



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, odpowiadających gdyńskim podobszynom rewitalizacji, które obejmują:

1. część dzielnicy Babie Doły,
2. część dzielnicy Oksywie,
3. osiedle Meksyk,
4. osiedle Zamenhofa-Opata Hackiego,
5. Wzgórze Orlicz-Dreszera,
6. część dzielnicy Witomino.

Każdy podobszar został przeanalizowany w sposób umożliwiający niezależne zapoznanie się z jego charakterystyką bez utraty spójności całego opracowania. Diagnozy mają jednolitą strukturę i obejmują sześć głównych obszarów analizy.

Każdą rozpoczyna diagnoza sfery społecznej, w której poruszone są zagadnienia związane ze skalą i intensywnością problemów społecznych (podstawowym źródłem są tu rejestry pomocy społecznej oraz ekspercka wiedza specjalistów pomocowych); dalej opisywane są zagadnienia rynku pracy w oparciu o rejestry Powiatowego Urzędu Pracy; kondycja materialna mieszkańców; zagadnienia zdrowotne; edukacja; poziom kapitału społecznego oraz kondycja trzeciego sektora.

Część druga poświęcona jest analizie zagadnień związanych z zamieszkaniem i otoczeniem. Składają się na nie rozważania przestrzenno-funkcjonalne podobszaru uwzględniające typy zabudowy, skalę wysycenia usługami, kondycję zieleni. Analizowany jest również stan własności: gruntów, budynków; opis sytuacji planistycznej. Opisano kondycję mieszkalnictwa, dziedzictwo, uwarunkowania środowiskowe (z uwzględnieniem uciążliwości i zagrożeń). Następnie można się zapoznać z opisem zagadnień komunikacyjnych, dostępnościowych oraz analizą wysycenia podobszaru infrastrukturą techniczną.

W części trzeciej 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) i ogólnie organizacja przestrzeni pod kątem bezpieczeństwa.

Część czwarta traktuje o czasie wolnym i tu analizowane są możliwości jego spędzania na podobszarze. Część piąta porusza zagadnienia gospodarcze, mowa tu o analizie potencjałów w rozwoju gospodarczym podobszaru. W ostatniej szóstej części przywoływany jest głos mieszkańców i ich perspektywa.

Synteza niniejszej szczegółowej diagnozy została zawarta w dokumencie głównym.

Spis treści

Wstęp	2
I. Część dzielnicy Babie Doły, rejon ul. Rybaków.	4
1. Mieszkańcy podobszaru – diagnoza sfery społecznej	5
2. Mieszkanie i otoczenie	18
3. Bezpieczeństwo	29
4. Czas wolny	31
5. Gospodarka	32
6. Głos mieszkańców	33
II. Część dzielnicy Oksywie, rejon dawnej wsi Oksywie oraz ulic Arendta Dickmana i inż. Jana Śmidowicza.	35
1. Mieszkańcy obszaru – diagnoza sfery społecznej	36
2. Mieszkanie i otoczenie	53
3. Bezpieczeństwo	75
4. Czas wolny	78
5. Gospodarka	79
6. Głos mieszkańców	80
III. Część dzielnicy Chylonia, rejon osiedla Meksyk	82
1. Mieszkańcy obszaru – diagnoza sfery społecznej	83
2. Mieszkanie i otoczenie	96
3. Bezpieczeństwo	108
4. Czas wolny	110
5. Gospodarka	111
6. Głos mieszkańców	112
IV. Część dzielnicy Chylonia, rejon ulic Ludwika Zamenhofa i Opata Hackiego (ZOH)	115
1. Mieszkańcy podobszaru – diagnoza sfery społecznej	116
2. Mieszkanie i otoczenie	131
3. Bezpieczeństwo	146
4. Czas wolny	148
5. Gospodarka	149
6. Głos mieszkańców	152
V. Część dzielnicy Leszczynki, rejon Wzgórza Orlicz-Dreszera (WOD)	154
1. Mieszkańcy obszaru – diagnoza sfery społecznej	155
2. Mieszkanie i otoczenie	168
3. Bezpieczeństwo	179
4. Czas wolny	181
5. Gospodarka	181
6. Głos mieszkańców	182
VI. Północno-zachodnia część dzielnicy Witomino	184
1. Mieszkańcy podobszaru – diagnoza sfery społecznej	185
2. Mieszkanie i otoczenie	202
3. Bezpieczeństwo	218
4. Czas wolny	222
5. Gospodarka	223
6. Głos mieszkańców	226
Spis rycin	228
Spis tabel	233

I. Część dzielnicy Babie Doły, rejon ul. Rybaków

Zestawienie wskaźników obligatoryjnych oraz fakultatywnych wykorzystanych w procesie delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w podsystemach społecznym i gospodarczym dla Babich Dołów.

	2012		2015		2018		2021		2023	
	Babie Doły	Gdynia	Babie Doły	Gdynia	Babie Doły	Gdynia	Babie Doły	Gdynia	Babie Doły	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
Liczba długotrwale bezrobotnych wśród os. w wieku produkcyjnym (odsetek) [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 os. 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 (odsetek) [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, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową 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.) [F; p. gospodarczy]	18	40	25	44	24	47	34	69	35	69
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba os. z zaburzeniami psych. 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.										

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

1. Mieszkańcy podobszaru – diagnoza sfery społecznej

W tej części omówione zostaną m.in. takie zjawiska społeczne, jak: demografia, korzystanie z pomocy społecznej, bezrobocie, sytuacja materialna, zdrowie, poziom kapitału społecznego oraz poziom uczestnictwa mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym.

Na wstępie zaznaczyć należy, że ze względu na bardzo małą wielkość populacji podobszaru (wielkość grupy odniesienia) zmiana wielkości opisywanego w dalszej części rozdziału zjawiska społecznego np. tylko o jeden przekłada się na znaczącą zmianę wartości mierzonego wskaźnika.

1.1. Demografia

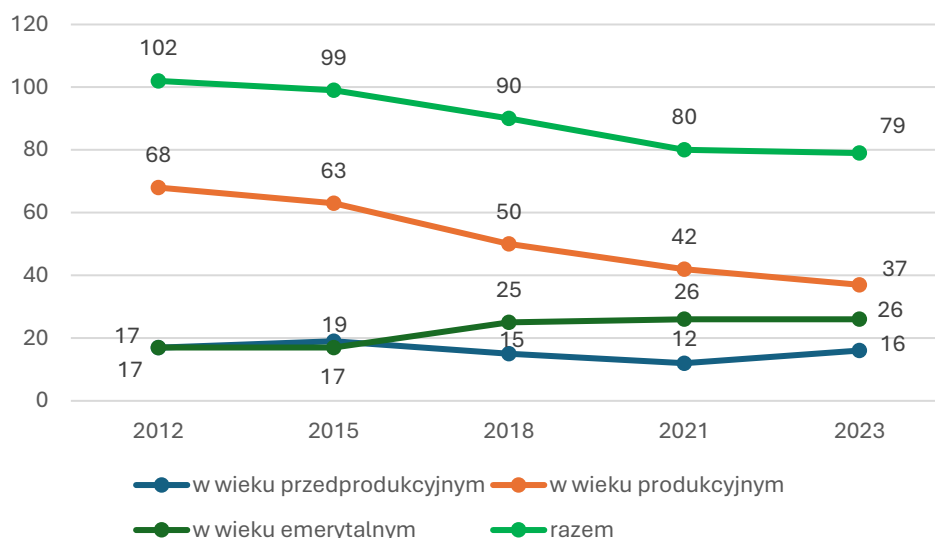
Na podobszarze na koniec 2023 r. było zameldowanych 79 osób, tj. 4,28% mieszkańców całej dzielnicy, co plasuje go na ostatnim miejscu pod względem liczebności wśród wszystkich podobszarów rewitalizacji w Gdyni.

W ciągu ostatnich ośmiu lat zanotowano tu nominalnie najmniejszy wśród wszystkich podobszarów spadek meldunków (o 20 w stosunku do 2015 r. Zameldowanych mieszkańców podobszaru Babie Doły według stanu na 31.12.2023 r. było 20,2% mniej niż w roku 2015; dla porównania – w skali dzielnicy w okresie 2015-2023 ubyło 13,94%, zaś w skali całego miasta 7,15% zameldowanych mieszkańców. Podobszar wyludnia się w większym stopniu niż cała dzielnica i gmina. 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. W efekcie od 2016 roku nie odnotowano tu nowych zasiedleń.

Charakterystyczną cechą podobszaru jest obecność osób, które – mimo braku stałego meldunku (ujawnionego w Ewidencji Meldunków UM) – okresowo zamieszkują na jego terenie. Dotyczy to przede wszystkim nieformalnych i rekreacyjnych zabudowań na 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, m.in. poprzez problemy związane z zaśmiecaniem czy konieczność interwencji Policji, a także może oddziaływać na środowisko. 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 mówiące o starzejącym się społeczeństwie. 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

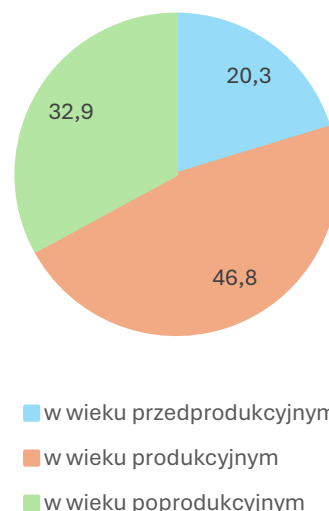
	2012 r.	2015 r.	2018 r.	2021 r.	2023 r.
Liczba mieszkańców podobszaru ogółem	102	99	90	80	79
Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym	17	19	15	12	16
Udział % osób w wieku przedprodukcyjnym	16,7	19,2	16,7	15	20,25
Liczba osób w wieku produkcyjnym	68	63	50	42	37
Udział % osób w wieku produkcyjnym	66,7	63,6	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 mieszkańców podobszaru pod względem wieku, w oparciu o bazę meldunkową w 31.12.2023 r. przedstawiała się następująco:

- 20,25% w wieku przedprodukcyjnym,
- 46,84% w wieku produkcyjnym,
- 32,91% w wieku poprodukcyjnym.

Z powyższego wynika, że struktura demograficzna podobszaru zbliża się do mającej znamiona starości demograficznej², a odsetek osób w wieku poprodukcyjnym jest wyższy niż średnia dla Gdyni (28,4%). Jedynie odsetek zameldowanych nieletnich utrzymuje się na poziomie nieprzekraczającym kryterium starości demograficznej. Na przestrzeni lat 2012-2023 bardzo wzrósł odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie zameldowanych i w 2023 r. wynosił 32,9%, co przekracza średnia wartość dla Gminy (28,4%).



Ryc. 2 Struktura ludności w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Babie Doły (w %)

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.

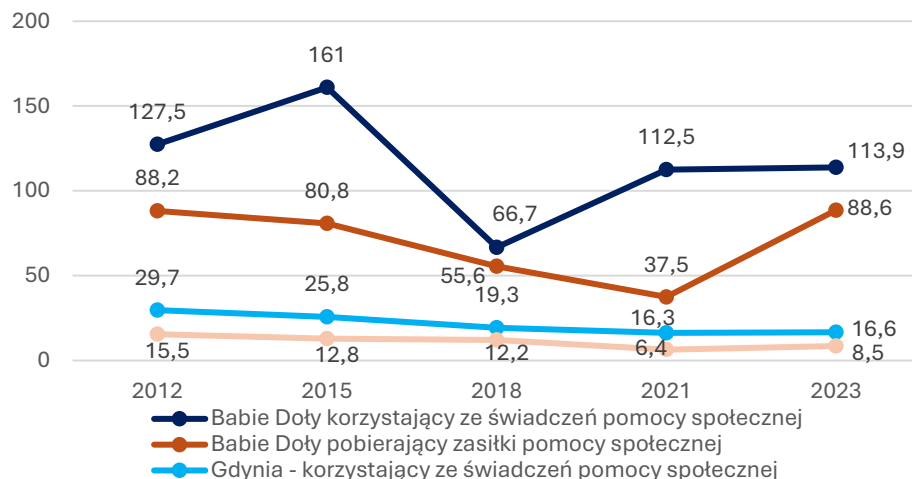
² Co definiują proporcje między grupami wiekowymi w populacji: niski udział osób w wieku przedprodukcyjnym (poniżej 15%); niski udział osób w wieku produkcyjnym (poniżej 60%); wysoki udział osób w wieku poprodukcyjnym (powyżej 20%).

1.2. Pomoc społeczna

Struktura pomocy społecznej świadczonej na podobszarze stanowi wstęp do pogłębienia wiedzy o problemach społecznych występujących w tym miejscu. Pierwszym miejscem kontaktu mieszkańców podobszaru Babie Doły w większości spraw dotyczących trudnych sytuacji życiowych jest Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 2.

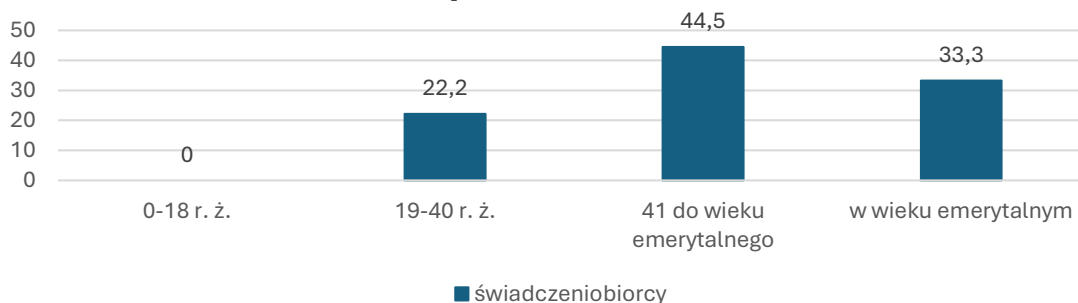
Wśród mieszkańców podobszaru dominują problemy długotrwałej choroby, niepełnosprawności, bezradności opiekuńczo-wychowawczej i ubóstwa. Ze świadczeń pomocy społecznej, zarówno niepieniężnych, jak i finansowych, w 2023 r. korzystało dziewięć osób, co stanowiło 11,4% zameldowanych mieszkańców podobszaru. Odsetek osób korzystających z pomocy społecznej przekracza ponad sześciokrotnie średnią dla Gdyni (1,7%).

W ujęciu wskaźnikowym w odniesieniu do 1 tys. ludności powyższa dana daje wynik 113,9, podczas gdy średnia dla miasta wynosiła 16,6. Przypomnieć warto, że dla Babich Dołów wartość tego (i kolejnego) wskaźnika – liczonego w odniesieniu do 1 tys. – jest tak wysoka z powodu niewielkiej liczby mieszkańców podobszaru. W okresie 2015-2023 miernik 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 1 000 osób. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Struktura wiekowa odbiorców pomocy społecznej na podobszarze rewitalizacji wskazuje na to, że 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). Jednocześnie 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 świadczonego przez MOPS (z uwzględnieniem pracy socjalnej czy konsultacji interwencyjnych, tj. tych rodzajów

wsparcia, które nie są świadczeniami w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej) to jednoosobowe gospodarstwa domowe.

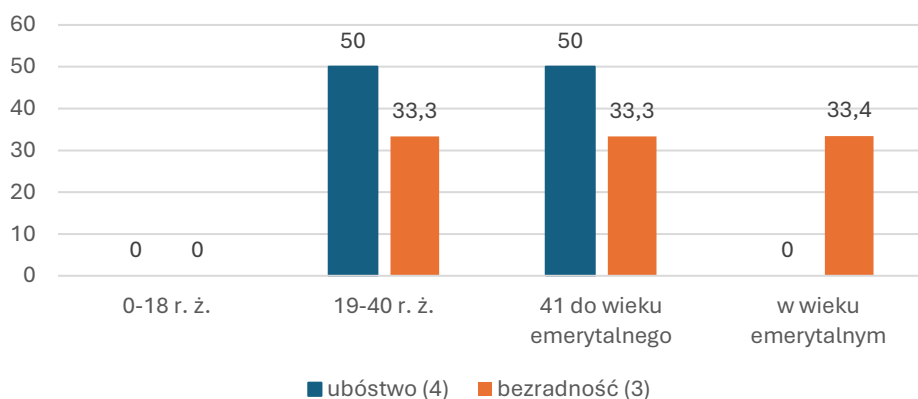
Pomoc społeczna z tytułu bezradności w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego, zwłaszcza w rodzinach niepełnych lub wielodzietnych, została udzielona trzem osobom (co stanowi 30% korzystających ze świadczeń), z czego:

- 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.

Natomiast 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.

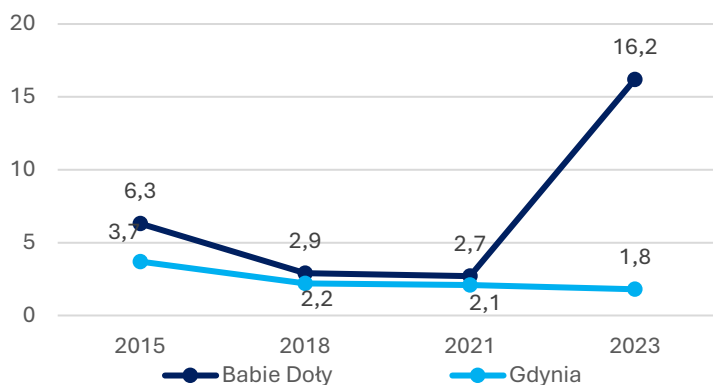


Ryc. 5. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Analizując klientów pomocy społecznej ze względu na przyczynę jej udzielenia widać, że z powodu ubóstwa otrzymują ją osoby raczej młodsze, a z powodu bezradności mieszkańcy raczej starsi. Prawie wszyscy objęci pomocą to jednoosobowe gospodarstwa domowe – samotni mieszkańcy. Około połowy korzysta z pomocy nie dłużej niż dwa lata. Natomiast są środowiska (pojedyncze), w których pomocą są objęte osoby, które ze względu na wiek i stan zdrowia mogłyby podjąć zatrudnienie, ale jednak tego nie robią. Świadczy to o wyuczonej bezradności i uzależnieniu do instytucji pomocowych. Natomiast jeśli chodzi o formy pomocy przyznane w 2023 r. mieszkańcom podobszaru, na dziewięć osób, które zostały objęte pomocą społeczną, siedem osób otrzymywało zasiłek (77,8 % świadczeniobiorców) – jako jedyne lub jedno z kilku świadczeń otrzymywanych przez te osoby.

1.3. Bezrobocie

W grupie mieszkańców w wieku produkcyjnym (37 osób), którzy stanowią mniej niż połowę populacji podobszaru, jako bezrobotnych zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy na dzień 31.12.2023 r. było sześć osób, co daje 16,2% tej grupy demograficznej. Mimo, że wskaźnikowo wartość ta (podobnie jak omówione dalej) 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, po czym w 2023 r. znacząco pogorszyła się.



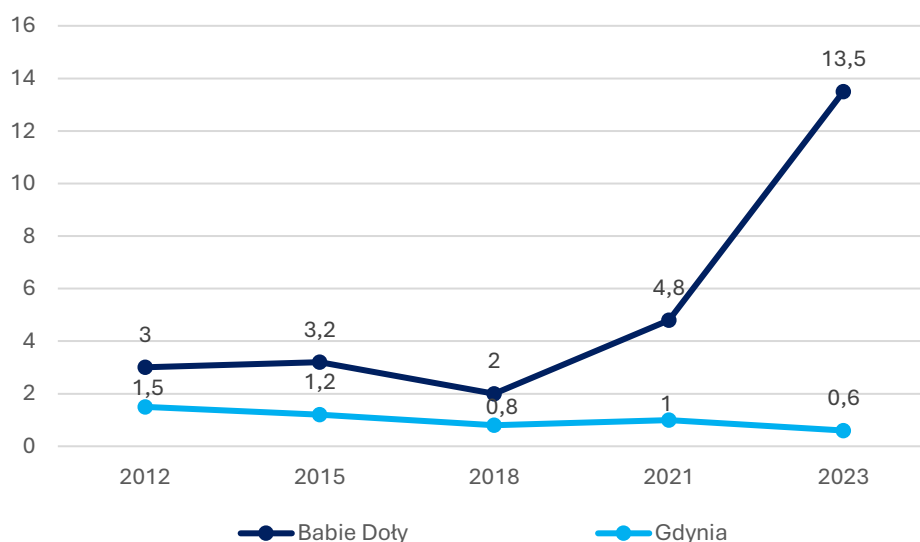
Ryc. 6. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Struktura bezrobocia według podziału na grupy wiekowe przedstawia się następująco:

- jedna osoba (16,67% ogółu osób bezrobotnych zameldowanych na podobszarze) to osoba młoda, do 30 roku życia;
- dwie osoby, a więc 33% ogółu bezrobotnych, to osoby wieku 31-50 lat;
- trzy osoby, a więc 50% ogółu bezrobotnych na podobszarze, to osoby powyżej 50 lat.

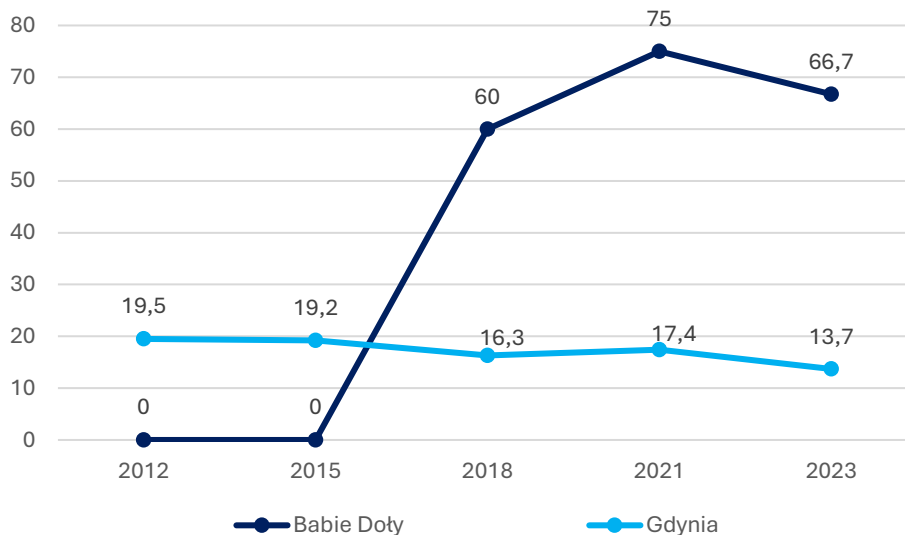
Na tle Gdyni powyższa statystyka wypada zdecydowanie na niekorzyść podobszaru dla tej ostatniej grupy wiekowej, natomiast udział młodszych osób wśród pozostających bez pracy na podobszarze jest niższy niż w sali miasta.

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 na przestrzeni lat 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 Gdyni w okresie między 2012 a 2023 rokiem odsetek ten spadł.



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

Grupa osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym i niższym liczyła na podobszarze według danych na 31.12.2023 r. cztery osoby, czyli 66,6% zarejestrowanych bezrobotnych, podczas średnia dla Gdyni wynosiła 13,7%. Dla porównania: w 2021 r. osoby z niskim wykształceniem stanowiły 75% zarejestrowanych bezrobotnych, w roku 2018 – 60% zarejestrowanych bezrobotnych. Co ciekawe, w latach 2012-2015 nie było takich osób na podobszarze.



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

Ani jedna z osób bezrobotnych nie posiadała prawa do zasiłku.

Wśród mieszkańców podobszaru Babie Doły pozostających bez pracy (według danych na dzień 31.12.2023 r.) z orzeczeniem niepełnosprawności były dwie osoby (1/3 ogółu bezrobotnych), po jednej w grupie wiekowej 31-50 i w grupie powyżej 50 lat.

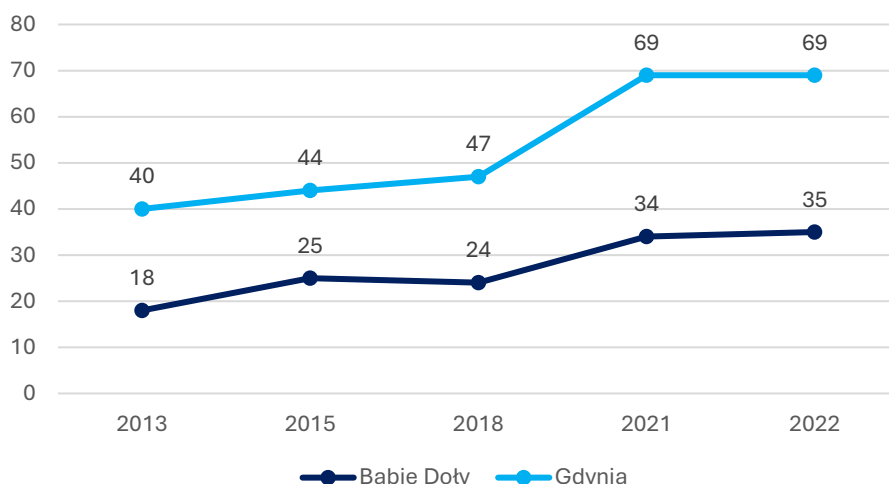
Z danych wynika, że pozostający bez pracy mieszkańcy Babich Dołów doświadczają krzyżowania się sytuacji utrudniających znalezienie pracy. Z grupy sześciu bezrobotnych mieszkańców na koniec 2023 r. połowa z nich była długotrwale bezrobotna i jednocześnie miała niskie wykształcenie, natomiast dwie bezrobotne 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

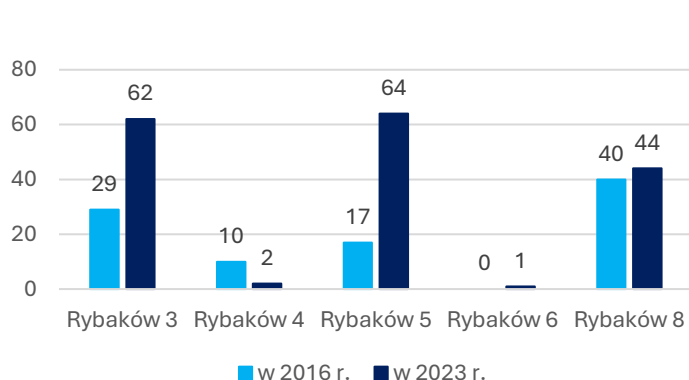
Jak wynika z wykresu, średni poziom dochodu mieszkańców Babich Dołów oscyluje na poziomie około 50% średniego dochodu ogółu mieszkańców miasta. Interesującym spostrzeżeniem jest to, że średni dochód mieszkańców podobszaru znacznie podbija dochód mieszkańców ulicy Zielonej – jedynego zamieszkałego w roku analizy budynku własnościowego znajdującego się w granicach obszaru rewitalizacji (średni dochód podatników z komunalnego zasobu mieszkaniowego przy ulicy Rybaków stanowi około 1/3 średniego dochodu podatników z ulicy Zielonej).

Z powyższych dotychczas przedstawionych 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. Wraz z przestrzenną izolacją podobszaru stanowi to przyczynę marginalizacji mieszkańców Babich Dołów.

W zakresie korzystania z zasiłków pomocy społecznej, czyli pomocy finansowej gminy (stałej, okresowej lub celowej) przez mieszkańców podobszaru podkreślić należy systematyczny spadek liczebności tej grupy pomiędzy latami 2012-2021 i jej wzrost w roku 2023 – i to do poziomu z 2012 r. Ta tendencja jest zresztą widoczna zarówno w całej gminie, jak i na pozostałych podobszarach rewitalizacji. Na Babich Dołach w 2023 r. siedem osób pobierało zasiłek – w tym cztery osoby, a więc ponad połowa, z tytułu ubóstwa – co w ujęciu wskaźnikowym daje wynik 88,6, przy średniej dla Gdyni wynoszącej 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. było to 37,5; w roku 2018 – 55,6; w 2015 r. – 80,8; zaś w roku 2012 – 88,2.

Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru może przekładać się na poziom zadłużenia lokali należących do gminy z tytułu czynszu najmu, choć ono jest obrazem nie tylko stanu zamożności mieszkańców, lecz również postaw względem wypełniania zobowiązań.

Zjawisko to występuje i ma tendencję wzrostową (zarówno w zakresie kwoty, jak i udziału zadłużonych lokali w liczbie wszystkich lokali komunalnych na podobszarze). Lokali komunalnych z zaległościami czynszowymi było w 2023 r. na podobszarze 15, co stanowiło 50% zasobu, co z kolei plasuje podobszar na przedostatnim miejscu w tej kategorii wśród gdyńskich podobszarów (nie uwzględniając Wzgórza Orlicz-Dreszera, gdzie nie ma lokali należących do gminy). Wartość ta jest nieco wyższa niż średnia gdyńska (45,5%). Świadczy to o prezentowanej przez mieszkańców postawie regulacji zobowiązań. Z zaległościami czynszowymi długoterminowymi, tj. powyżej 12 miesięcy, były cztery lokale (13,33% wszystkich) i to jest najniższy wynik wśród podobszarów, porównywalny do średniej dla miasta (10,46%). Liczba ta w stosunku do roku 2016 zmniejszyła się (w 2016 r. było to sześć), natomiast wzrosła liczba lokali komunalnych z zadłużeniem trwającym krócej niż 12 miesięcy: z pięciu w 2016 r. do 11 w 2023 r., co świadczyłoby raczej o przejściowych problemach materialnych mieszkańców.



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

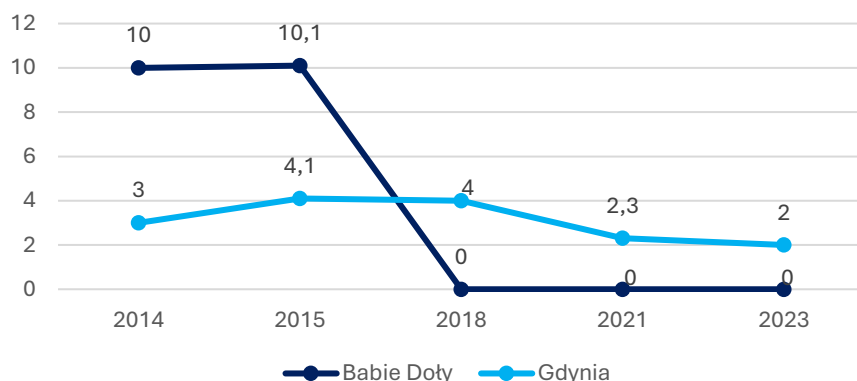
Ryc. 10. Zadłużenie w zasobie komunalnym w tys. zł. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

W lokalach, gdzie na przestrzeni lat narastały zaległości w opłatach za wynajem, często występują również niezrealizowane wyroki eksmisyjne. W obiektach obciążonych takimi wyrokami suma zaległości czynszowych w ostatnich latach albo rosła, albo utrzymywała się na stałym poziomie.

1.5. Zdrowie

1.5.1. Zdrowie psychiczne

Obiektywne dane dotyczące zdrowia psychicznego są trudne do uchwycenia 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 ze zdrowiem psychicznym. Z danych MOPS wynika, że wśród mieszkańców podobszaru – klientów pomocy społecznej, w latach 2018-2023 nie było osób z zaburzeniami psychicznymi (w 2012 i 2015 r. była jedna taka osoba). Dane te jednak należy interpretować ostrożnie, ponieważ z pewnością nie obrazują pełnej skali zjawiska.



Ryc. 11. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z zaburzeniami psychicznymi (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

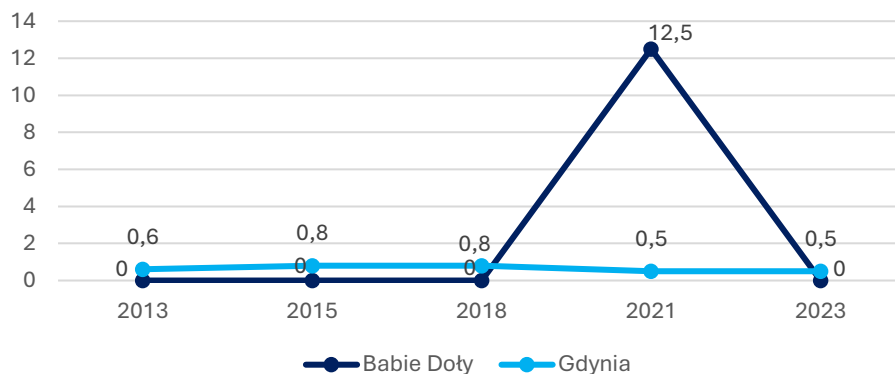
1.5.2. Uzależnienia

W zakresie uzależnień gromadzone dane dotyczą: liczby osób, wobec których skierowano do Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych wnioski o sądowe skierowanie na leczenie odwykowe (alkoholowe), liczbę wniosków w tym przedmiocie, które GKRPA³ złożyła do sądu rejonowego.

W 2023 r. do Komisji nie wpłynął żaden wniosek dotyczący mieszkańców podobszaru o sądowe zobowiązanie do leczenia odwykowego (w skali Gdyni było to 117 wniosków), Komisja

³ Gminna Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych.

również nie wniosła żadnego wniosku 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. W sytuacji, gdy 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 do Komisji jeden wniosek o sądowe zobowiązanie do leczenia odwykowego wobec jednej osoby uzależnionej od alkoholu.

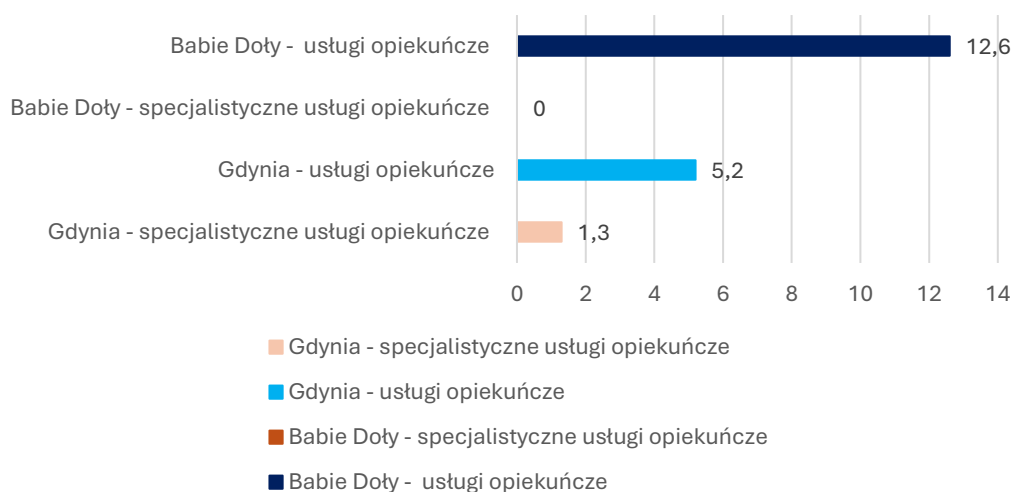


Ryc. 12. Wskaźnik osób, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Powyższe wyniki należy traktować ostrożnie, ponieważ oficjalne dane z pewnością nie obrazują pełnej skali zjawiska. Pracujący z mieszkańcami eksperci wskazują, że problemy alkoholowe na Babich Dołach 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

Ze starzejącą się społecznością, z jaką mamy do czynienia na podobszarze, wiąże się wzrost zapotrzebowania na usługi opiekuńcze i/lub specjalistyczne usługi opiekuńcze. Jak wynika z danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, w 2023 r. tylko jedna osoba, w wieku emerytalnym, korzystała z usług opiekuńczych. Ze specjalistycznych usług opiekuńczych nie korzystał żaden mieszkaniec podobszaru.



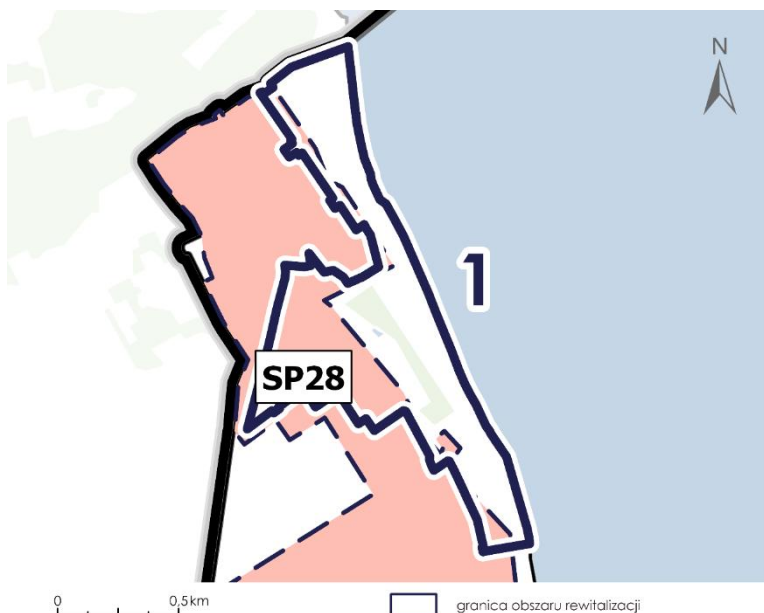
Ryc. 13. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1 000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Celem oferowanego przez gminę wsparcia jest nie tylko umożliwienie jak najdłuższego pozostawania osób wymagających stałej opieki w miejscu swojego zamieszkania z zachowaniem samodzielności, jak 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, a także szkolenia i poradnictwo dla rodzin i opiekunów oraz organizowanie grup wsparcia.

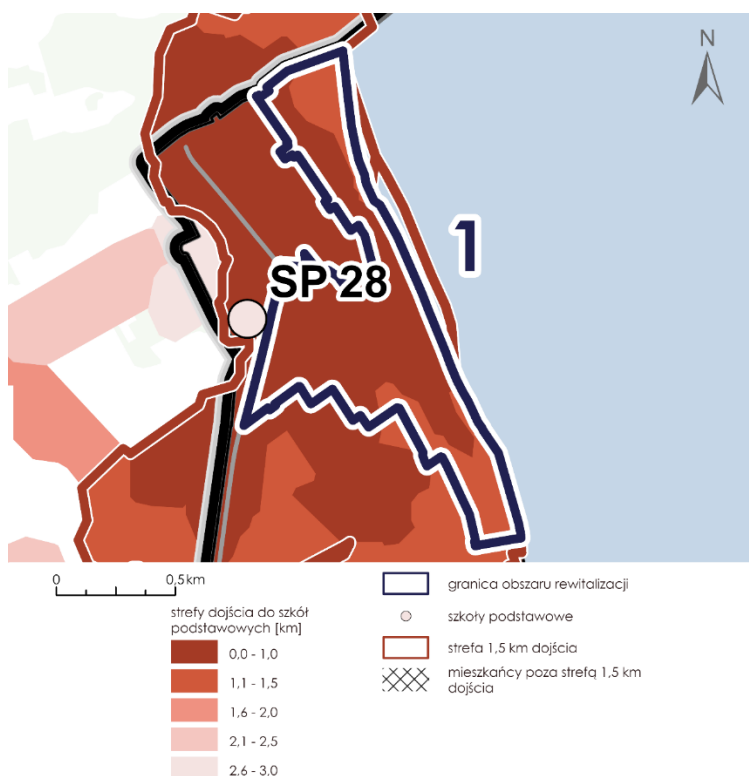
Minimalny zakres korzystania z usług opiekuńczych przez mieszkańców podobszaru może wynikać z: odpłatności, hermetyczności lokalnej społeczności i silnych więzów sąsiedzkich.

1.6. Edukacja

Na podobszarze rewitalizacji Babie Doły nie ma publicznej samorządowej szkoły podstawowej ani innej placówki oświatowej. W sąsiedztwie podobszaru znajduje się Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 6 (Szkoła Podstawowa nr 28 i Przedszkole nr 30) przy ulicy Zielonej 53, do którego rejonu przynależą ulice podobszaru oraz pozostałe leżące na terenie dzielnicy Babie Doły. 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.

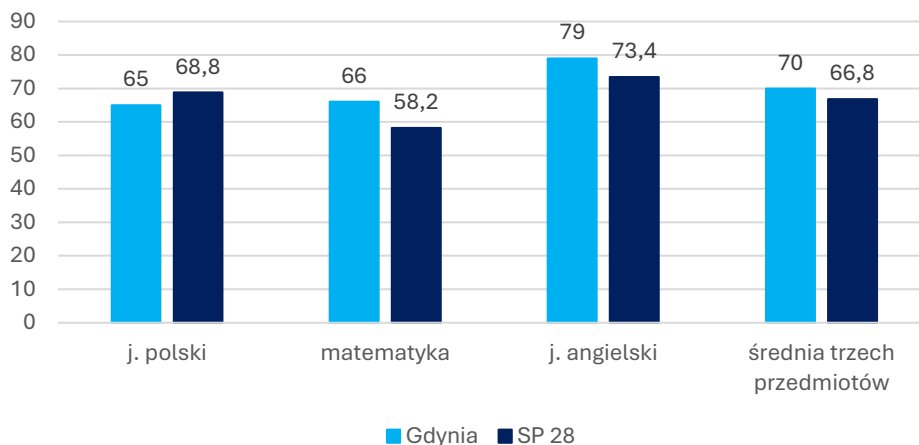


Ryc. 15. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Babie Doły, opr. BPPMG.

Współczynnik zmianowości, oznaczający stosunek liczby oddziałów (klas) do liczby pomieszczeń, w których odbywają się zajęcia dydaktyczno-wychowawcze, wynosił dla SP nr 28 w roku szkolnym 2022/2023 0,68, co oznacza, że sal lekcyjnych było w szkole więcej niż oddziałów szkolnych, a zatem w przypadku tej szkoły nie było sytuacji, w której uczniowie rozpoczynali naukę o różnych porach i dla części z nich kończyła się ona w godzinach późno popołudniowych. Z drugiej strony oznacza to, że szkoła boryka się z poważnym deficytem uczniów w stosunku do dostępnej przestrzeni dydaktycznej.

Udział niepromowanych i nieklasyfikowanych uczniów szkoły podstawowej klas I-VIII i stanowi odsetek uczniów niepromowanych i nieklasyfikowanych w ogólnej liczbie uczniów na koniec roku szkolnego. Średnia wartość wskaźnika w tym zakresie w roku szkolnym 2022/2023 dla gdyńskich publicznych samorządowych szkół podstawowych wyniosła 0,69%, natomiast w SP 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 nr 28 na tle Gdyni prezentuje poniższy wykres.



Ryc. 16. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. dla ZSP nr 6 na tle średniej dla miasta

W przypadku SP 28 najgorzej wypadł egzamin z matematyki, natomiast lepiej niż średnia dla miasta uczniowie SP 28 zdali egzamin z języka polskiego. Średnia ze wszystkich trzech przedmiotów jest 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.: koło integracyjne dla klas IV-VIII i dla klas I-III, koło biologiczne, koło języka niemieckiego, koło języka angielskiego, koło szachowe i muzyczne, zajęcia z matematyki i języka polskiego dla uczniów klas VIII, zajęcia korekcyjno-kompensacyjne z: języka polskiego, języka 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.

Oczekiwaną postawą na obszarze rewitalizacji, stanowiącą horyzont podejmowanych działań, jest osiągnięcie identyfikacji mieszkańców ze swoim miejscem zamieszkania wyrażającej się jako zainteresowanie swoim sąsiedztwem, poczucie związku z nim, gotowość i zdolność do angażowania się we wspólne działania na rzecz rozwoju tego obszaru. Nie mniej 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.

Do oceny, na ile mieszkańcy obszaru rewitalizacji zmierzają w kierunku wyznaczonym aktywnością na rzecz szeroko rozumianego sąsiedztwa, służy przegląd oddolnego zaangażowania w działania, których wspólnym mianownikiem jest wpływ na sąsiedztwo, dzielnicę, miasto. Mowa tu o uczestnictwie w dotychczasowych działaniach rewitalizacyjnych, przede wszystkim w procesach konsultacyjnych, poziomie inicjatywności (Fundusz Sąsiedzki, Budżet Obywatelski) oraz frekwencji w wyborach. Założono, że im większe zaangażowanie, tym poziom kapitału społecznego wyższy.

Punktem wyjścia w refleksji nad poziomem zaangażowania mieszkańców i mieszkańek podobszaru Babie Doły w swoje otoczenie jest ich zaangażowanie w działania związane z kształtowaniem, a następnie wdrażaniem Gminnego Programu Rewitalizacji – poczynszy od 2016 r. To na wniosek mieszkańców, w trakcie konsultacji społecznych dotyczących wyznaczenia obszaru rewitalizacji, dokonano szczegółowej analizy pod względem społecznym, technicznym, funkcjonalno-przestrzennym oraz gospodarczym czego rezultatem było ustanowienie obecnego podobszaru rewitalizacji części dzielnicy Babie Doły. Na spotkaniu konsultacyjnym projektu Gminnego Programu Rewitalizacji w styczniu 2017 r. na listę obecności wpisało się 25 osób. W

zestawieniu z demografią podobszaru (w tamtym okresie około 90 zameldowanych mieszkańców) powyższe fakty świadczą o wysokim zaangażowaniu społeczności na rzecz swojego miejsca zamieszkania w latach 2016-2017. W kolejnych latach widoczny jest wyraźny spadek zainteresowania sprawami rewitalizacji powiązany ze spadkiem zaufania względem 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 mikro-granty na mikro-działania sąsiedzkie. Prowadzony był on na podobszarze w okresie 2020-2022 r. Mieszkańcy podobszaru Babie Doły nie zgłosili 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. Liczba projektów zgłaszanych w ramach Budżetu Obywatelskiego wskazuje, że podobszar jest popularnym rejonem dla inicjatyw obywatelskich. Nie można jednak jednoznacznie stwierdzić, że za ich składanie odpowiadają wyłącznie mieszkańcy podobszaru. Dane sugerują raczej, że obszar ten jest atrakcyjny 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, którzy 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 Sejmu w 2023 r.
99	80,12
Gdynia	81,13

Tab. 4. Frekwencja w wyborach samorządowych 2018 r. oraz 2024 r. i krajowych 2023 r.

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

Poziom czytelnictwa może stanowić istotny wskaźnik kapitału kulturowego mieszkańców podobszaru. Dane Miejskiej Biblioteki Publicznej wskazują, że na koniec 2023 r. w podob-szarze 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

Na podobszarze jest zarejestrowana jedna organizacja pozarządowa, w bezpośrednim sąsiedztwie działają dwie organizacje.

Lp.	Nazwa organizacji zarejestrowanej na podobszarze:	Obszar działalności:
1.	Stowarzyszenie historyczno-eksploracyjne „Pomorze”	edukacja, dziedzictwo narodowe, dzieci i młodzież
Lp.	Nazwa organizacji zarejestrowanej w pobliżu:	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

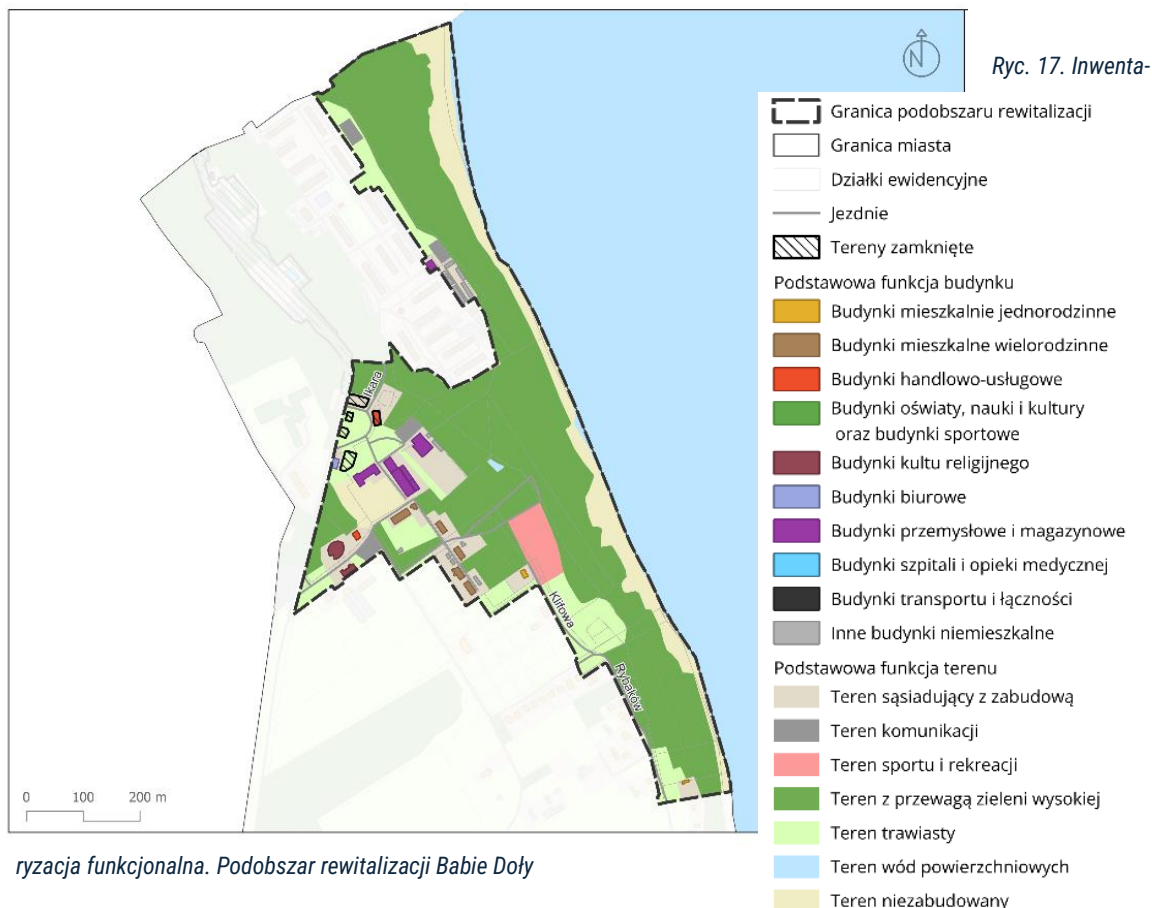
Nie prowadzono analizy, która z nich działa prężnie i na ile w swojej pracy koncentruje się na mieszkańcach podobszaru.

2. Mieszkanie i otoczenie

W tej części dokumentu omówione zostaną zagadnienia m.in. dotyczące mieszkalnictwa, sfery technicznej i przestrzenno-funkcjonalnej, sytuacji własnościowej i planistycznej, sfery środowiskowej.

2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

Podobszar rewitalizacji o powierzchni 33,90 ha, obejmuje fragment dzielnicy Babie Doły w jej północno-wschodniej części. Jest najbardziej wysuniętym na północ terenem objętym programem rewitalizacji. Podobszar jest ograniczony od wschodu linią brzegową, a od zachodu fragmentem ulicy Zielonej. Znaczna część podobszaru to tereny zielone na koronie klifu oraz plaża. Tereny mieszkalne stanowią niewielką część podobszaru i skoncentrowane są przy ul. Rybaków. Cechą charakterystyczną mieszkalnego fragmentu dzielnicy jest to, że dzieli się on na dwie główne części: osiedle bloków wojskowych przy ulicach Dedala i Ikara (poza granicami rewitalizacji) oraz stanowiące podobszar rewitalizacji tzw. „Rybaki”, czyli zabudowania mieszkalne przy ulicy Rybaków. W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru znajdują się tereny wojskowe.



2.1.1. Typ zabudowy mieszkaniowej

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

Szczególną uwagę należy zwrócić na XIX-wieczny zespół dworsko-folwarczny „Nowe Obłuże”, na który w części mieszkalnej składają się budynek pałacu Thymiana, dom zarządcy i cztery czworaki. Od 2012 r. zespół „Nowe Obłuże” objęty jest ochroną konserwatorską (gminna ewidencja 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 kompleks kościoła i domu parafialnego lokalnej parafii.

2.1.2. Usługi

Podobszar charakteryzuje deficyt wszelkiego rodzaju usług, zarówno komercyjnych (nie ma żadnego sklepu ani 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). Poza nią na podobszarze nie ma instytucji i organizacji świadczących 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 jest unikalny również w skali Gdyni.

Wyjątkowe walory przyrodnicze, jakimi wyróżniają się Babie Doły, tj. bliskość morza, plaży, dużo zieleni oraz ustalony w mpzp dopuszczalny kierunek zmian podobszaru rewitalizacji (zakładający kształtowanie osnowy ekologicznej, wykorzystanie walorów krajobrazowych oraz kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni) stanowią przesłanki, że w przyszłości rejon ten może rozwinąć się w kierunku rekreacyjno-turystycznego zaplecza dla północnych dzielnic Gdyni.

2.2. Stan własności

2.2.1. Grunty

Grunty znajdujące się w granicach podobszaru rewitalizacji stanowią w 45% własność gminy (tj. tereny pod mieszkalną częścią zespołu dworsko-folwarcznego i duża 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 jest dzierżawionych przez mieszkańców zespołu jako działki rekreacyjne, które jednak pełnią funkcje głównie magazynowe. Sporo 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 dzierżawionych lub faktycznie zajmowanych jest 28 terenów. W 17 przypadkach zawarte są umowy dzierżawy (60,71%), 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

Przeważająca część zabudowy na podobszarze rewitalizacji stanowi własność gminy. Pojedyncze budynki ulokowane przy ulicy Zielonej 36 (własność spółki prawa handlowego) i Zielonej 38 (własność osoby fizycznej), wskazać można również 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 najpóźniej 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, należące do spółki prawa handlowego. Podział ten jest nienaturalny wobec pierwotnej struktury własnościowej 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

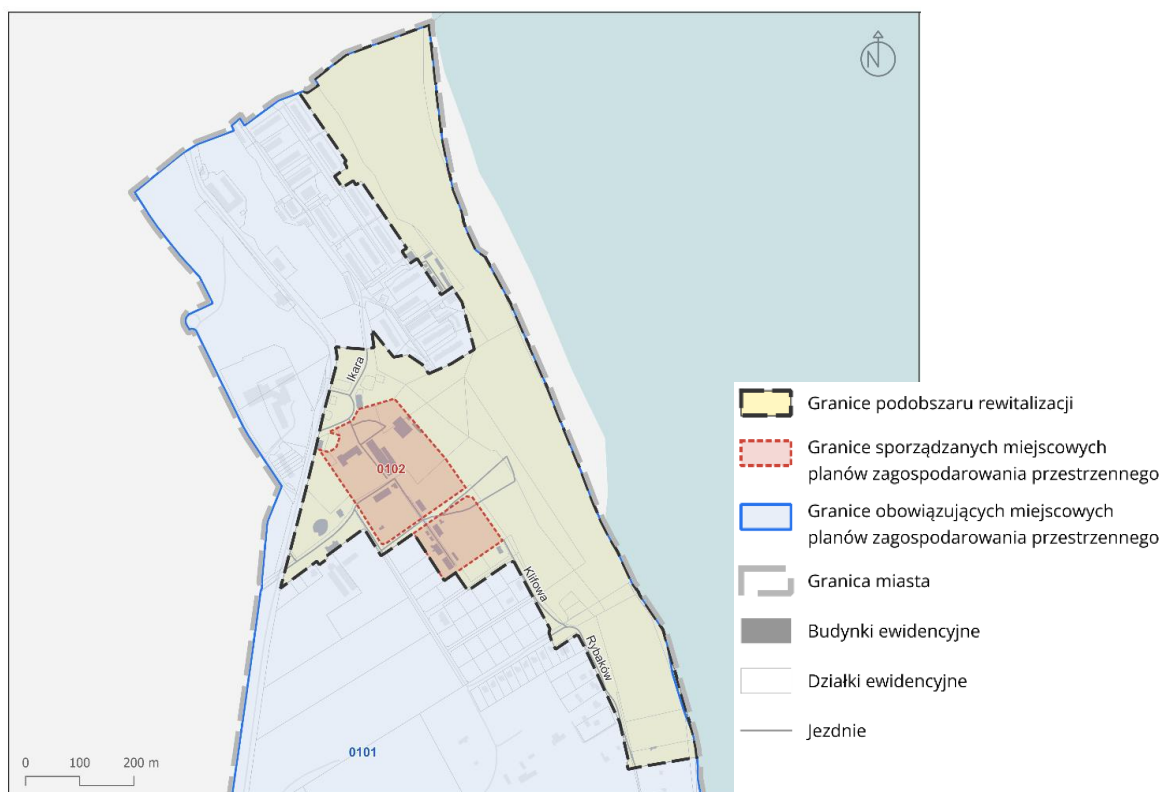
Podobszar rewitalizacji w całości objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i A. Dickmana (MPZP 0101)⁴ oraz Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły w Gdyni, rejon zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże (MPZP 0102)⁵. 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 terenach 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 folwarku.

Istniejące tereny zielone znajdujące się w granicach podobszaru rewitalizacji przeznaczone 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.

⁴ przyjęty uchwałą nr XXIII/479/12 z dnia 26 września 2012 r.

⁵ 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. Na podobszarze są łącznie 34 mieszkania, spośród których 30 – czyli 88,24%, stanowi 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 najmu lokalu, niesie za sobą ryzyko orzeczenia wyroku eksmisyjnego. Na podobszarze Babie Doły aktywnych orzeczeń w tym przedmiocie było – według stanu na 31.12.2023 r. – sześć (co dotyczyło 20 % zasobu gminnego na podobszarze i jest to, największy odsetek wśród podobszarów rewitalizacji w Gdyni). Wszystkie orzeczenia to wyroki z orzeczeniem, że najemcy przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego. Najstarszy wyrok eksmisyjny pochodzi z 2010 r. W 2023 r. wobec mieszkańców podobszaru zrealizowano jeden wyrok eksmisyjny.

Statystyki wskazują, że na podobszarze Babie Doły przypada 2,32 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. 27,4 m²; średnia dla Gdyni wyniosła w tym czasie 33,8 m².

Budynki mieszkalne należące do gminy są w złym stanie technicznym, co jest efektem kilku powiązanych czynników, w tym ich wieku, technologii w jakiej zostały wybudowane oraz dotychczasowego przeznaczenia budynków w planie miejscowym – ograniczającego możliwości przeprowadzania kompleksowych remontów. Skala wymaganych prac rewaloryzacyjnych jest bardzo duża, co się wiąże z dużymi nakładami finansowymi dla gminy.

Budynek dworu mieści 11 lokali mieszkalnych o zróżnicowanym stanie zachowania. Wszystkie lokale, z wyjątkiem jednego na poddaszu, ogrzewane są paliwami stałymi (piece kaflowe na węgiel lub drewno). W jednym przypadku piec został rozebrany, a lokal wyposażono w ogrzewanie elektryczne. W części kuchni stosowane są kuchenki gazowe zasilane butlami. W

budynku brakuje sprawnej instalacji wentylacyjnej. Nie wszystkie lokale posiadają pomieszczenia higieniczno-sanitarne – część mieszkańców korzysta z toalet wtórnie 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, przy ulicy Rybaków 6, w styczniu 2024 r. wykonano ekspertyzę techniczną, która pozwala ocenić skalę problemów dotyczących całej tej zabudowy. Stwierdzono w nim liczne uszkodzenia konstrukcyjne, w tym spękane 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 zastosowano pojedyncze kanały wentylacyjne na mieszkanie, co przy szczelnej stolarce 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. W przypadku analizowanego budynku woda spływa bezpośrednio przy ścianach, powodując zawilgocenie fundamentów i osłabienie struktury nośnej. Ekspertyza wykonana dla jednego budynku sugeruje, że podobne uszkodzenia mogą występować w innych czworakach na podobszarze.

2.5. Dziedzictwo

Podobszar Babie Doły posiada olbrzymi potencjał kulturowy wynikający z dziedzictwa historycznego, nie tylko w postaci materialnej, tj. folwarku „Nowe Obłuże” przy ulicy Rybaków, lecz również z epizodów w czasie kampanii wrześniowej 1939 r. z udziałem płk Dąbka.

Zespół dworsko-parkowy z folwarkiem „Nowe Obłuże”, unikatowo kompletny, o niezaburzonym układzie przestrzennym, przedstawia wyjątkowe walory kulturowe, polegające na wciąż czytelnej historycznej, tradycyjnej formie architektonicznej. Zespół ów charakteryzuje się regularnym rozplanowaniem i jednorodną przestrzenią zabudowy. Jest reliktem przedmiejskich zespołów osadniczych, śladem bogatej i sięgającej czasów średniowiecza tradycji osadniczej tej części Pomorza Gdańskiego.

Folwark Nowe Obłuże składał się z pałacu z parkiem i budynkiem zarządcy, zespołu czworaków (budynków mieszkalnych i gospodarczych) oraz systemu historycznych dróg i przyległych ziem. Zespół obecnego folwarku (niem. Neu-Oblusch) powstał 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 budynek zarządcy oraz czworaki stały się mieszkaniami pracowników, część produkcyjną folwarku zajął zakład produkcyjny.



Ryc. 21. Dziedzictwo kulturowe. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Podział budynku pałacu 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, wprowadzają estetyczny i technologiczny chaos. Budynek dworu Thymiana pierwszy remont przeszedł dopiero w 2000 r.

2.6. Środowisko



Ryc. 22. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

2.6.1. Obszary i obiekty chronione przyrodniczo

Na podobszarze rewitalizacji nie występują formy ochrony przyrody podlegające prawnej ochronie, poza zlokalizowanym stanowisku dokumentacyjnym Klif Oksywski (obejmującym odcinek klifowy Kępy Oksywskiej na długości 1 800m). Stanowisko zostało ustanowione w 1999 r. Zarządzenie Wojewody Pomorskiego Nr 162/99.

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 ulicy Rybaków. Historyczne założenie parkowe znajduje się w stanie daleko posuniętej degradacji. Z pierwotnej kompozycji zachowały się jedynie szpalery lip, obecnie liczące 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 ogólnodostępną 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 zachowania 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 na terenie 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

Na terenie dzielnicy w linii brzegowej zlokalizowane są cztery osuwiska ujęte w bazie SPO pod nr 36597 – największe w Gdyni (o powierzchni 8,4 ha), 36598, 36599, 36600 (strefa krawędziowa – klif), spośród których wszystkie są 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 uciążliwość funkcjonowania lotniska jest znacznie mniejsza, jednak każda zmiana zasad jego wykorzystania (np. powstanie lotniska cywilnego) będzie miała bezpośredni wpływ na warunki życia mieszkańców podobszaru. Z analiz danych wynika, że podobszar, w mniejszym lub większym stopniu, zależnie od przyjętej metody i intensywności ruchu samolotów, znajdzie się w zakresie przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.

2.6.7. Stan aerosanitarny

W obrębie podobszaru rewitalizacji nie ma czujnika monitorowania zanieczyszczeń powietrza. Najbliższe czujniki 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 ilości 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 mapami zagrożenia powodziowego (MZP) i mapami ryzyka powodziowego (MRP), opracowanymi w ramach projektu „Informatyczny system osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK) fragmenty podobszaru Babie Doły jest położona w granicach obszaru

szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, a część w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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 miastem tylko jedna ulica – Zielona. Dzielnica jest obsługiwana przez trzy dzienne linie autobusowe i jedną nocną. Z dziennych: linia 109 Babie Doły – SKM Redłowo (przez Śródmieście i CH Riviera) ma 48 kursów w ciągu dnia roboczego co pół godziny lub co 20 minut (część kursów jest prowadzona tylko do Węzła Franciszki Cegielskiej), w soboty – 47 kursów, a w niedziele – 35 (większość weekendowych kursów kończy się na Węźle 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 znajdującą się przy ulicy 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, który 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, co stwarza ryzyko upadków. Przy bocznej klatce wykonano podjazd dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, jednak zapewnia on dostęp jedynie do wejścia, 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 również 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 krajo-
brazowymi miejsca. Podobszar jest niedostatecznie zaopatrzony w infrastrukturę techniczną.

2.9.1. Zaopatrzenie w wodę

Istniejąca zabudowa w granicach podobszaru zaopatrywana jest w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w ulicy Rybaków. Przyłącza wodociągowe do zabudowy komunalnej stwarzają liczne problemy związane z częstą ich awaryjnością i dużymi różnicami z zużyciu wody między wskazaniami głównych wodomierzy, a wskazaniami 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 znajdującej się w granicach podobszaru odprowadzane są do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicy Rybaków, wybudowanej w 2017 r. w ramach jednego z przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

2.9.3. Zaopatrzenie w gaz

Sieć gazowa znajduje się w ul. Rybaków i obsługuje powstającą zabudowę jednorodzinną w obrębie ul. Klifowej oraz budynki mieszkalne poza granicami obszaru. Sieć nie dociera do zabudowy dworsko-folwarcznej.

2.9.4. Zaopatrzenie w ciepło

Na podobszarze brak jest sieci ciepłowniczej. Istniejąca zabudowa potrzeby ciepła pokrywa z indywidualnych źródeł. Zgodnie z 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, czyli tzw. uchwałą „antysmogową”, 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-folwarchnego znajduje się niewielki sztuczny zbiornik retencyjny.

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

3. Bezpieczeństwo

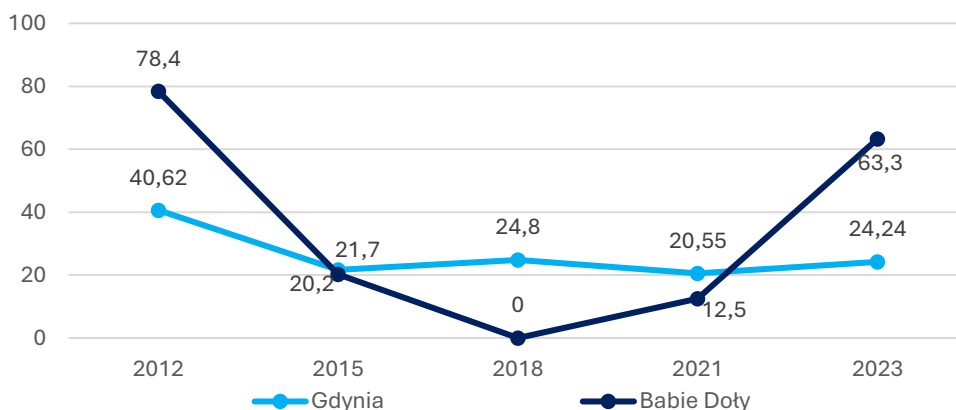
Mieszkańcy podobszaru Babie Doły deklarują, że czują się bezpiecznie w swoim miejscu zamieszkania. To jeden z dwóch podobszarów rewitalizacji, na którym poczucie bezpieczeństwa jego mieszkańców jest wysokie. Wynika ono przede wszystkim z silnych, głębokich więzi sąsiedzkich, które w sposób naturalny pojawiły się jako efekt peryferyjnego położenia podobszaru względem nie tylko miasta, ale i drugiej, 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, do terenu zabudowanego.

Jak wynika z danych Policji na podobszarze zanotowano łącznie 54 przypadki wszystkich przestępstw i interwencji, co w przeliczeniu na 100 mieszkańców daje wskaźnik 68,3 (wskaźnik dla Gdyni: 29,2).

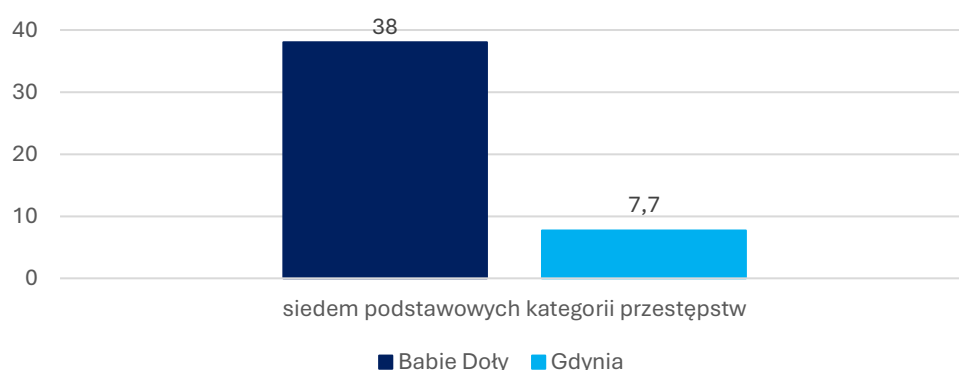
Jeśli chodzi o liczbę przestępstw na 1000 mieszkańców, wartość ta w 2023 r. wyniosła dla podobszaru 63,3 (w tym m.in.: jedna kradzież, jedna kradzież z włamaniem, jeden przypadek uszkodzenia rzeczy), podczas gdy średnia gminna to 24,2. Spadek wartości wskaźnika dotyczą-

cego podobszaru poniżej wartości wskaźnika dla miasta w okresie może 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.



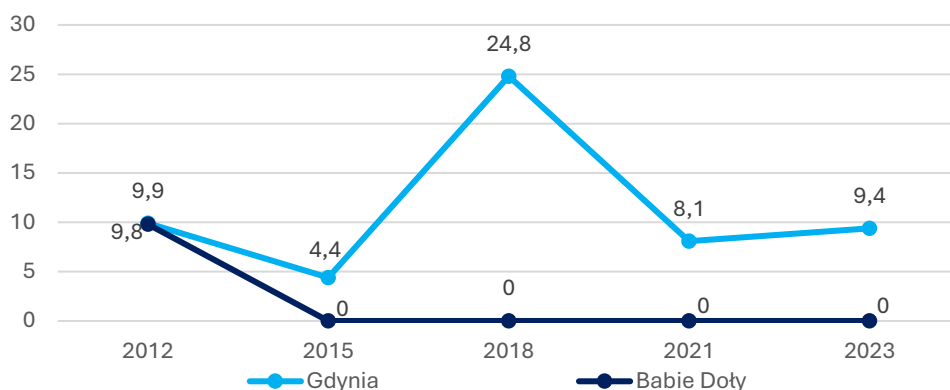
Ryc. 23. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Statystyka dotycząca liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej, obejmującej: bójkę i pobicie, spowodowanie uszczerbku na zdrowiu, kradzież cudzej rzeczy, kradzież samochodu i poprzez włamanie, kradzież z włamaniem, rozboje, kradzież i wymuszenia oraz uszkodzenie rzeczy, zaprezentowana na poniższym wykresie, jest dla podobszaru niekorzystna w porównaniu ze wskaźnikiem dla Gdyni – lecz wynika to z małej liczby mieszkańców zameldowanych na podobszarze. W tej grupie zanotowano trzy przypadki przestępstw w 2023 r.



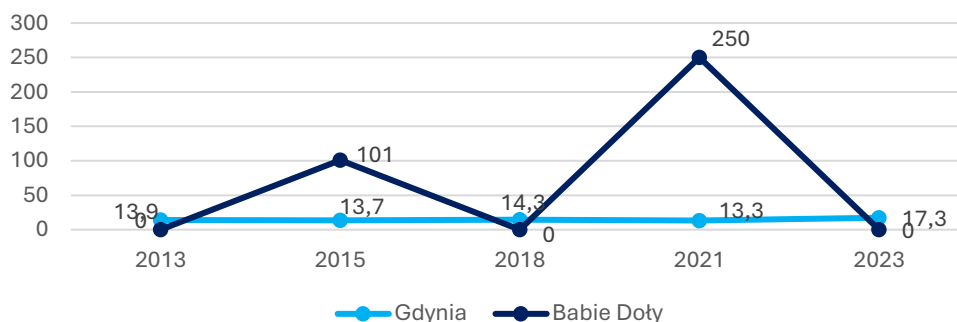
Ryc. 24. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

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 (Gdynia: 9,9).



Ryc. 25. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 000 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

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



Ryc. 26. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Wracając do poczucia bezpieczeństwa mieszkańców podobszaru, czynnikiem je obniżającym jest dojście do przystanków autobusowych. Z zabudowań przy ulicy Rybaków w kierunku ulicy Zielonej droga prowadzi przez asfaltowy plac z parkingiem, bez uregulowanych jezdni i bez 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. 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, jednakże ten odcinek chodnika nie jest oświetlony.

4. Czas wolny

W tej części przeanalizowane zostaną uwarunkowania podobszaru w zakresie możliwości spędzania wolnego czasu przez jego mieszkańców.

Podobszar ma bardzo duży potencjał rekreacyjny. Zaczął on być bardziej wykorzystywany dzięki zagospodarowaniu w 2020 r., polany rekreacyjnej, położonej niemal w centralnym punkcie dzielnicy, łączącej jej część osiedlową (ulice Dedala, Ikara) z częścią znajdującą się wzdłuż ulicy Rybaków. Polana 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 Dzielnicy postawiono na polanie altanę – miejsce koncertów i wydarzeń plenerowych. Polana jest jedynym na podobszarze miejscem spotkań mieszkańców, z infrastrukturą dedykowaną

wspólnemu spędzaniu czasu, zabawie i rekreacji. Jednak, z tego, co mówią mieszkańcy podobszaru, korzystają z niej sporadycznie, bowiem to miejsce stało się punktem spotkań młodzieży mieszkającej na terenie dzielnicy, spożywającej tam alkohol. Jak również jest magnesem dla osób przyjeżdżających z innych części miasta. Przez to 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 ulicy Zielonej 53). Mieszkańcy oceniają jako wystarczającą, potencjalną możliwość korzystania z infrastruktury szkoły i oferowanych tam aktywności. 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).

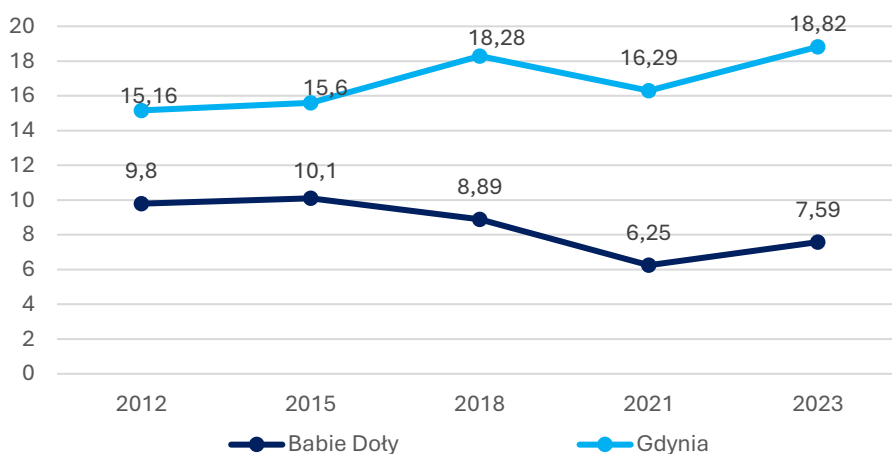
Mieszkańcy spędzają czas wolny przede wszystkim w obrębie swojego domostwa i/lub ogródka przydomowego.

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

5. Gospodarka

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

Wskaźnik przedsiębiorczości mierzony jako liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób wyniósł w 2023 r. dla podobszaru 7,60, podczas gdy dla całego miasta 19,03. Na przestrzeni badanych lat wskaźnik ów obniżał się sukcesywnie z poziomu 10,1 w roku 2015 (Gdynia: 15,6), przez 8,89 w roku 2018 (Gdynia: 18,28) do 6,25 w roku 2021 (Gdynia 16,29).



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

Spośród zarejestrowanych na podobszarze sześciu podmiotów, wszystkie według stanu na 31.12.2023 r. były aktywne, cztery 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 mikro-przedsiębiorcy, zatrudniający do dziewięciu osób.

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

Ze względu na położenie dzielnicy na krańcu miasta, oddzielenie od miasta terenami wojskowymi i ogródkami działkowymi z jedną ulicą dojazdową (Zieloną), jak i małą liczbę mieszkańców, teren ten charakteryzuje się niską atrakcyjnością inwestycyjną. Na podobszarze nie ma żadnych lokali usługowych, co przekłada się na brak oferty z branży handlowej, zdrowia, urody czy gastronomicznej.

Pewną szansą na rozwój podobszaru pod kątem gospodarczym mogłoby być rozwinięcie funkcji turystycznych – przede wszystkim sezonowych lub – przy wykorzystaniu dziedzictwa historycznego miejsca – być może i całorocznych. Obowiązujący plan miejscowy przewiduje rozwój usług w strefie majdanu dawnej zabudowy dworsko-folwarcznej.

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.

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, nawet 40 lat – przy czym ponad połowa, pomimo tak długiego okresu, nadal czuje się średnio związana z dzielnicą; tylko kilku najbardziej aktywnych mieszkańców podobszaru (którzy brali udział w 2023 r. w badaniach na potrzeby oceny procesu rewitalizacji) jest silnie związana ze swoim miejscem zamieszkania.

W ankiecie online (przeprowadzonej w pierwszym kwartale 2023 r.), dotyczącej oceny dotychczasowego procesu rewitalizacji, wypowiedziało się 54 mieszkańców Babich Dołów, w tym 10 zaznaczyło, że jest z granic obszaru rewitalizacji. Niemniej żaden z uczestników nie wskazał adresu (ulicy) znajdującego się w granicach obszaru rewitalizacji, co poddaje w wątpliwość faktyczne uczestnictwo mieszkańców w badaniu. Podstawowym wnioskiem wynikającym z niego są potencjalnie niskie kompetencje cyfrowe części mieszkańców oraz niewielkie zainteresowanie uczestnictwem w procesach badawczych. Dodatkowo zorganizowane zostało jedno spotkanie w formie pogłębionego wywiadu grupowego, w którym wzięło udział dwóch mieszkańców podobszaru i dwóch radnych dzielnicowych mieszkających w sąsiedztwie podobszaru. Potwierdza to postawę nieufności i beznadziei prezentowaną przez mieszkańców podobszaru.

