



LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI DLA MIASTA KOŚCIERZYNA

RAPORT Z DELIMITACJI OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH

**Kościerzyna
kwiecień 2015**

Opracowanie:

*Wydział Rozwoju i Promocji
Urząd Miasta Kościerzyna*

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE.....	5
2. OGÓLNA ANALIZA SYTUACJI SPOŁECZNO-EKONOMICZNEJ MIASTA NA TLE WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO.....	6
2.1. Ogólna charakterystyka miasta.....	6
2.2. Sytuacja społeczno-ekonomiczna Kościerzyny na tle ośrodków aktywności lokalnej województwa pomorskiego.....	9
2.3. Sytuacja społeczno-ekonomiczna Kościerzyny na tle województwa pomorskiego.....	10
3. PODZIAŁ MIASTA NA JEDNOSTKI URBANISTYCZNE STANOWIĄCE PODSTAWĘ ANALIZ.....	13
3.1. Metodologia opracowania.....	13
3.2. Dokonanie podziału miasta na jednostki urbanistyczne.....	14
3.3. Wykaz jednostek urbanistycznych wydzielonych na terenie miasta.....	27
4. SZCZEGÓŁOWA DIAGNOZA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH OBEJMUJĄCYCH OBSZARY MIESZKALNICTWA.....	32
4.1. Metodologia opracowania.....	32
4.2. Podstawowe informacje charakteryzujące jednostki objęte analizą.....	33
4.3. Analiza w podsystemie społecznym.....	33
4.4. Analiza w podsystemie gospodarczym.....	37
4.5. Analiza w podsystemie przestrzennym.....	41
5. OBSZARY ZDEGRADOWANE NA TERENIE MIASTA.....	44
5.1. Delimitacja obszarów zdegradowanych na terenie miasta.....	44
5.2. Charakterystyka przyczyn degradacji i zjawisk kryzysowych w obszarach zdegradowanych	51
5.2.1. Charakterystyka obszaru o relatywnie największym stopniu degradacji.....	51
5.2.2. Charakterystyka pozostałych obszarów zdegradowanych.....	55
5.2.3. Charakterystyka obszarów kryzysowych.....	59

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIKI NR 1. CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIERZYNA Z UWZGLĘDNIENIEM PODZIAŁU NA OBWODY SPISOWE GUS

ZAŁĄCZNIK NR 2. WYKAZ OBWODÓW SPISOWYCH GUS WCHODZĄCYCH W SKŁAD POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH WRAZ Z WYKAZEM ADRESOWYM ULIC I BUDYNKÓW

ZAŁĄCZNIK NR 3. DELIMITACJA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH OCENA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH OBEJMUJĄCYCH OBSZARY MIESZKALNICTWA

SPIS TABEL

Tab.1. Pozycja Kościerzyny wśród gmin województwa pomorskiego w 2012r.....	10
Tab.2. Podstawowe wskaźniki demograficzne dla Kościerzyny i województwa pomorskiego....	11
Tab.3. Wskaźniki gospodarki mieszkaniowej dla Kościerzyny i województwa pomorskiego.....	11
Tab.4. Wskaźnik korzystających z instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej dla Kościerzyny i województwa pomorskiego.....	12
Tab.5. Wskaźniki dotyczące rynku pracy dla Kościerzyny i województwa pomorskiego.....	12
Tab.6. Wskaźniki obowiązkowe w procesie delimitacji obszarów zdegradowanych.....	13
Tab.7. Jednostki urbanistyczne wyodrębnione w przestrzeni miasta Kościerzyna.....	27
Tab.8. Podstawowa charakterystyka jednostek urbanistycznych objętych analizą.....	33
Tab.9. Zestawienie danych charakteryzujących podsystem społeczny.....	34
Tab.10. Wskaźniki fakultatywne dla podsystemu społecznego.....	36
Tab.11. Zestawienie danych charakteryzujących podsystem gospodarczy.....	38
Tab.12. Wskaźniki fakultatywne dla podsystemu gospodarczego.....	40
Tab.13. Zestawienie danych charakteryzujących podsystem przestrzenny.....	41
Tab.14. Wskaźniki fakultatywne dla podsystemu przestrzennego.....	44
Tab.15. Liczba wskaźników opisująca czynniki degradacji w poszczególnych podsystemach..	45
Tab.16. Obszary zdegradowane i kryzysowe wyodrębnione w przestrzeni miasta Kościerzyna.....	49

SPIS RYSUNKÓW

Rys.1. Lokalizacja Kościerzyny na tle województwa pomorskiego.....	6
Rys.2. Udział poszczególnych grup wiekowych w ogólnej liczbie ludności w 2012r.....	10
Rys.3. Podział miasta Kościerzyna na obwody spisowe Głównego Urzędu Statystycznego.....	15
Rys.4. Podział miasta Kościerzyna na obwody spisowe GUS i obręby geodezyjne.....	16
Rys.5. Zagospodarowanie przestrzenne terenu miasta Kościerzyna z zarysem obwodów spisowych GUS.....	19
Rys.6. Wyodrębnienie jednostek urbanistycznych dla terenów innych niż mieszkaniowe.....	20
Rys.7. Podział miasta Kościerzyna na stałe obwody wyborcze.....	22
Rys.8. Podział miasta Kościerzyna na rejony szkół podstawowych.....	23
Rys.9. Podział miasta Kościerzyna na rejony szkół gimnazjalnych.....	24
Rys.10. Podział miasta Kościerzyna na rejony parafii.....	25
Rys.11. Podział miasta Kościerzyna na rewiry dzielnicowych.....	26
Rys.12. Jednostki urbanistyczne w przestrzeni miasta Kościerzyna.....	29
Rys.13. Jednostki urbanistyczne w przestrzeni miasta Kościerzyna z zarysem obwodów spisowych GUS.....	30
Rys.14. Charakterystyka zagospodarowania przestrzennego jednostek urbanistycznych na terenie miasta Kościerzyna.....	31
Rys.15. Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności.....	35
Rys.16. Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym.....	35
Rys.17. Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności.....	35
Rys.18. Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności.....	39
Rys.19. Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób.....	39
Rys.20. Udział budynków wybudowanych przed 1970r. w ogólnej liczbie budynków.....	42
Rys.21. Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę [m ²].....	43
Rys.22. Udział opisanych przez wskaźniki obowiązkowe zjawisk kryzysowych w ogólnej ich liczbie	46
Rys.23. Udział opisanych przez wskaźniki fakultatywne zjawisk kryzysowych w ogólnej ich liczbie.....	47
Rys.24. Intensywność występowania zjawisk kryzysowych w jednostkach urbanistycznych wyodrębnionych w przestrzeni miasta.....	48
Rys.25. Obszary zdegradowane i kryzysowe w terenach mieszkaniowych Kościerzyny.....	49
Rys.26. Etapy realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych w obszarach zdegradowanych i kryzysowych wyodrębnionych w przestrzeni miasta.....	50
Rys.27. Obszar o relatywnie największym stopniu degradacji w przestrzeni miasta – Osiedle 1000-lecia – Kartuska.....	51
Rys.28. Dokumentacja fotograficzna obszaru zdegradowanego Osiedle 1000-lecia – Kartuska.....	53

Rys.29. Jednostka urbanistyczna nr 17 „Osiedle Staszica”	55
Rys.30. Jednostka urbanistyczna nr 18 „Osiedle Sikorskiego”	56
Rys.31. Jednostka urbanistyczna nr 19 „Osiedle Śródmieście”	57
Rys.32. Jednostka urbanistyczna nr 21 „Osiedle Rogali”	59
Rys.33. Obszary kryzysowe w przestrzeni miasta Kościerzyna.....	60

1. WPROWADZENIE

Kompleksowa rewitalizacja zdegradowanych obszarów miast, stanowiąca element szerokiej wizji rozwoju całego ośrodka miejskiego jest procesem długofalowym i wielokierunkowym. Biorąc pod uwagę występowanie na terenie Kościerzyny obszarów, w których niezbędne jest podjęcie kompleksowych działań rewitalizacyjnych oraz uwarunkowania związane z pozyskaniem zewnętrznych środków finansowych na ten cel, podjęto prace nad opracowaniem „Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Kościerzyna”, którego podstawę stanowi delimitacja obszarów zdegradowanych oraz dogłębna analiza przyczyn degradacji i charakterystyka zjawisk kryzysowych, będąca przedmiotem niniejszego opracowania.

Głównym celem delimitacji obszarów zdegradowanych w przestrzeni miasta jest wyłonienie obszarów, na których występuje kumulacja negatywnych zjawisk społecznych i ekonomicznych oraz widocznych gołym okiem negatywnych zmian ich struktury przestrzennej. Informacje zawarte w dokumencie służą ujawnieniu indywidualnych problemów społecznych, gospodarczych i przestrzennych obszarów o relatywnie największym stopniu degradacji oraz określeniu celów i przedsięwzięć rewitalizacyjnych zatrzymujących postępującą ich marginalizację.

Materiał ten został opracowany w oparciu o najnowsze, dostępne i wiarygodne dane, które po ocenie i interpretacji posłużyły do dokonania podziału miasta na jednostki urbanistyczne, a następnie do prezentacji w sposób spójny i wyczerpujący sytuacji poszczególnych obszarów Kościerzyny obejmujących tereny mieszkaniowe w podsystemie społecznym, gospodarczym i przestrzennym.

Zakres „Raportu z delimitacji obszarów zdegradowanych” został opracowany zgodnie z wytycznymi Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego ujętymi w „Założeniach do projektu wytycznych dotyczących programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w celu ubiegania się o środki finansowe w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020” i obejmuje:

- ogólną analizę sytuacji społeczno-gospodarczej Kościerzyny na tle województwa pomorskiego w tym podstawowe dane dotyczące miasta oraz porównanie jego sytuacji z innymi ośrodkami aktywności gospodarczej województwa,
- wyodrębnienie w przestrzeni miasta jednostek urbanistycznych umożliwiających prowadzenie analiz różnicowania wewnątrzmijskiego,
- dogłębnią analizę społeczno-gospodarczo-przestrzenną poszczególnych jednostek urbanistycznych obejmujących obszary mieszkalnictwa w oparciu o wskaźniki obowiązkowe i fakultatywne,
- delimitację obszarów zdegradowanych w przestrzeni miasta,
- charakterystykę obszaru o relatywnie największym stopniu degradacji.

2. OGÓLNA ANALIZA SYTUACJI SPOŁECZNO-EKONOMICZNEJ MIASTA NA TLE WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

W niniejszym rozdziale zawarto podstawowe informacje o mieście Kościerzyna oraz analizę jego sytuacji społeczno-ekonomicznej na tle województwa pomorskiego jako całości. Szczegółowe dane dotyczące uwarunkowań demograficznych, gospodarczych, przestrzennych i ekologicznych miasta oraz jego sytuację na tle ośrodków aktywności lokalnej województwa pomorskiego zawiera *Diagnoza sytuacji społeczno-gospodarczej* stanowiąca integralną część *Strategii Rozwoju Miasta Kościerzyna na lata 2014 – 2020*.

2.1. Ogólna charakterystyka miasta

Kościerzyna to miasto zlokalizowane na zajmującym środkowo-południową część województwa pomorskiego Pojezierzu Kaszubskim, w centralnej części powiatu kościerskiego, sąsiadujące z czterech stron z Gminą Kościerzyna.

Rys.1. Lokalizacja Kościerzyny na tle województwa pomorskiego



Obszar miasta liczy **1586 ha**. Ponad połowa gruntów na terenie Kościerzyny na koniec 2012r. (dokładnie 50,63%) stanowiły grunty rolne. Zabudowania oraz powierzchnie zurbanizowane (579 ha) zajmowały wspólnie 36,50%, a ich udział w okresie ostatnich lat zwiększa się kosztem gruntów rolnych. Ponad połowę całkowitej powierzchni miasta stanowią grunty będące własnością osób fizycznych (60,91%), natomiast grunty gmin i związków międzygminnych zajmują około 20%. Wody powierzchniowe zajmują niespełna 5% powierzchni Kościerzyny (78 ha), z czego 15 ha stanowią wody stojące, a 63 ha wody płynące.

Kościerzynę zamieszkuje **23779 osób**, w tym 11587 mężczyzn i 12192 kobiet¹. Wskaźnik gęstości zaludnienia kształtuje się na poziomie 1499 osób/km², co wskazuje na wysoką gęstość zaludnienia wśród gmin województwa. W 2012 r. zanotowano 286 urodzeń żywych i 189 zgonów, skutkujących najmniejszym dodatnim przyrostem naturalnym od 2010r. – 97 osób. Według prognoz Głównego Urzędu Statystycznego w perspektywie do 2035 roku w Kościerzynie utrzymywać się będzie tendencja spadkowa liczby mieszkańców.

Kościerzyna leży na przecięciu ważnych dla regionu arterii komunikacyjnych: drogi krajowej nr 20 oraz dróg wojewódzkich nr 214 i nr 221. Układ głównych dróg spowodował, że miasto rozwinęło się wzdłuż głównych szlaków transportowych, którymi odbywa się zarówno komunikacja wewnętrzna pojazdów jak i ruch tranzytowy. Przez Kościerzynę odbywa się ruch tranzytowy w kierunku północnym do Trójmiasta, Lęborka i Łeby, a na południe w kierunku Chojnic, Piły i Poznania oraz Wałcza, Gorzowa Wielkopolskiego do granicy z Niemcami. Znaczny ruch odbywa się też w stronę Torunia i Bydgoszczy.

Mieszkańcy Kościerzyny zaopatrywani są w ciepło poprzez miejski system ciepłowniczy oraz za pomocą indywidualnych kotłowni, gdzie nośnikiem energii jest węgiel, drewno, olej opałowy, gaz ziemny, odpady z gospodarstw domowych, bądź też energia elektryczna. Ciepłą wodę użytkową uzyskuje się natomiast poprzez wykorzystanie powyższych źródeł, bądź przez elektryczne podgrzewacze pojemnościowe, elektryczne podgrzewacze przepływowe i panele słoneczne. Centralny system ciepłowniczy na koniec 2012r. pokrywał około 44,5% zapotrzebowania na ciepło wszystkich budynków.

Zapotrzebowanie miasta w wodę jest pokrywane z ujęcia miejskiego, małych ujęć w formie studni indywidualnych oraz ujęć wód gruntowych. Główne potrzeby zaspokaja komunalne ujęcie wody zlokalizowane przy ul. Jeziornej w północno-wschodniej części miasta (99% mieszkańców). System kanalizacyjny na terenie Kościerzyny tworzy system kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-pompowej oraz fragmentaryczny system kanalizacji deszczowej. Ścieki z terenu miasta odprowadzane są systemem kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków.

W Kościerzynie nie ma dużych zakładów przemysłowych i nie powstają większe firmy produkcyjne. Małe i średnie firmy są ukierunkowane na rozwój prostych form działalności. W ostatnich latach nastąpił znaczny wzrost nowozarejestrowanych podmiotów gospodarczych w różnych sektorach gospodarki głównie w produkcji, handlu i naprawach oraz w budownictwie mieszkaniowym, szkolnictwie i turystyce. Biorąc pod uwagę wybrane sekcje REGON w 2012r. dominowały handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych włączając motocykle oraz budownictwo, mimo że ilość przedsiębiorstw w obu tych sektorach zmalała względem roku 2010.

W 2012r. z całkowitej liczby mieszkańców Kościerzyny w wieku produkcyjnym – 14946 osób, pracujących było 6088 tj. zaledwie 40,73% co stanowi tendencję utrzymującą się w ostatnim dziesięcioleciu. Analiza sytuacji na rynku pracy w Kościerzynie wskazuje w 2012r. na spadek liczby osób bezrobotnych względem roku 2000. W latach 2010 – 2012 największą ilość osób poszukujących pracy zanotowano wśród bezrobotnych z wykształceniem zasadniczym zawodowym, a także policealnym i średnim zawodowym, co wskazuje na nasycenie lokalnego rynku pracy w niektórych zawodach, w których odbywa się kształcenie na terenie powiatu.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na koniec 2012r. na terenie Kościerzyny było 2677 budynków mieszkalnych. Jednocześnie w mieście zasoby mieszkaniowe wynosiły 7792 mieszkań, z 29879 izbami o łącznej powierzchni 555770 m², co w przeliczeniu na 1000 osób wynosiło 327,7 mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wyniosła 71,3 m², co dawało średnio 23,4m² na 1 osobę. Zasoby mieszkaniowe socjalne w 2012r. wyniosły 62 mieszkania o powierzchni użytkowej 1965 m².

Miasto Kościerzyna – jako jednostka samorządu terytorialnego - jest organem prowadzącym 8 publicznych szkół i placówek oświatowych różnego typu, umiejscowionych

¹ Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych

w 5 jednostkach organizacyjnych. W mieście funkcjonuje także 12 niepublicznych placówek oświatowych oraz Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy, szkoły ponadgimnazjalne zarządzane przez władze powiatu i Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna. Na terenie miasta Kościerzyna nie ma uczelni wyższych ani ich oddziałów zamiejscowych.

W 2012r. w Kościerzynie liczba podmiotów udzielających świadczeń zdrowotnych wynosiła 11 szt., a liczba osób przypadających na jedną jednostkę ochrony zdrowia 2162 szt. Kompleksowa ochrona zdrowia w mieście możliwa jest dzięki szerokiej sieci podmiotów świadczących usługi w zakresie podstawowej i specjalistycznej ambulatoryjnej opieki zdrowotnej, ratownictwa medycznego, opieki szpitalnej, a także aptek i punktów aptecznych. Bardzo istotnym ośrodkiem ochrony zdrowia, którego zakres usług wykracza poza miasto i powiat kościerski jest oddany do użytku w 1998r. Szpital Specjalistyczny w Kościerzynie. Obecnie w ramach szpitala działa 19 oddziałów oraz 22 poradnie specjalistyczne.

Kościerzyna to jeden z ważniejszych ośrodków kulturalnych Kaszub. Spośród instytucji związanych z kulturą prężnie działają w Kościerzynie, służąc zarówno mieszkańcom jak i gościom, Kościerski Dom Kultury, Centrum Kultury Kaszubskiej, Sala Widowiskowo-Kinowa, Muzeum Ziemi Kościerskiej z Muzeum Kolejnictwa i Akordeonu oraz Biblioteka Miejska. Dla równowagi, młodym zwłaszcza kościerzynianom, możliwości rekreacji i uprawiania sportów oferują: stadion miejski, kościerskie "Orliki", kompleks sportowo-rekreacyjny AQUA Centrum. Latem zaprasza kąpielisko nad jeziorem Gałęźne, a zimą sztuczne lodowisko.

Miasto Kościerzyna pomimo swojej ponad 600 – letniej historii nie posiada wybitnych i unikatowych obiektów historycznych czy architektonicznych wpisanych na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO oraz Listę Pomników Historii. Do dziś zachował się unikatowy zabytkowy, średniowieczny układ urbanistyczny z kwadratowym rynkiem i ośmioma ulicami wychodzącymi pod kątem prostym, po dwie z każdego narożnika. Zabudowa pokrywa się ze średniowiecznym układem urbanistycznym miasta z XIV w. Najstarszym obiektem Rynku jest Ratusz z 1843 roku z charakterystycznym zegarem w szczycie. W mieście brak jest wybitnych dzieł sztuki budowlanej i architektonicznej, a obiekty wpisane do rejestru zabytków pochodzą głównie z XIX wieku i początku XX wieku, stanowiąc zarazem cenne dziedzictwo kulturowe miejskiego rzemiosła budowlanego.

W obszarze pomocy i opieki społecznej działają na terenie miasta Kościerzyna następujące instytucje:

- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej,
- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie,
- Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy,
- Centrum Administracyjne Placówek Opiekuńczo – Wychowawczych,
- Środowiskowy Dom Samopomocy „Jesteśmy dla Ciebie” – prowadzony przez Gdańską Fundację Dobroczynności,
- Warsztat Terapii Zajęciowej – prowadzony przez Fundację „Sprawni Inaczej”
- Poradnia Psychologiczno - Pedagogiczna.

Mieszkańcy miasta w ramach pomocy społecznej korzystają z wsparcia w postaci pracy socjalnej oraz zasiłków pieniężnych i w naturze. W latach 2010 - 2012 nie odnotowano znacznych zmian w ilości korzystających z pomocy. Biorąc pod uwagę udział osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w ludności ogółem kształtuje się on w ostatnich latach na poziomie około 9% i jest zbliżony do średniej w województwie, a zarazem niższy o około 5% poziomu w powiecie.

W latach 2000 – 2012 na terenie miasta Kościerzyna obserwuje się rozwój sektora non-profit, w tym zdecydowany wzrost liczby fundacji, stowarzyszeń i organizacji społecznych, których ilość w tym okresie się podwoiła. Organizacje pozarządowe stanowią istotny element demokracji i społeczeństwa obywatelskiego. Te zarejestrowane w Kościerzynie działają w różnych sferach

życia społecznego od szkolenia przyszłych pracowników, dostarczania usług socjalnych i publicznych po integrację społeczną i inicjowanie zmian społecznych.

Na terenie Kościerzyny o bezpieczeństwo mieszkańców i turystów oraz ich mienia dbają służby publiczne tj.: Straż Miejska, Komenda Powiatowa Policji, Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, Centrum Zarządzania Kryzysowego przy Starostwie Powiatowym, Szpitalny Oddział Ratunkowy Szpitala Specjalistycznego. Dodatkowo w celu poprawy bezpieczeństwa publicznego na terenie miasta działa Centrum Monitoringu Wizyjnego (CMW). Biorąc pod uwagę liczbę przestępstw widać zdecydowaną poprawę sytuacji w 2012r. względem roku 2005. Ogólna liczba przestępstw odnotowanych w tym okresie spadła o niespełna 43%, w tym przestępstwa wśród nieletnich o około 73%. W 2012r. uległa również zmniejszeniu liczba zatrzymanych nietrzeźwych, natomiast liczba osób rozprowadzających narkotyki bądź będących w ich posiadaniu wzrosła prawie dwukrotnie. Drugą pozycję wśród ogółu przestępstw stwierdzonych w Kościerzynie w 2012r. zajmują przestępstwa drogowe. Dane dotyczące tej kategorii są niepokojące.

Miasto Kościerzyna stanowi również główny ośrodek gospodarczy i administracyjny oraz usługowy dla ludności regionu. Z uwagi na dogodne położenie na szlakach komunikacyjnych jest regionalnym węzłem ruchu turystycznego. Stanowi ośrodek usługowy dla terenu powiatu i jednocześnie ma duże znaczenie dla turystyki z uwagi na funkcje usługowe (sklepy, gastronomia, rekreacja, tranzyt, inne usługi – banki, zdrowie).

2.2. Sytuacja społeczno-ekonomiczna Kościerzyny na tle ośrodków aktywności lokalnej województwa pomorskiego

Kościerzyna jest stolicą jednego z 16 powiatów województwa pomorskiego (z wykluczeniem miast na prawach powiatu). W każdym z powiatów zlokalizowana jest miejscowość pełniąca funkcję ośrodka aktywności lokalnej. Poniżej przedstawiono podsumowanie analizy sytuacji Kościerzyny na tle wszystkich miast powiatowych województwa pomorskiego (Kartuzy, Nowy Dwór Gdański, Puck, Wejherowo, Bytów, Chojnice, Człuchów, Lębork, Kwidzyn, Malbork, Starogard Gdański, Tczew, Sztum) z wykluczeniem miast na prawach powiatu, gdzie do porównania wytypowano odpowiednio: dla powiatu słupskiego – Ustkę, dla powiatu gdańskiego – Pruszcz Gdański.

Pod względem zajmowanej powierzchni oraz liczby mieszkańców Kościerzyna sytuuje się na 9 pozycji wśród 16 miejscowości pełniących funkcję ośrodka aktywności lokalnej i zbliżona jest najbardziej do Pruszcza Gdańskiego. Pod względem gęstości zaludnienia Kościerzyna plasuje się na przed ostatniej pozycji, tuż przed Człuchowem. W Kościerzynie na 100 mężczyzn w 2012r. przypadało 105 kobiet, zarazem najmniej z przedstawionych ośrodków aktywności lokalnej. Natomiast korzystnie, w porównaniu z pozostałymi miejscowościami kształtuje się pozycja Kościerzyny w zakresie przyrostu naturalnego na 1000 mieszkańców.

Istotnym elementem sfery społecznej każdej miejscowości jest gospodarka mieszkaniowa. Na terenie Kościerzyny znajdują się 7792 mieszkania ogółem, co klasyfikuje ją na 9 pozycji, podobnie jak w przypadku powierzchni i liczby mieszkańców tuż za Pruszczem Gdańskim. Natomiast biorąc pod uwagę wskaźnik liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców Kościerzyna zajmuje pozycję drugą od końca i jest na zbliżonym poziomie do miejscowości z tego samego regionu tj. Chojnic, Bytowa, Starogardu Gdańskiego i Bytowa.

W Kościerzynie w 2012r. odnotowano 992 podmioty gospodarcze wpisane do rejestru REGON na 10 tys. osób tj. o ponad 400 podmiotów/10 tys. osób mniej niż w Pruszczu Gdańskim, do którego Kościerzyna jest najbardziej zbliżona pod względem powierzchni i liczby ludności ogółem. Do pozytywnych zjawisk na kościerskim rynku pracy należy zaliczyć wartość wskaźnika zatrudnienia na 1000 mieszkańców. Niepokojący jest natomiast stosunkowo wysoki udział bezrobotnych zarejestrowanych w Kościerzynie w liczbie ludności w wieku produkcyjnym, który

wynosi 9,2% i jest o ponad połowę wyższy od najniższej wartości tego wskaźnika wśród porównywanych ośrodków, który obserwuje się w Pruszczu Gdańskim. Dochody poszczególnych miast w przeliczeniu na mieszkańca są zbliżone i różnią się przeciętnie o około 200 – 300 zł, nie odbiegając tym samym znacznie od średniej dla województwa. Biorąc pod uwagę udział dochodów własnych w dochodach ogółem Kościerzyna (48,29%) zajmuje ostatnią pozycję, różniąc się o niespełna 1% od Wejherowa (49,02%) i aż o 18% od zajmującej pierwszą pozycję Ustki. Pod względem wysokości wydatków na 1 mieszkańca Kościerzyna zajmuje 5 pozycję tuż obok Pruszcza Gdańskiego i Człuchowa. Natomiast wartość wskaźnika wydatków inwestycyjnych na mieszkańca wynosząca dla Kościerzyny 660,25 zł/osobę jest zbliżona do wartości tego wskaźnika dla Tczewa podobnie jak udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem.

2.3. Sytuacja społeczno-ekonomiczna Kościerzyny na tle województwa pomorskiego

W celu zobrazowania sytuacji Kościerzyny na tle województwa pomorskiego porównano podstawowe wskaźniki dotyczące sytuacji społeczno-ekonomicznej, w tym demografii, mieszkalnictwa i gospodarki z wartościami średnimi dla województwa. Tam gdzie było to możliwe oparto się na wskaźnikach na 1000 mieszkańców. Poniżej przedstawiono pozycje Gminy Miejskiej Kościerzyna na tle gmin województwa w 2012r.

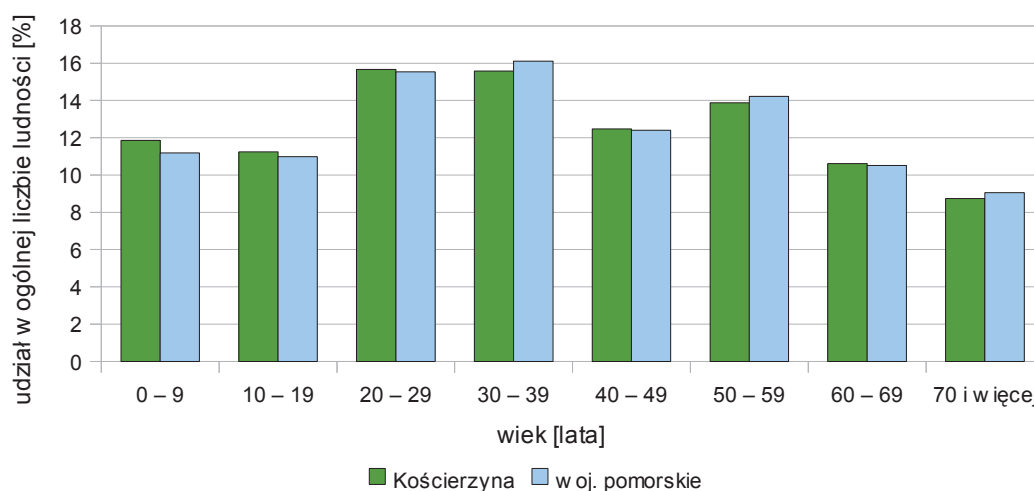
Tab.1. Pozycja Kościerzyny wśród gmin województwa pomorskiego w 2012r.²

Wskaźnik	Ludność na 1 km ²	Kobiety na 100 mężczyzn	Saldo migracji na 1000 os.	Dzieci w przedszkolach na 100 miejsc	Czytelnicy bibliotek pub. na 1000 os.	Turystyczne obiekty noclegowe	Przeciętna pow. użytkowa 1 miesz.	Podmioty w rejestrze REGON na 10 tys. lud.	Odsetek osób korzystających z instalacji kanalizacyjnej
Pozycja	97	103	92	72	32	32	95	35	19

Powierzchnia i demografia

Kościerzyna pod względem zajmowanej powierzchni stanowi zaledwie 0,1% województwa pomorskiego, a zamieszkująca miasto ludność to 1% wszystkich mieszkańców Pomorza. Udział mieszkańców w poszczególnych grupach wiekowych jest natomiast bardzo zbliżony do wartości średnich dla całego województwa (Rys.2.)³.

Rys.2. Udział poszczególnych grup wiekowych w ogólnej liczbie ludności w 2012r.



² Statystyczne Vademecum Samorządowca 2013, Gmina Miejska Kościerzyna

³ Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych

Pozostałe dane demograficzne (Tab.2.),⁴ z wyjątkiem gęstości zaludnienia są również bardzo zbliżone do wartości średnich dla województwa. Pod względem gęstości zaludnienia oraz przyrostu naturalnego na 1000 mieszkańców Kościerzyna zdecydowanie przewyższa średnie wartości dla województwa pomorskiego. Prawie dwukrotnie wyższa wartość wskaźnika przyrostu naturalnego jest czynnikiem korzystnym, wskazującym na to, że Kościerzyna jest miastem rozwijającym się. Fakt ten potwierdza również wyższy dla Kościerzyny wskaźnik urodzeń żywych na 1000 ludności oraz niższa liczba zgonów na 1000 ludności. Na podobnym poziomie natomiast utrzymuje się liczba ludności w wieku produkcyjnym w stosunku do liczby mieszkańców ogółem oraz liczba osób w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym (woj.pom- 56,6; K-na – 59,1).

Tab.2. Podstawowe wskaźniki demograficzne dla Kościerzyny i województwa pomorskiego

Miejsce	Wskaźniki w 2012r.				
	Ludność na km ²	Kobiety na 100 mężczyzn	Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców	Saldo migracji na 1000 osób	Ludność w wieku produkcyjnym w % ludności ogółem
Kościerzyna	1499	105	4,1	-3,7	62,9
woj.pomorskie	125	105	2,0	0,8	63,8

Gospodarka mieszkaniowa

Istotnym elementem sfery społecznej każdej miejscowości jest gospodarka mieszkaniowa. Na terenie Kościerzyny znajdują się 7792 mieszkania ogółem co stanowi niespełna 1% mieszkań w województwie pomorskim. Biorąc pod uwagę wskaźnik liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców (Tab.3.)⁵ Kościerzyna nieznacznie odbiega w dół od średniej dla województwa, podobnie jak wskaźnik przeciętnej powierzchni mieszkania na 1 osobę. Zdecydowanie lepiej kształtuje się natomiast przeciętna powierzchnia 1 mieszkania, która jest na takim samym poziomie jak wskaźnik dla województwa.

Tab.3. Wskaźniki gospodarki mieszkaniowej dla Kościerzyny i województwa pomorskiego

Miejsce	Wskaźniki w 2012r.		
	Mieszkania na 1000 mieszkańców	Przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	Przeciętna powierzchnia mieszkania na 1 osobę
Kościerzyna	327,7	71,3	23,4
woj.pomorskie	351,2	71,2	25,0

Analizując gospodarkę mieszkaniową należy wziąć również pod uwagę ilość lokali socjalnych jakimi dysponuje dana gmina. Kościerzyna na koniec 2012r. dysponowała 62 lokalami socjalnymi, co stanowi 1,5% lokali socjalnych w całym województwie (4162 szt.). Biorąc jednak pod uwagę liczbę lokali socjalnych na 1000 mieszkańców, Kościerzyna (2,6 lokali/1000 os.) znacznie odbiega od średniej dla województwa, która wynosi 1,8 lokali/1000 os.

Sytuację społeczną obrazują również wskaźniki dotyczące ludności korzystającej z wodociągu, kanalizacji czy gazu sieciowego (Tab.4.)⁶. Biorąc pod uwagę te wskaźniki sytuacja w Kościerzynie jest zdecydowanie lepsza niż średnia dla województwa. Wyjątek stanowi odsetek osób korzystających z gazociągu, który jest o 97% niższy od wskaźnika dla województwa.

⁴ Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych

⁵ Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych

⁶ Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych

Tab.4. Wskaźnik korzystających z instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej dla Kościerzyny i województwa pomorskiego

Miejsce	Korzystający z instalacji w % ludności w 2012r.		
	wodociąg	kanalizacja	gaz
Kościerzyna	96,8	91	1,3
woj.pomorskie	93	77,2	49,9

Rynek pracy

Sytuację na rynku pracy najtrafniej charakteryzuje liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie miasta oraz informacje dotyczące zatrudnienia i bezrobocia (Tab.5)⁷.

W Kościerzynie w 2012r. odnotowano 992 podmioty gospodarcze wpisane do rejestru REGON na 10 tys. osób tj. o około 14% mniej niż średnia w województwie pomorskim. Podobnie kształtuje się sytuacja w przypadku jednostek nowozarejestrowanych na 10 tys. osób.

Do pozytywnych zjawisk na kościerskim rynku pracy należy zaliczyć wartość wskaźnika zatrudnienia na 1000 mieszkańców, który przewyższa średnią dla województwa pomorskiego oraz wskaźnik podmiotów wykreślonych z rejestru REGON, który jest niższy od średniej wojewódzkiej. Niepokojący jest natomiast stosunkowo wysoki udział bezrobotnych zarejestrowanych w Kościerzynie w liczbie ludności w wieku produkcyjnym, który wynosi 9,2% i jest o 1,4% wyższy od średniej wojewódzkiej.

Tab.5. Wskaźniki dotyczące rynku pracy dla Kościerzyny i województwa pomorskiego

Miejsce	Wskaźniki w 2012r.				
	Podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. osób	Jednostki nowozarejestrowane w rejestrze REGON na 10 tys. lud.	Jednostki wykreślone z rejestru REGON na 10 tys. lud.	Pracujący na 1000 ludności	Udział % bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym
Kościerzyna	992	97	70	256	9,2
woj.pomorskie	1157	110	81	243	7,8

Inne wskaźniki oceny sytuacji w podsystemie społecznym, gospodarczym i przestrzennym

W celu podsumowania sytuacji społeczno-gospodarczo-przestrzennej Kościerzyny na tle województwa pomorskiego przeanalizowano dodatkowo dane wskazane przez Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego jako wskaźniki obowiązkowe w procesie delimitacji obszarów zdegradowanych w przestrzeni miasta (Tab.6.)⁸.

Biorąc pod uwagę poniższe dane w podsystemie społecznym sytuacja na terenie miasta Kościerzyna kształtuje się znacznie gorzej niż średnia wojewódzka i krajowa, z prawie dwukrotnie większą liczbą osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej oraz długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym.

Podobnie przedstawia się sytuacja w podsystemie przestrzennym, który został scharakteryzowany w oparciu o udział budynków wybudowanych przed 1970r. oraz przeciętną powierzchnię lokali użytkowych na osobę. W celu określenia wartości dla tych wskaźników posłużono się danymi dotyczącymi budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego zarządzanego

⁷ Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych

⁸ Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Założenia do projektu wytycznych dotyczących programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w celu ubiegania się o środki finansowe w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020, Gdańsk, czerwiec 2014r.
Dane Urzędu Miasta Kościerzyna, 2012r.

przez Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (KTBS Sp. z o.o.) oraz Spółdzielnię Mieszkaniową "Wspólny Dom" (SM Wspólny Dom). Dane te pokazują, iż odsetek budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970r. w Kościerzynie jest wyższy o około 10% od średniej dla województwa, natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę jest o około 5 m² niższa od wartości średniej tego wskaźnika w województwie pomorskim.

W podsystemie gospodarczym w odniesieniu do województwa i kraju niekorzystnie kształtuje się z kolei liczba podmiotów zarejestrowanych na 100 osób. Natomiast wartości niższe od średniej wojewódzkiej i krajowej osiągają wskaźniki dotyczące udziału osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności oraz odsetka osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym i poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych.

Tab.6. Wskaźniki obowiązkowe w procesie delimitacji obszarów zdegradowanych

Miejsce	Wskaźniki w 2012r.								
	SPOŁECZNE				GOSPODARCZE			PRZESTRZENNE	
	Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. lud.	Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym	Liczba przestępstw na 1 tys. lud	Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. lud	Odsetek osób w wieku poprodu. w ogólnej liczbie lud.	Liczba zarejest. podmiotów gosp. narod. 100 osób	Odsetek osób bezrobotnych z wykształ. gimn. lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych	Udział budynków mieszkalnych wybud. przed 1970r. w ogólnej ich liczbie	Przeciętna pow. użytkowa lokalu na os. (m2)
Kościerzyna	90,4	4,4	35,9	10,2	15,2	9,87	21,2	57,4*	17,4*
woj.pomorskie	52,9	2,4	27,7	8,4	17,8	10,3	27,3	46,5	23,8
Polska	50	3,1	29,1	6,3	16,4	11,6	28,3	42,3	23

* dane dotyczące budynków mieszkalnych wielorodzinnych zarządzanych przez Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oraz Spółdzielnię Mieszkaniową "Wspólny Dom"

3. PODZIAŁ MIASTA NA JEDNOSTKI URBANISTYCZNE STANOWIĄCE PODSTAWĘ ANALIZ

3.1. Metodologia opracowania

Najważniejszym warunkiem wstępnym opracowania Raportu z delimitacji obszarów zdegradowanych, a w ślad za nim Lokalnego Programu Rewitalizacji jest dokonanie podziału miasta na jednostki urbanistyczne, stanowiące podstawowy układ dla zbierania i przetwarzania danych oraz umożliwiające przeprowadzenie analiz zróżnicowania wewnątrzmiastowego i prowadzenie polityki miejskiej.

Podstawę podziału miasta Kościerzyna na jednostki urbanistyczne stanowiły wytyczne Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego, ujęte w "Założeniach do projektu wytycznych dotyczących programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w celu ubiegania się o środki finansowe w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020", określające ramy oraz podstawowe założenia do jego wykonania.

Zgodnie z wytycznymi do wyznaczenia granic jednostek urbanistycznych na terenie miasta Kościerzyna zastosowano metodę klasyfikacji terenów miejskich z niewielkimi modyfikacjami, uwzględniającą:

- funkcję terenu (tereny zieleni, rekreacji, produkcyjne, mieszkaniowe),
- fizjonomię terenu (budowa przestrzenna i charakter zabudowy),
- intensywność użytkowania (gęstość zaludnienia, dla terenów mieszkaniowych liczba mieszkańców od 1% do 15%),
- wielkość obszaru (powierzchnia danej jednostki od kilku do kilkunastu procent),

oraz wykorzystano szereg różnego rodzaju danych i informacji przestrzennych pochodzących m.in. z poniższych źródeł:

- Główny Urząd Statystyczny - spis ulic na terenie miasta z systemu TERYT,
- Urząd Statystyczny w Gdańsku – podział miasta na rejony i obwody spisowe GUS wraz z informacjami adresowymi ulic, budynków i liczbą mieszkańców (system BREC i NOBC),
- Urząd Miasta Kościerzyna (Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Infrastruktury i Środowiska, Wydział Organizacyjny) – podział miasta na obręby geodezyjne, charakterystyka zagospodarowania przestrzennego, podział na stałe obwody wyborcze, mapy miasta, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, akty prawa lokalnego,
- placówki oświatowe: Zespół Szkół Publicznych nr 1, Zespół Szkół Publicznych nr 2, Zespół Szkół Publicznych nr 3, Szkoła Podstawowa nr 1, Szkoła Podstawowa nr 2 – podział na obwody szkół podstawowych i gimnazjalnych,
- Parafia pw. Zmartwychwstania Pańskiego, Parafia pw. Św. Trójcy, Parafia pw. Jezusa Chrystusa Króla Wszechświata – rejony parafii,
- Komenda Powiatowa Policji w Kościerzynie – rewiry dzielnicowych.

W celu zachowania spójności pomiędzy podziałem miasta na jednostki urbanistyczne, późniejszą analizą wskaźnikową sytuacji społeczno-gospodarczo-przestrzennej oraz wytycznymi Instytucji Zarządzającej RPO WP 2014-2020 wszelkie dane wykorzystywane w opracowaniu dotyczą stanu na dzień 31.12.2012r.

3.2. Dokonanie podziału miasta na jednostki urbanistyczne

W celu dokonania możliwie "naturalnego" wyodrębnienia poszczególnych jednostek urbanistycznych w przestrzeni Kościerzyny przyjęto poniższe założenia metodologiczne.

Spodziewając się, że w przyszłości Główny Urząd Statystyczny będzie publikował dane dla obwodów spisowych, stanowiących jednostkę przestrzenną wyodrębnioną dla spisów powszechnych i innych badań statystycznych, w podziale Kościerzyny na jednostki urbanistyczne uwzględniono granice obwodów spisowych GUS (Rys.3.)⁹ wraz z informacjami adresowymi ulic i budynków wchodzących w skład poszczególnych obwodów. Stanowiło to punkt wyjścia do wyodrębnienia w przestrzeni miasta jednostek urbanistycznych w taki sposób, aby tereny mieszkaniowe w pojedynczym obwodzie spisowym nie przynależały do więcej niż jednej jednostki urbanistycznej.

Zgodnie z *Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15.12.1998r. w sprawie szczegółowych zasad prowadzenia, stosowania i udostępniania krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju oraz związanych z tym obowiązków organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego* granice obwodów spisowych są zawsze spójne z granicami obrębów, o których mowa w przepisach o ewidencji gruntów i budynków, w związku z czym wytyczając jednostki urbanistyczne w Kościerzynie uwzględniono również podział miasta na obręby geodezyjne, który skorelowano z podziałem na obwody spisowe GUS (Rys.4.).

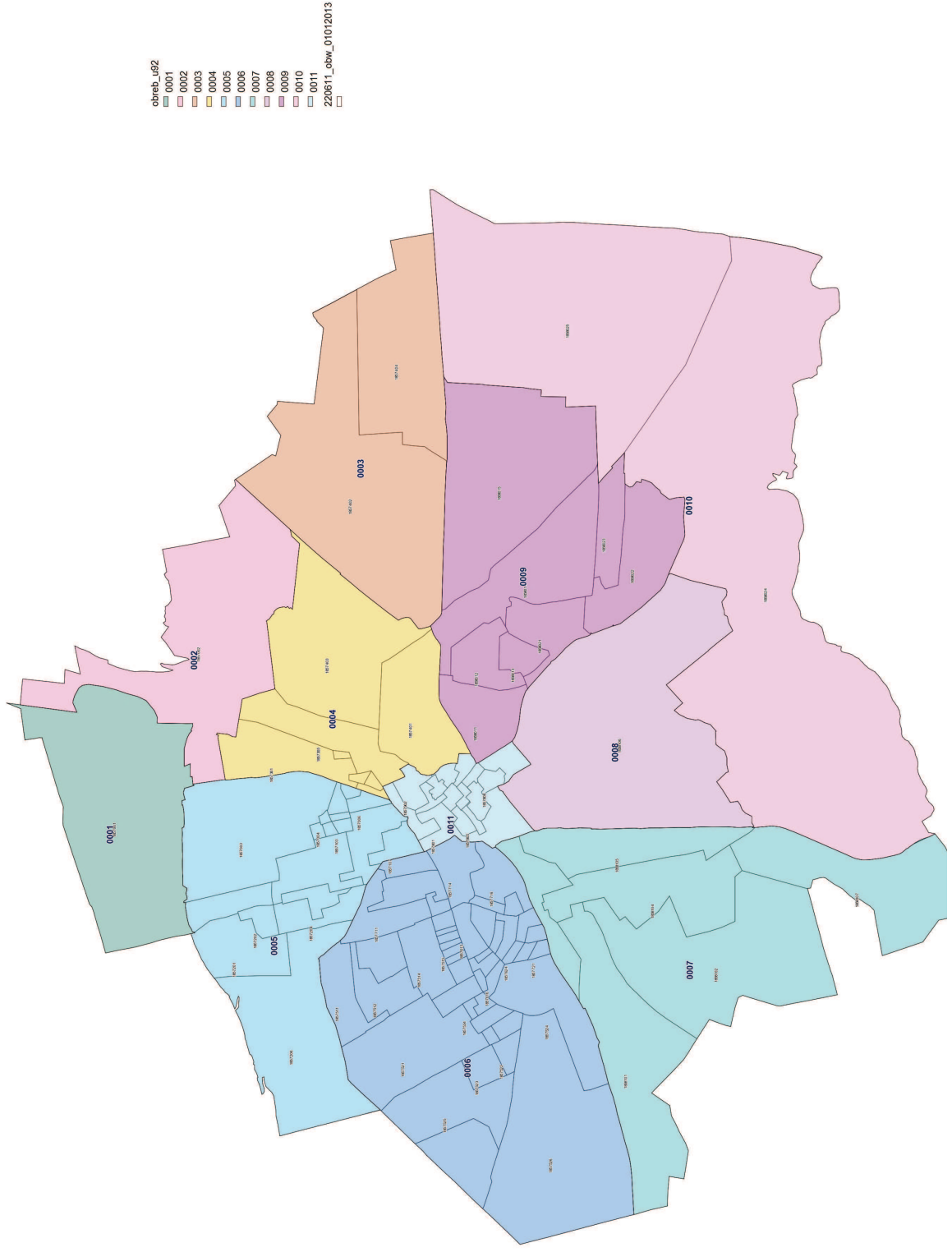
Wszelkie pozostałe analizy przestrzenne, mające na celu ustalenie ostatecznego kształtu jednostek urbanistycznych na obszarze Kościerzyny prowadzono z uwzględnieniem powyżej wymienionego podziału.

⁹ Urząd Statystyczny w Gdańsku

Rys.3. Podział miasta Kościerzyna na obwoły spisowe Głównego Urzędu Statystycznego (GUS)



Rys.4. Podział miasta Kościerzyna na obwody spisowe GUS i obręby geodezyjne



Bardzo istotnym elementem w dokonaniu podziału na jednostki urbanistyczne jest analiza obszaru miasta pod kątem funkcji terenu oraz charakterystyki zagospodarowania przestrzennego (Rys.5.). W tym celu powierzchnię każdego obwodu spisowego GUS w obszarze miasta scharakteryzowano pod kątem występowania m.in.: terenów mieszkaniowych, przemysłowych, rekreacyjno-wypoczynkowych, zurbanizowanych terenów niezabudowanych, dróg, dróg kolejowych, gruntów ornych, gruntów pod wodami stojącymi i wodami płynącymi, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, lasów, łąk trwałych, nieużytków i użytków rolnych zabudowanych. Charakterystykę tę przedstawia Załącznik nr 1 do niniejszego Raportu.

Biorąc pod uwagę funkcje poszczególnych obszarów Kościerzyny należy zauważyć, że miasto podzielone jest przez dwa ważne ciągi komunikacyjne - przebiegającą z północy na południe linię kolejową oraz biegnącą z północnego-wschodu na południowy-zachód drogę krajową nr 20 (ul. Drogowców, al. Wojska Polskiego). Zainwestowanie miejskie koncentruje się w związku z tym głównie na północ od drogi krajowej - w środkowej części miasta oraz na terenach zlokalizowanych na północ i zachód od centrum miasta, natomiast północne i południowo-wschodnie obszary miasta odznaczają się rozproszeniem zabudowy, a także dużą ilością terenów zieleni ekologicznej i naturalnej, stanowiących elementy lokalnej osnowy ekologicznej miasta oraz terenów wolnych od zabudowy. Dodatkowo ekspansja zabudowy w kierunku południowym i zachodnim jest ograniczona położeniem miasta w otoczeniu lasów oraz występowaniem dużego zbiornika wodnego na południu (jez. Wierzysko)¹⁰.

Analizując funkcję terenu Kościerzyny oraz fizjonomię i charakter zabudowy wyróżnić zatem można, kilka obszarów o zróżnicowanej charakterystyce i sposobie zagospodarowania¹¹:

- **obszar śródmiejski** - Rynek wraz z przyległymi ulicami oraz zabudowa kamienic z XIX/XX wieku zlokalizowana w sąsiedztwie ścisłego centrum, koncentrujące największą ilość wartościowych obiektów z XIX i początku XX wieku, które figurują w Gminnej Ewidencji Zabytków, z dominującą funkcją usługową, handlową i mieszkaniowo-usługową. W sąsiedztwie centrum (rejon ulic Miodowa, 8 Marca, Młyńska, Mała Młyńska, Kapliczna) zlokalizowana jest mieszkaniowo-usługowa zabudowa kamienic miejskich. Obszar ten stanowi ponadto koncentrację funkcji administracyjnych miasta, takich jak: Urząd Miasta, Starostwo Powiatowe, Sąd Rejonowy, Powiatowy Urząd Pracy (ul. 3 Maja, tereny na północ i północny zachód od Rynku).
- **rejon koncentracji usług i funkcji mieszkaniowej** – obejmujący tereny położone na północ i zachód od obszaru centralnego Kościerzyny, z koncentracją usług m.in. z zakresu handlu, zdrowia, oświaty, rekreacji, skupiających się głównie w rejonie ulic M.C. Skłodowskiej i Rzemieślniczej. Na zachód od centrum miasta zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z największym skupiskiem zabudowy blokowisk w obszarach wzdłuż ul. M.C. Skłodowskiej i ul. Staszica. Najstarsza zabudowa blokowa znajduje się przy ul. Sikorskiego, zaś najnowsze osiedla powstały w rejonie ul. Małcużyńskiego. Pozostałe rejony Kościerzyny, gdzie zlokalizowana jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna to okolice ul. Rogali, Osiedle 1000-lecia, osiedle wzdłuż ul. Kartuskiej i Świętopełka. W rejonie tzw. Kościerzyny – Zachód, w kierunku obszarów leśnych zauważyć można intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- **rejon koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi** – obejmujący położoną na północ od terenów usługowo – mieszkaniowych ukształtowaną i zwartą zabudowę mieszkaniową jednorodziną (os. Mickiewicza, Rogali) oraz tereny koncentracji nowej zabudowy położone na północ od

¹⁰ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Zmiana – aktualizacja, grudzień 2012r.

¹¹ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Zmiana – aktualizacja, grudzień 2012r.

ul. Heykego, ul. Piłsudskiego, Bolewskiej. Obszar zlokalizowany przy północnej granicy miasta charakteryzuje się znacznym rozproszeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Większe, ukształtowane skupiska zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane są ponadto pomiędzy linią kolejową, a ul. Drogowców, na południe od al. Wojska Polskiego – Cegielnia, rejon ul. Chojnickiej, Wierzysko, stara część osiedla Plebanka (rejon ul. Matejki, Wyspiańskiego) i tereny położone na północ – ul. Sędzickiego, Karnowskiego.