Mieszkańcy jako zalety swojego miejsca zamieszkania wskazują przede wszystkim naturalne walory przyrodnicze, dostęp do morza, ciszę i spokój, walory historyczne, podkreślając, że podobszar sprawia wrażenie niewielkiej wsi pośród pól i lasów. Natomiast negatywnie oceniany jest stan infrastruktury, stan budynków mieszkalnych oraz dostęp do sklepów i usług. Jednocześnie mieszkańcy mają świadomość, że sytuacja w tym ostatnim aspekcie może nie ulec zmianie z uwagi na położenie i niskie zaludnienie dzielnicy, co jest główną przyczyną braku jakichkolwiek inwestycji. Negatywnym, bardzo odczuwalnym problemem dla mieszkańców Babich Dołów jest komunikacja publiczna (miejska), zarówno jeśli chodzi o częstotliwość kursów, jak i o lokalizację 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

Zestawienie wskaźników obligatoryjnych oraz fakultatywnych wykorzystanych w procesie delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w podsystemach społecznym i gospodarczym dla Oksywie.

	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
Liczba długotrwale bezrobotnych wśród os. w wieku produkcyjnym (odsetek) [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 os. pobierających zasiłki pomocy społ. 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 (odsetek) [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, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową 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.) [F; p. gospodarczy]	31	40	34	44	35	47	51	69	52	69
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba os. z zaburzeniami psych. 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 Oksywia.										

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

1. Mieszkańcy obszaru – diagnoza sfery społecznej

Ten punkt poświęcony jest omówieniu m.in. takich zjawisk, jak: demografia, korzystanie z pomocy społecznej, bezrobocie, sytuacja materialna, zdrowie, poziom kapitału społecznego oraz poziom uczestnictwa 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 było zameldowanych 2 485 osób, co stanowiło 17,44% mieszkańców całej dzielnicy. W ciągu ostatnich 11 lat liczba meldunków podlegała znaczącym wahaniom, niespotykanym na innych obszarach rewitalizacji. Było to związane przede wszystkim z budową dwóch nowych osiedli mieszkaniowych – przy ul. Nasypowej i ul. Bosmańskiej. Mimo tego, w porównaniu do 2012 r., liczba zameldowanych mieszkańców spadła o 17,97%.

	2012 r.	2015 r.	2018 r.	2021 r.	2023 r.
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 ⁶	23,06

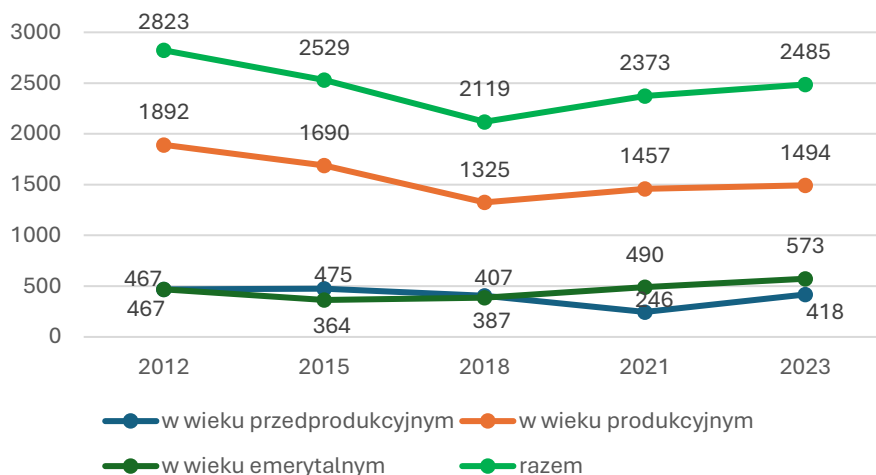
Tab. 8. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Oksywie w oparciu o bazę meldunkową

Na koniec 2023 r. na podobszarze było zameldowanych 2 485 osób, co stanowiło 17,44% mieszkańców całej dzielnicy. W ciągu ostatnich 11 lat liczba meldunków podlegała znaczącym wahaniom, niespotykanym na innych obszarach rewitalizacji. Było to związane przede wszystkim z budową dwóch nowych osiedli mieszkaniowych – przy ul. Nasypowej i ul. Bosmańskiej. Mimo tego, w porównaniu do 2012 r., liczba zameldowanych mieszkańców spadła o 17,97%.

Najniższy poziom meldunków odnotowano w 2018 r., po czym liczba mieszkańców zaczęła stopniowo rosnać, głównie dzięki oddaniu do użytku nowych inwestycji deweloperskich. Spadek liczby mieszkańców w latach wcześniejszych był związany nie tylko z ogólnymi negatywnymi trendami demograficznymi obserwowanymi w Gdyni, ale także z wykwaterowaniami z budynków przy ul. Dickmana, skąd na przestrzeni lat wyprowadziło się około 200 osób. Dodatkowo w gminnym zasobie mieszkaniowym, szczególnie w budynkach historycznych, prowadzona była polityka likwidowania wtórnych podziałów lokali, co również przyczyniło się do zmniejszenia liczby mieszkańców podobszaru.

Mimo znacznych zmian demograficznych związanych zarówno z wyprowadzkami, jak i napływem nowych mieszkańców, typowe trendy demograficzne pozostają niezmiennione – nadal obserwuje się wzrost udziału osób w wieku emerytalnym.

⁶ 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. 29. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Oksywie

Według stanu na 31.12.2023 r., osoby niepełnoletnie stanowiły 16% populacji podobszaru, a mieszkańcy w wieku produkcyjnym – nieco ponad 60%. Osoby w wieku emerytalnym stanowiły niemal ¼ populacji, a wskaźnik liczby osób w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosił 41, co jest wartością korzystniejszą niż średnia dla Gdyni (przekraczająca 45). Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym wynosił 23,1%, co jest niższą wartością niż średnia miejska (28,4%). 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.

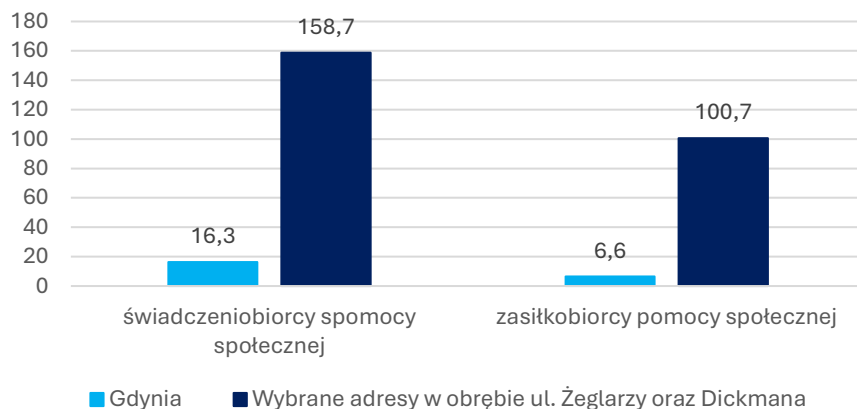
1.2. Pomoc społeczna

Jednym z wyznaczników pozwalających ocenić skalę kryzysu społecznego w danej przestrzeni jest poziom korzystania przez mieszkańców z pomocy społecznej. Najogólniejszym wskaźnikiem obrazującym zarówno problem ubóstwa, jak i inne deficyty społeczne, jest odsetek osób korzystających ze świadczeń pomocowych.

W 2023 r. na oksywskim podobszarze rewitalizacji ze świadczeń pomocy społecznej – zarówno finansowych, jak i niepieniężnych – korzystało 96 osób, co stanowiło 3,86% mieszkańców tego terenu. Jest to ponad dwukrotnie wyższy odsetek niż średnia dla Gdyni, wynosząca 1,65%.

Analiza trendów w korzystaniu ze świadczeń wskazuje na trwały spadek liczby osób objętych pomocą społeczną w ciągu ostatnich dziesięciu lat. Zmniejsza się zarówno liczba mieszkańców korzystających z jakiegokolwiek formy wsparcia, jak i liczba osób pobierających świadczenia finansowe. Mimo tego spadku podobszar nadal pozostaje w gorszej sytuacji niż reszta miasta. Na ten trend w dużej mierze wpłynęło wprowadzenie rządowego programu 500+ w 2016 roku. Zarówno dane statystyczne, jak i opinie specjalistów pomocy społecznej wskazują, że doprowadziło to do odpływu części świadczeniobiorców. Nie oznacza to jednak, że rodziny, które przestały korzystać z pomocy, poprawiły swoje kompetencje w zakresie samodzielnego radzenia sobie z trudnościami. W przypadku świadczeń finansowych, w tym różnych form zasiłków, szczególnie duży spadek odnotowano po 2018 roku.

Podobszar rewitalizacji obejmuje kilkanaście ulic i charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem przestrzennym. Szczegółowa analiza rozmieszczenia świadczeniobiorców ujawnia, że pomoc społeczna koncentruje się w kilku konkretnych lokalizacjach na terenie Oksywia – miejscach koncentracji zasobu komunalnego.

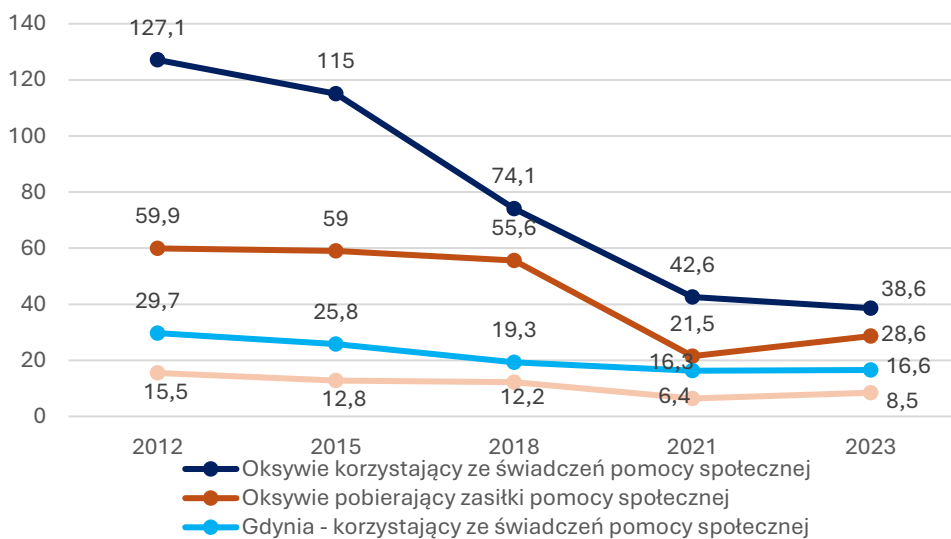


Ryc. 30. Wskaźnik klientów pomocy społecznej w adresach uchodzących za getta socjalne w odniesieniu do średniej gminnej (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie w 2021 r.

Pierwszym obszarem o wysokim natężeniu korzystania z pomocy społecznej jest zabudowa komunalna przy ul. Żeglarszy. Znajdują się tam dwa budynki gminne – dawne hotelowce 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 rewitalizacji. Są to jednocześnie miejsca o wysokim natężeniu sytuacji kryzysowych, co wskazuje na konieczność szczególnej uwagi w kontekście działań rewitalizacyjnych i społecznych.



Ryc. 31. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1 000 osób. Podobszar rewitalizacji Oksywie

Wnikliwsza analiza pokazuje zatem, że istniejące miejsca koncentracji problemów społecznych wciąż skrajnie wybijają się na tle miasta. I jako takie pozostają wyzwaniem dla służb pomocowych, mimo że na Oksywiu statystyki pomocy społecznej ilustrują pożądane trendy – zmniejszanie się liczby osób korzystających ze świadczeń. Powyższe dwie grupy adresów zbierają na podstawie danych meldunkowych 16,7% mieszkańców podobszaru, a jednocześnie zamieszkuje tam 62,4% klientów pomocy społecznej z obszaru i aż 78,4% zasiłkobiorców z Oksywia. Przywołane dane ilustrują punktową koncentrację sytuacji problemowych na podobszarze Oksywia.

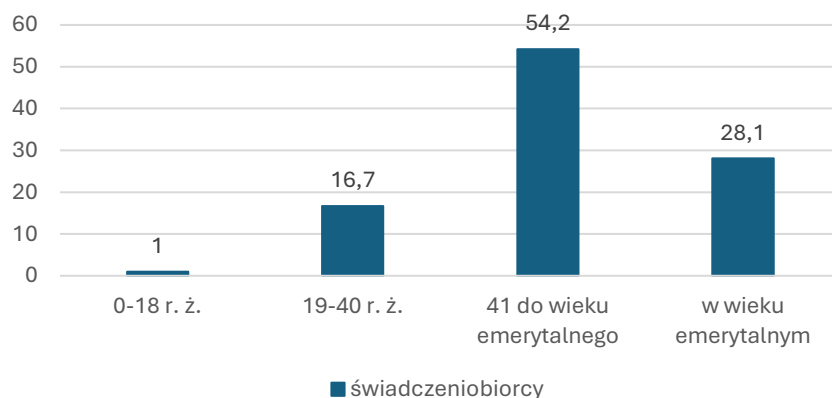
Ubóstwo jest częstą przyczyną przyznania pomocy na Oksywiu, po przeliczeniu liczby na wskaźnik otrzymywania pomocy społecznej z tytułu ubóstwa na 1 000 mieszkańców wartość

dla Oksywia wynosi 22,3, a średnia wartość dla Gdyni wynosi 6,4. Dla wcześniej wskazywanych adresów ubóstwo jest bardzo częstą przyczyną otrzymywania pomocy i wskaźnik ten wynosi 98,2. Po przeliczeniu, 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 na poziomie miasta, podobszaru oraz rejonów o wysokiej koncentracji mieszkań komunalnych i socjalnych. Potwierdzają to zarówno dane statystyczne, jak i obserwacje specjalistów pomocy społecznej. Statystyki wskazują na odpływ osób korzystających ze wsparcia, natomiast wiedza ekspercka pozwala lepiej zrozumieć przyczyny tego zjawiska.

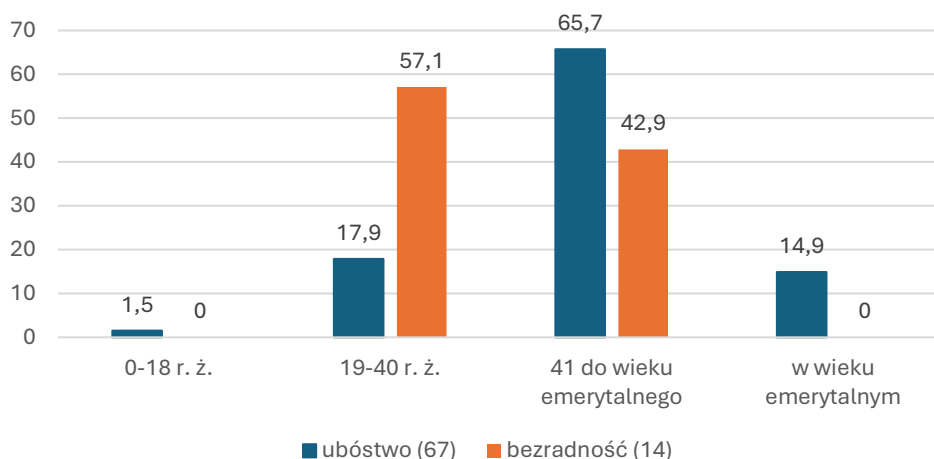
Z jednej strony wpływ na zmniejszenie liczby świadczeniobiorców ma stopniowa poprawa sytuacji ekonomicznej mieszkańców, a także masowe wyjazdy zarobkowe za granicę. Dodatkowo programy rządowe skierowane do rodzin, wdrażane w ostatnich latach, przyczyniły się do poprawy warunków materialnych wielu gospodarstw 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. 32. 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 jedną czwartą klientów. Najmniej licznie reprezentowane są osoby młode. Rdzeń klientów pomocowych stanowią osoby, które w dorosłość wchodziły jeszcze w okresie PRL lub w latach 90., co oznacza, że ich sytuację kryzysową mógł rozpocząć upadek przemysłu stocznioowego oraz jego gałęzi pokrewnych.



Ryc. 33. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie

Najczęstszą przyczyną przyznania pomocy społecznej jest ubóstwo – z tego tytułu oddziaływaniem MOPS objętych jest 67 osób, natomiast z tytułu bezradności z pomocy korzysta 14 osób na podobszarze. W obu tych kategoriach przyczyn objęcia świadczeniem grupy nieco inaczej rozkładają się w przedziałach wiekowych. Tam, gdzie przyczyną jest bezradność dominują osoby przez 40 rokiem życia, a tam gdzie powodem przyznania świadczenia jest ubóstwa dominujące są osoby po 41 roku życia.

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

Inną grupą objętą pomocą są rodziny, w których wychowują się osoby małoletnie, stanowią one niespełna 15% z klientów pomocy społecznej. Zwraca uwagę, że większość z tej grupy (ponad 4/5) stanowią rodziny, w których rodzice nie posiadają kompetencji wychowawczych. Środowiska te są prawdopodobnymi uczestnikami lokalnych SPOT-ów⁷.

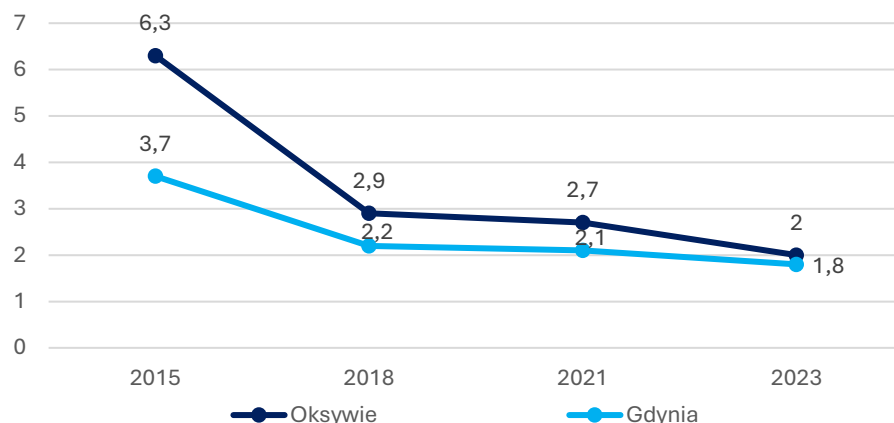
Wśród korzystających z pomocy jest również pewna grupa osób, które funkcjonują w systemie pomocy społecznej, a zdolne są do pracy (z uwagi na wiek, stan zdrowia), ale jej nie podejmują. Na oksywskim podobszarze rewitalizacji ta grupa obejmuje około 7% korzystających z pomocy społecznej.

Pracownicy socjalni wśród swoich klientów identyfikują osoby, które podejrzewają o uzależnienie od środków odurzających, a także o niezdiagnozowane problemy ze zdrowiem psychicznym. Kategorie osób wymienione w dwóch ostatnich akapitach są nieliczne, jednak praca z nimi jest bardzo trudna i niekiedy ogranicza się do redukcji szkód.

1.3. Bezrobocie

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

⁷ Jednej z gdyńskich placówek wsparcia dziennego.

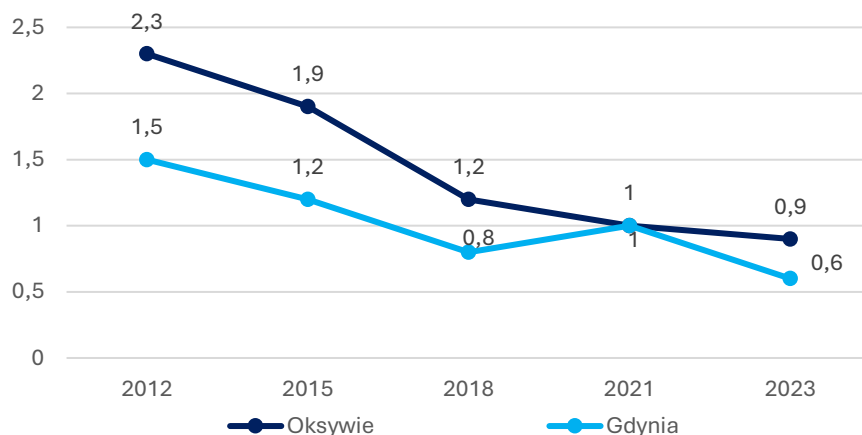


Ryc. 34. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Okcywie

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

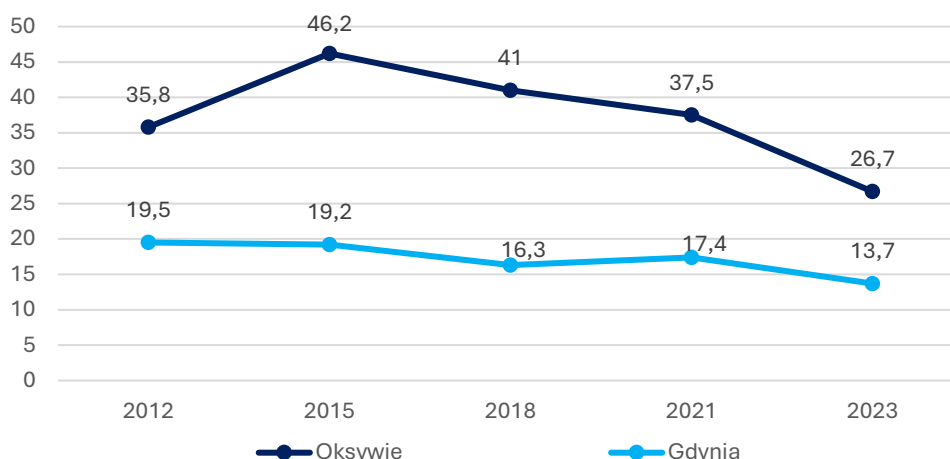
Analiza sytuacji zatrudnieniowej w adresach o wysokim nagromadzeniu beneficjentów pomocy społecznej ujawnia jednak wyraźne zróżnicowanie. W budynkach przy ul. Żeglarzy 5 i 7 oraz Dickmana 38, a także w pozostałych barakach komunalnych przy tej ulicy, wskaźnik bezrobocia w 2021 r. wynosił 10,4%, co stanowiło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

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

Dynamika wskaźnika osób długotrwale bezrobotnych jest dla Okcywii bardzo korzystna, na przestrzeni ponad dekad 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 1 224 osoby, dla Okcywii to 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. 36. 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, zarówno dla miasta, jak i dla Okcywie, odnotowano w ciągu ostatnich trzech lat.

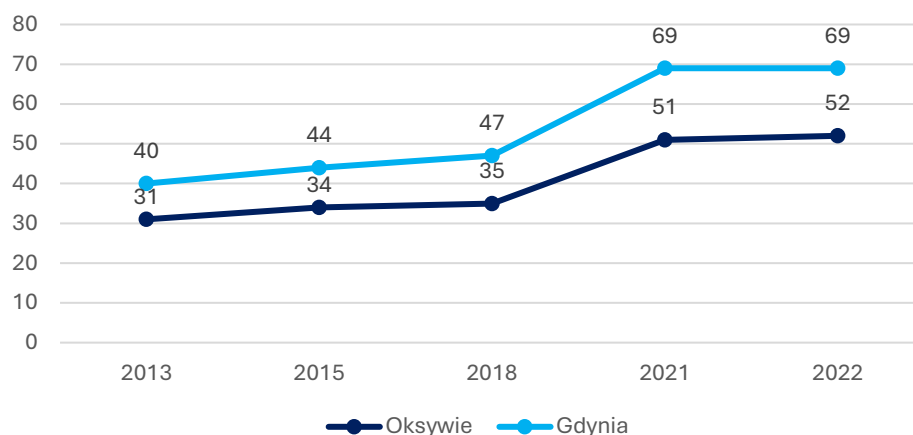
Wskaźnik dla obszarów o wysokiej koncentracji problemów społecznych wynosił w 2021 r. 45,4%, jednak w przypadku tej kategorii bezrobotnych rozmieszczenie przestrzenne wygląda inaczej niż w przypadku wcześniej analizowanych zmiennych. Choć koncentracja osób z niższym wykształceniem w określonych lokalizacjach jest zauważalna, to skala tego zjawiska jest mniej wyraźna niż w odniesieniu do innych wskaźników. Oznacza to, że osoby bezrobotne z niskim wykształceniem są również rozproszone w innych częściach Okcywie.

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 należą do przedziałów 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 Okcywie, jak i całej gminy – wyniósł około 3% w stosunku do liczby osób zarejestrowanych jako bezrobotne na koniec roku.

1.4. Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru

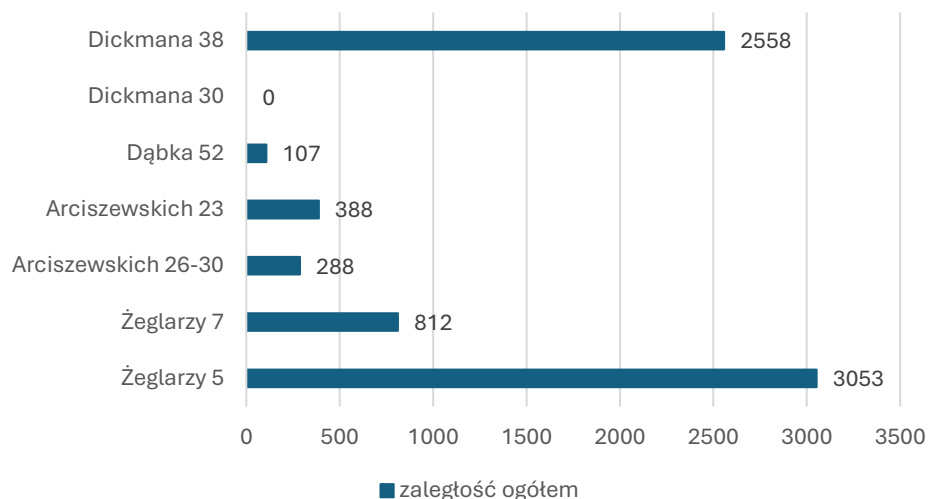
Wysoki odsetek korzystania z pomocy społecznej, niekorzystne dane ze sfery rynku pracy pozwalają podejrzewać, że sytuacja materialna – kondycja materialna analizowanej społeczności może być trudna. Jedną z miar, która może pozwalać budować odpowiedzi w tym zakresie jest średni dochód mieszkańców podobszaru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



Ryc. 37. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Oksywie

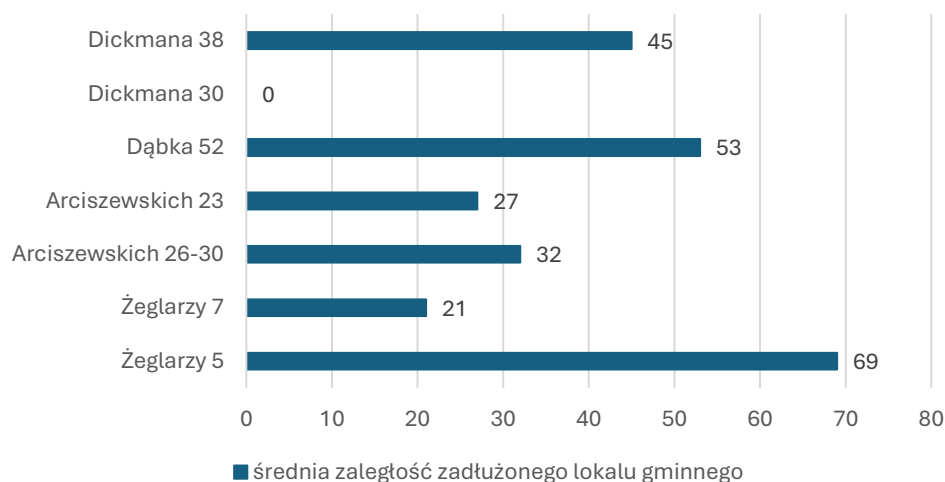
Na przestrzeni lat, w których prowadzono szczegółowe analizy dla Oksywie dochód mieszkańców kształtował się na poziomie znacznie niższym niż średnia gminna – w roku 2013 różnica wynosiła 9 tys. zł, a w roku 2022 wynosiła 17 tys. zł. Dysproporcja w opodatkowanych dochodach mieszkańców podobszaru a reszty Gdynian i Gdynianek systematycznie wzrasta, co należy uznać za zjawisko niekorzystne. Co więcej widoczny na wykresie wzrost średnich dochodów oksywieńców rejestrowany od 2021 roku skorelowany jest z zasiedleniem dwóch osiedli deweloperskich znajdujących się w granicach podobszaru Oksywie – jedno przy ul. Nasypowej (przy zachodniej granicy podobszaru), drugie 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 zamieszkałych w nieruchomościach znajdujących się w granicach obszaru rewitalizacji przy ul. Dickmana średni dochód jest nie tylko niższy od wartości dla Gdyni, ale i poniżej wartości dla Oksywie i w 2018 r. wynosił 21 tys. zł, a w 2021 r. wynosił 32 tys. zł oraz w 2022 r. wynosił 33 tys. zł. Podobnie dane się kształtują dla ul. Żeglarzy, gdzie w 2018 r. średni dochód wynosił 25 tys. zł, w 2021 r. wyniósł 36 tys. zł, a w 2022 r. zarejestrowano 37 tys. zł. Na wspomnianych 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 podobszaru z perspektywy analizy zasiłkobiorców pomocy społecznej, jak i osób pobierających zasiłki z tytułu utraty zatrudnienia. Sytuacja podobszaru wydaje się mniej niekorzystna niż z perspektywy analiz wysokości dochodów. Niemniej jak wcześniej wspomniano Oksywie negatywnie wyróżnia się na tle miasta pod kątem liczby osób pobierających zasiłki pomocy społecznej, a szczególnie odpowiedzialne za negatywne statystyki są tzw. trudne adresy. W odniesieniu do rynku pracy – liczba osób objętych uprawnieniem do otrzymania zasiłku dla osób bezrobotnych jest znikoma. Analizując ten rejestr przestrzennie, nie można stwierdzić, że w jakiejś przestrzeni mamy do czynienia z koncentracją osób, które mają uprawnienie od zasiłków z tytułu utraty pracy.



Ryc. 38. Zaległość w opłatach w wybranych budynkach z lokalami komunalnymi w 2023 r. (tys. zł).
Podobszar rewitalizacji Oksywie

Jako miarę kondycji materialnej podobszaru można wykorzystać analizę skali zaległości w opłatach za mieszkanie komunalne. W tej analizie Do najbardziej zadłużonych budynków zaliczają się dwa o ugruntowanej od wielu lat opinii gett socjalnych. Jeden z nich ze względu na zły stan techniczny przeznaczony jest do rozkwaterowania i rozbiórki (Żeglarzy 5), a drugi to były hotelowiec często wykorzystywany jako miejsce docelowe realizacji wyroków eksmisyjnych.



Ryc. 39. Średnia zaległość w opłatach w przeliczeniu na zadłużony lokal gminny w wybranych budynkach z własnością gminną (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Oksywie

Po przeliczeniu zadłużenia budynku na średnią wartość zwłoki w opłatach na lokal z długami okazuje się, że największe średnie zadłużenie mają mieszkania w budynku Żeglarzy 5, wysokie zadłużenie jest również we wspólnotowym budynku Dąbska 52, a także w Dickmana 38. W pozostałych nieruchomościach ujętych w statystyce jedynie Dickmana 30 nie generuje zaległości.

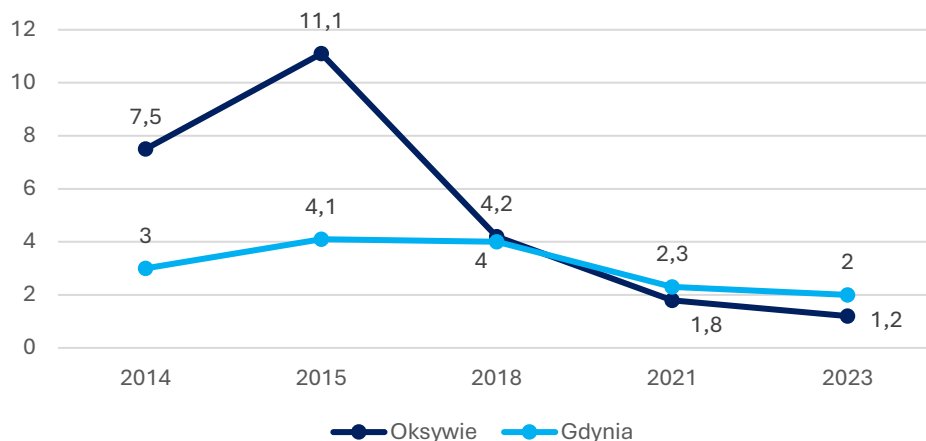
Na podobszarze znajduje się, w oparciu o dane z 2023 r. – 310 lokali komunalnych, z których 185 posiadało zaległość w opłatach (statystyka nie rozróżnia zaległości nagromadzonej przez kilka miesięcy lub dłużej, od np. kilkuzłotowej niedopłaty). Miarą ilustrującą skalę poważnych zaległości jest statystyka dotycząca zwłoki w opłacie za mieszkanie przekraczającej 12 miesięcy, takich lokali na obszarze znajduje się 39,7%. Największe odsetki mieszkań z długotrwałym zadłużeniem notowane są dla Dickmana 38 – 43% lokali z długotrwałymi zaległościami; następnie Żeglarzy 7 – 48% lokali z taką zwłoką w opłatach, a rekordzistą jest budynek wielorodzinny Żeglarzy 5, gdzie 70% mieszkań jest obciążonych wielomiesięcznymi zaległo-

ściami. W tych trzech adresach znajduje się 59% lokali komunalnych na omawianym podobszarze rewitalizacji, a generują one 71% zaległości w opłatach za mieszkania na podobszarze. Znów analityka ujawnia punktowe występowanie sytuacji problemowych na podobszarze Oksywie.

1.5. Zdrowie

1.5.1. Zdrowie psychiczne

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



Ryc. 40. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z zaburzeniami psychicznymi (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie

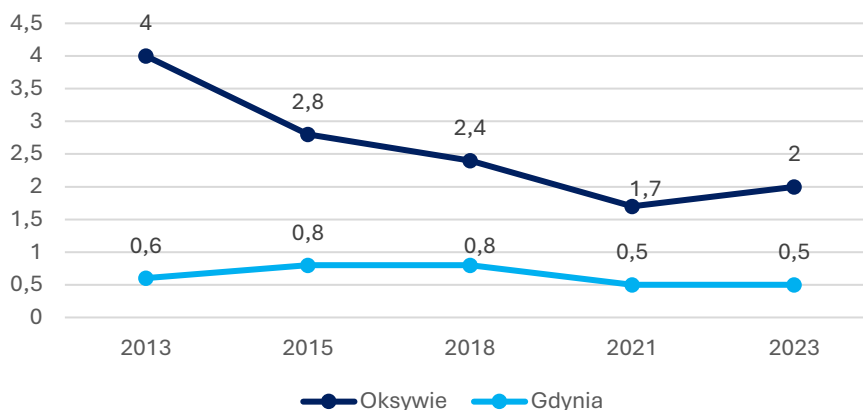
Z danych gromadzonych przez pomoc społeczną wynika, że pomocowy rejestr klientów z problemami ze zdrowiem psychicznym w ostatnich latach na Oksywie zrównał się ze średnią Gminną. Dane te same w sobie wskazują na pozytywny trend, jednakże po zestawieniu tych informacji z wiedzą o systematycznym odpływie klientów pomocy społecznej, dalej z danymi szacunkowymi WHO, które mówią o tym, że 1 na 8 osób cierpi na jedną z form zaburzenia psychicznego trudno jest wyrokować o dobrej kondycji zdrowia psychicznego mieszkańców Oksywie. 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 w ramach sieci SPOT dwie placówki wsparcia dziennego, prowadzone przez Stowarzyszenie Społecznej Edukacji Non Stop oraz Gdańską Fundację Innowacji Społecznej, finansowane są ze środków gminnych. W trakcie realizacji GPR działalność placówek została ilościowo i jakościowo rozszerzona dzięki środkom pochodzącym z Europejskiego Funduszu Społecznego, obejmujących m.in. dostęp do wsparcia psychologicznego, logopedycznego, streetworkingu. Do działającej na podobszarze Przystani wprowadzono również usługi wsparcia psychologicznego i psychiatrycznego dla dzieci i młodzieży (oddział dzienny psychiatryczny, poradnia psychologiczna dla dzieci, poradnia zdrowia psychicznego dla dzieci).

Spośród zaplanowanych przedsięwzięć podstawowych, jakie realizowane był w ramach GPR w latach 2017-2024 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 tu informacjami o osobach przymusowo kierowanych na terapię alkoholową.



Ryc. 41. Wskaźnik osób, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Okcywie

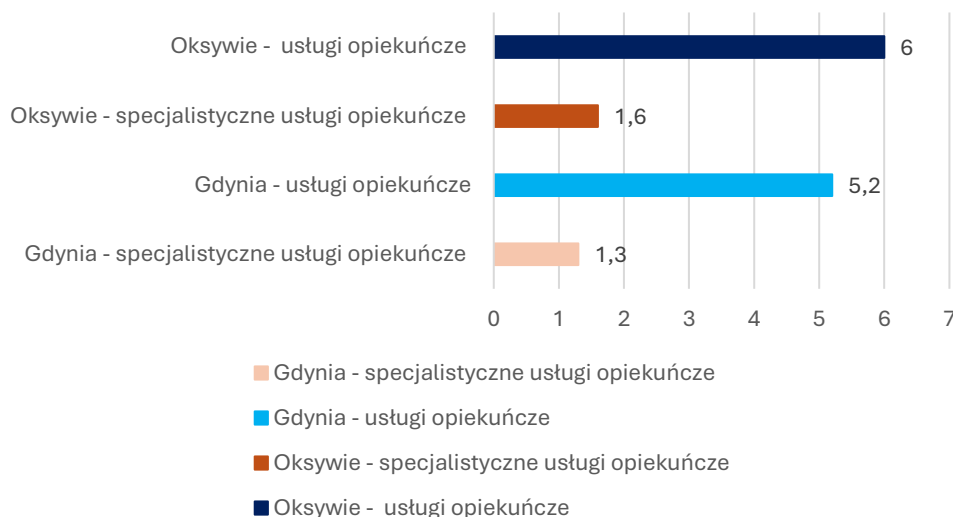
Liczba osób przymusowo kierowanych na leczenie alkoholowe jest zarówno w skali miasta niewielka, w skali podobszaru Oksywia wynosi kilka osób rocznie. Nie oddaje rzeczywistej skali zjawiska pozwala jedynie zilustrować na ile skala picia destruktywnego jest na podobszarze większa niż w jednostce porównawczej – Gminie. W przypadku Oksywia od lat mowa o kilkukrotnym przekroczeniu średniej miejskiej.

Jednym z kroków jakie należy przejść, aby przymusowo skierować osobę na terapię alkoholową jest złożenie wniosku do Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych, statystyka wniosków jest nieco wyższa niż decyzji o skierowaniu niemniej różnica dla analizowanego podobszaru ma wymiar symboliczny – W roku 2023 skierowano 4 osoby na przymusowe leczenie, a złożono pięć wniosków.

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

1.5.3. Usługi opiekuńcze / Niesamodzielnosc wynikająca ze stanu zdrowia

Gdynia, podobnie jak większość miast w kraju boryka się ze zjawiskiem starzenia się społeczności. Jest to zjawisko również dotykające obszar oksywskiej rewitalizacji, pociąga to za sobą szereg konsekwencji, jedną z nich jest coraz większe zapotrzebowanie 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.

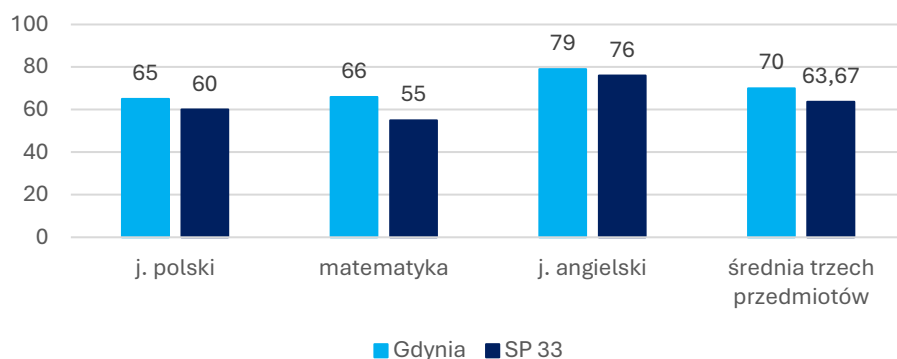


Ryc. 42. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1 000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Okęcie

Analizowana grupa osób objętych wsparciem to osoby starsze i schorowane. Wskaźnik przedstawiony na wcześniejszym wykresie wskazuje, że zapotrzebowanie na szeroko rozumiane usługi opiekuńcze na okęckim obszarze rewitalizacji jest ponad dwukrotnie wyższe niż w mieście, a w punktach koncentracji sytuacji problemowych to przekroczenie jest ponad trzy razy wyższe niż średnia gminna. Potrzebę uzyskania specjalistycznego wsparcia ze strony gminy na ogół w pierwszej kolejności zgłaszają osoby, rodziny, w trudnej sytuacji ekonomicznej i nie mogące też w dalszej rodzinie znaleźć dostatecznego oparcia społecznego. W przypadku okęckich tzw. Trudnych adresów to głównie najemcy zasobu komunalnego. W przypadku włączonych do analiz adresów, które wyróżniają się wysokim odsetkiem osób objętych usługami opiekuńczymi mowa o budynkach wielorodzinnych, kilkukondygnacyjnych, bez wind, w których znaleźć można co najwyżej symboliczne udogodnienia dla osób z trudnościami z poruszaniem się.

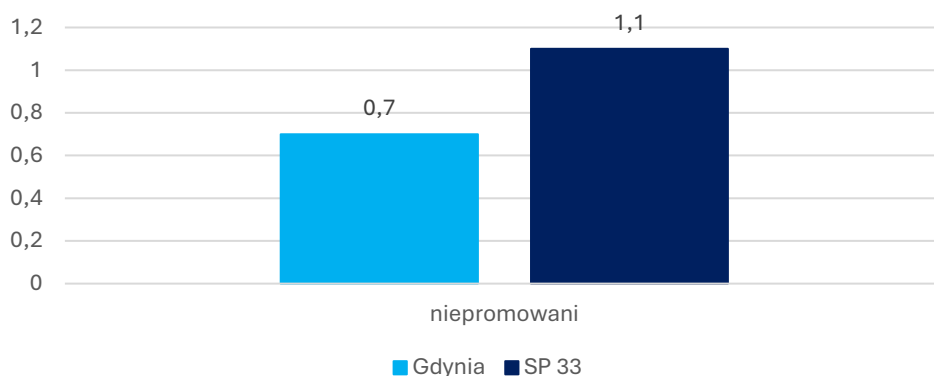
1.6. Edukacja

Na podobszarze zlokalizowane jest przedszkole samorządowe nr 43 „Jantarek”, działa ono w budynku pod adresem ul. Śmidowicza 59. Bezpośrednio z podobszarem graniczy niepubliczne przedszkole „Ochronka Zgromadzenia Sióstr Służebniczek Niepokalanego Poczęcia NMP im. Bł. Edmunda Bojanowskiego” pod adresem ul. Dickmana 13. Natomiast na okęckim podobszarze rewitalizacji nie ma zlokalizowanej szkoły podstawowej. Teren należy do rejonu Szkoły Podstawowej nr 33 im. Obrońców Kępy Okęckiej, zlokalizowana pod adresem ul. Godebskiego 8 (znajduje się w granicach dzielnicy Okęcie, w obrębie tzw. Okęcia Górnego). Inną placówką działającą w pobliżu jest Szkoła Podstawowa nr 6 im. Antoniego Abrahama znajdująca się przy ul. Cechowej 22. Mimo, że zgodnie rejonizacją żaden z adresów na okęckim podobszarze rewitalizacji nie należy do jej rejonu, to niekiedy w przypadku problemów w szkole np. wynikających ze stygmatyzacji będącej rezultatem zamieszkiwania w sąsiedztwie uchodzącym za getto społeczne sami pedagodzy rekomendują przeniesienie dziecka do sąsiedniej szkoły podstawowej.



Ryc. 43. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Oksywie.

Powyższy wykres prezentuje analizę graficzną średnich wyników egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. w SP nr 33, w której rejonie znajduje się praktycznie cały podobszar rewitalizacji Oksywie. Średnie wyniki dla dzieci z SP 33 są niższe niż średnia miejska.

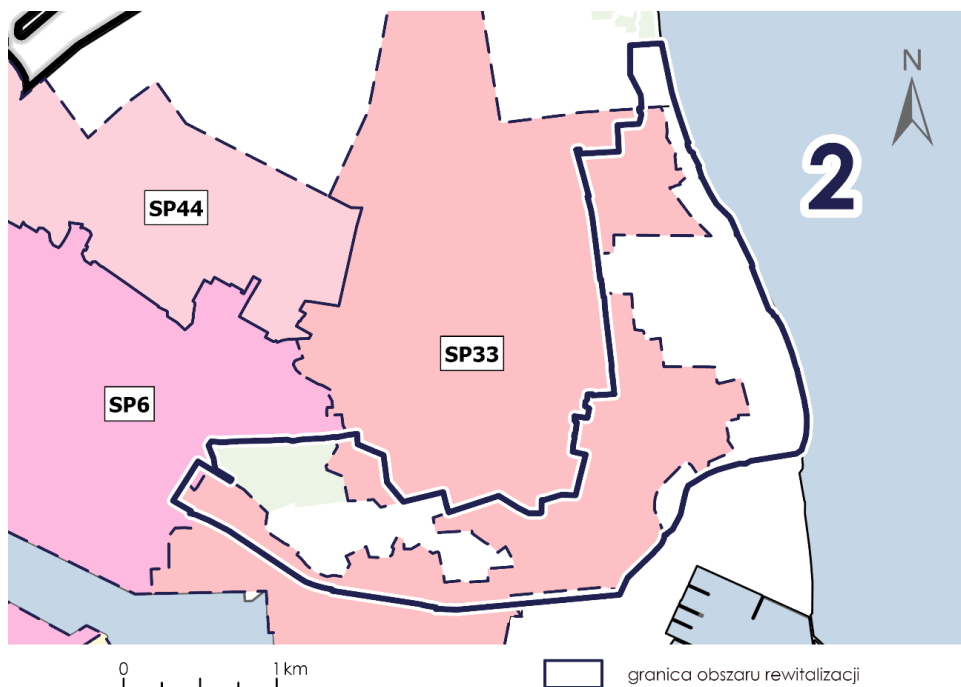


Ryc. 44. Odsetek uczniów szkół podstawowych niepromowanych w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Oksywie.

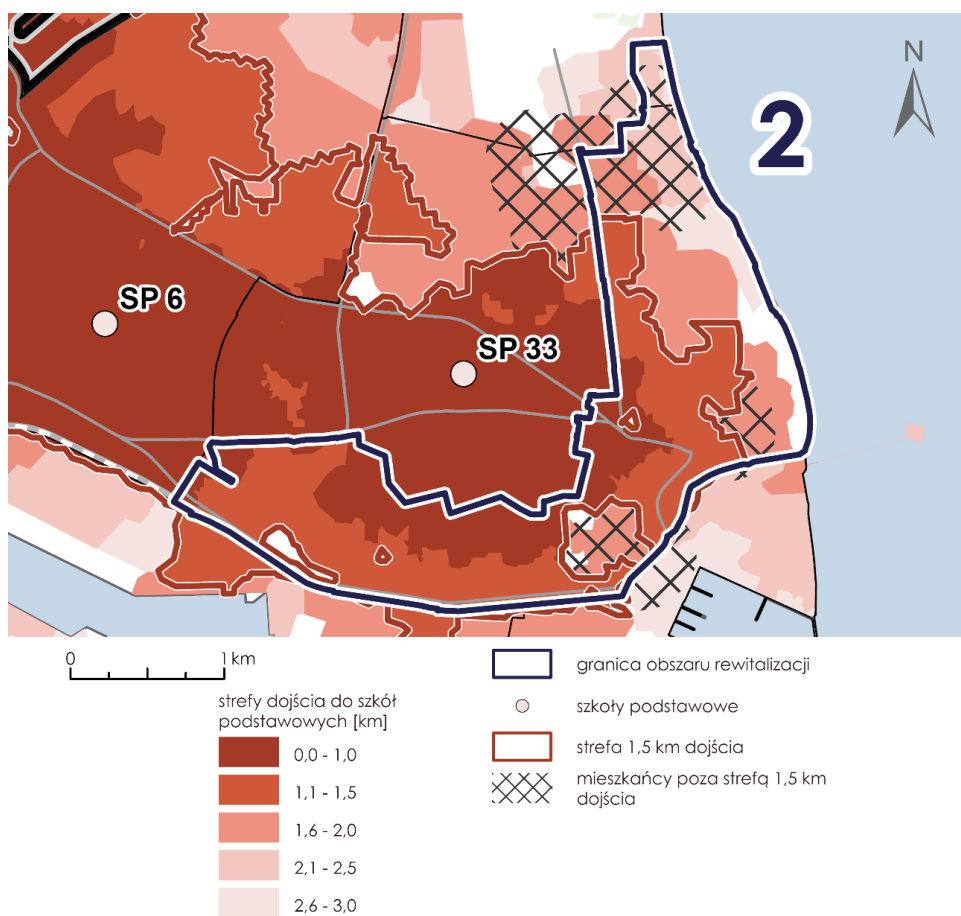
Miarą wyników w nauce szkolnej jest odsetek uczniów, którzy nie uzyskali promocji do następnej klasy. W 2023 r. dla Gdyni wartość średnia wynosiła 0,7, natomiast dla SP 33 obejmującej swym rejonem oksywski podobszar rewitalizacji odsetek braku promocji wynosił 1,1, stanowi to znacznie (o około 60%) gorszy niż średnia wartość dla Gminy. Do tej szkoły uczęszcza 544 uczniów, dzieci z oksywskiego podobszaru rewitalizacji stanowią 13% – to 71 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.

Na podobszarze rewitalizacji znajduje się również jedna szkoła średnia – V liceum ogólnokształcące przy ul. Dickmana 14. Wspomnieć również należy o funkcjonującej na terenie Oksywie Akademii Marynarki Wojennej.

Rejonizacja nauczania dotyczy w zasadzie jedynie poziomu szkoły podstawowej i na tym poziomie można poprzez zogniskowanie działań pedagogicznych wpłynąć na kompetencyjne wzmocnienie dzieci i młodzieży – działania w tym zakresie, jeśli byłyby prowadzone to poza granicami podobszaru w obiektach SP 33. Na Oksywiu górnym w granica obszaru rewitalizacji znajduje się teren sportowy V LO, który jest otwarty i dostępny dla lokalnej młodzieży. Lokalne SP w ramach swojej działalności w ubiegłym roku prowadziła szereg zajęć pozalekcyjnych skierowanych do uczniów: koło matematyczne; plastyczno-techniczne; muzyczne; krawieckie; sportowe; zajęcia sportowe ogólnorozwojowe; gimnastyka korekcyjna; zajęcia informatyczne; warsztaty dziennikarskie; zajęcia dydaktyczno-wyrównawcze; zajęcia „Przygotowanie do egzaminu ósmoklasisty”; zajęcia logopedyczne; zajęcia korekcyjno-kompensacyjne; zajęcia socjoterapeutyczne; nauka języka polskiego dla obcokrajowców. Część z zajęć skierowana jest do uczniów osiągających gorsze wyniki w nauce lub mających innego rodzaju problemy. Brak informacji o skali korzystania z tych zajęć uczniów z podobszaru rewitalizacji Oksywie.



Ryc. 45. Lokalizacja obszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych, opr. BPPMG.



Ryc. 46. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Oksywie, opr. BPPMG.

Fragmenty podobszaru o najintensywniejszej zabudowie mieszkaniowej znajdują się w strefie 1,5 kilometra dojazdu do rejonowej szkoły podstawowej.

1.7. Kapitał społeczny

Oczekiwaną postawą na obszarze rewitalizacji stanowiącą horyzont podejmowanych działań jest osiągnięcie identyfikacji mieszkańców z miejscem zamieszkania wyrażającej się poprzez zainteresowanie swoim sąsiedztwem, poczuciem związku z miejscem zamieszkania, 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, zaufanie umożliwiające współpracę z innymi na rzecz dobra wspólnego. Do pomiaru na ile mieszkańcy obszaru rewitalizacji, ich zasób kapitału społecznego, zmierzają w kierunku wyznaczonym zaangażowaniem w szeroko rozumiane sąsiedztwo słuchamy przegląd oddolnego zaangażowania mieszkańców i mieszkańek w działania, których wspólnym mianownikiem jest wpływ na sąsiedztwo, dzielnicę, miasto. Mowa tu o zaangażowaniu w dotychczasowe działania rewitalizacyjne – głównie procesy konsultacyjne, realizację inicjatyw lokalnych (Fundusz Sąsiedzki), zaangażowanie w Budżet Obywatelski, a także frekwencja w wyborach samorządowych. Założono, że im zaangażowanie większe tym poziom kapitału społecznego wyższy.

Punktem wyjścia w refleksji nad poziomem zaangażowania w swoje otoczenie mieszkańców Oksywia jest ich zaangażowanie w działania związane z kształtowaniem Gminnego Programu Rewitalizacji od 2016 roku. W spotkaniu konsultacyjnym związanym z wyznaczeniem obszaru rewitalizacji zorganizowanych na Oksywiu na listę obecności wpisały się 22 osoby (jest to jeden z najniższych wyników w spotkaniach konsultacyjnych projektu uchwałą delimitacyjnej), taka sama liczba osób uczestniczyła w spotkaniu konsultacyjnym projektu Gminnego Programu Rewitalizacji w 2017 r. i było to najmniej liczne ze spotkań konsultacyjnych GPR w 2017 r. co 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 było większe, szczególnie w tym sprawach, które bezpośrednio dotyczyły mieszkańców i mieszkanki. Ocena zaangażowania mieszkańców przy konsultowaniu poszczególnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych wypada ambiwalentnie, dopiero poczucie, że przygotowywana inwestycja bezpośrednio wpłynie na osobę, rodzinę, sąsiedztwo uruchamia zaangażowanie społeczności. Wydaje się, że katalizatorem zaangażowania jest poczucie zagrożenia partykularnego dobra, które wyzwala energię społeczną dającą potencjał działania na rzecz dobra wspólnego.

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

Fundusz Sąsiedzki, czyli mikro granty na mikro działania sąsiedzkie był w ramach rewitalizacji prowadzony w latach 2018 (kiedy operatorem była organizacja pozarządowa) oraz 2020-2022 (operatorem było Laboratorium Innowacji Społecznych. Łącznie na Oksywiu dzięki tej inicjatywie sąsiedzi zrealizowali w tych latach łącznie 12 inicjatyw. W roku 2018 zrealizowano dwie; w 2020 r. były cztery (m.in. zakładanie ogrodu sąsiedzkiego przy bloku czy dzierżawienie w miejscach publicznych), z których część była kontynuowana w kolejnym roku; w 2021 r. zrealizowano 4 inicjatywy, a w 2022 r. dwie inicjatywy. 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, że można znaleźć lokalnych liderów, którym zależy na zmianie bezpośredniego otoczenia na lepsze.

Barometrem aktywnych postaw obywatelskich jest zaangażowanie w Budżet Obywatelski. Analizując składane w latach 2017-2022 w tym programie projekty dostrzegalne jest zwiększenie liczby składanych projektów, w latach 2017-2018 dla obszaru rewitalizacji wpływały pojedyncze pomysły, a w latach 2021-2022 dla podobszaru rewitalizacji składano już po sześć ini-

cyjatyw. I nie jest tak, że projekty tylko wpływają, ale również cieszą się popularnością w głosowaniu, do dzięki mobilizacji mieszkańców udało się zrealizować takie inicjatywy jak plac zabaw w pobliżu budynku Żeglarzy 7, plac zabaw za budynkiem Arciszewskich 23, czy siłownia zewnętrzna przy ul. Dickmana.

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

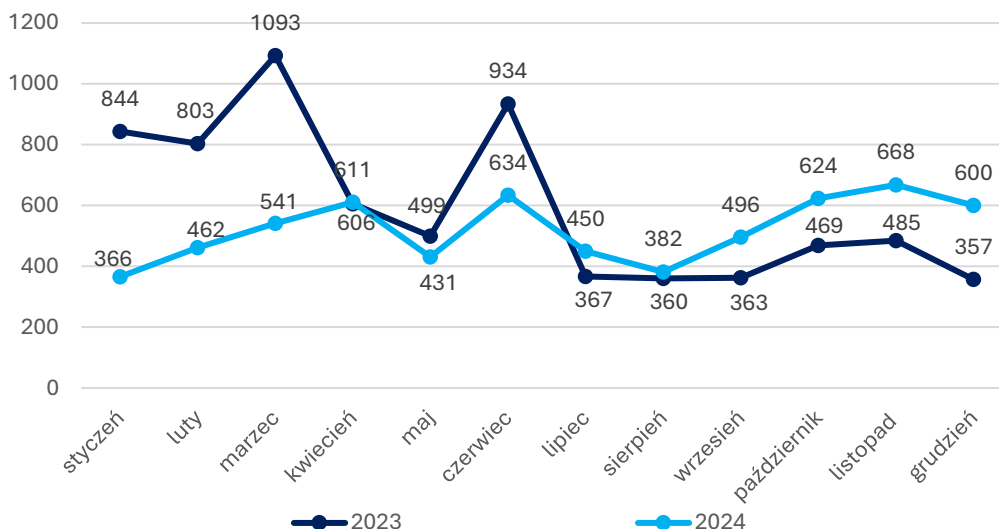
- Społeczność budynku komunalnego Dickmana 30 przez dwa lata wspierania w samoorganizacji, dysponująca przestrzenią wspólną, z której może korzystać.
- Działający w budynku Dąbka 52 SPOT, prowadzony przez Gdańską Fundację Innowacji Społecznej.
- Przystań Śmidowicza 49 łącząca m.in. Dom Sąsiedzki, SPOT prowadzony przez stowarzyszenie społecznej edukacji NON STOP, Centrum Aktywnego Seniora.
- Więzy sąsiedzkie wzbudzone przez działania z funduszu sąsiedzkiego, są dobrym przykładem aktywności społecznej i obywatelskiej

Miarą troski o sprawy lokalne jest także uczestnictwo w wyborach samorządowych, frekwencja w wyborach do rady gminy w 2018 r. Podobszar rewitalizacji Oksywie znajduje się w granicach czterech obwodowych komisji spisowych (nr 92, 93, 97 i 98). Granice jednej zawierają się w obszarze rewitalizacji, pozostałe w różnym stopniu zachodzą na oksywski podobszar rewitalizacji (nr 92). Częściowo granice obszaru rewitalizacji pokrywają się z zasięgiem obwodowej komisji nr 98. W przypadku komisji nr 93 i 97 w ich granica zawierają się jedynie pojedyncze budynki znajdujące się w granicach obszaru rewitalizacji. W takim układzie przestrzennym frekwencja komisji nr 92 oddaje w pełni zaangażowanie w wybory mieszkańców oksywskiego obszaru rewitalizacji. W dalszej kolejności górna część Oksywiu objęta jest zasięgiem komisji nr 98, w tym wypadku aktywność mieszkańców obszaru rewitalizacji zrównoważona jest głosami osób z zabudowy jednorodzinnej znajdującej się poza granicami obszaru. W przypadku dwóch pozostałych komisji objęte nimi adresy znajdujące się w granicach oksywskiego obszaru rewitalizacji rozprzyskują się wśród pozostałych ulic objętych zasięgiem tych komisji. W komisji nr 92 frekwencja w wyborach do rady miasta wyniosła: 41%; w komisji nr 98 wyniosła 55,2; w komisji nr 97 zarejestrowano frekwencję na poziomie 56,5; a średnia dla miasta wyniosła 59,9. W wyborach do sejmiku RP w 2023 r. w układzie frekwencji odnotowano podobny rozkład kolejno w komisjach nr 92 – 68,55%; nr 98 – 78,15; nr 97 – 77,27; w Gdyni 81,13. Frekwencja w komisji, która cała znajduje się w granicach obszaru rewitalizacji jest najniższa i 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, w odniesieniu do skali czytelnictwa w Gdyni nie odbiega od średniej miejskiej.

Aktywność w Domu Sąsiedzkim w Przystani Śmidowicza 49 jest z jednej strony katalizatorem aktywnych postaw na rzecz budowania i wzmacniania więzi wśród uczestników wydarzeń, a z drugiej strony 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, które miały miejsce w ciągu roku (w 2023 r. było ich 1 317; a w 2024 r. – 1 145), to ich skala wydaje się znaczna (dziennie przypadka kilka wydarzeń). Co oznacza, że średnio w ciągu miesiąca ma miejsce około 100 wydarzeń. Uczestnicy podpisują listy obecności (dla celów statystycznych), z których wynika, że w 2023 r. w wydarzeniach wzięło udział 7 180 osób, a w 2024 r. – 6 265 osób. Średnio w miesiącu przez Dom Sąsiedzki przewija się około 500 osób. Przedstawione statystyki obejmują działalność moderowaną przez Laboratorium Innowacji Społecznych, nie uwzględniają przestrzeni, którymi operuje Gdyńskie Centrum Sportu, Centrum Aktywności Seniora itd.

Pod względem profilu demograficznego uczestników zdecydowanie licniejszą grupą odbiorców są kobiety (mowa o proporcjach: dwie trzecie kobiet, jedna trzecia mężczyzn). Katalog uczestników wskazuje, że odbiorcy w każdym wieku biorą udział w wydarzeniach, zatem można powiedzieć, że żadna z grup odbiorców nie jest dyskryminowana.



Ryc. 47. Liczba uczestników korzystających z Domu Sąsiedzkiego w Przystani Śmidowicza 49 (na podstawie list dziennych). Podobszar rewitalizacji Oksywie

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 Gdyńskie Centrum Sportu i osoby korzystające z tych aktywności nie są dalej ujmowane w statystykach działania Domu Sąsiedzkiego. Porównując rok do roku ostatni kwartały widać, że skala uczestnictwa z roku na rok jest większa.

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 na rok zawieranych z mieszkańcami i kilka (od 2 do 4 rocznie) porozumień o współpracy z organizacjami. Porozumienia zawierane są niekiedy na organizację serii wydarzeń innym razem na przeprowadzenie pojedynczego przedsięwzięcia.

1.8. Organizacje pozarządowe

Na podobszarze obecne są podmioty trzeciego sektora, których zestawienie przedstawia poniższa tabela.

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, aktyw zaw.
4.	Stowarzyszenie Społecznej Edukacji Non Stop	profilaktyka, edukacja, zdrowie
5.	Fundacja Wojewódzki Pomost Mobilności	seniorzy
6.	Klub Seniora „U Szymona” Przy Parafii P.W. św. Michała Archaniola	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

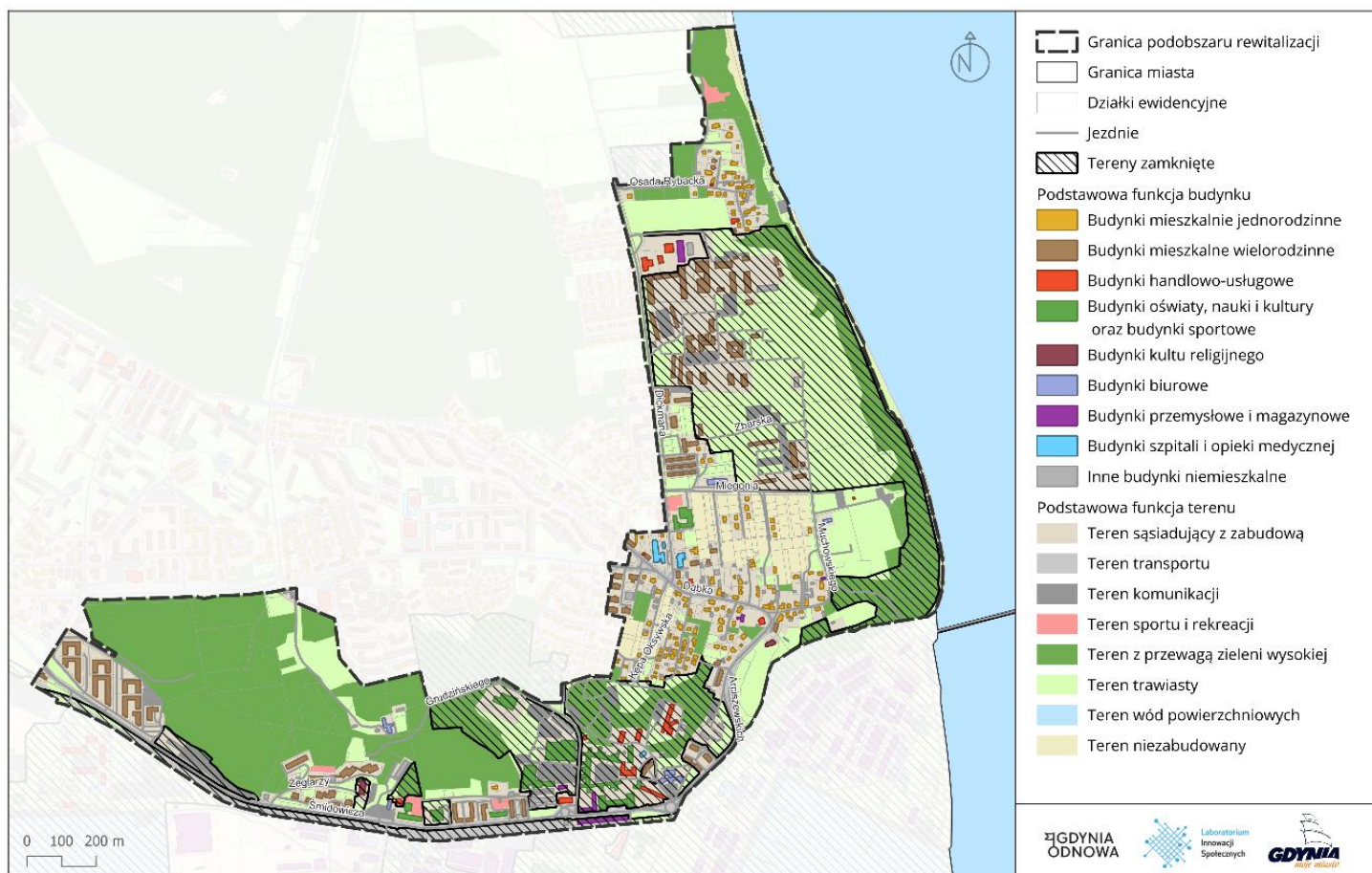
W granicach podobszaru rewitalizacji zarejestrowanych jest kilkanaście podmiotów trzeciego sektora, niektóre o dość oryginalnym przedmiocie działalności (np. Rada Budowy Okrętów – bezpieczeństwo narodowe), są organizacje o społecznym profilu działalności (w obszarze, edukacji, pomocy społecznej) natomiast 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, Stowarzyszenie Społecznej Edukacji Non Stop – obie prowadzą placówki wsparcia dziennego na podobszarze.

2. Mieszkanie i otoczenie

W poniższych akapitach przeprowadzona jest analiza zagadnień m.in. dotyczących mieszkalnictwa, sfery technicznej i wybranych elementów układu funkcjonalno-przestrzennego, sytuacji własnościowej i sfery środowiskowej.

2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

Okseywie zajmuje powierzchnię 467 ha, ma 14 234 mieszkańców (dane z 2023 r.), to jedna z ludniejszych dzielnic miasta. Od południa graniczy z portem, a od wschodu z Zatoką Gdańską. W mentalności mieszkańców (a także ze względu na rzeźbę terenu) Okseywie jest podzielone na dwie części: górną i dolną. Górne Okseywie zabudowane jest w znacznej części osiedlami wielorodzinnymi i jest dość dobrze nasycone usługami. Okseywie 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. 48. 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, co stanowi ok. 42 proc. powierzchni dzielnicy. Zamieszkuje go 2 485 osób (dane z 2023 r.) – nieco ponad 17 proc. mieszkańców dzielnicy. Podobszar rewitalizacji 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 położona w północnej części miasta, podobszar ma utrudniony dostęp do centrum Gdyni. Utrwała to wrażenie separacji zarówno w sensie komunikacji, jak i dostępu do miejskich zasobów. W stronę centrum można się dostać 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).

Z uwagi na rozległość oraz rozczłonkowanie przestrzenne podobszaru rewitalizacji należy z niego patrzeć z dwóch perspektyw. Jeden punkt widzenia to osadzenie podobszaru w strukturze dzielnicy. Drugą perspektywą to skupienie się na istniejących enklawach zabudowy mieszkaniowej i ze względu na ich zróżnicowanie – szczegółowe rozpoznanie specyficznych cech i potrzeb każdej z nich. W granicach podobszaru wyróżniają się następujące tereny zabudowy mieszkaniowej: osiedle przy ul. Żeglarzy (1), zespół bloków przy ul. Śmidowicza (2), przedwojenne zabudowania przy ul. Arciszewskich (3), zespół ruralistyczny dawnej wsi Oksywie wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego (4), zabudowa komunalna przy ul. Dickmana (5), zabudowa jednorodzinna w rejonie Osady Rybackiej (6). 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 gettoizacja. Rozlane na całym podobszarze rewitalizacji tereny należące do Akademii Marynarki

Wojennej (w tym kompleks edukacyjny i sportowy uczelni), a także zamknięte tereny wojskowe stanowiące znaczą część podobszaru rewitalizacji i ich układ przestrzenny przyczynia się do budowy wrażenia peryferyjności i izolacji Oksywia dolnego i objętych rewitalizacją części Oksywia górnego. Również kilkudziesięciometrowa różnica w poziomach terenu między Oksywiem dolnym i górnym dodatkowo potęgują poczucie peryferyjności i podzielenia tego podobszaru.

Cały podobszar rewitalizacji Oksywie cechuje deficyt komercyjnych funkcji usługowych, w szczególności obiektów handlowych (sklepów spożywczych, aptek), a także obiektów pełniących funkcje kulturalne i gastronomiczne. Część potrzeb w tym zakresie mieszkańcy mają możliwość realizować w pozostałej części dzielnicy (przy ul. Bosmańskiej i ul. Podchorążych). Potencjałem przestrzennym podobszaru rewitalizacji 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 jest ograniczona lasem od północy i zachodu, terenem kościoła garnizonowego i parkingów od wschodu oraz ulicą Śmidowicza i terenami przemysłowymi na południu. Zabudowa jest usytuowana na zboczu i w związku z tym znajduje się wyżej niż poziom głównej ulicy Śmidowicza, przez co ten rejon sprawia wrażenie odosobnionego. Zabudowa dzieli się na dwa typy: wielorodzinne budynki mieszkalne wybudowane w latach 50. XX w. oraz bloki wybudowane na przełomie w latach 80. i 90. Znajdują się tam dwa, pierwotnie hotele robotnicze, w późniejszych latach zaadoptowane na komunalne budynki mieszkalne, obecnie o stygmacie gett socjalnych (to ich mieszkańcy napędzają wiele statystyk świadczących o występowaniu 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). Jednym z większych problemów enklawy jest budynek komunalny przy ul. Żeglarzy 5. Jest problematyczny zarówno pod względem społecznym jak i technicznym. Zapadły decyzje o jego likwidacji, rodziny w nim zamieszkujące zostaną rozkwaterowane 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 jedną usługę użyteczności publicznej – posterunek Straży Miejskiej oraz jeden sklepik osiedlowy. Przy granicy enklawy znajduje się Przystań Śmidowicza 49. W przypadku służby mundurowej – Straży Miejskiej umieszczenie posterunku w tej lokalizacji wynikało z problemów związanych z nagromadzeniem zasobu komunalnego w tym rejonie – w budynkach Żeglarzy 5 oraz 7. Natomiast jedyny sklepik osiedlowy zlokalizowany przy ul. Śmidowicza z jednej strony zwiększa dostępność do artykułów spożywczych w najbliższym sąsiedztwie, z drugiej strony zwiesza podaż alkoholu w sąsiedztwie. W bezpośrednim sąsiedztwie budynków komunalnych znajduje się teren z urządzeniami dla dzieci, dorosłych do rekreacji i uprawiania sportu (plac zabaw, siłownia zewnętrzna, teren do gry w piłkę).

Od północy enklawa zabudowy graniczy z terenem zielonym- zalezieniem pagórków między ul. Żeglarzy a ul. Bosmańską. Przeczeką 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. Poza zabudową mieszkaniową w tym rejonie znajduje się przedszkole miejskie oraz Przystań Śmidowicza 49. To jedyne gminne nieruchomości w tej enklawie. Historyczna zabudowa objęta jest

ochroną konserwatorską, co wpływa na koszty remontów. W 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, ul. 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, obejmujący przede wszystkim historyczne wojskowe budynki mieszkalne, w tym zespół willi oficerskich i budynek wybudowany przez Fundusz Kwaterunku Wojskowego w latach 30. XX w. Zabudowa ta charakteryzuje się szczególnie wysokimi walorami architektonicznymi, jednak wciąż wymaga dużych nakładów remontowych. Budynki z tego obszaru charakteryzuje nie najlepszy 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, przy południowym odcinku ul. Dickmana i 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. (zarówno budynki mieszkalne i gospodarcze). Przy ulicach Kępa Oksywska zlokalizowana jest gęsta zabudowa jednorodzinna, w tym część budynków parterowych o niskim standardzie, które zaczęły powstawać po przyłączeniu Oksywiu do Gdyni (1926 rok). W latach 20. i 30. XX w., wskutek nadania Gdyni praw miejskich, pomiędzy niską zabudową jednorodziną zaczęły powstawać wielorodzinne kamienice mieszkalne.

W granicach enklawy nie znajdują się duże punkty usług komercyjnych (ochrona konserwatorska, inwestycyjna, wysycenie terenu oraz stosunkowo niewielka liczba mieszkańców zapobiega powstawaniu dużych sieciowych sklepów. Z usług publicznych wymieni można placówkę wsparcia dziennego SPOT oraz budynek liceum ogólnokształcącego. Na terenie znajduje się również hospicjum św. Wawrzyńca.

Jedynym urządzeniem rekreacyjnym w enklawie zabudowy jest teren boiska przyszkolonego 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 ul. Miegonia, a od wschodu i północy zamkniętymi terenami wojskowymi. Zlokalizowane są tu głównie gminne budynki mieszkalne. Na zabudowę mieszkalną obecnie składają się tu 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 wyprawdzkę.

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 Ok-sywie 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 sfera usług turystycznych – baza noclegowa oraz niewielkie punkty gastronomiczne. Brak tu usług publicznych, jak 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 generujących ruch osób zainteresowanych spędzaniem czasu na wolnym powietrzu.

2.1.1.7. 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 znajduje się również w pewnym oddaleniu od zabudowy mieszkalnej samotny wielorodzinny budynek komunalny. W ostatnich latach w granicach podobszaru powstało kolejne osiedle deweloperskie zlokalizowane na terenie przyległym do zabytkowego poniemieckiego bunkra przeciwlotniczego, na osiedle 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 na podobszarze rewitalizacji.

nazwa podmiotu	adres
Przystań Śmidowicza 49: Dom Sąsiedzki	Śmidowicza 49
Przystań Śmidowicza 49: Centrum Aktywnego Seniora	Śmidowicza 49
Przystań Śmidowicza 49: Placówka wsparcia dziennego SPOT Światłowcy	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 znaczą 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 językiem zbliżyć się do budynku przy ul. Arciszewskich 23. Zieleń ma charakter leśny, nieuporządkowany, jedyną formą zagospodarowania jest wykonane w 2023 r. przejście między ul. Żeglarzy 5 a przedłużeniem ul. Zielonej. Realnie 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 wymienić należy urządzoną i cieszącą się popularnością polanę rekreacyjną 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. Istnieje jeszcze drugie zejście na bulwar nr GDY 5, które znajduje się na wysokości przystani rybackiej Osada Rybacka 3. Zejście nie posiada udogodnień dla osób z niepełnosprawnościami, stanowią je schody prowadzące na bulwar, aby dojść do nich należy pokonać liny stanowiące techniczne wyposażenie przystani rybackiej.



Ryc. 49. Przestrzeń publiczna. Podobszar rewitalizacji Oksywie

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 ul. Śmidowicza, Arciszewskich oraz ul. Dickmana.

Na oksywskim podobszarze rewitalizacji punktowo rozsiane są miejsca rekreacji dla dzieci (place zabaw) i dorosłych (siłownie zewnętrzne, miejsca do gry w piłkę). Można się na nie natknąć przy ul. Żeglarzy, Arciszewskich, Dickmana. Stanowią infrastrukturę towarzyszącą zabudowy mieszkalnej z większym udziałem własności komunalnej.