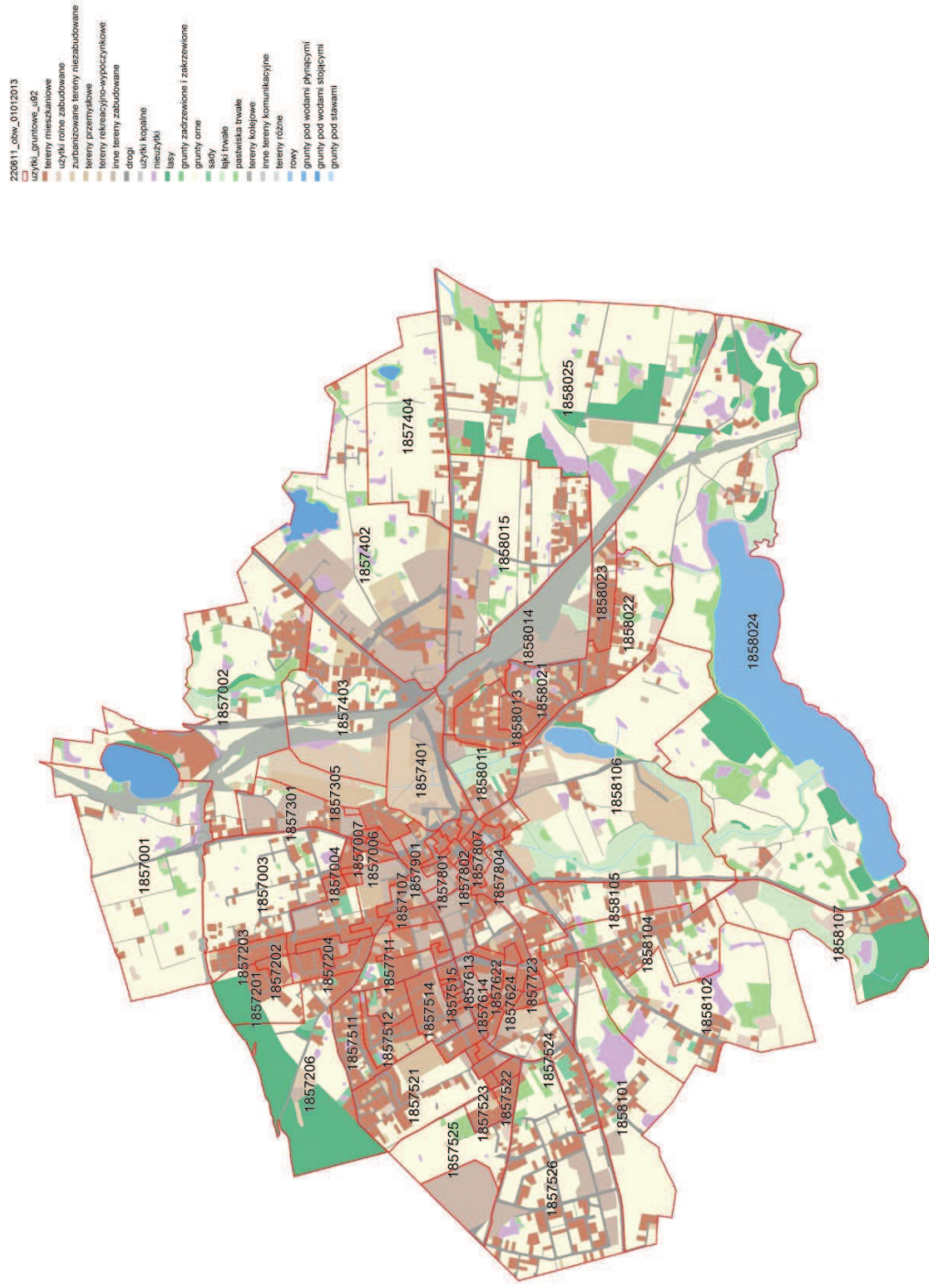
- **tereny produkcyjno-usługowe – „Trójkąt Przemysłowy”** - wschodnie obszary miasta zlokalizowane w widłach ul. Drogowców i Przemysłowej stanowiące koncentrację funkcji produkcyjno-usługowej, magazynów i składów. Peryferyjna lokalizacja względem centrum miasta i głównych skupisk osiedli mieszkaniowych minimalizuje uciążliwości i nie powoduje kolizji z istniejącym zagospodarowaniem.
- **południowy oraz południowo-wschodni kraniec miasta** – obszar charakteryzujący się rozproszoną zabudową mieszkaniową, a pod względem krajobrazu przypominający bardziej tereny wiejskie. Znaczne obszary pozostają niezabudowane. Rozległy teren na południu zajmuje jezioro Wierzysko oraz zlokalizowane na północ od niego tereny ogrodów działkowych. Ze względu na swój charakter obszar ten odgrywa istotną rolę we wzmocnieniu struktury ekologicznej miasta.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania dotyczące funkcji poszczególnych terenów miasta, szczegółową charakterystykę zagospodarowania przestrzennego przedstawioną w Załączniku nr 1 oraz docelową strukturę kierunków zagospodarowania przestrzennego określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”, zgodnie z wytycznymi w obszarze Kościerzyny wyodrębniono osobne jednostki urbanistyczne dla (Rys.6.):

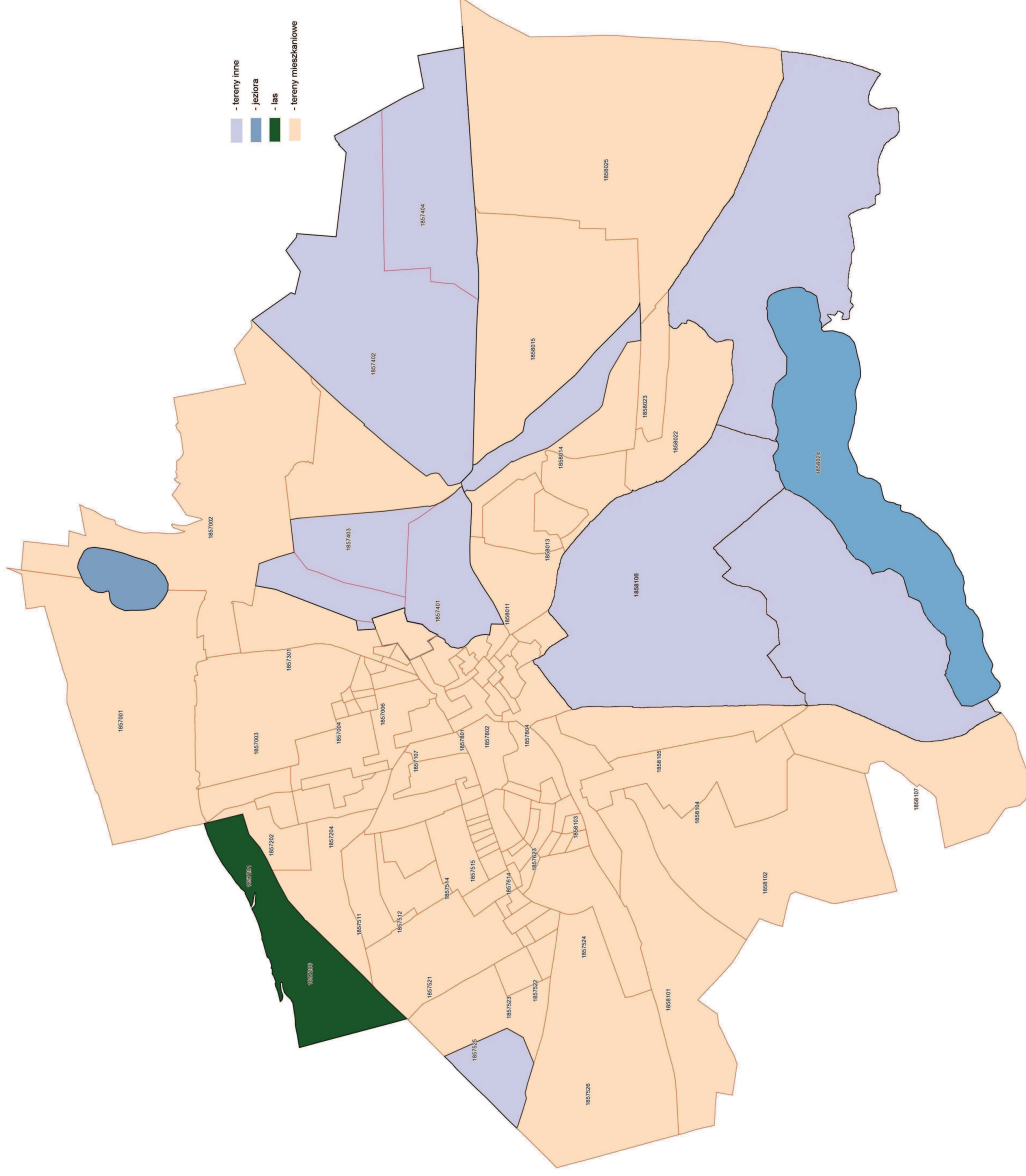
- głównych zbiorników wodnych – Jezioro Gałęźne i Jezioro Wierzysko,
- terenu leśnego „Strzelnica”,
- terenu pełniącego funkcje produkcyjno-usługowe - „Trójkąt Przemysłowy”,
- terenów komunikacyjnych obejmujących obszar torów i bocznice kolejową zlokalizowaną za Dworcem PKP,
- terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i produkcyjnych ze strefą ochrony ujęcia wody zlokalizowanych za Urzędem Miasta Kościerzyna i rozciągających się w stronę ul. Kolejowej i ul. Słonecznej,
- terenu pełniącego funkcje usługowo-zdrowotne obejmującego Szpital Specjalistyczny w Kościerzynie zlokalizowany przy ul. Piechowskiego,
- terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i produkcyjnych z Jeziorem Kaplicznym oraz ogródkami działkowymi, rozciągającymi się pomiędzy ul. Skarszewską i ul. Klasztorną,
- terenów zieleni z przewagą gruntów ornych, z osnową ekologiczną jeziora Wierzysko, zlokalizowanych w bezpośrednim jego sąsiedztwie, pomiędzy ul. Plebanka, południową granicą miasta i ul. Klasztorną.

Powyższe jednostki zostały wyodrębnione w oparciu o funkcję wiodącą w danym obszarze. W granicach części powyższych jednostek występują również niewielkie tereny mieszkaniowe (których wyodrębnienie nie było możliwe ze względu na ich lokalizację), jednak liczba mieszkańców w żadnej z tych jednostek nie przekracza 1% ludności ogółem zamieszkującej Kościerzynę. Pozostałe tereny Kościerzyny uznane zostały za obszary mieszkalnictwa, przy założeniu, że inne formy użytkowania terenu są do nich włączane jedynie, o ile stanowią integralną część osiedli mieszkaniowych.

Rys.5. Zagospodarowanie przestrzenne terenu miasta Kościerzyna z zarysem obwodów spisowych GUS



Rys.6. Wyodrębnienie jednostek urbanistycznych dla terenów innych niż mieszkaniowe



Kolejnym elementem uwzględnionym przy dokonywaniu podziału miasta na jednostki urbanistyczne była intensywność użytkowania określana poprzez liczbę mieszkańców, udział terenów mieszkaniowych oraz gęstość zaludnienia.

Rejony największej koncentracji ludności w Kościerzynie obejmują obszar śródmiejski i tereny północno-zachodniej części miasta, gdzie zlokalizowane są największe zespoły zabudowy mieszkaniowej, w tym skupiska zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ponadto w ostatnich latach w rejonach Kościerzyna-Zachód oraz na terenach zlokalizowanych na północ od centrum miasta obserwować można intensywne procesy inwestycyjne i rozwój nowych osiedli mieszkaniowych.

Tereny o najmniejszej koncentracji ludności stanowią obszary południowe i południowo-wschodnie miasta, gdzie dominują obszary niezabudowane, w tym użytki rolne, tereny zadrzewione oraz duży powierzchniowo zbiornik wodny - jez. Wierzysko.

Ze względu na uregulowaną sytuację planistyczną na znacznych obszarach miasta, w których zgodnie z przyjętymi miejscowymi planami dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, można przypuszczać gdzie w najbliższych latach nastąpi największy wzrost koncentracji ludności. Dotyczy to zwłaszcza rejonów położonych na północ od drogi krajowej nr 20 (Kościerzyna-Zachód, tereny na północ od linii kolejowej do granicy miasta, rejon ul. Heykego, obszary położone w widłach ul. Kolejowej i Drogowców)¹².

Jednostki urbanistyczne dla terenów mieszkalnictwa na terenie miasta wytyczano zatem zasadniczo w taki sposób, aby liczba mieszkańców nie była niższa niż 1% i nie wyższa niż 15% ogółu mieszkańców miasta, gęstość zaludnienia nie niższa niż 40s/ha, powierzchnia każdej z jednostek nie większa niż 10% powierzchni miasta, a powierzchnia terenów mieszkaniowych nie mniejsza niż 5% powierzchni danej jednostki. Do wyznaczenia procentowego udziału ludności danej jednostki w ogóle mieszkańców miasta wykorzystano dane Urzędu Statystycznego w Gdańsku pochodzące z systemu informatycznego numerów rejonów statystycznych i obwodów spisowych BREC podającego liczbę mieszkań oraz szacunkową liczbę ludności w każdym rejonie i obwodzie spisowym.

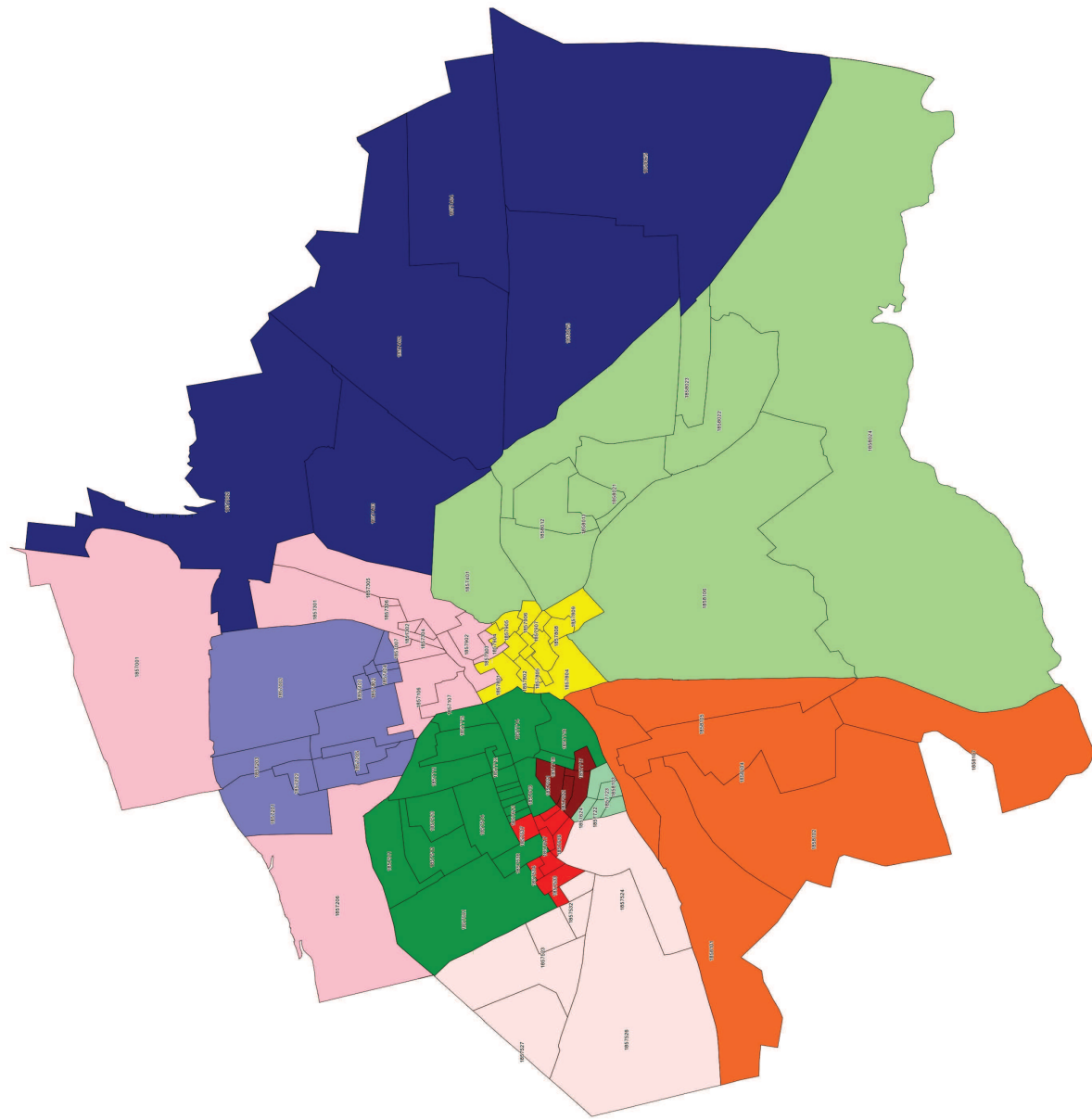
Dodatkowo w celu uzyskania podziału miasta najbardziej zbliżonego do odczuć mieszkańców i ich poczucia przynależności do danego obszaru uwzględniono również istniejące, nieformalne podziały na osiedla oraz granice wynikające z:

- stałych obwodów wyborczych (Rys.7.),
- rejonów szkół podstawowych (Rys.8.),
- rejonów gimnazjów (Rys.9.),
- rejonów parafii (Rys.10.),
- rewirów dzielnicowych (Rys.11.).

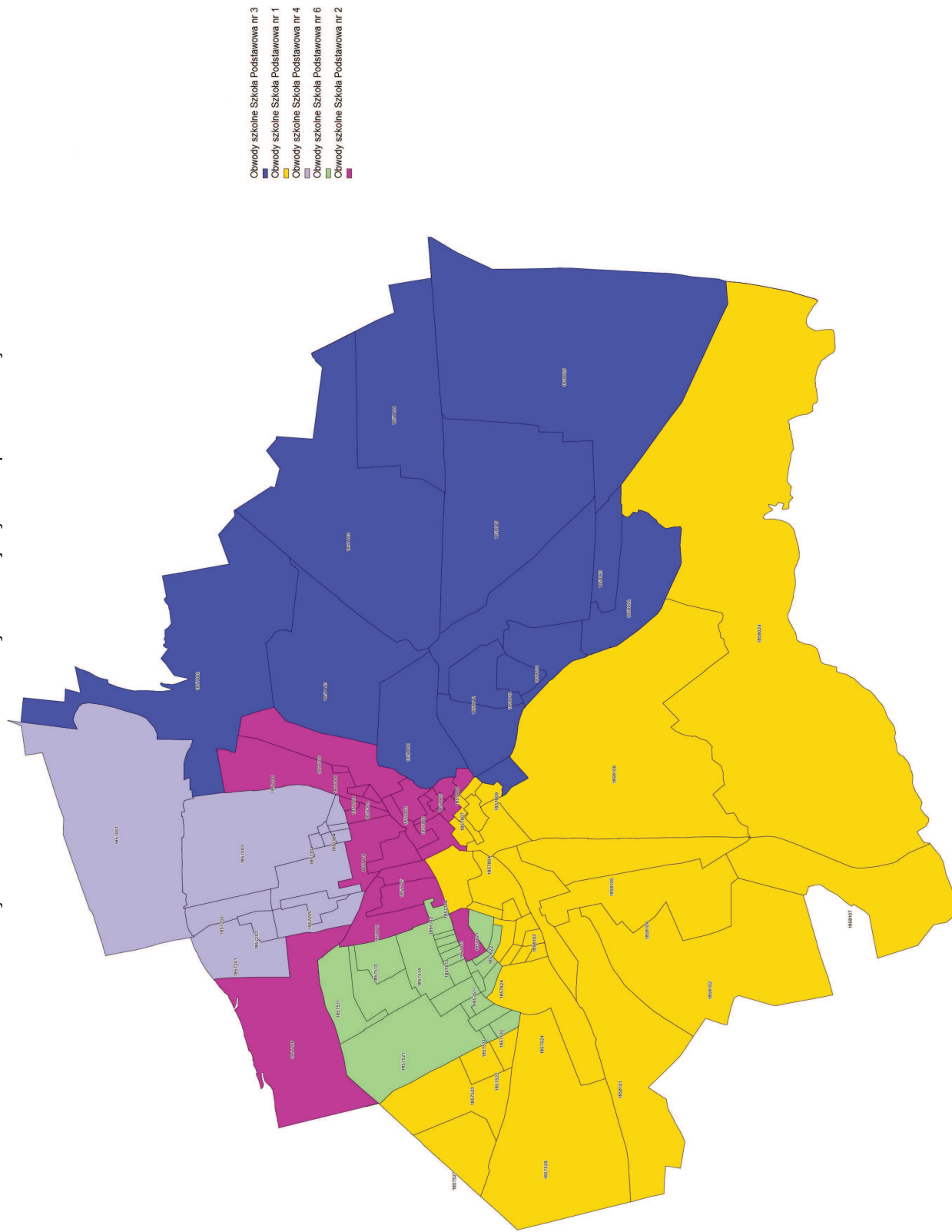
¹² Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Zmiana – aktualizacja, grudzień 2012r.

Rys. 7. Podział miasta Kościerzyna na stałe obwody wyborcze

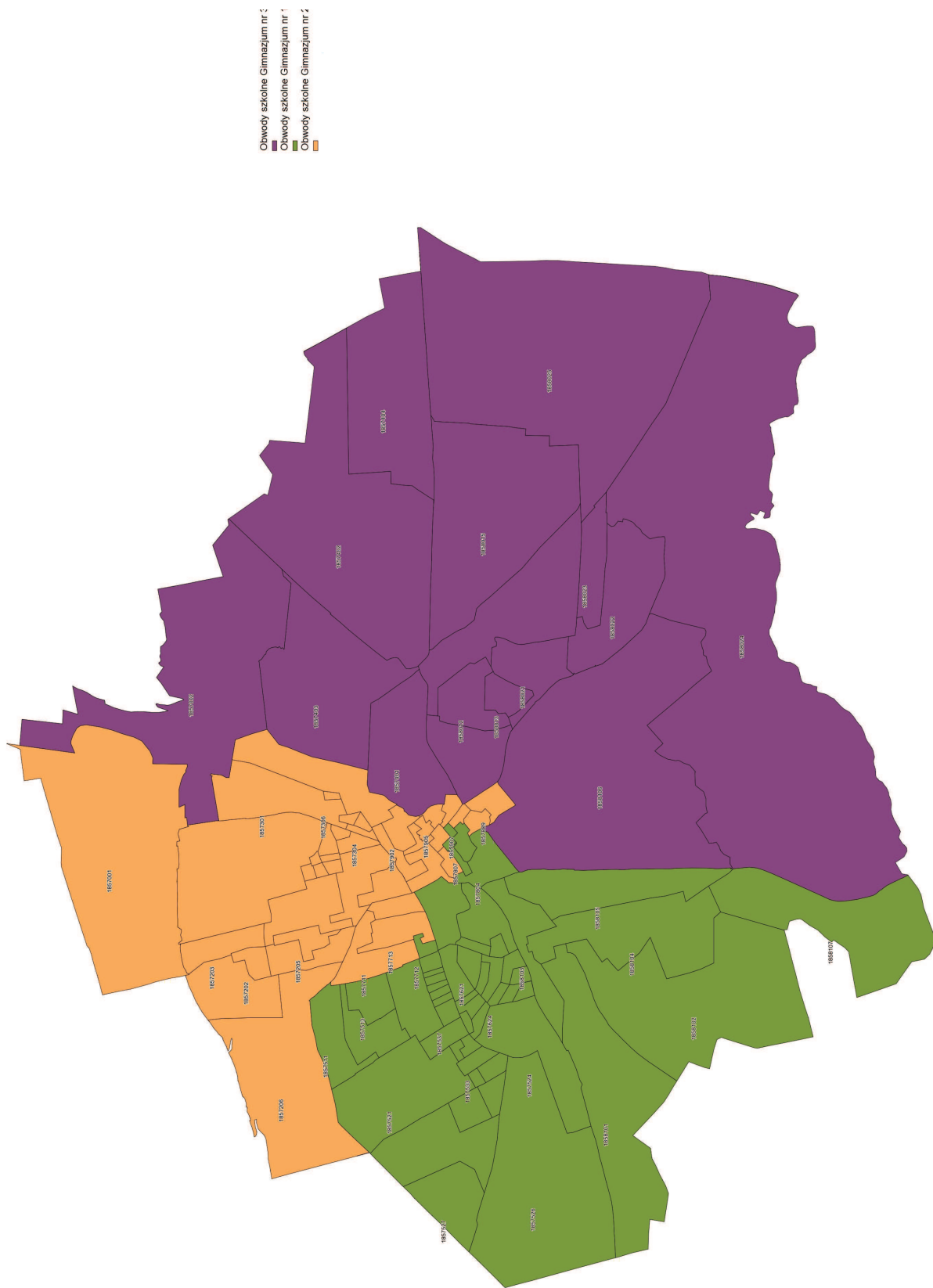
- Stale obwody wyborcze_1
- Stale obwody wyborcze 5
- Stale obwody wyborcze 2
- Stale obwody wyborcze 3
- Stale obwody wyborcze 4
- Stale obwody szkolne 6
- Stale obwody wyborcze 8
- Stale obwody wyborcze 7
- Stale obwody wyborcze 9
- Stale obwody wyborcze 10
- Stale obwody wyborcze 11



Rys.8. Podział miasta Kościerzyna na rejony szkół podstawowych



Rys.9. Podział miasta Kościerzyna na rejonów szkół gimnazjalnych



3.3. Wykaz jednostek urbanistycznych wydzielonych na terenie miasta

W wyniku przedstawionego powyżej podziału miasta, na terenie Kościerzyny wyodrębniono łącznie 23 jednostki urbanistyczne (Rys.12.), w tym:

- 2 jednostki dla głównych zbiorników wodnych – Jezioro Gałęźne i Jezioro Wierzysko,
- 1 jednostkę dla terenu leśnego „Strzelnica”,
- 6 jednostek dla terenów „innych”, w tym produkcyjno-usługowych, usługowo-zdrowotnych, rekreacyjno-wypoczynkowych, zieleni i gruntów ornych oraz bocznic kolejowej,
- 14 jednostek dla terenów mieszkaniowych.

Wykaz jednostek urbanistycznych wydzielonych w przestrzeni Kościerzyny wraz z danymi dotyczącymi powierzchni danej jednostki, powierzchni terenów mieszkaniowych, gęstości zaludnienia oraz mieszkańców przedstawiono w poniższej tabeli (Tab.7.). Charakterystykę zagospodarowania przestrzennego poszczególnych jednostek wraz z rozmieszczeniem punktów adresowych przedstawia Rys.14. Natomiast wykaz obwodów spisowych GUS wchodzących w skład poszczególnych jednostek urbanistycznych wraz z wykazem adresowym ulic i budynków pochodzącym z systemu informatycznego identyfikacji adresowej ulic, nieruchomości, budynków i mieszkań NOBC, wykorzystywanego w spisach powszechnych oraz badaniach reprezentacyjnych Urzędu Statystycznego w Gdańsku zawiera Załącznik nr 2 do niniejszego raportu.

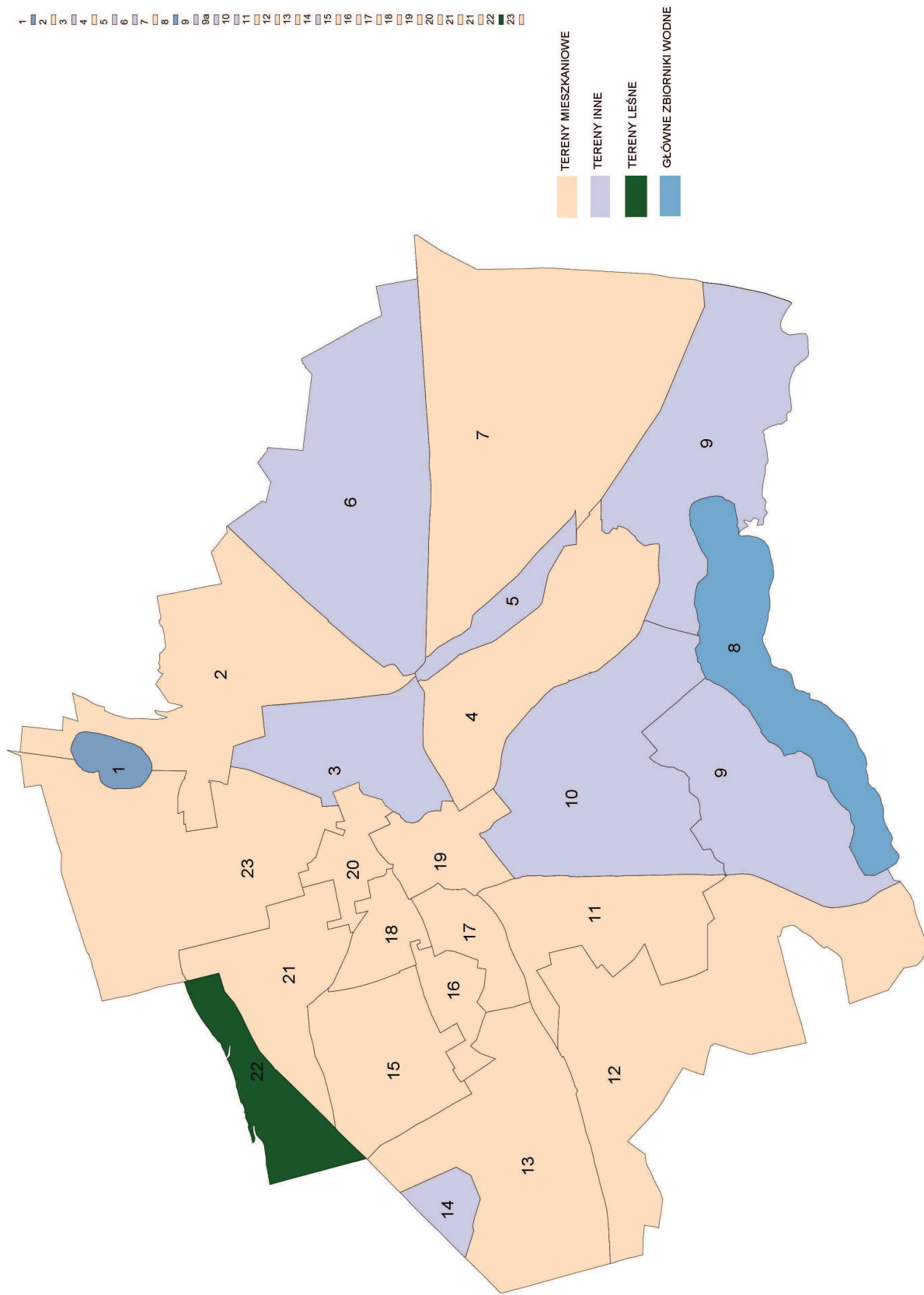
Tab.7. Jednostki urbanistyczne wyodrębnione w przestrzeni miasta Kościerzyna

Powierzchnia ogółem	% w całkowitej powierzchni miasta	Powierzchnia terenów mieszkaniowych	% terenów mieszkaniowych w powierzchni ogółem	% ogółu mieszkańców miasta	Gęstość zaludnienia
1 – Jezioro Gałęźne					
8,55	0,54	0,00	0,00	0,00	0,00
2 – tereny mieszkaniowe "Osiedle Kolejowa"					
103,90	6,57	19,75	19,01	2,88	7,02
3 – tereny inne, rekreacyjno - wypoczynkowe					
49,70	3,14	0,97	1,95	0,86	4,41
4 - tereny mieszkaniowe "Osiedle Świętopełka"					
79,60	5,03	27,41	34,43	9,09	28,92
5 - tereny inne, bocznic kolejowa					
14,89	0,94	0,00	0,00	0,00	0,00
6 – tereny inne "Trójkąt Przemysłowy"					
129,60	8,19	6,88	5,31	0,81	1,59
7 – tereny mieszkaniowe "Osiedle Wschód"					
194,30	12,28	15,32	7,88	3,12	4,07
8 – Jezioro Wierzysko					
58,29	3,68	0,00	0,00	0,00	0,00
9 – tereny inne, zielen i grunty orne					
174,04	11,00	3,74	2,15	1,00	1,51

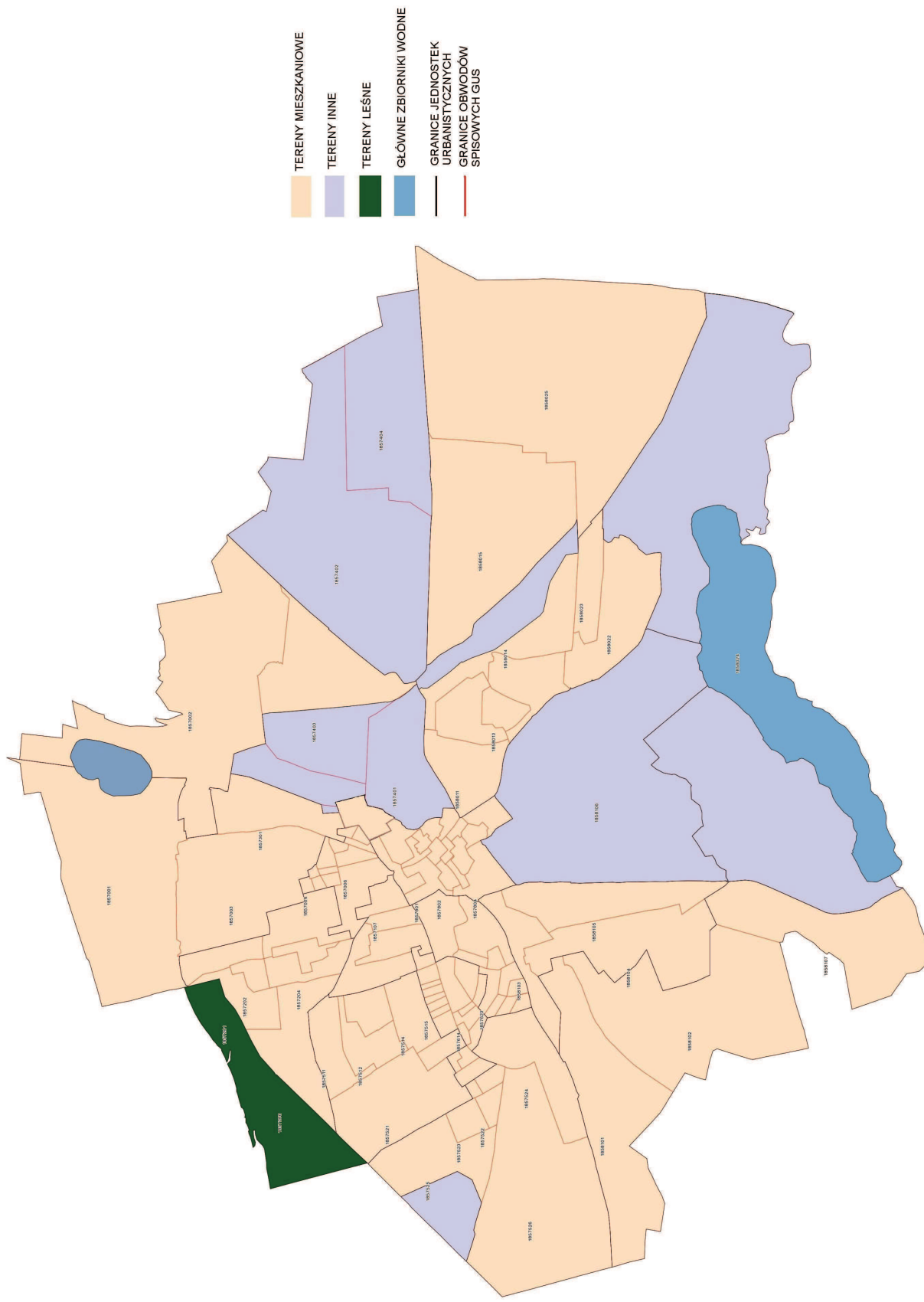
10 – tereny inne, rekreacyjno-wypoczynkowe					
108,02	6,83	3,32	3,07	0,88	2,07
11 – tereny mieszkaniowe "Osiedle Cegielnia"					
56,15	3,55	15,70	27,96	4,52	20,37
12 – tereny mieszkaniowe "Osiedle Wierzysko"					
140,71	8,89	11,46	8,14	3,18	5,72
13 – tereny mieszkaniowe "Osiedle Zachód"					
100,39	6,34	18,82	18,75	9,60	24,22
14 – tereny inne "Szpital Specjalistyczny"					
10,54	0,67	0,00	0,00	0,00	0,00
15 – tereny mieszkaniowe "Osiedle Norwida"					
54,03	3,41	22,99	42,55	7,17	33,59
16 – tereny mieszkaniowe "Osiedle Skłodowskiej"					
14,84	0,94	7,94	53,50	15,74	268,60
17 – tereny mieszkaniowe "Osiedle Staszica"					
19,85	1,25	8,04	40,50	10,93	139,35
18 – tereny mieszkaniowe "Osiedle Sikorskiego"					
17,99	1,14	8,14	45,25	3,28	46,19
19 – tereny mieszkaniowe "Osiedle Śródmieście"					
25,83	1,63	9,71	37,59	8,72	85,48
20 – tereny mieszkaniowe "Osiedle 1000-lecia - Kartuska"					
17,35	1,10	9,27	53,43	8,23	120,12
21 – tereny mieszkaniowe "Osiedle Rogali"					
50,04	3,16	21,59	43,15	7,16	36,25
22 – tereny leśne "Strzelnica"					
30,77	1,94	0,00	0,00	0,00	0,00
23 – tereny mieszkaniowe "Osiedle 1000-lecia II"					
123,08	7,78	9,34	7,59	2,76	5,68
RAZEM					
1582,46	100	220,75	nd	100	nd

Powyższe zestawienie podsumowuje przedstawiony w poprzednim podrozdziale opis podziału miasta na jednostki urbanistyczne. Zauważyć można, że zgodnie z założeniami powierzchnia ogółem poszczególnych jednostek urbanistycznych w terenach mieszkaniowych zasadniczo nie przekracza 10%, a liczba mieszkańców 15% ogółu ludności zamieszkującej miasto. Wyjątek od powyższych założeń stanowi jednostka urbanistyczna nr 7 „Osiedle Wschód”, której powierzchnia stanowi 12,28% powierzchni miasta oraz jednostka urbanistyczna nr 16 „Osiedle Skłodowskiej”, którą zamieszkuje 15,74% mieszkańców miasta. W przypadku obu tych jednostek odstępstwa te wynikają z konieczności dostosowania się do pozostałych założeń, w tym np. granic obwodów spisowych GUS czy istniejących nieformalnych podziałów.

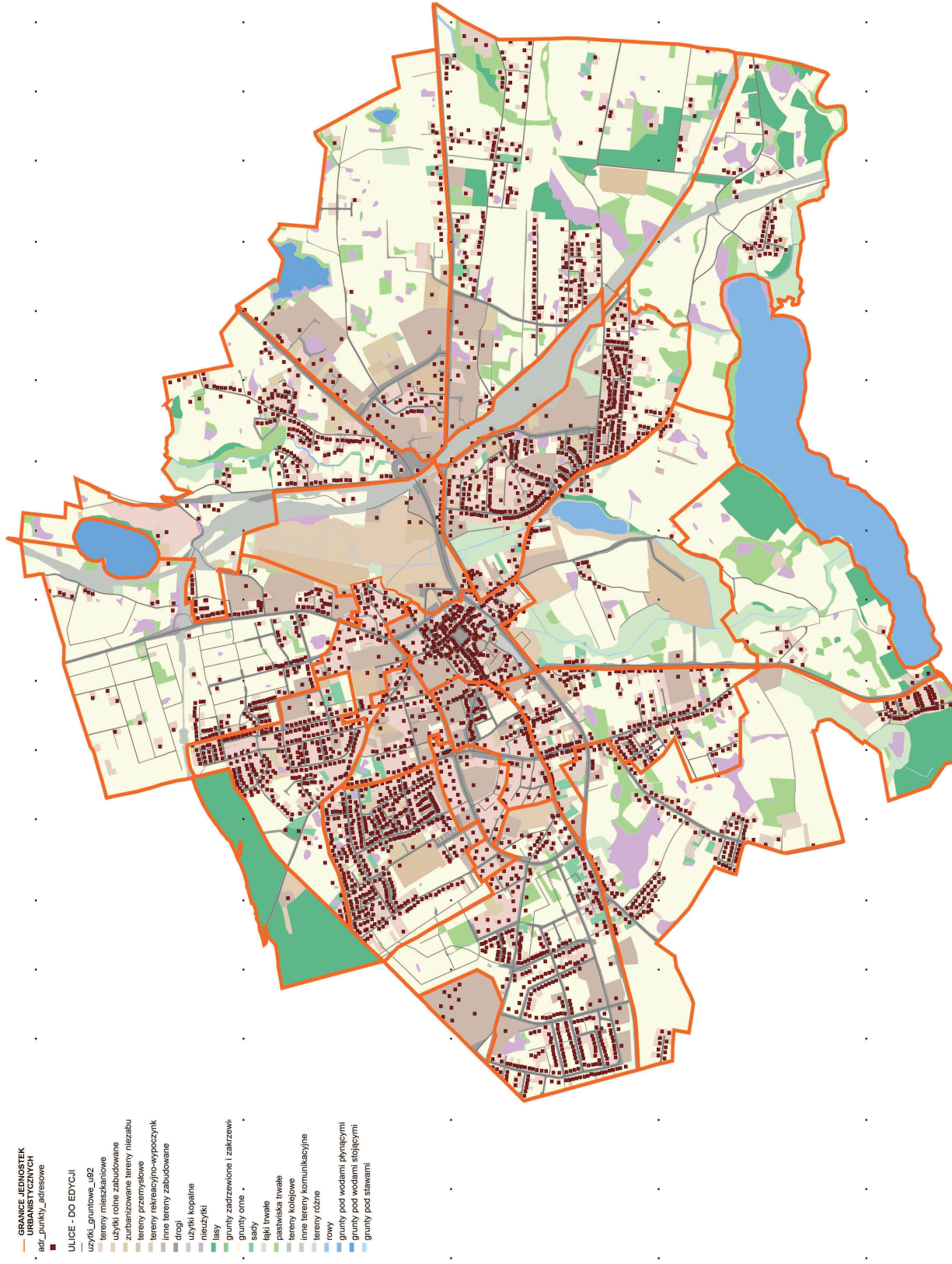
Rys.12. Jednostki urbanistyczne w przestrzeni miasta Kościerzyna



Rys. 13. Jednostki urbanistyczne w przestrzeni miasta Kościerzyna z zarysem obwodów spisowych GUS



Rys. 14. Charakterystyka zagospodarowania przestrzennego jednostek urbanistycznych na terenie miasta Kościerzyna



4. SZCZEGÓŁOWA DIAGNOZA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH OBEJMUJĄCYCH OBSZARY MIESZKALNICTWA

4.1. Metodologia opracowania

Niniejszy rozdział obejmuje analizę zróżnicowania wewnątrzmijskiego w obszarach mieszkalnictwa w oparciu o wyodrębnione na terenie Kościerzyny jednostki urbanistyczne.

W celu wielopłaszczyznowego zobrazowania sytuacji poszczególnych obszarów miasta oraz wskazania terenów szczególnie zagrożonych wykluczeniem, w przypadku których programowana powinna być kompleksowa rewitalizacja, diagnozę przeprowadzono dla wszystkich - 14 jednostek urbanistycznych obejmujących tereny mieszkaniowe, równoległe w trzech podsystemach:

- społecznym,
- gospodarczym,
- przestrzennym.

Kluczowym elementem działań analitycznych było pozyskanie niezbędnych danych, tak aby były jednorodne, kompletne, dokładne i aktualne, ich zestawienie i analiza. W tym celu przyjęto następujące założenia metodologiczne:

- analizę wielokryterialną przeprowadzono w oparciu o szereg cech charakteryzujących poszczególne obszary, ujętych we wskazane w wytycznych wskaźniki obowiązkowe oraz wskaźniki fakultatywne, uwzględniające wewnętrzne uwarunkowania miasta, których dobór wynikał z możliwości pozyskania danych,
- wskaźniki obowiązkowe odnoszono do średnich wartości w województwie, a wskaźniki fakultatywne do średnich wartości w całym mieście,
- do wyznaczenia wartości poszczególnych wskaźników wykorzystano szczegółowe dane źródłowe, pozyskiwane w oparciu o wykaz adresowy pochodzący z systemu NOBC, wg stanu na koniec 2012r. - rok, dla którego podane zostały w wytycznych wartości referencyjne dla województwa,
- dane źródłowe pozyskiwano, tam gdzie było to możliwe na obwód spisowy GUS, a w pozostałych przypadkach na punkt adresowy, a następnie zestawiano dla poszczególnych jednostek urbanistycznych,
- wartości referencyjne dla miasta wyznaczono w oparciu o dane źródłowe dla całego obszaru miasta tj. dla wszystkich jednostek urbanistycznych obejmujących zarówno tereny inne jak i tereny mieszkaniowe,
- wykorzystane w analizie dane źródłowe pochodziły z niżej wymienionych źródeł:
 - Urząd Miasta Kościerzyna: Wydział Organizacyjny (ewidencja ludności), Wydział Finansowy, Wydział Gospodarki Nieruchomościami,
 - Jednostki organizacyjne Urzędu Miasta Kościerzyna: Biuro Obsługi Placówek Oświatowych, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej,
 - Powiatowy Urząd Pracy w Kościerzynie,
 - Komenda Powiatowa Policji w Kościerzynie,
 - Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
 - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom”.

Sumaryczne wyniki szczegółowej diagnozy jednostek urbanistycznych określone poprzez poziom wskaźników obowiązkowych i fakultatywnych w poszczególnych podsystemach, zgodnie z wytycznymi przedstawiono w postaci Załącznika nr 3 do Raportu.

4.2. Podstawowe informacje charakteryzujące jednostki objęte analizą

Do przeprowadzenia szczegółowej analizy wszystkich jednostek urbanistycznych obejmujących tereny mieszkaniowe, w tym do wyznaczenia wartości poszczególnych wskaźników obowiązkowych i fakultatywnych we wszystkich badanych podsystemach tj. społecznym, gospodarczym i przestrzennym niezbędne są podstawowe informacje charakteryzujące dany obszar, w tym zwłaszcza liczba ludności. Informacje te przedstawia Tab.8¹³.

Tab.8. Podstawowa charakterystyka jednostek urbanistycznych objętych analizą

Numer jednostki urbanistycznej	Nazwa osiedla	Powierzchnia ogółem [ha]	Liczba ludności* [os.]
2	Kolejowa	103,90	656
4	Świętopełka	79,60	2 286
7	Wschód	194,30	698
11	Cegielnia	56,15	1 051
12	Wierzysko	140,71	759
13	Zachód	100,39	2 255
15	Norwida	54,03	1 781
16	Skłodowskiej	14,84	3 999
17	Staszica	19,85	2 630
18	Sikorskiego	17,99	790
19	Śródmieście	25,83	1 979
20	1000-lecia - Kartuska	17,35	1 978
21	Rogali	50,04	1 686
23	1000-lecia II	123,08	272
RAZEM		998,06	22 820

* na podstawie danych Ewidencji Ludności Urzędu Miasta Kościerzyna, stan na 31.12.2012r.

4.3. Analiza w podsystemie społecznym

W podsystemie społecznym zbadano sytuację lokalnych społeczności poszczególnych osiedli poprzez analizę poziomu korzystania z pomocy społecznej, poziomu bezrobocia, wykształcenia oraz bezpieczeństwa określonego poprzez liczbę przestępstw.

W tym celu ocenie poddano dane obejmujące (Tab.9.):

- liczbę osób w wieku produkcyjnym,
- liczbę osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej,
- wielkość zaległości czynszowych (w oparciu o budynki zarządzane przez KTBS Sp. z o. o. oraz SM „Wspólny Dom”),
- liczbę długotrwale bezrobotnych,
- liczbę przestępstw przeciwko rodzinie i opiece,
- liczbę ofiar przemocy,
- wyniki sprawdzianu VI klas i sprawdzianu gimnazjalistów.

Tab.9. Zestawienie danych charakteryzujących podsystem społeczny

Nr jednostki	Nazwa osiedla	Liczba osób w wieku produk.	Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej	Wielkość zaległości czynszowych	Liczba długotrwale bezrobotnych	Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece	Liczba ofiar przemocy
2	Kolejowa	408	59	6 801,14	11	1	1
4	Świętopełka	1546	140	195 143,09	75	1	1
7	Wschód	461	62	0,00	18	1	0
11	Cegielnia	675	118	0,00	24	0	0
12	Wierzysko	474	99	52 275,75	25	1	0
13	Zachód	1544	100	370 473,25	37	0	0
15	Norwida	1218	73	55 636,00	37	1	1
16	Skłodowskiej	2417	167	562 834,71	76	0	0
17	Staszica	1630	200	410 851,63	63	5	4
18	Sikorskiego	513	73	88 968,51	27	5	3
19	Śródmieście	1258	490	463 666,09	95	1	0
20	1000-lecia - Kartuska	1184	243	464 493,75	69	3	3
21	Rogali	1106	157	159 049,39	59	3	2
23	1000-lecia II	92	37	41 103,81	13	0	0

W oparciu o powyższe dane wyznaczono poziom wskaźników:

a) obowiązkowych:

- liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności (Rys.15.)
- udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym (Rys.16.)
- liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności (Rys.17.)

b) fakultatywnych (Tab.10.)

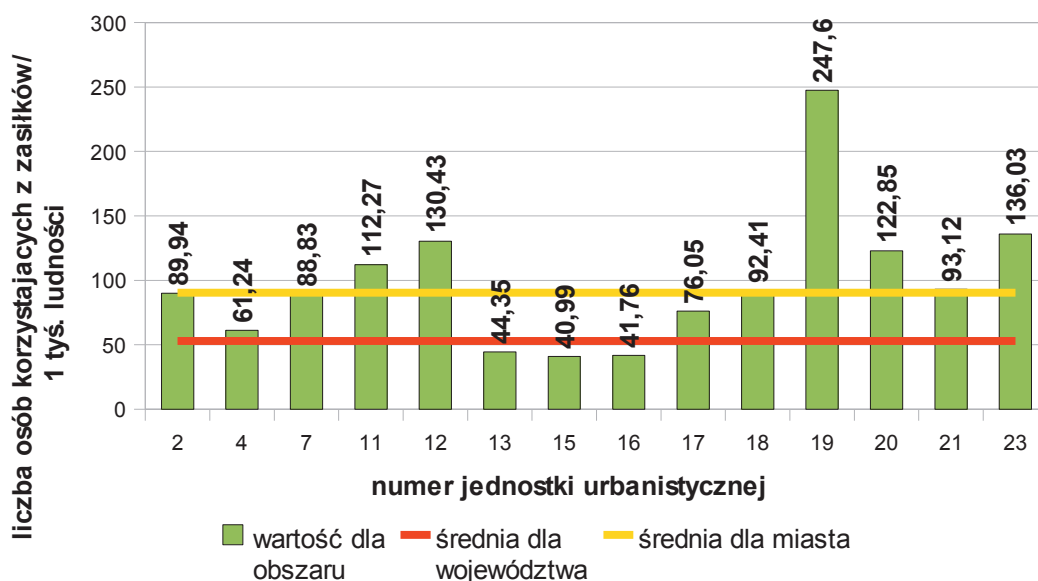
- średnia wysokość zaległości czynszowych na budynek,
- średnie wyniki sprawdzianu VI-klas szkoły podstawowej,
- średnie wyniki sprawdzianu gimnazjalistów,
- liczbę ofiar przemocy na 1 tys. ludności,

oraz odniesiono je odpowiednio do wartości referencyjnych dla województwa oraz wartości średnich dla obszaru całego miasta.