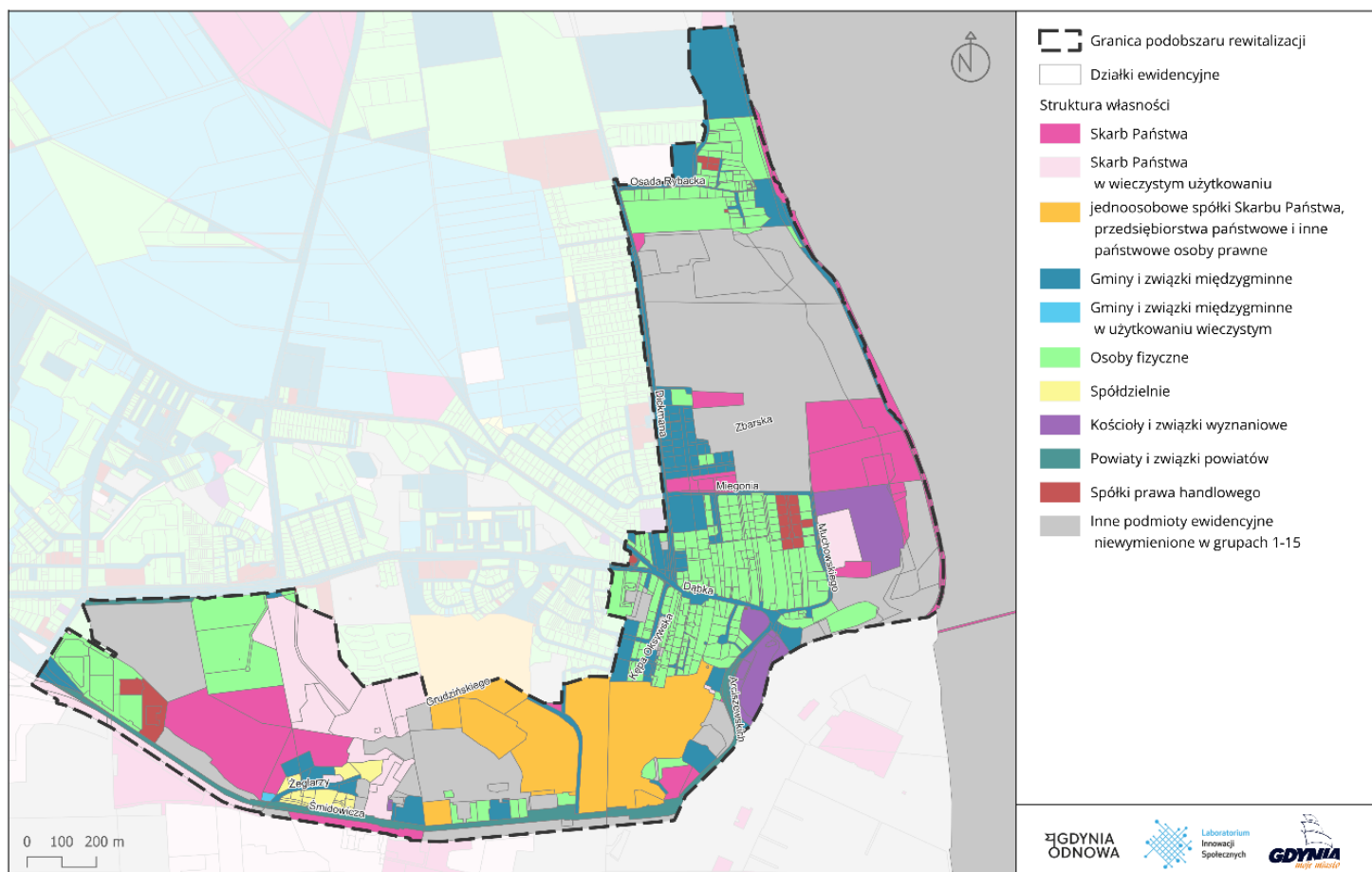
2.1.4. Wnioski

Rozległość podobszaru i specyfika jego układu urbanistycznego, charakterystyka osiedleńcza oraz sąsiedztwo kompleksu militarno-przemysłowego determinują kierunki interwencji rewitalizacyjnej. Istotnym jej elementem jest komunikacyjna, w szczególności dla ruchu pieszego, poprawa lub tworzenie od podstaw połączeń między poszczególnymi enklawami zabudowy mieszkalnej, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb dla ruchu pieszego. Równolegle istotne jest wprowadzanie usług publicznych skoncentrowanych na niwelowaniu nierówności społecznych, a także odczarowywaniu negatywnego obrazu punktów koncentracji zasobu komunalnego. W wyniku dotychczasowych działań rewitalizacyjnych na podobszarze stworzone są i wzmacniane centra o charakterze usług publicznych, w przypadku Przystani Śmidowicza 49 łączące szeroki zakres potencjalnego oddziaływania na lokalną społeczność, a nawet szerzej – na północne dzielnice Gdyni. Powstały także punkty wzmacniające i generujące ruch rekreacyjny, czym przyczyniają się do stopniowego odczarowywania negatywnego obrazu wstydliwych miejsc Oksywiu, wymienić tu należy przejście leśne między Oksywiem dolnym, a górnym oraz polaną rekreacyjną przy ul. Osada Rybacka.

2.2. Stan własności

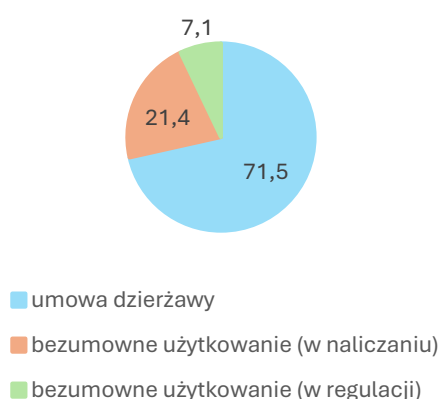
2.2.1. Grunty

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, ułożone są pasem ciągnącym się od ulicy Nasypowej w stronę ulicy Arciszewskich, ulica Grudzińskiego okolona jest tą kategorią terenów. Następnym obszarem koncentracji własności skarbu państwa są zlokalizowane we wschodniej części Oksywiu górny teren zamknięte znacznie ograniczające dostęp (w zasadzie do dwóch wyznaczonych zejść na plażę) do brzegu morskiego. Kolejną formą jest własność osób fizycznych w takiej formie znajdują się 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 jest ograniczona oraz rozproszona, większe działki gminne nie będące drogami zlokalizowane są przy ul. Żeglarzy przy zlokalizowanych tam budynkach komunalnych, dalej 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, większe tereny gminne znajdują się przy ul. Dickmana – działki po likwidowanych barakach komunalnych. Ostatnimi większymi terenami gminnymi są działki przy ul. Osada Rybacka – przy Centrum Techniki Morskiej oraz tereny między polaną rekreacyjną a ul. Dickmana.



Ryc. 50. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Oksywie

Część z terenów gminnych znajduje się w użytkowaniu prywatnym – część w oparciu o umowy dzierżawy, występują również bezumowni użytkownicy, ale obciążani przez urząd i wywiązujący się w obciążeniu, urząd również identyfikuje bezumownych użytkowników znajdujących się w procesie regulacji.



Ryc. 51. Formy użytkowania terenów gminnych przez osoby fizyczne w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Oksywie

Urząd miasta na podobszarze rewitalizacji Oksywie identyfikuje 28 użytkowników gruntów gminnych. Ponad trzy czwarte (20) odbywa się w oparciu o umowy dzierżawy, jedna piąta (6) użytkowanych jest bezumownie jednakże naliczane są opłaty. Dwa użytkowania (7,1%) są bez umów i znajdują się w procesie regulacji. W rejonie ulicy Osada Rybacka znajduje się 20. dzierżaw – wszystkie zlokalizowane w obrębie jednej działki – znajdują się one 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. Ostaniem 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.

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

2.2.2. Budynki

Zgodnie z rejestrami na podobszarze znajduje się 200 budynków mieszkalnych. Nominalnie dominuje własność indywidualna. W dalszej kolejności budynki wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni. W czystej własności Gminy zgaduje się 8 budynków mieszkalnych (z czego w procesie likwidacji są cztery z nich). Kolejne 7 budynków to nieruchomości z udziałem Gminy. Są to wspólnoty mieszkaniowe z udziałem własności gminnej. W dalszej kolejności identyfikujemy 8 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 2 budynki wielorodzinne przy ul. Nasypowej, którymi dysponuje przedsiębiorstwo zajmujące się wynajmem mieszkań. W granicach podobszaru znajdują się również budynki mieszkalne zlokalizowane na terenie gminnym, który jest przedmiotem dzierżawy/użytkowania ze strony mieszkańców znajduje się 5 budynków mieszkalnych.

Pozostałe nieruchomości mieszkalne zlokalizowane w granicach podobszaru to przedmiot własności indywidualnej, większość z nich to odmy jednorodzinne.

2.2.3. Wnioski

Stan własności w poszczególnych enklawach zabudowy determinuje rozbieżną problematykę. Tam gdzie występuje własność spółdzielcza (również gruntów) widać duże potrzeby inwestycyjne, na których realizację spółdzielnie nie mogą sobie pozwolić ze względu na kondycję finansową. Z drugiej strony w enklawach zabudowy, w których granice własności wspólnot mieszkaniowych są wyznaczone po obrysie budynków Gmina otrzymuje szeroką przestrzeń do możliwego zakresu interwencji jednocześnie utrzymanie tych terenów znajduje się po jej stronie i stanowi obciążenie miejskiego budżetu.

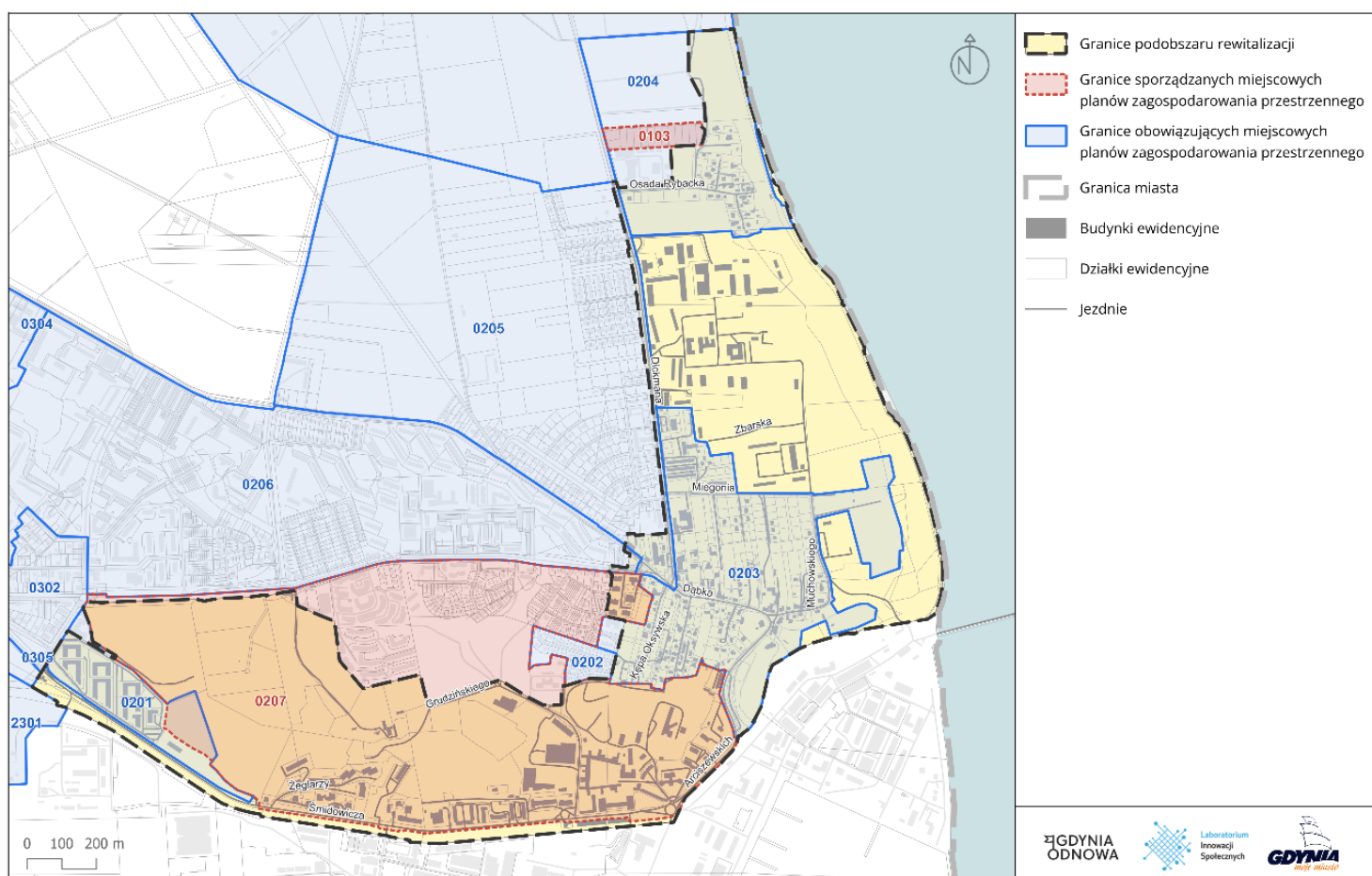
Najbardziej złożona wydaje się być sytuacja, w której nawarstwiają się nieuporządkowane zagadnienia właścicieli indywidualnych (nieuregulowana własność, nierozwiązane historie spadkowe), niespójności między podziałami geodezyjnymi a postanowieniami mpzp oraz nieuregulowane kwestie związane z wykupami 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 Śmidowicza⁸,
- 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, Płk. S. Dąbka i Zielonej¹¹.



Ryc. 52. 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. Śmidowicza i Arciszewskich. Gmina przystąpiła do sporządzania planu uchwałą nr III/19/18 Rady Miasta Gdyni z dnia 5 grudnia 2018 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 – północny skraj dawnej wsi Oksywie dopuszcza się wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej.

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.

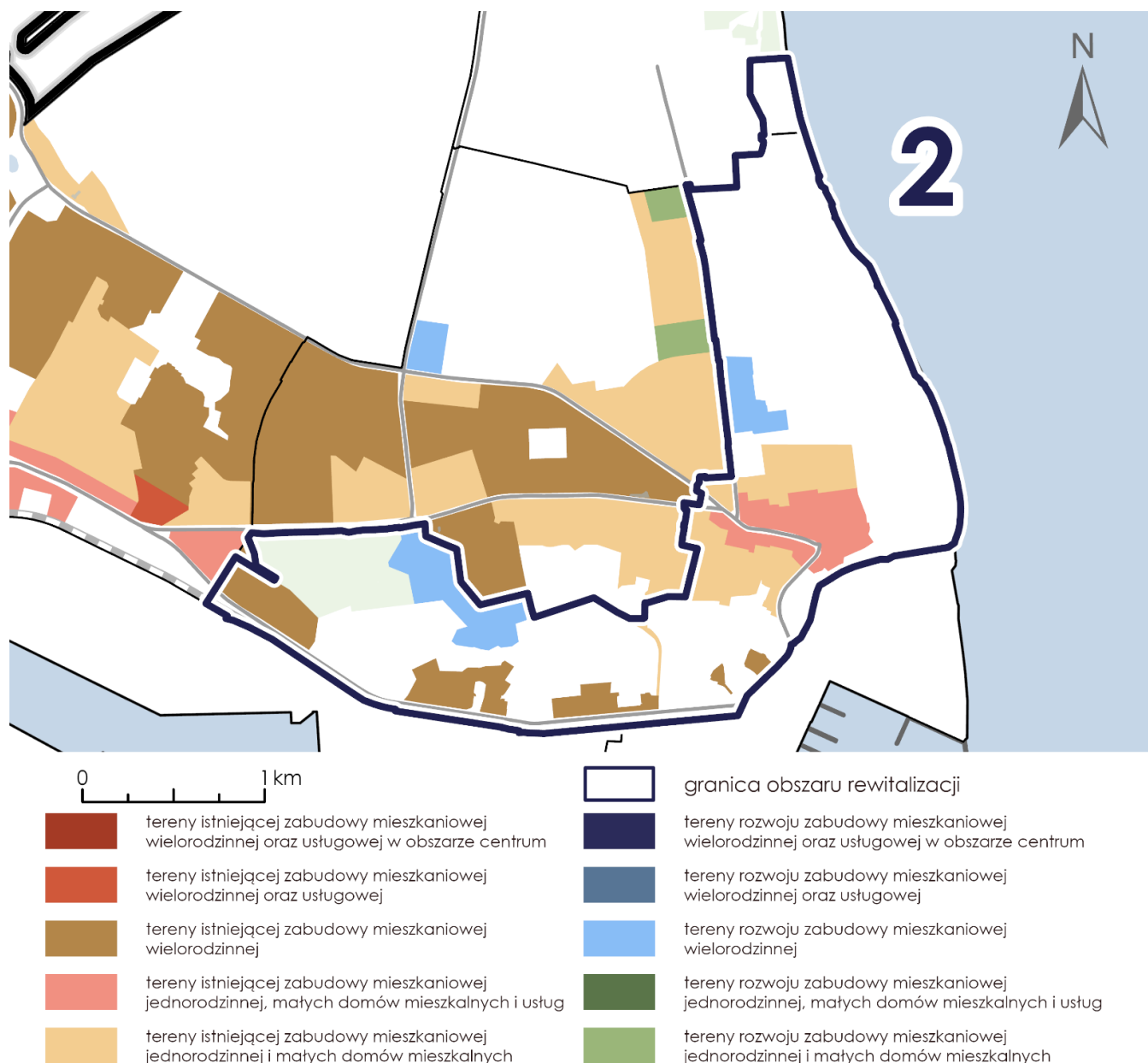
¹⁰ Przyjęty uchwałą nr XIII/311/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 października 2007 r.

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

dzinnej. Obowiązujące planowanie zmierza w kierunku uporządkowania układu urbanistycznego zabudowy ul. 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 – projektuje takie zapisy na obecnie zielonych terenach. Zgodnie z projektowanymi zapisami będzie możliwa zabudowa mieszkaniowa na zadrzewionych terenach między północnym krańcem końcem 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 znacznie 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 substandardowej.



Ryc. 53. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Oksywie, opr. BPPMG.

W granicach podobszaru znajduje się 1 860 lokali mieszkalnych. Składają się nań mieszkania w wielorodzinnych budynkach powstałych w międzywojniu z myślą m.in. o kadrach Marynarki Wojennej. Jak i w okazałych, choć wymagających znacznych nakładów remontowych, kamienicach z tamtego okresu. Celom mieszkaniowym służy także mniej okazała, choć niekiedy i starsza zabudowa dawnej wsi Oksywie, jak i najstarsze budynki z rejonu ul. Kępa Oksywska czy Osada Rybacka. W obrębie ul. Żeglarzy znajduje się pewna liczba młodszych budynków wielorodzinnych z okresu PRL, które obecnie są w zarządzie wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowej, ale i gminy. Część obecnej zabudowy mieszkalnej powstała jako hotele robotnicze przeznaczone dla pracowników związanych z przemysłem stoczniowym. 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 obszaru 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, budynki zostały wtórnie zaadaptowane na mieszkania. Problemami

są mała powierzchnia mieszkań, brak łazienek, czy wtórnie wydzielone kuchnie. Największy udział gminy dotyczy wymagającego zasobu.

Na oksywskim podobszarze rewitalizacji średnia powierzchnia mieszkania wynosi 53 m², natomiast średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną zameldowaną osobę dla Oksywi wynosi ponad 39 m², co jest wartością znacznie przekraczającą średnią gminną. Wynika natomiast 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 8 budynków gminnych, pozostałe siedem stanowią 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, z pierwotnych siedmiu budynków do rozbiórki pozostały trzy oczekujące na wyprawdkę ostatnich rodzin.

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 rozproszone 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, na poddaszach zostają systematycznie wyłączane z eksploatacji i skreślane ze stanu. Wtórne niefunkcjonalne wydzielina również są systematycznie porządkowane. Przekłada się to z jednej strony na zmniejszenie się 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 soczewki 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 – pierwotnie znajdowały się tam 83 lokale mieszkalne, obecnie pozostały trzy budynki z 34 mieszkaniami, z których jedynie pięć było zasiedlonych. Likwidacja tego zespołu budynków nie tylko zmniejszy koncentrację zasobu komunalnego, ale przyczyni się do podniesienia jakości zasobu – znikną lokale w złym stanie technicznym, drogie w eksploatacji. Skutkiem ubocznym będzie 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 byłego hotelowca, cieszącego się złą sławą budynku przy Żeglarzy 5. Jest 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 w innych miejscach 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 Oksywi. Ponad 700 z nich zlokalizowanych jest na nowym osiedlu przy ul.

Nasypowej. Ich mieszkańcy to potencjalni użytkownicy terenów zielonych, przez które przebiega przejście leśne do ul. Żeglarzy.

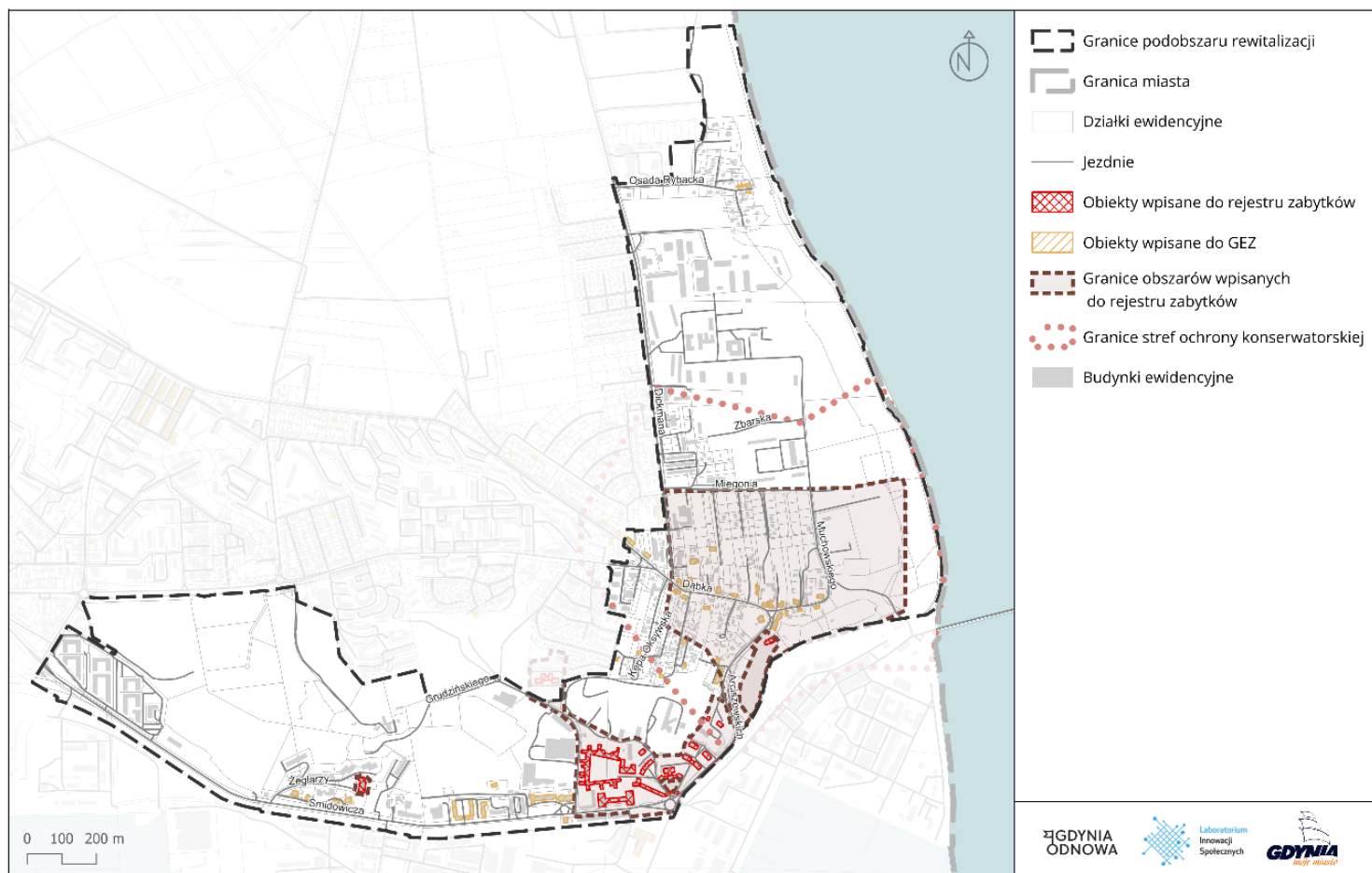
Dotychczas w ramach działań rewitalizacyjnych część lokalnych wspólnot mieszkaniowych skorzystała z dotacji na remonty części wspólnych, jednak wysokość wsparcia pozwalała na drobne zmiany wybranych przez wspólnoty elementów np. klatki schodowe. Specyficznym wyzwaniem dla wielu lokalnych wspólnot jest 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 z oksywskiego podobszaru rewitalizacji jest ich splot bagażu wtórnych przekształceń, zaniedbań remontowych oraz kondycji (finansowej) wspólnoty mieszkaniowej, nie bez znaczenia jest stopień udziału gminy we własności. Budynkami wspólnotowymi z udziałem gminy są nieruchomości przy ul. Dąbka 52 (14% udziału gminy); budynek przy ul. Muchowskiego 4 (80% udziału gminy – gdzie wciąż wykorzystuje się piece kaflowe do ogrzewania mieszkań, budynek przy ul. Arciszewskich 23 (93% udziału gminy) – w budynku udało się zmodernizować sposób ogrzewania oraz sieci, niemniej wyzwaniem jest jego energochłonność – ze względu na ochronę konserwatorską jego termomodernizacja jest wyzwaniem; zespół dawnych kamienic oficerskich o adresach Arciszewskich 26, 27, 29, 30 (udział gminy 58%) – budynki wpisane do rejestru zabytków, z wieloletnimi zaniedbaniami remontowymi, przywrócenie ich historycznej świetności oraz praktycznej funkcjonalności bez pozyskania środków zewnętrznych jest zadaniem bardzo trudnym. Wspólnoty bez udziału własności gminnej zdają się być w lepszej kondycji niż w tych przypadkach, gdzie zachowała się własność gminna. Nie jest tak, że własność samorządowa jest czynnikiem obniżającym skuteczność działania wspólnoty mieszkaniowej, ile innych czynników np. Stanu technicznego budynku na etapie uwłączania pojedynczych lokali mieszkalnych. Własność publiczna na Oksywiu to własność wymagająca 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. Analizując dane w tym wymiarze, w ciągu 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. W Gdyni średnia cena transakcyjna metra kwadratowego mieszkania w 2023 r. wynosiła 10 768 zł. Dla omawianego terenu był niższa, nawet dla transakcji obejmujących osiedla deweloperskie, w przypadku których średnio za metr mieszkania płacono 8 870 zł, jeszcze niższa była średnia cena mieszkania dla pozostałych nieruchomości na obszarze (m.in. Przy ul. Śmidowicza, Dickmana) i wynosiła 7 197 zł za metr kwadratowy mieszkania.

2.5. Dziedzictwo

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



Ryc. 54. Dziedzictwo kulturowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie

Do rejestru zabytków wpisane są m.in. budynki mieszkalne przy ul. Świdowicza 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 rejestr widnieje pod nr 1196 układ ruralistyczny dawnej wsi Oksywie wpisany decyzją z dnia 16.12.1987 r., teren obejmuje zespół ulic Dąbka, Miegonia, Dickmana, Arciszewskich.

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.	Osad 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

Tab. 11. 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.

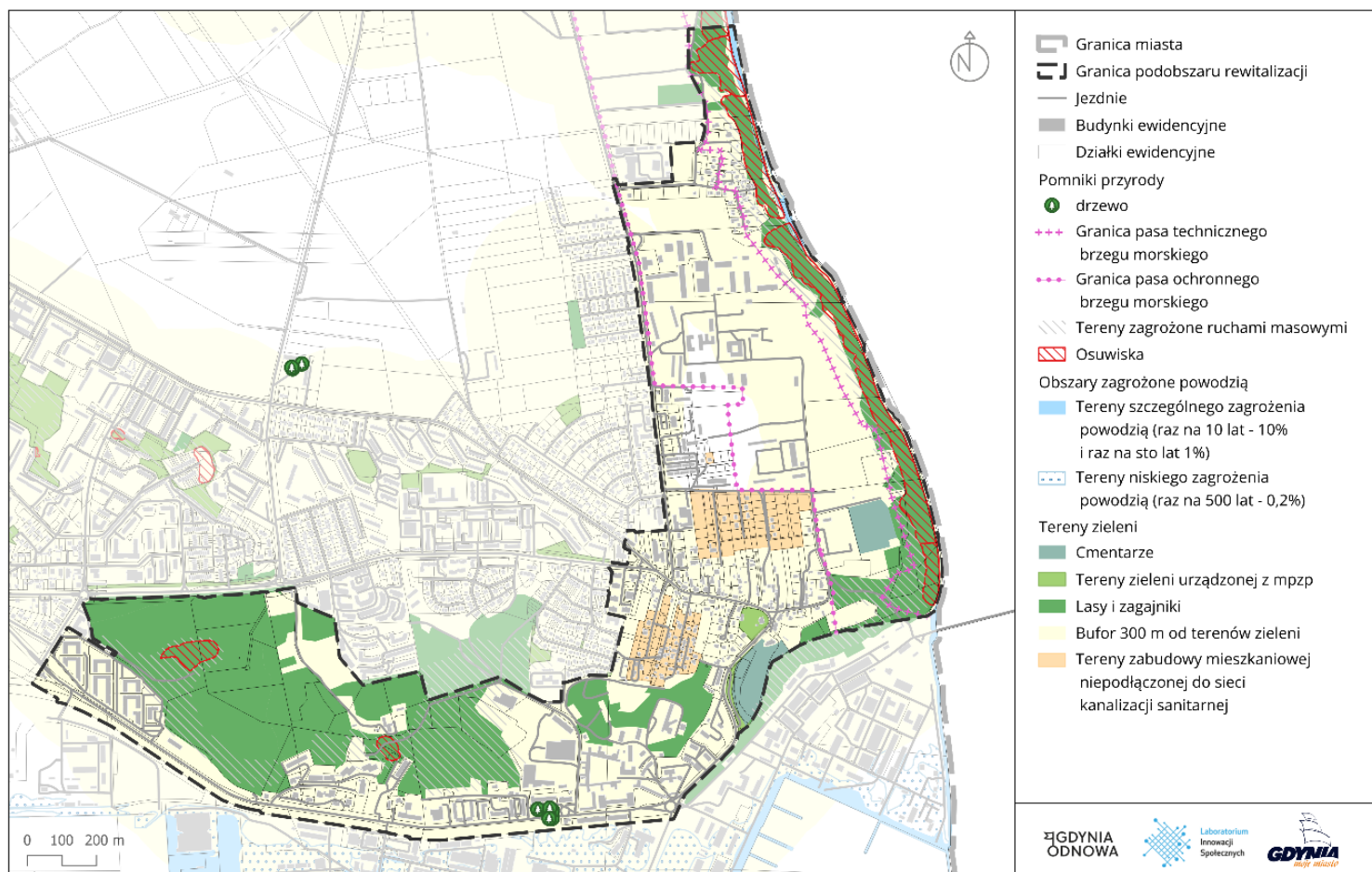
2.6. Środowisko

2.6.1. Obszary i obiekty chronione przyrodniczo

Na podobszarze od 2022 r. znajduje się pomnik przyrody o nazwie Grupa Oksywska obejmuje on grupę siedmiu drzew różnych gatunków. Rosną one na niewielkim skwerku przy ul. Śmidowicza. Są to cztery jarzęby oraz trzy kasztanowce. Od wschodu – linią brzegu morskiego podobszar graniczy z obszarem ptasim Natura 2000.

2.6.2. Jakość i stan zieleni

Oksywski podobszar rewitalizacji, jak już wspomniano, obejmuje rozległe obszary zieleni, o różnej formie dostępności oraz różnym stopniu urządzenia. Proporcja między powierzchnią terenów zieleni, a terenów mieszkaniowych dla zieleni jest korzystniejsza tylko dla podobszaru rewitalizacji Babich Dołów.



Ryc. 55. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie

Na podobszarze dominuje zieleń 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 las na wzniesieniach między ul. Nasypową i zabudową przy ul. Żeglarzy. Ten kompleks zieleni wysokiej przechodzi w kompleks pomiędzy nową zabudową na południe od ul. Australijskiej, Afrykańskiej, Alzackiej, a pomiędzy ulicami a od południa zabudową przy ul. Śmidowicza. Większość tego kompleksu znajduje się w obrębie wojskowych terenów zamkniętych. Natomiast dostępne części tego terenu zielonego przygotowywany MPZP 0207 w większości zachowuje w formie zieleni urządzonej (ZP), niemniej część obecnego terenu zielonego przeznacza pod zabudowę. Idąc dalej na wschód w pobliżu ul. Arciszewskich znajdująca się zieleń 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 i 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 oraz polana rekreacyjna.

2.6.3. Uciążliwości

Do uciążliwości zaliczyć można obecność dzików na podobszarze. Jest to często zgłaszane przez mieszkańców. Inną kwestią zgłaszaną jako uciążliwość, a w istocie będącą walorem przyrodniczym jest obecność wiatrołomów i zamartwych drzew w lokalnych terenach leśnych. Użytkownicy

zjawiska te zgłaszają w formie zastrzeżeń, uciążliwości, zagrożeń. Z drugiej strony 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 rozwiązanie jest raczej wypracowanie sposobów koegzystencji niż zgłaszanie uciążliwości. Podobnie w przypadku zieleni nieutrzymywanej, co stanowi raczej relik i ostoję w miejskiej tkance 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) 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.

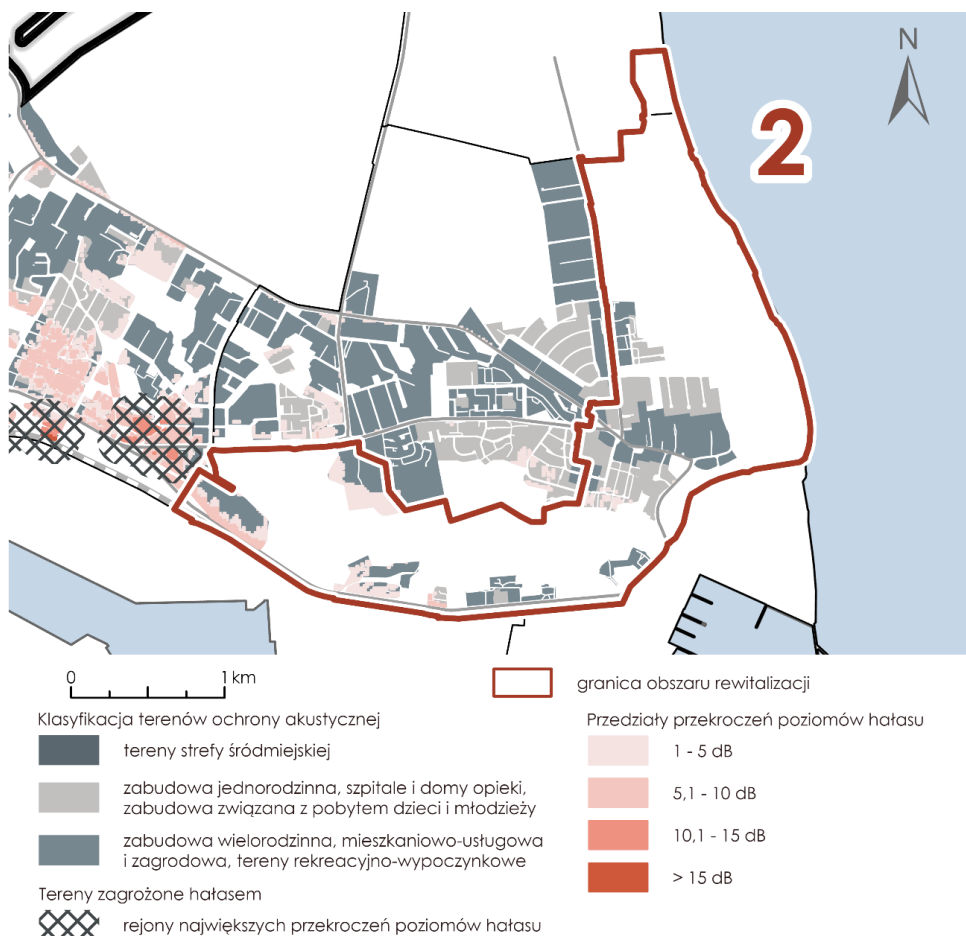
2.6.4. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi

Czynnikiem ryzykownym zidentyfikowanym w granicach podobszaru są tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi. Dwa zlokalizowane są na terenie zielonym między ul. Nasypową a ul. Grudzińskiego nr 5118 oraz nr 5119. Na tych terenach zlokalizowane są dwa osuwiska nr 37090 (nieaktywne) oraz nr 37089 (aktywne okresowo) Trzeci teren zagrożony ruchami masowymi ziemi znajduje się na zachodniej granicy podobszaru i rozpoczyna się przy południowej granicy oksywskiego cmentarza i biegnie klifem aż poza granice podobszaru rewitalizacji. To teren nr 5120. 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, wymieni tu należy np. klif na wysokości polany rekreacyjnej.

2.6.5. Grunty zanieczyszczone

Specyfika Oksywia rozległość, terenów zamkniętych, niegdyś w intensywnej eksploatacji wojska oraz 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 u południowych granic podobszaru między oksywskim cmentarzem, a brzegiem morskim. Natomiast w granicach samego podobszaru, deweloperskie osiedle przy ul. Nasypowej praktycznie całe położone jest na terenie zidentyfikowanym jako historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi. Przy granicach podobszaru, na przywołanym już terenie między oksywskim cmentarzem, a brzegiem morskim znajduje się obszar, na którym występują szkody w środowisku.

2.6.6. Warunki klimatu akustycznego



Ryc. 56. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Pod-obszar rewitalizacji Oksywie, opr. BPPMG.

Biorąc pod uwagę różne rodzaje hałasu (drogowy, kolejowy, przemysłowy) generowane w tkance miejskiej na Oksywiu rejestruje się przekroczenia hałasu przemysłowego, dotyczą one wybranych terenów przylegających przy ul. Śmidowicza, ale i południowych krańców zabudowy przy ul. Kępa Oksywska. Większe przekroczenia notuje się dla średniego hałasu w nocy (22:00-6:00) niż dla średniego hałasu we wszystkich dobach roku. Narażona na przekroczenia jest zabudowa przy ul. Nasypowej – jej południowy skraj, Następnie zabudowa przy ul. Żeglarzy oraz budynku przy ul. Arciszewskich zlokalizowane na wysokości ul. Żeglarzy. Nocne przekroczenia norm hałasu przemysłowego notuje się na południowych zboczach zabudowy przy ul. Kępa Oksywska.

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, żadna nie jest zlokalizowana na podobszarze rewitalizacji. Najbliższa stacja wskaźnikowa znajduje się przy ul. Krawieckiej 35.

2.6.8. Zagrożenia powodziowe

W granicach podobszaru nie występuje ryzyko zagrożenia powodziowego. Tereny objęte takim ryzykiem znajdują się na południe od podobszaru – na terenach portowych.

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 pełnią ul. Żeglarzy, Makowskiego, Muchowskiego, Marynarska, Kępa Oksywska, Miegonia, Zbarska, Osada Rybacka, Grudzińskiego. Stan nawierzchni dróg układu komunikacyjnego jest różny. Zaznaczyć należy, że stan tych wskazanych jako najistotniejsze jest lepszy niż dróg dojazdowych. Ul. Żeglarzy wykonana jest częściowo z trylinki, częściowo o nawierzchni betonowej. Mimo, że stan samej ul. Żeglarzy należy uznać jako zły, to sieć ciągów pieszych w obrębie tej enklawy zabudowy praktycznie nie istnieje lub jest dalece nieintuicyjna. Ze względu na duże różnice wysokości ruch pieszy jest kierowany schodami lub pasem ruchu ul. Żeglarzy – chodników jako takich nie ma lub są niskiej jakości. Nowym udogodnieniem jest piesze przejecie 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.

Ul. Śmidowicza szczególnie na wysokości Akademii Marynarki Wojennej boryka się z problemem nadpodaży usiłujących parkować aut słuchaczy i pracowników lokalnych podmiotów. Od strony ul. Śmidowicza w tereny zamknięte wcinają się ul. Grudzińskiego, by urwać się na wysokości Wojskowego Ośrodka Medycyny Prewencyjnej. Zgodnie z rozstrzygnięciami wniosków do mpzp postanowiono, aby w opracowywanym dokumencie wyznaczyć ogólnodostępny ciąg pieszy i trasę rowerową łączącą ul. Bosmańską z ul. Śmidowicza poprzez ul. Grudzińskiego. Realizacja tych postanowień stanowiłaby istotne komunikacyjne ułatwienie w poruszaniu się między Oksywiem dolnym i górnym.

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

W ramach dotychczas zrealizowanych przedsięwzięć zwiększono bezpieczeństwo ruchu w obrębie skrzyżowań ul. Dickmana, Dąbka i Bosmańskiej, także na ul. Arciszewskich na wysokości oksywskiego cmentarza. Na zwężenie 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. W rejonie Oksywia górnego, poza granicami obszaru rewitalizacji wskazać należy powracający postulat połączenia pieszo rowerowego ulic Zielonej z Dickmana, na wysokości polany rekreacyjnej przy ul. Osada Rybacka. Z analizy istniejących dokumentów planistycznych (MPZP 0205 dla części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Płk. S. Dąbka i Zielonej¹²) wynika, że proponowany docelowy układ komunikacyjnych obsługujący ogrody działkowe mógłby po niezbędnych przekształceniach służyć jako połączenie pieszo rowerowe ul. Zielonej i Dickmana i wpiąć się w nią na wysokości pętli autobusowej.

Analizowany podobszar pokryty jest siatką połączeń komunikacyjnych niemniej ich częstotliwość jest w różnych częściach Oksywia zmienna. 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 niekorzystne, natomiast ich częstotliwość nie jest zbyt duża. Niedogodnością, na którą zwracają uwagę mieszkańcy, jest deficyt bezpośrednich połączeń w obrębie Gdyni północ pozwalających bez przesiadek dojechać do przystani Śmidowicza 49.

¹² Przyjęty uchwałą nr VIII/111/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 kwietnia 2015 r., karta terenu nr 26.

2.8. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Niezmodyfikowane w wyniku przedsięwzięć rewitalizacyjnych 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 omawianym terenie jedynie jeden wielorodzinny budynek mieszkalny wyposażony jest w windę.

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

2.9. Infrastruktura techniczna

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

2.9.1. Zaopatrzenie w wodę

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

2.9.2. Odprowadzanie ścieków

Sieć kanalizacji sanitarnej nie obejmuje całego oksywskiego obszaru rewitalizacji. Luka występuje w obrębie ulicy Kępa Oksywska. Dodatkowo 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 bardziej rozbudowana choć tu także występują luki w dostępie do sieci gazowej. Jedną z luk jest fragment ul. Kępa Oksywska, dotyczy to zachodniej nitki tej ulicy. Drugą luką w sieci gazowej jest ul. Osada Rybacka, do której sieć nie dochodzi. Lukę w zasilaniu paliwem gazowym stanowią również będące w trakcie likwidacji baraki mieszkalne przy ul. Dickmana.

2.9.4. Zaopatrzenie w ciepło

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

2.9.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Podobszar jest w pełni zelektryfikowany, natomiast można pracować nad skablowaniem i ułożeniem w gruncie napowietrznych odcinków sieci.

2.9.6. Odprowadzenie wód opadowych

Na niektórych fragmentach Oksywia wyzwaniem jest również gospodarowanie wodami opadowymi. W szczególności problematyczna jest ul. Kępa Oksywska oraz ul. Osada Rybacka. W przypadku pierwszej lokalizacji dochodzi do powstawania zastoisk wody na fragmentach dróg oraz

ma miejsce podtapianie prywatnych posesji wynikające z ukształtowania terenu i spływania drogami wód na te 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 już dochodzi do niebezpiecznych sytuacji masy wody przelewają się prywatnymi posesjami, w 2016 r. efektem tego było zerwanie betonowych schodów prowadzących na bulwar nadmorski.

2.9.7. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe

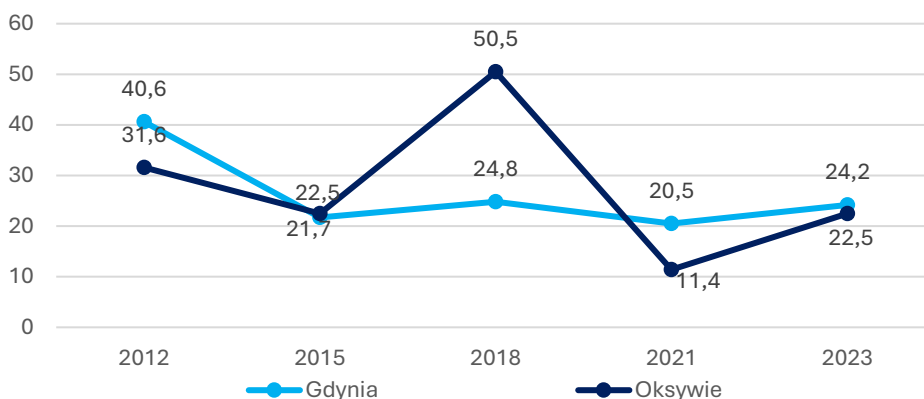
Podobszar nie jest wyposażony w tego typu zabezpieczenie.

* * *

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.

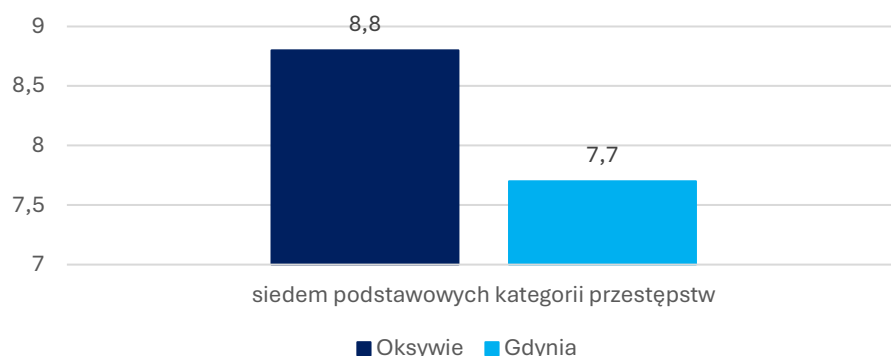
3. Bezpieczeństwo

Bezpieczeństwo można próbować mierzyć liczbą zarejestrowanych przez służby przestępstw, również można próbować określić poczucie bezpieczeństwa wśród mieszkańców, jak również postrzeganie tego miejsca przez osoby z zewnątrz. Pierwszą miarą może być liczba interwencji policji na oksywskim podobszarze rewitalizacji. W Gdyni w 2023 r. wskaźnik interwencji policji na 100 mieszkańców wynosił 29,2, natomiast dla Oksywia tak wielkość kształtowała się na poziomie 37, co oznacza, że na podobszarze w przeliczeniu na mieszkańca policja częściej interweniowała niż w średnio w mieście. Najwięcej interwencji zarejestrowano na ulicy Śmidowicza oraz Nasypowej (obręb nowego osiedla deweloperskiego).



Ryc. 57. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie

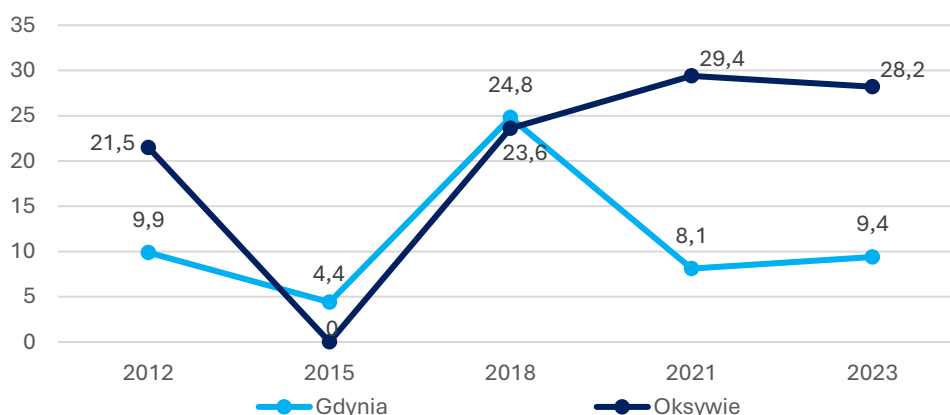
Statystyka przestępstw stwierdzonych z lat 2012-2023 dla Oksywia charakteryzuje się większą dynamiką wahań niż wartość wskaźnika dla Gdyni. Trudno na tej podstawie wnioskować o bezpieczeństwie bądź jego braku na analizowanym podobszarze rewitalizacji. Statystyką bardziej skoncentrowaną na niebezpiecznych zjawiskach jest zestawienie liczby postępowań wszczętych w 7 podstawowych kategoriach przestępstw kryminalnych (kradzież mienia, kradzież pojazdu, kradzież z włamaniem, rozbój i wymuszenie rozbójnicze, uszkodzenie ciała, uszkodzenie mienia, bójka i pobicie). Eliminacja tych przestępstw jest podstawowym zadaniem służb mundurowych. Wskaźnik przestępstw stwierdzonych z tej kategorii na 1 000 mieszkańców dla Gdyni w 2023 r. wynosił 7,75, a dla Oksywia 8,85. 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. 58. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie

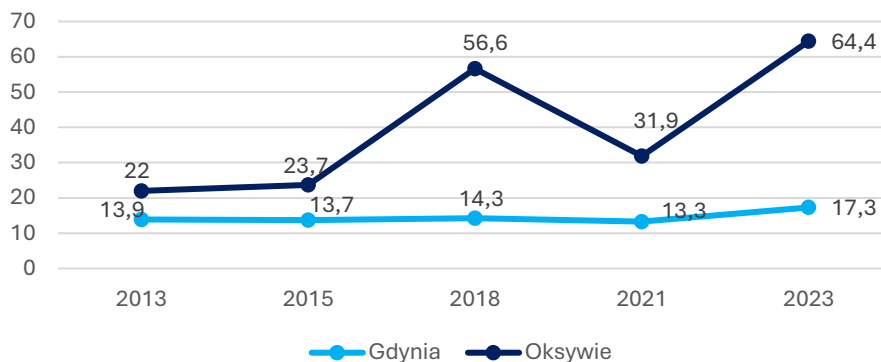
Obiektywne dane dotyczące stwierdzonych przestępstw to jedno, a subiektywne poczucie bezpieczeństwa to inna sprawa. I jak wynika z przeprowadzonych w 2022 r. badań opinii wypowiadające się osoby raczej nie oceniały tego miejsca jako bezpiecznego, z oceny wybijała duża rozbieżność opinii – od pozytywny po negatywne z lekką dominacją negatywnych – czyli, że Oksywie jest umiarkowanie bezpiecznym miejscem.

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



Ryc. 59. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 000 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 przemocy w rodzinie jest statystyka dotycząca Niebieskich Kart.



Ryc. 60. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie

Wskaźnik procedur Niebieskiej Karty na Oksywiu znacznie przewyższa średnią dla Miasta. Wskazuje to na występowanie przemocy domowej wśród oksywskich rodzin. Warto zwrócić uwagę – mowa o niskich liczebnościach w zasadzie nigdy nieprzekraczającej liczby dziesięciu procedur, w roku największej zwyczajki wskaźnika było to kilkanaście procedur.

3.1. Bezpieczeństwo w przestrzeni publicznej

3.1.1. Oświetlenie

W trakcie zbierania wniosków użytkowników oraz mieszkańców na temat potrzeb tego obszaru nie rejestrowano tych dotyczących luk bądź braków w oświetleniu. Podobszar nie posiada równomiernego oświetlenia, niemniej najważniejsze ciągi komunikacyjne wydają się oświetlone w stopniu zadowalającym. Również nie odnotowano zgłoszeń dotyczących zaśmiecenia przestrzeni sztucznym światłem.

3.1.2. Ruch drogowy

Do najniebezpieczniejszych przestrzeni, które już zostały przekształcone zaliczyć należy skrzyżowania ulic Dickmana, Dąbka i Bosmańskiej, połączenie Oksywia górnego i dolnego w ciągu ul. Arciszewskich. Komunikacyjnie niebezpiecznym miejscem jest plac ks. Blachnickiego, gdzie brak wyrazistego rozgraniczenia przestrzeni dla ruchu pieszego. A wyjście z terenu bura parafialnego (ul. Dąbka 1) prowadzi praktycznie na jezdnię, którą od posesji oddziela jedynie quasi zabruk na szerokość 50 cm płyty chodnikowej.

Dużym wyzwaniem jest presja aut pracowników okolicznych instytucji (Centrum Techniki Morskiej, Akademii Marynarki Wojennej, Wojska, podmiotów zlokalizowany 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 są czasowe tworzenie się zatorów (w godzinach rozpoczynania o kończenia pracy) komunikacyjnie paraliżujących Oksywie.

3.1.3. Zachowania społeczne

W okolicy budynku Żeglarzy 5 można zaobserwować rezultaty drobnych aktów wandalizmu. To, co rejestry miejskie odnotowują to można odebrać jako kryzys specjalistycznego wsparcia dzieci i młodzieży z trudnych środowisk, z którą bywały trudności w Przystani Śmidowicza 49, jak i w otaczającym terenie. Być może drobne akty wandalizmu w przeszłości leśnym mają to samo źródło. Jednocześnie nie rejestruje się sygnałów o silnym natężeniu zachowań społecznych. Innym punktem, w którym można zarejestrować rezultaty wandalizmu to rejon zabudowy komunalnej przy ul. Dickmana. 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 wybrzmiewa tak ostro jak w przypadku innych podobszarów rewitalizacji.

3.1.4. Pozostałe aspekty

Wyzwaniem pod względem bezpieczeństwa jest dostęp do bulwaru nadmorskiego poprzez zejścia nr GDY 4 oraz zejście nr GDY 5. Oba są dostępne dla użytkowników w pełni sprawnych. Inne osoby mogą mieć trudności w korzystaniu z nich lub być zupełnie wykluczone.

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 takiej zarządzania nią, które będzie podkreślać walor *quasi* naturalnego terenu leśnego przy jednoczesnym niewykluczeniu intensywnego użytkowania rekreacyjnego.

Użytkownicy tej przestrzeni zgłaszają również wypalanie kabli, co jest zajęciem nielegalnym i podlegającym penalizacji.

4. Czas wolny

Możliwość spędzania czasu wolnego stawia oksywski podobszar rewitalizacji w wyjątkowej sytuacji w stosunku do tych podobszarów, które nie graniczą z brzegiem morskim. Co widać po podaży i rozkładzie przestrzennym komercyjnych usług dotyczących spędzania czasu wolnego, jeżeli takie się pojawiają to koncentrują się w rejonie ul. Osada Rybacka (usługi noclegowe, punkty gastronomiczne), jedyne miejsce, z którego legalnie można dostać się na bulwar nadmorski w obrębie Oksywia.

Komercyjne usługi poza koncentracją raczej na ruchu turystycznym w obrębie Osady Rybackiej znaleźć można również w obrębie budynków Akademii Marynarki Wojennej, która to komercyjnie udostępnia pływalnię.

Usługi publiczne oferujące możliwości spędzania czasu wolnego rozproszone są po całym terenie podobszaru rewitalizacji. Na jego północnym skraju można korzystać z polany rekreacyjnej, oferującej miejsce na ognisko oraz miejsca piknikowe 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 NGO, z których jednak mogą korzystać 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, 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, jest to w tej części Oksywia jedyna przestrzeń dająca możliwość spędzania czasu wolnego.

Miejscem koncentracji usług publicznych jest Przystań Śmidowicza 49 łącząca w sobie szeroki wachlarz oferty miejskiej, tak pomyślana, aby klienci instytucji mieli szansę dostrzec i, być może dać się skusić, miejskiej ofercie spędzania czasu wolnego. Do usług nakierowanych na możliwość spędzania czasu wolnego w Przystani zaliczyć należy przede wszystkim Dom Sąsiedzki, Centrum Aktywnego Seniora, salę gimnastyczną wraz z siłownią, zagospodarowanie terenu w podwórzu budynku Przystani wraz z ogrodem społecznym. Do usługi spędzania czasu wolnego włączyć należy również placówkę wsparcia dziennego SPOT Światłowcy.

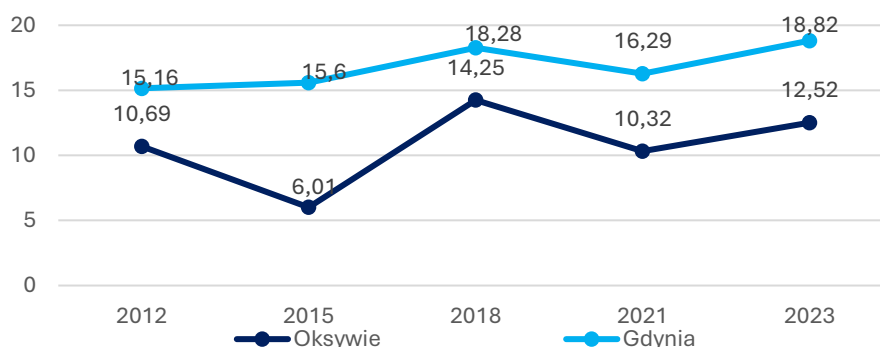
Wyzwaniem dla Przystani Śmidowicza 49 jest sprostanie skali obiektu i wypełnienie go aktywnościami, które byłyby w stanie przyciągnąć uczestników. Na to składa się kilka czynników – skala obiektu Przystani Śmidowicza 49, jego położenie na mapie Gdyni północ, aby obiekty wypełnić zajęciami i uczestnikami niezbędne jest włączenie nie tylko bezpośredniego sąsiedztwa (rejonu zabudowy ul. Śmidowicza oraz ul. Żeglarzy), ale i mieszkańców, i mieszkańców z innych dzielnic miasta. Przy takich uwarunkowaniach kwestią wpływającą na skalę uczestnictwa nie jest jedynie sposób organizacji działania Przystani, ale i sieć połączeń komunikacyjnych. Słyszalne są głosy mówiące, że oferta Przystani przegrywa z trudnym dojazdem do niej, brakiem bezpośrednich połączeń autobusowych.

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, jak i plac zabaw oraz siłownia plenerowa.

Oksywski podobszar rewitalizacji po dotychczasowych zmianach stwarza możliwość spędzania czasu wolnego w przestrzeni publicznej – oferuje różnego rodzaju zagospodarowania, które są względnie równomiernie rozproszone po całym podobszarze. Centrum usług publicznych nastawionych na wypełnianie czasu wolnego uczestnikom jest szereg usług oferowanych w ramach Przystani Śmidowicza 49. Stanowi ona przestrzeń, w której może mieć miejsce zaspokajanie potrzeb mieszkańców podobszaru, jak i szerzej – mieszkańców północnych dzielnic Gdyni. Co samo w sobie stanowi wartość poprzez swą inkluzowość i potencjał łączenia uczestników z tzw. trudnych adresów z pozostałymi mieszkańcami Gdyni. Odmienny charakter mają, zorganizowana w ramach dotychczasowych działań rewitalizacyjnych polana rekreacyjna oraz bliskość brzegu morskiego z bulwarem. Atrakcje te 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. 61. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Oksywie

Uwagę zwraca, że oksywska statystyka oddaje trend występujący na poziomie gminy, w latach zwyczajki wartości wskaźnika dla miasta widać również zwiększenie 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, jak i poza jego granicami, jak i przylegające doń tereny portu Gdynia z infrastrukturą wojskową jak i stoczniową stanowią miejsce zatrudnienia dużej liczby osób, co jednak bardziej przekłada się na tranzytowy ruch ulicami Śmidowicza, Dickmana, Dąbka osób dojeżdżających do pracy niż potencjał ekonomiczny dla mieszkańców podobszaru. Poszukiwane przez pracodawcę kompetencje są stymulantem zatrudnienia, a nie bliskość potencjalnych miejsc pracy wobec miejsca zamieszkania.

Przegląd wysycenia podobszaru rewitalizacji usługami komercyjnymi, punktami handlowymi daje obraz licznych białych plam, braków. Wpływ na taki stan rzeczy może mieć przestrzenne ukształtowanie podobszaru – enklawowy charakter zabudowy mieszkaniowej, kiedy żadna z enklaw nie jest na tyle ludna by dawać gwarancję utrzymania się usługi. W związku z czym sklepów ogólnospożywczych jest niewiele, co stanowi stały punkt ubolewań mieszkańców.

W ostatnich latach stopniowym przekształcaniom ekonomicznym ulega zabudowa w obrębie ul. Osada Rybacka. Bezpośrednia bliskość brzegu morskiego, bulwaru, plaży staje się impulsem do podejmowania przez mieszkańców rozwoju w tej okolicy usług nakierowanych na

generowanie ruchu turystycznego. Czego rezultatem są pojawiające się usługi zapewnienia noclegu czy gastronomii.

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

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. 12. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę na podobszarze rewitalizacji Oksywie

Łącznie wydano osiem decyzji, w których inwestorem była gmina. W zasadzie były to przedsięwzięcia rewitalizacyjne zrealizowane w latach 2018-2023. Natomiast duża część pozostałych decyzji dotyczyła inwestycji infrastrukturalnych (sieci), deweloperskich (ul. Bosmańska), a także procesów inwestycyjnych prowadzonych przez Akademię Marynarki Wojennej. Niemniej procesy te świadczą o potencjale rozwojowym podobszaru oraz stanowią jego namacalne zmiany.

6. Głos mieszkańców

W oparciu o zebrane w 2022 r. w bezpośrednim dyskursie z mieszkańcami dane powiedzieć można, że dla mieszkańców istotnymi wartościami są bliskość natury, stan środowiska i dostęp do terenów rekreacyjnych. Ogólnie, mieszkańcy cenią spokojny charakter swojego miejsca zamieszkania. Zmiany infrastrukturalne, które w ostatnich latach (w czasie realizacji GPR) zaszły 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, pierwszy prowadzony z 2016 r. przed opracowaniem GPR, drugi w 2022 r. po sześciu latach prowadzenia procesu rewitalizacji.



Ryc. 62. Mapa skojarzeń mieszkańców Oksywie w Oksywie, po lewej z 2016 r., po prawej z 2022 r.

Dominujące skojarzenia oksywiian z Oksywiem zebrane w procesie badawczym w roku 2016 to: Marynarka Wojenna, Wojska, II WŚ. 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. po sześciu latach prowadzenia procesu rewitalizacji. Nadal istotne jest powiązanie w świadomości okolicy z wojskowością, ale dominuje 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 oczach mieszkańców zyskuje rekreacyjny, wypoczynkowy aspekt Oksywie. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na pojawiające się negatywne skojarzenia – patologia, korki. Drugi z nich odnosi się do problemów komunikacyjnych Oksywie – zarówno trudności z dotarciem do śródmieścia jak i kłopotów z wyjazdem z dzielnicy w godzinach popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Natomiast pierwsze z negatywnych skojarzeń odnosi się od 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

Zestawienie wskaźników obligatoryjnych oraz fakultatywnych wykorzystanych w procesie delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w podsystemach społecznym i gospodarczym dla Meksyku.

	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
Liczba długotrwale bezrobotnych wśród os. w wieku produkcyjnym (odsetek) [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 os. pobierających zasiłki pomocy społ. 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 (odsetek) [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, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową na 1 tys. mieszkańców [F; p. społeczny]	1,2	0,6	0,9	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.) [F; p. gospodarczy]	23	40	27	44	33	47	45	69	44	69
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba os. z zaburzeniami psych. 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 m² gruntu, a nie mieszkania.

Tab. 13. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej

1. Mieszkańcy obszaru – diagnoza sfery społecznej

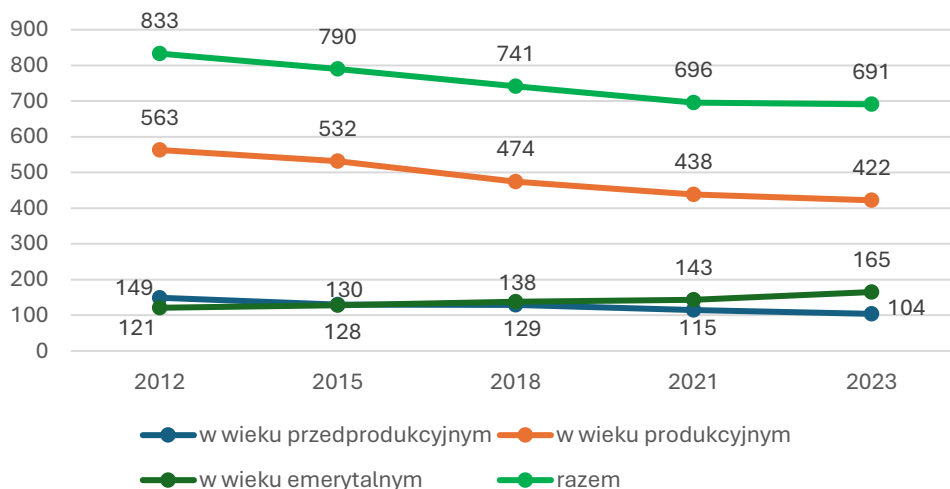
W tej części omówione zostaną m.in. takie zjawiska społeczne, jak: demografia, korzystanie z pomocy społecznej, bezrobocie, sytuacja materialna, zdrowie, poziom kapitału społecznego oraz poziom uczestnictwa mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym.

1.1. Demografia

Na podobszarze na koniec 2023 r. było zameldowanych 691 osób, tj. 3,47% mieszkańców dzielnicy Chylonia. W ciągu ostatnich ośmiu lat zanotowano tu, podobnie jak na pozostałych podobszarach, spadek meldunków – o 99 w stosunku do 2015 r. Oznacza to, że zameldowanych mieszkańców podobszaru Meksyk według stanu na 31.12.2023 r. było 12,5% mniej niż w roku 2015 i jest to porównywalny wynik do wyludniania się dzielnicy w tym okresie (15,88%), zaś w skali miasta w latach 2015-2023 ubyło 7,15% zameldowanych mieszkańców. Podobszar wyludnia się zatem dużo szybciej niż gmina, ale nieco wolniej niż dzielnica.

W ciągu ośmiu badanych lat liczba mieszkańców nieletnich i w wieku 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. Na gęsto zabudowanym domami jednorodzinnymi podobszarze, z powodu braku przestrzeni pod nowe budownictwo mieszkaniowe, nie uda się stworzyć nowej atrakcyjnej oferty mieszkaniowej z myślą o młodych mieszkańcach, którzy chcieliby tu zamieszkać i założyć rodziny. 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 przedstawiają wykres i tabela poniżej.



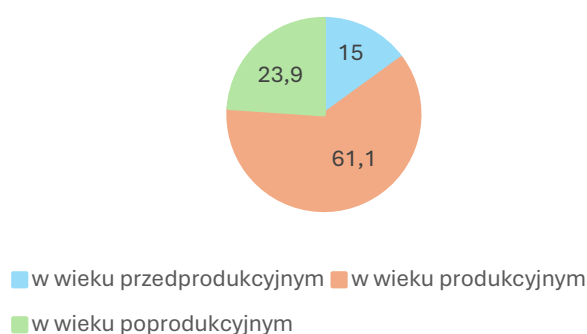
Ryc. 63. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Meksyk

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

	2012 r.	2015 r.	2018 r.	2021 r.	2023 r.
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 ¹³	23,88

Tab. 14. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Meksyk w oparciu o bazę meldunkową

Struktura mieszkańców podobszaru pod względem wieku według stanu na 31.12.2023 r. przedstawiała się następująco:



- 15,05% mieszkańców jest w wieku przedprodukcyjnym,
- 61,07% mieszkańców – w wieku produkcyjnym,
- 23,88% – w wieku poprodukcyjnym.

Ryc. 64. Struktura ludności w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Meksyk

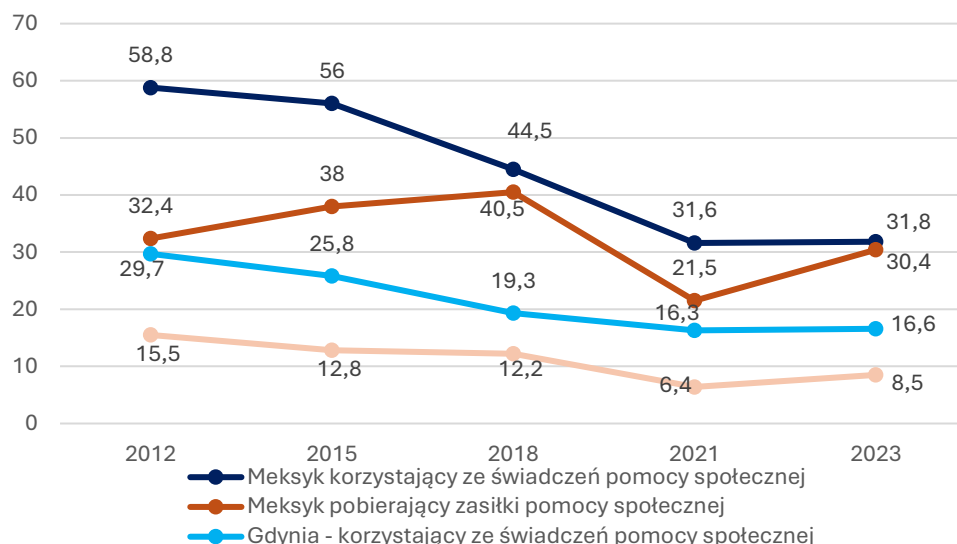
Struktura demograficzna podobszaru nie ma znamion starości demograficznej z perspektywy tej miary jedyni kryterium odsetka osób w wieku poprodukcyjnym jest przekroczone. Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym na podobszarze nie jest zbyt wysoki, to mniej niż 1/4 mieszkańców i mniej niż średnia dla Gdyni (która wynosi 28,36%), co wskazuje na wciąż duży potencjał aktywizacyjny w sferze zawodowej podobszaru. Pod względem udziału osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie zameldowanych populacja podobszaru plasuje się korzystnej (jest młodsza) niż społeczność Gdyni.

1.2. Pomoc społeczna

Struktura pomocy społecznej świadczonej na podobszarze stanowi wstęp do pogłębiania wiedzy o problemach społecznych występujących w tym miejscu. Pierwszym miejscem kontaktu mieszkańców w większości spraw dotyczących trudnych sytuacji życiowych na podobszarze Meksyk jest Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 3.

W 2023 r. ze świadczeń pomocy społecznej, zarówno finansowych, jak i niepieniężnych korzystały 22 osoby, co stanowiło 3,18% mieszkańców podobszaru. Odsetek osób korzystających z pomocy społecznej prawie dwukrotnie przekraczał średnią dla gminy (1,66%).

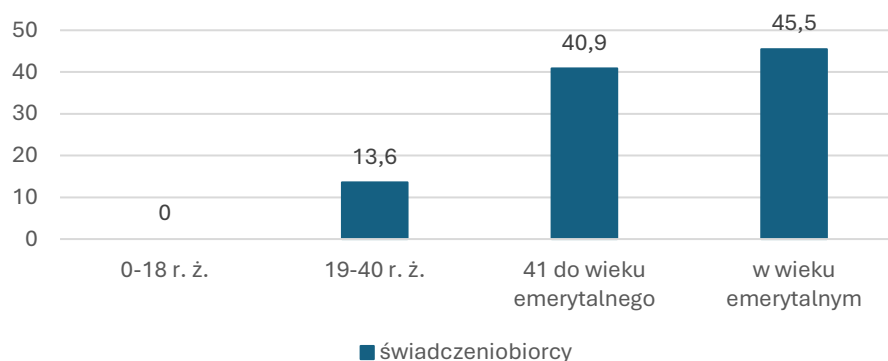
¹³ Czerwień oznacza przekroczenie granicy starości demograficznej przez daną grupę wiekową, jeżeli we wszystkich trzech grupach granica zostanie przekroczona to oznacza, że społeczność jest pod względem demograficznym stara.



Ryc. 65. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1 000 osób. Podobszar rewitalizacji Meksyk

Na przestrzeni 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 powyższym wykresie można wysnuć wniosek, że nowi klienci pomocy społecznej to przede wszystkim zasiłkobiорcy.

Struktura wiekowa odbiorców pomocy społecznej na podobszarze rewitalizacji wskazuje na to, że prawie 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.



Ryc. 66. 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.

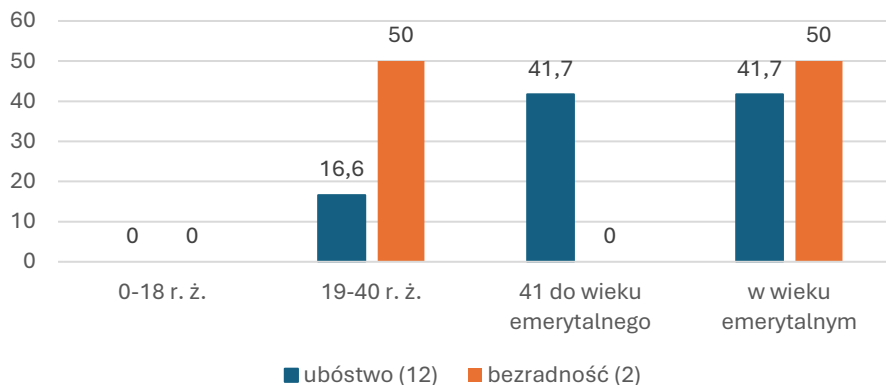
Pomoc społeczna z tytułu bezradności w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego, zwłaszcza w rodzinach niepełnych lub wielodzietnych, została udzielona dwóm osobom (co stanowi 9% korzystających ze świadczeń), z czego jedna osoba była w wieku 19-40 lat i jedna w wieku emerytalnym.

Natomiast świadczeniami z tytułu ubóstwa zostało objętych 12 osób (tj. 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.

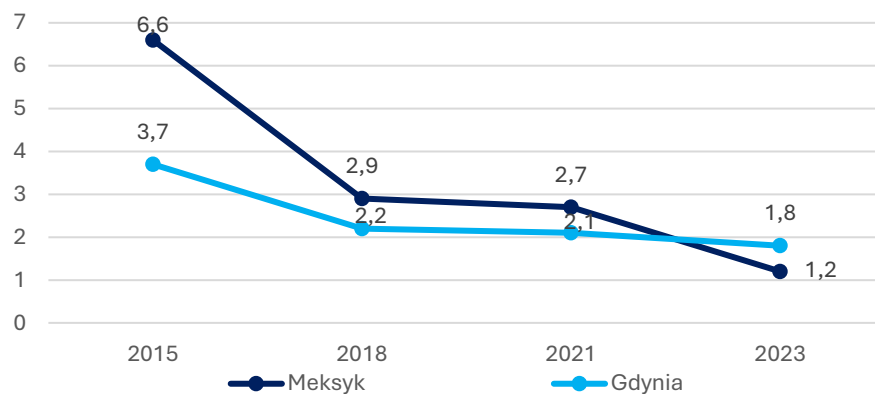


Ryc. 67. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Meksyk

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

1.3. Bezrobocie

W grupie mieszkańców w wieku produkcyjnym (422 osoby), którzy stanowią niecałe 60% populacji podobszaru, pięć osób było na dzień 31.12.2023 r. zarejestrowanych jako bezrobotne w Powiatowym Urzędzie Pracy, co daje 1,18% tej grupy demograficznej. Wskaźnik ten jest nieznacznie niższy niż średnia gdyńska (1,8%). Liczba bezrobotnych wyraźnie spadła w 2023 r. w porównaniu z poziomem z roku 2021 (12 osób) i roku 2018 (14 osób) i jest znacząco niższa niż w roku 2015 (35 osób).



Ryc. 68. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Meksyk

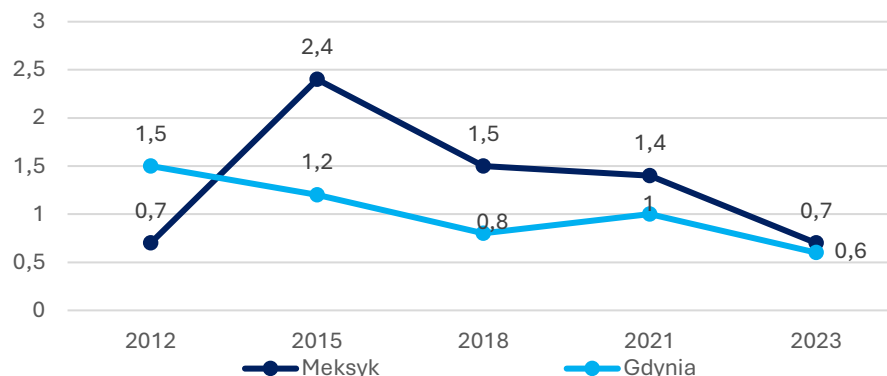
Poziom bezrobocia na podobszarze od 2018 r. utrzymuje się na poziomie porównywalnym do średniej dla całego miasta.

Struktura bezrobocia według podziału na grupy wiekowe przedstawia się następująco:

- dwie osoby (40% ogółu bezrobotnych) to były osoby młode (do 30 roku życia),
- dwie były (40%) w przedziale 31-50 lat,
- jedna osoba (20% ogółu bezrobotnych) była w wieku powyżej 50 lat.

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

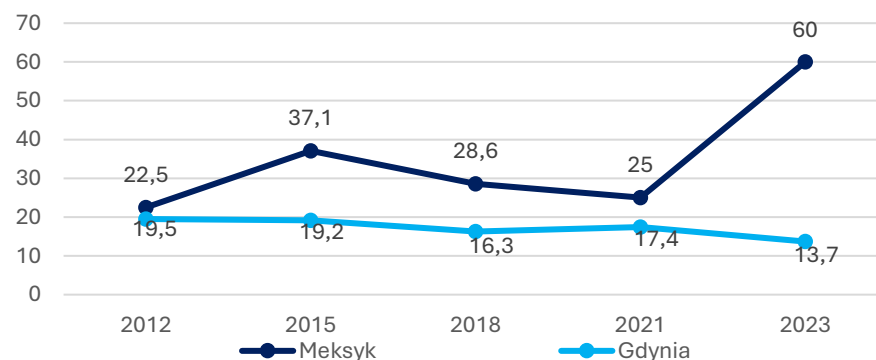
W 2023 r. długotrwale bezrobotne były trzy osoby zameldowane na podobszarze, czyli 60% ogółu zarejestrowanych w PUP, spośród których dwie osoby były w wieku 31-50 lat, a jedna w wieku do 30 roku życia. Na podobszarze, na przestrzeni lat 2015-2023, obserwowany jest sukcesywny spadek osób długotrwale bezrobotnych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



Ryc. 69. 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%. W obrębie tej kategorii bezrobotnych dwie osoby były w wieku do 30 roku życia i jedna w grupie powyżej 50 lat.

Na przestrzeni badanych lat wskaźnikowo udział procentowy tej grupy wśród osób bezrobotnych wyglądał dużo lepiej niż w roku 2023. Pomiedzy latami 2012-2015 wzrósł, natomiast od 2015 r. miał tendencję spadkową – z poziomu 37% w 2015 r., przez 28,6% w 2018 r. do 25% w 2021 r.



Ryc. 70. 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 między 31-50 lat.

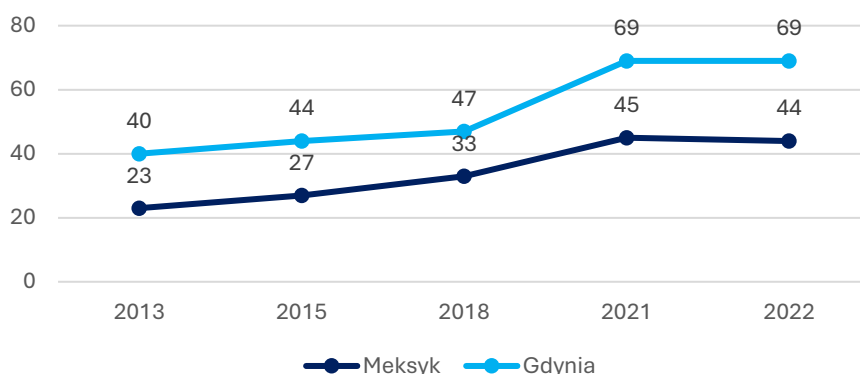
W 2023 r. jedna z zarejestrowanych bezrobotnych osób mieszkających na podobszarze podjęła zatrudnienie. W wyniku uczestnictwa w projekcie *System Aktywizacji Społeczno-Zawodowej w Gdyni* realizowanego w latach 2017-2023 dwie osoby zmieniły swoją sytuację poprzez podjęcie pracy lub rozpoczęcie działalności na własny rachunek.

Sytuacja demograficzno-zawodowa podobszaru Meksyk nie jest bardzo zła. Najbardziej od średniej dla całego miasta odstaje ona w obszarze bezrobocia wśród osób z najniższym wykształceniem i wśród najmłodszej grupy wiekowej (do 30 roku życia).

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.

Pomiędzy rokiem 2018 i 2021 zauważalny jest wzrost poziom zarobków i innych opodatkowanych dochodów mieszkańców podobszaru – z 33 406 zł (średnia dla Gdyni opiewała wówczas na 47 088 zł) do 45 737 zł (średnia dla Gdyni wyniosła 69 936 zł) oraz nieznaczny spadek w roku 2022 do poziomu 44 917 zł (średnia dla Gdyni to 69 367 zł).



Ryc. 71. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Meksyk

Na przestrzeni lat, w których prowadzono szczegółowe 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. Dysproporcja w opodatkowanych dochodach mieszkańców podobszaru a reszty gdynian i gdynianek systematycznie wzrasta, co 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 mówiący o liczbie mieszkańców pobierających zasiłki pomocy społecznej (stałe, okresowe lub celowe) na 1 000 mieszkańców był, według stanu na 31.12.2023 r., dla podobszaru ponad trzykrotnie wyższy niż dla gminy – odpowiednio 30,4% (co oznaczało 21 mieszkańców Meksyku, prawie 100% klientów MOPS) v. 8,5% (patrz wykres nr xxx). Na przestrzeni badanych lat wskaźnik ten obniżył się na podobszarze dopiero w 2021 r.; od 2012 r. rósł on bowiem z poziomu 32,4, przez 38 w roku 2015, do 40,5 w 2018 r. W roku 2021 osiągnął wartość 21,5, lecz w 2023 r. wzrósł (podobnie jak na wszystkich podobszarach) do 30,4.

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

Sytuację materialną mieszkańców podobszaru można powiązać z poziomem zadłużenia mieszkańców, którzy mieszkają w lokalach należących do gminy, z tytułu czynszu najmu, choć ono jest 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 (z więc 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, przy czym w poziomie zadłużenia lokali istnieje wyraźna dysproporcja – jeden z lokali był zadłużony na kwotę rzędu 40 000 zł, drugi 10 000 zł.

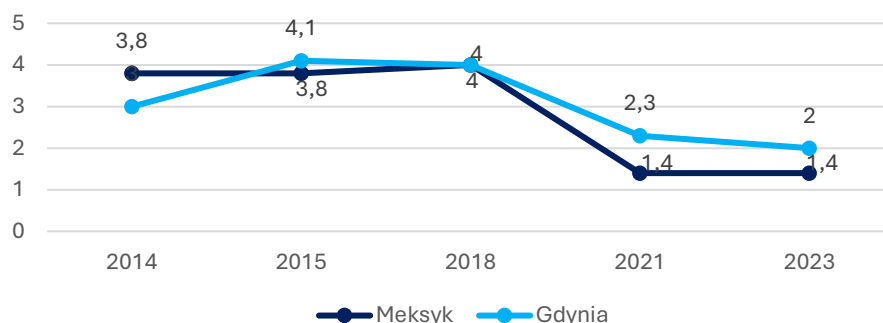
Lokale komunalne na podobszarze zlokalizowane są w historycznych budynkach, zabudowie noszącej znamiona substandardowej. To nie tylko budynki o niskiej jakości, ale i często zaniedbane, których remonty wydają się nieracjonalne. Podsumowując w przypadku Meksyku kondycja zasobu komunalnego nie jest adekwatna do opisu kondycji całego podobszaru, stano 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 wśród mieszkańców podobszaru w 2023 r. tylko jedna osoba doświadczała zaburzeń natury psychicznej (4,5% klientów MOPS), co wskaźnikowo daje dla podobszaru wynik 1,4 (wskaźnik dla Gdyni: 2). Wskaźnik w tym aspekcie obniżył się w roku 2021 względem minionych badanych lat, w których utrzymywał się na poziomie 3,8-4 (czyli na poziomie trzech osób). Dane te jednak należy interpretować ostrożnie, ponieważ z pewnością nie obrazują pełnej skali zjawiska.

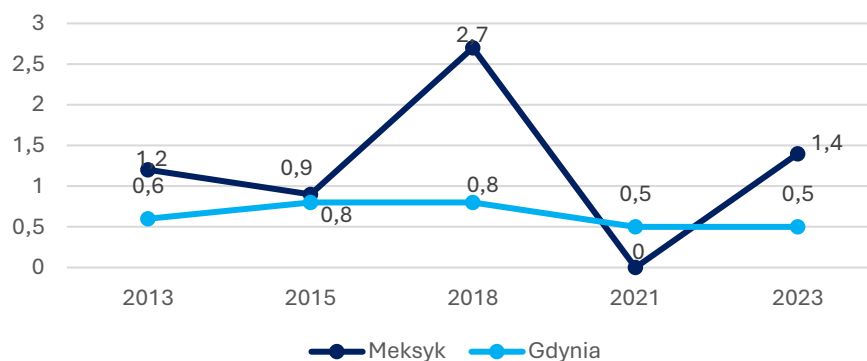


Ryc. 72. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z zaburzeniami psychicznymi (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk

1.5.2. Uzależnienia

W zakresie uzależnień gromadzone dane dotyczą liczby osób, wobec których skierowano do Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych 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 wpłynął jeden wniosek dotyczący mieszkańca podobszaru o sądowe zobowiązanie do leczenia odwykowego (w skali Gdyni było 117 takich wniosków), Komisja 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. W sytuacji, gdy 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.

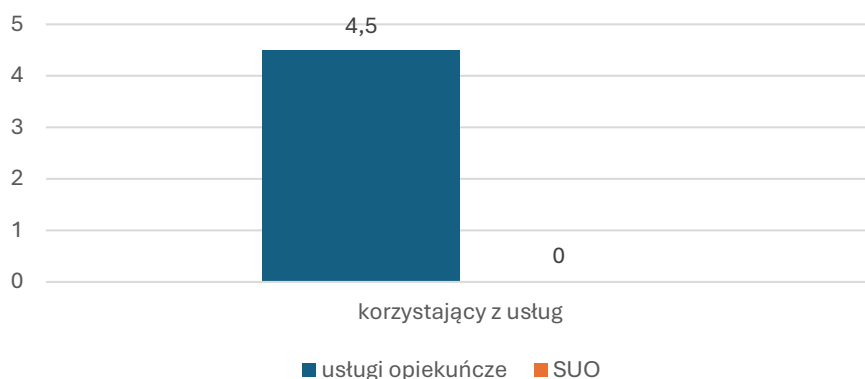


Ryc. 73. Wskaźnik osób, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk

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, choć w mniejszej niż na początku procesu rewitalizacji intensywności.

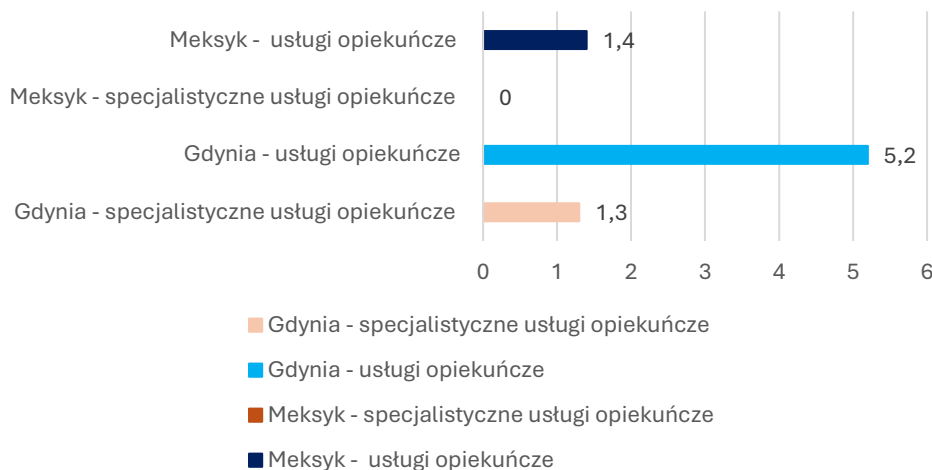
1.5.3. Niesamodzielnosc wynikająca ze stanu zdrowia / usługi opiekuńcze

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



Ryc. 74. Odsetek klientów pomocy społecznej objętych usługami opiekuńczymi oraz specjalistycznymi usługami opiekuńczymi (w %). Podobszar rewitalizacji Meksyk

Jest to wartość najniższa ze wszystkich podobszarów rewitalizacji, a także znacznie niższa od średniej gminnej. Taki wynik 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.



Ryc. 75. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1 000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Meksyk

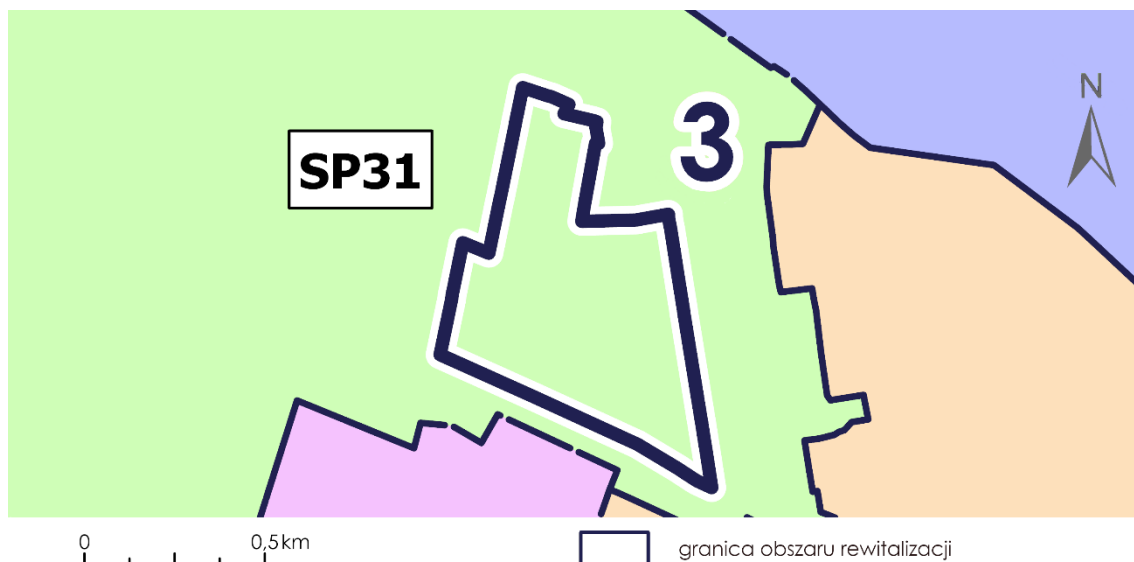
Taki niewielki zakres korzystania z tego rodzaju wsparcia może wynikać albo z braku kompetencji pozyskania pomocy, kiedy jest potrzebna, albo z silnych więzi rodzinnych.

Celem oferowanego przez gminę wsparcia jest nie tylko umożliwienie jak najdłuższego pozostawiania osób wymagających stałej opieki w miejscu swojego zamieszkania z zachowaniem samodzielności na możliwym poziomie, jak również wspieranie osób z najbliższego otoczenia, które opiekują się osobami niesamodzielnymi. Formy wsparcia obejmują: opiekę do-

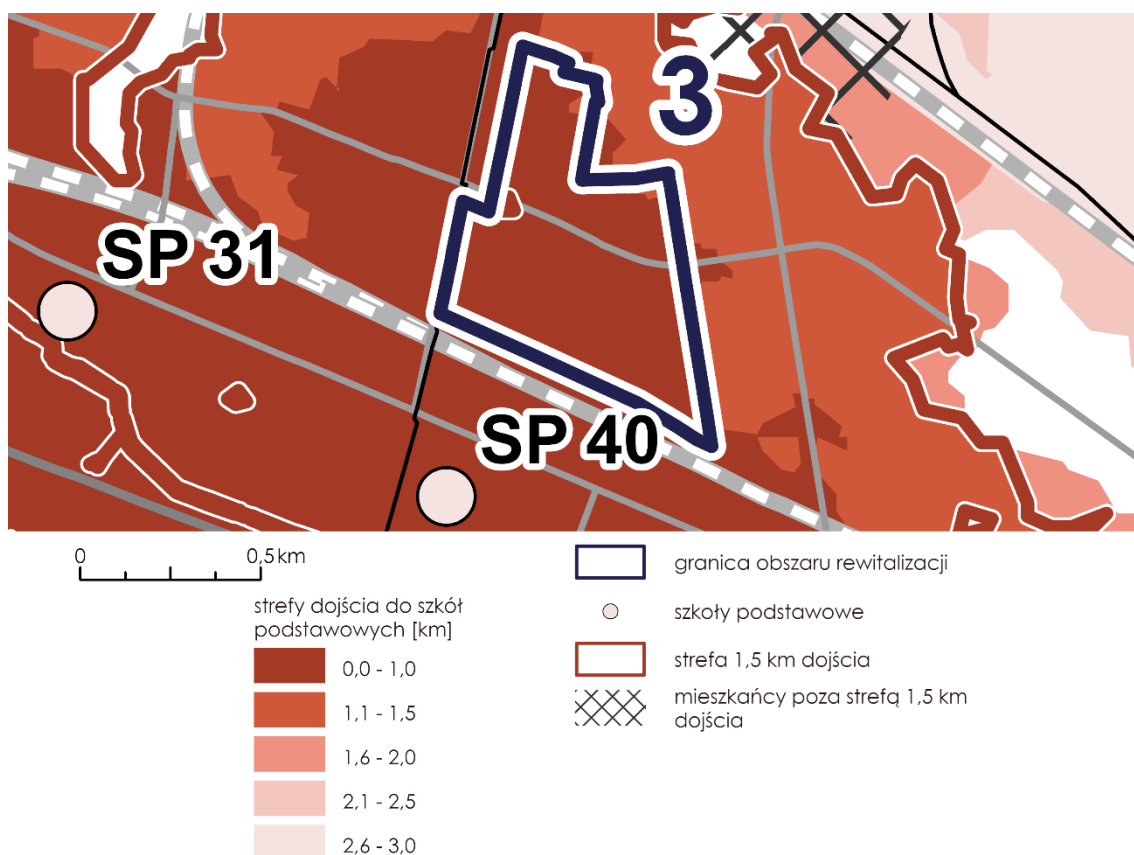
mową realizowaną w miejscu zamieszkania, opiekę dzienną oraz opiekę całodobową w specjalistycznych placówkach dziennych i całodobowych, a także szkolenia i poradnictwo dla rodzin i opiekunów oraz organizowanie grup wsparcia.

1.6. Edukacja

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



Ryc. 76. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Meksyk, opr. BPPMG.

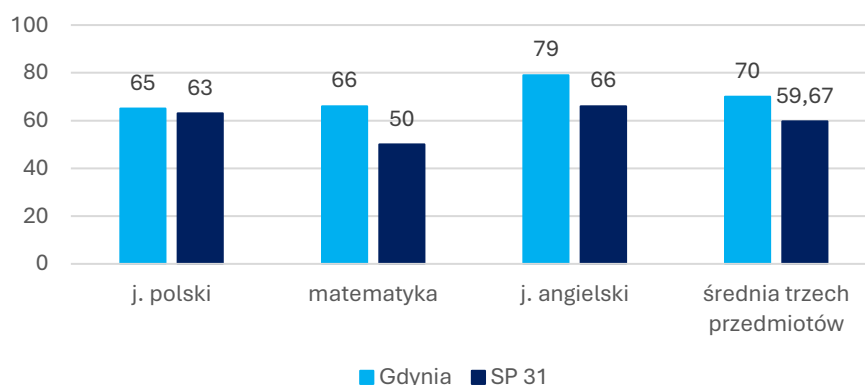


Ryc. 77. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Meksyk, opr. BPPMG.

Współczynnik zmianowości, oznaczający stosunek liczby oddziałów (klas) do liczby pomieszczeń, w których odbywają się zajęcia dydaktyczno-wychowawcze, wynosił dla SP 31 – na koniec roku szkolnego 2022/2023 – 0,78, co oznacza, że sal lekcyjnych było w szkole więcej niż oddziałów szkolnych, a zatem w przypadku tej szkoły nie było sytuacji, w której uczniowie rozpoczynali naukę o różnych porach i dla części z nich kończyła się ona w godzinach późno popołudniowych.

Udział niepromowanych i nieklasyfikowanych uczniów dotyczy uczniów szkoły podstawowej klas I-VIII i stanowi odsetek uczniów niepromowanych i nieklasyfikowanych w ogólnej liczbie uczniów na koniec roku szkolnego. Średnia wartość wskaźnika w tym zakresie w roku szkolnym 2022/2023 dla gdyńskich publicznych samorządowych szkół podstawowych wyniosła 0,69%, natomiast odsetek uczniów niepromowanych i nieklasyfikowanych w SP 31 wyniósł 0,68%; w tej grupie uczniów nie ma żadnego ucznia z podobszaru rewitalizacji.

Źródłem wiedzy o poziomie nauczania w szkole podstawowej są również wyniki egzaminu ósmoklasisty. Dane dla SP 35 na tle Gdyni prezentuje wykres:



Ryc. 78. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. w SP 31 na tle średniej dla miasta

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

Oczekiwana postawą na obszarze rewitalizacji, stanowiącą horyzont podejmowanych działań, jest osiągnięcie identyfikacji mieszkańców ze swoim miejscem zamieszkania wyrażającej się jako zainteresowanie swoim sąsiedztwem, poczucie związku z nim, gotowość i zdolność do angażowania się we wspólne działania na rzecz rozwoju tego obszaru. Nie mniej 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.

Do oceny, na ile mieszkańcy obszaru rewitalizacji zmierzają w kierunku wyznaczonym aktywnością na rzecz szeroko rozumianego sąsiedztwa, służy przegląd oddolnego zaangażowania mieszkańców i mieszanek w działania, których wspólnym mianownikiem jest wpływ na sąsiedztwo, dzielnicę, miasto. Mowa tu o uczestnictwie w dotychczasowych działaniach rewitalizacyjnych, przede wszystkim w procesach konsultacyjnych, poziomie inicjatywności (Fundusz Sąsiedzki, Budżet Obywatelski) oraz frekwencji w wyborach. Założono, że im większe zaangażowanie, tym poziom kapitału społecznego wyższy.

Punktem wyjścia w refleksji nad poziomem zaangażowania mieszkańców i mieszanek podobszaru Meksyk w swoje otoczenie jest ich zaangażowanie w działania związane z kształtowaniem, a następnie wdrażaniem Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni – począwszy od 2016 r. Przypomnijmy, że to na wniosek mieszkańców, zgłoszony w trakcie konsultacji dotyczących wyznaczenia obszaru rewitalizacji, osiedle zostało – po szczegółowej analizie pod względem społecznym, technicznym, funkcjonalno-przestrzennym oraz gospodarczym – wyznaczone jako odrębny podobszar rewitalizacji. Na spotkaniu konsultacyjnym projektu Gmin-

nego Programu Rewitalizacji w styczniu 2017 r. na listę obecności wpisało się 41 osób. W zestawieniu z demografią podobszaru (w tamtym okresie około 750 mieszkańców) powyższe fakty świadczą o wysokim zaangażowaniu 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 mikro-granty na mikro-działania 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 na przestrzeni lat 2017-2021 nie został złożony ani jeden wniosek przygotowany przez mieszkańca osiedla.

Można to powiązać z obserwacją, że część mieszkańców osiedla prezentuje bezradność lub marazm 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. 15. Frekwencja w wyborach samorządowych 2018 r. oraz 2024 r. i krajowych 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%), 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 zażyłości i dobrych relacji między nimi. Odczuwalny jest również brak organizacji lub miejsca dedykowanych 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. 16. Organizacje pozarządowe

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 dokumentu omówione zostaną zagadnienia m.in. dotyczące mieszkalnictwa, sfery technicznej i wybranych elementów układu funkcjonalno-przestrzennego, sytuacji własnościowej i sfery środowiskowej.

2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

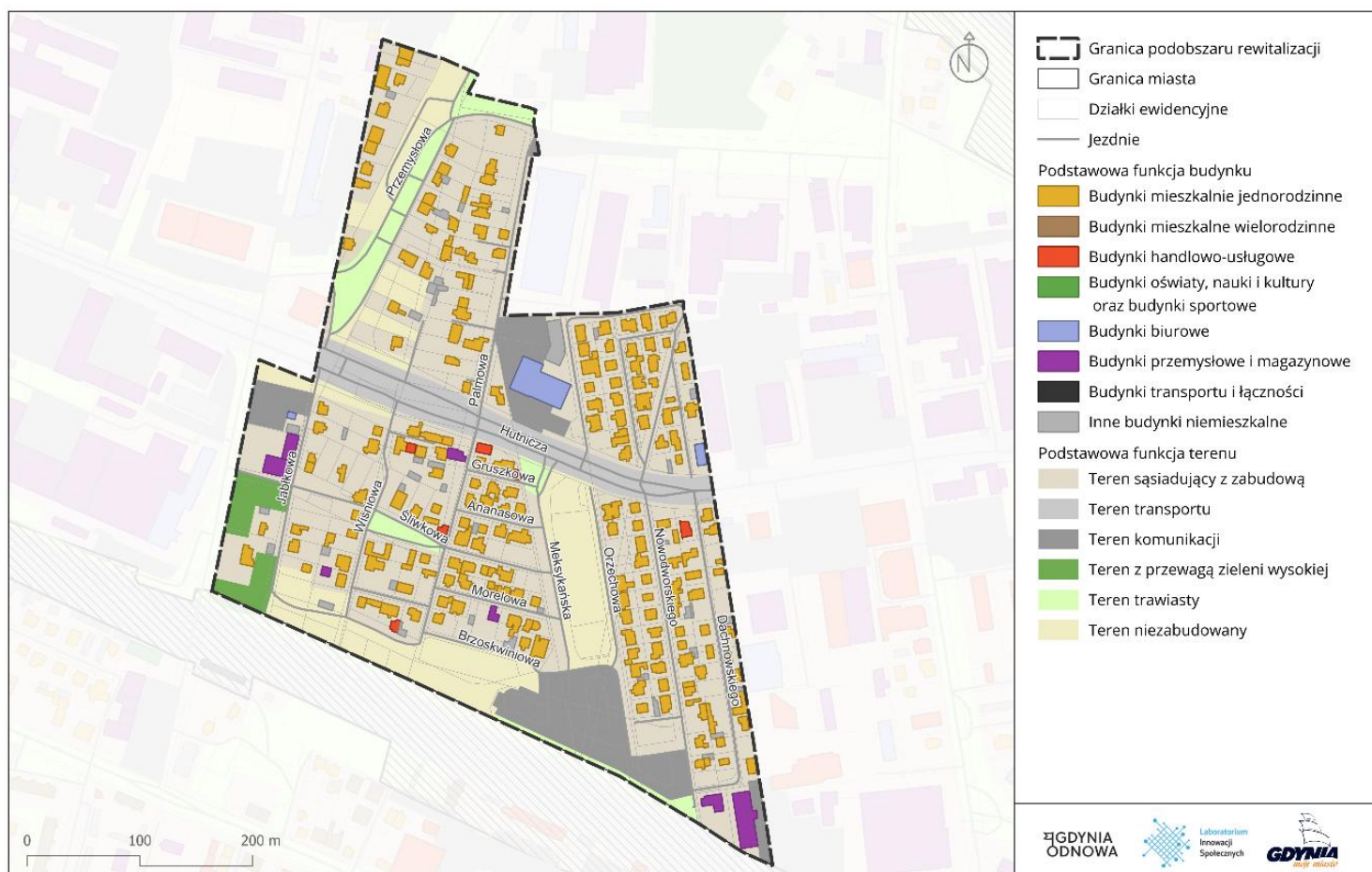
Podobszar Meksyk jest jednym z dwóch podobszarów rewitalizacji zlokalizowanych w Chyloni. Obejmuje fragment dzielnicy w jej północno-zachodniej części, pomiędzy linią kolejową Gdynia-Słupsk i ulicą Przemysłową. Podobszar stanowi ok. 5% powierzchni całej dzielnicy i jest enklawą mieszkalną pośród intensywnej 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 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. 79. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Meksyk

2.1.1. Typ zabudowy mieszkaniowej

Na podobszarze dominuje wolnostojąca zabudowa jednorodzinna o zróżnicowanym, w większości niskim, standardzie. Budynki ułożone 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.

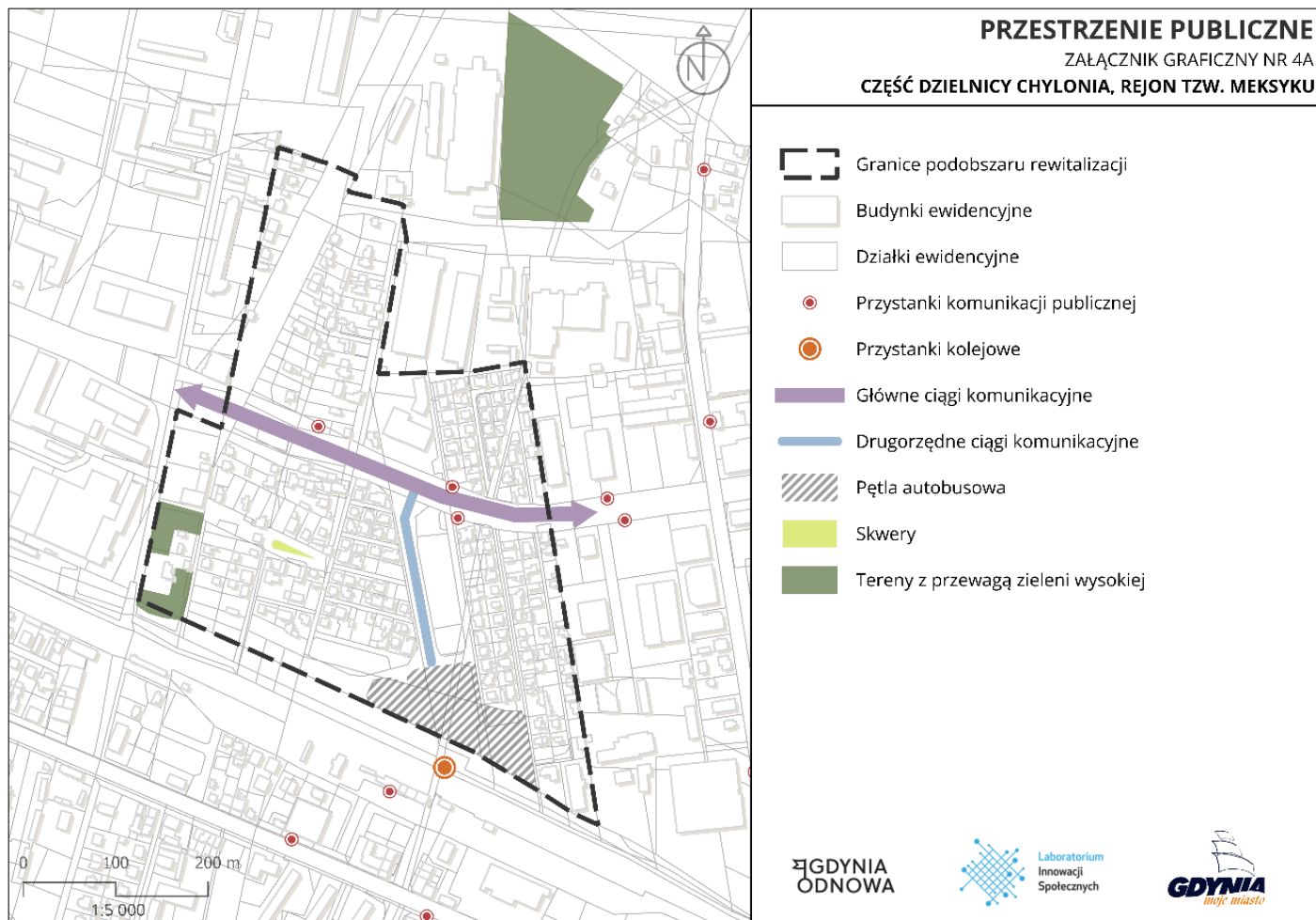
Poza siedzibą Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej nr 2 Gdynia Chylonia (przy ulicy Hutniczej 30) na Meksyku nie ma żadnej infrastruktury umożliwiającej prowadzenie działań społecznych, świadczenie usług społecznych czy też organizowanie regularnych spotkań z mieszkańcami. Na podobszarze brakuje także innych obiektów i instytucji użyteczności publicznej. Tory kolejowe oddzielające osiedle od pozostałej części dzielnicy stanowią istotną barierę przestrzenną, jak 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.

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 pasaże roślinne 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, 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 o charakterze rekreacyjnym, choć na wniosek mieszkańców pozbawionym ławeczek.



Ryc. 80. Przestrzeń publiczną. Podobszar rewitalizacji Meksyk

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.

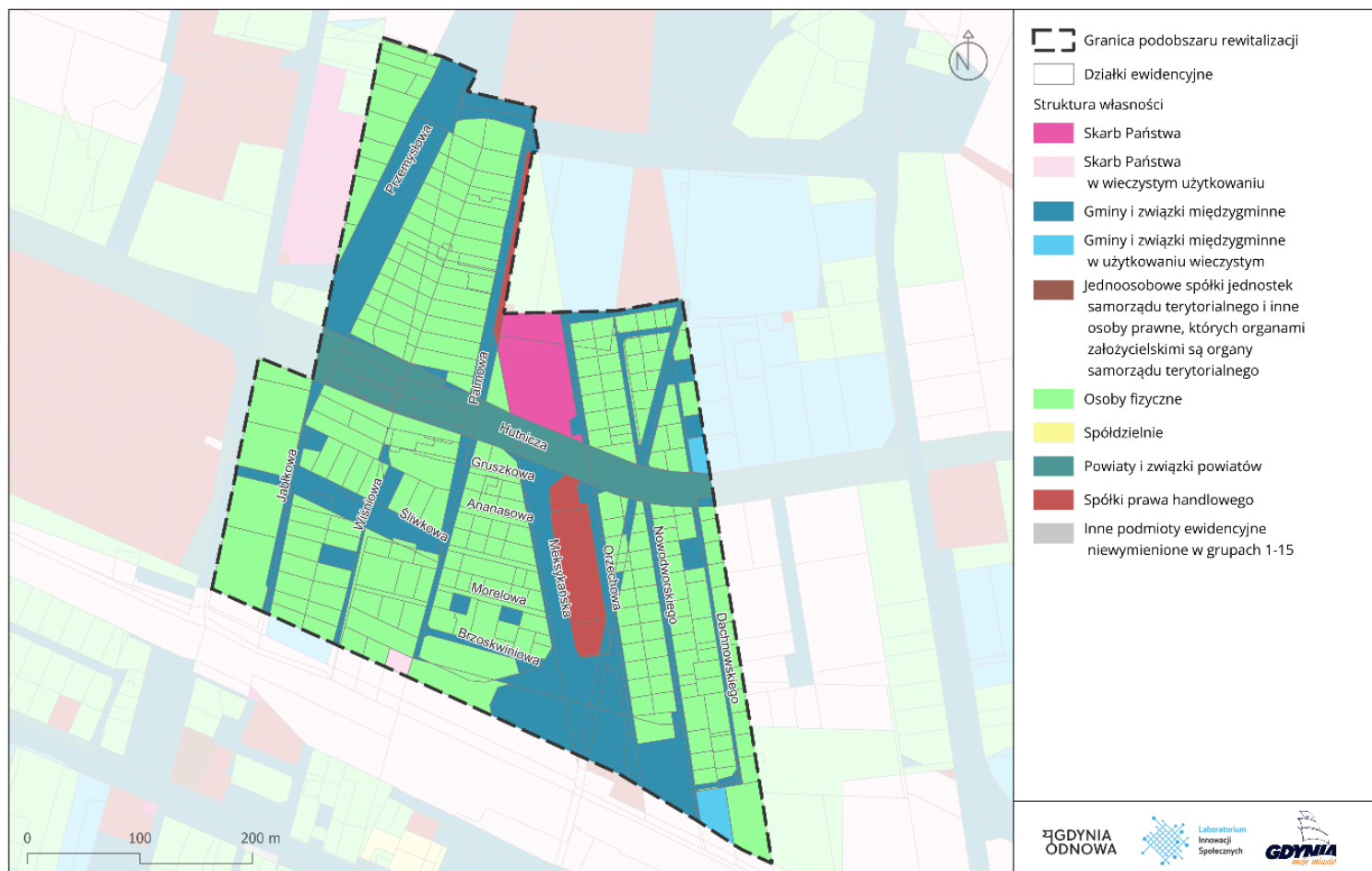
2.1.4. Wnioski

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 fragmenty osiedla, o powierzchni średnio około 1 ha, należą do osób fizycznych (nie będących zresztą mieszkańcami terenu).

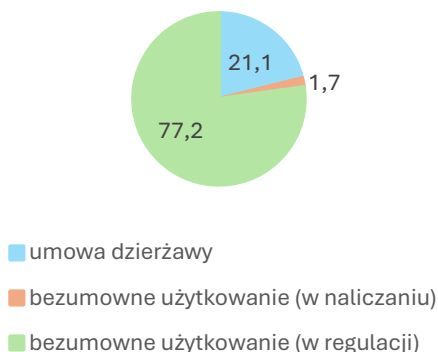


Ryc. 81. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Meksyk

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 wiecznym 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.

Przedmiotem dzierżawy (uregulowanej bądź faktycznej) jest 57 działek, z czego aż 44 (77,19%) jest w bezumownym użytkowaniu 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. 82. 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 zabudowy 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 (własność prywatna dająca silne poczucie zakorzenienia) osiedla przekłada się na mocne więzi sąsiedzkie.

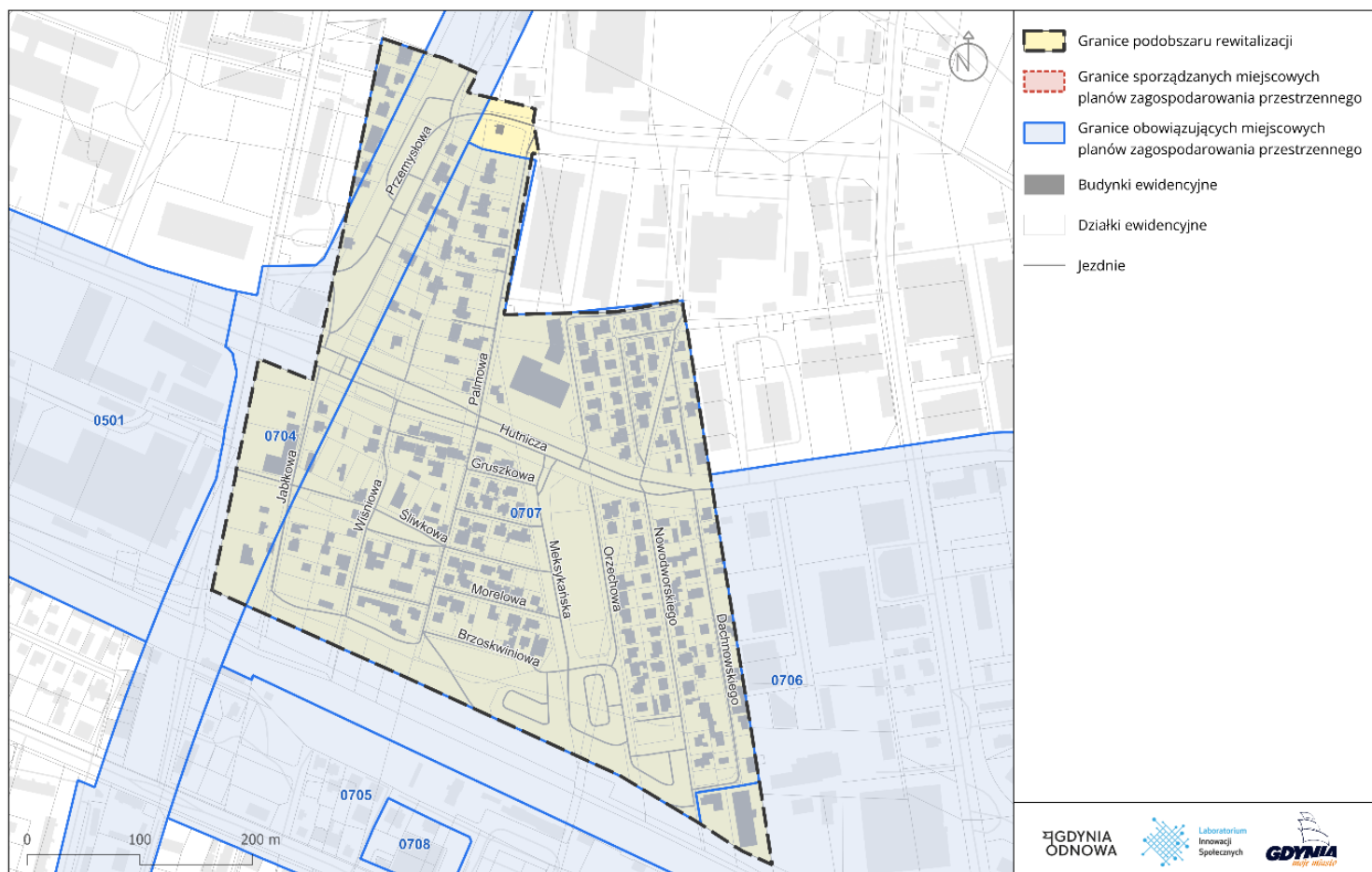
2.3. Sytuacja planistyczna

Podobszar rewitalizacji Meksyk jest objęty MPZP 0707 części dzielnicy Chylonia w Gdyni – tzw. Osiedle Meksyk¹⁴. 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 porywanych działkach przy węźle przesiadkowym (przy ul. Brzoskwiniowej). Poza dogęszczeniem 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 realne potrzeby i oczekiwania mieszkańców.

¹⁴ Przyjęty uchwałą nr XLIII/1318/22 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 czerwca 2022 r.



Ryc. 83. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Meksyk

2.4. Mieszkalnictwo

Na podobszarze, jak wspomniano wyżej, dominuje własność prywatna. Na 299 mieszkań na podobszarze, do gminy należy tylko osiem lokali (2,68% – jest to najniższy wśród gdyńskich podobszarów rewitalizacji udział zasobu gminnego w całkowitym zasobie mieszkaniowym podobszaru). Meksyk, zatem, nie jest 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. 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 osoby na mieszkanie). Natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca na podobszarze wynosiła w 2023 r. 23,94 m²; średnia dla Gdyni wyniosła w tym czasie 34,24 m².

Na podobszarze dominuje własność prywatna zasobu mieszkaniowego, na 299 lokali mieszkalnych zasób komunalny stanowi 8, czyli własność gminna to 2,7% mieszkań na Meksyku.

Zadłużenie mieszkańców z tytułu najmu lokalu, opisane wcześniej, niesie za sobą ryzyko orzeczenia wyroku eksmisyjnego. Na podobszarze Meksyk, według stanu na 31.12.2023 r., było jedno aktywne orzeczenie w tym przedmiocie wydane w 2013 r. (z prawem do lokalu 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 rozgęszczanie, 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.

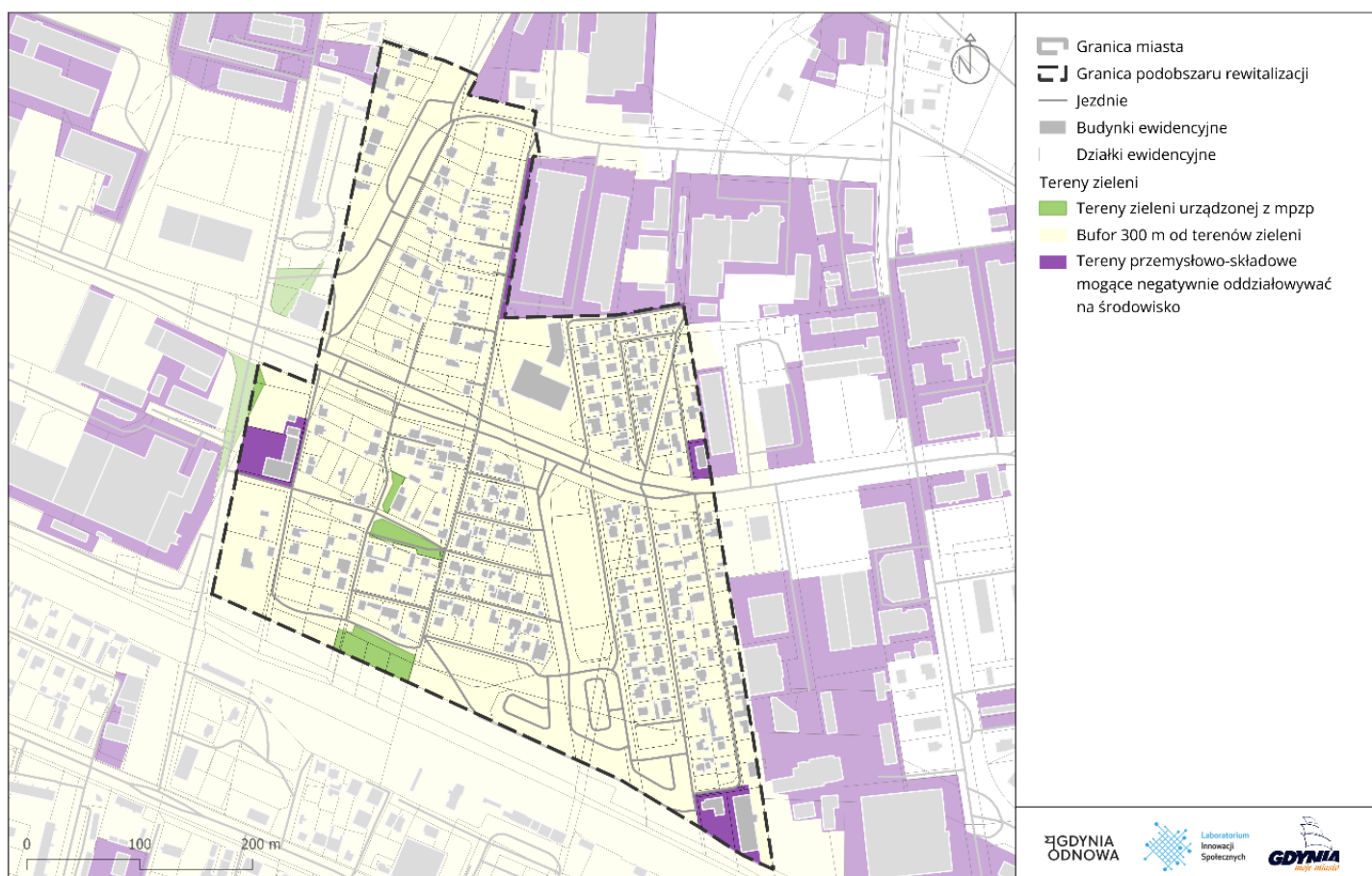
Na podobszarze w okresie grudzień 2022 r. – grudzień 2023 r. zanotowano łącznie osiem transakcji na rynku nieruchomości, których przedmiotem były zarówno nieruchomości

tylko gruntowe, jak i gruntowe zabudowane. Średnia cena za 1 m² nieruchomości (gruntowej lub gruntowej zabudowanej) znajdującej się na podobszarze kształtowała się na dzień 31.12.2023 r. na poziomie 586,18 zł brutto; należy jednak zaznaczyć, że widoczna jest duża rozbieżność cen: od niecałych 30 zł do prawie 1,5 tys. za m². Pod pojęciem nieruchomości zabudowanej kryje się zabudowa substandardowa na niewielkiej działce w większości wypełnionej konstrukcjami w różnym stopniu zachowania, gdzie często sąsiednie nieruchomości są zabudowane do granicy działki, co negatywnie wpływa na możliwości inwestycyjne, a tym samym atrakcyjność gruntów.

2.5. Środowisko

2.5.1. Obszary i obiekty chronione przyrodniczo

Na podobszarze nie występują prawnie chronione formy przyrody.



Ryc. 85. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Meksyk

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 pasażu 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.

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, która nie sprawia wrażenia komponowanej.

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.

2.5.4. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi

Na podobszarze nie występują osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi.

2.5.5. Grunty zanieczyszczone

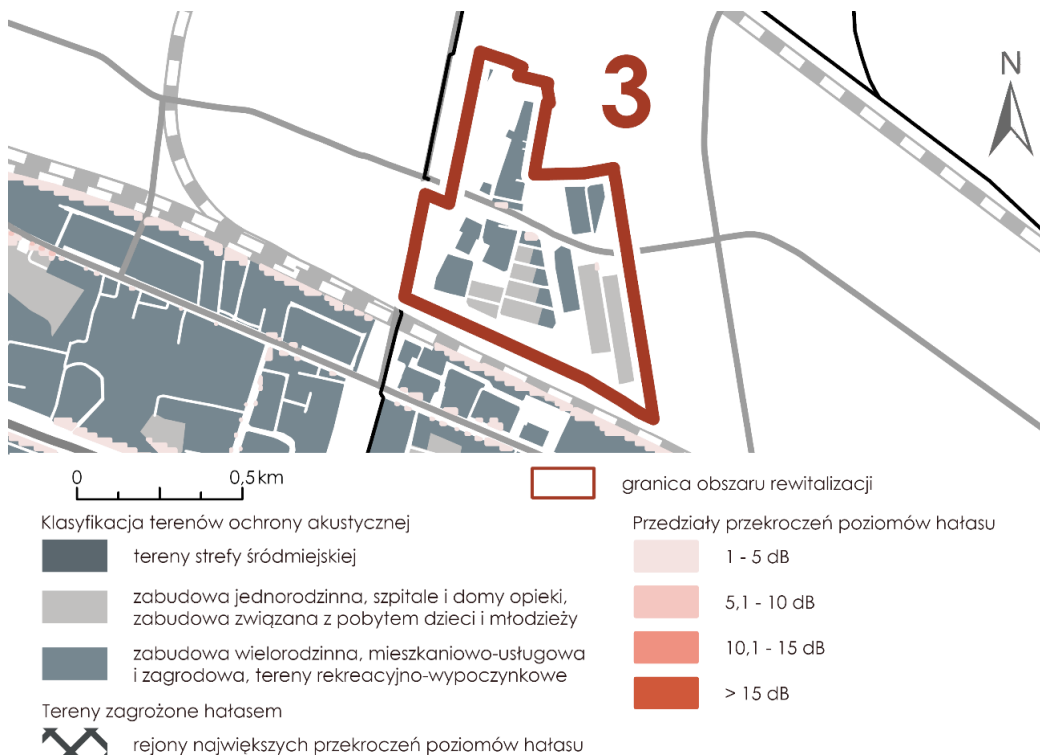
Na podobszarze notuje się ryzyko zanieczyszczenia wód gruntowych z powodu nieszczelnych szamb. Gospodarka wodno-ściekowa wymagałaby uporządkowania, tym bardziej, że podobszar znajduje się w granicach Obszaru Najwyższej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110, co oznacza konieczność szczególnej 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. Wzdłuż ulicy Hutniczej dopuszczalny poziom hałasu drogowego, wyrażonego długookresowym, średnim poziomem dźwięku, jest przekroczony na terenach zabudowy jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, zarówno dla pory dnia, wieczoru i nocy, jak i dla samej pory nocy. Źródłem ponadnormatywnego hałasu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonego dla pory dnia, wieczoru i nocy jest także ulica Palmowa i ulica Brzoskwiniowa. Hałas kolejowy nie powoduje przekroczeń jego dopuszczalnych poziomów, jedynie zabudowa jednorodzinna w rejonie ulic Brzoskwiniowej, Wiśniowej i Palmowej może się znaleźć na granicy przekroczeń określonych dla pory dnia, wieczoru i nocy. Zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ulicy Dachnowskiego znajduje się w strefie bliskiej przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu przemysłowego, określonego dla pory dnia, wieczoru i nocy. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa na północ od ulicy Przemysłowej znajduje się w strefie bliskiej przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu przemysłowego (którego źródłem jest parking przy obiekcie biurowym), określonego zarówno dla pory dnia, wieczoru i nocy, jak i dla samej pory nocy.

Analiza mapy hałasu miasta Gdyni sporządzona w 2022 r. i obrazująca przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu nie wskazuje na znaczne przekroczenia ani od ulicy Hutniczej, ani od torów kolejowych.



Ryc. 86. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Meksyk, opr. BPPMG.

2.5.7. Stan aerosanitarny

W przemysłowo-portowej części Gdyni, która znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru Meksyk, skoncentrowanych jest około 80% zakładów przemysłowych stanowiących główne źródło zanieczyszczeń powietrza na terenie miasta. Należą także do nich obiekty przemysłowo-składowe zlokalizowane w rejonie ulicy Hutniczej. Tak duże nagromadzenie źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza nie ma proporcjonalnego odzwierciedlenia w stanie aerosanitarnym podobszaru. Średnioroczne stężenie głównych składników zanieczyszczenia powietrza utrzymuje się poniżej dopuszczalnych norm z powodu charakterystycznej dla podobszaru (ze względu na ukształtowanie dna Pradoliny Redy, w obrębie której znajduje się podobszar) cyrkulacji mas powietrza w warstwie przyziemnej – podobszar bowiem należy do najbardziej wietrznych w Polsce. Tym samym zanieczyszczenia wynoszone są poza obszar zabudowany Pradoliny Redy.

W obrębie podobszaru rewitalizacji nie ma czujnika monitorowania zanieczyszczeń powietrza. Najbliższe czujniki 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 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. Trzy z nich: Hutnicza, nowo zbudowana w ramach rewitalizacji – Meksykańska oraz Orzechowa wyznaczają jego główne osie; wewnątrz osiedla mieszkaniowego – pomiędzy ulicami Północną a Dachnowskiego oraz Przemysławą i torami kolejowymi – od lat funkcjonuje w oparciu o wydeptane, niezagospodarowane ciągi komunikacyjne, bez wytyczonego układu drogowego. Przebudowa tego 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 wewnątrz osiedla została utwardzona płytami drogowymi typu YOMB.

Połączenie samochodowe osiedla z centrum dzielnicy, w którym mieszczą się najbliższe komercyjne i publiczne punkty usługowe (przychodnie, szkoły, sklepy, ośrodki zdrowia, kościoły) jest utrudnione. Brak bezkolizyjnego przejazdu przez tory kolejowe w najbliższym sąsiedztwie podobszaru (na ulicy Północnej i Puckiej znajdują się przejazdy) jest źródłem sporych, przede wszystkim czasowych, utrudnień. Brak dostosowania zejścia do tunelu pod torami, które znajduje się na terenie osiedla, do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych czy rodziców z małymi dziećmi sprawia, że dla tych osób nie ma dogodnej możliwości również pieszego przedostania się na drugą stronę torów. 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) 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.

2.7. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Główną barierą architektoniczną podobszaru jest zejście do tunelu pod torami kolejowymi, prowadzące nie tylko na perony (do linii SKM i linii międzymiastowych), ale też do centrum dzielnicy. Przejście to znajduje się w centralnej części południowej granicy podobszaru. Brak dostosowania zejścia do tunelu do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych czy rodziców z małymi dziećmi sprawia, że dla tych osób nie ma dogodnej możliwości pieszego przedostania się na drugą stronę torów. Najbliższe naziemne przejście pieszce znajduje się w odległości ok. 400 m od tunelu. Przystosowanie zejścia do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami 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 poprzez ciągi komunikacyjne 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. 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 OPEC nie posiada infrastruktury ciepłowniczej. 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. 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 spełnia 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 sąsiadujące posesje oraz okoliczny układ drogowy przestały być zalewane przez deszcze.

Natomiast w wyniku realizacji zadania dotyczącego przebudowy układu drogowego na osiedlu zbudowano kilka kolektorów deszczowych: od wysokości posesji przy ulicy Nowodworskiego 63, przez ciągi komunikacyjne, do ulicy Przemysłowej, z sięgaczami w kierunku ulicy Orzechowej i ulicy Palmowej; kolektory zbierające wody opadowe z węzła integracyjnego (przystanek autobusowy i parkingi) oraz kolektory w ulicy Brzoskwiniowej. Odwodnienie ulicy Orzechowej następuje powierzchniowo poprzez zbudowaną muldę. W celu zagospodarowania wód opadowych na podobszarze wykorzystywane są również pasaże roślinne zwiększające bioretację; wody opadowe z powierzchni nieprzepuszczalnych (chodniki, ulice, parkingi) spływają do pasaży roślinnych, a ewentualny nadmiar wody odprowadzany jest do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej.

Z uwagi na niewytypowany 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 tych pochodzących 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.

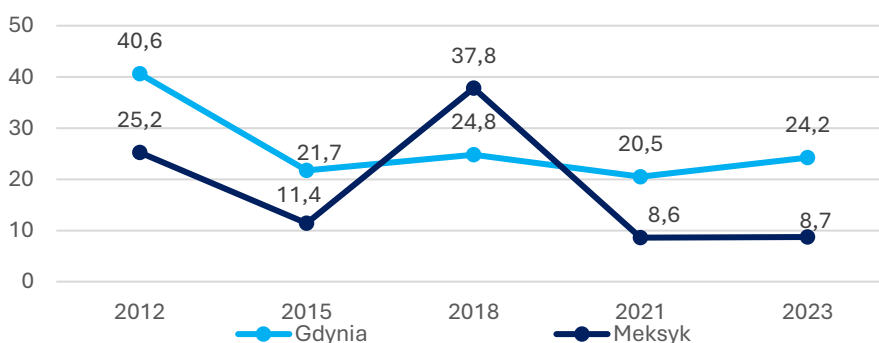
Podobszar jest zaopatrzony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, sieci elektryczne i gazowe, przy czym jest ona poprowadzona poprzez ciągi komunikacyjne wewnątrz osiedla, co komplikuje ewentualną interwencję w celu poprawy jakości ulic.

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 rejonach były to pojedyncze sytuacje. W grupie przestępstw Policja stwierdziła na podobszarze tylko cztery przypadki i kolejne 10 – tylko dla rejonu ulicy Hutniczej, lecz bez przypisywania konkretnego adresu popełnienia przestępstwa, zatem niewiadomą jest, ile z tych 10 przypadków, zostało popełnionych na podobszarze.

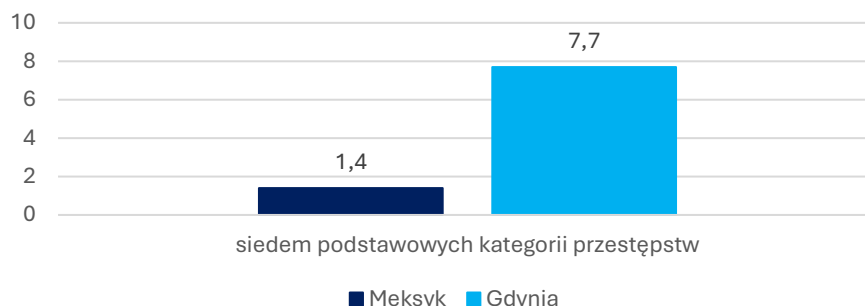
Na przestrzeni badanych lat w odniesieniu do podobszaru można zanotować dużą dynamikę w wahaniach wskaźnika dotyczącego liczby rejestrowanych przestępstw. W 2012 r. wskaźnik liczby przestępstw na 1 tys. osób wynosił 25,21, w 2015 r. był ponad połowę niższy – 11,39, w 2018 r. znacząco wzrósł – do 37,8, 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. 87. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk

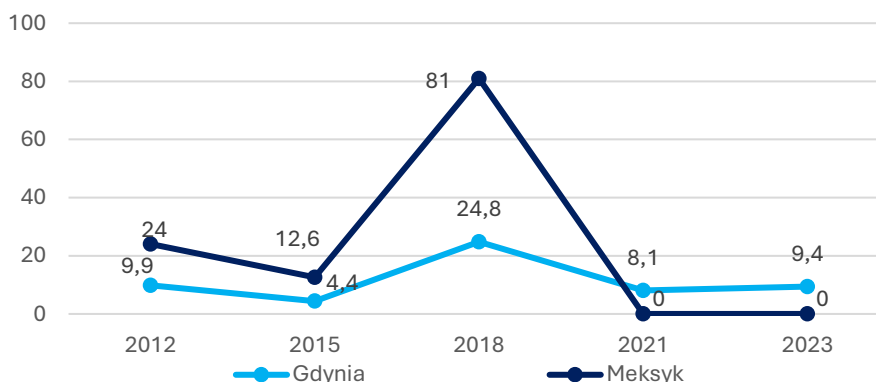
Statystyka dotycząca liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej, obejmującej: bójka i pobicie, spowodowanie uszczerbku na zdrowiu, kradzież cudzej rzeczy, kradzież samochodu i poprzez włamanie, kradzież z włamaniem, rozboje, kradzież i wy-

muszenia oraz uszkodzenie rzeczy, zaprezentowana na poniższym wykresie, jest dla podobszaru korzystna w porównaniu ze wskaźnikiem dla Gdyni. W tej grupie przestępstw w 2023 r. zanotowano na podobszarze jeden przypadek.



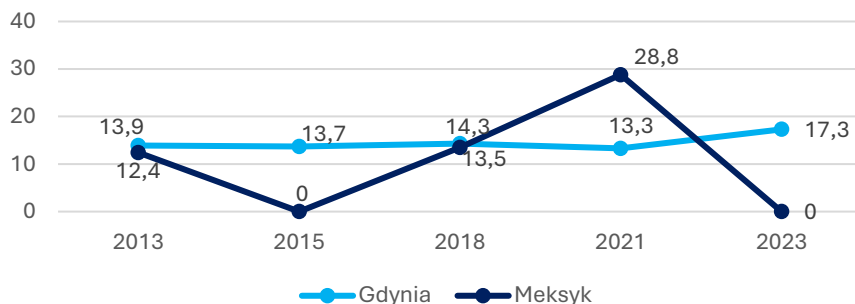
Ryc. 88. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości popołitej w 2023 r. (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk

Interesującą daną jest rejestr przestępstw przeciwko rodzinie i opiece. I w tym przypadku liczba notowanych na Meksyku przestępstw ulegała sinusoidalnym zmianom. Przeliczając dane na wskaźnik odnoszący liczbę stwierdzonych przestępstw do 10 tys. ludności, dla podobszaru w 2012 r. uzyskano wynik 24; w 2015 r.: 12,6; w 2018 r.: aż 81; w 2021 r. i w 2023 r. – zero, gdyż nie zanotowano ani jednego przestępstwa w tej kategorii. We wszystkich badanych latach wskaźnik w tym zakresie był wyższy lub znacząco wyższy niż wskaźnik dla Gdyni, z wyjątkiem lat 2021-2023, w których wskaźnik dla Gdyni na średnim poziomie 8,08 był w oczywisty sposób wyższy niż dla podobszaru.



Ryc. 89. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 000 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Meksyk

Liczba ofiar przemocy, monitorowana przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, pokazuje również dużą dynamikę zmian na podobszarze na przestrzeni lat. Wskaźnik, przeliczany w stosunku do 10 tys. mieszkańców, zmieniał się dość istotnie, osiągając wartość od zera do ponad dwukrotnie wyższej w porównaniu do wartości dla miasta.



Ryc. 90. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 000 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.

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, w ramach zadania rewitalizacyjnego, na przejściach dla pieszych przez tę ulicę.

Niepokojące jest to, że wprowadzona wraz z budową ulicy Meksykańskiej nowa organizacja ruchu drogowego wewnątrz osiedla, dotycząca części uliczek, nie sprawdza się – przekraczany jest limit dopuszczalnej prędkości, nie jest przestrzegany ruch jednokierunkowy. Pozostałe, wąskie uliczki mają nieuregulowany ciąg piesz i jezdny. 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.

4. Czas wolny

W tej części przeanalizowane zostaną uwarunkowania podobszaru w zakresie możliwości spędzania wolnego czasu przez jego mieszkańców.

Na podobszarze nie istnieje infrastruktura ani nie są dostępne usługi dedykowane aktywnościom po pracy/nauce, rozwojowi czy aktywności fizycznej. Najbliższe tego typu miejsca znajdują się po drugiej stronie torów kolejowych, w centrum dzielnicy: Miejska Biblioteka Publiczna Chylonia Centrum oraz Wymiennikownia – Młodzieżowe Centrum Innowacji Społecznych i Designu – obydwa w odległości ok. 600 m od osiedla; basen przy SP nr 40 – w odległości ok. 1,3 km. Jak opisano wyżej, mieszkańcy raczej nie korzystają z dostępnej oferty tego typu w obrębie dzielnicy lub czynią to nieregularnie. Widać to dość mocno na przykładzie młodzieży z osiedla, która – mając unikalną ofertę dla siebie (Wymiennikownia) kilka minut od miejsca zamieszkania i opiekuna – nie potrafiła z niej skorzystać.

Podobszar z uwagi na położenie sam w sobie ma niewielki potencjał rekreacyjny. Został on nieco zwiększony poprzez utworzenie w 2017 r. placu z elementami małej architektury, pełniącego jednocześnie funkcję ogrodu deszczowego, przy ulicy Śliwkowej, 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 po realizacji ogrodu]. *W latach 70. i 80. [XX w.] stanowił*

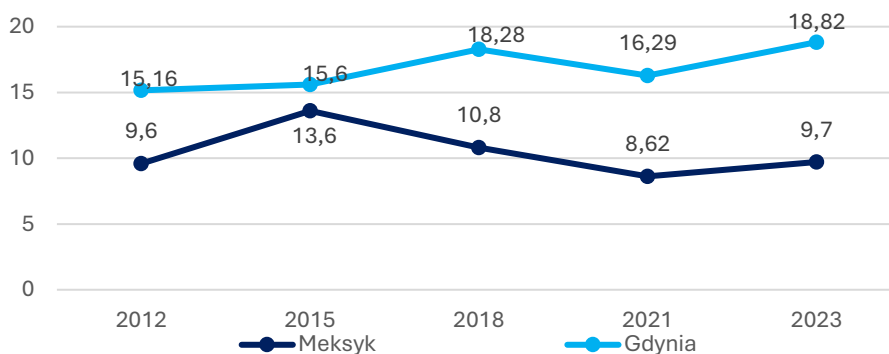
lokalne centrum aktywności. Aktualnie nie ma już tam punktów usługowych oraz miejsca do spędzania czasu. Mieszkańcy doceniają co prawda, że poprawiła się możliwość poruszania po tym miejscu („po deszczu nie jest już placem z wielkimi kałużami”), ale podkreślają, że brakuje tam infrastruktury do spędzania 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 w 2021 r. (8,62) – kiedy to był najniższy na przestrzeni badanych lat (2012 r.: 9,6; 2015 r.: 13,16; 2018 r.: 10,79). Wskaźnik ten jest prawie połowę niższy niż wartość dla całego miasta (18,82).



Ryc. 91. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Meksyk

Pośród zarejestrowanych na podobszarze podmiotów gospodarki narodowej aktywnych według stanu na 31.12.2023 r. podmiotów 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 mikro-przedsiębiorcy, 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 według typów, branż czy sektorów działalności wynika, że na osiedlu Meksyk dominuje działalność polegająca na obróbce mechanicznej elementów metalowych (sześć podmiotów), następnie – polegająca na naprawie i konserwacji samochodów oraz działalność transportowa. Bardziej szczegółowe informacje dotyczące pierwszych trzech, najbardziej licznych na podobszarze grup według klasyfikacji PKD.

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. 17. 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	0	1
2018	1	0
2019	1	0
2020	1	0
2021	1	0
2022	1	0
2023	2	0

Tab. 18. 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, skomunikowanie z pozostałymi częściami Gdyni (Meksyk znajduje się na progu węzła komunikacyjnego Gdynia Chylonia, który obejmuje zarówno komunikację miejską, jak i połączenia kolejowe), swoje poczucie bezpieczeństwa i lokalną społeczność. Społeczność tą wyróżnia bardzo silna tożsamość ze swoim 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.

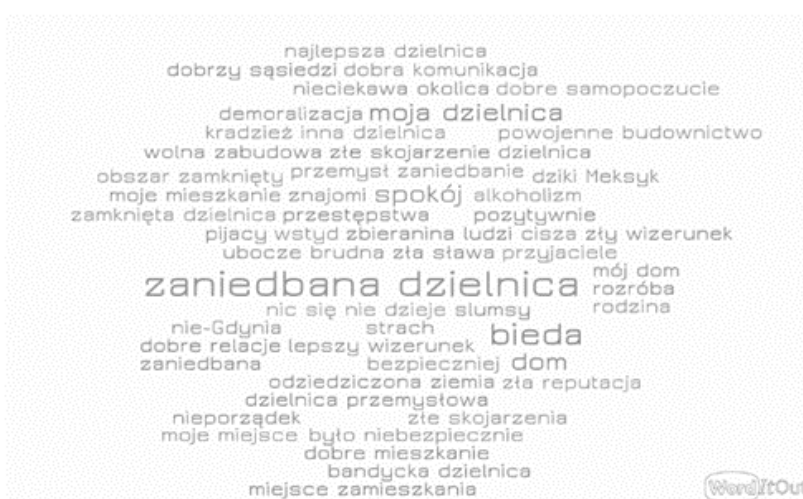
Jako wartość miejsca zamieszkania wskazywana jest cisza (z wyjątkiem głosów podkreślających hałas drogowy i kolejowy) i spokój, co wynika z jednorodzinnej zabudowy osiedla i dużej ilości zieleni w przydomowych ogródkach, które razem budują wrażenie wiejskości i kameralności miejsca. Z deficytów związanych 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 (ułatwiający 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 dwugłós 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.

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, 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. 92. Skojarzenia mieszkańców Chyloni z Meksykiem, 2016 r.



Ryc. 93. Skojarzenia mieszkańców, od lewej: Gdyni z Meksykiem, 2022 r. po prawej mieszkańców Meksyku z Meksykiem w 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 (ZOH)

Zestawienie wskaźników obligatoryjnych oraz fakultatywnych wykorzystanych w procesie delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w podsystemach społecznym i gospodarczym dla 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
Liczba długotrwale bezrobotnych wśród os. w wieku produkcyjnym (odsetek) [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 os. pobierających zasiłki pomocy społ. 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 (odsetek) [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, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową 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.) [F; p. gospodarczy]	23	40	28	44	26	47	37	69	37	69
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba os. z zaburzeniami psych. 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.										

Tab. 19. 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 omówione zostaną m.in. takie zjawiska społeczne, jak: demografia, korzystanie z pomocy społecznej, bezrobocie, sytuacja materialna, zdrowie, poziom kapitału społecznego oraz poziom uczestnictwa mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym.

1.1. Demografia

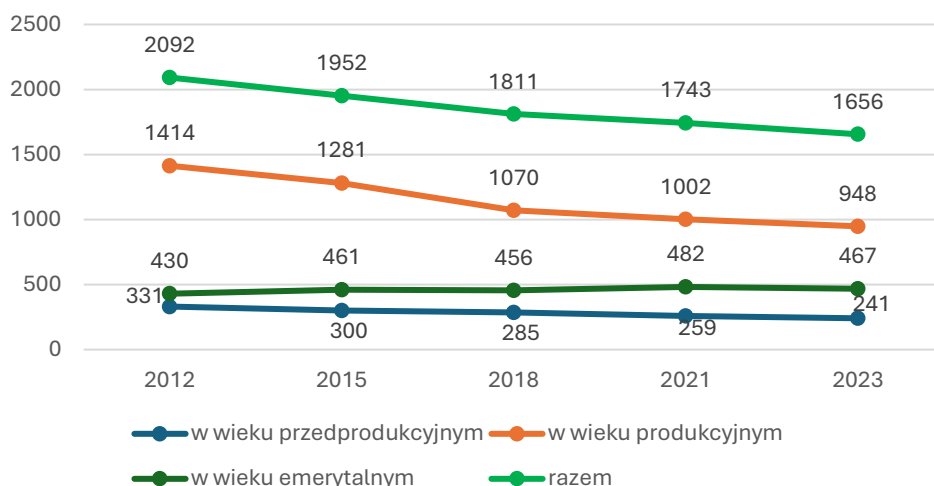
Analizy demograficzne opierają się na jedynym dostępnym, sprawdzalnym źródle danych – bazie osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy. Rejestr ten jest wrażliwy na niefrasobliwe podejście mieszkańców do obowiązku meldunkowego, co oznacza, że nie każdy kto się wprowadził się zameldowuje, jak ni nie 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 21 097 osób. Niemniej jest to jedyne stabilne źródło wiedzy na temat osób przebywających na danym obszarze. Podobszar rewitalizacji ZOH w 2023 r. zamieszkiwało 1 656 osób (mierząc liczbą zameldowanych), co stanowiło 8% mieszkańców dzielnicy Chylonia. Na przestrzeni lat, w których dokonywano pomiarów na potrzeby diagnozy obszarów zdegradowanych w Gdyni notuje się tu ciągły i systematyczny spadek liczby zameldowanych mieszkańców. W odniesieniu do roku 2012 w ciągu jedenastu lat na podobszarze ubyło 24% meldunków. Jest to ubytek bardziej dynamiczny niż w przypadku dzielnicy (18%), a także znacznie przekraczający średnią wartość dla Gdyni (8,5%). Analiza porównawcza na przestrzeni ostatnich lat ujawnia, że również zmieniają się proporcje między grupami wiekowymi. 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 tych, którzy ukończyli 65 rok życia i tych, które ukończyły 60 rok życia. Odnosząc strukturę wieku społeczności do wartości średnich dla Miasta okazuje się, że omawiany podobszar rewitalizacji nie odbiega w istotny sposób od struktury wieku mieszkańców i mieszanek Gdyni.

	2012 r.	2015 r.	2018 r.	2023 r.
Liczba mieszkańców podobszaru ogółem	2 175	2 042	1 811	1 656
Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym	331	300	285	241
Udział % osób w wieku przedprodukcyjnym	15,21	14,69	15,73	14,55
Liczba osób w wieku produkcyjnym	1 414	1 281	1 070	948
Udział % osób w wieku produkcyjnym	65,01	62,73	59,08	57,25
Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	430	461	456	467
Udział % osób w wieku poprodukcyjnym	19,77	22,57 ¹⁵	25,17	28,20

Tab. 20. 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 są wybitnie niekorzystne. Odniesienie ich do struktury demograficznej miasta pokazuje, że struktura wiekowa mieszkańców ZOH nie odbiega od struktury wiekowej gdynian i gdynianek.

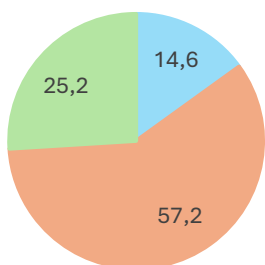
¹⁵ Czerwień oznacza przekroczenie granicy starości demograficznej przez daną grupę wiekową, jeżeli we wszystkich trzech grupach granica zostanie przekroczona to oznacza, że społeczność jest pod względem demograficznym stara.



Ryc. 94. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Struktura mieszkańców podobszaru pod względem wieku według stanu na koniec 2023 r. przedstawia się następująco:

- 15% mieszkańców jest w wieku przedprodukcyjnym,
- 57% mieszkańców – w wieku produkcyjnym,
- 28% – w wieku poprodukcyjnym.



- w wieku przedprodukcyjnym
- w wieku produkcyjnym
- w wieku poprodukcyjnym

Sięgnięcie do informacji z roku 2023 r. pokazuje dalszy spadek liczby zameldowanych (1 656), zmniejszenie się liczby osób najmłodszych oraz tych w wieku produkcyjnym, a odsetek najstarszej kategorii wiekowej wzrósł do 28%.

Ryc. 95. Struktura ludności w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

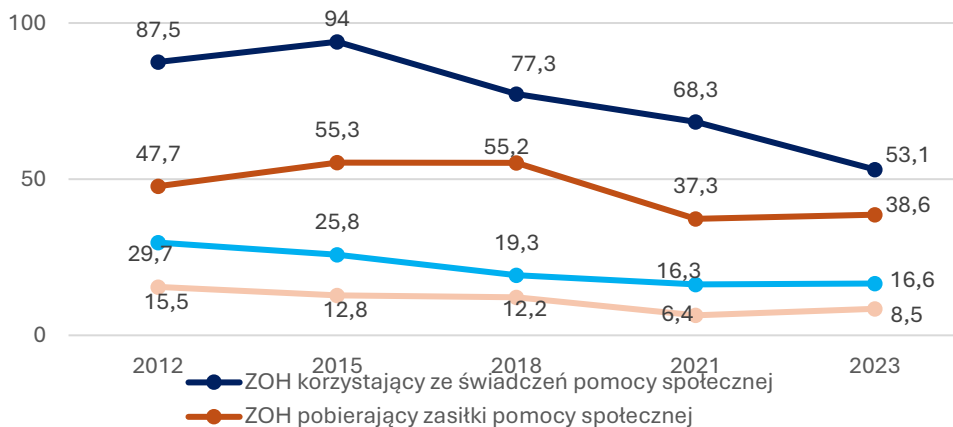
Spadek liczby osób zameldowanych na danym terenie, w danym mieście z łatwością uruchamia alarmistyczną narrację – o wyludnianiu, pustoszeniu, zamieraniu danego rejonu. Przed uruchomieniem takiej dyskusji warto zwrócić uwagę na to, jak, w jakich przestrzeniach owi mieszkańcy zamieszkują. Na ZOH na jedną zameldowaną osobę przypada około 16 m² powierzchni użytkowej mieszkania, dla Gdyni ta wartość kształtuje się na poziomie 34 m². W przypadku ZOH, z perspektywy liczb bardziej uzasadnionym pojęciem wydaje się spadające przeludnienie mieszkań niż wyludnienie obszaru.

1.2. Pomoc społeczna

Struktura pomocy społecznej świadczonej na podobszarze stanowi wstęp do pogłębiania wiedzy o problemach społecznych występujących w tym miejscu. Pierwszym miejscem kontaktu mieszkańców osiedla w większości spraw dotyczących trudnych sytuacji życiowych jest Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 3.

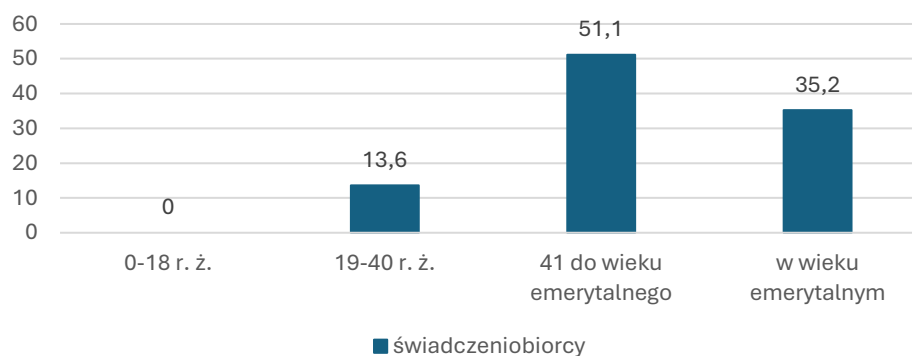
W 2023 r. ze świadczeń pomocy społecznej, zarówno finansowych, jak i niepieniężnych skorzystało 88 osób, co stanowi 5,31 % mieszkańców podobszaru ZOH. Odsetek osób korzystających z pomocy społecznej przekracza trzykrotnie średnią dla Gdyni (1,63%). Wyraźna przewaga mieszkańców opisywanego sąsiedztwa 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 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 m.in. 500+ i innych. Wiele gospodarstw domowych po ich wprowadzeniu nie wnioskuje już o pomoc do ośrodka pomocy społecznej i jednocześnie nie wyraża chęci, zgody lub potrzeby na inny rodzaj wsparcia. Dotyczy to rodzin z dziećmi uprawnionymi do otrzymywania tego typu świadczeń. Zjawisko to zdaniem ekspertów pomocy społecznej przekłada się na zmniejszenie skali osób objętych pomocą społeczną jednocześnie nie jest tożsame z rzeczywistym zmniejszeniem się skali realnie występujących sytuacji problemowych. Stopniowy odpływ świadczeniobiorców pomocy społecznej może być jedną z oznak poprawy sytuacji ekonomicznej w rejonie.