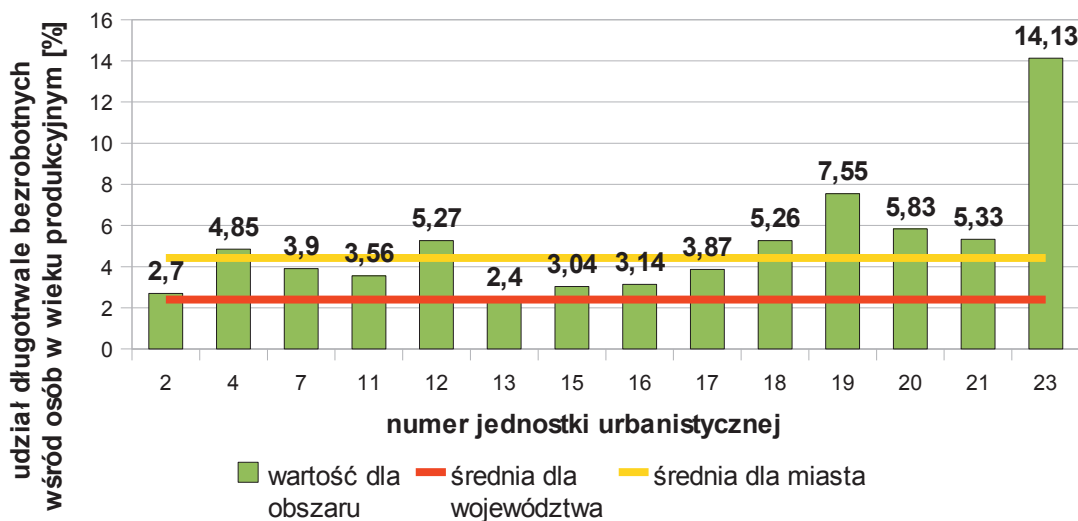
Biorąc pod uwagę dane źródłowe należy zauważyć, że największa liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej, podobnie jak też liczba osób długotrwale bezrobotnych zamieszkuje jednostkę urbanistyczną nr 19 „Osiedle Śródmieście”. W obszarze tym występuje również trzecia co do wysokości wielkość zaległości czynszowych. Nie odnotowano tu natomiast ofiar przemocy. Najniższą liczbą osób korzystających z pomocy społecznej odznacza się z kolei jednostka urbanistyczna nr 23 „Osiedle 1000-lecia II”, a najmniejszą liczbą osób długotrwale bezrobotnych wśród mieszkańców jednostka nr 2 „Osiedle Kolejowa”. Największą liczbę przestępstw przeciwko rodzinie i opiece, jak również najwyższą liczbę ofiar przemocy w 2012r. zaobserwowano w jednostce urbanistyczne nr 17 „Osiedle Staszica” i 18 „Osiedle Sikorskiego”.

Inną tendencję obserwuje się natomiast jak poszczególne dane źródłowe odniesie się do liczby ludności zamieszkującej dany obszar, wyznaczając wartości poszczególnych wskaźników.

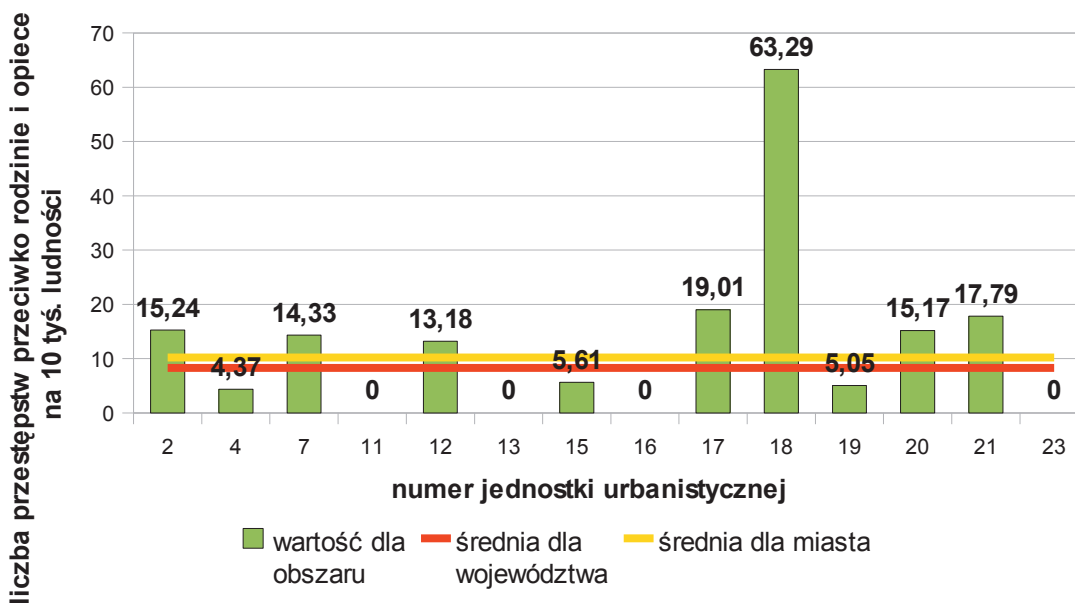
Rys.15. Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności



Rys.16. Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym



Rys.17. Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności



Zgodnie z wytycznymi za obszary kwalifikujące się do wsparcia w procesach rewitalizacyjnych należy uznać te, dla których wartości wskaźników obowiązkowych w podsystemie społecznym są wyższe niż wartość referencyjna dla województwa.

Dla wskaźnika dotyczącego liczby osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności warunek ten spełnia aż 11 z 14 badanych jednostek urbanistycznych (j.urban. nr 2, 4,7,11,12,17,18,19,20,21,23), a dodatkowo 7 z nich (j.urban. nr 11,12,18,19,20,21,23) przekracza również wartość średnią dla obszaru całego miasta. We wszystkich obszarach odnotowuje się natomiast wyższy od średniej wojewódzkiej wskaźnik udziału osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym, przy czym jedynie w 7 jednostkach wskaźnik ten przewyższa wartość średnią dla Kościerzyny (j.urban. nr 4,12,18,19,20,21,23). Poziom bezpieczeństwa określany poprzez liczbę przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności kształtuje się gorzej niż średnia w województwie i średnia dla miasta w 7 osiedlach, z najwyższą wartością wskaźnika odnotowaną w jednostce urbanistycznej 18 „Osiedle Sikorskiego”. Jednocześnie należy zauważyć, że wartość referencyjna dla województwa we wszystkich wskaźnikach obowiązkowych została przekroczona aż w przypadku 7 jednostek urbanistycznych tj. nr 2 - „Osiedle Kolejowa”, 7 - „Osiedle Wschód”, 12 - „Osiedle Wierzysko”, 17 - „Osiedle Staszica”, 18 - „Osiedle Sikorskiego”, 20 - „Osiedle 1000-lecia - Kartuska”, 21 - „Osiedle Rogali”.

Tab.10. Wskaźniki fakultatywne dla podsystemu społecznego

Nr jednostki	Nazwa osiedla	Średnia wysokość zaległości czynszowych na budynek	Średnie wyniki sprawdzianu VI-klas szkoły podstawowej	Średnie wyniki sprawdzianu gimnazjalistów	Liczba ofiar przemocy na 1000 osób
2	Kolejowa	2 267,05	42,92	54,44	1,52
4	Świętopelka	13 938,79	28,95	54,02	0,44
7	Wschód	0,00	25,75	36,85	0
11	Cegielnia	0,00	60,24	49,88	0
12	Wierzysko	10 455,12	69,44	53,58	0
13	Zachód	19 498,59	56,36	61,43	0
15	Norwida	27 818,00	67,44	58,15	0,56
16	Skłodowskiej	18 155,98	55,59	60,04	0
17	Staszica	20 542,58	55,51	52,78	1,52
18	Sikorskiego	6 843,73	48,11	59,31	3,8
19	Śródmieście	15 988,49	35,01	54,21	0
20	1000-lecia - Kartuska	16 017,03	35,15	48,93	1,52
21	Rogali	13 254,12	30,38	56,29	1,19
23	1000-lecia II	13 701,27	21,25	51,64	0
Wartość referencyjna dla miasta		15 379,75	49,74	53,78	0,89

W przypadku wskaźników fakultatywnych wartość referencyjna dla miasta we wszystkich badanych zakresach została przekroczona jedynie w przypadku jednostki urbanistycznej nr 20 „Osiedle. 1000-lecia - Kartuska”.

Najwyższy poziom zaległości czynszowych w przeliczeniu na budynek występuje w jednostce nr 15 „Osiedle Norwida”, mimo że w obszarze tym liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej i udział długotrwale bezrobotnych nie przekracza średniej dla miasta. Wysoka wartość zaległości czynszowych wynika prawdopodobnie z faktu, iż jest to obszar ze zdecydowaną przewagą zabudowy jednorodzinnej, a wielkość ta została ustalona w oparciu o dane dla budynków wielorodzinnych zarządzanych przez KTBS Sp. z o.o. i SM „Wspólny Dom”, których w tym obszarze jest zaledwie 2. Największa liczba budynków wielorodzinnych zarządzanych przez powyższe podmioty występuje w jednostkach nr 16, 19 i 20 (Osiedle Skłodowskie, Osiedle Śródmieście, Osiedle 1000-lecia - Kartuska) i w obszarach tych obserwuje się również wyższy od średniej dla miasta poziom zaległości czynszowych.

Średnie wyniki sprawdzianu VI klasy szkoły podstawowej, niższe od średniej dla miasta odnotowano w 8 jednostkach urbanistycznych, przy czym najgorzej sytuacja wygląda w jednostce nr 23 „Osiedle 1000-lecie II”. W przypadku egzaminu szkół gimnazjalnych, wyniki niższe od średniej dla miasta wystąpiły w 6 obszarach, w tym najniższe w jednostce nr 7 „Osiedle Wschód”. Jedynie na dwóch osiedlach - „Osiedle Wschód” (j.urban. nr 7) i „Osiedle 1000-lecia - Kartuska” (j.urban. Nr 20) zdiagnozowano niższe od średniej dla miasta wyniki zarówno egzaminów VI klasy szkół podstawowych, jak i egzaminów szkół gimnazjalnych. W obu tych obszarach obserwuje się również wyższą od średniej wojewódzkiej liczbę osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej oraz liczbę długotrwale bezrobotnych. Dodatkowo w 6 jednostkach urbanistycznych stwierdzono wyższy od średniej dla miasta (1,63%) odsetek dzieci i młodzieży nie otrzymujących promocji do następnej klasy wśród uczniów szkół podstawowych i gimnazjalnych (j.urban nr 12 – 1,96%, nr 13 – 2,69%, nr 16 – 2,14%, nr 19 - 3,8%, nr 20 – 1,94%, nr 23 – 2,47%).

Wskaźnik liczby ofiar przemocy na 1000 ludności w wartości średniej dla miasta wynosi niespełna jedną osobę. Łączna liczba ofiar przemocy odnotowana na terenie miasta w 2012r. wynosiła 15 osób. Wartości wskaźnika wyższe od średniej dla miasta występują w 5 jednostkach urbanistycznych, a najwyższą wartość na poziomie 3,8 osób zdiagnozowano na „Osiedlu Sikorskiego” (j.urban. nr 18), podobnie jak w przypadku wskaźnika dotyczącego liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece. Biorąc pod uwagę oba te wskaźniki, obszar ten można uznać pod tym względem za najmniej bezpieczny rejon w mieście.

4.4. Analiza w podsystemie gospodarczym

Analizując sytuację pod względem gospodarczym w poszczególnych obszarach miasta, obejmujących tereny mieszkaniowe skupiono się na podstawowych danych (Tab.11.) dotyczących poziomu przedsiębiorczości określonych przez:

- liczbę zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej,
- wielkość dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości,

oraz obrazujących sytuację na rynku pracy tj.

- liczbę osób w wieku poprodukcyjnym,
- liczbę osób bezrobotnych ogółem,
- liczbę osób bezrobotnych w zależności od poziomu wykształcenia.

Spośród analizowanych osiedli mieszkaniowych najwyższym poziomem przedsiębiorczości, w tym najwyższą liczbą zarejestrowanych podmiotów gospodarczych oraz najwyższymi dochodami gminy z tytułu podatku od nieruchomości i najwyższą wartością gruntu cechuje się jednostka urbanistyczna nr 19 „Osiedle Śródmieście”. Wynika to ze specyfiki tego obszaru, który koncentruje w swoich granicach funkcje mieszkaniowo-usługowe, usługowe i handlowe, co wiąże się z dużą ilością małych punktów handlowych oraz świadczących drobne usługi. Dodatkowo w obszarze tym koncentrują się funkcje administracyjne takie jak: Urząd Miasta, Starostwo Powiatowe, Sąd Rejonowy czy Powiatowy Urząd Pracy. Mimo dużej liczby

zarejestrowanych podmiotów gospodarczych poniższe dane wskazują również na najwyższą w tym obszarze liczbę osób bezrobotnych ogółem i bezrobotnych z wykształceniem zawodowym oraz czwartą co do wielkości liczbę osób w wieku poprodukcyjnym. Największą liczbę osób w wieku poprodukcyjnym odnotowano natomiast w jednostce urbanistycznej nr 16 „Osiedle Skłodowskiej”.

Tab.11. Zestawienie danych charakteryzujących podsystem gospodarczy

Nr jednostki	Nazwa osiedla	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	Liczba osób bezrobotnych ogółem	Liczba osób bezrobotnych z wykształceniem zawodowym	Liczba zarejestrowanych podmiotów gosp. narodowej	Wielkość dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości
2	Kolejowa	88	29	7	73	291 954,61
4	Świętopełka	243	143	50	199	677 922,08
7	Wschód	77	33	17	73	822 576,67
11	Cegielnia	158	61	17	117	387 633,79
12	Wierzysko	90	48	15	57	80 661,11
13	Zachód	156	92	22	210	137 123,35
15	Norwida	198	83	19	239	391 261,22
16	Skłodowskiej	882	165	59	110	255 359,34
17	Staszica	452	130	35	254	252 169,06
18	Sikorskiego	140	54	18	60	424 537,07
19	Śródmieście	322	193	83	438	1 398 328,56
20	1000-lecia - Kartuska	387	131	47	115	256 973,89
21	Rogali	233	119	41	165	342 874,48
23	1000-lecia II	102	29	11	84	50 856,70

W oparciu o powyższe dane wyznaczono poziom wskaźników

a) obowiązkowych:

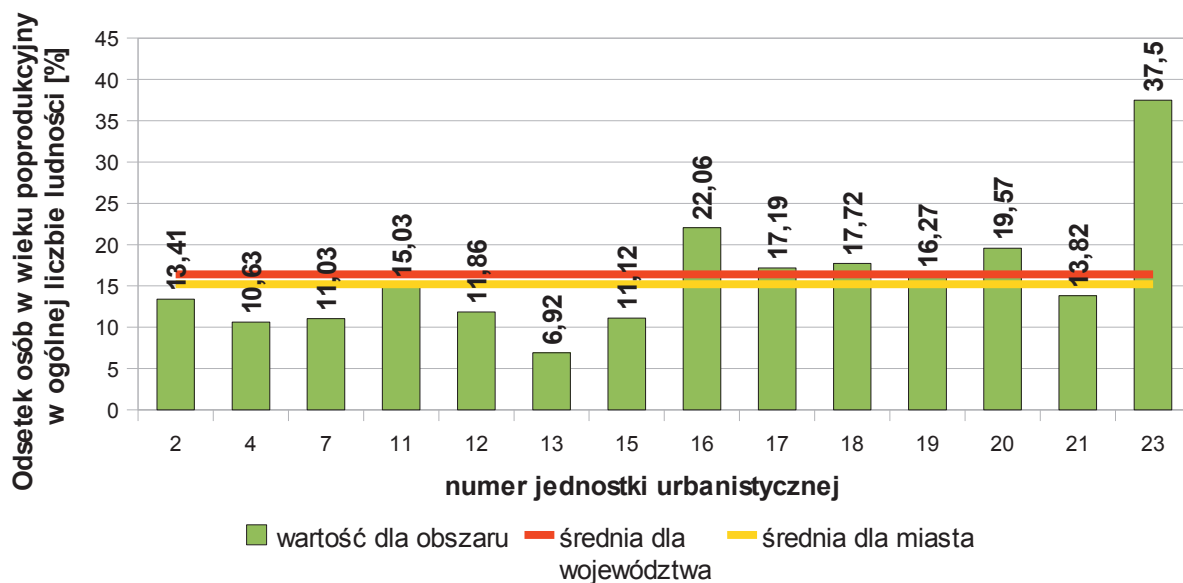
- odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności (Rys.18.),
- liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób (Rys.19.),

b) fakultatywnych (Tab.12.)

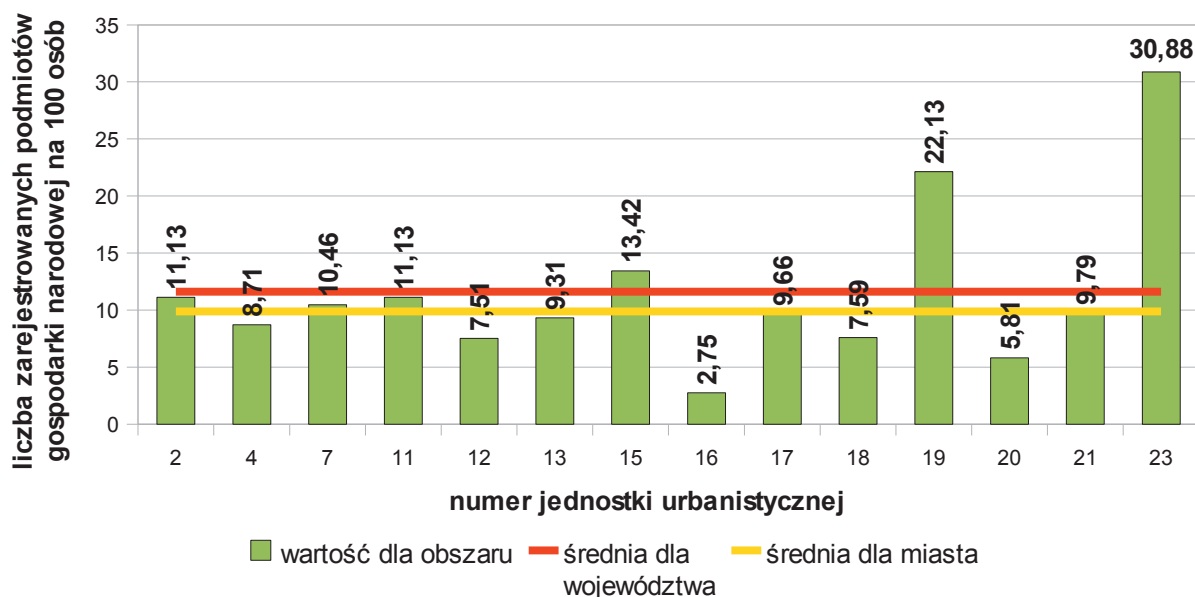
- odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem zawodowym w ogólnej liczbie bezrobotnych,
- udział w całkowitych dochodach gminy z tytułu podatku od nieruchomości,

oraz odniesiono je odpowiednio do wartości referencyjnych dla województwa oraz wartości średnich dla obszaru całego miasta.

Rys.18. Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności



Rys.19. Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób



Średnia wartość wskaźnika dotyczącego udziału osób w wieku poprodukcyjnym w ludności ogółem (Rys.18.) dla miasta Kościerzyna jest o ponad 1% niższa od wartości referencyjnej dla województwa pomorskiego oraz o ponad 2% niższa od wartości średniej dla Polski, co z punktu widzenia rozwoju miasta jest tendencją korzystną. Za obszary kryzysowe należy jednak uznać obszary, które tę wartość przewyższają. Spośród badanych jednostek urbanistycznych w 5 (j.urban. nr 16,17,18,20,23) odnotowano udział osób w wieku poprodukcyjnym na poziomie wyższym od średniej wojewódzkiej, w tym dla jednostki nr 23 „Osiedle 1000-lecia II” wynosi on 37,5% przewyższając tym samym ponad dwukrotnie wartość referencyjną. Świadczy to o tym, że jest to obszar „starzejący się”.

W przypadku liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób (Rys.19.) średnia dla miasta niższa o prawie 2% od wartości referencyjnej dla województwa świadczy o niższym poziomie przedsiębiorczości. Podobnie sytuacja kształtuje się aż w 11 analizowanych jednostkach urbanistycznych. Natomiast w przypadku jednostek nr 19 „Osiedle Śródmieście” oraz nr 23 „Osiedle 1000-lecia II” wskaźnik ten jest znacznie wyższy od średniej

wojewódzkiej. W przypadku „Osiedla Śródmieście” (j.urban. nr 19) wysoka wartość wskaźnika wynika z opisanej powyżej najwyższej liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej spośród analizowanych obszarów, natomiast w przypadku jednostki nr 23 „Osiedle 1000-lecia II” liczba zarejestrowanych podmiotów jest zdecydowanie niższa, ale stosunkowo wysoka względem liczby zamieszkujących ten obszar osób. Najgorzej sytuacja kształtuje się w obszarze „Osiedla Skłodowskiej” (j.urban. 16) gdzie na 100 mieszkańców zarejestrowanych jest jedynie 2,75 podmiotów gospodarki narodowej. W jednostce tej występuje również drugi co do wielkości udział osób w wieku poprodukcyjnym w ludności ogółem, wynoszący 22,06%.

Wśród osób bezrobotnych zarejestrowanych na terenie Kościerzyny największy odsetek stanowią osoby z wykształceniem wyższym i średnim – 45,22%, osoby z wykształceniem zawodowym to 33,63% ogółu bezrobotnych (Tab.12.), a osoby z wykształceniem gimnazjalnym i poniżej to zaledwie 21,15%. Większy od wartości referencyjnej dla województwa (28,3%) udział osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym i poniżej odnotowano jedynie w jednej jednostce urbanistycznej na terenie miasta tj. na „Osiedlu Śródmieście” (j.urban. nr 19). Natomiast wyższy od średniej dla miasta udział wśród bezrobotnych osób z wykształceniem zawodowym występuje w 7 analizowanych obszarach, przy czym najwyższy na „Osiedlu Wschód” (j.urban. nr 7).

Udział w całkowitych dochodach gminy z tytułu podatku od nieruchomości (Tab.12.), niższy od średniej dla miasta wynoszącej 5,26% odnotowano w 11 jednostkach urbanistycznych, z wartością najniższą dla jednostek nr 23 „Osiedle 1000-lecia II” oraz nr 12 „Osiedle Wierzysko”.

Tab.12. Wskaźniki fakultatywne dla podsystemu gospodarczego

Nr jednostki	Nazwa osiedla	Odsetek osób bezrobot. z wyksz. zawodowym w ogólnej liczbie bezrobotnych	Udział w całkow. dochodach gminy z tytułu podatku od nieruchomości
2	Kolejowa	24,14	3,05
4	Świętopełka	34,97	7,08
7	Wschód	51,52	8,59
11	Cegielnia	27,87	4,05
12	Wierzysko	31,25	0,84
13	Zachód	23,91	1,43
15	Norwida	22,89	4,09
16	Skłodowskiej	35,76	2,67
17	Staszica	26,92	2,63
18	Sikorskiego	33,33	4,43
19	Śródmieście	43,01	14,61
20	1000-lecia - Kartuska	35,88	2,68
21	Rogali	34,45	3,58
23	1000-lecia II	37,93	0,53
Wartość referencyjna dla miasta		33,63	5,26

4.5. Analiza w podsystemie przestrzennym

W podsystemie przestrzennym diagnozie poddano dostępność terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, udział budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz stan infrastruktury mieszkaniowej określony przez (Tab.13.):

- liczbę budynków mieszkalnych ogółem i wybudowanych przed 1970r.,
- powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych,
- liczbę osób mieszkających w badanych budynkach,
- liczbę budynków wymagających remontu i generujących niską emisję

Ze względu na brak możliwości pozyskania danych dotyczących wszystkich budynków znajdujących się w poszczególnych jednostkach urbanistycznych, do analizy wykorzystano informacje dotyczące budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zarządzanych przez głównych administratorów w mieście tj. Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (KTBS Sp. z o.o.) oraz Spółdzielnię Mieszkaniową „Wspólny Dom”.

Na terenie miasta Kościerzyna występują obszary zwartej zabudowy wielorodzinnej, jak również tereny koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny te w poniższej tabeli obrazuje zerowa bądź znikoma ilość budynków mieszkaniowych wielorodzinnych. Należy również zauważyć, iż wskazana w tabeli liczba budynków generujących niską emisję, w związku z tym iż dotyczy jedynie budynków wielorodzinnych nie odzwierciedla w pełni stanu faktycznego. W rzeczywistości zjawisko niskiej emisji dotyczy głównie budynków jednorodzinnych, z indywidualnymi źródłami ciepła. W związku z tym, w jednostkach, w których nie występuje zabudowa wielorodzinna, albo jej ilość jest znikoma, należy spodziewać się dużej liczby budynków generujących niską emisję. Podobnie sytuacja kształtuje się w przypadku powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. W obszarach koncentracji zabudowy jednorodzinnej przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę będzie wyższa od powierzchni lokali mieszkalnych w blokach. W jednostkach urbanistycznych obejmujących tereny z przewagą budynków jednorodzinnych mogą również występować budynki wybudowane przed 1970r.