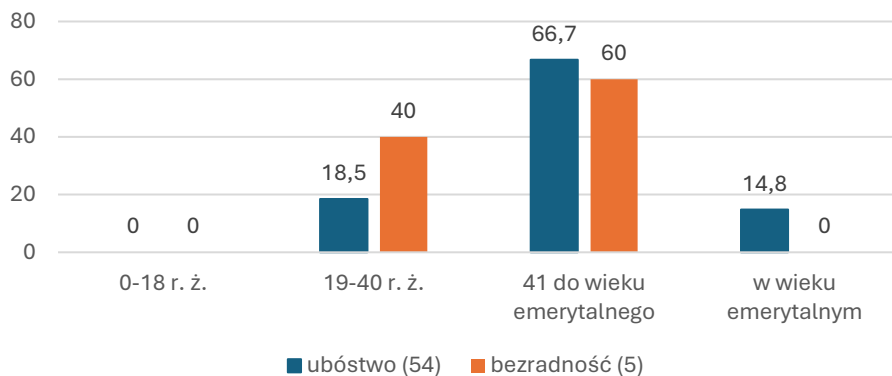
Ryc. 96. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1 000 osób. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opatą Hackiego

Spadek wskaźnika osób pobierających zasiłki pomocy społecznej (świadczenia finansowe) na przestrzeni lat nie ma tak jednoznacznego przebiegu jak skala 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 dla Gdyni, co oznacza, że oddaje ono globalny trend a nie lokalną specyfikę ZOH.



Ryc. 97. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opatą Hackiego

Dominującą grupą osób korzystających z pomocy społecznej są klienci i klientki w wieku od 41 roku życia do wieku emerytalnego, stanowią one ponad połowę korzystających. Drugą najliczniejszą grupą są seniorzy (osoby w wieku emerytalnym), stanowią oni 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 przez przystąpieniem kraju do UE, czyli w latach 90. Albo i we wcześniejszej dekadzie. To pokolenia, które był świadkiem masowych zwolnień, reorganizacji rynku pracy.



Ryc. 98. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Najczęściej występującą przyczyną przyznania pomocy społecznej jest ubóstwo (54 osoby korzystają z pomocy z tego tytułu). Drugą analizowaną przyczyną przyznania pomocy jest bezradność, pomoc z tego tytułu jest świadczona rodzinom, które mają deficyty w kompetencjach opiekuńczo wychowawczych. Podsumowując, częstszą przyczyną przyznania pomocy jest trudna sytuacja materialna rodziny niż deficyty związane z zapewnieniem prawidłowej opieki domownikom. Ubóstwo jest problemem dotyczącym zdecydowanie częściej osoby po 40 roku życia, natomiast bezradność częściej dotyczy osób w młodszym wieku – 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. Nie dłużej niż dwa lata nieprzerwanie korzysta z pomocy 16 rodzin. Ta grupa stanowi najbardziej „obietujący” cel intensywnej pracy socjalnej, aby na tyle wzmocnić kompetencje rodzin, 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 pomocy i adaptacji do funkcjonowania systemu pomocowego. Równie często jest taka sytuacja jest wypadkową splotu takich okoliczności jak utrata zdrowia, samotność, brak oparcia w rodzinie, kiedy wieloletnie wsparcie instytucji udzielane osobie jest jedyną możliwą formą utrzymania osoby w środowisku zamieszkania. Są przypadki, w których świadczenie pomocy i to przez wiele lat jest jedynym racjonalnym rozwiązaniem.

Namacanym 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 tego nie robią. Na ZOH to 5 środowisk, czyli 5% korzystających z pomocy społecznej.

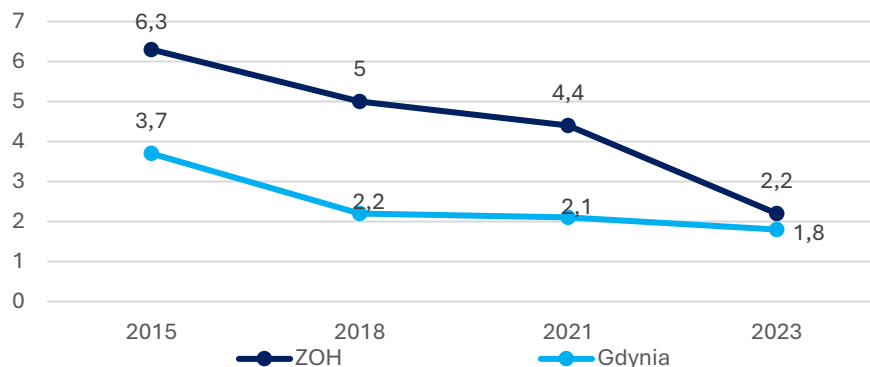
Służby pomocy społecznej identyfikują grupę swoich klientów, którzy ze względu na stan zdrowia fizycznego i psychicznego nie wychodzą z mieszkań (7 osób), a także w 5 środowiskach podejrzewają problemy ze zdrowiem psychicznym (niezdiagnozowane).

Słowem podsumowania wśród klientów pomocy społecznej na ZOH dominują osoby samotne, przez wiele lat (więcej niż 10) korzystające z pomocy, w wieku powyżej 40 lat. Widoczne są problemy zdrowotne, które przekładają się na wyizolowanie osób w mieszkaniach, czyli zły stan zdrowia spleta się z samotnością, co tylko może pogłębiać istniejące problemy.

1.3. Bezrobocie

Przegląd danych na dzień 31.12.2023 r. dostarczonych przez Powiatowy Urząd Pracy ujawnia, że w odniesieniu do osiedla na 100 osób w wieku produkcyjnym 2,23 zarejestrowanych jest jako osoby bezrobotne, co stanowi przekroczenia wartości średniej dla Gdyni o koło pół punktu pro-

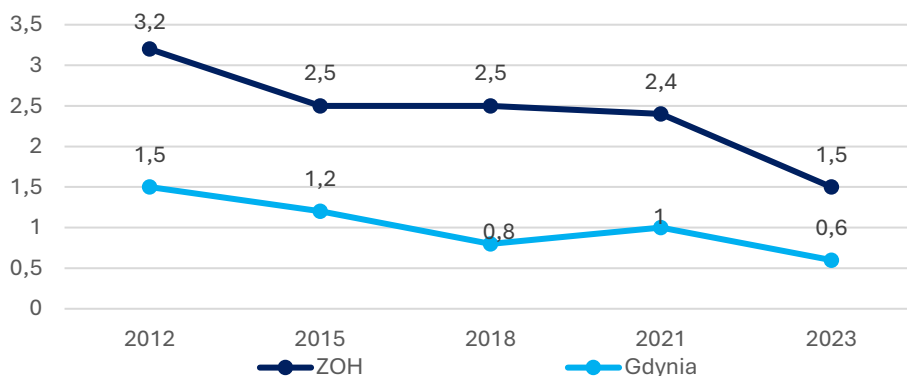
centowego i pozwala twierdzić, że na tym obszarze aktywność zawodowa mieszkańców jest niższa niż przeciętnie w Gdyni. Co więcej wysoki również jest wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych i wynosi 1,49 na sto osób w wieku produkcyjnym, co oznacza, że dwie trzecie wszystkich zarejestrowanych osób bezrobotnych 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 negatywnie. Dopiero w ostatnim pomiarze w 2023 r. ich wartość spadła i zbliżyła się do średniej wartości dla miasta. Wartości wskaźników oparto o rejestry służb zatrudnienia umykają im osoby niepracujące niezarejestrowane i na temat tej grupy trudno nawet szacować, jak jest liczna.



Ryc. 99. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji w rejonie 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 wieku między 31 a 50 lat; pozostała część (57 %) to osoby w wieku powyżej 50 lat. Na tle Gdyni powyższa statystyka wyróżnia się dominacją osób bezrobotnych w najstarszej grupie wiekowej – na ZOH dominują osoby powyżej 50. roku życia, a w Gdyni osoby w przedziale 31-50 lat.

Jedynie 14% z osób zarejestrowanych jako bezrobotne ma prawo do zasiłku, co oznacza, że tylko ta niewielka grupa (3) spełnia kryteria uprawniające do otrzymania tego świadczenia, czyli w ciągu poprzedzających osiemnastu miesięcy przepracowała co najmniej 365 dni i otrzymała co najmniej minimalne krajowe wynagrodzenie.



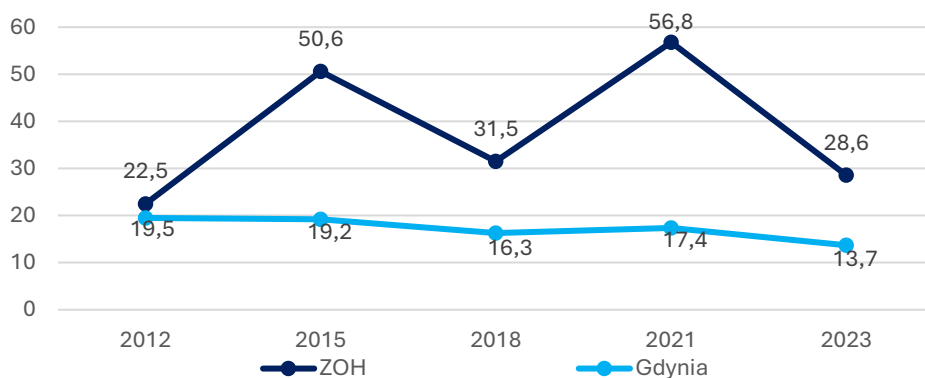
Ryc. 100. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Długotrwale bezrobocie dotykało 66,66 % wszystkich zarejestrowanych w PUP mieszkańców podobszaru (tj. 14 osób), z czego połowa to osoby w wieku 31 do 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 na przestrzeni lat 2015-2023 udział

osób długotrwale bezrobotnych wśród mieszkańców podobszaru w wieku produkcyjnym sukcesywnie spadał, ale nadal jest on większy niż średnia gdyńska: w 2023 r. wyniósł 1,5 % (podczas gdy wskaźnik dla Gdyni wyniósł 0,6 %), w 2021 r. było to 2,4 % (Gdynia: 1 %), w 2018 r. – 2,5 %, analogicznie jak w 2015 r.

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

Specyficzny rys rejestrowanego bezrobocia na ZOH – to problem osób starszych, z których 2/3 nie ma pracy dłużej niż rok. Są wśród nich osoby z orzeczeniami o niepełnosprawności. Na tej podstawie rzuca się obraz środowiska bardzo wymagającego, jeśli idzie o programy aktywizacji zawodowej. To nie tylko deficyty wynikające z braku kompetencji pożądanых na rynku pracy, ale i może to oznaczać brak nawyków związanych egzystencją w rytmie pracy zawodowej.



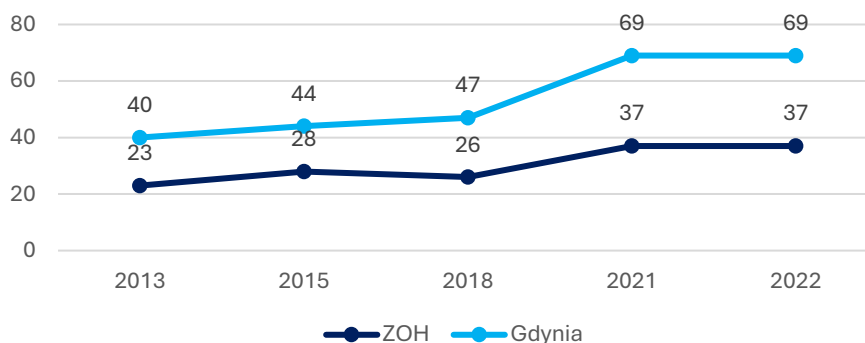
Ryc. 101. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Odsetek osób bezrobotnych z niskim wykształceniem wśród wszystkich zarejestrowanych w PUP na ZOH jest wyższy niż średnia wartość dla Gdyni. Na ZOH bezrobotni z niskim wykształceniem to grupa po 40 roku życia, która stanowi więcej niż 1/4 wszystkich zarejestrowanych. Jest to wartość dwukrotnie przekraczająca średnia miejską. Zwraca również uwagę wahanie mierzonego wskaźnika, w okresach szczytu (2015 i 2021) wartość dla ZOH przekraczała około 3 razy wartość gminną.

Zestawienia wartości wskaźników zatrudnieniowych dla ZOH ilustruje nie tylko znacznie trudniejszą (niż przeciętnie w Gdyni) sytuację na omawianym podobszarze, ale mówi o tym, że na tym terenie problemem jest nie tylko skala zjawisk, ale i ich „jakość”. Istotny odsetek osób długotrwale bezrobotnych oraz bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym wskazuje na koncentrację sytuacji problemowych w tym miejscu, sytuacji, które przekładają się na trudności z powrotem na rynek pracy oraz na to, że jak już komuś uda się wrócić na rynek pracy to istnieje ryzyko, że ten powrót może przyjąć formę niestabilnego, niskopłatnego zatrudnienia (drobne usługi budowlane, branża ochroniarska).

1.4. Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru

Na potrzeby określenia kondycji ekonomicznej gospodarstw domowych z obszaru rewitalizacji pozyskano z Urzędów Skarbowych dane o liczbie podatników oraz średnim dochodzie. Z analizy wynika, że w 2022 r. średni dochód w Gdyni wynosił 69 367 zł, natomiast średni dochód na osiedlu ZOH wynosił 37 916 zł. Poza różnicą w wysokości średniego dochodu analiza stosunku liczby podatników do liczby osób zameldowanych również ujawnia rozbieżność między wartościami dla miasta i wartością dla analizowanego podobszaru. Dla Gdyni stosunek podatników do osób zameldowanych w mieście to 75,56, a dla ZOH wynosi on 71,50. Różnica między liczbą podatników a liczbą osób zameldowanych jest znacznie mniejsza niż różnica w wysokości dochodu, co każe mówić o tym sąsiedztwie jako o znacznie uboższym niż pozostałe rejony miasta.

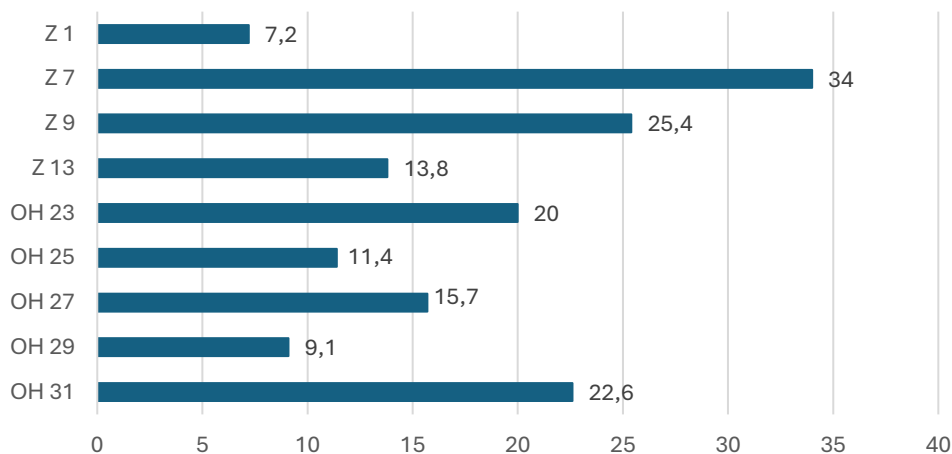


Ryc. 102. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Na podobszarze notowany jest wysoki poziom (4 razy wyższy niż w Gdyni) korzystania z zasiłków pomocy społecznej, czyli pomocy finansowej gminy (stałej, okresowej lub celowej). 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 powyższej zasady, np. zasiłek celowy z tytułu straty w wyniku zdarzenia losowego lub klęski żywiołowej można przyznać osobie lub rodzinie niezależnie od dochodu.

Znaczny odsetek osób objętych pomocą społeczną ma ZOH otrzymuje ją w formie świadczeń pieniężnych – zasiłków, z takiego wsparcia korzysta 72% klientów. Dla ilustracji dla Gdyni ten odsetek wynosi 57%. Porównanie kształtowania się wskaźnika pobierających zasiłki pomocy społecznej na przestrzeni lat 2012-2023 pokazuje spadek skali korzystania z finansowej z tej formy pomocy. W ostatnim roku analizy wartość wskaźnika wynosiła 38 i była ponad czterokrotnie wyższa od średniej gdyńskiej. Grupą wiekową najczęściej wspieraną zasiłkami są osoby między 41 rokiem życia, a wiekiem emerytalnym – to 39 osób, czyli 60% zasiłkobiorców z witomińskiego podobszaru rewitalizacji.

Miarą kondycji ekonomicznej najemców, użytkowników zasobu komunalnego może być skala zaległości w opłatach za wynajem mieszkań. Na koniec roku 2023 łączna suma zaległości w opłatach wraz z odsetkami wynosiła 5,67 mln zł. Średni rozkład zadłużenia dla mieszkań gminnych, których najemcy, użytkownicy znajdują się we zwłoce w opłatach ilustruje poniższy wykres.



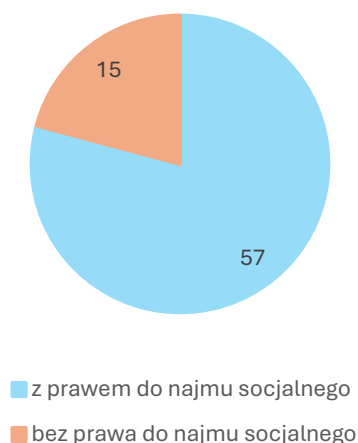
Objaśnienie: OH – ul. Opata Hackiego wraz z numerem budynku; Z – ul. Zamenhofa wraz z numerem budynku.

Ryc. 103. Średnie zadłużenie mieszkania komunalnego, którego użytkownik jest we zwłoce z opłatami (w tys. zł; 2023 r.). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

W każdym budynku z udziałem mieszkań gminnych występuje zaległość w opłatach, nie ma znaczenia czy mamy do czynienia z lokalami w budynkach wspólnot mieszkaniowych czy z budynkami będącymi w całości własnością miasta. Do czterech budynków z najwyższą kwotą

zaległości należą: Zamenhofa 9 (1,551 mln. zł zaległości); Opata Hackiego 31 (1,04 mln. zł zaległości); Zamenhofa 13 (0,705 mln. zł zaległości), wszystkie budynki są własnością w pełni gminną.

Wysoki odsetek (14,75%) lokali w bezumownym użytkowaniu jest podobny do liczby wyroków eksmisyjnych, co w liczbach bezwzględnych oznacza – 97 lokali użytkowanym bez tytułu prawnego i 72 wyroki eksmisyjne. Brak tytułu prawnego może być etapem na drodze do uzyskania wyroku eksmisyjnego przez rodzinę.



Ryc. 104. Proporcje w wyrokach eksmisyjnych z zasobu komunalnego. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

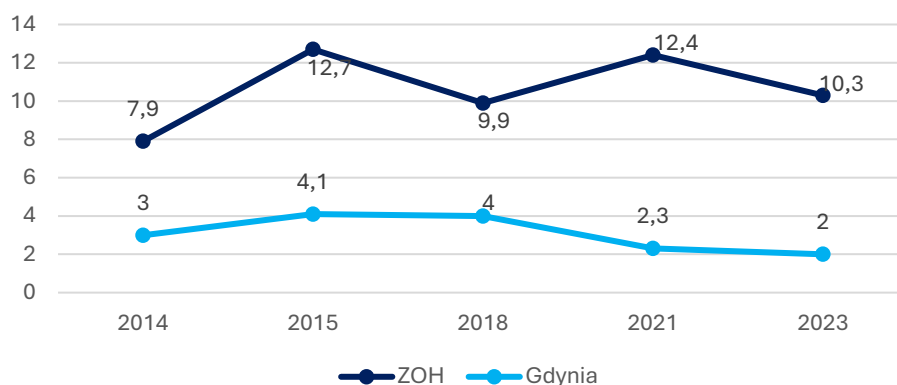
Analiza struktury zasądzonych wyroków eksmisyjnych pokazuje, że jedna czwarta to tzw. Eksmisje bez prawa do najmu socjalnego, więc objęte nimi osoby są kierowane do pomieszczeń tymczasowych. W liczbie 81 wyroków zawierają się również 3 dotyczące zasobu innego niż gminny.

1.5. Zdrowie

1.5.1. Zdrowie psychiczne

Istnieje deficyt obiektywnych danych w zakresie zdrowia psychicznego. Poniższy rejestr nie dotyczy tylko i wyłącznie kondycji zdrowotnej w tym zakresie, ale jej sprzężenia z trudną sytuacją materialną kwalifikującą do korzystania z pomocy społecznej. Co oznacza, że statystyka ta chwytła tylko pewien wąski wyciek zagadnień związanych ze zdrowiem psychicznym.

Ilustracją kondycji zdrowotnej społeczności jest skala zdiagnozowanych zaburzeń psychicznych. Średnią wartością dla Gminy jest wskaźnik 2 na 1 000 mieszkańców, natomiast w 2023 r. dla ZOH wyniósł on 10,3. Stanowi to ponad pięciokrotne przekroczenie średniej gdyńskiej. Wysoka wartość wskaźnika dla tej części miasta utrzymuje się przez lata dokonywania pomiarów dla ZOH. Co więcej, jak twierdzą specjaliści pomocy społecznej, sytuacja może być związana z małymi, przeludnionymi mieszkaniami.

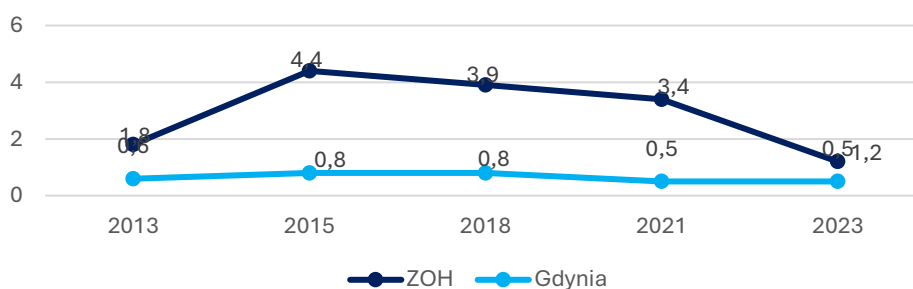


Ryc. 105. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z zaburzeniami psychicznymi (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Wartości ilustrowane wskaźnikami, kiedy mierzyć je w liczbach bezwzględnych nie są znaczne, natomiast nie uprawnionym jest założenie, że oddają one pełną skalę zjawiska. Mowa tu o tylko o tych problemach ze zdrowiem psychicznym, które zostały zdiagnozowane u klientów pomocy społecznej. Z eksperckich komentarzy wynika, że istnieje wyraźny związek między problemami ze zdrowiem psychicznym, a sposobem i jakością zamieszkiwania. Wraca tu temat mieszkań o niewielkiej powierzchni, średnia powierzchnia mieszkalna przypadająca na osobę w Gdyni wynosi około 30m², natomiast na podobszarze rewitalizacji ZOH ta średnia wynosi 17m² a dla samych hotelowców już tylko 15m². Jak wskazują specjalistki z pomocy społecznej mieszkania w hotelowcach często są przeludnione, gdzie w dwóch pokojach zamieszkują nieraz 3 pokolenia. Taka gęstość zamieszkiwania przekłada się na większe ryzyko pojawiania się zaburzeń psychicznych.

1.5.2. Uzależnienia

Potoczne przekonania, znajdujące oparcie w deklaracjach ekspertów i specjalistów pracujących na obszarze ZOH jednoznacznie wskazują na problem alkoholowy występujący w tym miejscu. Mowa o licznych przypadkach spożywania alkoholu w miejscach publicznych – ławki, ustronne zaplecza sklepów, o obecności sklepów specjalizujących się w sprzedaży wyrobów alkoholowych, o wnioskach, aby w związku z procesem rewitalizacji zweryfikować dostępność do alkoholu w obrębie osiedla. Ilustracją skali tego zjawiska może być wskaźnik liczby osób, co do których wnioskowano o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową.



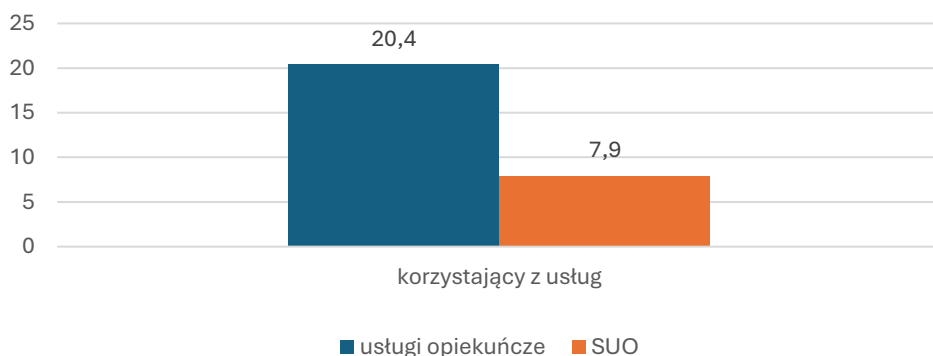
Ryc. 106. Wskaźnik osób, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Średnia dla Gdyni wynosi 0,5, natomiast wartość dla ZOH w 2023 r. wynosiła 1,2 osoby na tysiąc mieszkańców. Przekroczenie średniej wartości dla Miasta jest spektakularne, 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, służb, którym udało się przeprowadzić z sukcesem administracyjną procedurę. W przypadku omawianego terenu, w roku 2023 odnotowano 2 wnioski o skierowanie na leczenie i tyle samo osób skierowano. Nie jest to duża

liczba w zestawieniu z głosami na temat uciążliwości spożywania alkoholu. Poza suchymi danymi liczbowymi do dyspozycji jest również wiedza ekspercka na temat tego środowiska, a ci wskazują, że to powszechny w tym rejonie problem, czego potwierdzeniem jest przewijający się w pracach Komitetu Rewitalizacji zarówno pierwszej, jak i drugiej kadencji temat ograniczenia dostępu do alkoholu na obszarze rewitalizacji.

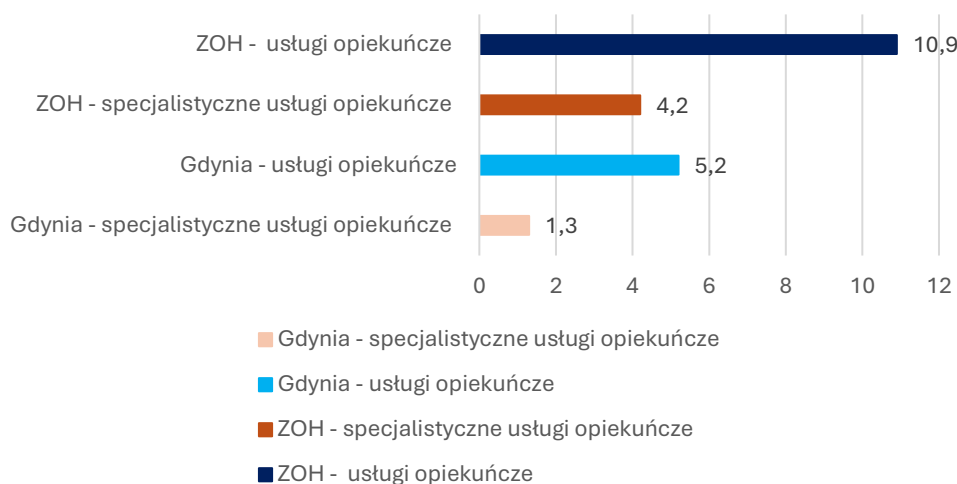
1.5.3. Usługi opiekuńcze/niesamodzielność wynikająca ze stanu zdrowia

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



Ryc. 107. Odsetek klientów pomocy społecznej objęty usługami opiekuńczymi oraz specjalistycznymi usługami opiekuńczymi (w %). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Dla rejonu Zamenhofa i Opata Hackiego jedna piąta 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 7 ze specjalistycznych usług opiekuńczych.



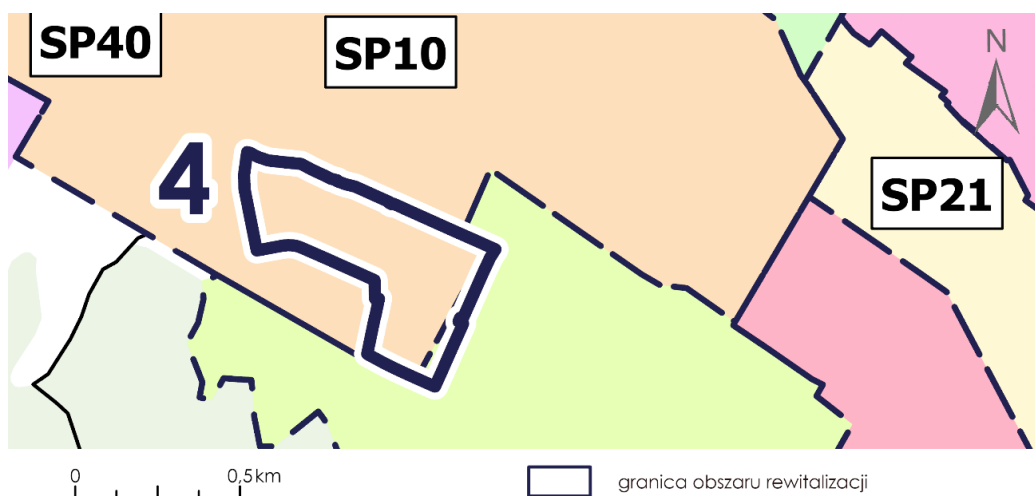
Ryc. 108. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1 000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Skala usług opiekuńczych jest tu dwukrotnie wyższa niż średnia dla miasta, a w przypadku specjalistycznych już mowa o trzykrotnym przekroczeniu średniej gminnej. Porównanie wartości dla podobszaru ze średnimi gminnymi ilustruje trudniejszą kondycję zdrowotną mieszkańców, a także wskazują na inny fakt, mianowicie potencjalnie mniejszy stopień oparcia społecznego schorowanych mieszkańców rejonu ZOH, który kieruje ich w stronę pomocy instytucjonalnej,

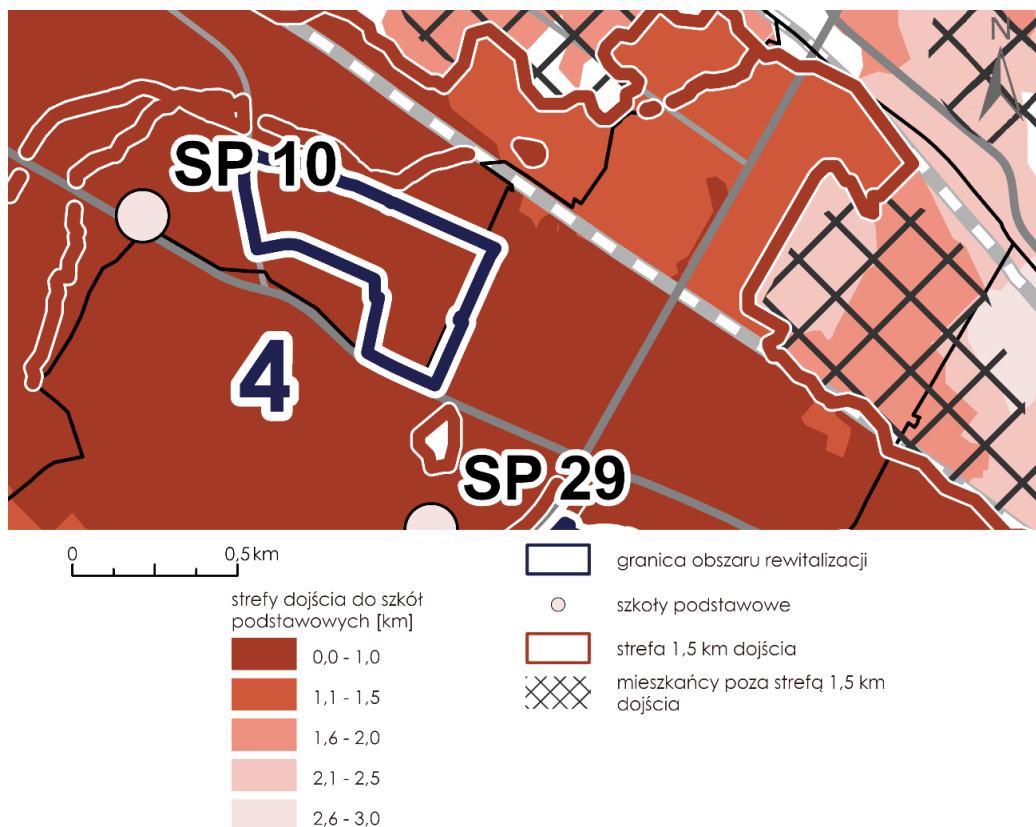
ponieważ nie mają rodziny lub znajomych, którzy byliby w stanie otoczyć osoby te adekwatną opieką. Z drugiej strony pamiętać warto, że wysoka wartość wskaźnika to w liczbach bezwzględnych – 18 osób w usługach opiekuńczych i 7 w specjalistycznych. Jednocześnie podsumowując wątki zdrowotne funkcjonujące w orbicie oddziaływania pomocy społecznej to również osoby, które ze względu na swój stan zdrowia nie wychodzą z domu (7), a i takie, które korzystają z pomocy społecznej, nie są zdiagnozowane, a pracownicy socjalni podejrzewają, że klienci, klientki te mogą mieć problemy ze zdrowiem psychicznym (5).

1.6. Edukacja

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

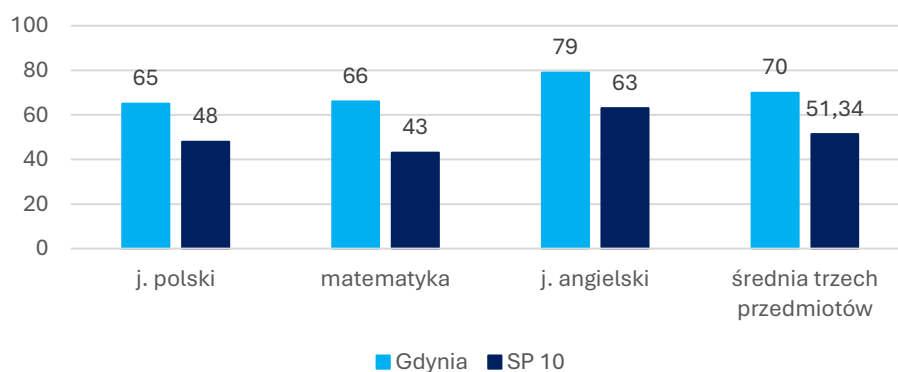


Ryc. 109. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego, opr. BPPMG.



Ryc. 110. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego, opr. BPPMG.

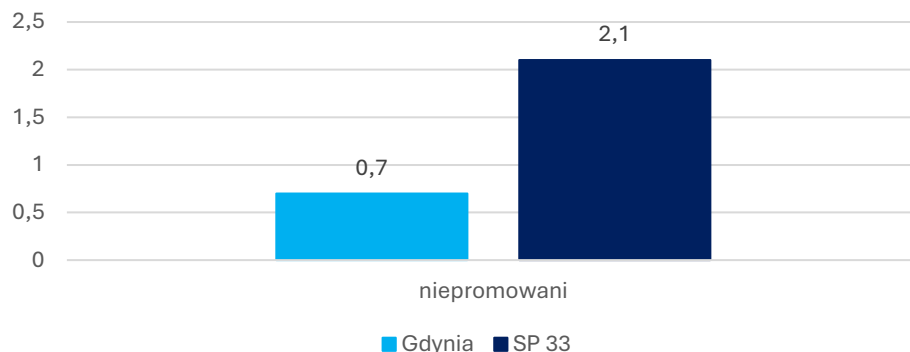
Podobszar znajduje się w rejonie Szkoły Podstawowej nr 10, która działa pod adresem Morska 192 czyli około 500 metrów od centrum podobszaru. W roku szkolnym 2022/2023 do SP 10 uczęszczało 514 uczniów z czego z podobszaru było 105 – czyli 20%. W szkole działały 23 oddziały na 25 dostępnych klas, co oznacza, że współczynnik zmianowości kształtował na poziomie 0,92. Oznacza to, że było konieczności prowadzenia zajęć lekcyjnych w godzinach popołudniowych. Mierząc efektywność nauki średnimi wynikami z egzaminu ósmoklasisty w 2023 roku SP 10 plasuje się znacznie poniżej średniej gminnej. Wynika z każdej z analizowanych przedmiotów są poniżej średniej miejskiej.



Ryc. 111. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. w SP 10 na tle średnich wyników dla miasta

Średni wynik egzaminu z trzech przedmiotów (polski, matematyka i angielski) dla Gdyni wynosi 70, a dla SP 10 to 51,34 i jest to najniższy wynik dla każdej ze szkół podstawowych obsługujących obszar rewitalizacji. Dzieci oraz rodzice z podobszaru i okolic mogą korzystać ze specjalistycznego wsparcia pozwalającego im przezwyciężyć kryzysy, które mogą negatywnie wpływać na wyniki w nauce szkolnej. Taką instytucją świadczącą pomoc jest SPOT Mikołaj – Alternative:

Placówka Wsparcia Dziennego. Na podstawie analizy odsetka uczniów niepromowanych do następnej klasy można powiedzieć, że takie wsparcie dla ZOH jest konieczne.



Ryc. 112. Odsetek uczniów szkół podstawowych niepromowanych w 2023 r. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Dla Gdyni odsetek uczniów nieuzyskujących promocji do następnej klasy wyniósł w analizowanym roku szkolnym 0,7, a w SP 10 kształtował się na poziomie 2,1 co oznacza trzykrotne przekroczenie średniej miejskiej. Warto przeliczyć jego wartość dla uczniów z podobszaru. Na 105 uczniów z terenu ZOH promocji nie uzyskało 6, co przekłada się na wartość wskaźnika 5,7. Szkoła intensywnie reaguje na rejestrowane sytuacje kryzysowe – w roku szkolnym planowane i prowadzone są liczne zajęcia pozalekcyjne, jak i dostępna jest oferta pomocy psychologicznej i pedagogicznej: dzieci mogą korzystać z pomocy psychologa, pedagoga, logopedy. Jest też wsparcie pedagoga specjalnego pracującego w metodzie Tomatisa oraz terapii pedagogicznej. Z zajęć dodatkowych uczniowie mają do wyboru przedmioty promujące aktywność fizyczną, jak i matematykę, robotykę, logopedię czy zajęcia plastyczne.

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

1.7. Kapitał społeczny

Postawą, której oczekujemy na obszarze rewitalizacji, jest identyfikacja mieszkańców ze swoim miejscem zamieszkania, która wyraża się jako zainteresowanie swoim sąsiedztwem, poczucie związku z nim, gotowość i zdolność do angażowania się we wspólne działania na rzecz rozwoju tego obszaru. Ważnym parametrem jakości tkanki społecznej jest utrzymywanie relacji z innymi mieszkańcami – poczucie wspólnej tożsamości („my, mieszkańcy”), osobiste kontakty z sąsiadami, zaufanie umożliwiające współpracę z innymi na rzecz dobra wspólnego.

Praca ze społecznością rejonu Zamenhofa 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, szczególnie w odniesieniu do np. Podobszaru rewitalizacji Witomino. 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 to 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 6. Stanowi to mniej niż 1/5 wszystkich zebranych wniosków (funduszem objęte były Witomino, Oksywie, ZOH, Meksyk i Babie Doły). Znaczący przy ocenie liczby oddolnych inicjatyw w ramach Funduszu Sąsiedzkiego jest zakres zagospodarowania terenu wykonany przy realizacji inwestycji rewitalizacyjnej na ZOH, pozostawił on niewielkie pole manewru dla inicjatyw sąsiedzkich.

Jedną z miar kapitału społecznego może być lokalna frekwencja w wyborach, szczególnie samorządowych. Rejon ZOH częściowo pokrywa się z dwoma obwodowymi komisjami wyborczymi – komisje nr 20 oraz nr 21 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 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 wynoszącej na poziomie gminy 54,28%.

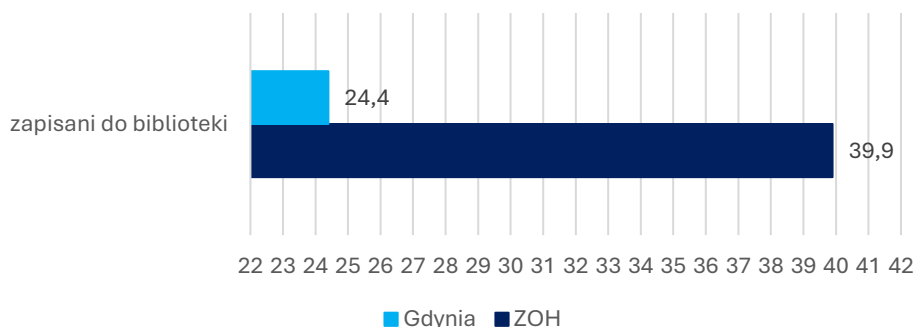
Poziom postaw obywatelskich jest inny dla różnych poziomów zaangażowania. Im problem bliższy sąsiedztwu tym wzbudza więcej emocji i bardziej angażuje mieszkańców. Postulaty dotyczące organizacji ruchu, progów zwalniających – one wzbudzą lokalne zaangażowanie na znacznie wyższym poziomie niż np. konsultowanie zapisów dokumentów strategicznych. Z drugiej strony społeczność lokalne, które są można zaznaczone poczuciem beziły i zapomnienia łatwo zniechęcają się i łatwo pierwotne zaangażowanie przechodzi do postaw biernych. Wystarczy jakieś niepowodzenie, jakaś odmowa by wzmocnić przekonanie, że „nie da się”.

Wzmacnianie i podtrzymywanie postaw obywatelskich to w tym obszarze wyzwania, ale istnieją lokalne narzędzia oraz doświadczenia pozwalające wychodzić naprzeciw tym wyzwaniom:

- więzi sąsiedzkie, wzmocnione przez działania w ramach Funduszu Sąsiedzkiego, które stanowią przykład aktywności społecznej i obywatelskiej, jak również do ich wzmacniania przyczynia się już kilkuletnia działalność Przystani Opata Hackiego 33;
- prężnie działający SPOT Mikołaj – Alternative, który ma wieloletnie doświadczenie pracy z dziećmi i młodzieżą z tej okolicy (młodzi mieszkańcy ZOH stanowią duży odsetek uczestników – około 30%);
- działająca na podobszarze Przystań Opata Hackiego 33, a w jej ramach Dom Sąsiedzki oraz Miejska Biblioteka Publiczna.

Pozytywnym wskaźnikiem, oddającym aktywność mieszkańców, jest liczba czytelników miejskiej biblioteki. Dla opisywanego rejonu – rejon ZOH liczba czytelników w bazie biblioteki na koniec 2023 roku wynosiła 660 i w przeliczeniu na stu mieszkańców daje to wartość wskaźnika

znacznie przekraczającą wartości dla pozostałych podobszarów rewitalizacji, a także średnią gminną.



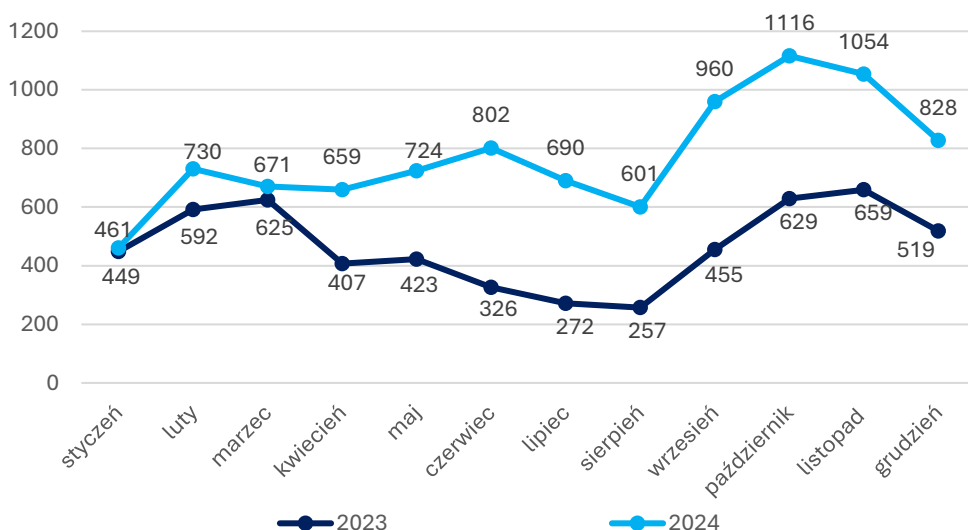
Ryc. 113. Wskaźnik czytelników w bazie Biblioteki Gdynia zapisanych z podobszaru (na 100 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

W Gdyni w przeliczeniu na 100 osób zameldowanych do biblioteki zapisana jest niespełna jedna czwarta Gdynian i Gdynianek, natomiast w odniesieniu do ZOH wartość odsetka zbliża się do 40% zameldowanych.

Działalność Domu Sąsiedzkiego w Przystani Opata Hackiego 33 na podstawie statystyk rysuje się bardzo prężnie. Jest to obiekt o średnich rozmiarach. Mimo, że wielkością ustępuje oksywskiemu Domowi, to w 2023 r. odbyło się tu 846 wydarzeń (w 2024 r. – 1 460), w których uczestniczyło 5 613 osób (w 2024 r. – 10 194 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 należy wskazać dominację kobiet nad mężczyznami, a także uwagę zwraca, że wśród korzystających są osoby w każdym wieku.



Ryc. 114. 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.

Powyższe akapity opisują obszar z perspektywy danych statystycznych gromadzonych przez różne podmioty, a także wiedzy eksperckiej specjalistów pracujących na podobszarze lub na jego rzecz.

1.8. Organizacje pozarządowe

Z podobszarem związane są organizacje pozarządowe.

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

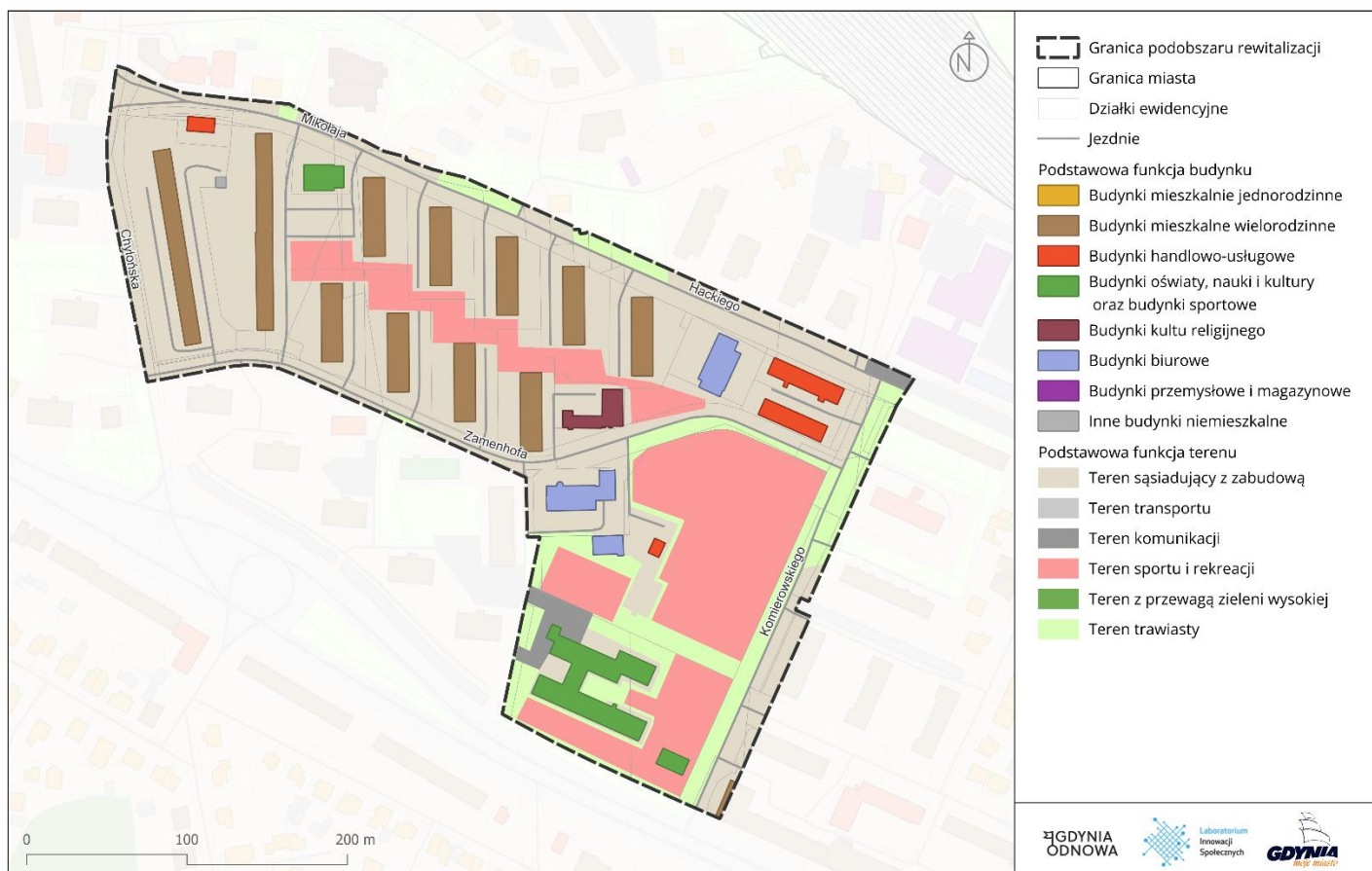
Na samym terenie ZOH nie ma wielu zarejestrowanych organizacji pozarządowych. Trzy z czterech znajdujących się w granicach podobszaru rewitalizacji zarejestrowane są na terenie obiektów sportowych Checzy i podstawowym profilem ich działalności jest krzewienie aktywności sportowej, grupą docelową tych organizacji nie są mieszkańcy najbliższego sąsiedztwa, a 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. Natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie działa Stowarzyszenie świętego Mikołaja Biskupa. Ta organizacja działa bezpośrednio na rzecz mieszkańców rewitalizowanego sąsiedztwa, prowadzi klub rodzica, klub seniora oraz placówkę wsparcia dziennego SPOT Mikołaj Alternative. Działalność ta jest częściowo prowadzona przy wsparciu środków gminnych – SPOT. Ważną grupą odbiorców są mieszkańcy rejonu ZOH. 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 dokumentu omówione zostaną zagadnienia m.in. dotyczące mieszkalnictwa, sfery technicznej i wybranych elementów układu funkcjonalno-przestrzennego, sytuacji własnościowej i sfery środowiskowej.

2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

Rejon Zamenhofa-Opata Hackiego stanowi fragment dzielnicy Chylonia. Jest ona położona w północno-zachodniej części miasta i zajmuje powierzchnię 384 ha, z czego aż 11,2% stanowią lasy. Dzielnice zamieszkuje 20 362 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. W dzielnicy na południe od linii kolejowej dominuje zabudowa wielorodzinna z domieszką jednorodzinnej, na północ znajdują się tereny przemysłowe z enklawą zabudowy mieszkaniowej. Centrum znajduje się w rejonie skrzyżowań ulic Morskiej, Kartuskiej oraz Chylońskiej i dworca PKP Gdynia Chylonia.



Ryc. 115. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Podobszar rewitalizacji stanowi około 3% powierzchni dzielnicy i ma powierzchnię 10,3 ha jest fragmentem dzielnicy przylegającym do historycznego centrum dawnej wsi Chylonia, otoczony ul. Zamenhofa, Chylońską, Opata Hackiego i Jana Komierowskiego. Zlokalizowany w pobliżu ul. Morskiej. Za istotne punkty Chyloni w rozumieniu tożsamościowym przestrzennym i funkcjonalnym można uznać skrzyżowanie ulic Morskiej i Kartuskiej wraz z przestrzenią do dworca PKP Gdynia Chylonia oraz Park Kiloński wraz centrum dawnej wsi, czyli okolicami kościoła pw. św. Mikołaja – wszystkie te punkty znajdują się poza granicami obszaru rewitalizacji. Najważniejszymi arteriami komunikacyjnymi są ulice Morska, Chylońska oraz Kartuska, z nich ulica Morska pełni funkcję tranzytową, to główne połączenie z centrum miasta z Rumią i dalszymi miejscowościami na północ. Komunikacyjne połączenie podobszaru z innymi częściami miasta należy uznać za bardzo dobre.

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 przemyślana urbanistycznie całość, która jednak obecnie pełni inną funkcję niż pierwotnie założona. Pierwotnie rdzeniem osiedla był zespół 9 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 mieszcząca bibliotekę

oraz Dom Sąsiedzki. Poniżej znajduje się wykaz instytucji i organizacji świadczących usługi społeczne m.in. dla podobszaru rewitalizacji:

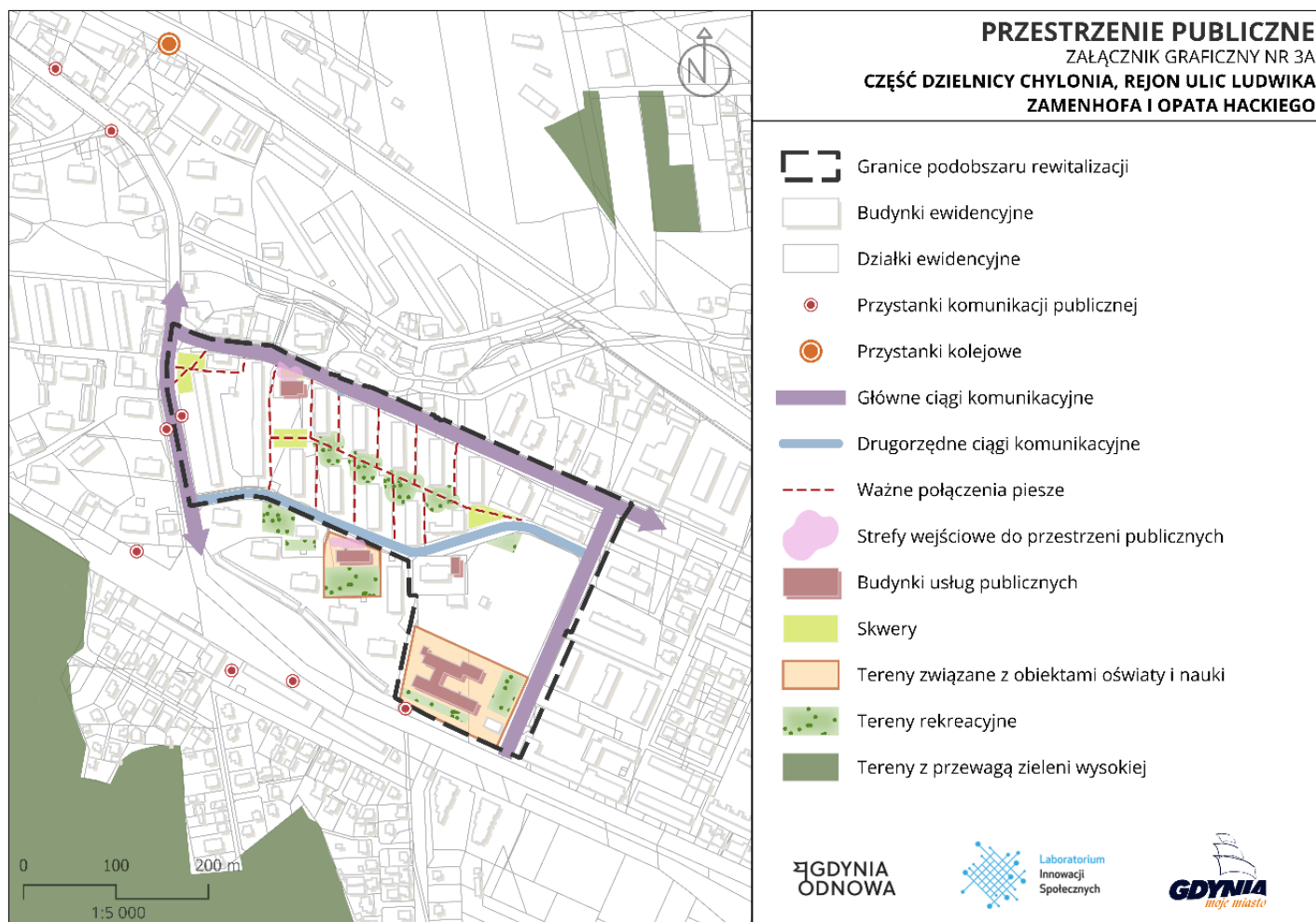
Lp.	nazwa podmiotu	adres
1.	Przystań Opata Hackiego 33 <i>W Przystani funkcjonuje Dom sąsiedzki oraz Biblioteka Chylonia</i>	Opata Hackiego 33
2.	Zespół Szkół Ekologiczno-Transportowych	Morska 186
3.	Zbór Kościoła Zielonoświątkowego „Eklezja” w Gdyni	Ludwika Zamenhofska 13a
4.	Chrześcijańskie Stowarzyszenie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

Tab. 22. Zestawienie podmiotów świadczących usługi społeczne na podobszarze rewitalizacji lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofska-Opata Hackiego

Wprowadzenie przestrzeni 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 stanowi w zasadzie w całości zagospodarowana przestrzeń. Obecnie w jego granicach nie ma terenów nie zagospodarowanych.



Ryc. 116. Przestrzeń publiczna. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Publicznie dostępnym terenem rekreacji jest powstały bulwar stanowiący oś osiedla. Można go uznać załącznik Przystani z ogrodem społecznym. Bulwar jest przestrzenią do spędzania czasu w przestrzeni publicznej oferuje 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, jak 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 oraz jest to na administrowana przez Dom Sąsiedzki.

Największą – pod względem powierzchni – przestrzenią rekreacji jest kompleks Checz Gdynia oraz teren sportowy przy Zespole Szkół Ekologiczno-Transportowych. Nie można jej rozpatrywać jako terenu czysto rekreacyjnego – ma on ograniczoną i reglamentowaną dostępność. Okoliczni mieszkańcy nie są w żaden sposób uprzywilejowani w korzystaniu z tej przestrzeni.

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.

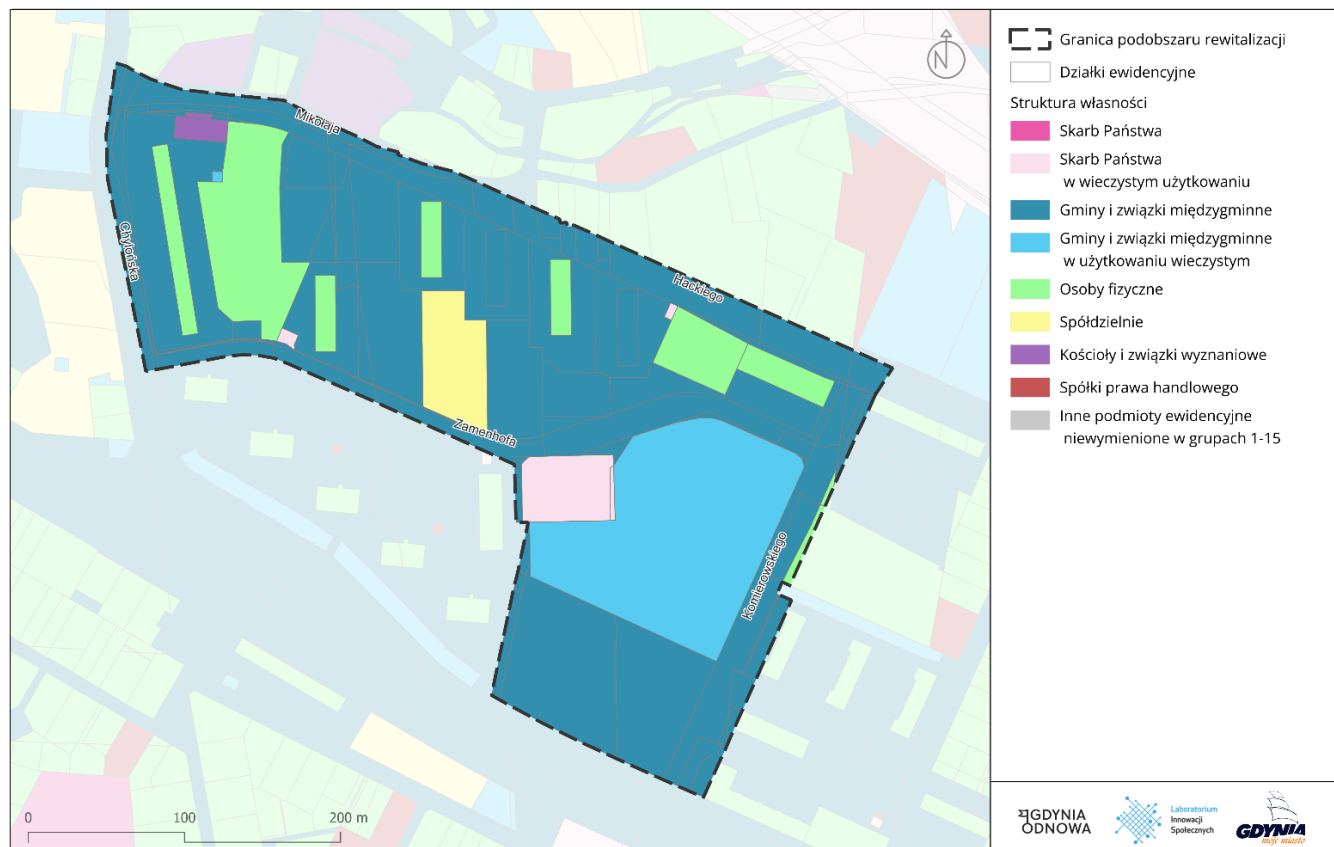
2.1.4. Wnioski

Przed ostatnie siedem lat przestrzennie na podobszarze zaszły bardzo duże zmiany, 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. 117. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofs-Opata Hackiego

Głównym właścicielem gruntów na podobszarze jest Gmina. Teren wokół Zamenhofs 11 jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Wzgórzu”, a grunty wokół Zamenhofs 3 są we własności Gdynskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Pozostałe budynki Wspólnot Mieszkaniowych są wyznaczone po obrysie budynku. Taka struktura własności rodzi trudności np. z wyznaczeniem miejsc pod pergole śmietnikowe, czy dzierżawą 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 przejmując w utrzymanie teren publiczny.

2.2.2. Budynki

Na podobszarze dominuje własność prywatna, konkretnie Wspólnot Mieszkaniowych (których jest 6) kolejną formą własności są budynki gminne, te są trzy; do tego dochodzą dwa budynki we własności spółdzielczej – dwóch różnych spółdzielni. Różne formy własności implikują równe standardy i polityki zarządzania nieruchomością. W przypadku wspólnot Mieszkaniowych – jakość utrzymania budynku jest wypadkową kondycji finansowej wspólnoty oraz jakości 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 unaocznia, że remonty części

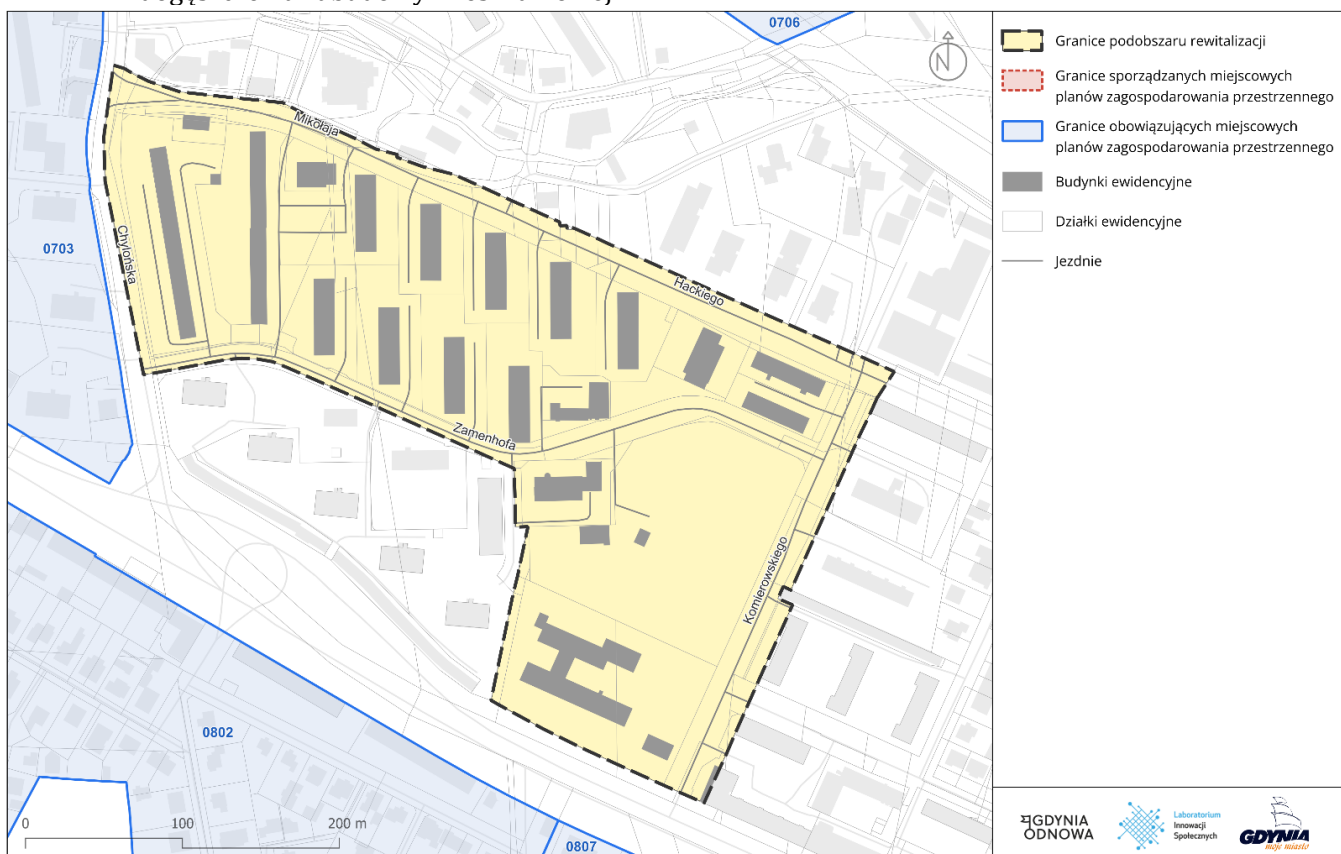
wspólnych mających wpływ na estetykę i wygodę zamieszkiwania nie są priorytetem w zasobie gminnym – wykonywane są sporadycznie, w ogóle lub niskim kosztem (odmalowanie). Podejście remontowe spółdzielni mieszkaniowych również podyktowane jest kondycją finansową tych podmiotów, nie bez znaczenia jest kultura 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 niejasnych sytuacji np. dotyczących zagadnień utrzymaniowych. To ostatnie dotyczy nie w pełni jednoznacznej sytuacji utrzymaniowej terenów gminnych pomiędzy podmiotami publicznymi – kiedy to fragmenty trawników uruchamiają dyskusję między jednostkami miejskimi – „w których kompetencjach jest koszenie owej trawy”. Z innej perspektywy – 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 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.



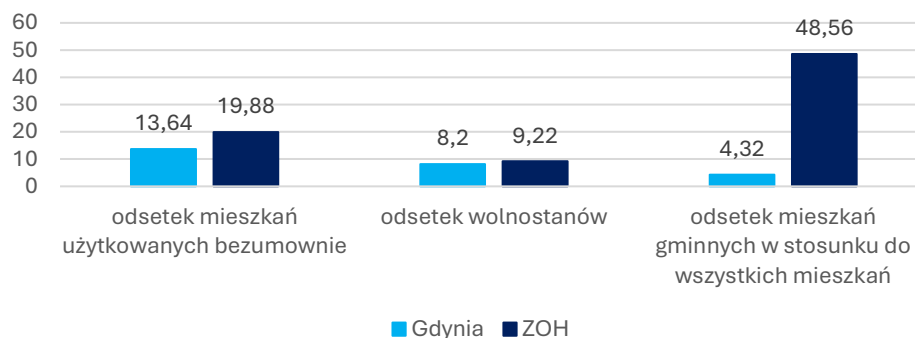
Ryc. 118. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofska-Opata Hackskiego

2.4. Mieszkalnictwo



Ryc. 119. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego, opr. BPPMG.

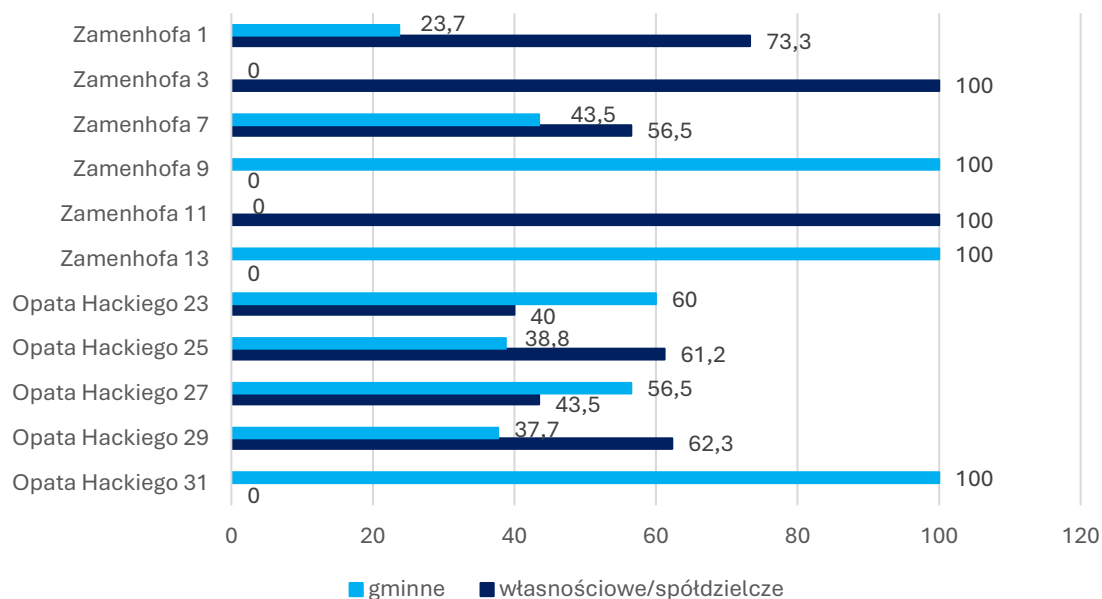
Osiedle ZOH to tylko i wyłącznie wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa o czytelnym i wyrazistym układzie urbanistycznym. Jak już wspomniano w granicach podobszaru znajduje się 1005 mieszkań, z czego we własności gminnej jest 488, co stanowi 48,6% lokali.



Ryc. 120. Gminny zasób mieszkaniowy w 2023 r. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Koncentracja zasobu komunalnego na podobszarze jest znacznie większa niż średnia wartość dla miasta. Przeciętnie w gminie cztery na sto mieszkań jest gminnych, a na ZOH mowa o 48 mieszkaniach na sto. Różnica w proporcjach między własnością gminną a prywatną nie przekłada się na różnicę w skali koncentracji zjawisk związanych ze sposobem użytkowania mieszkań gminnych, jak i sposobem 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 ich użytkownicy

utracili tytuł prawny do zajmowanego mieszkania, ale nie uzyskali jeszcze wyroku eksmisyjnego. Niemniej ta kategoria/grupa lokali to mieszkania, które teoretycznie w dającej się określić perspektywie czasu mogą do dyspozycji gminy jako pustostany, czyli mieszkania do zasiedlenia.

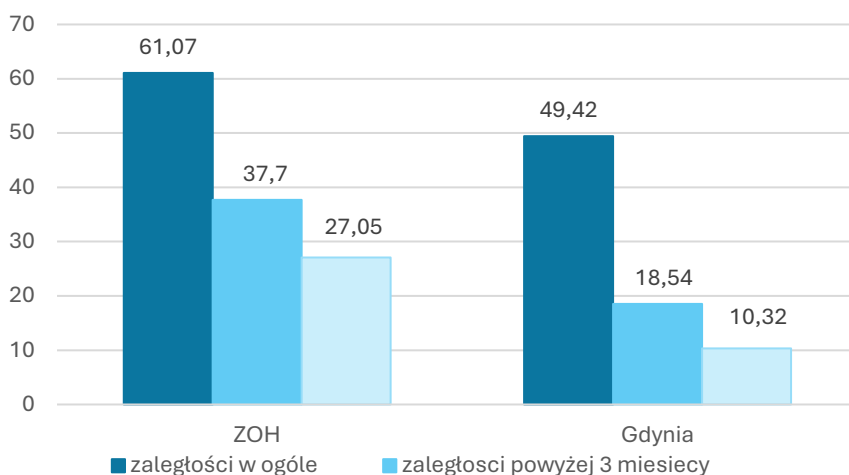


Ryc. 121. Struktura własności mieszkań w poszczególnych budynkach (w %). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

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 przez jednoosobowe gospodarstwa domowe, niektóre przez wielopokoleniowe rodziny. Jak informują specjaliści pomocy społecznej – w przypadku wielopokoleniowych rodzin zamieszkałych w hotelowcach – sytuacja przeludnienia w jakiej są zmuszeni funkcjonować często jest katalizatorem licznych sytuacji problemowych problemów – os kłopotów ze zdrowiem psychicznym wynikających z życia w przeludnionym mieszkaniu po problemy socjalizacyjne dzieci i młodzieży, którzy z jednej strony nie mają higienicznej przestrzeni do nauki i wypoczynku, z drugiej w poszukiwaniu przyjaźniejszej dla siebie przestrzeni uciekają w przestrzeń publiczną i grupy rówieśnicze, co przy deficycie pozytywnych wzorców zachowania skutkuje problemami w nauce szkolnej oraz trudnościami w adaptacji, do życia w lokalnej społeczności.

Z danych administracji zasobu komunalnego wynika, że w 61% mieszkań komunalnych odnotowuje się jakiejkolwiek zaległości w opłatach. W tym znacznym odsetku są również niewielkie kwoty zaległości, jak i niewielki, kilkudniowe opóźnienia w opłatach.



Ryc. 122. Odsetek lokali komunalnych z zaległościami w opłatach (w %). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Zestawienie odsetka zaległości „w ogóle” tych powyżej 3 miesięcy oraz tych dłuższych niż 12 miesięcy uwidacznia większą skalę tego problemu na ZOH niż średnia gminna. Zwraca uwagę nie tylko bardziej niekorzystna statystyka dla ZOH, ale i widać prawidłowość – im dłużej zbierana zaległość w opłatach tym ZOH gorzej się przedstawia na tle gminy. W przypadku zaległości przekraczających dwanaście miesięcy średni odsetek mieszkań z takimi zaległościami na ZOH jest o 270% wyższy niż w Gdyni. Co oznacza, że zasób komunalny w tym rejonie jest obciążony ponadprzeciętnym poziomem przez miesiące wypracowywanych zaległości w opłatach za najem mieszkań gminnych. Narastające zaległości w wywiązywaniu się ze zobowiązań wobec gminy za najem mieszkania zwyczajowo prowadzą do wezwania 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 było 6. 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 wyrokami eksmisyjnymi objętych jest 14,75% z zasobu gminnego na podobszarze.

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 osobą/rodziną umowę najmu socjalnego. Natomiast 15 gospodarstw odmowych 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. W takich sytuacjach – wieloletniego oczekiwania na realizację wyroku eksmisyjnego – skutkuje przekonaniem, że orzeczenie sądu jest niewiele znaczącym dokumentem. Poza tym tak długi czas oczekiwania na realizację wyroku sprawia, że sytuacja realna w mieszkaniu staje się zupełnie inna od tej jak była określona w wyroku (po kilkunastu latach w mieszkaniu zamieszkują już inne osoby niż te ujęte w wyroku).

W rejestrach widnieje 5 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 (niski dochód jest istotnym 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

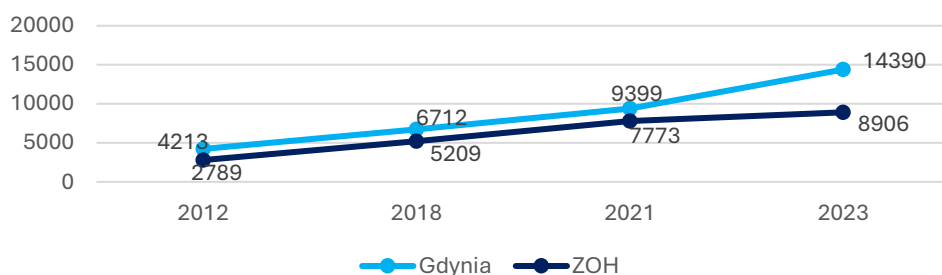
jest często zgłaszanym przez specjalistów problemem. Na ZOH 13 wniosków wśród 346 obowiązujących umów najmu daje 3,76% uprawnionych mieszkańców, którzy z jakiegoś powodu uważają, że powinni trafić do innego mieszkania niż to, w którym zamieszkują.

Wysoki (znacznie przekraczający średnią gminną wartość) 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. Z pierwszej perspektywy 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, 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. Byłe hotelowce, ze względu na swoją specyfikę pozwalają stosunkowo łatwo doposażyć budynki w windy, które istotnie wpłynęłyby na poprawę ich dostępności. Z drugiej perspektywy – poszczególnych lokali mieszkalnych, w tym wypadku trudno o jednoznaczny osąd. Lokale zamieszkałe są w różnym stanie – niektórzy siłami własnymi najemców są modernizowane (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 mieszkań 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 z nich partycypowała w projekcie rewitalizacyjnym jako partnerzy i otrzymały dotacje na remonty części wspólnych. W działania włączyły się dokładnie trzy (Wspólnoty Mieszkaniowe: Zamenhofa 1; Opata Hackiego 23 i Opata Hackiego 29) z sześciu Wspólnot mieszkaniowych z podobszaru rewitalizacji skorzystały z dotacji na remonty części wspólnych budynków. Pierwsza – Wspólnota Mieszkaniowa Ludwika Zamenhofa 1 wykonała remont klatek schodowych. Druga z nich – Opata Hackiego 23 wykonywała izolację przeciwwilgociową ścian fundamentowych i podpiwniczenia budynku, a także wymianę opar 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 wymieniano orygnnowanie i dokonywano napraw dachu.

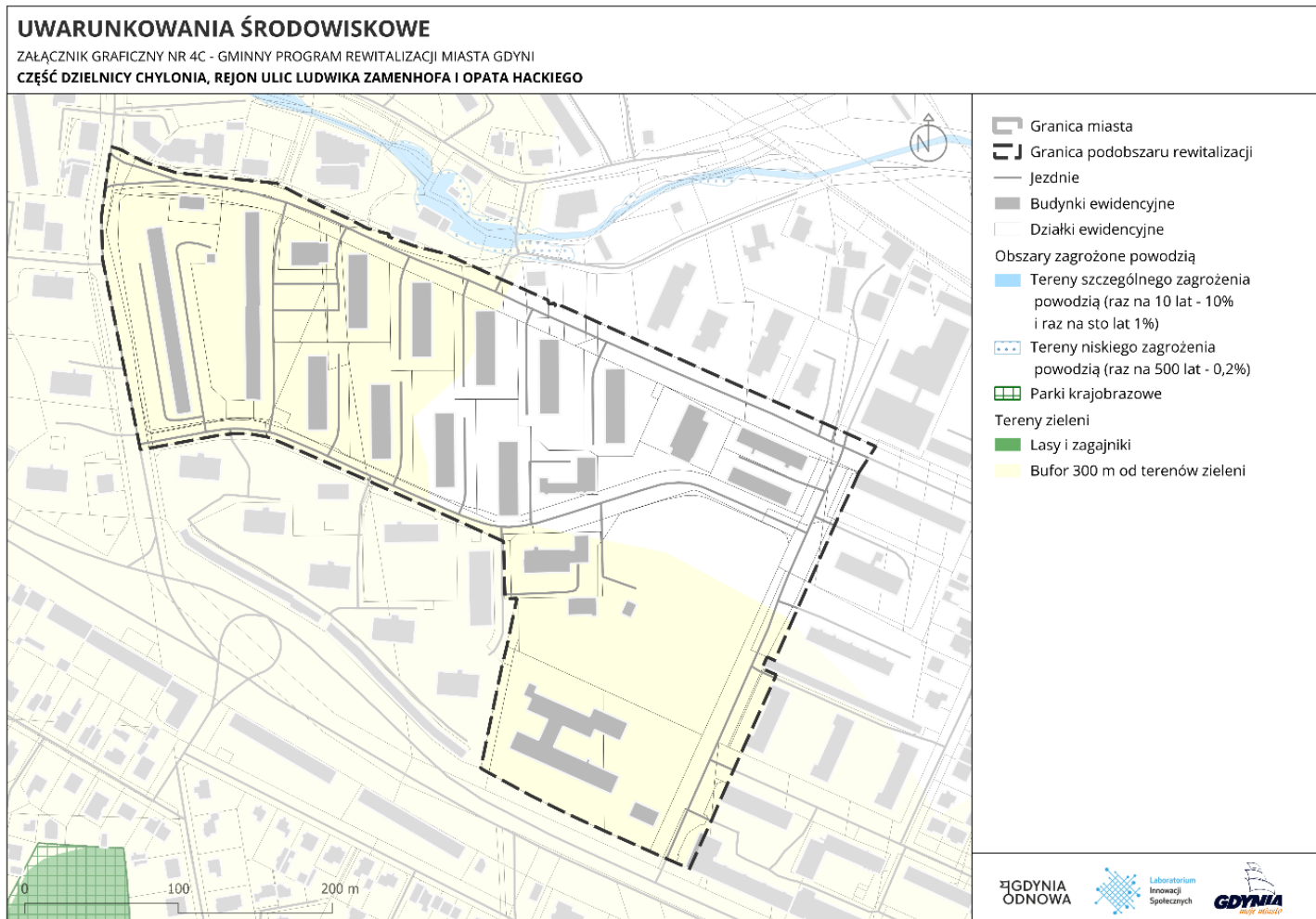
Na podobszarze w 2023 r. zarejestrowano 12 transakcji kupna sprzedaży lokalu mieszkalnego, co oznacza, że właściciele zmieniło 2,32% prywatnego zasobu na podobszarze. Dokładnie poło z transakcji dotyczyła mieszkań zlokalizowanych z standardowych pięciokondygnacyjnych klatkowcach (Zamenhofa 1 i 3) pozostałe 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. 123. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych. Podobszar rewitalizacji w rejonie 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 wzrost cen jest porównywalny dla obu tych poziomów.

2.5. Środowisko



Ryc. 124. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

2.5.1. Obszary i obiekty chronione przyrodniczo

Na podobszarze nie występują prawnie chronione formy przyrody.

2.5.2. Jakość i stan zieleni

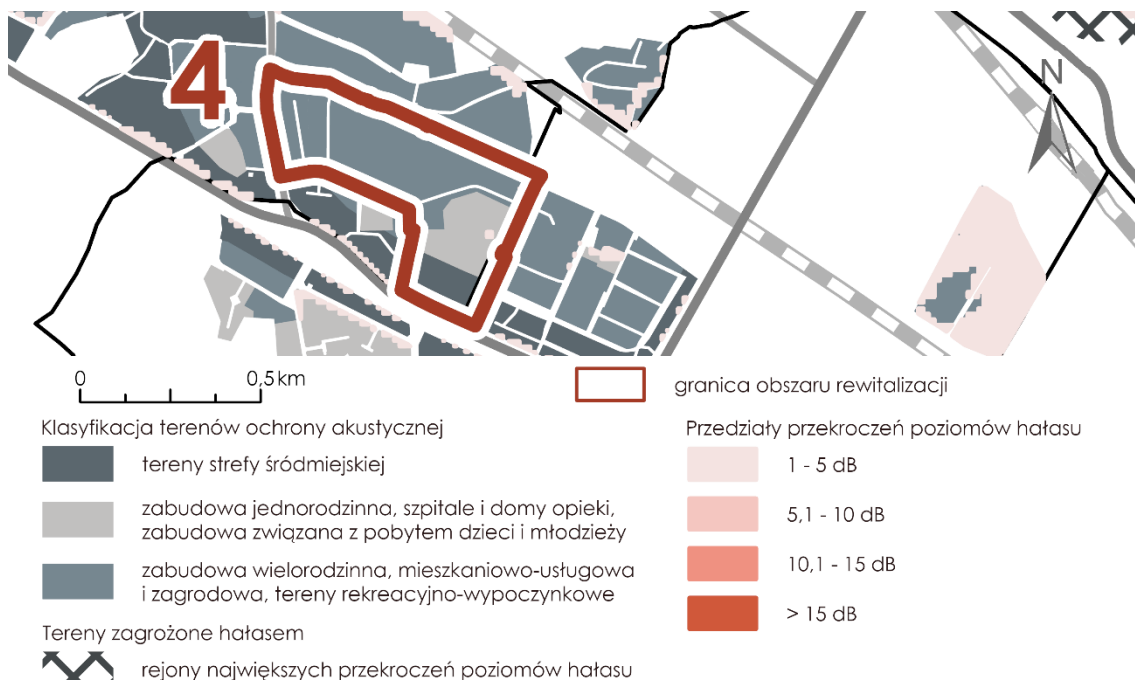
Praktycznie cały podobszar jest po intensywnych przekształceniach, którym również podlegała zielen. Na podobszarze znajduje się niewiele wysokich drzew, głównie w przestrzeni między blokami od strony ul. Zamenhofa. Nowe zadrzewienia z realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych są jeszcze młode. Zieleni urządzona, szczególnie w obrębie bulwaru między blokami jest adekwatna do przestrzeni w jakiej się znajduje. Praktycznie cała zieleni znajduje się na terenie gminnym i przez gminę jest utrzymywana. Widać różnicę między urządzeniem zieleni na terenach spółdzielni mieszkaniowych, a gminy. Zagadnieniem w obrębie tematyki dotyczącej jakości zieleni jest temat dzierżawy przy ogródków i terenów wokół bloków.

2.5.3. Uciążliwości

Do uciążliwości pośrednio związanych z ukształtowaniem szaty roślinnej jest praktyka wykorzystywania jako formy osłony zadrzewień czy krzewów przez osoby spożywające alkohol w przestrzeni publicznej. Tu rekomendowany i realizowanym zleceniem jest takie prowadzenie cięć pielęgnacyjnych aby tę niepożądaną funkcję zieleni miejskiej ograniczyć. Problem dotyczy terenów w okolicy przedszkola w bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru rewitalizacji.

2.5.4. Warunki klimatu akustycznego

Podobszar znajduje się w pobliżu tranzytowej ulicy Morskiej oraz graniczy z ul. Chyłońską, obie te drogi według map akustycznych generują hałas L_{DWN} przekraczający w pasie drogowym 70 dB. W odniesieniu do dopuszczalnych norm – rejestruje się niewielkie przekroczenia (do 5 dB) rejestruje się od strony ul. Morskiej oraz Chyłońskiej, niemniej analizując mapy nie sięgają one zabudowań mieszkalnych.



Ryc. 125. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego, opr. BPPMG.

2.5.5. 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, są one sporządzane na wysokim poziomie ogólności i na ich podstawie można stwierdzić, czy w danej gminie, części gminy mają miejsca przegrodzenia norm jakości powietrza. Z raportu omawiającego narażenie na pył zawieszony PM_{2,5} z roku 2024 wynika, że w aglomeracji trójmiejskiej wartość wskaźnika średniego narażenia wynosiła w 2023 r, 12 µg/m³ i była wynikiem korzystniejszym od celu krajowego (18 µg/m³). W przypadku pyłów zawieszonych PM₁₀ w raporcie za rok 2023 odnotowuje się punktowe przekroczenia Benzo(a)pirenu (B(a)P) wszystkie poza trójmiastem. Zatem na podobszarze nieodnotowane się przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza.

2.5.6. 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.

2.6. Komunikacja

Podobszar jest dobrze skomunikowany z pozostałymi częściami miast – 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). Równolegle do niej biegnie linka SKM, przystankiem, który obsługuje podobszar jest Gdynia Leszczynki.

W granice podobszaru można się dostać ul. Komierowskiego lub ul. Chyłońską. Ta pierwsza została zmodernizowana.

Wewnętrzny układ komunikacyjny podobszaru po zmianach w wyniku przedsięwzięć rewitalizacyjnych uległ znacznym zmianom. Obecnie są wyraźnie oddzielone przestrzenie dla ruchu pieszego i samochodowego. Obecny układ komunikacyjny jest klarowny. Przestrzeń między blokami została oddana pieszym (wcześniej była współdzielona z autami bez podziału na ruch pieszego i samochodowy). Są wydzielane mniejsza 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.

2.7. 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. Wykonane przestrzenie publiczne uwzględniły osoby ze szczególnymi potrzebami. Zostały wykonane udogodnienia dla mających problemy z poruszaniem się jak i 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 – 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 zdają się nie wymuszać takich rozwiązań architektonicznych.

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.

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

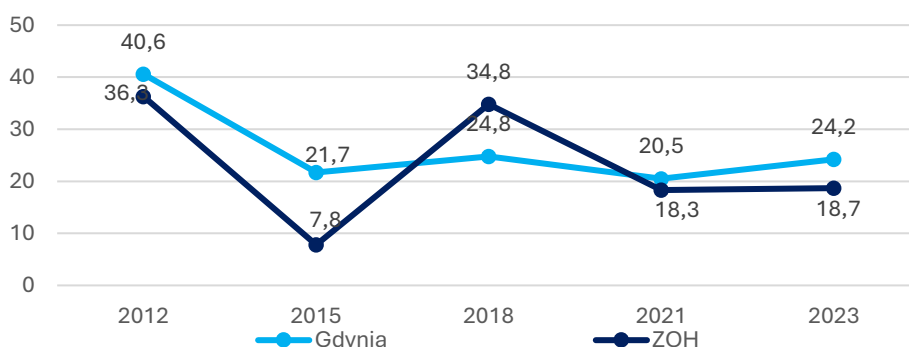
Wody opadowe w granicach podobszaru są zagospodarowane i odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej. Stanowi to rezultat dotychczasowych działań rewitalizacyjnych.

2.8.7. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe

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

3. Bezpieczeństwo

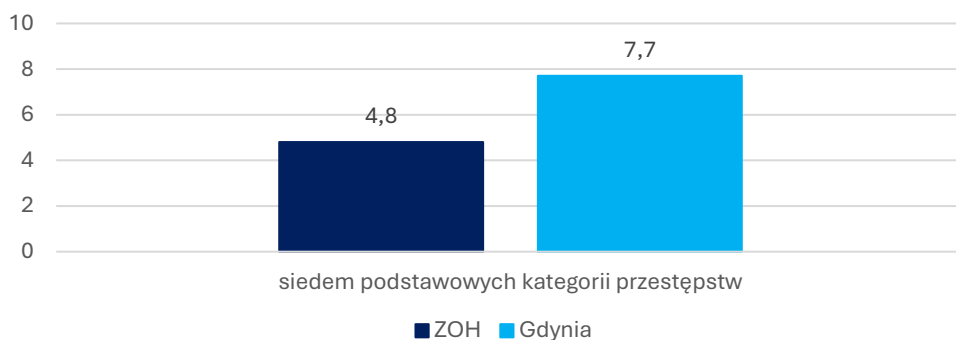
Rejon ZOH jest owiany aurą jednego z najmniej bezpiecznych, jeżeli nie najniebezpieczniejszego miejsca w Gdyni. W latach 90. Ubiegłego wieku oraz w pierwszej dekadzie obecnego opinie te znajdowały niechlubne poparcie w stanie faktycznym. Opisuując wrażenia tamtego okresu, mówiło się – „policja na ZOH nie wjeżdża”. Sytuacja zaczęła się zmieniać od drugiej dekady obecnego stulecia, co związane było z intensyfikacją wielowymiarowych działań koordynowanych przez Miasto na tym obszarze. Jeżeli mierzyć skalę zainteresowania danym podobszarem rewitalizacji liczbą interwencji policji to na ZOH w 2023 r. zarejestrowano 602 interwencje. Gdyby przeliczyć tę wartość na 100 mieszkańców okaże się, że tak obliczony wskaźnik dla Gminy wynosi 29,21, a dla ZOH 36,35 i wskazuje, 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 reszty miasta.



Ryc. 126. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Ze statystyki odnotowywanych przestępstw na 1 000 mieszkańców 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 skłonności poszkodowanych do wzywania policji oraz skali zjawiska przestępczości.

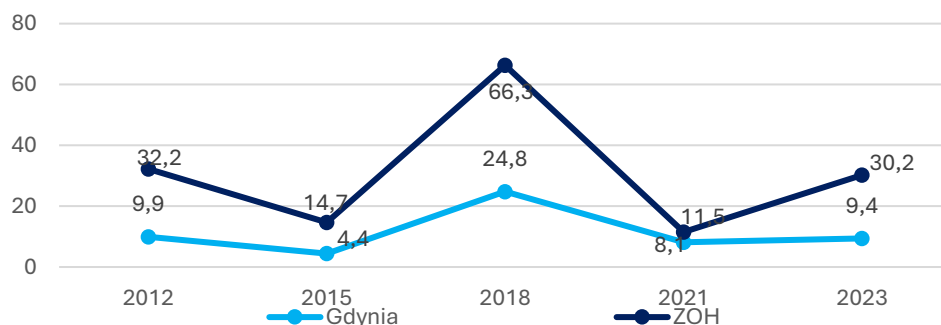
Miarą bardziej zogniskowaną na wychwytywaniu pospolitych negatywnych zachowań jest wskaźnik przestępczości pospolitej, do której zalicza się: bójkę i pobicie, kradzież cudzej rzeczy, kradzież samochodu, kradzież z włamaniem, przestępstwa rozbójnicze, uszkodzenie mienia oraz uszczerbek na zdrowiu.



Ryc. 127. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

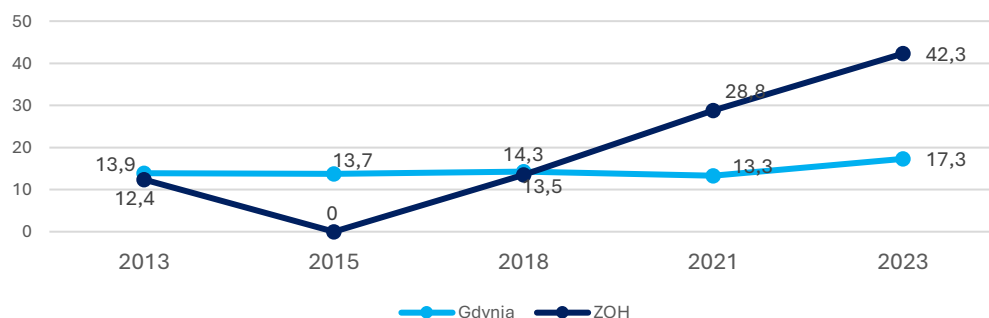
Również w tej kategorii w roku 2023 na ZOH odnotowano mniej przestępstw niż średnia dla Miasta. Różnica jest znaczna i wynosi 62%. Wartość wskaźnika generuje 8 stwierdzonych przestępstw, jeśli chodzi o miejsce ich stwierdzenia, to nie można wskazać punktu ich koncentracji – są równomiernie rozproszone po całym zamieszkałym podobszarze.

Bardziej negatywny obraz opisywanego podobszaru wyłania się ze statystyki dotyczącej przestępstw przeciwko rodzinie i opiece.



Ryc. 128. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 000 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Wartości wskaźnika w tej kategorii jest na tle Gdyni bardziej niepokojąca niż w przypadku wcześniej omówionych statystyk przestępstw. Na ZOH liczba notowanych przestępstw w tej kategorii jest wyraźnie większa niż średnie wartości dla miasta (w roku 2023 niekorzystna różnica dla ZOH wnosi 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 5 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. 129. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 000 osób). Podobszar rewitalizacji w rejonie 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 oraz 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 strony 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 obszarze pozytywnie wpłynęła na poprawę bezpieczeństwa komunikacyjnego w obrębie ZOH oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie. Budowa i przebudowa ciągów komunikacyjnych uporządkowała ruch pieszego, samochodowy oraz parkowanie. Mimo tego da się słyszeć głosy o klasycznych dla miast problemach z nielegalnym parkowaniem w obrębie skrzyżowań, przejść dla pieszych.

3.1.3. Zachowania społeczne

Wyzwaniem wciąż, zarówno w przekształconej przestrzeni, jak w bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru (okolice sklepu KAMI) jest spożywanie alkoholu oraz innych substancji psychoaktywnych w miejscach publicznych. Zachowania niepożądane dotyczą każdej grupy wiekowej, z rozróżnieniem na gromadzenie się osób w różnych miejscach i różne kategorie zachowania. Najstarsza grupa to osoby spożywające alkohol w przestrzeni publicznej, te gromadzą się w miejscach dających poczucie schronienia – krzaki, 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 niej używki nie są dominującym rysem tylko współwystępowanie dużej ilości niezagospodarowanego czasu z młodzieńczą energią, co skutkuje 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 w pracy SPOT-u Mikołaj-Alternative oraz Dom Sąsiedzki 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 transportowej z innymi dzielnicami oraz centrum. Podobszar w swoich granicach oferuje urządzone przestrzenie przeznaczone dla pieszych w każdym wieku – bulwar między hotelowcami. Na terenie zlokalizowane są obiekty sportowe TKKF Chocz Gdynia, na terenie której zlokalizowany jest Ogród Społeczny, budynek Zespołu Szkół Ekologiczno-Transportowych. Pod adresem Opata Hackiego 17 funkcjonuje Klub terapii zajęciowej „Busola”, a w pobliżu swoją siedzibę ma Kościół Zielonoświątkowy, Zbór „Eklezja”. Z funkcjonalności działających w granicach podobszaru skierowane bezpośrednio do mieszkańców są Ogród Sąsiedzki, zagospodarowanie między hotelowcami – 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 działła Placówka Wsparcia Dziennego SPOT Mikołaj-Alternative.

Na podobszarze, jak i w jego sąsiedztwie zlokalizowany jest szeroki wachlarz usług osiedlowych, duża liczba niewielkich sklepów spożywczych. Znalezienie usługi gastronomicznej również nie jest problemem. Co interesujące w pobliżu podobszaru zlokalizowany jest jeden z nielicznych barów mlecznych – Smakosz.

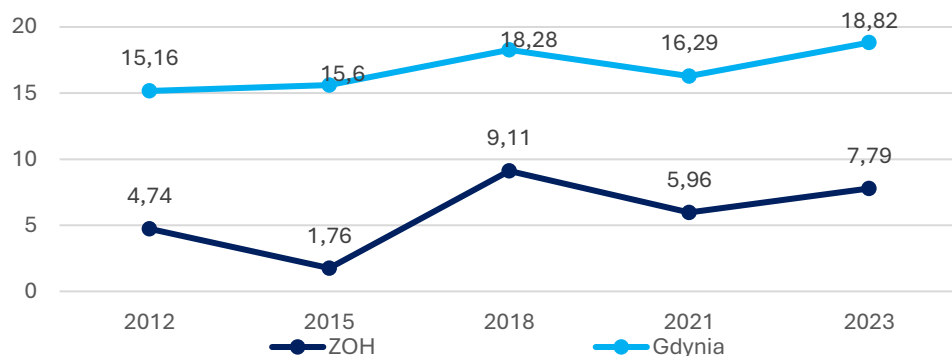
Ważnym punktem na mapie podobszaru jest wspomniana już Przystań Opata Hackiego 33. Funkcjonująca w obiekcie lokalna filia Biblioteki Gdynia. Z podobszaru zapisanych w bazach biblioteki jest 660 czytelników (dane na koniec 2023 r.). Liczba ta w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców daje 384 czytelników. Co w odniesieniu do skali czytelnictwa dla Gdyni, który wynosi 240 jest wynikiem bardzo dobrym. Przede wszystkim pokazuje jak trafną decyzją było umieszczenie biblioteki w tej lokalizacji oraz jak jest ona tam potrzebna. W odniesieniu do działalności domu sąsiedzkiego, który został otwarty w 2019 r., przeżywał trudne chwile jak wszystkie tego typu placówki w okresie pandemii, a także w apogeum kryzysu uchodźczego, w którym pełnił funkcję obiektu zbiorowego zakwaterowania. Obecnie działalność Domu sąsiedzkiego cieszy się znaczną popularnością, średnio w miesiącu odbywa się około 20 wydarzeń współorganizowanych przez mieszkańców i do nich kierowanych.

Ofertę dotyczącą spędzania czasu wolnego podzielić można na formę zagospodarowania sprzyjającą niedestruktywnemu spędzaniu czasu wolnego lub oferta pozwalająca samodzielnie kreować zajęcia dla siebie i innych czy korzystać już z takiej oferty. Mimo stosunkowo bogatej oferty nakierowanej na zagospodarowanie czasu wolnego są obejmuje ona przede wszystkim osoby dorosłe i starsze (Dom Sąsiedzki i biblioteka), 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 problem spożywania alkoholu i innych używek w przestrzeniach publicznych, co dotyczy zarówno młodzieży jak i dorosłych – z tym, że młodzież raczej gromadzi się wieczorami w zagospodarowanej części przestrzeni między hotelowcami. Druga grupa dorośli – wolą ławki, albo inne raczej ustronne miejsca. 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 narrację o gospodarce. Funkcjonujące w jego granicach działalności gospodarcze to głównie sklepy spożywcze czy drobne punkty usługowe. Pewną miarą kondycji ekonomicznej mieszkańców i niebezpieczną odpowiedzią na pytanie ilu z nich podejmuje aktywność zarobkową podlegającą opodatkowaniu są statystyki opisujące wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych odprowadzają przez mieszkańców rejonu ZOH. Na przestrzeni dziewięciu lat średnie dochody wzrosły o około 14 tys. zł. Wzrost jest spektakularny, niemniej wymaga ukontekstowania 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 średnie wartości dla Gdyni o 17 tys. zł. W 2022 r. ta różnica wynosiła 32 tys. zł, co oznacza, że mimo wzrostu dochodów mieszkańców na tle 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 zarejestrowane podmioty działalności gospodarczej, a w roku 2023 takich działalności było 129. Dodać należy, że w statystyce uwzględniono działalności aktywne i zawieszone. Nie wliczono takich, które nie podjęły działalności, albo znajdują się w stanie likwidacji, lub w stanie upadłości.



Ryc. 130. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Zestawienie podmiotów gospodarki narodowej dla podobszaru i dla Gminy ujawnia dysproporcję w odsetku osób prowadzących działalność gospodarczą między omawianym osiedlem a Gdynią. Wartość dla Gdyni przewyższa wartość dla ZOH kilkukrotnie. 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. Ta proporcja jest odmienna niż wartość średnia dla Miasta – w Gdyni 66% działalności to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W bazie REGON znaleźć można również dane o działalnościach zawieszonych czy będących w likwidacji. Dla podobszaru ZOH na rok 2023 widnieje 29 podmiotów gospodarki narodowej z zawieszoną działalnością. Z tego 27 to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą.

Zarejestrowana na podobszarze działalności gospodarcze skategoryzowane są w piętnastu sekcjach PKD (Polskiej Klasyfikacji Działalności). Dominują cztery sekcje C, F, G i H. Najlicniejsza z nich sekcja H – transport i gospodarka magazynowa zbiera 22 działalności. To głównie usługi taksówek i transport towarów. Druga najlicniejsza kategoria to sekcja F – budownictwo, tutaj zarejestrowanych jest 20 działalności. Trzecią grupą działalności gospodarczych są te sklasyfikowane do sekcji G – handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle, widnieje tu 20 działalności. To szeroka kategoria i są w nią włączone działalności handlowe, jak i naprawa samochodów. Czwartą najliczniej reprezentowaną sekcją jest C – przetwórstwo przemysłowe, tutaj widnieje 15 działalności związane są z obróbką przemysłową, naprawą maszyn itp.

l.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. 23. Zestawienie działalności gospodarczych według klasyfikacji PKD. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Rozwój gospodarczy podobszaru na meta poziomie wymaga rozpatrywania w podziale na zurbanizowaną część mieszkalną oraz na tereny sportu i edukacji – zajmowane przez Checz Gdynia i Zespół Szkół Ekologiczno-Transportowych. W pierwszym przypadku poprzez warunki sprzyjające rozwojowi gospodarczemu należałoby rozumieć podnoszenie kompetencji mieszkańców i wspieranie ich kreatywności i pomysłowości w dążeniu do samorealizacji zawodowej. Natomiast w drugim 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 wysyconym skalą 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. 24. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Na przestrzeni lat prowadzenia procesu rewitalizacji dla podobszaru wydano łącznie 4 pozwolenia na budowę: w 2017 r. trzy, we wszystkich 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 trakcie trwania procesu rewitalizacji ilustruje poniższe zestawienie.

Lp.	Adres budynku	Zakres prac wykonanych w ramach obowiązującego GPR
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: - wymianę 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: - wymianę 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: - wymianę stolarki okiennej i stolarki drzwiowej zewnętrznej, - docieplenie ścian zewnętrznych, stropów piwnicznych i stropodachów, - modernizacja instalacji c.o. oraz c.w.u.

Tab. 25. 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 roku, są to wypowiedzi mieszkańców uczestniczących w wywiadach grupowych². Zebrane wypowiedzi można podzielić na kilka grup, pierwsza dotyczy oceny jakości i zakresu przeprowadzonych dotychczas przedsięwzięć rewitalizacyjnych, głównie dotyczących 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 OK i nie sprzątaj po sobie.

Z jednej strony zmiany oceniono pozytywnie – powstały chodniki, zieleń, 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 jaszkrawe wskazała na zagadnienia ze sfery utrzymaniowej, które rażą mieszkańców. Na osiedlu występuje problem dewastacji wykonanego zagospodarowania, ale także wyzwaniem okazało się 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 dekad 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.

Przystań Opata Hackiego 33, wprowadzająca usługi miejsce na teren ZOH – bibliotekę oraz dom sąsiedzki. Nie wzbudza jednoznacznie pozytywnej oceny, co raczej wynika z perturbacji z pełnoskalowym uruchomieniem 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 przestań no mogłaby być otwarta w sumie jak jest taka pogoda.*

Warto zwrócić uwagę na postulaty dotyczące uruchomienia stolarni w piwnicy Przystani, że tego typu aktywność mogłaby zaspokoić potrzeby mieszkańców mikro-lokali znajdujących się w hotelowcach.



Ryc. 131. Zestawienie chmur skojarzeń „word it out” na temat podobszaru rewitalizacji rok 2016 (po lewej stronie) i 2022 r. (po prawej stronie)

Chmury skojarzeń „Word it out”, jedna z 2016 roku, przed rozpoczęciem realizacji inwestycji rewitalizacyjnych, a druga z grudnia 2022 roku ilustrują zmianę postrzegania obszaru, jak nastąpiła w wyniku wprowadzenia zmian przestrzennych. W pierwszym badaniu stanowiący podstawę do opracowania chmury skojarzeń w 2016 roku 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 roku dominują negatywne skojarzenia dotyczące tych problemów, które w oczach mieszkańców są najtrudniejsze najbardziej obniżają jakość życia w tym miejscu – mowa tu o alkoholizmie, braku poczucia bezpieczeństwa, patologii. 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 (WOD)

Zestawienie wskaźników obligatoryjnych oraz fakultatywnych wykorzystanych w procesie delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w podsystemach społecznym i gospodarczym dla Wzgórza 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
Liczba długotrwale bezrobotnych wśród os. w wieku produkcyjnym (odsetek) [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 os. pobierających zasiłki pomocy społ. 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 (odsetek) [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, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową 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.) [F; p. gospodarczy]	28	40	34	44	41	47	84	69	108	69
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba os. z zaburzeniami psych. 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.										

Tab. 26. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej

1. Mieszkańcy obszaru – diagnoza sfery społecznej

W tej części omówione zostaną m.in. takie zjawiska społeczne, jak: demografia, korzystanie z pomocy społecznej, bezrobocie, sytuacja materialna, zdrowie, poziom kapitału społecznego oraz poziom uczestnictwa mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym.

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. Zaowocowało to na przestrzeni ostatnich lat głęboką zmianą tego miejsca.

Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera na przestrzeni lat 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 i intensyfikacją pracy ze społecznością zdecydowano się na zmianę nomenklatury i zaczęto stosować nazwę Wzgórze Orlicz-Dreszera. Na przestrzeni lat 2015-2023 liczba osób zameldowanych w tym rejonie zmniejszyła się blisko trzykrotnie – z 420 spadła 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 i 3/4 mieszkańcy przestrzeni uregulowanych. Na przestrzeni lat proporcje uległy niemalże odwróceniu – w 2015 r. 2/3 mieszkańców stanowili ci z terenów niebezpiecznych, 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 mieszkanie. 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 pierzeję ulicy Kalksztajnow). Trudna sytuacja społeczna na podobszarze, pogarszające się relacje między mieszkańcami, a właścicielami terenu, którzy coraz agresywniej zmierzali do przerwania ciągłości zamieszkiwania na swoich działkach skłoniła miasto do wypracowania i zaproponowania mieszkańcom programu osłonowego – systemu wsparcia osób i rodzin w znalezieniu i utrzymaniu miejsca zamieszkania poza terenem Wzgórza Orlicz-Dreszera. *Clou* działań rewitalizacyjnych na tym obszarze 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 początkiem były budynki tymczasowe legalnie stawiane w latach 30. XX wieku. W rejonie dzięki zabudowie 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 gospodarczo 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 mieszkańek, a część stanowiły młode osoby poszukujące „tanich” domów w Gdyni. Tereny z prowizoryczną zabudową w 2015 r. stanowiły własność pięciu właścicieli. Tereny te były świadkiem różnych

polityk gospodarowania gruntami, jedni właściciele dążyli do przerwania tradycji zamieszkiwania na ich gruntach – wypowiadali umowy, procesowali się o wydanie działki, ponaglali 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 kilkaset osób – rodzin, dzieci, seniorów żyjących w ciągłym zagrożeniu utraty miejsca zamieszkania, dachu nad głową, co wiązało się z ryzykiem niekontrolowanego napływu osób wymagającym 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 proponowała wsparcie dla mieszkańców chcących się wyprowadzić ze Wzgórza Orlicz-Dreszera w formie Programu Osłonowego, tj. wsparciu merytorycznym, organizacyjnym, a także finansowym 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 bądź na drodze realizacji wyroku eksmisyjnego, bądź dzięki skróceniu oczekiwania na skierowanie do najmu komunalnego/socjalnego. Niektóre osoby zmieniły miejsce zamieszkania własnymi siłami inne potrzebowały jedynie chwilowego wsparcia w wyprowadzce, następnie dzięki własnym kompetencjom ustabilizowały swą 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 i 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 budynkach o nieuregulowanej sytuacji formalno-prawnej lub bez dostępu do drogi publicznej pozostało kilka budynków zamieszkałych przez pojedyncze rodziny.

Obecnie Wzgórze Orlicz-Dreszera należy rozpatrywać z trzech perspektyw: **I) Prywatnych terenów inwestycyjnych** i pozostającej tam szczątkowej zabudowy – obecnie to 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) I terenów o uporządkowanej sytuacji formalno-prawnej**, tj. pierzeja ulicy Kalksztajnow oraz trzy budynki przy ulicy Orlicz-Dreszera. Mieszkańcy tej formy zabudowy stanowią obecnie przytłaczającą większość społeczności opisywanego podobszaru rewitalizacji.

1.1. Mieszkańcy prywatnych terenów inwestycyjnych

W odniesieniu do terenów inwestycyjnych, które są obecnie w większości niezabudowane i niezamieszkałe. Społecznie to niewielka, rozproszona społeczność (pojedyncze rodziny) w sporze z właścicielami największych działek, w których opinii oferta pomocowa miasta była zdecydowanie niesatysfakcjonująca, w związku z czym ją odrzuciły. Znajduje się tu pięć zamieszkałych budynków, dwa na terenie, którego właściciele starają się realizować zamierzenia inwestycyjne, a dalsze trzy budynki są na wydzielonych działkach niemniej bez dostępu do drogi publicznej,

zatem pozbawione również dostępu do sieci, m.in. wodociągowej. Rodziny, osoby obecnie zamieszkujące 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 dogodnie miejsce gromadzenia się osób spożywających alkohol, na miejscu znaleźć można pozostałości dzikich ognisk.

W chwili obecnej prowadzone są prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z perspektywy interesariuszy procesu rewitalizacji stanowią one 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 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, ale i zadbanie o upamiętnienie historii tego miejsca.

1.2. Rodziny i osoby, które wyprowadziły się z WOD

W przypadku osób, które się wyprowadziły (w ramach Programu Osłonowego), a wciąż korzystają z pomocy ich faktyczna sytuacja życiowa mierzona stabilnością zamieszkiwania, 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, których odtwarzanie 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, 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 bądź przy wsparciu Programu Osłonowego bądź samodzielnie jedynie te kilkanaście wyżej opisanych 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. Co z meta poziomu pozwala 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 obecnie zamieszkuje tam nieco ponad 100 osób. Ci mieszkańcy niedawno jeszcze sąsiadowali z gęsto zabudowanym i zaludnionym terenem. Obecnie zamieszkują na skraju bardzo dużego otwartego terenu, w większości zazielenionego, który z jednej strony służy jako swoiste niezagospodarowane zielone i otwarte miejsce spacerów np. z psami. Z drugiej przyciąga, ze względu na atrakcyjne walory widokowe i oddalenie od terenów zamieszka-

łych, grupy osób urządzające tam spotkania towarzyskie, często przy alkoholu. Przyszłą zabudowa terenów inwestycyjnych będzie miała istotny wpływ na jakość życia tej grupy mieszkańców i mieszkank leszczyńskiego podobszaru rewitalizacji.

Podobszar (czyli zameldowane 145 osób) współcześnie w świetle statystyk wskaźnikowo w wypadku większości zmiennych nie wyróżnia się na tle miasta. Po przeliczenie statystyk dotyczących korzystania z pomocy społecznej Wzgórze Orlicz-Dreszera jest jedynym terenem, na którym nie ma istotnych odchyleń od średnich wartości dla Gdyni. Z pomocy korzystają pojedyncze osoby (w rejestrze POMOST – dwie). Wyróżnikiem jest statystyka Urzędu Pracy, w tym wypadku po przeliczeniu urzędowych rejestrów na wskaźniki – zarówno wskaźnik dla zarejestrowanych bezrobotnych przekracza blisko cztery razy średnią gminną, wskaźnik dla osób długotrwale pozostających bez pracy przekracza średnią miejską osiem razy. 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 więcej przestępstw niż średnio na terenie miasta. Nawet w zakresie interwencji policji ich liczba w roku 2023 dla podobszaru w przeliczeniu na liczbę mieszkańców jest niższa niż średnia wartość dla Gdyni. Na tej podstawie należy zauważyć, że omawiany teren, mimo dużych niezamieszkałych i nieoświetlonych przestrzeni nie jest przedmiotem częstych interwencji policji.

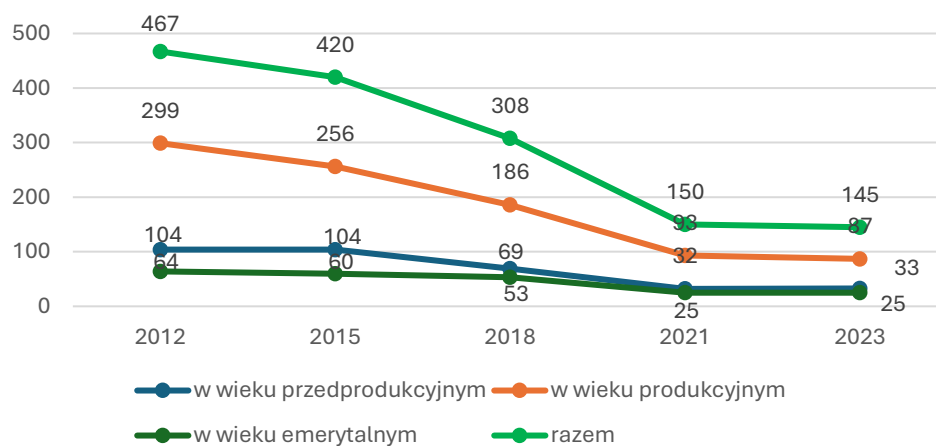
Analizy danych związanych z miejską polityką mieszkaniową wskazują, że na obszarze prywatni wierzyciele oczekują od gminy dostarczenia dwóch pomieszczeń tymczasowych w celu realizacji wyroku eksmisyjnego, a ponadto na listach oczekujących na najem socjalny znajduje się pięć osób.

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 Leszczyńki.

1.4. Demografia

Na Wzgórzu Orlicz-Dreszera na koniec 2023 r. zameldowanych było 145 osób, tj. 2,10% mieszkańców całej dzielnicy Leszczyńki.

Znaczne zmniejszenie liczby mieszkańców podobszaru pomiędzy 2015 a 2021 r. wynika z faktu realizacji *Programu Ośłonowego wsparcia mieszkańców Wzgórza gen. Orlicz-Dreszera w latach 2017–2019*², w związku z którym z podobszaru (do dnia 21.10.2019 r.) wyprowadziło się 255 mieszkańców. Notowane meldunki dotyczą mieszkańców północnej pierzei ulicy Kalkszajnów i budynków o uregulowanej sytuacji formalno-prawnej przy ulicy Orlicz-Dreszera oraz osób mieszkających na obszarze oddziaływania Programu Ośłonowego. Baza meldunkowa – co ujawnia szczegółowa analiza – zawiera meldunki z już wyburzonych budynków, co zatem idzie na może żyć mniej osób niż wynika to ze statystyk.



Ryc. 132. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera.

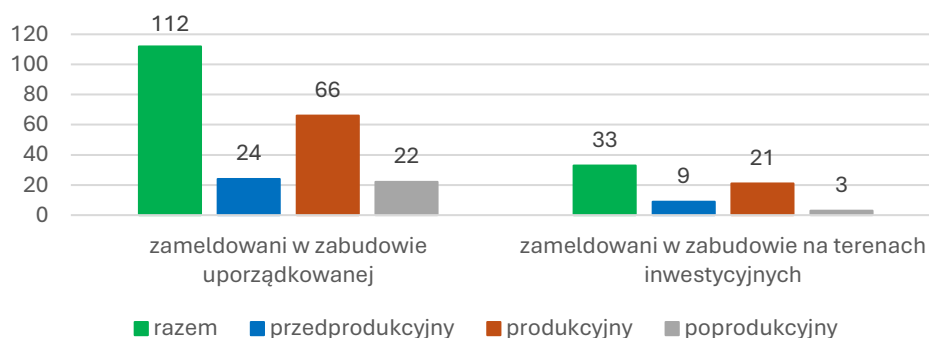
Gwałtowny spadek liczby osób zameldowanych w latach 2015-2021 to rezultat intensywnej pracy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i funkcjonowania programu osłonowego – systemowego wsparcia w znalezieniu nowego miejsca zamieszkania oraz jego utrzymaniu, osób i rodzin chcących wyprowadzić się z ruderalnej zabudowy WOD.

	2012 r.	2015 r.	2018 r.	2021 r.	2023 r.
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

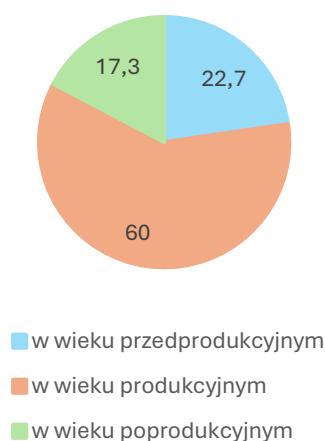
Tab. 27. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera w oparciu o bazę meldunkową

Struktura mieszkańców podobszaru pod względem wieku według stanu na 31.12.2023 r. przedstawia się następująco:

- 22,76 mieszkańców było w wieku przedprodukcyjnym,
- 60,00% mieszkańców – w wieku produkcyjnym,
- 17,24% – w wieku poprodukcyjnym.



Ryc. 133. Zameldowani w 2023 r. z podziałem na zabudowę uporządkowaną i tereny inwestycyjne. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera



Ryc. 134. Struktura ludności w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

Obecnie dominującą grupą zameldowanych są osoby z zabudowy o uporządkowanej sytuacji formalno-prawnej, czyli pierzei przy ul. Kalksztajnow oraz dwóch budynków przy ul. Orlicz-Dreszera. Mieszkańcy terenów stanowiących rdzeń dawnego WOD to rodziny i osoby zajmujące kilka ostatnich, rozproszonych na terenie inwestycyjnym budynków.

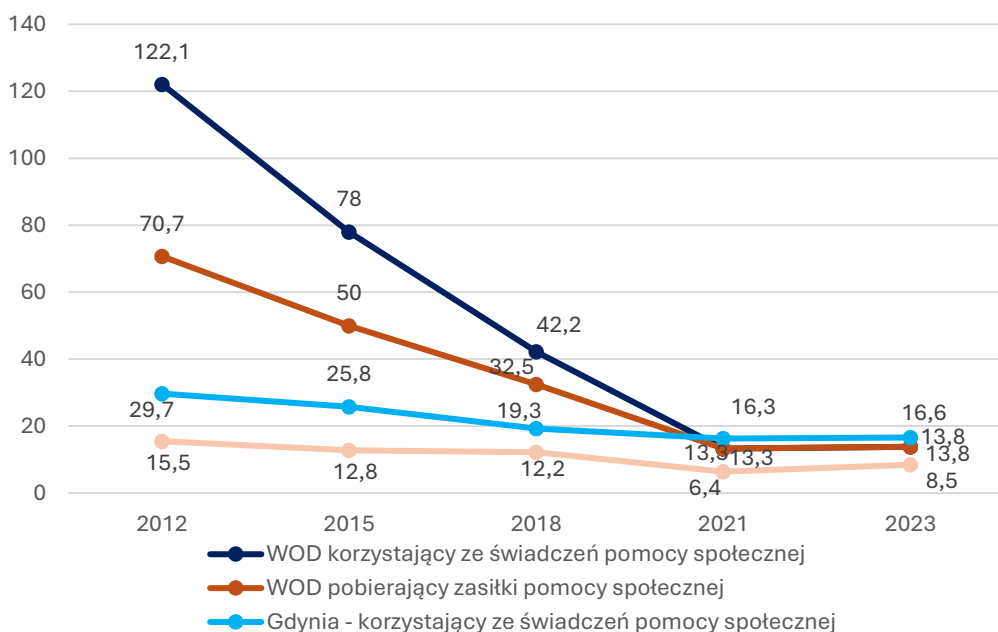
W okresie 2021-2023 r. zarówno liczba, jak i udział mieszkańców nieletnich i w wieku produkcyjnym spadła, natomiast wzrosła liczba i udział mieszkańców w wieku poprodukcyjnym. Populacja podobszaru stopniowo starzeje się i pod względem podstawowych procesów demograficznych nie odbiega od powszechnych 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 dla gminy (28,4%).

1.5. Pomoc społeczna

Struktura pomocy społecznej świadczonej na podobszarze stanowi wstęp do pogłębiania wiedzy o problemach społecznych występujących w tym miejscu. Pierwszym miejscem kontaktu mieszkańców w większości spraw dotyczących trudnych sytuacji życiowych na podobszarze Wzgórze Orlicz-Dreszera jest Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 3.

W 2023 r. ze świadczeń pomocy społecznej, zarówno finansowych, jak i niepieniężnych korzystały dwie osoby, co stanowiło 1,38% zameldowanych mieszkańców podobszaru. Udział osób korzystających z pomocy społecznej jest nieznacznie niższy niż średnia gdyńska (1,66%).



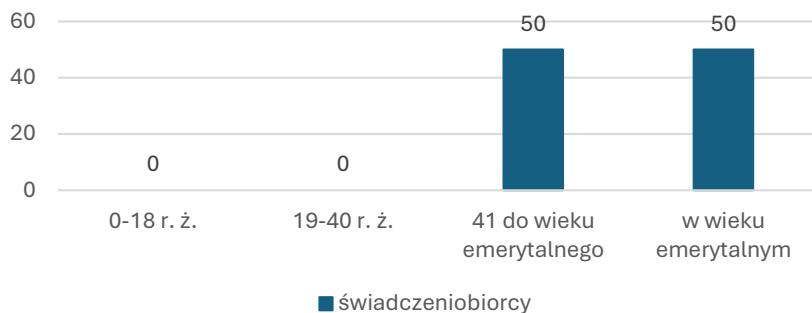
Ryc. 135. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1 000 osób. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

Na przestrzeni 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 jakiegokolwiek 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 41 – 60 (dla kobiet) / 65 (dla mężczyzn) lat 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 zabudowę ruderalną. 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. 136. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

Trzy 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.

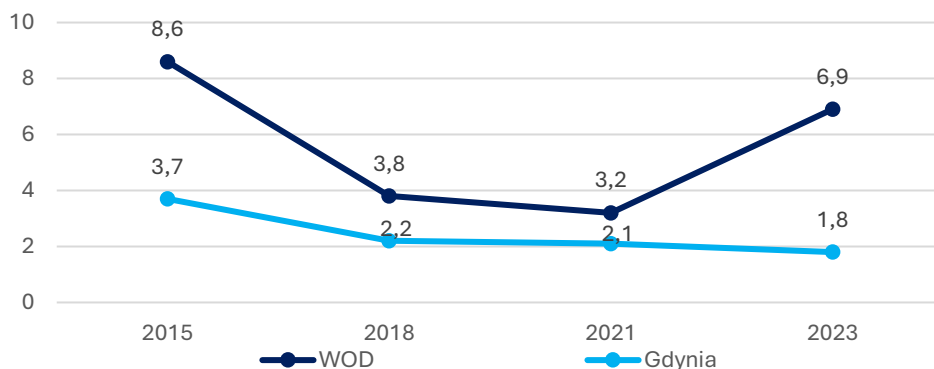
Na podobszarze w 2023 r. nie została udzielona pomoc społeczna z tytułu bezradności w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego. Natomiast świadczeniami z tytułu ubóstwa została objęta jedna osoba w wieku emerytalnym.

Jeśli chodzi o formy pomocy przyznane w 2023 r. mieszkańcom podobszaru, wszystkie osoby otrzymały 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), którzy stanowią nieco ponad połowę populacji podobszaru, sześć osób było na dzień 31.12.2023 r. zarejestrowanych jako bezrobotne w Powiatowym Urzędzie Pracy, co daje 6,9% tej grupy demograficznej. Wskaźnik ten jest wyższy niż średnia gdyńska (1,8%). Liczba bezrobotnych dwukrotnie wzrosła w 2023 r. 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).



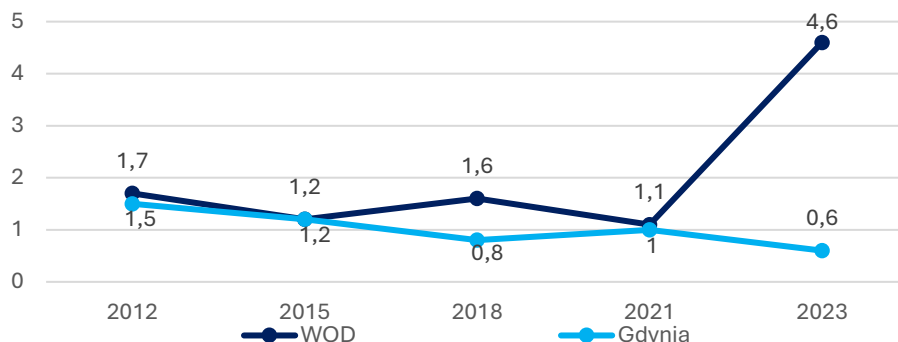
Ryc. 137. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

Struktura bezrobocia według podziału na grupy wiekowe przedstawia się następująco:

- połowa bezrobotnych zameldowanych na podobszarze to osoby młode, do 30 roku życia;
- 1/3 (33,33%) ogółu bezrobotnych na podobszarze to osoby w wieku 31-50 lat.
- 16,67% bezrobotnych to osoby wieku powyżej 50 lat.

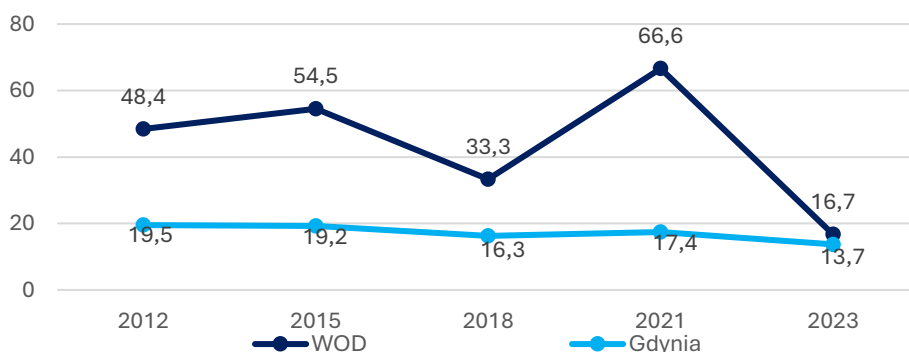
Na tle Gdyni powyższa statystyka wypada gorzej w porównaniu z całym miastem dla najmłodszej grupy wiekowej, natomiast lepiej dla pozostałych grup wiekowych.

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%). W tej grupie dwie osoby były w wieku 31-50 lat, jedna osoba była w wieku do 30 roku życia i jedna osoba w wieku powyżej 50 roku życia. Pomimo tego, że na podobszarze, na przestrzeni lat 2015-2021, 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. 138. 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 (z 12 osób w 2015 r., przez trzy osoby w 2018 r. i dwie w 2021 r.), lecz w ujęciu wskaźnikowym widoczne są spore fluktuacje wynikające z malejącej liczby osób bezrobotnych na podobszarze (z wyjątkiem roku 2023, w którym, jak wskazano wyżej, liczba ta wzrosła).



Ryc. 139. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

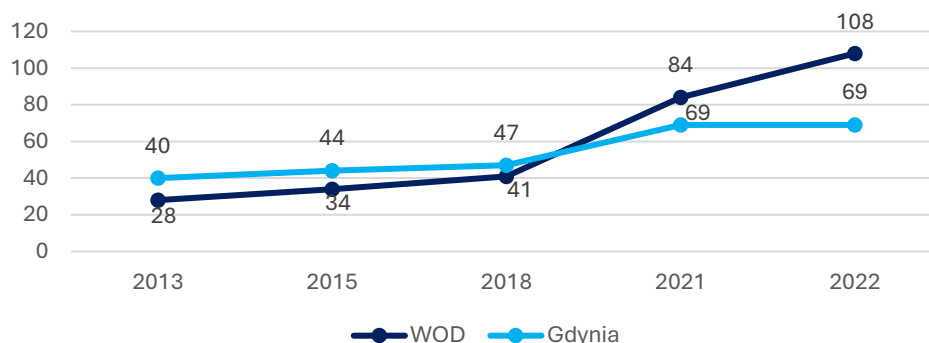
Żadna z osób pozostających bez pracy nie posiadała prawa do zasiłku. W 2023 r. zatrudnienie podjęły trzy osoby zarejestrowane jako bezrobotne.

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.

Jeśli chodzi o poziom zarobków i innych opodatkowanych dochodów mieszkańców podobszaru, zauważalny jest stopniowy ich wzrost w latach 2013-2018 oraz znaczący w 2021 r., kiedy to średni dochód mieszkańców podobszaru przewyższył średnią gdyńską. Wzrostowy trend dochodów mieszkańców Wzgórza Orlicz-Dreszera utrzymał się w 2022 r., w przeciwieństwie do średniej dla miasta, która była nieznacznie niższa niż w 2021 r.



Ryc. 140. 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.

Odsetek mieszkańców pobierających zasiłki pomocy społecznej (stałe, okresowe lub celowe) jest dla podobszaru ponad trzykrotnie wyższy niż dla gminy – odpowiednio 13,8 (co oznacza dwóch mieszkańców podobszaru) v. 8,5, przy czym pamiętać należy, że dość wysoka wartość wskaźnika wynika z niewielkiej liczby mieszkańców podobszaru.

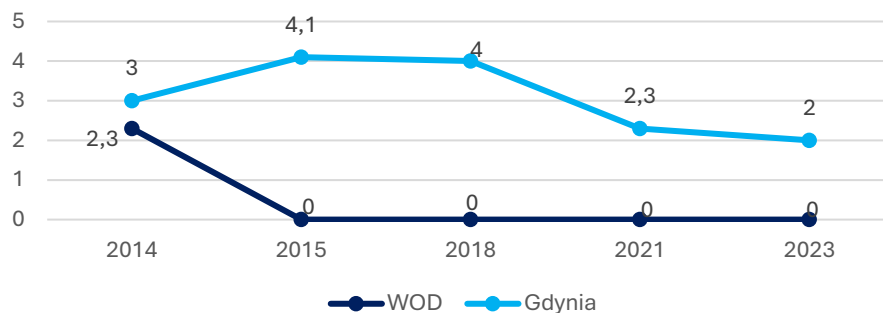
Na przestrzeni badanych lat zauważalny jest stały spadek liczby mieszkańców podobszaru pobierających zasiłki i znikomy wzrost pomiędzy 2021 a 2023 r., co wyróżnia podobszar pomiędzy pozostałymi, gdzie wzrost był bardziej zauważalny (patrz powyższy wykres). Dynamika spadku wskaźnika korzystania z pomocy społecznej w jakiegokolwiek 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 20% stanu dla 2015 r., podczas gdy dla Gdyni było to około 54% stanu dla 2015 r.

Z powodu braku lokali gminnych na terenie Wzgórza Orlicz-Dreszera, wątek poziomu zadłużenia mieszkańców z tytułu czynszu najmu nie dotyczy tego podobszaru.

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.



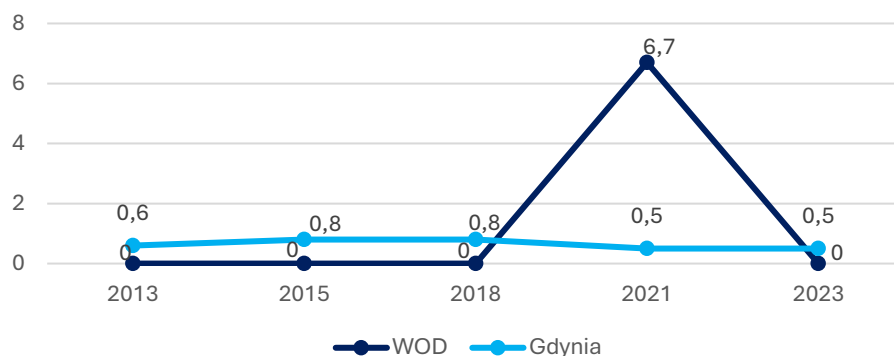
Ryc. 141. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z zaburzeniami psychicznymi (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlich-Dreszera

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) i 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. Zastrzec jednak należy, że spożywanie alkoholu na terenie podobszaru może być praktyką mieszkańców zameldowanych nie na podobszarze, lecz w jego sąsiedztwie.

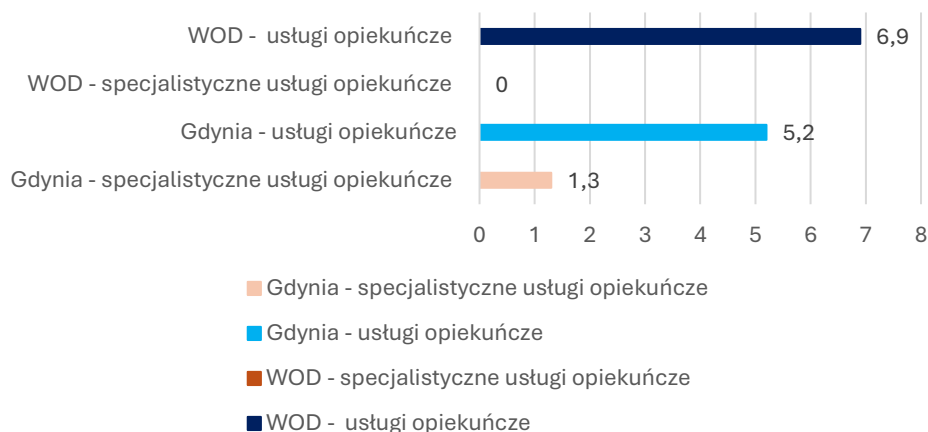


Ryc. 142. Wskaźnik osób, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlich-Dreszera

Abstrahując od danych statystycznych. Po wygaszeniu zamieszkiwania w zabudowie o nieuregulowanej 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 w niektórych punktach WOD pustych butelkach po napojach alkoholowych.

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.

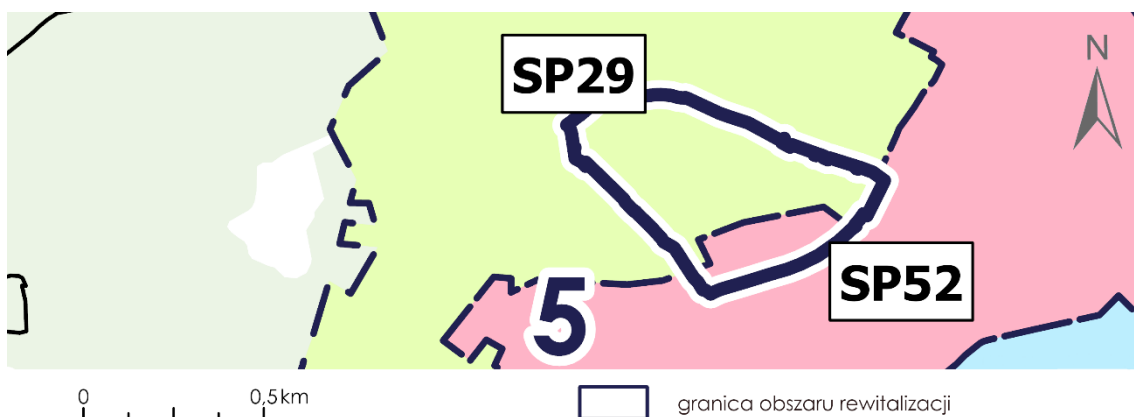


Ryc. 143. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1 000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

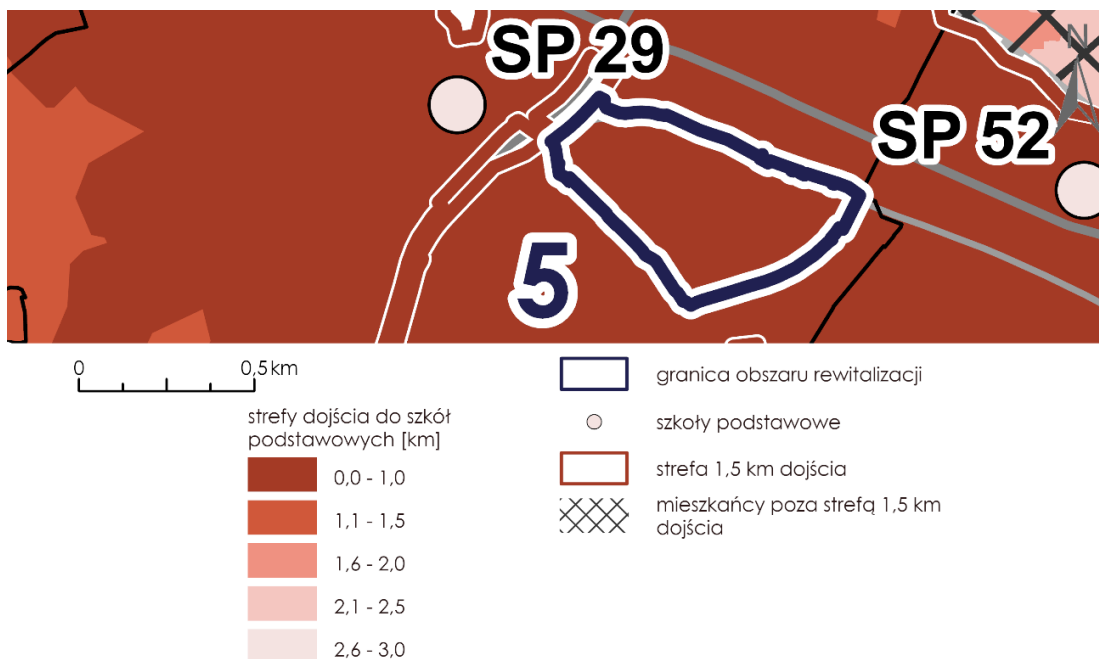
W tym miejscu należy nawiązać do osób objętych wsparciem w ramach programu osłonowego. Doświadczenia ostatnich lat pokazują, że wśród rodzin korzystających z dopłat MOPS do wynajmu mieszkania najczęstszą przyczyną opuszczenia lokalu jest nagłe pogorszenie się stanu zdrowia skutkujące przeprowadzką do Domu Pomocy Społecznej lub innej placówki oferującej rozbudowane wsparcie w codziennym funkcjonowaniu. Jak wskazują specjaliści z MOPS część osób (seniorów, wieloletnich mieszkańców tego miejsca), która wyprowadziła się z terenu WOD, po roku, 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 oraz 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. 144. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera, opr. BPPMG.

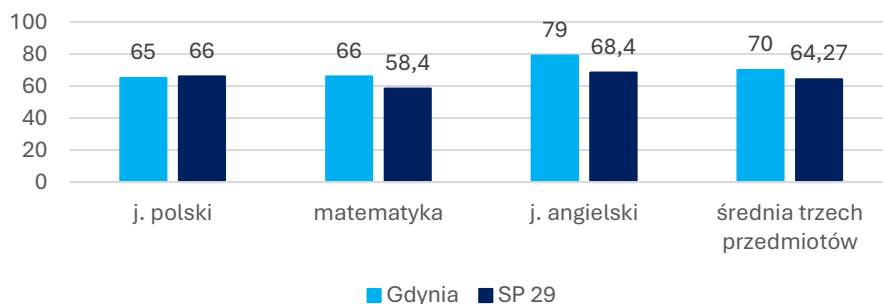


Ryc. 145. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera, opr. BPPMG.

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 co oznacza, 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 w godzinach późno popołudniowych. W przypadku SP 52 współczynnik ten wyniósł 0,60, co oznacza, że nie było w niej sytuacji opisanej wyżej.

Udział niepromowanych i nieklasyfikowanych uczniów dotyczy uczniów szkoły podstawowej klas I-VIII i stanowi odsetek uczniów niepromowanych i nieklasyfikowanych w ogólnej liczbie uczniów na koniec roku szkolnego. Średnia wartość wskaźnika w tym zakresie w roku szkolnym 2022/2023 dla gdyńskich publicznych samorządowych szkół podstawowych wyniosła 0,69%, natomiast odsetek uczniów niepromowanych i nieklasyfikowanych w SP 29 wyniósł 1,69% (drugi najwyższy wskaźnik spośród SP obejmujących obszar rewitalizacji), zaś w SP 52 0,60%, przy czym w tych grupach uczniów nie ma żadnego ucznia zameldowanego na Wzgórze 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. 146. 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 najłebiej napisali egzamin z matematyki.

Dla SP 52 brak wyników z powodu braku VIII klasy w roku szkolnym 2022/2023.

1.10. Kapitał społeczny

Jedyną w swoim rodzaju historią WOD jako podobszaru rewitalizacji, na którym podstawowym przedsięwzięciem było wsparcie rodzin w poprawie warunków mieszkaniowych na bezpieczne, nie zagrażające życiu i zdrowiu poprzez pomoc w znalezieniu miejsca zamieszkania w innej części miasta trudno mówić o kapitale społecznym używając typowych, dla pozostałych podobszarów rewitalizacji kategorii opisu. Rezultatem procesu jest rozproszenie, w różne rejony miasta, niegdyś zwartej społeczności Wzgórza. Rodziny, które aktywnie uczestniczyły w spotkaniach konsultacyjnych, w procesach diagnostycznych obecnie zamieszkują w różnych miejscach miasta, najczęściej poza granicami obszaru rewitalizacji. Mieszkańcy WOD, którzy pozostali (z zabudowy o uporządkowanej sytuacji formalno-prawnej) nie byli objęci intensywnym oddziaływaniem przedsięwzięć rewitalizacyjnych – te nigdy 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, 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

Na podobszarze jest zarejestrowana jedna organizacja pozarządowa.

Lp.	Nazwa organizacji:	Obszar działalności:
1.	Stowarzyszenie zwykłe mieszkańców Wzgórza Dreszera im. Jadwigi Kaczyńskiej	poprawa warunków życia, ochrona praw mieszkańców Wzgórza Dreszera, integracja lokalnej społeczności
Lp.	Nazwa organizacji:	Obszar działalności:
1.	Polska Fundacja Pomocy Potrzebującym	pomoc społeczna
2.	Fundacja PoMoc	pomoc społeczna, aktywizacja zawodowa
3.	Stowarzyszenie ALFISTI Północ	edukacja

Tab. 28. 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 socjodemograficznego, diagnozującego uwarunkowania, strukturę, motywację i potrzeby mieszkańców podobszaru, była zaangażowana Fundacja Zmian Społecznych „Kreatywni”.

2. Mieszkanie i otoczenie

W tej części dokumentu omówione zostaną zagadnienia m.in. dotyczące mieszkalnictwa, sfery technicznej i wybranych elementów układu funkcjonalno-przestrzennego, sytuacji własnościowej i sfery środowiskowej.

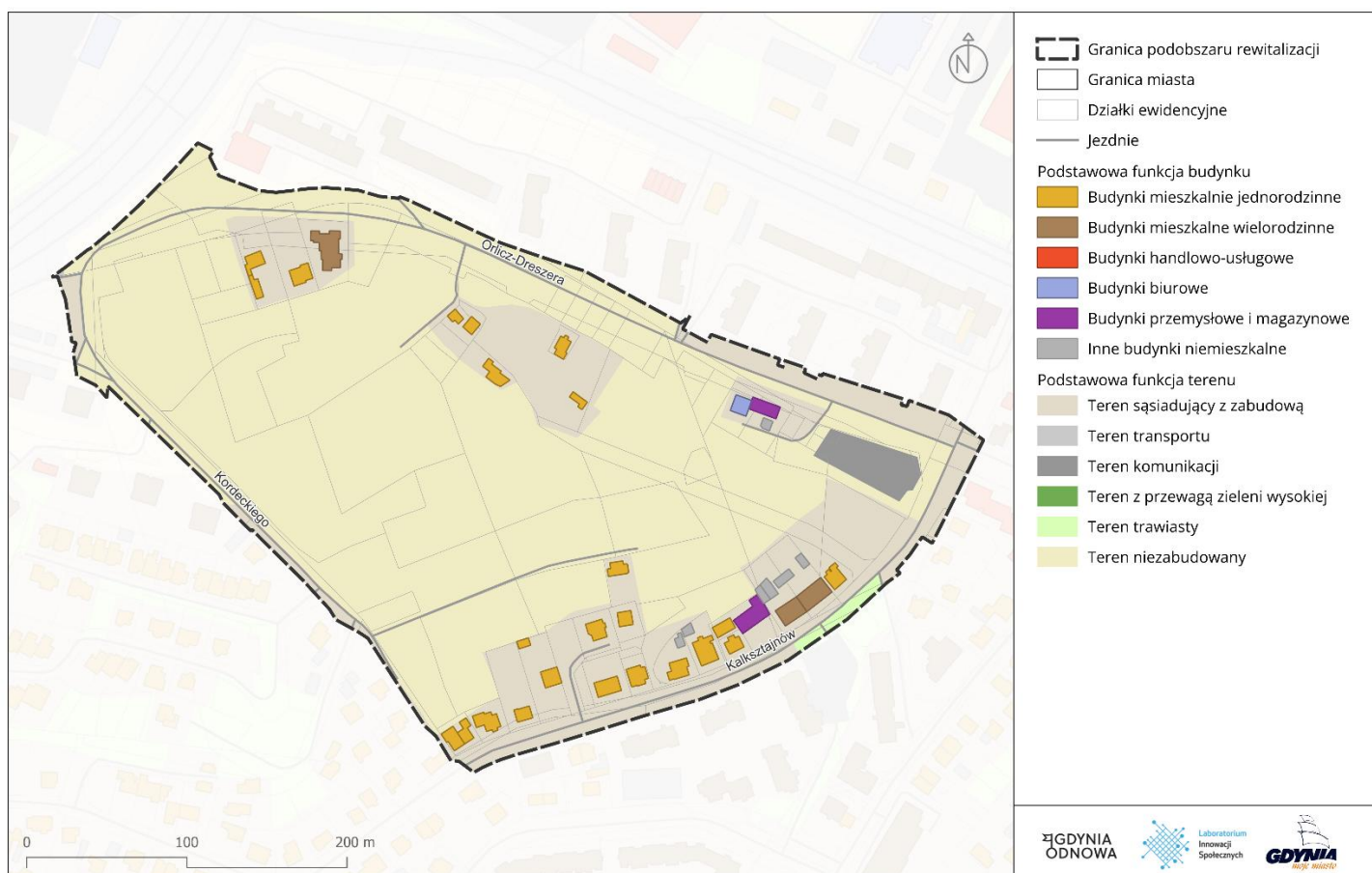
2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

Podobszar Wzgórze Orlicz-Dreszera obejmuje fragment dzielnicy Leszczynki w jej środkowej części, pomiędzy ulicami Orlicz-Dreszera, Kalksztajnów, Kordeckiego i Estakadą Eugeniusza Kwiatkowskiego. 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 on położony na skarpie.

Podobszar ma charakter mieszkalny. Jego złożona geneza sięga okresu międzywojennego XX w., kiedy to na prywatnych działkach, należących do osób fizycznych w większości nie-mieszkających 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. Ta nieformalna nieuporządkowana zabudowa przetrwała do 2019 r.; 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. Pozostały odsetek budynków był wciąż zamieszkały 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.

Ustalone w obowiązującym planie miejscowym drogi publiczne wewnątrz podobszaru nie zostały dotychczas zrealizowane.



Ryc. 147. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

2.1.1. Typ zabudowy mieszkaniowej

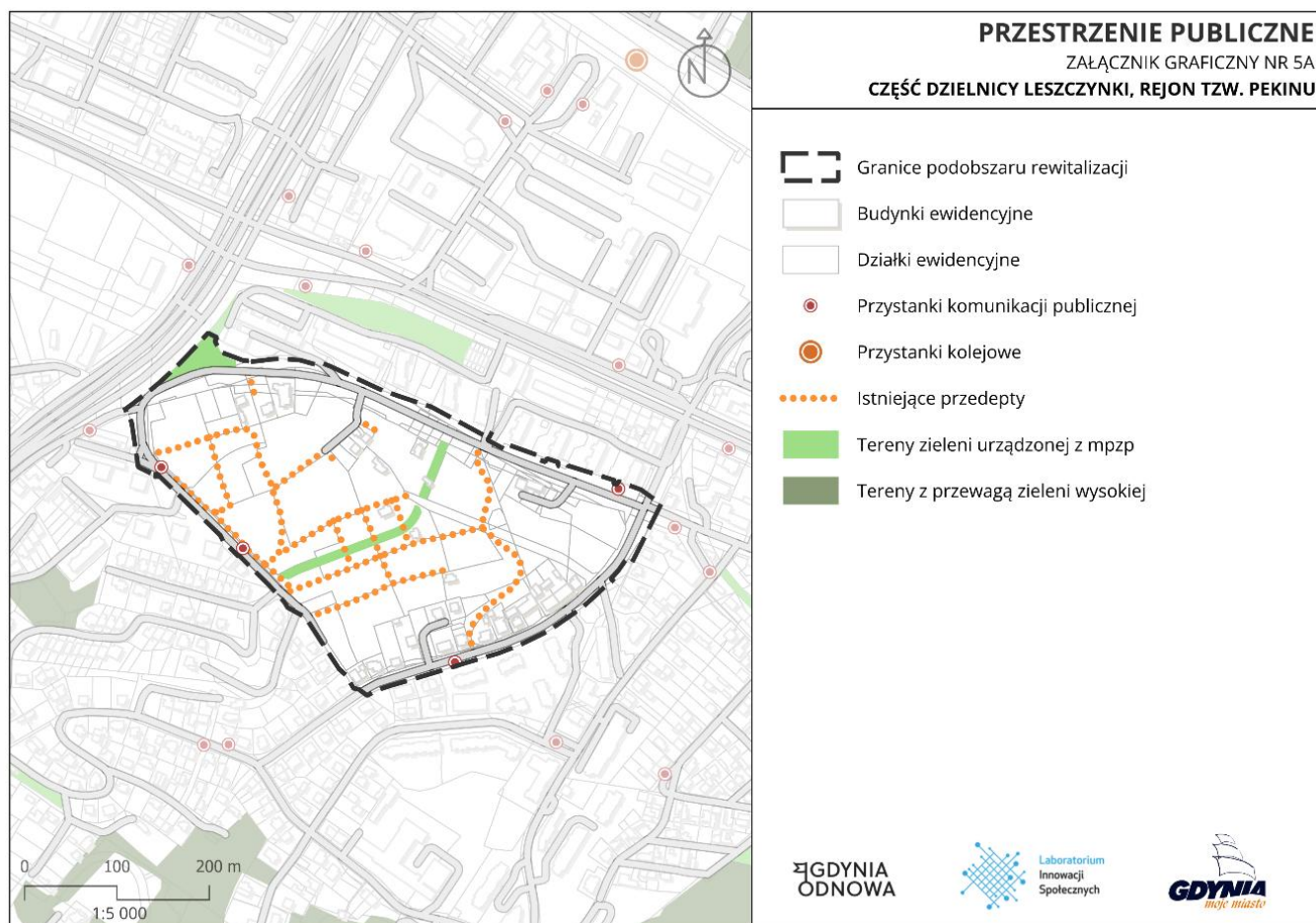
Istniejąca zabudowa wzdłuż ulic wyznaczających granice podobszaru (Orlicz-Dreszera, Kalksz-tajnow, Kordeckiego) to zabudowa mieszkalna: jedno- lub wielorodzinna.

2.1.2. Usługi

Na Wzgórzu Orlicz-Dreszera nie ma infrastruktury umożliwiającej świadczenie usług publicznych i społecznych, w związku z tym na podobszarze nie są świadczone tego rodzaju usługi.

2.1.3. Tereny zieleni i rekreacji

Na podobszarze nie ma aktualnie zorganizowanego terenu zieleni i rekreacji.



Ryc. 148. Przestrzeń publiczna. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

W północnym skraju podobszaru – w pobliżu estakady Kwiatkowskiego, jeszcze w granicach podobszaru, ale już po północnej stronie ul. Orlicz Dreszera znajduje się kępa zieleni wysokiej, zgodnie z obowiązującym MPZP 0806, jednocześnie trudno ten teren nazwać miejscem rekreacji, czy wypoczynku, jest tak z racji jego trudnej dostępności i usytuowania na skarpie. Na podobszarze po likwidacji zabudowy pozostała bogata sieć przebiegów, wskazująca, że teren jest użytkowany.

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, spotkań (Wzgórze oferuje atrakcyjną panoramę portu, oraz zatoki Gdańskiej), dogodnych pieszych połączeń.