Tab.13. Zestawienie danych charakteryzujących podsystem przestrzenny*

Nr jedn.	Nazwa osiedla	Liczba bud. ogółem	Liczba bud. wybud. przed 1970r.	Pow. użytk. lokali mieszka.	Liczba mieszkańców w budynkach	Liczba bud. wymag. remontu	Liczba bud. gener. niską emisję	Pow. terenów rekre.-wypocz.	Liczba bud. wpisanych do GEZ
2	Kolejowa	3	1	1 892,89	45	1	1	0,54	1
4	Świętopętka	14	8	6 549,99	404	9	7	0,72	30
7	Wschód	0	0	0,00	0	0	0	0	1
11	Cegielnia	0	0	0,00	0	0	0	0	17
12	Wierzysko	5	2	1 799,92	134	3	3	0	0
13	Zachód	19	0	27 279,08	1464	16	0	2,33	0
15	Norwida	2	0	4 696,95	264	1	0	0,53	0
16	Skłodowskiej	31	6	61 326,22	3554	20	0	0	0
17	Staszica	20	4	35 367,22	2065	15	5	0	17
18	Sikorskiego	13	11	7 881,71	405	8	10	0,12	13
19	Śródmieście	29	27	15 744,56	818	22	16	0	146
20	1000-lecia-Kartuska	29	28	26 967,29	1619	25	8	0	16
21	Rogali	12	12	6 315,82	471	12	3	1,32	2
23	1000-lecia II	3	3	4 163,73	231	2	0	0,62	1

* dane dotyczące budynków zarządzanych przez KTBS Sp. z o.o. oraz SM "Wspólny Dom"

W oparciu o powyższe dane wyznaczono poziom wskaźników:

a) obowiązkowych:

- udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970r. w ogólnej ich liczbie (Rys.20.),
- przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę (Rys.21.),

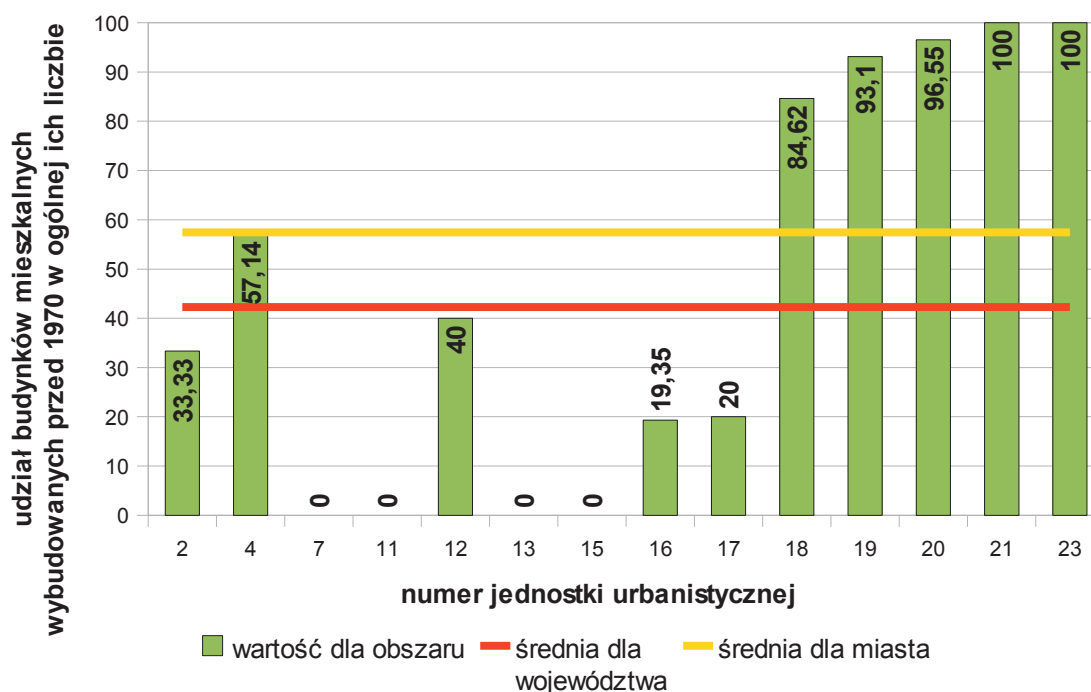
b) fakultatywnych (Tab.14.)

- udział budynków wymagających remontu w ogólnej liczbie budynków,
- udział budynków generujących niską emisję w ogólnej liczbie budynków,
- udział terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w powierzchni ogółem,
- udział budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków w ich ogólnej liczbie,

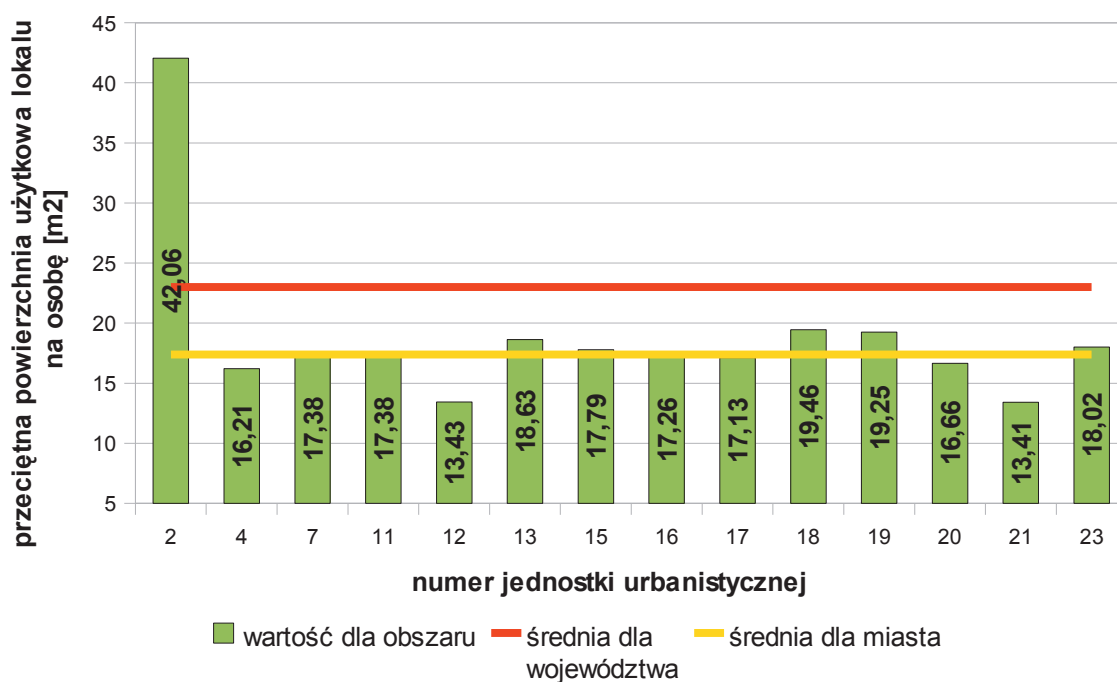
oraz odniesiono je odpowiednio do wartości referencyjnych dla województwa oraz wartości średnich dla obszaru całego miasta.

Dla jednostek urbanistycznych nr 7 „Osiedle Wschód” oraz nr 11 „Osiedle Cegielnia”, w których nie występuje zabudowa wielorodzinna zarządzana przez KTBS Sp. z o.o. oraz SM „Wspólny Dom”, przeciętną powierzchnię użytkową lokalu na osobę przyjęto na poziomie średniej wartości wyznaczonej dla całego miasta.

Rys.20. Udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970r. w ogólnej ich liczbie



Średni udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970r. w ogólnej ich liczbie na poziomie województwa pomorskiego wynosi 42,3%, natomiast na poziomie miasta (biorąc pod uwagę dane dotyczące budynków wielorodzinnych) 57,45%. Większą od wartości średnich liczbę budynków wybudowanych przed latami 70-tymi XX w. odnotowano w 6 jednostkach urbanistycznych, w tym w trzech z dużą ilością zabudowy wielorodzinnej (j.urban. nr 18,19,20). W pozostałych obszarach koncentracji zabudowy wielorodzinnej dominuje „młodsze” budownictwo.

Rys.21. Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę [m²]

Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę w przypadku 13 analizowanych jednostek urbanistycznych jest niższa od wartości referencyjnej tego wskaźnika dla województwa pomorskiego. Jednocześnie w 8 obszarach mieszkaniowych (j.urban. nr 4,7,11,12,16,17,20,21) jest ona również niższa od średniej określonej dla miasta. Należy się jednak spodziewać, że w przypadku osiedli z koncentracją zabudowy jednorodzinnej przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę może być wyższa. Najniższą wartość wskaźnika spośród jednostek urbanistycznych z przewagą zabudowy wielorodzinnej odnotowano w przypadku „Osiedla 1000-lecia - Kartuska” (j.urban. nr 20).

Wyższy od średniej dla miasta udział budynków wymagających remontu w ogólnej liczbie budynków na danych obszarze odnotowano w 5 jednostkach urbanistycznych tj. „Osiedlach: Zachód, Staszica, Śródmieście, 1000-lecia – Kartuska, Rogali”. Najwyższą wartością tego wskaźnika wśród obszarów z dużą ilością zabudowy wielorodzinnej charakteryzuje się jednostka urbanistyczna nr 20 „Osiedle 1000-lecie - Kartuska”. Natomiast największy udział obiektów generujących niską emisję występuje na „Osiedlu Sikorskiego” (j.urban. nr 18). Średnia wartość tego wskaźnika fakultatywnego przekroczone została ponadto w jednostkach urbanistycznych nr 2, 4, 12 i 19. Analizując wskaźnik dotyczący udziału budynków wymagających remontu uwzględniono obiekty wymagające jakiegokolwiek remontu, nawet drobnego wg stanu na koniec 2012r.. Szczegółowa charakterystyka zakresu prac koniecznych do zrealizowania zostanie uwzględniona przy planowaniu kompleksowych działań rewitalizacyjnych. Należy również mieć na uwadze, że w przypadku budynków generujących niską emisję na terenach koncentrujących zabudowę jednorodzinna ich rzeczywisty udział może być zdecydowanie wyższy.

Udział terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w powierzchni danej jednostki (Tab.14.), niższy od średniej dla miasta wynoszącej 2,33% odnotowano w 13 jednostkach urbanistycznych. Wartość wyższa od średniej dla miasta występuje jedynie w jednostce nr 21 „Osiedle Rogali”.

Najwyższy udział budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków cechuje natomiast jednostkę nr 19 „Osiedle Śródmieście”, a wartość referencyjna tego wskaźnika została przekroczona również w jednostkach nr 4 „Osiedle Świętopełka”, nr 11 „Osiedle Cegielnia”, nr 17 „Osiedle Staszica” oraz nr 20 „Osiedle 1000-lecia - Kartuska”

Tab.14. Wskaźniki fakultatywne dla podsystemu przestrzennego

Nr jednostki	Nazwa osiedla	Udział budynków wymagających remontu w ogólnej liczbie budynków	Udział budynków generujących niską emisję w ogólnej liczbie budynków	Udział terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w całkowitej powierzchni	Udział budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków w ich ogólnej liczbie
2	Kolejowa	33,33	33,33	0,52	0,38
4	Świętopelka	64,29	50	0,90	11,36
7	Wschód	0	0	0,00	0,38
11	Cegielnia	0	0	0,00	6,44
12	Wierzysko	60	60	0,00	0,00
13	Zachód	84,21	0	2,32	3,03
15	Norwida	50	0	0,98	0,00
16	Skłodowskiej	64,52	0	0,00	0,00
17	Staszica	75	25	0,00	6,44
18	Sikorskiego	61,54	76,92	0,67	4,92
19	Śródmieście	75,86	55,17	0,00	55,30
20	1000-lecia - Kartuska	86,21	27,59	0,00	6,06
21	Rogali	100	25	2,64	0,76
23	1000-lecia II	66,67	0	0,50	0,38
Wartość referencyjna dla miasta		74,47	31,38	2,33	5,26
				-	-

5. OBSZARY ZDEGRADOWANE NA TERENIE MIASTA

5.1. Delimitacja obszarów zdegradowanych na terenie miasta

Delimitację obszarów zdegradowanych w przestrzeni miasta Kościerzyna oparto o przedstawioną w poprzednim rozdziale szczegółową diagnozę, bazującą na ujętych w wytycznych Instytucji Zarządzającej RPO WP 2014-2020 wskaźnikach obowiązkowych oraz wskaźnikach fakultatywnych wynikających z wewnętrznej sytuacji miasta, tworzących łącznie wskaźniki „kryzysu”. Tak przeprowadzona analiza nie tylko doprowadziła do pozyskania pełnego obrazu na temat poszczególnych jednostek urbanistycznych wyodrębnionych w przestrzeni miasta, ale również pozwoliła na wskazanie wśród nich jednostek ze szczególnym nasileniem zjawisk kryzysowych i wymagających podjęcia kompleksowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

W celu wyodrębnienia na terenie Kościerzyny obszarów mieszkaniowych o relatywnie gorszej sytuacji analizie poddano intensywność występowania w poszczególnych jednostkach urbanistycznych zjawisk kryzysowych (czynników degradacji) określanych dla strefy społecznej, gospodarczej i przestrzennej, odpowiednio poprzez wskaźniki obowiązkowe i fakultatywne.

Wszystkim analizowanym w poszczególnych podsystemach zjawiskom nadano jednakową wagę, niezależnie od tego czy opisuje je wskaźnik obowiązkowy czy fakultatywny, uznając iż wywierają one taki sam wpływ na sytuację danego obszaru, wzajemnie się zazębiając. Następnie zbadano ile spośród scharakteryzowanych dla danej jednostki urbanistycznej zjawisk społecznych, gospodarczych i przestrzennych stanowi czynniki degradacji (Tab.15). Zgodnie z wytycznymi dane zjawisko należy uznać za czynnik degradacji (zjawisko kryzysowe), jeżeli wartość opisującego je

wskaźnika spełnia kryterium „degradacji” tj. prezentuje odpowiednio sytuację gorszą niż:

- w województwie pomorskim - dla wskaźników obowiązkowych,
- w mieście Kościerzyna - dla wskaźników fakultatywnych.

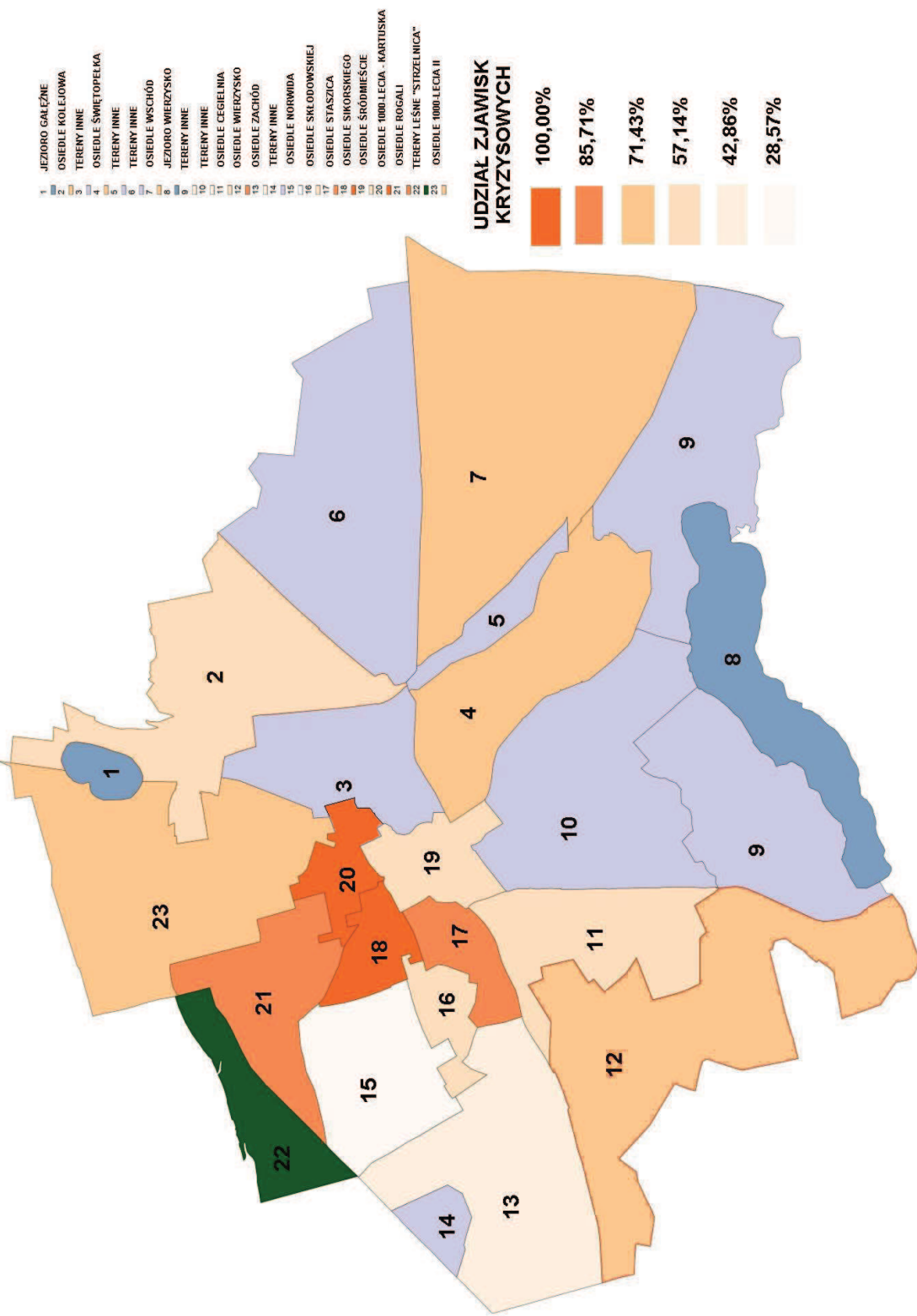
Tab.15. Liczba wskaźników opisująca czynniki degradacji w poszczególnych podsystemach

PODSYSTEM		SPOŁECZNY		GOSPODARCZY		PRZESTRZENNY		RAZEM
Nr jedn.	Nazwa osiedla	Wskaźniki obowiązkowe	Wskaźniki fakultatywne	Wskaźniki obowiązkowe	Wskaźniki fakultatywne	Wskaźniki obowiązkowe	Wskaźniki fakultatywne	
Liczba analizowanych zjawisk								
-		3	4	2	2	2	4	17
Liczba zjawisk stanowiących czynnik degradacji danego obszaru								
2	Kolejowa	3	2	1	1	0	2	9
4	Świętopełka	2	1	1	1	2	3	10
7	Wschód	3	2	1	1	1	1	9
11	Cegielnia	2	1	1	1	1	2	8
12	Wierzysko	3	1	1	1	1	2	9
13	Zachód	1	1	1	1	1	2	7
15	Norwida	1	1	0	1	1	1	5
16	Skłodowskiej	1	1	2	2	1	1	8
17	Staszica	3	3	2	1	1	3	13
18	Sikorskiego	3	2	2	1	2	2	12
19	Śródmieście	2	2	0	1	2	4	11
20	1000-lecia - Kartuska	3	4	2	2	2	3	16
21	Rogali	3	2	1	2	2	1	11
23	1000-lecia II	2	2	1	2	2	1	10

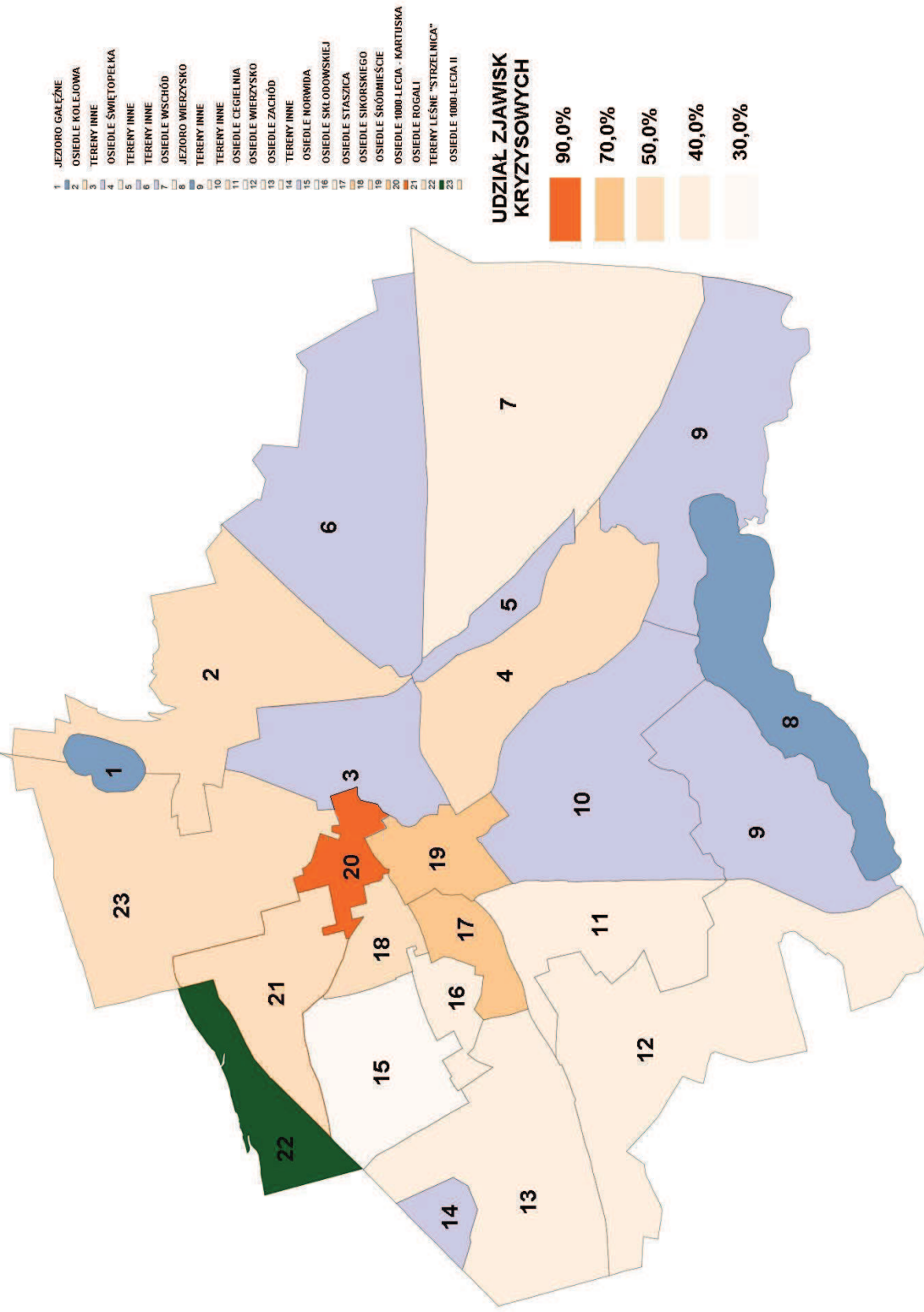
Udział zjawisk stanowiących czynnik degradacji danego obszaru w ogólnej liczbie analizowanych zjawisk, opisanych odpowiednio przez wskaźniki obowiązkowe i fakultatywne przedstawia Rys.22. i Rys.23. Jednak w związku z przyjętym założeniem, że wszystkie zjawiska, a tym samym opisujące je wskaźniki mają taką samą wagę, intensywność występowania w danym obszarze zjawisk kryzysowych określono poprzez analizę udziału wskaźników (łącznie obowiązkowych i fakultatywnych) spełniających kryterium „degradacji” w ogólnej liczbie badanych wskaźników (Rys.24.)

Za obszary zdegradowane, szczególnie zagrożone wykluczeniem i predysponowane do objęcia kompleksowymi przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi uznano jednostki urbanistyczne – osiedla mieszkaniowe, dla których intensywność występowania zjawisk kryzysowych (czynników degradacji) wynosi minimum 60%. Natomiast obszary, dla których intensywność zjawisk kryzysowych mieści się w przedziale 20% - 60% określono mianem obszarów kryzysowych.