2.2. Stan własności

2.2.1. Grunty

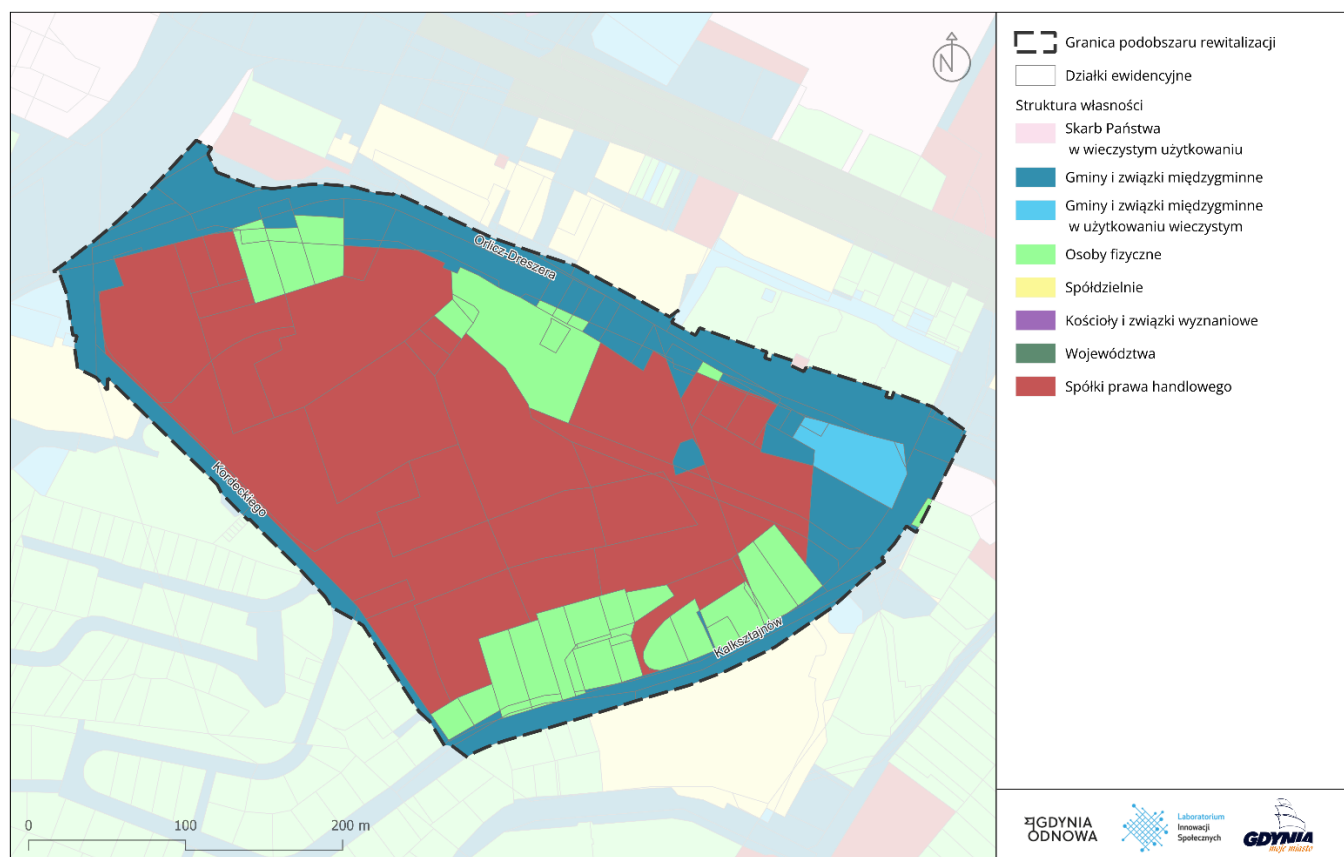
Na podobszarze dominuje własność prywatna gruntów, zarówno osób fizycznych, jak i prawnych. Jednocześnie pod tym względem na przestrzeni lat – od 2017 r., tj. początku prowadzenia procesu rewitalizacji w oparciu o zapisy GPR i Programu Osłonowego, do chwili obecnej – nastąpiła na podobszarze znacząca zmiana. Do 2019 r. cechą charakterystyczną stanu własności

gruntów wewnątrz podobszaru było ich rozdrobnienie i rozproszenie pomiędzy kilkoro właścicieli będącymi osobami fizycznymi.



Ryc. 149. Struktura własności wraz z rysunkiem MPZP 0806 na terenie podobszaru Wzgórze Orlicz-Dreszera. Każdy kolor odpowiada innemu właścicielowi; kolor żółty i szary oznaczają tereny gminne. Stan na rok 2017

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 poniższa mapka.



Ryc. 150. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

Własność gminy obejmuje tylko nieruchomości gruntowe zlokalizowane w okolicy skrzyżowania ulicy Kalksztajnow z Orlicz-Dreszera wzdłuż każdej z wymienionych ulic: Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow 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 2A, który znajduje się na dzierżawionym gminnym gruncie. Wewnątrz podobszaru znajduje się jeden pustostan (na działce należącej do osoby fizycznej) oraz dwa 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

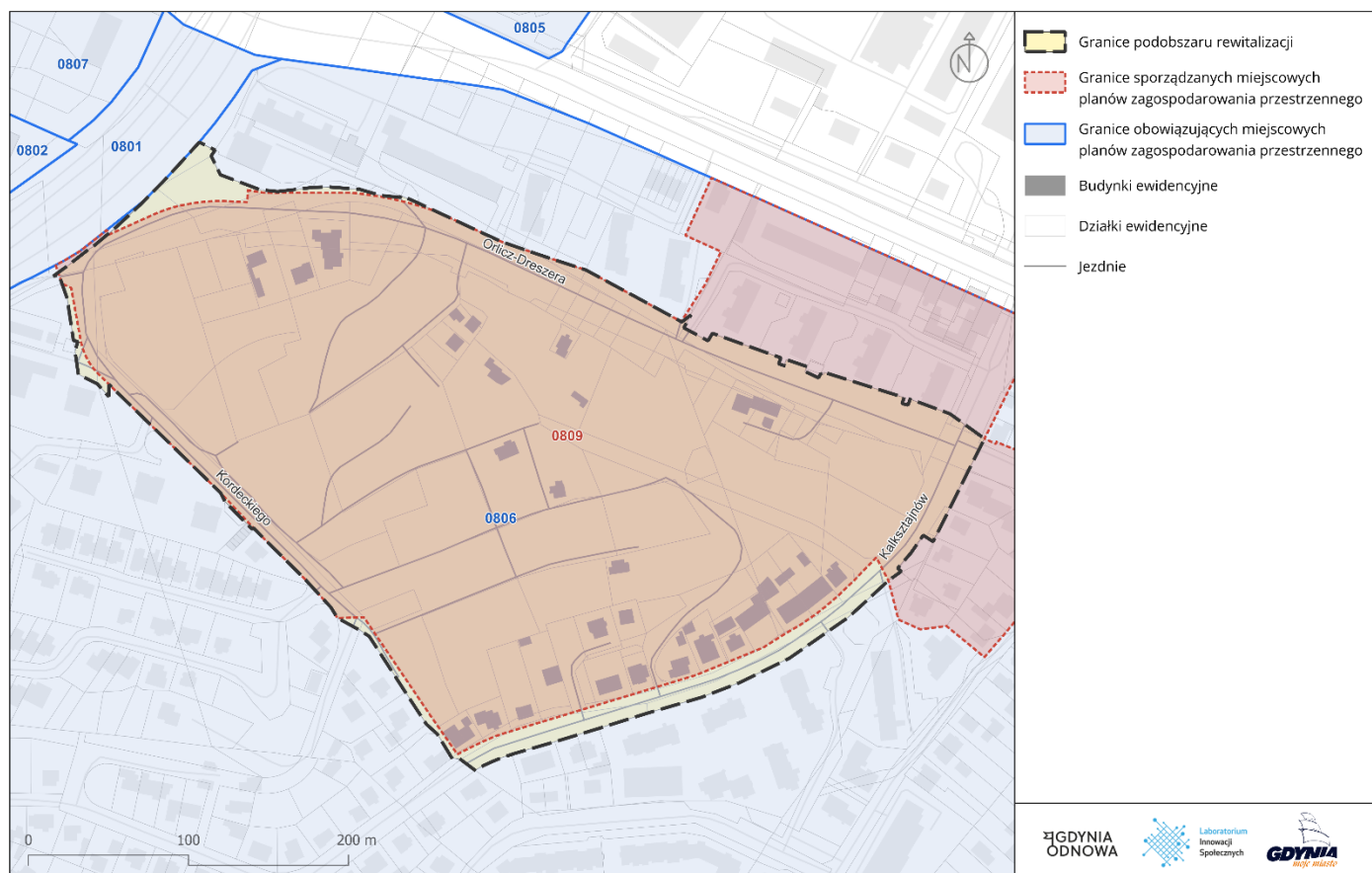
Dla podobszaru obowiązuje MPZP 0806 części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnow i Dembińskiego¹⁶. Przeznaczenie terenu zgodnie z planem to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, infrastruktura techniczna, drogi publiczne, 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 0809¹⁷, 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, natomiast strona wnosząca o jego zmianę zmierza do wprowadzenia kilku zmian w stosunku do obowiązującego MPZP 0806. Zmianę przeznaczenia na mieszkaniowe terenów, które obecnie są przeznaczone pod usługi oświaty, a także zmianę klasyfikacji wewnętrznego układu drogowego z dróg publicznych na drogi wewnętrzne. Wnioskowane zmiany przekładają się na intensyfikację zabudowy mieszkaniowej. Złożona koncepcja zagospodarowania przewiduje zabudowę wielorodzinną głównie sześciokondygnacyjną 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). Z drugiej strony niesie 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. Zagrożeniem jest również utrata potencjału utworzenia publicznych terenów rekreacyjnych i zamazania pamięci historycznej o ostatniej tak dużej enklawie substandardowej zabudowy powstałej wraz z początkami miasta.

¹⁶ 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).

¹⁷ Uchwała nr LV/1682/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 sierpnia 2023 r.



Ryc. 151. 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, Kalksztajnow 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 „gospodarczego”, „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, i 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 dwa nadal zamieszkałe budynki ulokowane na działkach należących do spółki prawa handlowego.



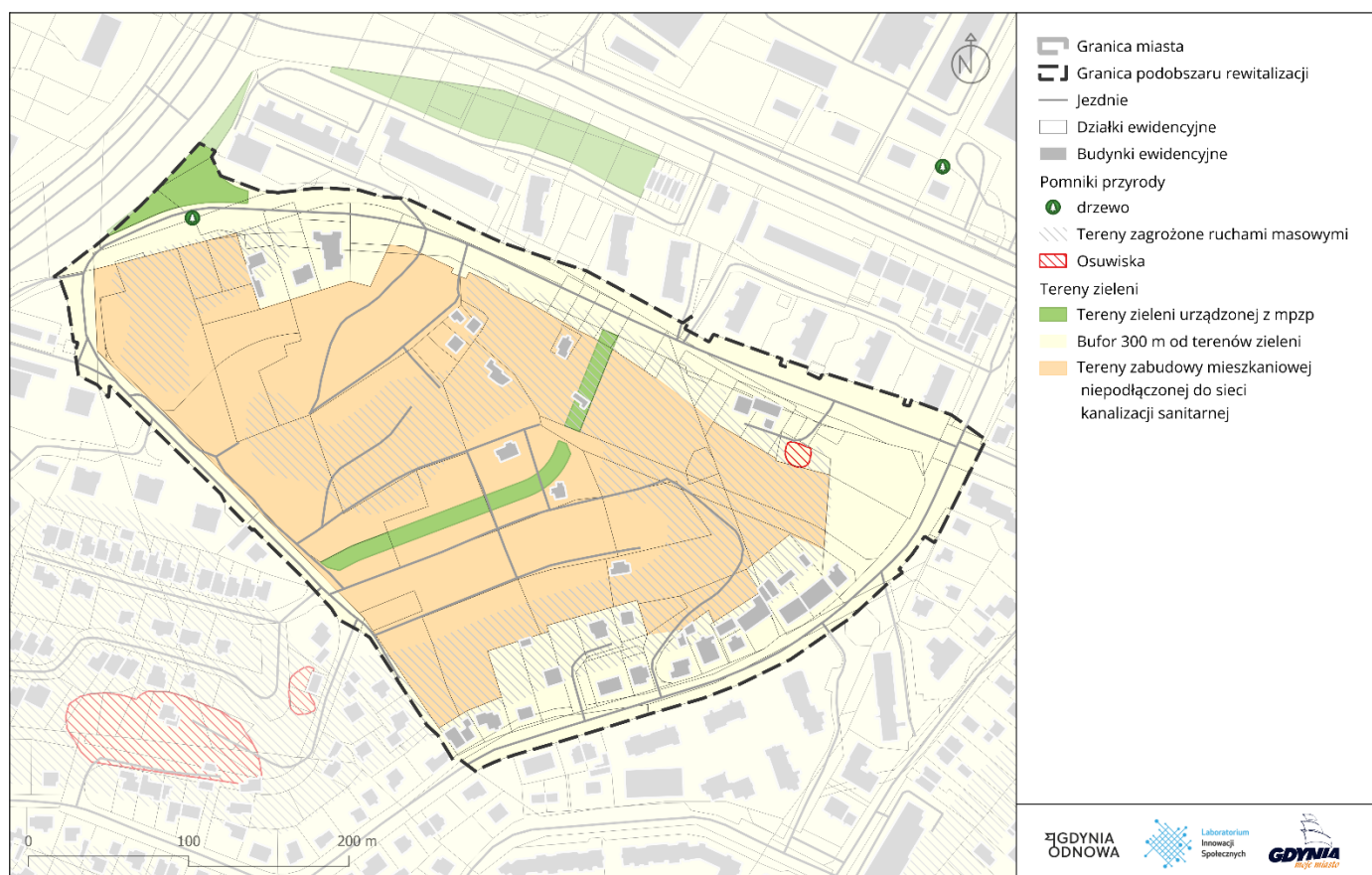
Ryc. 152. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera, opr. BPPMG.

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, mieściła się w 2023 r. w granicach między 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 za 1 m² nieruchomości na poziomie 2 900 zł brutto.

2.5. Środowisko



Ryc. 153. 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 publicznej podobszaru występuje szczątkowa, zdegradowana, ruderalna zielen. Zielen 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

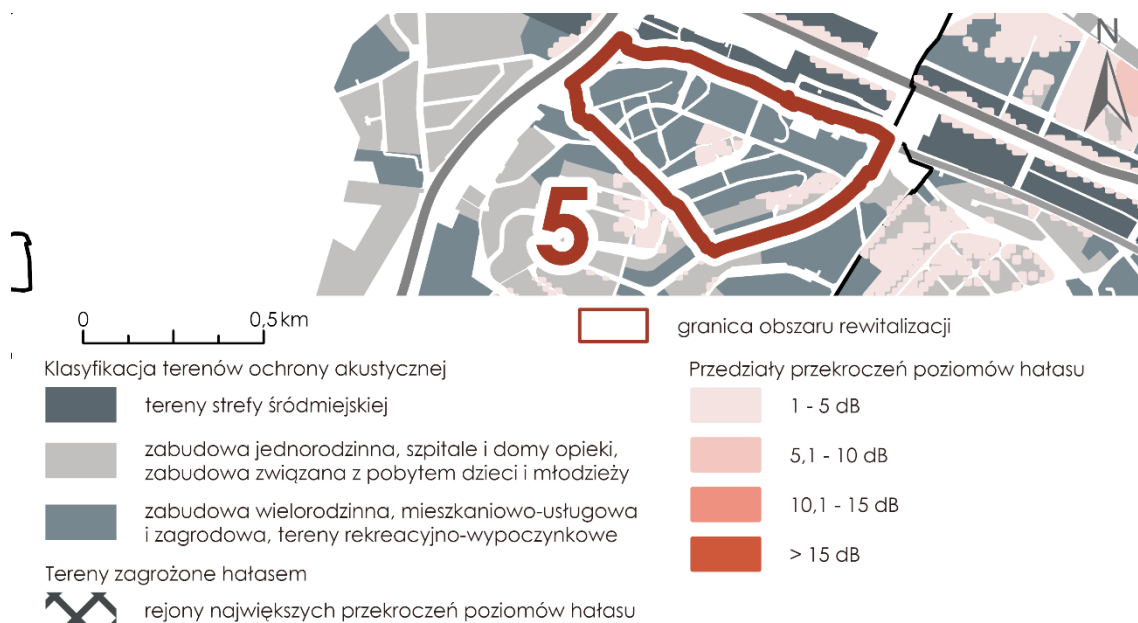
Na obszarze zidentyfikowane są: osuwisko, które zostało ujęte w bazie danych SOPO (System Osłony Przeciwosuwiskowej) pod nr 37701 oraz tereny zagrożone ruchami mas ziemnych zarejestrowane nr 5151 i nr 5152.

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 ul. Kalksztajnow.



Ryc. 154. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Wzgórza 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. 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.

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, Kalksztajnów i Kordeckiego oraz fragment Estakady Eugeniusza Kwiatkowskiego. 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 Kalksztajnów obsługiwane są przez 18 linii dziennych ZKM Gdynia w różnych kierunkach i 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 wchłonąć 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 wysokości terenu oraz w żaden sposób nieuregulowany ciąg pieszy.

2.8. Infrastruktura techniczna

2.8.1. Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę realizowane jest poprzez istniejącą infrastrukturę wodociągową w ulicach: Kalksztajnów, 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 pozostałą 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 sanitarnej DN250, która formalnie nie stanowi własności PEWIK GDYNIA Sp. z o. o.

Substandardowa zabudowa mieszkaniowa położona pomiędzy ulicami: Kalksztajnów, Orlicz-Dreszera i Kordeckiego odprowadzała ścieki do zbiorników bezodpływowych do wywożenia, regułą było, że część ścieków bytowych spływała powierzchniowo i zalewała ul. 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) i 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, energii elektrycznej i węgla.

Wzdłuż ulicy Orlicz-Dreszera projektowana jest sieć ciepłownicza wysokoparametrowa.

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 odprowadzane są powierzchniowo.

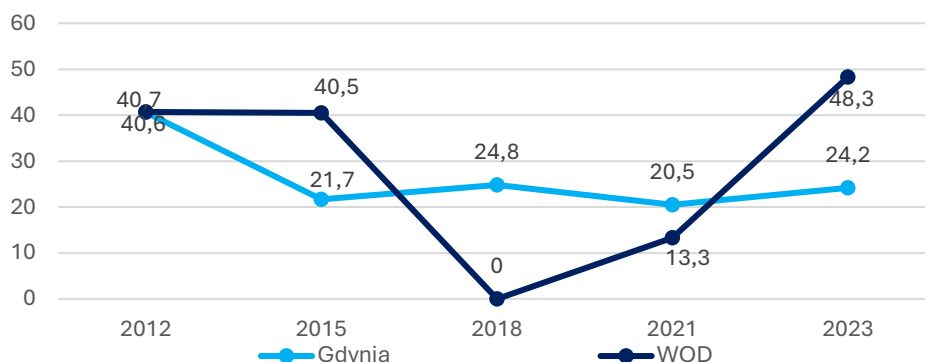
2.8.7. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe

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

3. Bezpieczeństwo

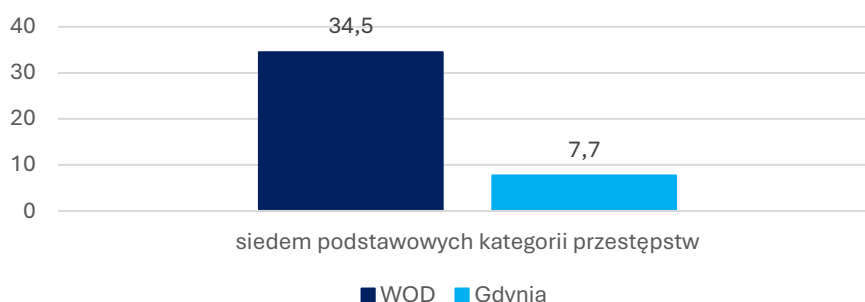
W 2023 r. na podobszarze odnotowano łącznie 18 interwencji i przestępstw, co w przeliczeniu na 100 mieszkańców daje wskaźnik 12,41%, który jest ponad dwukrotnie niższy od średniej gdyńskiej wynoszącej 29,21%.

Na przestrzeni badanych lat w odniesieniu do podobszaru można zanotować dużą dynamikę w wahaniach 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, co oznacza, 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.



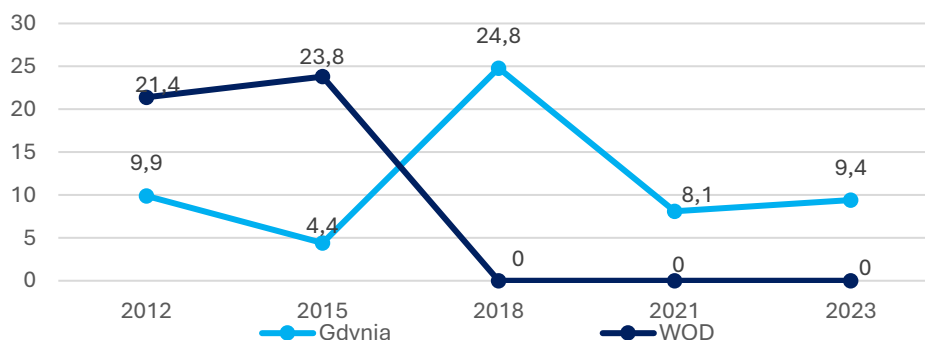
Ryc. 155. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlich-Dreszera

Statystyka dotycząca liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej, obejmującej: bójka i pobicie, spowodowanie uszczerbku na zdrowiu, kradzież cudzej rzeczy, kradzież samochodu i poprzez włamanie, kradzież z włamaniem, rozboje, kradzież i wymuszenia oraz uszkodzenie rzeczy, zaprezentowana na poniższym wykresie, jest dla podobszaru niekorzystna w porównaniu ze wskaźnikiem dla Gdyni – lecz wynika to z małej liczby mieszkańców zameldowanych na podobszarze. W tej grupie przestępstw w 2023 r. zanotowano na podobszarze pięć przypadków.



Ryc. 156. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlich-Dreszera

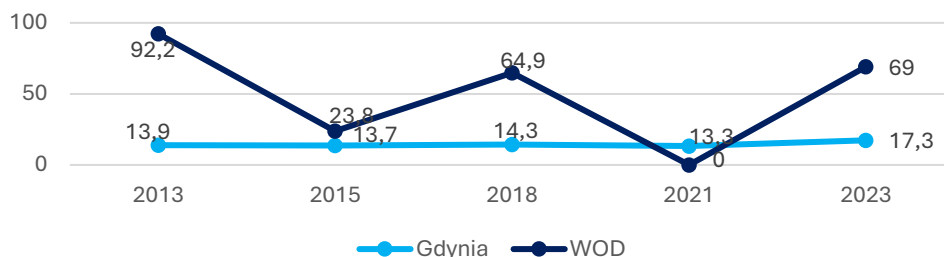
Interesującą daną jest rejestr przestępstw przeciwko rodzinie i opiece. W tym przypadku wskaźnik pokazujący liczbę notowanych na podobszarze przestępstw na 10 tys. mieszkańców, na przestrzeni badanych lat, spadł z poziomu ponad 21-24 w latach 2012-2015 (co znacząco przewyższało wskaźnik dla Gdyni) do zera w kolejnych latach.



Ryc. 157. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 000 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlich-Dreszera

Liczba ofiar przemocy, monitorowana przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, pokazuje również dużą dynamikę zmian na podobszarze na przestrzeni lat. Wskaźnik, przeliczany w stosunku

do 10 tys. mieszkańców, zmieniał się dość istotnie, osiągając zwykle wartości znacznie przekraczające te wyliczone dla całego miasta. Tylko dla roku 2021 r. wskaźnik dla podobszaru był niższy niż wskaźnik dla Gdyni.



Ryc. 158. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

3.1. Bezpieczeństwo w przestrzeni publicznej

3.1.1. Oświetlenie

Oświetlenie uliczne wzdłuż głównych ulic i 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 użytkownikami pustej nieogrodzonej działki należącej do gminy są osoby w kryzysie bezdomności, młodzież oraz osoby spożywające alkohol.

4. Czas wolny

W tej części przeanalizowane zostaną uwarunkowania podobszaru w zakresie możliwości spędzania wolnego czasu przez jego mieszkańców.

Na podobszarze nie istnieje infrastruktura ani nie są dostępne usługi dedykowane aktywnościom po pracy/nauce, rozwojowi czy aktywności fizycznej. Najbliższe tego typu miejsca znajdują się w Chyloni (w odległości ok. 1,5-2 km): Centrum Sąsiedzkie Przystań Opata Hackiego 33 wraz z filią Miejskiej Biblioteki Publicznej, Placówka Wsparcia Dziennego SPOT Mikołaj-Alternative, 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 na przestrzeni 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, w tym 18 przypadków to działalność gospodarcza osoby fizycznej, jeden to osoba prawna i pięć podmiotów to jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, zaś podmiotów z zawieszoną działalnością było 10 (wszystkie przypadki zawieszenia działalności dotyczyły działalności gospodarczej osób fizycznych).

Jeśli chodzi o wielkość podmiotów, wszystkie podmioty gospodarki narodowej to podmioty mikro 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 reprezentowane przez dwa podmioty to działalność wspólnot mieszkaniowych i stowarzyszeń zwykłych.

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. 29. Działalności gospodarcze na podobszarze rewitalizacji według PKD

Reszta typów działalności wg kodów PKD jest rozproszona, bowiem jest reprezentowana przez jeden podmiot gospodarki narodowej.

Na podobszarze zarejestrowane są również dwie wspólnoty mieszkaniowe i dwa stowarzyszenia zwykłe. Pozostałe przedmioty działalności wg 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 estetyki 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 i zaplanowanych interwencji przełożyły się na niski poziom zrozumienia zrealizowanych działań i odpowiedzialności miejskich służb. Co więcej, mieszkańcy wyrażają zdecydowanie negatywne opinie na temat wpływu rewitalizacji na zmianę podobszaru. Może to wynikać z faktu, że do tej pory w tym miejscu – po jego opuszczeniu przez dotychczasowych mieszkańców – nie zaszły żadne zmiany, nie zostało zrealizowane docelowe zagospodarowanie terenu (które jest procesem bardzo rozciągniętym w czasie). Dla części byłych mieszkańców, przywiązanych emocjonalnie do tego terenu, brak zainwestowania w dotychczasowe miejsce ich zamieszkania jest niezrozumiały i to skłania ich do podważania sensu swojej wyprowadzki.

Obecny stan podobszaru wzbudza negatywne emocje również wśród najbliższych sąsiadów podobszaru. Dzikie wysypiska śmieci oraz obecność osób w kryzysie bezdomności i osób spożywających alkohol obniżają ich poczucie bezpieczeństwa.

VI. Północno-zachodnia część dzielnicy Witomino

Zestawienie wskaźników obligatoryjnych oraz fakultatywnych wykorzystanych w procesie delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w podsystemach społecznym i gospodarczym dla Witomina (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
Liczba długotrwale bezrobotnych wśród os. w wieku produkcyjnym (odsetek) [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 os. pobierających zasiłki pomocy społ. 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 (odsetek) [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, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową 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.) [F; p. gospodarczy]	26	40	31	44	33	47	43	69	44	69
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba os. z zaburzeniami psych. 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.										

Tab. 30. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej dla podobszaru rewitalizacji Witomino

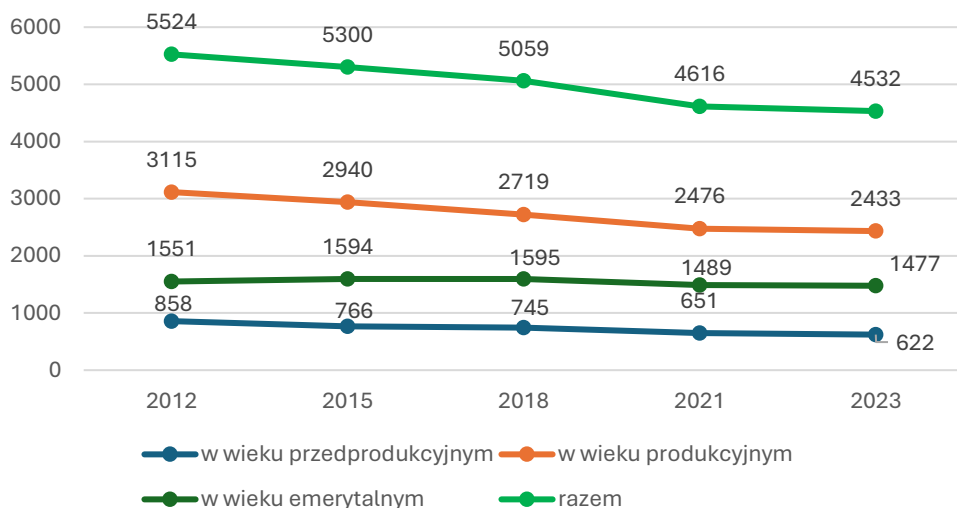
1. Mieszkańcy podobszaru – diagnoza sfery społecznej

W tej części omówione zostaną m.in. takie zjawiska społeczne, jak: demografia, korzystanie z pomocy społecznej, bezrobocie, sytuacja materialna, zdrowie, poziom kapitału społecznego oraz poziom uczestnictwa mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym.

1.1. Demografia

Na podobszarze na koniec 2023 r. było zameldowanych 4 532 osób, tj. 28,54% proc. 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. Zameldowanych mieszkańców podobszaru Witomino według stanu na 31.12.2023 r. było 14,49% mniej niż w roku 2015; dla porównania – w dzielnicy w okresie 2015-2023 ubyło 13,28%, zaś w skali całego miasta 7,15% zameldowanych mieszkańców. Na podobszarze zatem meldunków ubywa w znacznie szybszym tempie niż w skali Gdyni. Z uwagi na brak danych dotyczących pustostanów, zjawisko to może być powiązane z np. zwiększonym udziałem mieszkań na wynajem i nie rejestrowaniem się w Ewidencji Meldunków Urzędu Miasta Gdyni na pobyt czasowy lub stały.

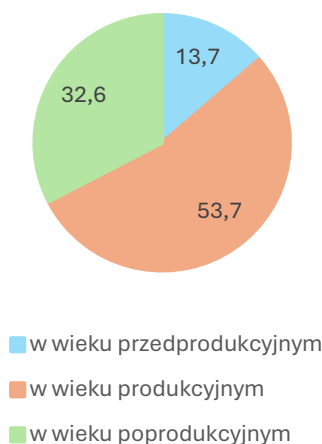
Bardziej dogłębna analiza danych meldunkowych ujawnia negatywne trendy demograficzne. Systematycznie bowiem ulega zmniejszeniu udział zameldowanych mieszkańców nieletnich, jak i tych w wieku produkcyjnym, natomiast co do zasady przybywa osób w wieku poprodukcyjnym – z wyjątkiem okresu pomiędzy latami 2018 i 2021. Szczegółowe informacje na temat zmieniającej się struktury wiekowej ludności podobszaru Witomino w latach 2012-2023 przedstawiają wykres i tabela poniżej.



Ryc. 159. Zameldowani w latach 2012-2023, podobszar rewitalizacji Witomino

	2012 r.	2015 r.	2018 r.	2021 r.	2023 r.
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 ¹⁸	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. 31. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Witomino w oparciu o bazę meldunkową



Ryc. 160. Struktura ludności w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Witomino

Struktura mieszkańców podobszaru pod względem wieku według stanu na 31.12.2023 r. przedstawia się następująco:

- 13,72% mieszkańców jest w wieku przedprodukcyjnym,
- 53,68% mieszkańców – w wieku produkcyjnym,
- 32,60% – w wieku poprodukcyjnym.

Z powyższego wynika, że struktura demograficzna podobszaru ma znamiona starości demograficznej, a odsetek osób w wieku poprodukcyjnym jest wyższy niż średnia dla Gdyni (28,4%). Co więcej każde z kryteriów określających tę kategorię jest przekroczone już od 2015 r. i systematycznie wciąż się pogłębia, przybywa osób z wieku poprodukcyjnym ubywa tych w wieku produkcyjnym jak i ubywa nieletnich. Wysoki udział osób starszych wśród mieszkańców wynika m.in. z faktu, że na podobszarze znajduje się SM SENIOR. Budynek spółdzielni liczy 262 jednorodzinnych mieszkań i 18 mieszkań małżeńskich, przeznaczonych dla osób w wieku emerytalnym.

1.2. Pomoc społeczna

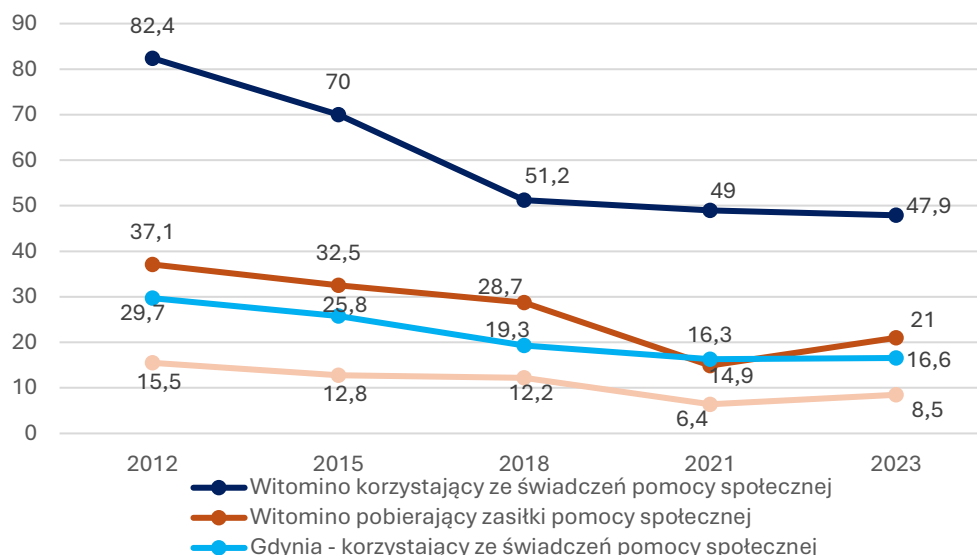
Struktura pomocy społecznej świadczonej na podobszarze stanowi wstęp do pogłębienia wiedzy o problemach społecznych występujących w tym miejscu. Pierwszym miejscem kontaktu mieszkańców w większości spraw dotyczących trudnych sytuacji życiowych na podobszarze Witomino jest Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 4.

Z analizy danych wskaźnikowych wynika co prawda, że na przestrzeni 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

¹⁸ 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.

utrudnia konstruktywną i efektywną pracę w kierunku usamodzielnienia. W wielu środowiskach występuje wandalizm i/lub wulgarne zachowanie osób będących pod wpływem alkoholu.

W 2023 r. ze świadczeń pomocy społecznej, zarówno finansowych, jak i niepieniężnych, korzystało 217 osób, co stanowi 4,79% zameldowanych mieszkańców podobszaru Witomino. Odsetek osób korzystających z pomocy społecznej przekracza prawie trzykrotnie średnią dla Gdyni (1,66%).

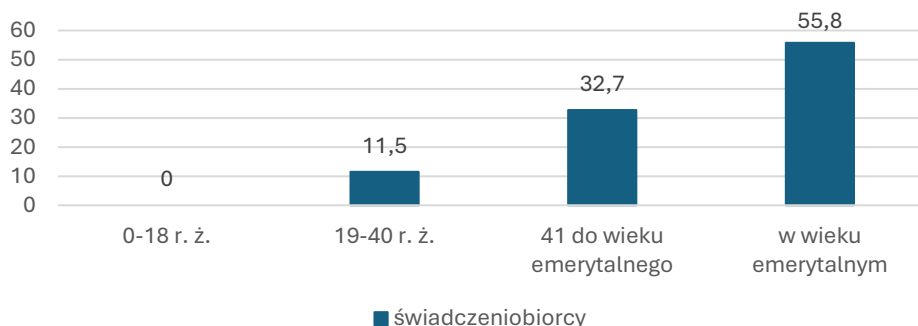


Ryc. 161. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1 000 osób. Podobszar rewitalizacji Witomino

Zauważalny jest stały spadek liczby mieszkańców korzystających z pomocy społecznej: z 374 osób w 2015 r. do 217 w 2023 r. Coraz mniej zatem osób korzysta z pomocy społecznej zarówno w jakiegokolwiek formie, jak i tylko z finansowych świadczeń pomocowych – tu z wyjątkiem 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 pojawieniem się z dniem 01.07.2019 r. świadczenia 500+ (z dniem 1 stycznia 2024 r. podwyższone 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.



Ryc. 162. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Witomino

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.

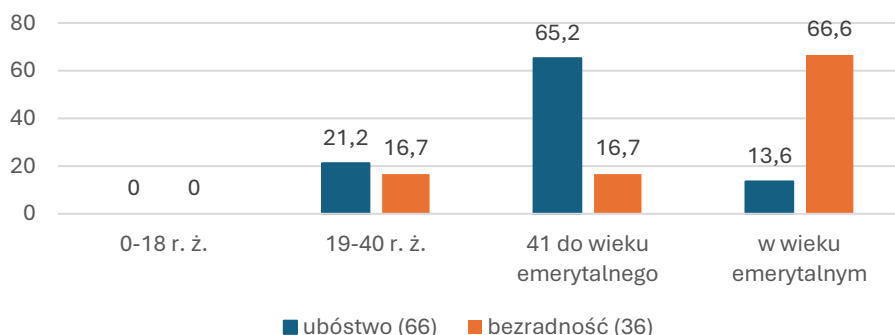
Pomoc społeczna z tytułu bezradności w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego, zwłaszcza w rodzinach niepełnych lub wielodzietnych, została udzielona 36 osobom (co stanowi niemal 17% korzystających ze świadczeń), z czego:

- 6 osób to osoby w wieku 19-40 lat,
- 6 osób to osoby w wieku 41-60 (kobiety)/65 (mężczyźni) lat,
- 24 to osoby 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.

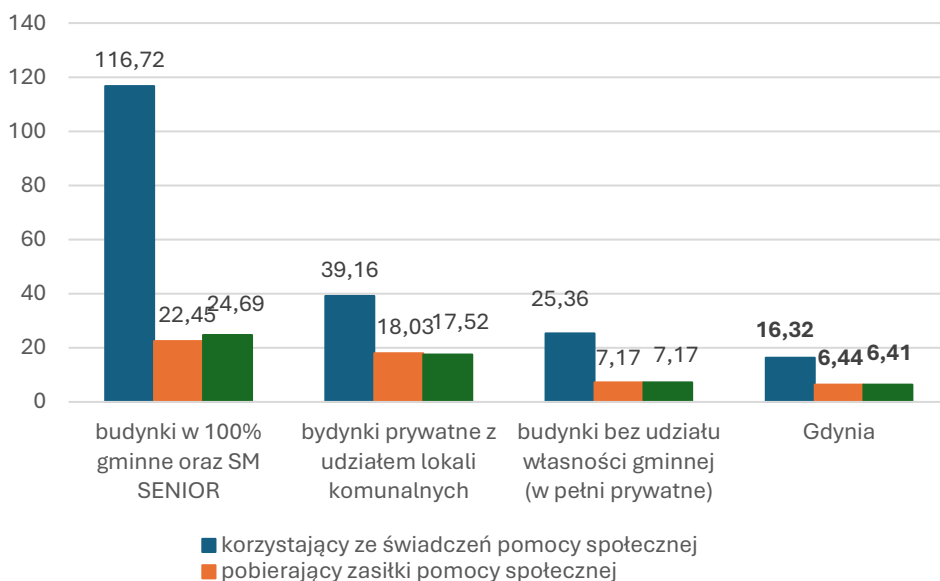
Strukturę wiekową klientów pomocy społecznej mieszkających na podobszarze z powodu ubóstwa i bezradności prezentuje poniższy wykres.



Ryc. 163. 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 w 2023 r. mieszkańcom podobszaru, na 217 osób, które zostały objęte pomocą społeczną, 95 osób 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.

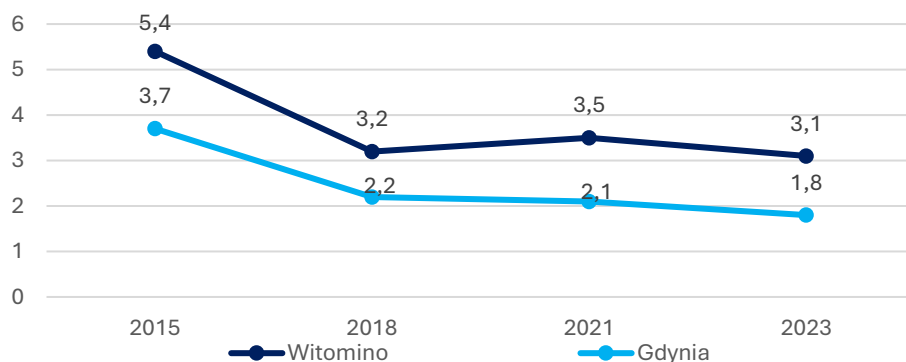


Ryc. 164. Klienci pomocy społecznej (na 1 000 osób) w podziale na rodzaj własności mieszkania; dane z 2021 r. Podobszar rewitalizacji Witomino

Jednak analizując geograficzny rozkład tylko zasiłkobiorców i tylko osób, którym przyznana została pomoc z tytułu ubóstwa, wyżej wskazane budynki już tak bardzo nie dominują nad pozostałymi adresami podobszaru – ich przewaga względem całego podobszaru jest na poziomie około 10 punktów procentowych.

1.3. Bezrobocie

W grupie mieszkańców w wieku produkcyjnym (2433 osoby), którzy stanowią nieco ponad połowę populacji podobszaru, jako bezrobotnych zarejestrowanych w PUP na dzień 31.12.2023 r. było 75 osób (3,08% tej grupy demograficznej, podczas gdy średnia stopa bezrobocia w Gdyni wynosiła 1,8%). Odsetek ten jest nieznacznie niższy w stosunku do 2021 i 2018 r. i wyraźnie niższy niż w 2015 r. Niemniej, wciąż jest on niemal dwukrotnie wyższy niż średnia dla całego miasta.



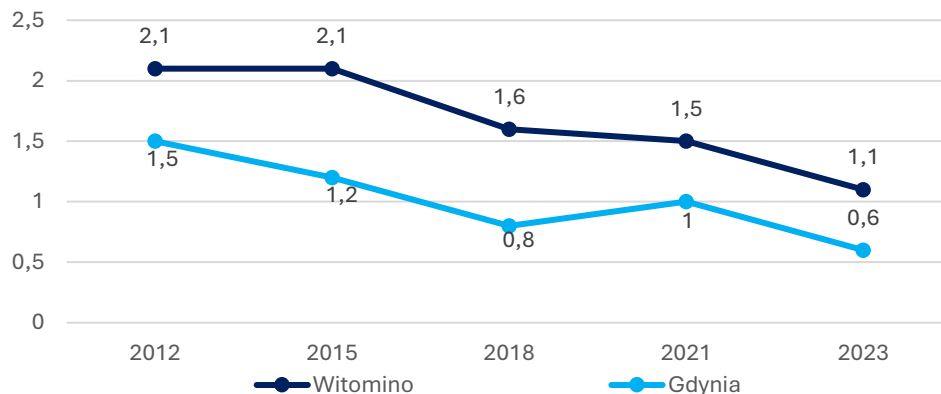
Ryc. 165. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Witomino

Struktura bezrobocia według podziału na grupy wiekowe przedstawia się następująco:

- prawie 1/4 (24%) ogółu osób bezrobotnych mieszkających na podobszarze to osoby młode, do 30 roku życia,
- nieco ponad 1/3 (34,67%) bezrobotnych to osoby wieku powyżej 50 lat,
- pozostała, najbardziej liczna część (41,33%), to osoby w wieku 31-50 lat.

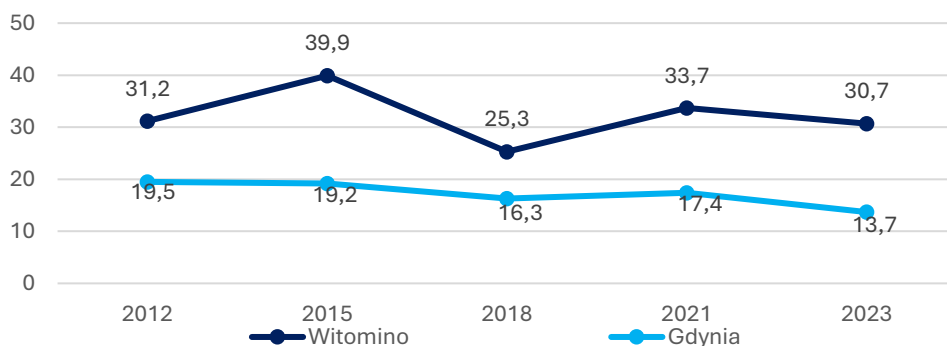
Na tle Gdyni powyższa statystyka wypada na korzyść podobszaru tylko dla tej ostatniej grupy, a więc problem braku zatrudnienia jest dotkliwszy na podobszarze względem średniej miejskiej zarówno dla młodych, jak i dojrzałych mieszkańców podobszaru.

Długotrwałe 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 na przestrzeni lat 2015-2023 udział osób długotrwałe bezrobotnych na 100 mieszkańców podobszaru w wieku produkcyjnym sukcesywnie spada, ale nadal jest on większy niż średnia gdyńska.



Ryc. 166. Wskaźnik osób długotrwałe bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Witomino

Bezrobocie wśród osób z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym kształtowało się na koniec 2023 r. na poziomie około 30% ogółu bezrobotnych mieszkańców podobszaru (były to 23 osoby) i było ponad dwa razy większe niż średnia dla Gdyni (13,7%). Sytuacja na podobszarze pod tym względem zmieniała się sinuosoidalnie: w 2021 r. takich osób było 29 (33,7% ogólnej liczby osób bezrobotnych), w 2018 r. były to 22 osoby (25,3% wszystkich bezrobotnych), w 2015 r. były to 63 osoby (39,9%). Najbardziej niepokojąca w obrębie tej kategorii jest dana, zgodnie z którą wśród przywołanej wyżej grupy 23 osób – aż osiem było w wieku do 30 roku życia i dziewięć w grupie powyżej 50 lat.



Ryc. 167. 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.

Wśród mieszkańców podobszaru Witomino pozostających bez pracy (według danych na dzień 31.12.2023 r.) z orzeczeniem niepełnosprawności było 10 osób (13,33%), niemal po tyle samo w każdej grupie wiekowej. Statystyka ta jest porównywalna do średniej dla Gdyni (13,15%).

W 2023 r. pracę podjęło 12 bezrobotnych mieszkańców podobszaru. Liczba ta stanowi 16% osób zarejestrowanych jako bezrobotne w ostatnim dniu 2023 r. Jest to wynik zaskakująco wysoki względem wyniku dla całego miasta (2,35%). W wyniku uczestnictwa w projekcie *System Aktywizacji Społeczno-Zawodowej w Gdyni* realizowanego w latach 2017-2023 siedem osób

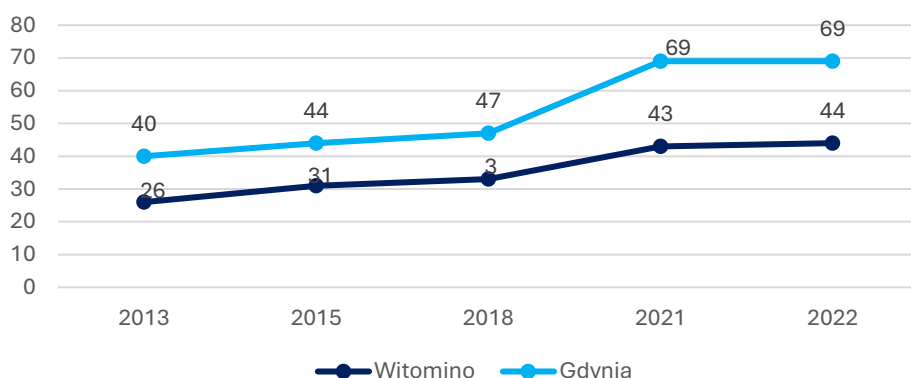
zmieniło swoją sytuację poprzez podjęcie pracy lub rozpoczęcie działalności na własny rachunek.

1.4. Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru

Powyższe dane, z uwzględnieniem faktu, że aż 1/3 ogólnej liczby mieszkańców podobszaru stanowią osoby w wieku poprodukcyjnym, prowadzą do wniosku, 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 w oparciu o wysokość podatku odprowadzanego od osób fizycznych.

Zauważyć należy stały wzrost poziomu zarobków i innych opodatkowanych dochodów mieszkańców podobszaru, chociaż nadal jest on niższy niż średnia gdynska: średni dla podobszaru dochód za 2018 r. wyniósł 33 705 zł, podczas gdy średnia dla Gdyni opiewała na 47 088 zł; za 2021 r. średni dochód mieszkańców podobszaru wyniósł 43 560,07 zł (średnia dla Gdyni: 69 935,78 zł); za 2022 r. było to odpowiednio 44 675,22 zł i 69 367,18 zł.



Ryc. 168. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Witomino

Na przestrzeni lat, w których prowadzono szczegółowe analizy, dochód mieszkańców podobszaru kształtował się na poziomie znacznie niższym niż średnia gminna – w 2018 r. różnica wynosiła 13 tys. zł, a w 2022 r. już 24 tys. zł. Dysproporcja w opodatkowanych dochodach mieszkańców podobszaru a reszty gdynian i gdynianek systematycznie wzrasta, co należy uznać za zjawisko niekorzystne.

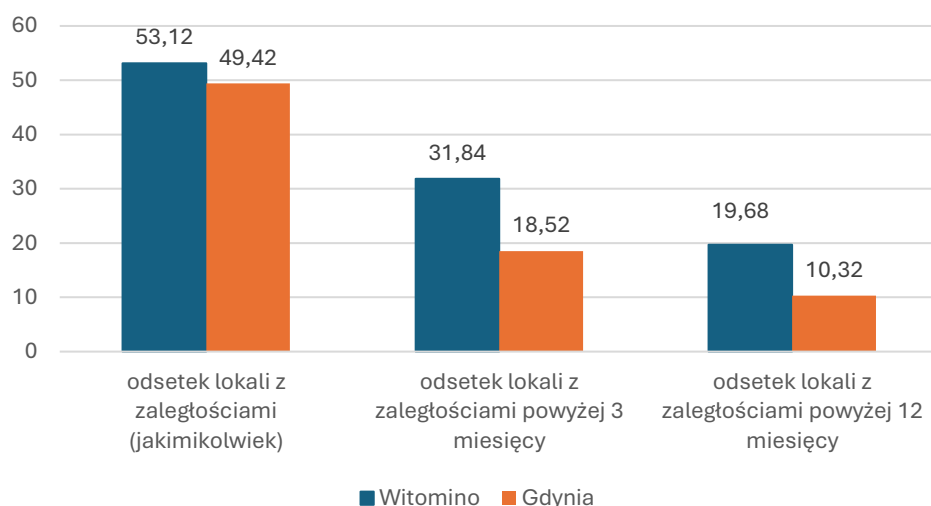
W obrębie osiedla poziom dochodu jego mieszkańców jest również zróżnicowany: są rejon ulic, dla których dochód jest niższy niż średnia dla podobszaru, oraz wyższy, dorównujący średniej gminnej.

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 zasiłkobiórców 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 ono może być pokłosiem nie tylko stanu zamożności mieszkańców, lecz również ich postaw względem wypełniania zobowiązań.

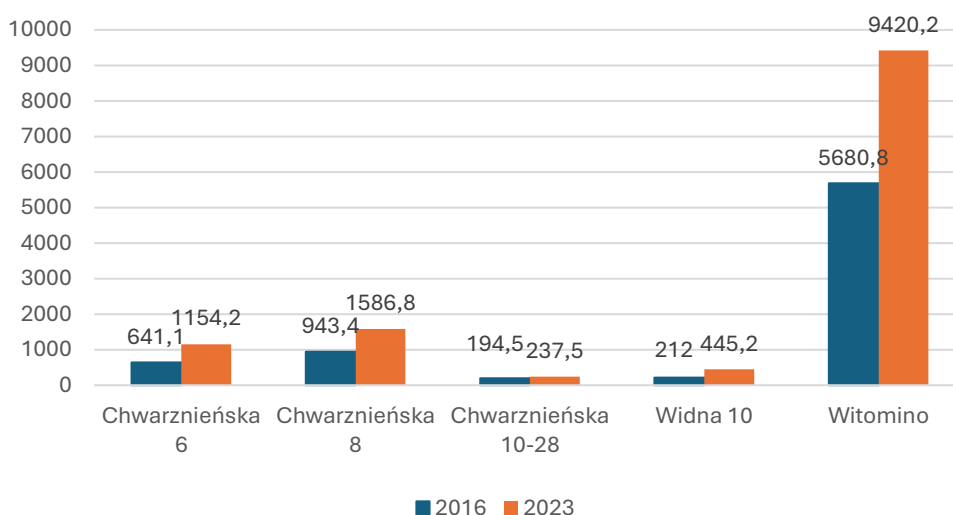
Lokali komunalnych z zaległościami czynszowymi jest 332, czyli nieco ponad 53% ogółu znajdujących na podobszarze; jest to więcej niż średnia dla miasta (49,4%), a wśród gdyńskich

podobszarów jest to trzeci wynik, jeśli chodzi o największy udział zadłużonych lokali wśród zasobu gminnego na podobszarze. W tej grupie 123 mieszkania (niecałe 20% wszystkich gminnych lokali na podobszarze) mają zaległości wyższe niż 12-miesięczny czynsz. 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 – do poziomu poniżej 2019 r. (takich lokali było 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.



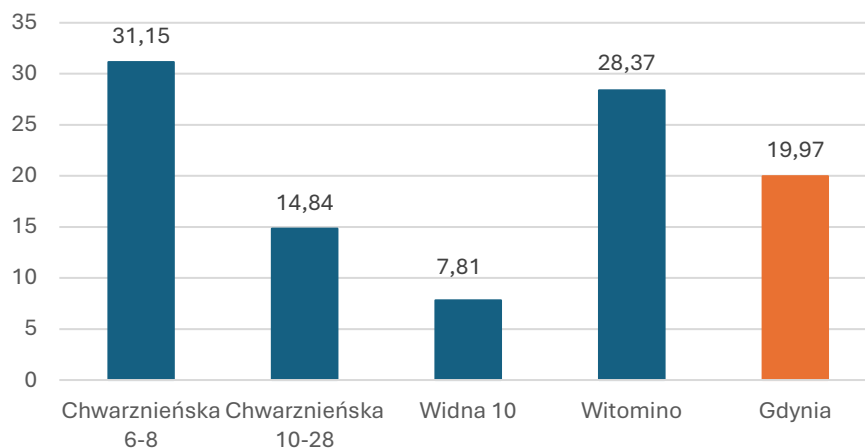
Ryc. 169. Odsetek lokali komunalnych z zaległościami w opłatach z mieszkanie (w %; 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Witomino

W każdej z kategorii zaległości w opłatach – zarówno tych krótkoterminowych (do 3 miesięcy), jak i długoterminowych (ponad rok) Witomino wypada gorzej niż średnia miejska. Widać, że im większe i bardziej przeterminowane zaległości tym różnica między średnią wartością dla Witomina jest większa.



Ryc. 170. Wielkość zaległości w budynkach gminnych w latach 2016-2023 (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Witomino

Łączna kwota zaległości opiewała na dzień 31.12.2023 r. na 9 420 253,39 zł, a średnie zadłużenie lokalu było na poziomie 28 374,26 zł, co plasuje podobszar na drugim, po Oksywiu, miejscu pod tym względem.



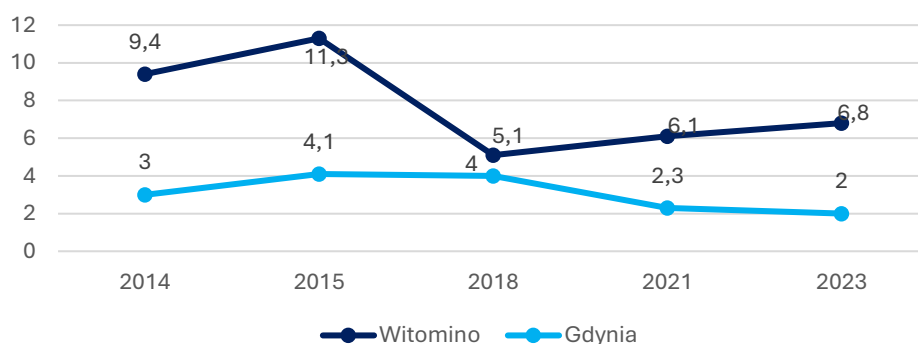
Ryc. 171. Średnie zadłużenie mieszkania komunalnego (w budynku gminnym), którego użytkownik jest w zwłoce z opłatami (w tys. zł; 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Witomino

1.5. Zdrowie

1.5.1. Zdrowie psychiczne

Obiektywne dane dotyczące zdrowia psychicznego są trudno uchwytnie, 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. Prezentowane poniżej dane liczbowe pochodzą ze statystyk MOPS, nie ujawniają zatem faktycznej skali zjawiska, które – jak wynika z obserwacji pracowników socjalnych – jest wyraźnie widoczne wśród mieszkańców podobszaru Witomino i – obok osiedla ZOH – jest większe niż na pozostałych podobszarach rewitalizacji.

Ciekawym zjawiskiem na podobszarze jest znaczący, o połowę, spadek wskaźnika dotyczącego liczby osób z tego rodzaju zaburzeniami w okresie 2015-2018 r. Niemniej od 2018 r. ma on ponownie tendencję wzrostową i ponad trzykrotnie przewyższa wskaźnik dla całego miasta. Na koniec 2023 r. 14,3% klientów MOPS zameldowanych na podobszarze mierzyło się z zaburzeniami natury psychicznej (co oznacza 31 osób); dla porównania w skali miasta było to 12,4% klientów MOPS.



Ryc. 172. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z zaburzeniami psychicznymi (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino

W ramach realizacji 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 miejscu ich zamieszkania. Do końca 2023 r. ze wsparcia skorzystało 30 osób. Wsparcie jest kontynuowane w ramach trwałości projektu. Z obserwacji pracującego z mieszkańcami Witomina psychologa wynika, że

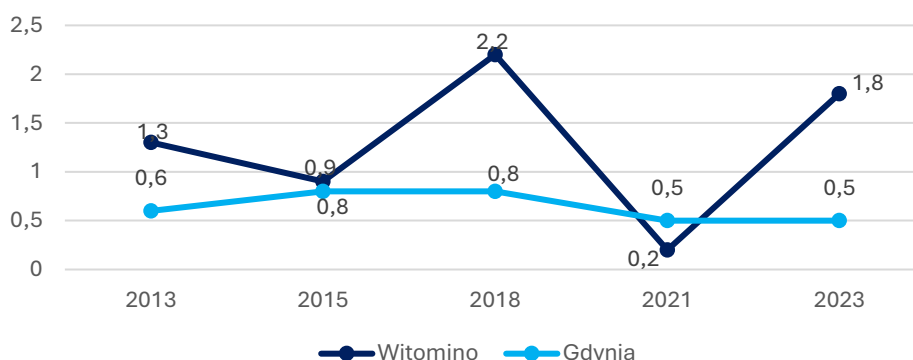
potrzebowali oni czasu i przede wszystkim pozytywnych opinii na temat psychologa od swoich znajomych, aby zacząć w większym zakresie korzystać z oferowanego wsparcia.

1.5.2. Uzależnienia

Niepokojące na omawianym podobszarze jest również zjawisko nadużywania i uzależnienia od alkoholu i innych używek, 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, Gdyńskie Centrum Zdrowia), lecz też przez lokalną społeczność. Niestety 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. 173. Wskaźnik osób, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino

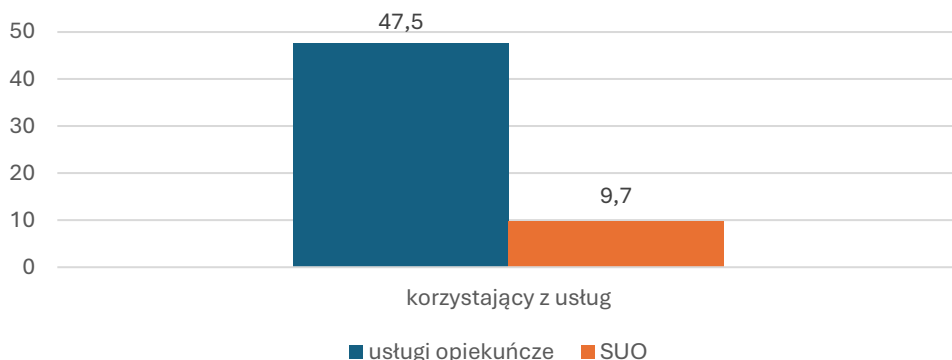
Nie jest to duża skala, jeśli weźmie się pod uwagę badania jakościowe, z których wynika, że to zauważalny i poważny problem na podobszarze. Szczególnie widoczny jest on w okolicy sklepów (Stokrotka, Julia czy całodobowy sklep monopolowy), na placu zabaw przy Szkole Podstawowej nr 35 oraz przy ulicy Pogodnej, jak również w okolicy parkletu, który znajduje się na tyłach budynku przy 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 / Niesamodzielnosc wynikająca ze stanu zdrowia

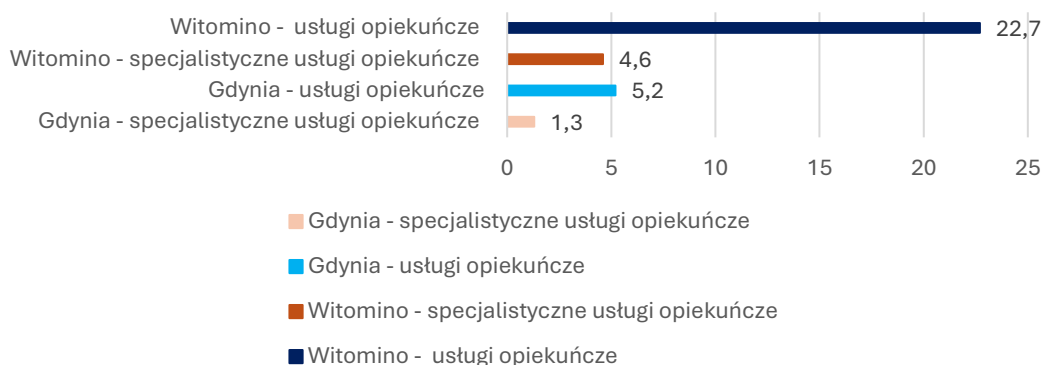
Ze starzejącą się społecznością, z jaką mamy do czynienia na podobszarze, wiąże się wzrost zapotrzebowania na usługi opiekuńcze, w tym specjalistyczne, choć korzystający z tego rodzaju usług to oczywiście nie tylko osoby starsze. Ta forma wsparcia stanowi alternatywę dla kierowania osób do form opieki instytucjonalnej takich, jak Domy Pomocy Społecznej.

Z danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wynika, że na Witominie usługami opiekuńczymi objętymi były – według stanu na 31.12.2023 r. – 103 osoby, zaś specjalistycznymi usługami opiekuńczymi 21 osób, czyli łącznie 124 osoby, co w przeliczeniu na 1 tys. osób daje to wynik 27,36 – to najwyższy odsetek spośród wszystkich podobszarów rewitalizacji i czterokrotnie wyższy niż średnia gdyńska (która wynosiła 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 spółdzielni było objętych tego rodzaju wsparciem. 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. 174. Odsetek klientów pomocy społecznej objęty usługami opiekuńczymi oraz specjalistycznymi usługami opiekuńczymi (w %; 2023 r.). podobszar rewitalizacji Witomino

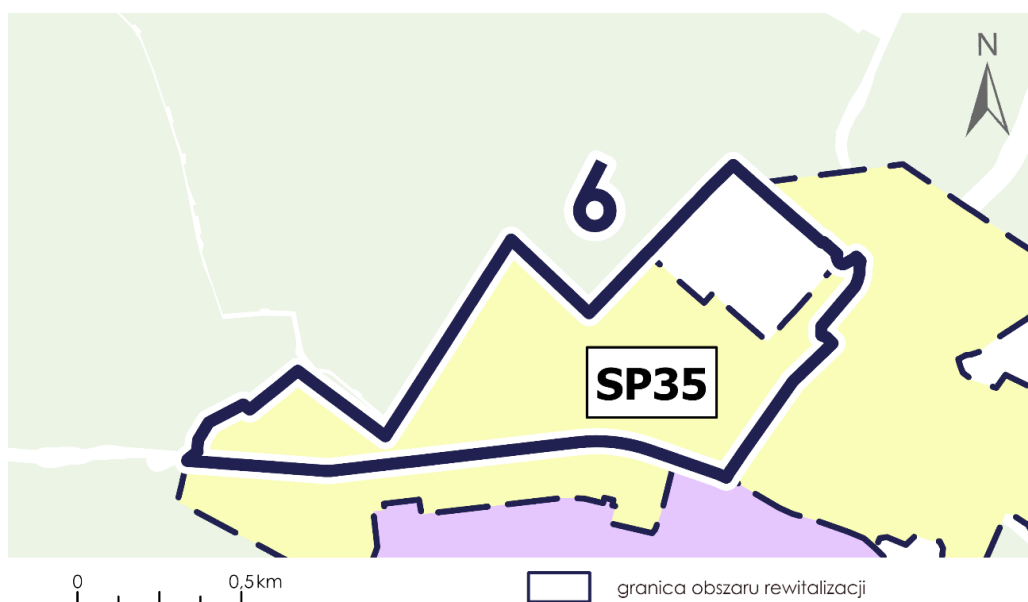


Ryc. 175. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1 000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Witomino

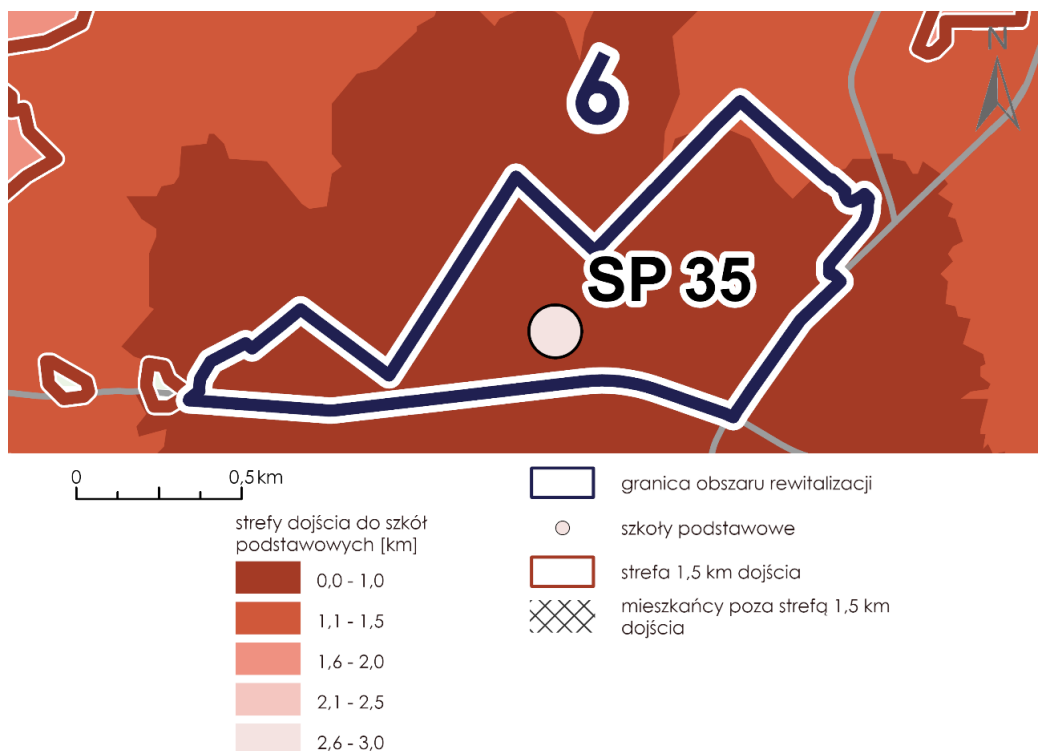
Celem oferowanego przez gminę wsparcia jest umożliwienie jak najdłuższego pozostawiania osób wymagających stałej opieki w miejscu swojego zamieszkania z zachowaniem samodzielności w możliwie jak największym zakresie. Do tego dodać należy również wsparcie osób z najbliższego otoczenia, które opiekują się osobami niesamodzielnymi. Formy wsparcia obejmują: opiekę domową realizowaną w miejscu zamieszkania, 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 – Szkoła Podstawowa nr 35 przy ulicy Uczniowskiej 1. Cały podobszar położony jest w zasięgu obwodu tej szkoły; należą do niego również ulice nieobjęte granicami obszaru rewitalizacji. Uczniowie zameldowani na podobszarze stanowili (według danych na zakończenie roku szkolnego 2022/2023) prawie połowę (47,55%) populacji uczniów tej szkoły (184 na 387 ogółu uczniów). Co ciekawe, na podobszarze (według stanu na 31.12.2023 r.) było zameldowanych 285 dzieci w wieku szkolnym, co oznacza, że nie wszystkie dzieci uczęszczały do tej szkoły.



Ryc. 176. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Witomino, opr. BPPMG.



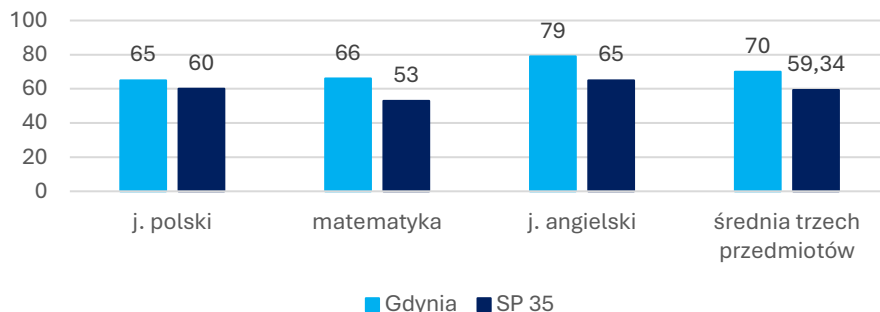
Ryc. 177. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Witomino, opr. BPPMG.

Współczynnik zmianowości, oznaczający stosunek liczby oddziałów (klas) do liczby pomieszczeń, w których odbywają się zajęcia dydaktyczno-wychowawcze, wynosił dla SP 35 – na koniec roku szkolnego 2022/2023 – 0,68, co oznacza, że sal lekcyjnych było w szkole więcej niż oddziałów szkolnych, a zatem w przypadku tej szkoły nie było sytuacji, w której uczniowie rozpoczynali naukę o różnych porach i dla części z nich kończyła się ona w godzinach późno popołudniowych.

Udział niepromowanych i nieklasyfikowanych uczniów dotyczy uczniów szkoły podstawowej klas I-VIII i stanowi odsetek uczniów niepromowanych i nieklasyfikowanych w ogólnej liczbie uczniów na koniec roku szkolnego. Średnia wartość wskaźnika w tym zakresie w roku

szkolnym 2022/2023 dla gdyńskich publicznych samorządowych szkół podstawowych wyniosła 0,69%, natomiast odsetek uczniów niepromowanych i nieklasyfikowanych w SP 35 wyniósł 1,55%; w tej grupie uczniów nie ma żadnego ucznia z podobszaru rewitalizacji.

Źródłem wiedzy o poziomie nauczania w szkole podstawowej są również wyniki egzaminu ósmoklasisty. Dane dla SP 35 na tle Gdyni prezentuje wykres:



Ryc. 178. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w SP 35 w 2023 r. na tle średnich wyników w mieście

W przypadku SP 35 wyniki egzaminu z wszystkich trzech przedmiotów były niższe niż średnie dla Gdyni; najgorzej w tej szkole wypadł egzamin z matematyki, natomiast w porównaniu Gdynią uczniowie SP 35 zdali najłatwiej egzamin z języka angielskiego (14 punktów różnicy).

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 (przy ulicy Strażackiej 15), jedna z najlepszych szkół podstawowych w mieście, w której na 235 uczniów sześciu było zameldowanych na obszarze rewitalizacji.

Ponadto, na podobszarze ulokowane są trzy przedszkola: jedno publiczne – nr 13 przy ulicy Widnej 15 i dwa niepubliczne: „Przystań Szkraba” i przedszkole matematyczne „Promyczek” (oba przy ulicy Chwarznieńskiej 136/138) oraz dwa żłobki: jeden miejski „Koniczynka” (przy ulicy Uczniowskiej 2) i jeden prywatny „Safari” (przy ulicy Sosnowej 8).

1.7. Kapitał społeczny

Oczekiwaną postawą na obszarze rewitalizacji, stanowiącą horyzont podejmowanych działań, jest osiągnięcie identyfikacji mieszkańców ze swoim miejscem zamieszkania wyrażającej się jako zainteresowanie swoim sąsiedztwem, poczucie związku z nim, gotowość i zdolność do angażowania się we wspólne działania na rzecz rozwoju tego obszaru. Nie mniej 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.

Do oceny, na ile mieszkańcy obszaru rewitalizacji zmierzają w kierunku wyznaczonym aktywnością na rzecz szeroko rozumianego sąsiedztwa, służy przegląd oddolnego zaangażowania mieszkańców i mieszkańek w działania, których wspólnym mianownikiem jest wpływ na sąsiedztwo, dzielnicę, miasto. Mowa tu o uczestnictwie w dotychczasowych działaniach rewitalizacyjnych, przede wszystkim w procesach konsultacyjnych, poziomie inicjatywności (Fundusz Sąsiedzki, Budżet Obywatelski) oraz frekwencji w wyborach. Założono, że im większe zaangażowanie, tym poziom kapitału społecznego wyższy.

Panel obywatelski z 2016 r. wykazał, że Witomino jest najmniej aktywną obywatelsko spośród dzielnic rewitalizowanych. Mieszkańcy są przeciętnie poinformowanymi obywatelami Gdyni. Tylko co trzeci mieszkaniec dzielnicy znał (w 2016 r.) 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, przy czym każdy z badanych wskazał na kogoś innego (wskazywano radnych dzielnicy, gospodarza bloku, panią z biblioteki). Witomino, w porównaniu z pozostałymi podobsza-

rami rewitalizacji w Gdyni, ma stosunkowo najmniejszą procentowo grupę deklarującą pozytywny związek emocjonalny z dzielnicą (37%), a wynik ten znacząco odbiega od wyniku dla Gdyni ogółem (55%).

Powyższa charakterystyka przełożyła się na poziom zaangażowania mieszkańców rewitalizowanej części dzielnicy Witomino w otwarte spotkania konsultacyjne związane z kształtowaniem, a następnie wdrażaniem Gminnego Programu Rewitalizacji. W spotkaniu konsultacyjnym związanym z wyznaczeniem obszaru rewitalizacji, zorganizowanym w lutym 2016 r., na listę obecności wpisało się 40 osób – co wobec ogólnej liczby mieszkańców podobszaru (ok. 5 000 w tamtym czasie) stanowiło znikomy procent. Podobna liczba podpisów znajduje się na liście obecności ze spotkania konsultacyjnego projektu Gminnego Programu Rewitalizacji w styczniu 2017 r.

Punktem wyjścia w refleksji nad poziomem zaangażowania mieszkańców i mieszkańek Witomina w swoje otoczenie są dwa procesy badawcze jeszcze z roku 2016, z obu wyłania się obraz anonimowej społeczności z długą listą partykularnych (ograniczonych do bloku, klatki schodowej) potrzeb, za których realizację w pełni odpowiadać powinno miasto. Kolejny charakterystycznym rysem jest niesie poczucie wspólnotowości, brak tożsamości dzielnicy. W stworzonym w badaniu społecznym z 2016 r. indeksie aktywności obywatelskiej Witomino plasowało się nie tylko gorzej niż średnia wartość dla miasta, ale i wypadało najgorzej ze wszystkich podobszarów rewitalizacji. W kolejnych latach miarą postaw obywatelskich było zaangażowanie społeczności w działania związane z kształtowaniem, a następnie wdrażaniem Gminnego Programu Rewitalizacji. W spotkaniu konsultacyjnym związanym z wyznaczeniem obszaru rewitalizacji, zorganizowanym w lutym 2016 r., na listę obecności wpisało się 40 osób – najwięcej spośród wszystkich pięciu spotkań konsultacyjnych projektu uchwały delimitacyjnej. Podobna liczba podpisów na liście obecności znajduje się na liście obecności ze spotkania konsultacyjnego projektu Gminnego Programu Rewitalizacji w styczniu 2017 r., co plasuje to spotkanie pośrodku w rankingu uczestnictwa w cyklu spotkań konsultacyjnych GPR przeprowadzonych w 2017 r. Powyższe dane, w zestawieniu z demografią podobszaru (w tamtym okresie około 5 tys. mieszkańców) – świadczą o niskim zaangażowaniu społeczności na rzecz swojego miejsca zamieszkania w latach 2016-2017.

W trakcie realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych spotykano się z mieszkańcami konsultując z nimi warianty konkretnych rozwiązań na etapie prac projektowych i w tych przypadkach zaangażowanie było nieco większe, szczególnie gdy inwestycja bezpośrednio dotyczyła mieszkańców i mieszkanki. Ogólna ocena zaangażowania mieszkańców podczas konsultowania poszczególnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych wypada raczej niekorzystnie; wyraźnie widoczne jest, że katalizatorem ich zaangażowania 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, o przestrzeń publiczną – lecz nie rozumianą ogólnie i abstrakcyjnie, a tą stanowiącą 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 mikro-granty na mikro-działania 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 przestrzeń publiczna i/lub integracja); w 2020 r. – jedną (przestrzeń publiczna); 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 2017-2022² zgłosili niewiele projektów do tego programu:

rok	liczba projektów
-----	------------------

2017	3
2018	2
2019	0
2020	0
2021	4
2022	1

Tab. 32. Projekty składane do Budżetu Obywatelskiego

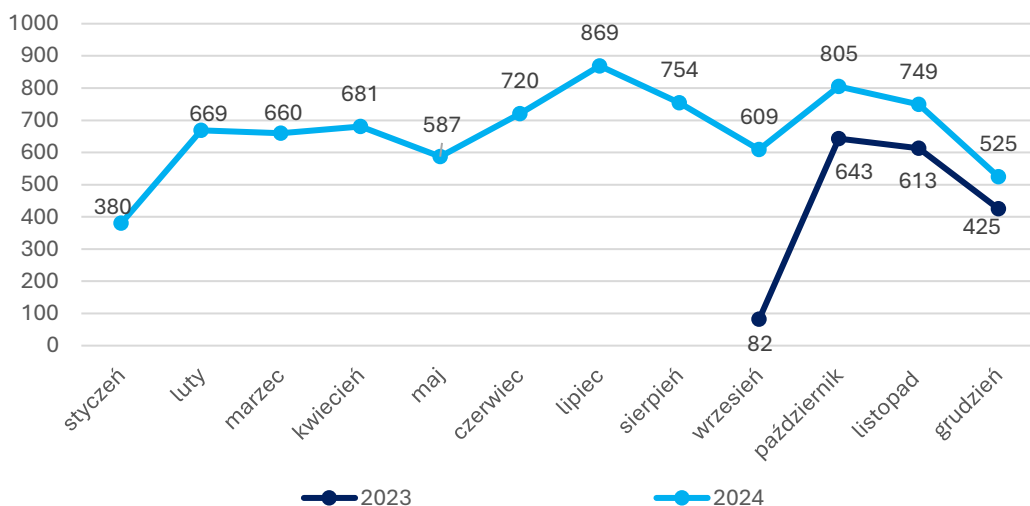
Wzrost aktywności i poczucia odpowiedzialności mieszkańców za swoje otoczenie nie dokona się bez moderacji i impulsu z zewnątrz. Takimi katalizatorami zmiany mogą być działające na terenie podobszaru organizacje pozarządowe, aktywne nieformalne grupy mieszkańców na poziomie bloku lub sąsiadujących ze 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,
- uruchomione 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.