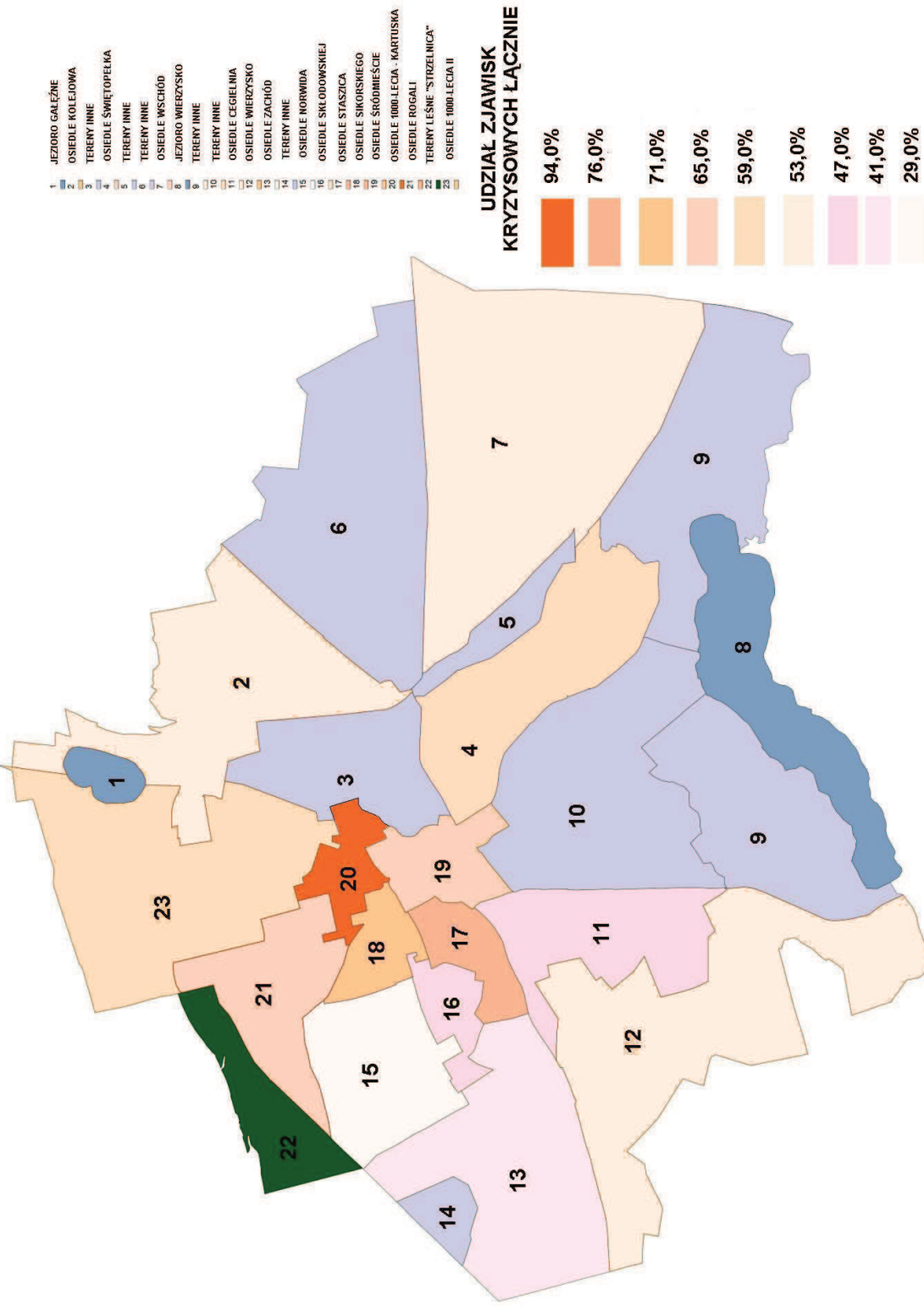
Rys.22. Udział opisanych przez wskaźniki obowiązkowe zjawisk kryzysowych w ogólnej ich liczbie



Rys.23. Udział opisanych przez wskaźniki fakultatywne zjawisk kryzysowych w ogólnej ich liczbie



Rys.24. Intensywność występowania zjawisk kryzysowych w jednostkach urbanistycznych wyodrębnionych w przestrzeni miasta



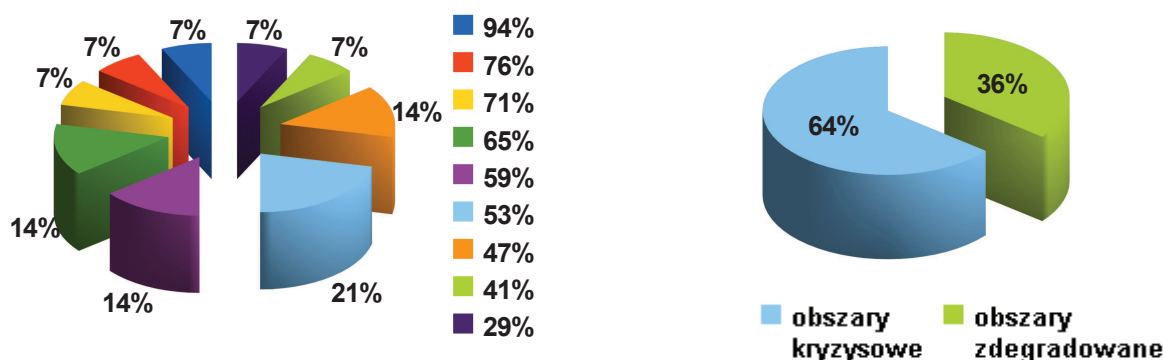
Biorąc pod uwagę intensywność występowania zjawisk kryzysowych w poszczególnych jednostkach urbanistycznych, pogrupowano je w obszary zdegradowane i kryzysowe, dla których kompleksowe działania rewitalizacyjne będą podejmowane etapowo, traktując jako priorytetowe obszary o największym stopniu degradacji (Tab.16., Rys.26.). Obszary, które zgodnie z przyjętymi założeniami uznano za kryzysowe zostaną objęte przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi w ramach jednego etapu. Jednak uwzględniając, że tereny te cechują się również różnym poziomem intensywności występowania czynników degradacji dopuszczono dodatkowo podział tego etapu na podetapy.

Za obszar o relatywnie największym stopniu degradacji w przestrzeni miasta uznano osiedle o największej intensywności występowania zjawisk kryzysowych, dla którego również wszystkie zjawiska analizowane w podsystemie społecznym prezentują sytuację (odpowiednio) gorszą niż w województwie pomorskim lub mieście, a dodatkowa analiza wszystkich budynków mieszkalnych - jedno- i wielorodzinnych (73 szt.) potwierdza, że zarówno udział budynków wybudowanych przed 1970r. (72,6%) jak i powierzchnia użytkowa lokalu na osobę (17,18m²/os) przekraczają wartość referencyjną dla województwa. Obszar ten zostanie w pierwszej kolejności objęty kompleksowymi przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi w ramach zintegrowanego projektu rewitalizacyjnego.

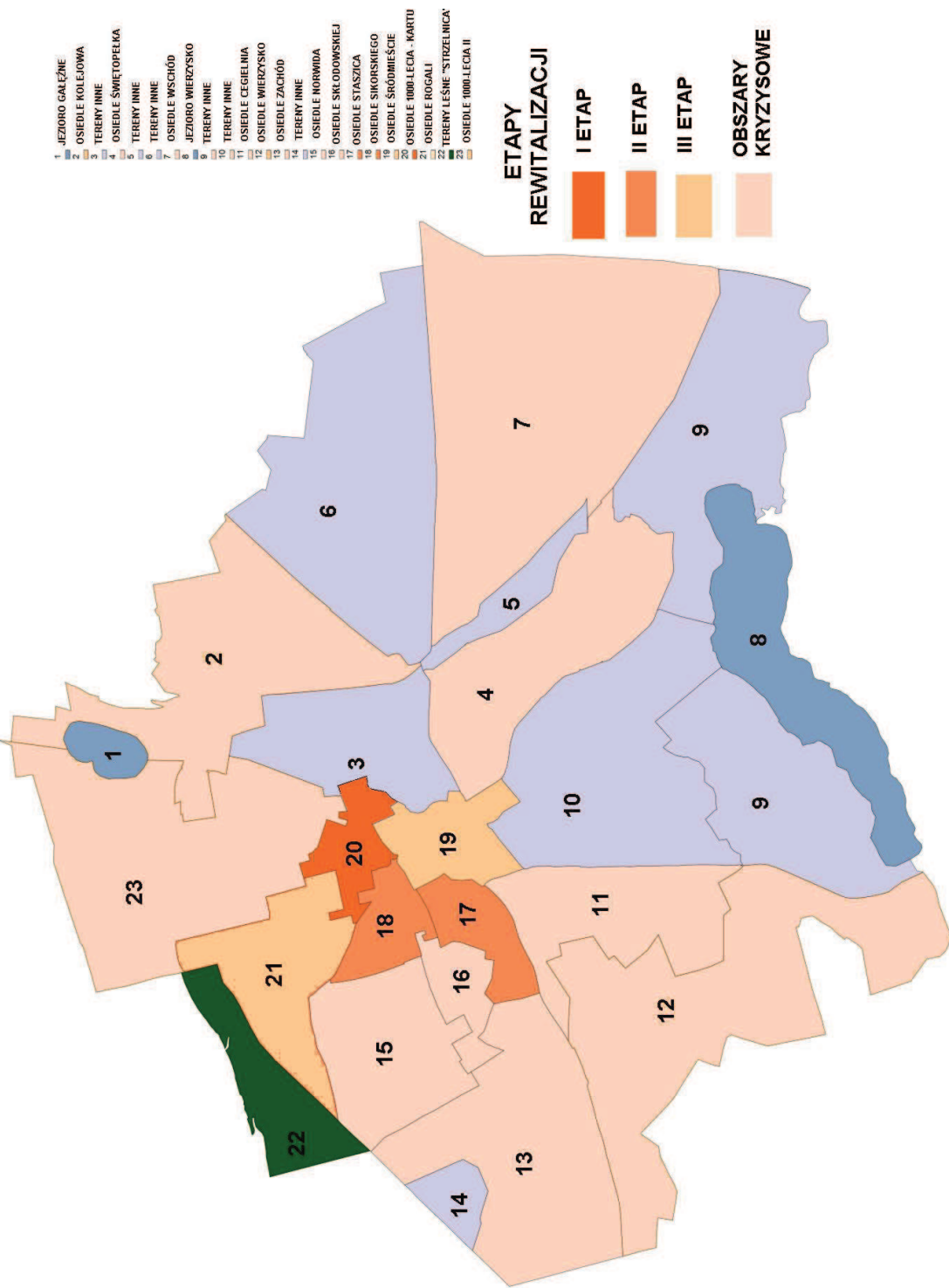
Tab.16. Obszary zdegradowane i kryzysowe wyodrębnione w przestrzeni miasta Kościerzyna

CHARAKTER OBSZARÓW	ETAP REWITALIZACJI	NR JEDNOSTKI	NAZWA OSIEDLA	INTENSYWNOSĆ ZJAWISK KRYZYSOWYCH [%]
ZDEGRADOWANE	I	20	1000-lecia - Kartuska	94
	II	17	Staszica	76
		18	Sikorskiego	71
	III	19	Śródmieście	65
		21	Rogali	65
KRYZYSOWE	IVa	4	Świętopełka	59
		23	1000-lecia II	59
		2	Kolejowa	53
		7	Wschód	53
		12	Wierzysko	53
	IVb	11	Cegielnia	47
		16	Skłodowskiej	47
		13	Zachód	41
	IVc	15	Norwida	29

Rys.25. Obszary zdegradowane i kryzysowe w terenach mieszkaniowych Kościerzyny



Rys.26. Etapy realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych w obszarach zdegradowanych i kryzysowych wyodrębnionych w przestrzeni miasta



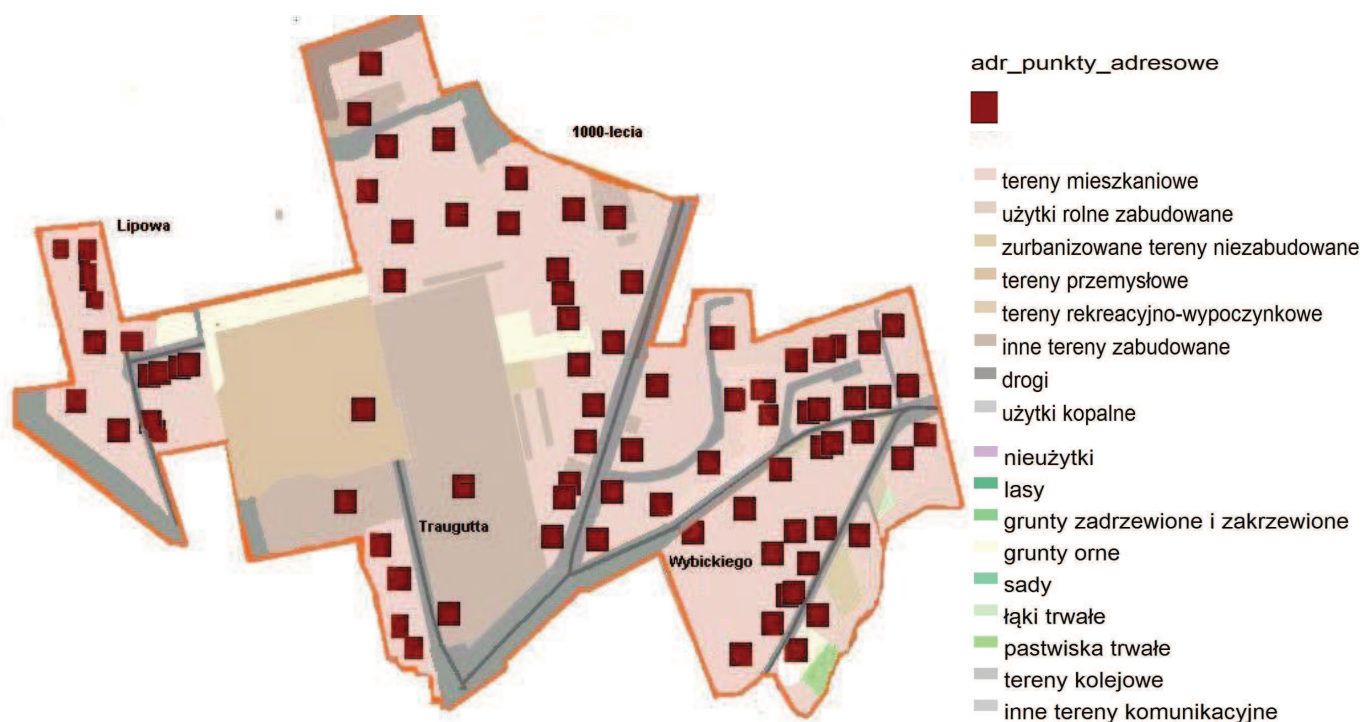
5.2. Charakterystyka przyczyn degradacji i zjawisk kryzysowych w obszarach zdegradowanych

Rozdział ten obejmuje ogólną charakterystykę poszczególnych jednostek urbanistycznych – obszarów zdegradowanych pod kątem zdiagnozowanych powyżej zjawisk kryzysowych. Pogłębione diagnozy problemów społeczno-gospodarczych, w tym problemy ujawnione w trakcie konsultacji społecznych, stanowiące jednocześnie podstawę do określenia działań rewitalizacyjnych na rzecz obszarów zdegradowanych, zostaną ujęte w „Lokalnym Programie Rewitalizacji dla miasta Kościerzyna”.

5.2.1. Charakterystyka obszaru o relatywnie największym stopniu degradacji

Za obszar o relatywnie największym stopniu degradacji w przestrzeni miasta uznano osiedle o największej intensywności występowania zjawisk kryzysowych (94% wśród wszystkich analizowanych zjawisk), dla którego dodatkowo wszystkie zjawiska w podsystemie społecznym prezentują sytuację (odpowiednio w zależności od kategorii wskaźników opisujących dane zjawisko) gorszą niż w województwie pomorskim lub mieście – **jednostkę urbanistyczną nr 20 „Osiedle 1000-lecia – Kartuska”** (Rys. 27.).

Rys.27. Obszar o relatywnie największym stopniu degradacji w przestrzeni miasta –
Osiedle 1000-lecia - Kartuska



Obszar ten zajmuje powierzchnię 17,35ha (1,1% całej powierzchni miasta), z czego 9,27 ha stanowią tereny mieszkaniowe i niespełna 5ha tereny przemysłowe, a gęstość zaludnienia wynosi 120,12 osób/ha. W obszarze nie odnotowuje się terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Na terenie osiedla znajduje się 16 obiektów oraz park w zespole dawnego Seminarium Nauczycielskiego (obecnie Powiatowy Zespół Szkół nr 2) wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Kościerzyna, co stanowi 6,06% ogółu budynków cennych kulturowo w mieście. Wśród zabudowy mieszkalnej liczącej 73 budynki (w tym 53 wybudowane przed 1970r.),

40% stanowi zabudowa wielorodzinna zarządzana przez Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego i Spółdzielnię Mieszkaniową „Wspólny Dom” – 29 budynków, z czego aż 28 obiektów zostało wybudowanych przed 1970r. (96,55% ogółu budynków wielorodzinnych). Ponad 86% budynków mieszkalnych wielorodzinnych wymaga remontu, przy czym w części konieczne prace modernizacyjne dotyczą dociepleń ścian i stropodachu, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, a w części wymiany instalacji wewnętrznej co i cwu, wymiany pionów kanalizacyjnych, czy też odnowienia wnętrza klatek schodowych. Ponadto 8 obiektów wielorodzinnych generuje niską emisję, co wiąże się z koniecznością wymiany źródeł ciepła bądź podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej. Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego na osobę w badanym obszarze biorąc pod uwagę zarówno budynki jedno- jak i wielorodzinne wynosi 17,18 m² (w budynkach wielorodzinnych - 16,66m²) i jest znacznie niższa od średniej powierzchni w mieście i województwie.

Osiedle 1000-lecia – Kartuska zamieszkuje 1978 osób (ponad 8% ogółu mieszkańców miasta), w tym 1184 osoby w wieku produkcyjnym, 387 osób w wieku poprodukcyjnym i 794 osoby poniżej 18-tego roku życia. Prawie 82% mieszkańców osiedla zamieszkuje budynki wielorodzinne. Niepokojący jest fakt, iż ponad 12% mieszkańców korzysta z zasiłków pomocy społecznej tj. 122,85 osób/1 tys. ludności, co jest wartością wyższą od średniej dla miasta i województwa. Wielkość zasiłków pomocy rodzinie w przeliczeniu na rodzinę na terenie osiedla wynosi 2 986,77 zł, a łączna wysokość zaległości czynszowych to 464 493,75 zł, co stanowi drugą najwyższą wartość pośród analizowanych obszarów.

Pod względem edukacyjnym, średnie wyniki zarówno sprawdzianu VI klas szkół podstawowych, jak i sprawdzianu gimnazjalistów dla uczniów zamieszkujących Osiedle 1000-lecia – Kartuska są niższe od średnich wyników dla miasta. W przypadku egzaminu VI klas wyniki są aż 30% niższe od średnich wyników w mieście, a wyniki sprawdzianu gimnazjalistów zajmują drugą pozycję od końca wśród jednostek urbanistycznych obejmujących tereny mieszkaniowe. Również odsetek dzieci i młodzieży nie otrzymujących promocji do następnej klasy w szkołach podstawowych i gimnazjalnych jest wyższy od średniej w Kościerzynie. Podobnie w kwestii poziomu bezpieczeństwa określanego poprzez liczbę przestępstw przeciwko rodzinie i opiece oraz liczbę ofiar przemocy poziom obu zjawisk na obszarze Osiedla 1000-lecia – Kartuska przekracza zarówno średnią dla miasta, jak i dla województwa. Na uwagę zasługuje fakt, że w przypadku opisywanego obszaru mieszkaniowego wszystkie analizowane w podsystemie społecznym zjawiska stanowią czynniki degradacji tego obszaru, prezentując sytuacją gorszą niż w mieście i województwie.

Bardzo istotnym czynnikiem przekładającym się na sytuację społeczną, ale również przestrzenną jest sytuacja gospodarcza i na rynku pracy. Średnia wartość gruntu na terenie Osiedla 1000-lecia – Kartuska wynosi 83,78 zł i stanowi tym samym 97% średniej wartości gruntu w mieście. Liczba podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych na tym obszarze wynosi 115 szt., a tym samym 5,81 szt./100 osób, co stanowi zaledwie 50% średniej dla województwa i niespełna 59% średniej dla miasta. Jednocześnie udział w całkowitych dochodach gminy z tytułu podatku od nieruchomości stanowi zaledwie 2,68% i jest o połowę niższy od średniej dla miasta. Liczba osób bezrobotnych mieszkających na Osiedlu 1000-lecia - Kartuska (131 osób) stanowi prawie 10% ogółu bezrobotnych z terenu miasta, z czego ponad 50% stanowią kobiety. Udział osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym wynosi 5,83% i jest prawie 2,5 raza wyższa od średniej dla województwa. Biorąc pod uwagę wykształcenie osób bezrobotnych z tego obszaru, największy odsetek stanowią osoby z wykształceniem średnim i wyższym – 40,46%. Osoby bezrobotne z wykształceniem zawodowym to 35,88%, a osoby z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym to 23,66%. Udział osób w wieku poprodukcyjnym stanowi niespełna 20% ogółu osób zamieszkujących ten teren i przewyższa średnią dla województwa prawie o 20%, a średnią dla miasta o 29%.

Rys.28. Dokumentacja fotograficzna obszaru zdegradowanego Osiedle 1000-lecia – Kartuska





5.2.2. Charakterystyka pozostałych obszarów zdegradowanych

W procesie delimitacji obok obszaru zdegradowanego o relatywnie największym stopniu degradacji wyodrębniono również inne obszary zdegradowane, w których intensywność zjawisk kryzysowych przekracza 60%. Jednostki urbanistyczne o takim samym natężeniu czynników degradacji planuje się objąć działaniami rewitalizacyjnymi w ramach jednego etapu.

Poniżej przedstawiono charakterystykę zjawisk kryzysowych w poszczególnych osiedlach mieszkaniowych, rozpoczynając od obszarów o największym stopniu degradacji.

Jednostka urbanistyczna nr 17 – Osiedle Staszica

„Osiedle Staszica” (Rys.29.) obejmuje powierzchnię 19,85 ha i zajmuje drugą pozycję wśród analizowanych osiedli mieszkaniowych pod względem liczby zamieszkujących je osób – ponad 11% ogółu mieszkańców miasta. Obszar ten cechuje również przeważający udział zabudowy wielorodzinnej, w tym 9 obiektów zarządzanych przez KTBS Sp. z o.o. oraz 11 budynków administrowanych przez SM „Wspólny Dom”.

Rys.29. Jednostka urbanistyczna nr 17 „Osiedle Staszica”



Jest to osiedle stosunkowo „młode”, co przekłada się na niższą od wartości referencyjnych dla województwa i miasta liczbę budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970r. czy generujących niską emisję. Mimo to, 75% budynków mieszkalnych wymaga remontu, co przekracza wartość średnią dla miasta. Pod względem przestrzennym sytuacja gorsza niż w mieście i województwie dotyczy przeciętnej powierzchni użytkowej lokalu na osobę, która dla tego obszaru wynosi 17,13m². Mimo „młodego” charakteru osiedla cechuje je wyższa od średniej dla miasta liczba budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków tj. 6,44% ogółu budynków objętych ochroną. Dodatkowo na tym obszarze nie odnotowuje się terenów z przeznaczeniem pod rekreację i wypoczynek.

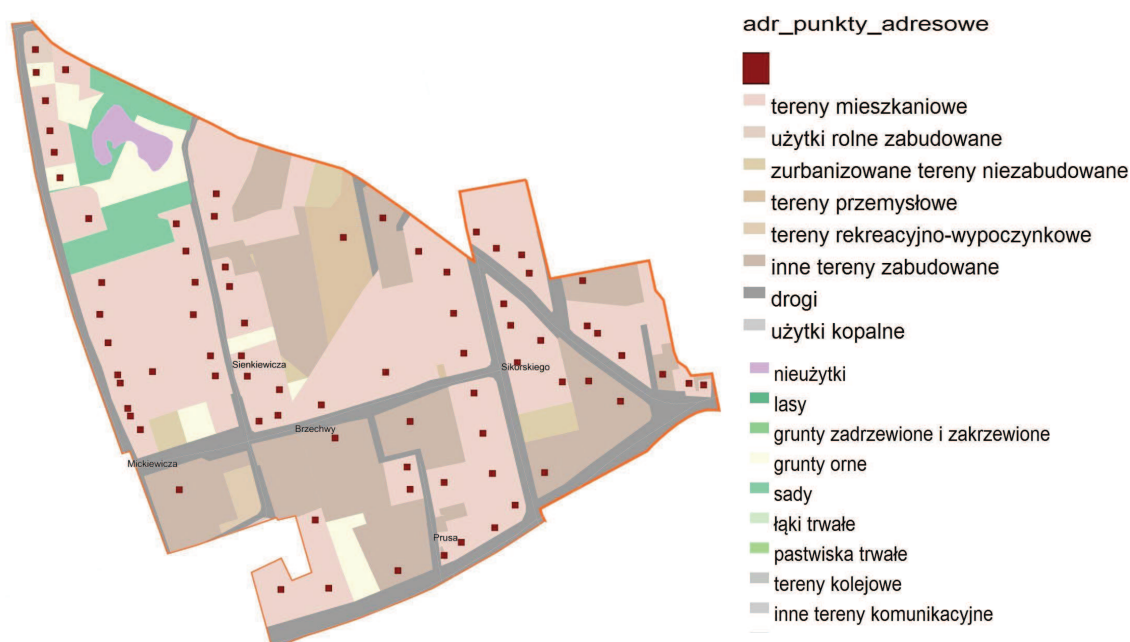
Pod względem gospodarczym „Osiedle Staszica” prezentuje sytuację gorszą niż w mieście i województwie. Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej w tym obszarze wynosi 9,66 podmiotów/100 osób, co przekłada się na znacznie niższy od średniej dla miasta udział w całkowitych dochodach gminy z tytułu podatku od nieruchomości – 2,63%. Niekorzystnie prezentuje się również odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności zamieszkującej ten obszar, przewyższający o około 5% wartość referencyjną dla województwa i o 13% wartość średnią dla miasta. Również udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym prezentuje sytuację gorszą niż w województwie, co przekłada się z kolei na wyższe od średnich w mieście zaległości czynszowe w przeliczeniu na budynek. Sytuacja na rynku pracy wpływa również bezpośrednio na poziom korzystania z pomocy społecznej, z której na analizowanym obszarze korzysta 76,05 osób/1 tys. ludności. Wartość niższą od średniej dla miasta prezentują wyniki sprawdzianu gimnazjalistów. Na degradację tego obszaru wpływa również wyższa od średniej w województwie i mieście liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece – 19,01 szt./10 tys. ludności oraz prawie dwukrotnie wyższa niż średnia dla miasta liczba ofiar przemocy na 1000 osób (1,52 ofiar).

Jednostka urbanistyczna nr 18 – Osiedle Sikorskiego

„Osiedle Sikorskiego” (Rys.30.) zajmuje powierzchnię 17,99 ha i zamieszkiwane jest przez 790 osób, w tym 513 osób w wieku produkcyjnym, 140 osób w wieku poprodukcyjnym oraz 137 osób niepełnoletnich.