Statystyki aktywności z 2023 roku nie są zbyt wysokie i tak w pierwszym roku działalności udało się zrealizować 143 wydarzenia, w których uczestniczyły 1 763 osoby. W kolejnym roku (2024) liczebności są wyższe – podobne do skali działalności pozostałych Domów Sąsiedzkich. W pierwszym roku pełnej działalności obiektu miało miejsce 1 156 wydarzeń, w których uczestniczyło 8 008 osób.



Ryc. 179. Liczba uczestników korzystających z Domu Sąsiedzkiego w Przystani Widna 2A (na podstawie list dziennych)

Pod względem struktury demograficznej uczestników dominują kobiety (6 642). Rozpatrując uczestnictwo z perspektywy wieku, to Dom Sąsiedzki wydaje się atrakcyjny dla odbiorców w każdym wieku. Korzystają zarówno dzieci do 13 roku życia, jak i seniorzy po 60 roku życia. Pozostałe grupy wiekowe są również licznie reprezentowane.

Zawierane są porozumienia o współpracy zarówno z osobami indywidualnymi (15), jak i z organizacjami (12). Niekiedy w oparciu o porozumienie odbywa jedno wydarzenie, a niekiedy cała seria spotkań/wydarzeń.

Miarą troski o sprawy lokalne jest także uczestnictwo w wyborach samorządowych.

Podobszar rewitalizacji Witomino znajduje się w granicach trzech Obwodowych Komisji Wyborczych (nr 37, 38, 39). Do dwóch z nich (nr 38 i 39) należą wyłącznie ulice leżące na podobszarze, jedna (nr 37) jedynie w około 50% obejmuje swoim zasięgiem ulice podobszaru. 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 granicami obszaru. 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. 33. Frekwencja w wyborach do Rady Gminy w 2018 r. oraz w 2024 r. i w wyborach 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 Witomino odnotowano 1308 czytelników (28,86% zameldowanych mieszkańców podobszaru), co nieznacznie przewyższa średnią miejską (24,4%).

1.8. Organizacje pozarządowe

Na podobszarze obecne są następujące organizacje pozarządowe:

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. 34. Organizacje pozarządowe zarejestrowane na podobszarze lub prowadzące na nim swą 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 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 „Młodorośli”, która prowadzi placówkę wsparcia dziennego przy ulicy Widnej 8, i Fundacja Inicjatyw Twórczych „Fordewind”.

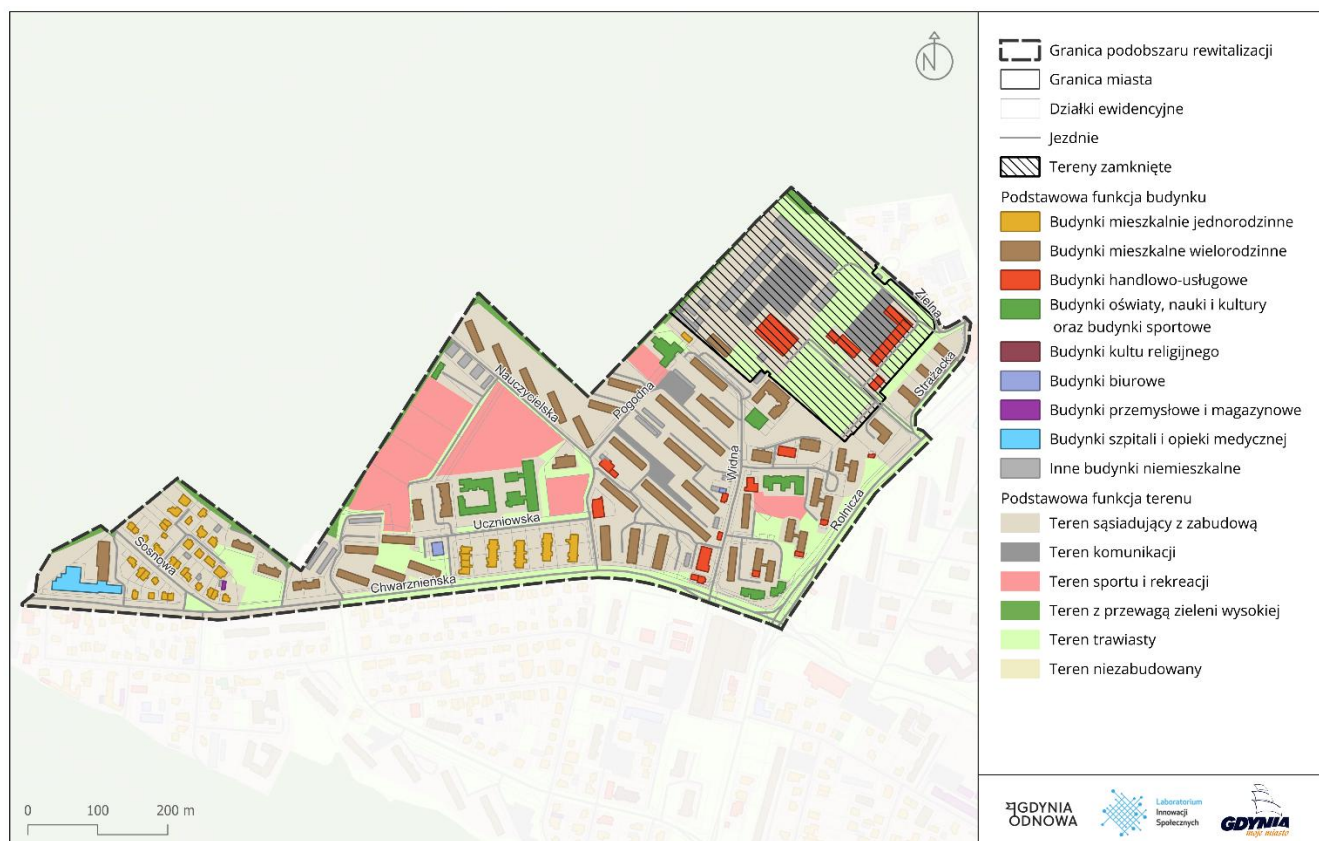
2. Mieszkanie i otoczenie

W tej części dokumentu omówione zostaną zagadnienia m.in. dotyczące mieszkalnictwa, sfery technicznej i wybranych elementów układu funkcjonalno-przestrzennego, sytuacji własnościowej i sfery środowiskowej.

2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

Podobszar rewitalizacji Witomino to fragment dzielnicy o powierzchni 37,1 ha 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: Rolniczą, Małokacką i Chwarznieńską. 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 ruchem samochodowym.



Ryc. 180. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Witomino

2.1.1. Typ zabudowy mieszkaniowej

Analizowany podobszar jest przykładem 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 5-kondygnacyjnej, wieloklatkowej, jak i galeriowej i hotelowej, a ponadto 11-, 9- i 8-kondygnacyjne punktowce. W strukturze zabudowy występują również następujące formy: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca (w zachodniej części obszaru przy ulicy Sosnowej i Żywicznej), zabudowa szeregowa (południowa część obszaru wzdłuż ulicy Chwarznieńskiej) oraz nowa wielorodzinna ogrodzona zabudowa (przy ulicy Uczniowskiej). Na szczególną uwagę zasługuje 12-kondygnacyjny budynek Spółdzielni Mieszkaniowej im. dr Jadwigi Titz-Kosko SENIOR – jedynej senioralnej spółdzielni mieszkaniowej w kraju (przy ulicy Chwarznieńskiej 136/138), łączący funkcję mieszkaniową z rehabilitacyjno-leczniczą i użytkową (dalej: SM SENIOR).

W większości budynki, w sposób charakterystyczny dla budownictwa lat 60. XX w., zrealizowane zostały orientując wejścia do nich od strony północnego-wschodu, a balkony od strony południowo-zachodniej. Jest to 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. Uczelnienie układu urbanistycznego nadal stanowi wyzwanie w perspektywie procesu rewitalizacji do 2030 roku.

2.1.2. Usługi

Zadowalające 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 osiedla 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.

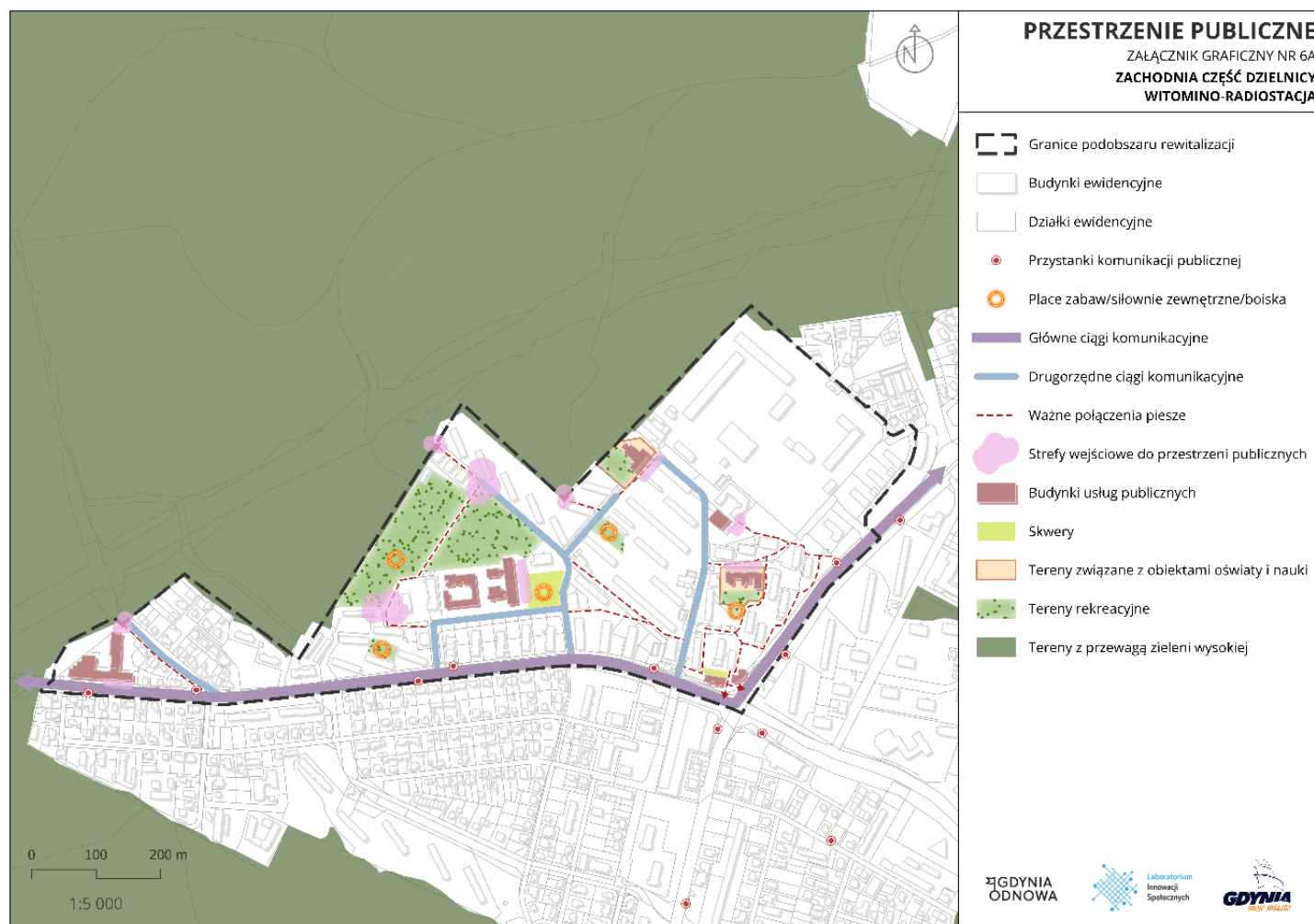
	nazwa podmiotu	adres
1.	Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Za Falochronem”	Chwarznieńska 136/138
2.	Ośrodek Treningowy Arka Gdynia	Nauczycielska 9
3.	Żłobek Koniczynka	Uczniowska 2
4.	Szkoła Podstawowa nr 35 im. kpt Stanisława Kosko	Uczniowska 1
5.	Gdyńskie Centrum Zdrowia	Chwarznieńska 4
6.	Przedszkole 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 Młodości	Widna 8
10.	Centrum Sąsiedzkie Przystań	Widna 2A
11.	Miejska Biblioteka Publiczna	Widna 2B
12.	Punkt Nieodpłatnych Porad Prawnych prowadzony przez Stowarzyszenie OVUM	Widna 2A

Tab. 35. 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 jest nasycony terenami otwartymi, zielonymi, w tym należącymi do gminy (zwłaszcza w rejonie ulic Uczniowskiej i Nauczycielskiej, pomiędzy Szkołą Podstawową nr 35 a granicą lasu): zarówno skwerami i zieleńcami pomiędzy budynkami i parkingami czy w bezpośrednim sąsiedztwie bloków, lecz również tymi większymi powierzchniowo – jak obiekty sportowe czy polana rekreacyjna. Stanowi to duży potencjał podobszaru.



Ryc. 181. Przestrzeń publiczną. Podobszar rewitalizacji Witomino

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.

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 wygrodzony 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, obsługujących bardzo dużą część mieszkańców omawianego obszaru, przystanków autobusowych przy ulicy Rolniczej.

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 a 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, ulicy Widnej w okolicy budynku nr 8.

Zachowanie i rewaloryzacja 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”.

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 dobrym prognostykiem na przyszłość.

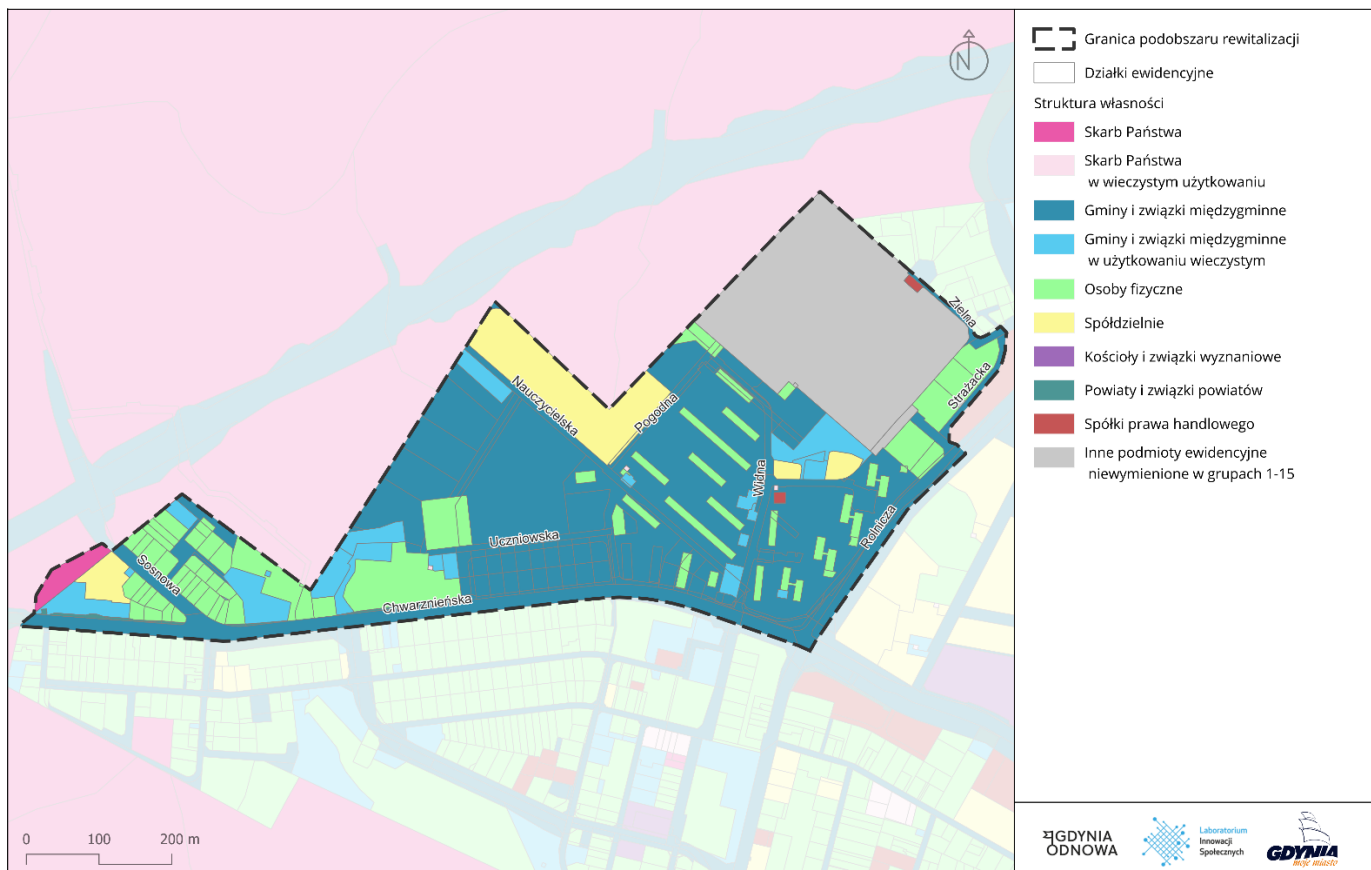
2.2. Stan własności

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.

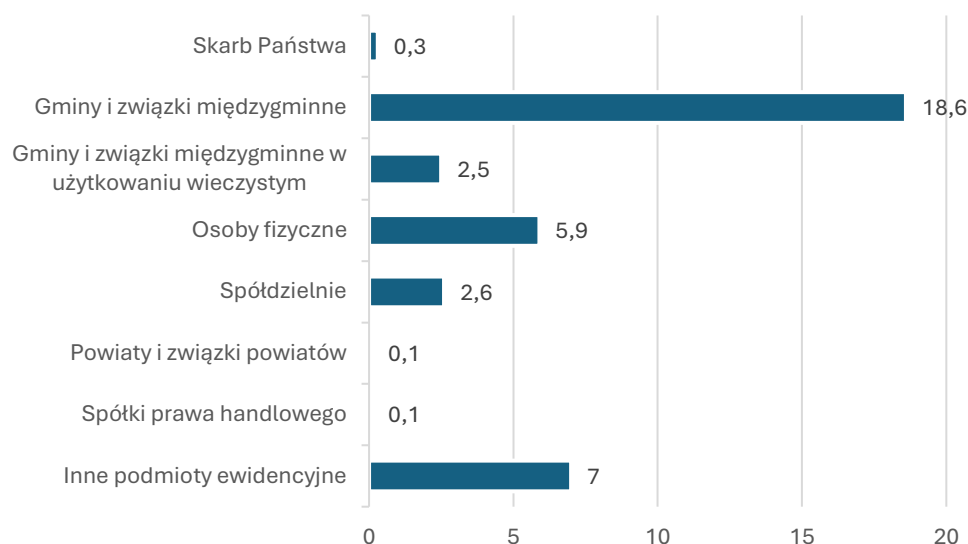
W przypadku zabudowy wielorodzinnej należącej do wspólnot mieszkaniowych działki są wydzielone po obrysie budynku. Zatem wspólnoty mieszkaniowe nie mają ani własności, ani posiadania gruntu.

Tereny zamknięte zajmują 19% powierzchni podobszaru.



Ryc. 182. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Witomino

Część z działek należących do gminy (ok. 4%), przede wszystkim w rejonie ulicy Chwarsznieńskiej, jest dzierżawiona lub bezumownie użytkowana. Łącznie na podobszarze Witomino przedmiotem dzierżawy (uregulowanej bądź faktycznej) jest 59 działek (najwięcej wśród podobszarów rewitalizacji). Przedmiotem umowy dzierżawy jest 40 działek (67,8%), natomiast w bezumownym użytkowaniu w procesie regulacji jest 19 działek (32,2%).



Ryc. 183. Podział własności gruntów, stan na 2023 r. (w ha). Podobszar rewitalizacji Witomino

2.2.2. Budynki

Władztwo gminy na obszarze nie ogranicza się do własności gruntu. 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 (w którym mieści się Miejski Klub Seniora, Zespół Pracy Socjalnej i SPOT Młodorośli) i przy ulicy Widnej 2A i 2B (Przystan 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 monotennie, 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 niezbędnego terenu na potrzeby postawienia wiat śmietnikowych, a także borykają się z brakiem dostatecznej w stosunku do potrzeb ilości miejsc parkingowych.

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 całkowicie znajduje się w granicach MPZP 2101 części dawnej dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni¹⁹, tj. terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej. W 2018 r. dla rejonu ulic Widnej i Rolniczej uchwalony został MPZP 2102²⁰. Na wniosek spółdzielni mieszkaniowej Bałtyk Rada Miasta Gdyni przystąpiła do sporządzania MPZP 2103 dla rejonu ul. Nauczycielskiej²¹.

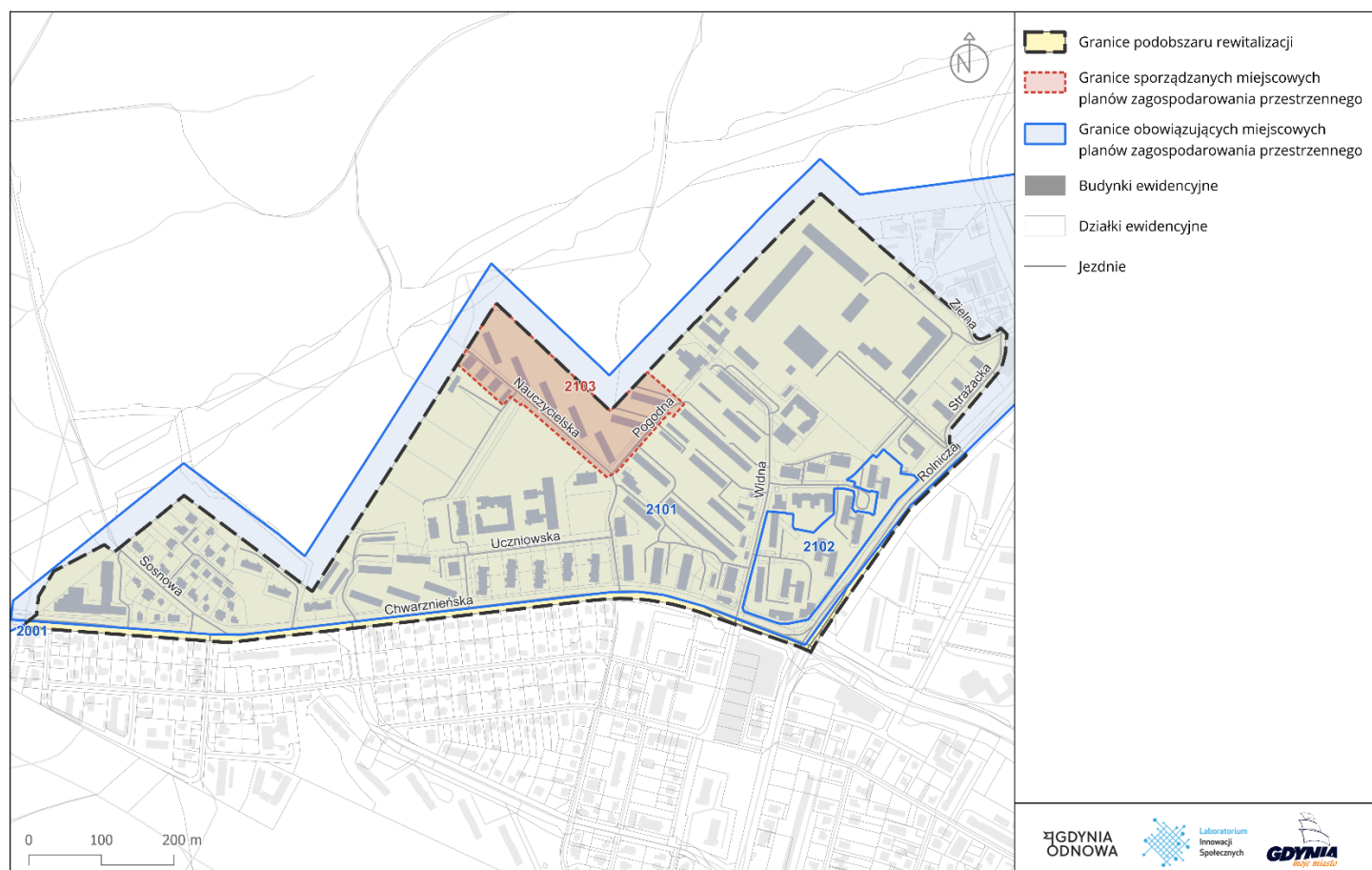
Zapisy w MPZP 2101 stwarzają potencjał dogęszczenia i intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej. Dotyczy to dwóch podstawowych kart terenu: nr 23 MW3, U; oraz nr 19 MW3, KS. Obie karty dotyczą terenów gminnych na karcie nr 23 obecnie znajduje się parterowa zabudowa komunalna. Realizacja zapisów planu pozwoliłaby na znaczne zwiększenie intensywności zabudowy mieszkaniowej na tym terenie. Realizacja tych zapisów z jednej strony mogłaby być szansą na zmniejszenie deficytu dostępnych lokali komunalnych w mieście, z drugiej strony niosłoby konieczność uruchomienia trudnych procesów uwolnienia gruntów pod zabudowę oraz rozwiązania kwestii dostarczenia wymaganych zapisami MPZP 2101 miejsc postojowych. W przypadku drugiej karty (nr 19), to również działka gminna, możliwe jest wprowadzenie tam 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 i zmniejszeniem ich liczby. Dla lokalnej społeczności zagadnienie dostępności miejsc postojowych jest tematem delikatnym i wzbudzającym skrajne emocje.

Będący w opracowaniu MPZP 2103 jest odpowiedzią na postulat wytycznie drogi pożarowej dla budynków przy ul. Nauczycielskiej. Zapisy pozwalające wytyczyć drogę pożarową miałyby, poza wprowadzeniem rozwiązań zgodnych z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi dodatkowe funkcje – wprowadzenie rozwiązań z zakresu gospodarowania wodami opadowymi na gruntach spółdzielni oraz złagodzenie problemów presji aut parkujących w obrębie ul. Nauczycielskiej.

¹⁹ Przyjętego uchwałą nr XX/448/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 20 kwietnia 2016 r.

²⁰ Przyjęty uchwałą nr XLIII/1224/18 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 maja 2018 r.

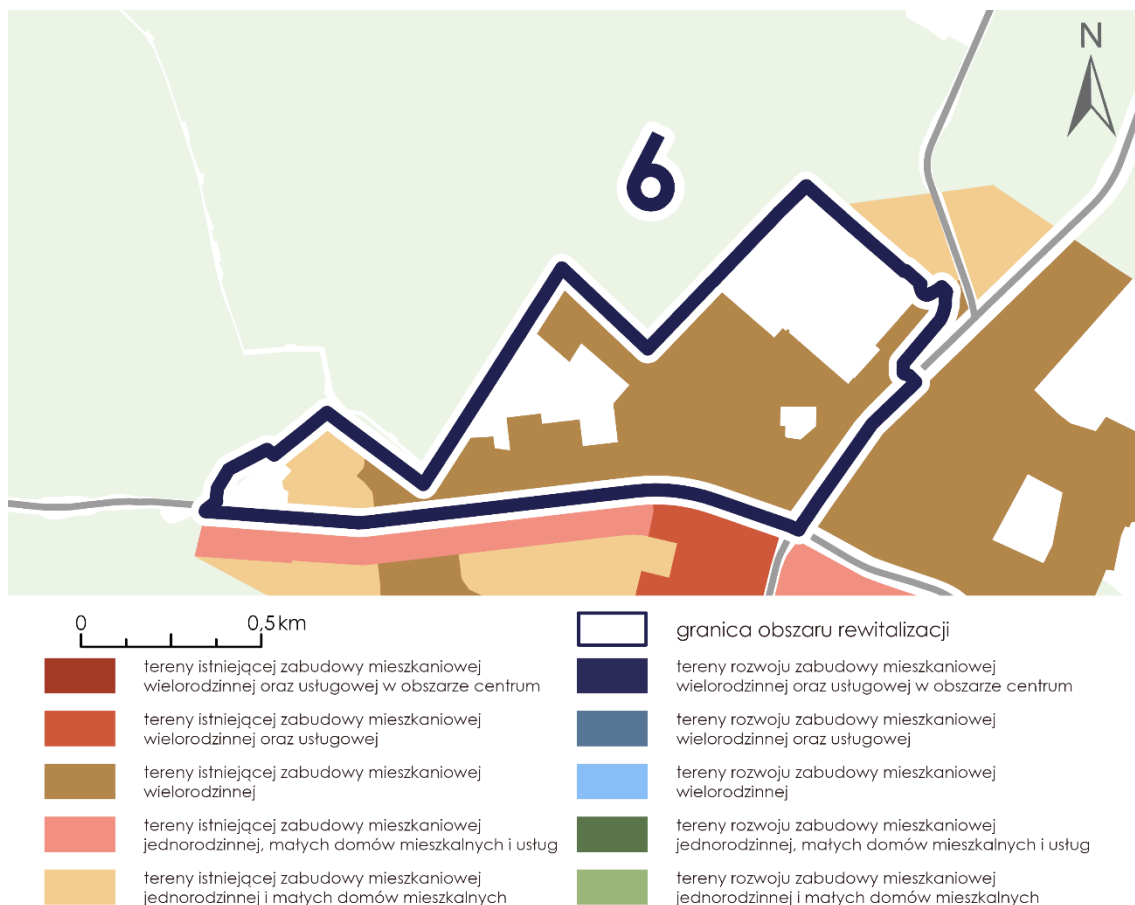
²¹ Uchwała nr LV/1684/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 sierpnia 2023 r.



Ryc. 184. 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. Znajduje się w nich 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. 185. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Witomino, opr. BPPMG

Analizowany podobszar charakteryzuje się dużą koncentracją lokali gminnych. Znajduje się tu 625 lokali – najwięcej spośród wszystkich podobszarów rewitalizacji (23% wszystkich lokali mieszkalnych na podobszarze, co plasuje podobszar Witomino na trzecim miejscu pod względem wielkości udziału zasobu gminnego w całkowitym zasobie mieszkaniowym podobszaru, i 12% całego zasobu mieszkaniowego gminy), w tym: mieszkań w najmie komunalnym jest 465, w najmie socjalnym – 29, w bezumownym użytkowaniu – 100 (nominalnie najwięcej spośród podobszarów, ale w ujęciu procentowym – 16% – jest to najniższy odsetek wśród gdyńskich podobszarów), wolnostanów – 31 (dane na 31.12.2023 r.).

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca na podobszarze wynosi 22,04 m²; średnia dla Gdyni wynosi 33,84 m².

Sytuacja mieszkaniowa w lokalach komunalnych na podobszarze bywa problematyczna dla ich użytkowników, zdarzają się bowiem przypadki, jak wynika z informacji pozyskanych z DOPS nr 4, w których rodziny wielodzietne zajmują jednopokojowe mieszkania, a osoby samotne mieszkają w lokalach 2- czy 3-pokojowych. 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, opisane w pkt xxx, niesie za sobą ryzyko orzeczenia wyroku eksmisyjnego. Na podobszarze Witomino aktywnych orzeczeń w tym przedmiocie było – według stanu na 31.12.2023 r. – 75 (co obejmowało 12% zasobu gminnego na podobszarze, najmniej wśród gdyńskich podobszarów), w tym: 65 to wyroki z orzeczeniem, że najemcy przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, 10 to wyroki bez orzeczonego prawa do lokalu socjalnego. Najstarsze wyroki eksmisyjne oczekujące na wykonanie, w tej pierwszej grupie 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, wobec mieszkańców podobszaru wynajmujących mieszkanie komercyjnie na realizację czekają trzy wyroki eksmisyjne, w tym dwa (z 2014 i 2022 r.) z orzeczonym prawem do najmu socjalnego (w odniesieniu do których komornik złożył do gminy wnioski o wskazanie lokalu w najmie socjalnym), jeden jest wyrok bez prawa do najmu socjalnego (dla którego komornik złożył do gminy wniosek o wskazanie tymczasowego pomieszczenia).

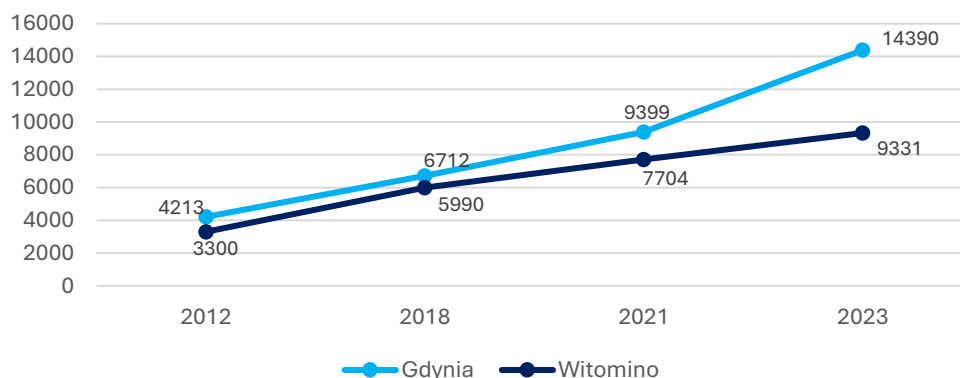
W 2023 r. wobec mieszkańców podobszaru zrealizowano cztery wyroki eksmisyjne (zarówno z prawem, jak i bez prawa do najmu socjalnego). Na najem komunalny czeka czterech mieszkańców podobszaru, na najem socjalny – 17. Ponadto do realizacji czekają trzy wnioski mieszkańców podobszaru o zamianę lokalu.

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 (Chwarznieńska 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 (Chwarznieńska 10-28) jest w najgorszym stanie technicznym (wymiana wymaga instalacja wodno-kanalizacyjna, potrzebna jest termomodernizacja wraz z izolacją przeciwwilgociową, 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 Chwarznieńskiej 6 (10 mieszkań) i 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* przeprowadziła 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 korytarzy, piwnic, klatek schodowych, wymianę balustrad, 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 znajdującego się na podobszarze kształtowała się na dzień 31.12.2023 r. na poziomie 9 331,85 zł brutto i wzrosła w stosunku do cen z końca 2018 r. o 36% i jest to drugi wynik (po osiedlu Zamenhofa – Opata Hackiego) obrazujący poziom wzrostu cen nieruchomości spośród gdyńskich podobszarów rewitalizacji, dla których pozyskano dane (na trzecim miejscu znajduje się podobszar Oksywie).



Ryc. 186. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych. Podobszar rewitalizacji Witomino

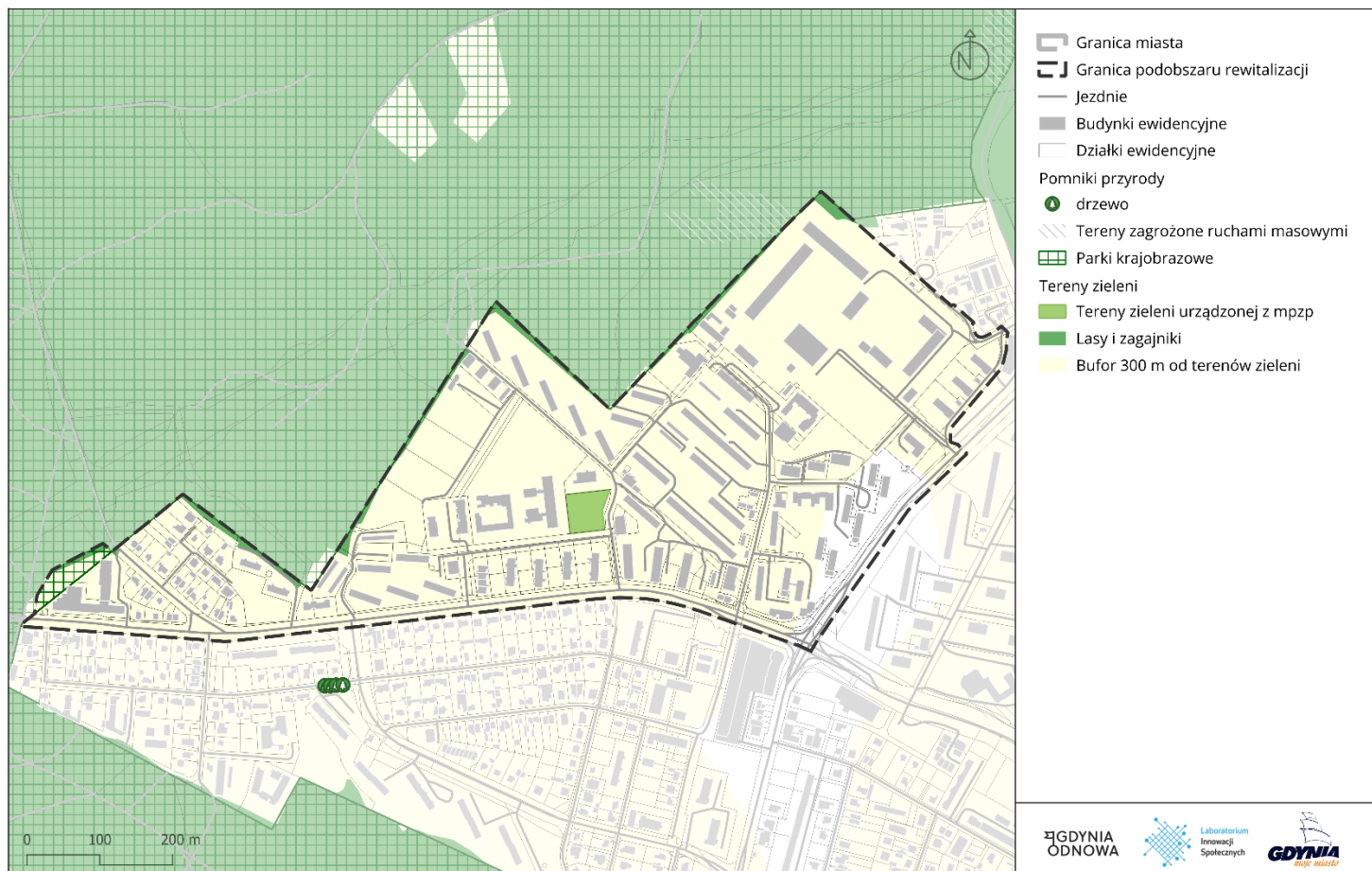
2.5. Środowisko

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.



Ryc. 187. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Witomino

Cennym składnikiem osiedlowej zieleni jest stosunkowo liczny drzewostan z przeważającym pokoleniem 50-/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.

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. Naj słabiej 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 teren podobszaru – 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 zostanie usunięta w 2024 r.

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, zwłaszcza po deszczach nawalnych, w kierunku strefy krawędziowej stanowią potencjalne źródło uaktywnienia się wyżej wspomnianego osuwiska.

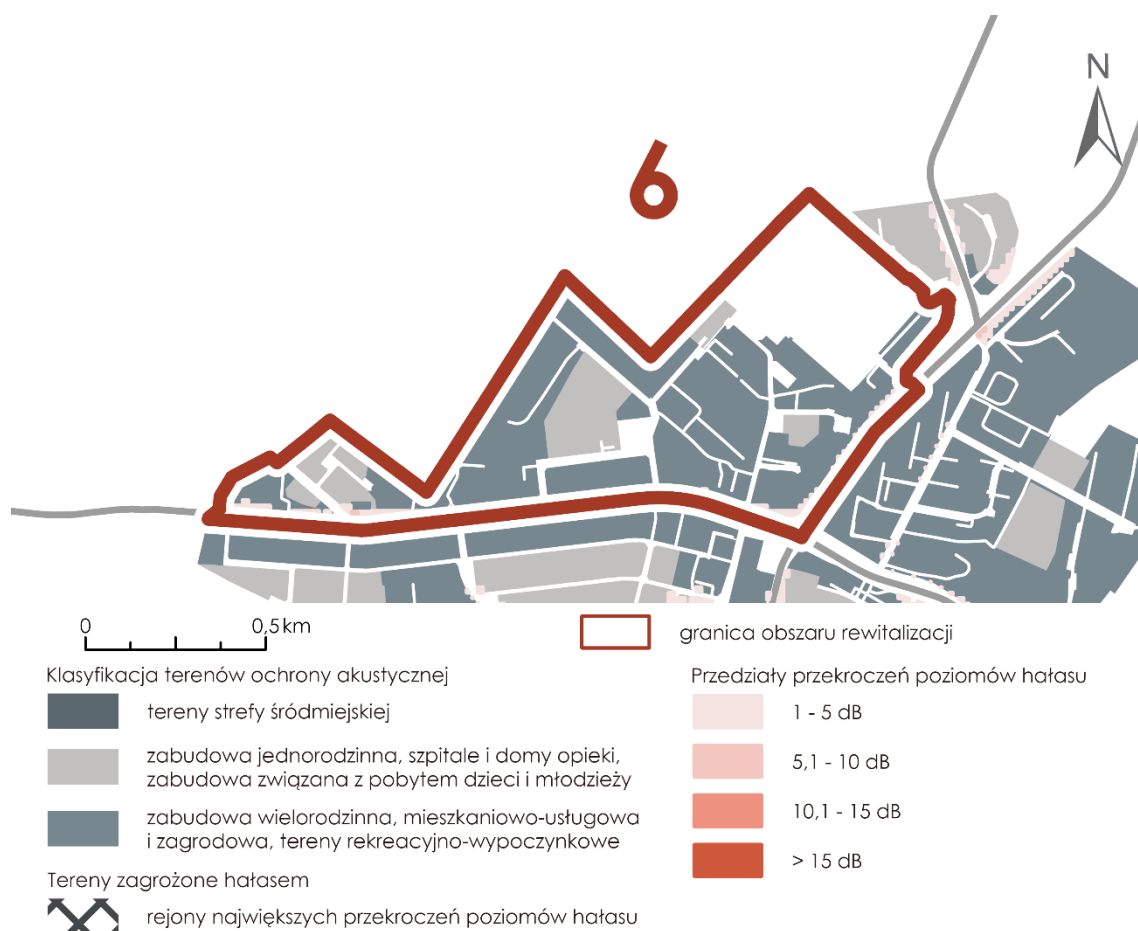
2.5.5. Grunty zanieczyszczone

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 nie stwierdzając 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 na ulicy Sosnowej.



Ryc. 188. 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 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 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. Niemniej, źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza na podobszarze, jednak w granicach norm, jest transport samochodowy (ulice Chwarznieńska i Rolnicza).

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 wyznaczające granice podobszaru – Rolnicza i Chwarznieńska, kluczowe również dla całej dzielnicy, 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, jak też zwiększenie przepustowości głównego skrzyżowania dzielnicy, wyznaczającego granice podobszaru. W ramach tej inwestycji budowana zostanie również droga rowerowa – wzdłuż południowej strony ulicy Chwarznieńskiej i wschodniej strony ulicy Rolniczej, a więc co prawda już poza granicami podobszaru, ale z silnym oddziaływaniem na niego.

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 dość chaotycznym, 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 (nierówna, z ubytkami nawierzchni z trelinki, brak właściwego odwodnienia), ulica 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 rowerem 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, ulokowane na ulicy Chwarznieńskiej, Rolniczej i Wielkokackiej, są równomiernie rozłożone. Obsługują one 12 linii dziennych i trzy linie nocne. Problematiczna jest natomiast, jak wynika z rozmów z

mieszkańcami i radnymi dzielnicowymi, niewystarczająca liczba przejść dla pieszych przez ulicę Rolniczą – zwłaszcza w okolicy przystanku Witomino-Centrum, gdzie przejście dla pieszych jest tylko na skrzyżowaniu, a przystanek znajduje się w pewnej od niego odległości, co – wobec struktury wieku mieszkańców podobszaru – okazuje się być dużą trudnością. Kolejnym deficytem w omawianym aspekcie jest brak komunikacji publicznej wewnątrz osiedla, chociażby w postaci małego autobusu. Mieszkańcy bloku przy ulicy Nauczycielskiej 16, najdalej położonego od głównych ulic podobszaru, po których odbywa się transport publiczny, muszą pokonać dystans przynajmniej 500 m, a nawet 750/850 m do przystanku; daleko mają również do najbliższego większego sklepu spożywczego.

Podobszar cechuje się niewystarczającą liczbą miejsc postojowych względem zapotrzebowania jego aktualnych mieszkańców. Jest to zjawisko typowe dla osiedli bloków z lat 60., 70. i 80. ub.w., 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, dewastowanych w ten sposób. Jednocześnie, z uwagi na dużą liczbę budynków wielorodzinnych na osiedlu, parkingi, nawet jeśli w niewystarczającej 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. Należą do nich: 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, 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 Chwarznieńskiej 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, 12-kondygnacyjny 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 wejścia po schodach; należą do nich: sklep Stokrotka – największy, jeden z głównych sklepów ogólnospożywczych na terenie osiedla, sklep mięsny i jedna z dwóch piekarnio-cukierni.

Wszystkie gminne inwestycje w ramach procesu rewitalizacji realizowane są realizowane 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 dostarczonym 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 ciepłne nisko-parametrowe. 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 polegających na przebudowie ulicy Nauczycielskiej (w ramach programu rewitalizacji) oraz ulicy Chwarznieńskiej wraz z ulicą Sosnową (poza programem rewitalizacji) – w ramach których zbudowano lub przebudowano kanalizację deszczową. Poszczególne, niewielkie fragmenty podobszaru w rejonie ulicy Strażackiej i Uczniowskiej wymagają budowy, przebudowy lub wymiany rur 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 ułożonych 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.

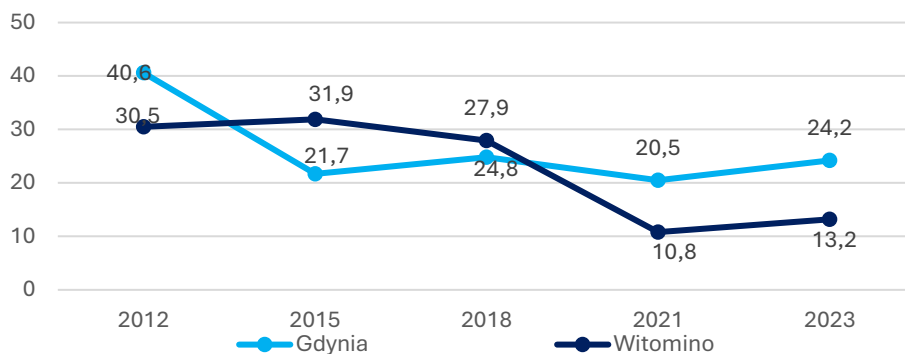
3. Bezpieczeństwo

Mieszkańcy podobszaru Witomino podkreślają, że nie czują się bezpiecznie na osiedlu. Te głosy wybrzmiewają podczas zarówno 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, głośne i wulgarne zachowanie, brak oświetlenia przestrzeni publicznej.

Odnosząc się do obniżających poczucie bezpieczeństwa czynników związanych z naruszaniem porządku publicznego należy przytoczyć dane statystyczne Policji.

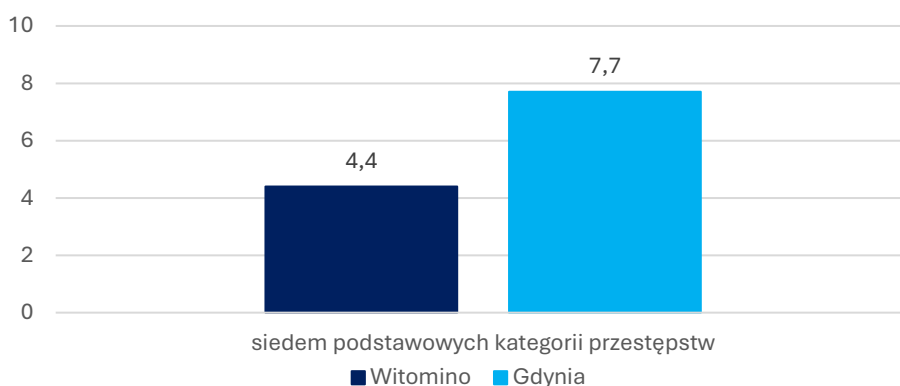
W 2023 r. na podobszarze odnotowano łącznie 1341 interwencji i przestępstw, co w przeliczeniu na 100 mieszkańców daje wskaźnik 29,59%, który jest porównywalny do średniej gdyńskiej wynoszącej 29,21%. Najwięcej interwencji zanotowano w rejonie ulicy Widnej (410 przypadków) i Chwarznieńskiej (392 przypadki), najmniej w rejonie ulicy Żywicznej (16 przypadków) i Sosnowej (9).

Liczba przestępstw na 1000 mieszkańców jest badana dla podobszaru od 2012 r. Na przestrzeni lat można zaobserwować dużą dynamikę w wahaniach tego wskaźnika: w 2015 r. wyniósł on na Witominie 31,9 (podczas dla Gdyni było to 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. 189. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino

Statystyka dotycząca liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej, zaprezentowana na poniższym wykresie, jest dla podobszaru korzystna w porównaniu ze wskaźnikiem dla Gdyni.



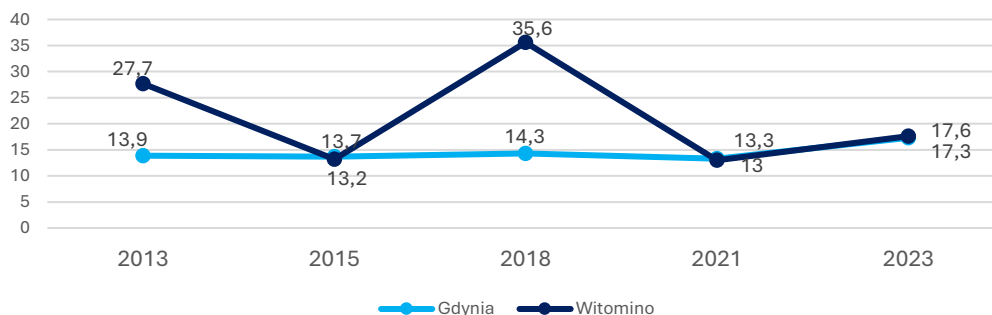
Ryc. 190. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino

W tej grupie przestępstw w 2023 r. zanotowano na podobszarze 20 przypadków, w tym:

- bójka i pobicie: 0;
- kradzież samochodu i poprzez włamanie: 0;
- kradzież z włamaniem: 5;
- kradzież cudzej rzeczy: 4;
- rozboje, kradzież i wymuszenia: 0;
- uszczerbek na zdrowiu: 4;
- uszkodzenie rzeczy: 7.

Na poczucie bezpieczeństwa mieszkańców wpływa nie tylko sytuacja na terenie osiedla, lecz również atmosfera w domu, przy czym ten drugi wątek, z oczywistych powodów, nie przejawia się już 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 (w 2023 r.: 11 przypadków) stwierdzonych na podobszarze Witomino jest 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 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 interesujący jest znaczący spadek odsetka przestępstw w tej kategorii na podobszarze w latach 2018-2021.



Ryc. 191. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino

Liczba ofiar przemocy, monitorowana przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, pokazuje również dużą dynamikę zmian na podobszarze na przestrzeni lat. Wskaźnik, przeliczany w stosunku do 10 tys. mieszkańców, zmieniał się dość istotnie; od 2021 r. ponownie rośnie, lecz w mniejszym natężeniu 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, w okolicy parkletu 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. W tym miejscu 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, co 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) jest powodem, dla którego 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 natomiast nie tylko chaosem w ruchu komunikacyjnym, lecz również agresją wśród kierowców. Nawierzchnia ulicy Uczniowskiej jest nierówna, stwarzając ryzyko uszkodzenia pojazdów.

Podobnie niebezpiecznym miejscem była do niedawna ulica Nauczycielska (na odcinku od skrzyżowania z ulicą Pogodną w kierunku lasu), lecz w rezultacie realizacji przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, zakończonego w 2023 r., uregulowane zostały m.in. zasady parkowania na tej ulicy (poprzez wyznaczenie miejsc postojowych i ustanowienie strefy zamieszkania), co ma 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 i również 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.

3.1.3. Zachowania społeczne

Inny podkreślany problem tego obszaru wiąże się z antyspołecznymi zachowaniami niewielkich grup lub pojedynczych osób w przestrzeni publicznej osiedla (wandalizm, śmiecenie, picie alkoholu, głośne zachowanie). Są to stałe miejsca i często te same osoby. Miejsca dedykowane do odpoczynku i rekreacji są okupowane przez spożywających używki, 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 miejscach dzielnicy powinien zostać zamontowany monitoring. Jednocześnie z często podnoszonym przez mieszkańców brakiem wyposażenia przestrzeni w małą architektury typu ławki, wskazywana jest obawa, że każde miejsce wypoczynku i rekreacji „przejmowane” jest przez osoby odstraszaające swoim zachowaniem innych. Przykładem takiego miejsca jest chociażby przywołany wyżej parklet na tyłach budynku przy ulicy Widnej 8, w którym mieści się Miejski Klub Seniora Witomino i SPOT Młodości. Zaciemnione otoczenie tego budynku budzi obawy zdecydowanej większości mieszkańców podobszaru właśnie ze względu na obecność osób przebywających na parklecie 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 przedeptów), jak i społecznych. Pozytywnym zjawiskiem jest to, że w ciepłych miesiącach roku na parklecie zauważyć można 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 wchodzą 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

W tej części przeanalizowane zostaną uwarunkowania podobszaru w zakresie możliwości spędzania wolnego czasu przez jego mieszkańców.

Jak opisano w poprzednich rozdziałach, podobszar jest nasycony w miejsca świadczące usługi publiczne, jak i komercyjne (przede wszystkim lokale gastronomiczne) oraz w otwarte tereny zielone. Najważniejsze z nich to: Centrum Sąsiedzkie 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, ławeczki), Miejski Klub Seniora Witomino, Placówka Wsparcia Dziennego SPOT Młodorośli i sąsiedztwo lasu. W ramach SM SENIOR działa świetlica, która jest otwarta trzy razy w tygodniu, jednakże jedynie 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 i 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. Niemniej, w ciągu kilku lat realizacji GPR na podobszarze udało się zorganizować kilka z nich, 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”. Wiele otwartych przestrzeni publicznych jest również potencjałem dla realizacji ciekawych, niebanalnych wydarzeń z zakresu szeroko rozumianej kultury w różnorodnych, nieoczywistych scenariach.

W zakresie oferty sportowej poza wspomnianą wyżej infrastrukturą dedykowaną aktywności fizycznej dostępne dla mieszkańców podobszaru 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 niżej omówione ryzyka.

Centrum Sąsiedzkie Przystań jako nowy – zarówno w mieście, a zwłaszcza na podobszarze Witomino (Przystań Widna 2A została otwarta we wrześniu 2023 r., najpóźniej ze wszystkich Przystani, jakie znajdują się na podobszarach rewitalizacji) – rodzaj infrastruktury świadczącej usługi społeczne o charakterze integracyjnym, kulturalnym, edukacyjnym i z zakresu rozwijania pasji 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 – z wielu względów, m.in. wewnętrznych barier wobec dołączenia do zajęć grupowych, braku wiedzy i wyobraźni, co to za miejsce i co można tam robić. 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 miej-

sca. 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 zabawy.

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 do późno wieczornych – 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 Młodorośli. Poprzez organizację czasu wolnego dzieci i młodzieży, jak i wspieranie rozwoju ich zainteresowań, 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 omawianym SPOCIE 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 ankiet i rozmów z mieszkańcami, jak i z obserwacji, wynika, że podobszar Witomino zamieszkują miłośnicy psów. Dogodną wobec tego okoliczność stanowi bliskość lasu, jak i wybudowanie grodzonogo 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 zwierzyną oraz bardzo widoczna na podobszarze dominacja aut sprawiają, że wnętrze 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 gastronomiczno-cateringowa (Nauczycielska 6A) i tylko cateringowa (Strażacka 10) oraz otworzona pod koniec 2023 r. kawiarnia „Pastelowa Cafe” (Rolnicza 16A). Uzupełnieniem komercyjnej oferty gastronomicznej jest oferta Przystani, w której można przy kawie czy herbacie spotkać się i porozmawiać z sąsiadami lub uczestniczyć w warsztatach kulinarnych.

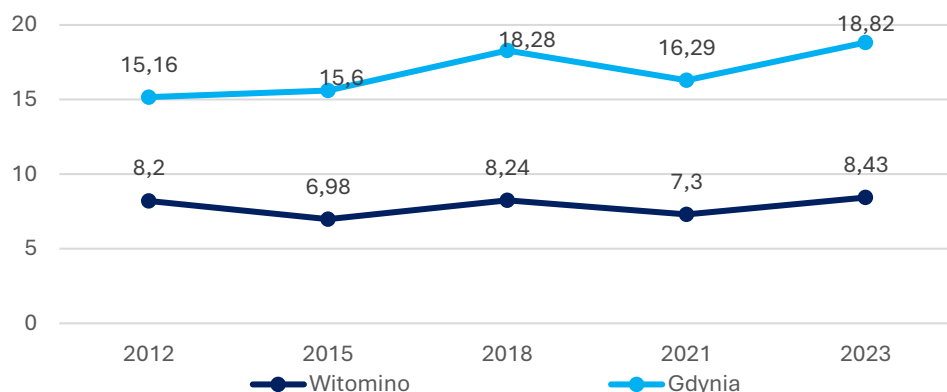
Problematycznym zjawiskiem obserwowanym na podobszarze jest to, że z wyżej wymienionych istniejących możliwości spędzania wolnego czasu korzystają ci mieszkańcy, którzy i tak są aktywni, którzy mają wewnętrzne zasoby i predyspozycje, aby wyjść z domu i efektywnie spędzić czas wolny. Jednocześnie identyfikuje się liczne grupy mieszkańców, które cechują się marazmem i brakiem szerszego zainteresowania, nieumiejętnością zagospodarowania wolnego czasu lub jego brakiem, jak i brakiem wzorców w konstruktywnym modelu życia, czego przejawem tego 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. 192. 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).

Jeśli chodzi o wielkość podmiotów, zdecydowana większość (368 podmiotów) to mikro-przedsiębiorcy, zatrudniający do dziewięciu pracowników, 10 podmiotów to mali przedsiębiorcy (zatrudniający 10-49 pracowników), trzy podmioty zatrudniają 50-249 pracowników (należą do nich: m.in.: Zakład Rehabilitacji sp. z o.o., Szkoła Podstawowa nr 35 im. kpt. Stanisława Kosko), natomiast jeden podmiot to podmiot duży (250-999 pracowników) i jest nim należące do Resortu Obrony Narodowej Regionalne Centrum Informatyki Gdynia.

Jeśli chodzi o rozlokowanie w przestrzeni podobszaru, to najwięcej podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych jest przy ulicy Chwarznieńskiej – 93 (przy czym tylko w 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 poniższa 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. 36. 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, transport drogowy towarów – po dziewięć podmiotów, obróbka mechaniczna elementów metalowych (osiem podmiotów), restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne (siedem podmiotów). Reszta typów działalności jest reprezentowana przez mniejszą liczbę podmiotów; wiele jest pojedynczych podmiotów prowadzących działalność w ramach danej klasyfikacji 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 ma siedem podmiotów, w bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru – pięciu przedsiębiorców. W sąsiedztwie podobszaru znajduje się Centrum Handlowe Witawa oraz targowisko (w obydwu znajdują się apteki), Biedronka i Lidl, a 10 minut drogi z wykorzystaniem komunikacji autobusowej – Centrum Handlowe Riviera. Powyższe okoliczności, jak i wspomniana wyżej sytuacja materialna mieszkańców, przekładają się na raczej słabą kondycję wyżej wymienionych lokalnych przedsiębiorstw.

Charakterystyczne jest, że na podobszarze notuje się puste lokale użytkowe. Na dzień 31.12.2023 r. było ich pięć, o różnej wielkości. W budynku należącym do SM SENIOR powierzchnia użytkowa do wynajęcia to ok. 290 m², w tym basen. Stanowiąc to może ilustrację niekorzystnej sytuacji ekonomicznej osiedla, ale może też świadczyć o przesyceniu podobszaru tego rodzaju obiektami lub o niewłaściwym doborze rodzaju działalności gospodarczej. Puste lokale użytkowe jednocześnie stanowią potencjał podobszaru – o ile pojawią 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, a poprzez to – zakorkowane, drogi dojazdowe prowadzące do i z podobszaru. Działania naprawcze dotyczące pierwszego rodzaju niedogodności, które może podjąć samorząd, są ograniczone, zaś w doniesieniu do drugiego – wykraczają poza obszar rewitalizacji i wpisują się w ramy ogólnomiejskich 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 tych, w których inwestorem jest prywatny podmiot była znikoma liczba. 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. 37. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę, podobszar rewitalizacji Witomino

6. Głos mieszkańców

Wyniki ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców dotyczące postrzegania podobszaru Witomino pokazują, że mieszkańcy pozytywnie oceniają przede wszystkim lokalizację w mieście oraz dostęp do terenów rekreacyjnych w rozumieniu sąsiedztwa Trójmiejskiego Parku Krajo-
brazowego, 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, równie 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 Chwar-
znieńskiej 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, nadal są aktualne.

Porównując poniższe ilustracje pokazujące skojarzenia mieszkańców z Witominem, można zauważyć, że z chmury z 2016 r. niepowiązanych szczególnie ze sobą słów o neutralnym znaczeniu („witaminki”, „cmentarz”, „Witawa”, „zieleń”) obecnie (2022 r.) przeważają skojarzenia o negatywnych konotacjach.



Ryc. 193. Mapa skojarzeń mieszkańców Witomina z Witominem, po lewej z 2016 r., po prawej z 2022 r.

Spis rycin

Ryc. 1. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	6
Ryc. 2. Struktura ludności w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Babie Doły (w %)	6
Ryc. 3. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1 000 osób. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	7
Ryc. 4. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	7
Ryc. 5. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	8
Ryc. 6. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	9
Ryc. 7. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	9
Ryc. 8. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	10
Ryc. 9. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	11
Ryc. 10. Zadłużenie w zasobie komunalnym w tys. zł. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	12
Ryc. 11. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z zaburzeniami psychicznymi (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	12
Ryc. 12. Wskaźnik osób, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	13
Ryc. 13. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1 000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	13
Ryc. 14. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Babie Doły, opr. BPPMG.	14
Ryc. 15. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Babie Doły, opr. BPPMG.	15
Ryc. 16. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r, dla ZSP nr 6 na tle średniej dla miasta	16
Ryc. 17. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	19
Ryc. 18. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	20
Ryc. 19. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	21
Ryc. 20. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	23
Ryc. 21. Dziedzictwo kulturowe. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	25
Ryc. 22. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	26
Ryc. 23. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	30
Ryc. 24. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	30
Ryc. 25. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 000 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	31
Ryc. 26. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły	31
Ryc. 27. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Babie Doły	32
Ryc. 28. Mapa skojarzeń mieszkańców Babich Dołów z dzielnicą, po lewej z 2016 r., po prawej z 2022 r.	34
Ryc. 29. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Oksywie	37
Ryc. 30. Wskaźnik klientów pomocy społecznej w adresach uchodzących za getta socjalne w odniesieniu do średniej gminnej (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie w 2021 r.	38
Ryc. 31. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1 000 osób. Podobszar rewitalizacji Oksywie	38
Ryc. 32. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie	39
Ryc. 33. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie	40
Ryc. 34. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Oksywie	41
Ryc. 35. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Oksywie	41

Ryc. 36. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	42
Ryc. 37. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	43
Ryc. 38. Zaległość w opłatach w wybranych budynkach z lokalami komunalnymi w 2023 r. (tys. zł). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	44
Ryc. 39. Średnia zaległość w opłatach w przeliczeniu na zadłużony lokal gminny w wybranych budynkach z własnością gminną (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	44
Ryc. 40. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z zaburzeniami psychicznymi (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	45
Ryc. 41. Wskaźnik osób, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	46
Ryc. 42. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1 000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	47
Ryc. 43. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	48
Ryc. 44. Odsetek uczniów szkół podstawowych niepromowanych w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	48
Ryc. 45. Lokalizacja obszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych, opr. BPPMG.....	49
Ryc. 46. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Oksywie, opr. BPPMG.....	49
Ryc. 47. Liczba uczestników korzystających z Domu Sąsiedzkiego w Przystani Śmidowicza 49 (na podstawie list dziennych). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	52
Ryc. 48. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	54
Ryc. 49. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	59
Ryc. 50. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	61
Ryc. 51. Formy użytkowania terenów gminnych przez osoby fizyczne w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	61
Ryc. 52. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	63
Ryc. 53. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Oksywie, opr. BPPMG.....	65
Ryc. 54. Dziedzictwo kulturowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	68
Ryc. 55. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	70
Ryc. 56. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Oksywie, opr. BPPMG.....	72
Ryc. 57. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	75
Ryc. 58. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	76
Ryc. 59. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 000 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	76
Ryc. 60. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	77
Ryc. 61. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Oksywie.....	79
Ryc. 62. Mapa skojarzeń mieszkańców Oksywia z Oksywiem, po lewej z 2016 r., po prawej z 2022 r.....	81
Ryc. 63. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Meksyk.....	83
Ryc. 64. Struktura ludności w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Meksyk.....	84
Ryc. 65. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1 000 osób. Podobszar rewitalizacji Meksyk.....	85
Ryc. 66. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Meksyk.....	85
Ryc. 67. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Meksyk.....	86
Ryc. 68. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Meksyk.....	86
Ryc. 69. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Meksyk.....	87
Ryc. 70. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Meksyk.....	87
Ryc. 71. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Meksyk.....	88

Ryc. 72. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z zaburzeniami psychicznymi (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk	90
Ryc. 73. Wskaźnik osób, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk	90
Ryc. 74. Odsetek klientów pomocy społecznej objętych usługami opiekuńczymi oraz specjalistycznymi usługami opiekuńczymi (w %). Podobszar rewitalizacji Meksyk	91
Ryc. 75. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1 000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Meksyk	91
Ryc. 76. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Meksyk, opr. BPPMG.	93
Ryc. 77. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Meksyk, opr. BPPMG.	93
Ryc. 78. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. w SP 31 na tle średniej dla miasta	94
Ryc. 79. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Meksyk	97
Ryc. 80. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Meksyk	98
Ryc. 81. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Meksyk	99
Ryc. 82. Formy użytkowania terenów gminnych przez osoby fizyczne w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Meksyk	100
Ryc. 83. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Meksyk	101
Ryc. 84. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Meksyk. Opr. BPPMG.	102
Ryc. 85. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Meksyk	103
Ryc. 86. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Meksyk, opr. BPPMG.	105
Ryc. 87. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk	108
Ryc. 88. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk	109
Ryc. 89. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 000 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Meksyk	109
Ryc. 90. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk	110
Ryc. 91. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Meksyk	111
Ryc. 92. Skojarzenia mieszkańców Chyloni z Meksykiem, 2016 r.	113
Ryc. 93. Skojarzenia mieszkańców, od lewej: Gdyni z Meksykiem, 2022 r. po prawej mieszkańców Meksyku z Meksykiem w 2022 r.	113
Ryc. 94. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	117
Ryc. 95. Struktura ludności w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	117
Ryc. 96. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1 000 osób. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	118
Ryc. 97. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	118
Ryc. 98. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	119
Ryc. 99. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	120
Ryc. 100. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	120
Ryc. 101. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	121
Ryc. 102. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	122
Ryc. 103. Średnie zadłużenie mieszkania komunalnego, którego użytkownik jest we zwłocie z opłatami (w tys. zł; 2023 r.). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	122
Ryc. 104. Proporcje w wyrokach eksmisyjnych z zasobu komunalnego. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	123

Ryc. 105. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z zaburzeniami psychicznymi (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	124
Ryc. 106. Wskaźnik osób, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	124
Ryc. 107. Odsetek klientów pomocy społecznej objęty usługami opiekuńczymi oraz specjalistycznymi usługami opiekuńczymi (w %). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	125
Ryc. 108. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1 000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego ...	125
Ryc. 109. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego, opr. BPPMG.....	126
Ryc. 110. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego, opr. BPPMG.....	127
Ryc. 111. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. w SP 10 na tle średnich wyników dla miasta	127
Ryc. 112. Odsetek uczniów szkół podstawowych niepromowanych w 2023 r. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	128
Ryc. 113. Wskaźnik czytelników w bazie Biblioteki Gdynia zapisanych z podobszaru (na 100 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	130
Ryc. 114. Liczba uczestników korzystających z Domu Sąsiedzkiego w Przystani Opata Hackiego 33 (na podstawie list dziennych)	130
Ryc. 115. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	132
Ryc. 116. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	135
Ryc. 117. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	136
Ryc. 118. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	137
Ryc. 119. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego, opr. BPPMG.	138
Ryc. 120. Gminny zasób mieszkaniowy w 2023 r. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	138
Ryc. 121. Struktura własności mieszkań w poszczególnych budynkach (w %). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	139
Ryc. 122. Odsetek lokali komunalnych z zaległościami w opłatach (w %). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	140
Ryc. 123. Średnia cena za 1 m ² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	141
Ryc. 124. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	143
Ryc. 125. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego, opr. BPPMG.	144
Ryc. 126. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	146
Ryc. 127. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego.....	147
Ryc. 128. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 000 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	147
Ryc. 129. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 000 osób). Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego.....	147
Ryc. 130. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	150
Ryc. 131. Zestawienie chmur skojarzeń „word it out” na temat podobszaru rewitalizacji rok 2016 (po lewej stronie) i 2022 r. (po prawej stronie).....	153
Ryc. 132. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera.	159
Ryc. 133. Zameldowani w 2023 r. z podziałem na zabudowę uporządkowaną i tereny inwestycyjne. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	160
Ryc. 134. Struktura ludności w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera.....	160
Ryc. 135. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1 000 osób. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	161

Ryc. 136. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	162
Ryc. 137. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	162
Ryc. 138. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	163
Ryc. 139. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	163
Ryc. 140. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	164
Ryc. 141. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z zaburzeniami psychicznymi (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	165
Ryc. 142. Wskaźnik osób, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	165
Ryc. 143. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1 000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	166
Ryc. 144. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera, opr. BPPMG	166
Ryc. 145. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera, opr. BPPMG	167
Ryc. 146. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. dla SP 29 na tle średnich wyników dla miasta ..	167
Ryc. 147. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	169
Ryc. 148. Przestrzeń publiczną. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	170
Ryc. 149. Struktura własności wraz z rysunkiem MPZP 0806 na terenie podobszaru Wzgórze Orlicz-Dreszera. Każdy kolor odpowiada innemu właścicielowi; kolor żółty i szary oznaczają tereny gminne. Stan na rok 2017	171
Ryc. 150. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	172
Ryc. 151. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	174
Ryc. 152. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera, opr. BPPMG	175
Ryc. 153. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	176
Ryc. 154. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera, opr. BPPMG	177
Ryc. 155. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	180
Ryc. 156. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	180
Ryc. 157. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 000 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	180
Ryc. 158. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera	181
Ryc. 159. Zameldowani w latach 2012-2023, podobszar rewitalizacji Witomino	185
Ryc. 160. Struktura ludności w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Witomino	186
Ryc. 161. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1 000 osób. Podobszar rewitalizacji Witomino	187
Ryc. 162. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Witomino	188
Ryc. 163. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Witomino	188
Ryc. 164. Klienci pomocy społecznej (na 1 000 osób) w podziale na rodzaj własności mieszkania; dane z 2021 r. Podobszar rewitalizacji Witomino	189
Ryc. 165. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Witomino	189
Ryc. 166. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Witomino	190
Ryc. 167. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Witomino	190

Ryc. 168. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Witomino	191
Ryc. 169. Odsetek lokali komunalnych z zaległościami w opłatach z mieszkanie (w %; 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Witomino	192
Ryc. 170. Wielkość zaległości w budynkach gminnych w latach 2016-2023 (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Witomino	192
Ryc. 171. Średnie zadłużenie mieszkania komunalnego (w budynku gminnym), którego użytkownik jest w zwłoce z opłatami (w tys. zł; 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Witomino	193
Ryc. 172. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z zaburzeniami psychicznymi (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino	193
Ryc. 173. Wskaźnik osób, co do których wnioskowano do GKRPA o przymusowe skierowanie na terapię alkoholową (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino	194
Ryc. 174. Odsetek klientów pomocy społecznej objęty usługami opiekuńczymi oraz specjalistycznymi usługami opiekuńczymi (w %; 2023 r.). podobszar rewitalizacji Witomino	195
Ryc. 175. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1 000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Witomino	195
Ryc. 176. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Witomino, opr. BPPMG.	196
Ryc. 177. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Witomino, opr. BPPMG.	196
Ryc. 178. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w SP 35 w 2023 r. na tle średnich wyników w mieście	197
Ryc. 179. Liczba uczestników korzystających z Domu Sąsiedzkiego w Przystani Widna 2A (na podstawie list dziennych)	199
Ryc. 180. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Witomino	202
Ryc. 181. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Witomino	205
Ryc. 182. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Witomino	207
Ryc. 183. Podział własności gruntów, stan na 2023 r. (w ha). Podobszar rewitalizacji Witomino	208
Ryc. 184. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Witomino	210
Ryc. 185. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Witomino, opr. BPPMG	211
Ryc. 186. Średnia cena za 1 m2 lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych. Podobszar rewitalizacji Witomino	212
Ryc. 187. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Witomino	213
Ryc. 188. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Witomino, opr. BPPMG.	215
Ryc. 189. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino	219
Ryc. 190. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1 000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino	219
Ryc. 191. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino	220
Ryc. 192. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Witomino	224
Ryc. 193. Mapa skojarzeń mieszkańców Witomina z Witominem, po lewej z 2016 r., po prawej z 2022 r. .	227

Spis tabel

Tab. 1. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej	4
Tab. 2. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Babie Doły w oparciu o bazę meldunkową	6
Tab. 3. Liczba składanych projektów w ramach Budżetu Obywatelskiego	17
Tab. 4. Frekwencja w wyborach samorządowych 2018 r. oraz 2024 r. i krajowych 2023 r.	17
Tab. 5. Organizacje pozarządowe	18
Tab. 6. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę, podobszar rewitalizacji Babie Doły	33
Tab. 7. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej, podobszar rewitalizacji Oksywie	35
Tab. 8. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Oksywie w oparciu o bazę meldunkową	36
Tab. 9. Spis podmiotów trzeciego sektora zarejestrowanych w granicach podobszaru rewitalizacji oraz tych zarejestrowanych poza jego granicami, ale prowadzących działalność na obszarze	53

Tab. 10. Wykaz instytucji i podmiotów świadczących usługi publiczne i społeczne na obszarze Oksywia ...	58
Tab. 11. Zestawienie budynków z podobszaru rewitalizacji Oksywie wpisanych do gminnej ewidencji zabytków	69
Tab. 12. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę na podobszarze rewitalizacji Oksywie	80
Tab. 13. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej	82
Tab. 14. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Meksyk w oparciu o bazę meldunkową.	84
Tab. 15. Frekwencja w wyborach samorządowych 2018 r. oraz 2024 r. i krajowych 2023 r.	95
Tab. 16. Organizacje pozarządowe	96
Tab. 17. Działalności gospodarcze na podobszarze rewitalizacji Meksyk według rejestru PKD	112
Tab. 18. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę, podobszar rewitalizacji Meksyk	112
Tab. 19. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej na podobszarze rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego.....	115
Tab. 20. Struktura wiekowa mieszkańców podobszaru rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego na przestrzeni lat 2012-2023	116
Tab. 21. Organizacja pozarządowe zarejestrowane lub działające na podobszarze rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego.....	131
Tab. 22. Zestawienie podmiotów świadczących usługi społeczne na podobszarze rewitalizacji lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	134
Tab. 23. Zestawienie działalności gospodarczych według klasyfikacji PKD. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	151
Tab. 24. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego	151
Tab. 25. Zakres prac zrealizowanych w budynkach mieszkalnych na podobszarze rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego.....	152
Tab. 26. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej	154
Tab. 27. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera w oparciu o bazę meldunkową	160
Tab. 28. Organizacje pozarządowe zarejestrowane w granicach podobszaru rewitalizacji oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.....	168
Tab. 29. Działalności gospodarcze na podobszarze rewitalizacji według PKD.....	182
Tab. 30. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej dla podobszaru rewitalizacji Witomino	184
Tab. 31. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Witomino w oparciu o bazę meldunkową	186
Tab. 32. Projekty składane do Budżetu Obywatelskiego	199
Tab. 33. Frekwencja w wyborach do Rady Gminy w 2018 r. oraz w 2024 r. i w wyborach do Sejmu RP w 2023 r.	201
Tab. 34. Organizacje pozarządowe zarejestrowane na podobszarze lub prowadzące na nim swą działalność, 2023 r.	201
Tab. 35. Organizacje i instytucje świadczące usługi publiczne na podobszarze rewitalizacji Witomino	204
Tab. 36. Rejestr działalności gospodarczych według klasyfikacji PKD, podobszar rewitalizacji Witomino .	225
Tab. 37. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę, podobszar rewitalizacji Witomino.....	226