Na terenie osiedla dominuje zabudowa wielorodzinna. W 12 obiektach wielorodzinnych zarządzanych przez KTBS Sp. z o.o. oraz 1 budynku administrowanym przez SM „Wspólny Dom” zamieszkuje ponad 50% mieszkańców Osiedla. Udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970r. w tym obszarze stanowi prawie 85% ogółu budynków, a 77% powoduje niską emisję. Oba te wskaźniki wskazują na gorszą sytuację obszaru niż w mieście i województwie pomorskim. Podobnie przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę na terenie osiedla jest o około 16% niższa od średniej dla województwa, ale jednocześnie o niespełna 12% wyższa od średniej dla miasta. Dodatkowo obszar ten cechuje niższy zaledwie o 0,34% od średniej dla miasta udział budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz znacznie niższy od wartości referencyjnej w mieście udział terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rys.30. Jednostka urbanistyczna nr 18 „Osiedle Sikorskiego”



Pod względem gospodarczym, spośród badanych zjawisk kryterium „degradacji” spełniają wskaźniki dotyczące liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób (7,59 szt.), odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności (17,72%) oraz udział w całkowitych dochodach gminy z tytułu podatku od nieruchomości (4,43%). Natomiast odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem zawodowym w ogólnej liczbie bezrobotnych (33,33%) nie został obecnie uznany za czynnik degradacji obszaru, ale jest on zaledwie o 0,9% niższy od średniej dla miasta.

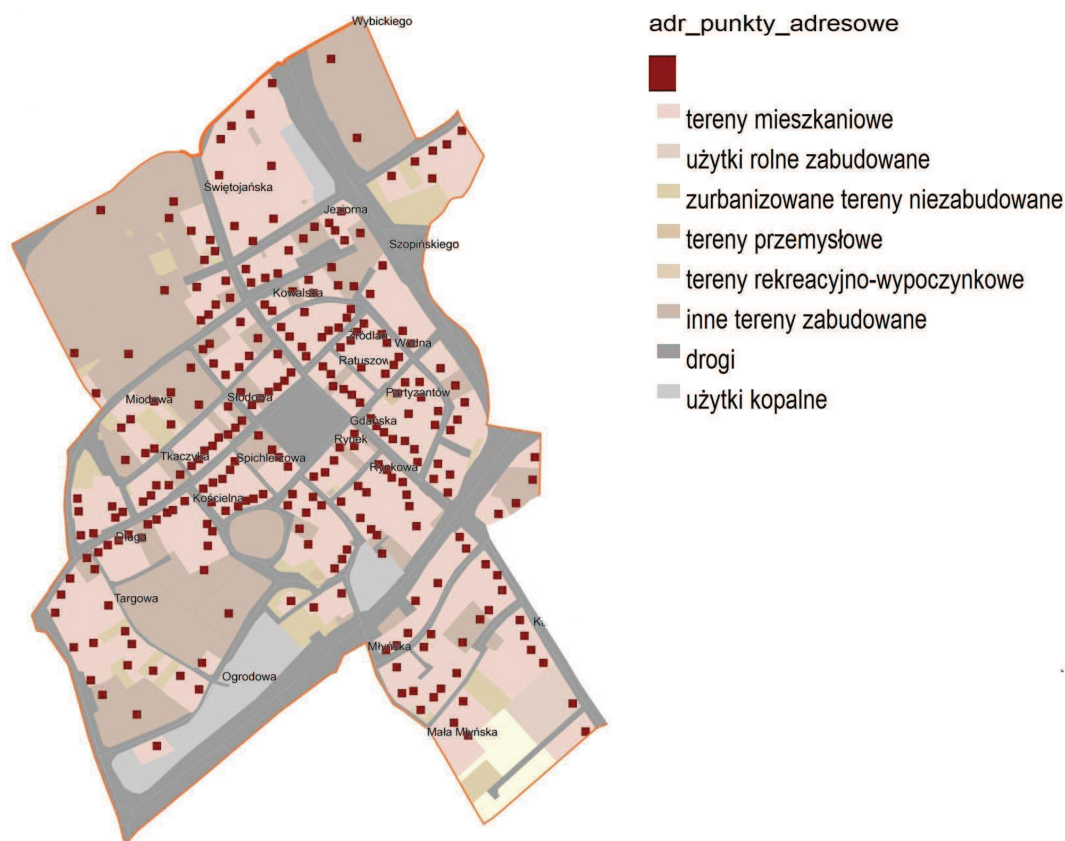
W sferze społecznej niepokój budzi wyższy o 75% od średniej dla województwa poziom osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej (92,41 os./1 tys. ludności) oraz długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym (5,26%). Poziom obu tych zjawisk jest również wyższy od wartości referencyjnej dla miasta. Natomiast wyniki egzaminu VI klasy szkoły podstawowej są niższe o około 3% od średnich wyników w tym zakresie dla miasta. Najbardziej niepokojący jest jednak poziom bezpieczeństwa na osiedlu. Zarówno liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (63,29 szt./10 tys. ludności), jak i liczba ofiar przemocy (3,8 os./1 tys. ludności) przekracza wartości średnie dla województwa i miasta, a zarazem jest najwyższa spośród analizowanych obszarów.

Łączna intensywność zjawisk kryzysowych zdiagnozowanych na terenie osiedla wynosi 71%.

Jednostka urbanistyczna nr 19 – Osiedle Śródmieście

Obszar Śródmieścia (Rys.31.) to mierzący 25,83ha teren z koncentracją największej ilości wartościowych obiektów z XIX i XX w., które figurują w Gminnej Ewidencji Zabytków, z dominującą funkcją mieszkaniowo-usługową i handlową.

Rys.31. Jednostka urbanistyczna nr 19 „Osiedle Śródmieście”



Na terenie Osiedla Śródmieście występuje druga co do ilości najwyższa liczba budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zarządzanych przez KTBS Sp. z o.o., z których 93,1% zostało wybudowanych przed 1970r., 75,86% wymaga remontu, a 55,17% stanowią obiekty generujące szczególnie uciążliwą w tym obszarze niską emisję. Przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych na osobę w tym obszarze jest niższa od średniej dla województwa i wynosi 9,25m². Osiedle to cechuje również najwyższy w mieście udział budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków wynoszący 55,3% ogółu budynków objętych ochroną. Dodatkowo, ze względu na charakter jednostki nie odnotowuje się w niej terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Pod względem gospodarczym Śródmieście cechuje najwyższy spośród analizowanych osiedli mieszkaniowych poziom przedsiębiorczości, w tym najwyższa liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych oraz najwyższe dochody gminy z tytułu podatku od nieruchomości i najwyższa wartość gruntu.

Wśród 1979 mieszkańców jednostki urbanistycznej nr 19 dominują osoby w wieku produkcyjnym – 1258 osób. 20% stanowią osoby poniżej 18-tego roku życia, a odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności to 16,27%, co stanowi wartość niższą od średniej dla województwa pomorskiego. O degradacji tego obszaru decydują zatem w głównej mierze zjawiska zdiagnozowane w podsystemie społecznym. Mimo dużej liczby podmiotów gospodarczych zlokalizowanych w tym obszarze udział osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym (7,55%) ponad trzykrotnie przekracza wartość referencyjną dla województwa, a odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem zawodowym w ogólnej liczbie bezrobotnych jest o prawie 30% wyższy od średniej dla miasta. Sytuacja na rynku pracy przekłada się bezpośrednio na wielokrotnie wyższą niż średnio w województwie liczbę osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności, a także na średnią wysokość zaległości czynszowych na budynek. Niekorzystnie kształtują się również wyniki sprawdzianu VI klas szkoły podstawowej, które są niższe o 30% od średnich wyników uczniów w Kościerzynie.

Jednostka urbanistyczna nr 21 – Osiedle Rogali

Intensywność zjawisk kryzysowych na „Osiedlu Rogali” (Rys.32.) wynosi 73,33%. Obszar ten zajmuje powierzchnię 50,04ha, z czego 21,59ha stanowią tereny mieszkaniowe z zabudową jedno- i wielorodzinną.

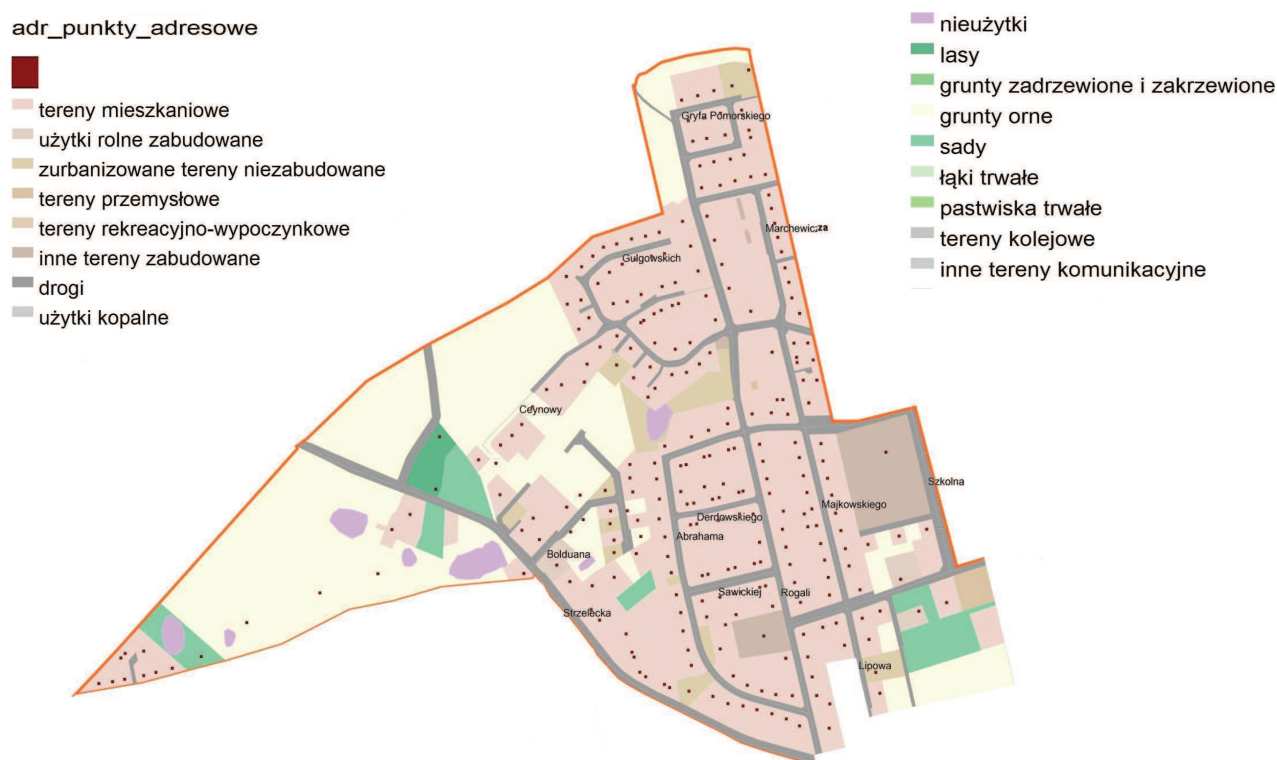
Na terenie osiedla mieszka 1686 osób, z czego prawie 30% zamieszkuje 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych zarządzanych przez KTBS Sp. z o.o., z których wszystkie zostały wybudowane przed 1970r. i wszystkie wymagają remontu, a 25% generuje niską emisję. Nasilenie tych zjawisk świadczy o degradacji obszaru pod kątem przestrzennym. Również przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę wynosząca na tym terenie 13,41 m² prezentuje sytuację gorszą niż w mieście i województwie pomorskim. Natomiast udział terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w jednostce – 2,64% przewyższa średnią dla miasta, a udział budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków wynoszący 0,76% jest od niej niższy.

Wśród mieszkańców „Osiedla Rogali” (j.urban. nr 21) dominują osoby w wieku produkcyjnym – ponad 65% ogółu społeczności, a najmniej liczną grupę stanowią osoby w wieku poprodukcyjnym – 233 osoby (13,82%). Sytuacja społeczna osiedla prezentuje się jednak niekorzystnie. Niespełna 10% ogółu mieszkańców osiedla stanowią osoby korzystające z zasiłków pomocy społecznej – 93,12 osób/1 tys. ludności, co stanowi 176% średniej dla województwa pomorskiego. Znaczny niepokój budzi także poziom bezpieczeństwa określany poprzez liczbę przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (17,79 szt./10 tys. ludności) oraz liczba ofiar przemocy (1,19 os./1 tys. ludności), przewyższające wartości referencyjne dla województwa i miasta, stanowiąc tym samym czynniki degradacji obszaru. Pod względem edukacyjnym średnie wyniki sprawdzianu gimnazjalistów są wyższe od średniej dla miasta, natomiast wyniki sprawdzianu

VI klas szkół podstawowych są prawie o 40% niższe od średniej dla Kościerzyny.

Bezpośredni wpływ na życie społeczne ma sytuacja na rynku pracy. Liczba podmiotów gospodarki narodowej zlokalizowanych na Osiedlu Rogali wynosi 9,79 szt./100 osób i jest niższa o 16% od średniej wojewódzkiej. Przekłada się to na niski udział w całkowitych dochodach gminy z tytułu podatku od nieruchomości (3,58%) oraz wywiera wpływ na poziom bezrobocia na tym terenie. Udział osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym na opisywanym osiedlu przewyższa dwukrotnie średnią wojewódzką, a także o ponad 20% wartość referencyjną dla miasta. Podobnie kształtuje się sytuacja w przypadku odsetka osób bezrobotnych z wykształceniem zawodowym w ogólnej liczbie bezrobotnych.

Rys.32. Jednostka urbanistyczna nr 21 „Osiedle Rogali”



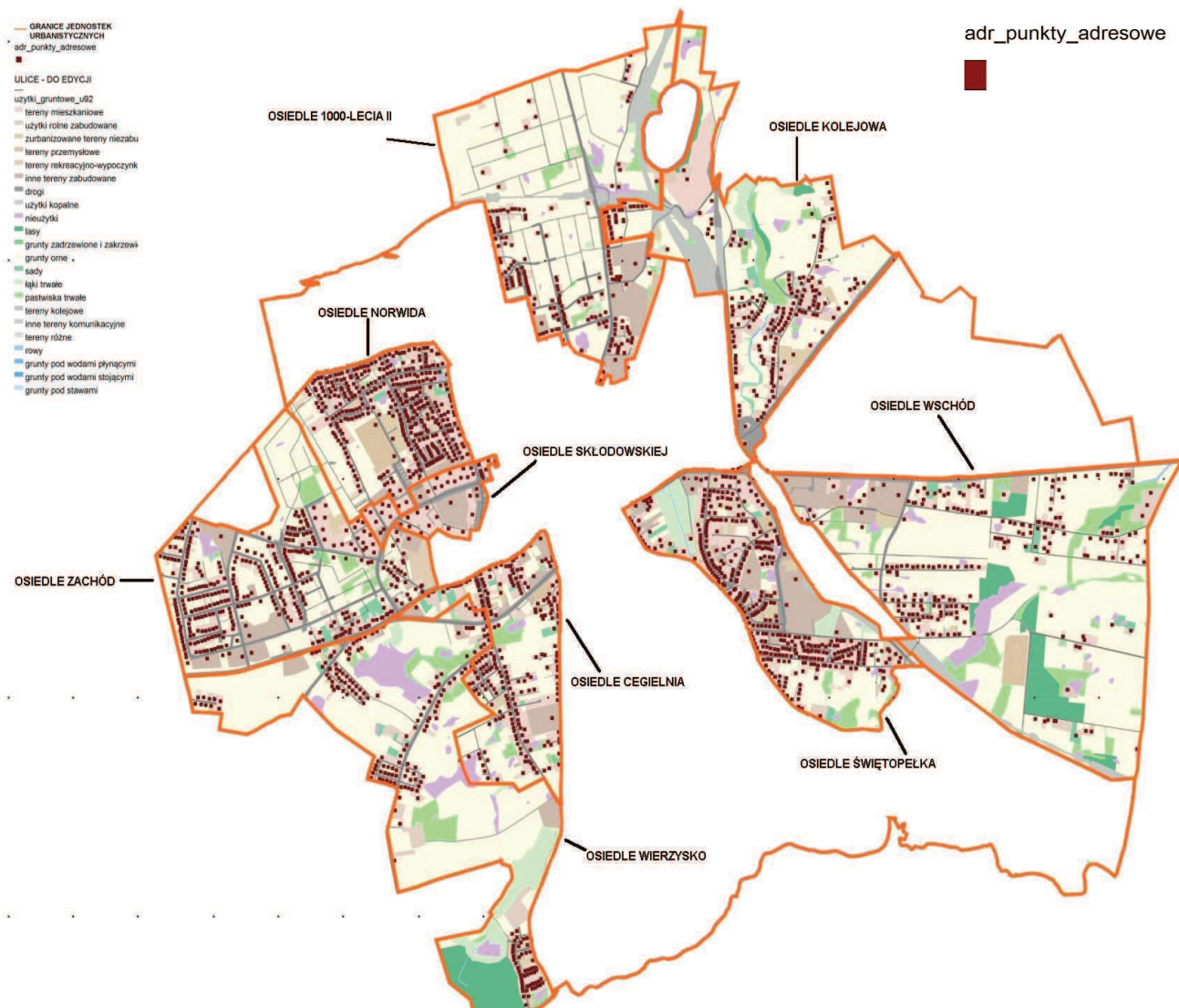
5.2.3. Charakterystyka obszarów kryzysowych

Jako obszary kryzysowe (Rys.33) w przestrzeni miasta Kościerzyna wskazano jednostki urbanistyczne, dla których poziom występowania zjawisk kryzysowych mieści się w przedziale 20-60% ogółu badanych zjawisk, tj. jednostkę urbanistyczną:

- nr 4 „Osiedle Świętopelka”,
- nr 23 „Osiedle 1000-lecia II”
- nr 2 „Osiedle Kolejowa”,
- nr 7 „Osiedle Wschód”,
- nr 12 „Osiedle Wierzysko”,
- nr 11 „Osiedle Cegielnia”,
- nr 16 „Osiedle Skłodowskiej”,
- nr 13 „Osiedle Zachód”,
- nr 15 „Osiedle Norwida”.

W przypadku braku podejmowania jakichkolwiek działań w tych obszarach, niewielka w chwili obecnej ilość zjawisk kryzysowych na przestrzeni kilku lat może się zwiększyć, prowadząc tym samym do ich degradacji. Nie należy zatem pomijać tych obszarów planując działania rewitalizacyjne, zwłaszcza w zakresie aktywizacji społecznej. W związku z powyższym, w celu przeciwdziałania degradacji tych terenów zostaną one w pewnym uogólnieniu ujęte w „Lokalnym Programie Rewitalizacji dla miasta Kościerzyna” oraz w przypadku dostępnych środków objęte działaniami rewitalizacyjnymi.

Rys.33. Obszary kryzysowe w przestrzeni miasta Kościerzyna



Największą liczbę czynników degradacji spośród obszarów kryzysowych odnotowano w jednostkach urbanistycznych nr 4 „Osiedle Świętopełka”, nr 23 „Osiedle 1000-lecia II”, nr 2 „Osiedle Kolejowa”, nr 7 „Osiedle Wschód” i nr 12 „Osiedle Wierzysko”. Intensywność zjawisk kryzysowych w tych obszarach wynosi ponad 50%, przy czym w przypadku „Osiedla Świętopełka” czynniki degradacji rozłożone są równomiernie w podsystemie społecznym, gospodarczym i przestrzennym, natomiast na „Osiedlu 1000-lecia II”, „Osiedlu Kolejowa”, „Osiedlu Wschód” i „Osiedlu Wierzysko” dominują społeczne zjawiska kryzysowe. Pomimo zbieżności pod względem zdiagnozowanych czynników degradacji obszary te jednak w charakterystyce znacznie odbiegają od siebie.

„Osiedle Świętopełka” (j.urban. nr 4) zajmuje powierzchnię 79,60ha i zamieszkiwane jest przez 2286 osób. Na terenie osiedla występuje zarówno zabudowa wielorodzinna, jak i budownictwo jednorodzinne, w tym 30 budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. W 14 obiektach wielorodzinnych zarządzanych przez KTBS Sp. z o.o. oraz SM „Wspólny Dom” zamieszkuje niespełna 18% mieszkańców Osiedla. Udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970r. w tym obszarze stanowi niespełna 60%, a 50% powoduje niską emisję. Oba te wskaźniki wskazują na gorszą sytuację obszaru niż w mieście i województwie pomorskim. Podobnie przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę na terenie osiedla jest o około 30% niższa od średniej dla województwa i o 7% od średniej dla miasta. Pod względem gospodarczym, spośród badanych zjawisk kryterium „degradacji” spełniają wskaźniki dotyczące liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób (8,71 szt.) oraz odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem zawodowym w ogólnej liczbie bezrobotnych (34,97%). Natomiast odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności (10,63%) oraz udział w całkowitych dochodach gminy z tytułu podatku od nieruchomości (7,08%) nie stanowią obecnie czynników degradacji obszaru. W sferze społecznej niepokój budzi wyższy od średniej dla województwa poziom osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej (61,24 os./1 tys. ludności) oraz długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym (4,85%), a także niższe o prawie 50% od średniej dla miasta wyniki egzaminu VI klas szkoły podstawowej.

„Osiedle 1000-lecia II” (j.urban nr 23) zajmuje powierzchnię 123,08ha, z czego tereny mieszkaniowe stanowią 9,34ha, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe 0,63ha, a liczba mieszkańców to 272 osoby. Obszar cechuje znacznie rozproszona zabudowa jednorodzinna oraz 3 obiekty zabudowy wielorodzinnej zamieszkiwane przez 231 osób. Obiekty wielorodzinne zostały wybudowane przed 1970r., w tym 2 wymagają remontu. W podsystemie przestrzennym jako czynnik degradacji obszaru wskazać należy również przeciętną powierzchnię użytkową na osobę, która wynosi 18,02m² i jest o ponad 20% niższa od średniej dla województwa. Pod względem gospodarczym obszar cechuje wyższy od średniej w mieście odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem zawodowym w ogólnej liczbie bezrobotnych (37,93%). Wartość wyższą od średniej dla województwa prezentuje liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób, wynosząca na „Osiedlu 1000-lecia II” 30,88 szt. Natomiast najniższą wartość w mieście osiąga udział tego obszaru w całkowitych dochodach gminy z tytułu podatku od nieruchomości, wynoszący zaledwie 0,53%. Za główne czynniki degradacji obszaru można jednak uznać zjawiska dotyczące podsystemu społecznego. Niepokój w tym zakresie budzi znacznie wyższy od wartości referencyjnej dla województwa pomorskiego poziom zarówno osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej (136,03 os./1 tys. ludności), jak i długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym (14,13%). Ponadto obszar cechują również niższe o prawie 50% od średniej dla miasta wyniki sprawdzianu VI klas szkoły podstawowej oraz o niespełna 4% niższe średnie wyniki sprawdzianu gimnazjalistów.

Na zajmującym powierzchnię 103,90ha, w tym zaledwie 0,54ha terenów rekreacyjno-wypoczynkowych „Osiedlu Kolejowa” (j.urban. nr 2) mieszka 656 osób, z czego zaledwie 7% zamieszkuje 3 budynki wielorodzinne zarządzane przez KTBS Sp. z o.o., z których jeden został wybudowany przed 1970r. jeden generuje niską emisję, co stanowi wartości niższe od średnich dla województwa i miasta. Również przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę wynosząca na tym terenie aż 42,06m² oraz tylko 1 budynek cenny kulturowo (wpisany do Gminnej Ewidencji zabytków) prezentuje sytuację znacznie lepszą niż w mieście i województwie pomorskim. Wśród mieszkańców „Osiedla Kolejowa” dominują osoby w wieku produkcyjnym – ponad 62% ogółu społeczności, a najmniej liczną grupę stanowią osoby w wieku poprodukcyjnym – 88 osób (13,41%). Niespełna 9% ogółu mieszkańców osiedla stanowią osoby korzystające z zasiłków pomocy społecznej – 89,94 osób/1 tys. ludności, co stanowi 170% średniej dla województwa pomorskiego. Znaczny niepokój budzi także poziom bezpieczeństwa określany poprzez liczbę

przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (15,24 szt./10 tys. ludności) oraz liczba ofiar przemocy (1,52 os./1 tys. ludności) przewyższające wartości referencyjne dla województwa i miasta, stanowiąc tym samym czynniki degradacji obszaru. Pod względem edukacyjnym średnie wyniki sprawdzianu gimnazjalistów są wyższe od średniej dla miasta, natomiast wyniki sprawdzianu VI klas szkół podstawowych są prawie 14% niższe od średniej dla Kościerzyny. Bezpośredni wpływ na życie społeczne ma sytuacja na rynku pracy. Liczba podmiotów gospodarki narodowej zlokalizowanych na „Osiedlu Kolejowa” wynosi 11,13 szt./ 100 osób i jest niższa od średniej wojewódzkiej. Przekłada się to na niski udział w całkowitych dochodach gminy z tytułu podatku od nieruchomości (3,05%) oraz wywiera wpływ na poziom bezrobocia na tym terenie. Udział osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym na opisywanym osiedlu przewyższa średnią wojewódzką, ale jest niższy od wartości referencyjnej dla miasta.

„Osiedle Wschód” (j.urban. nr 7) zajmuje powierzchnię 194,30ha, z czego tereny mieszkaniowe stanowią 15,32ha. Obszar cechuje rozproszona zabudowa jednorodzinna zamieszkiwana przez 698 osób oraz brak terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. W związku z brakiem na terenie osiedla zabudowy wielorodzinnej zarządzanej przez głównych administratorów działających na terenie miasta, trudno określić liczbę obiektów wybudowanych przed 1970r., wymagających remontu i generujących niską emisję. Pod względem gospodarczym obszar cechuje najwyższy w mieście odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem zawodowym w ogólnej liczbie bezrobotnych (51,52%), przekraczający o ponad 50% średnią dla miasta. Wartość niższą od średniej dla województwa prezentuje natomiast liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób, wynosząca na „Osiedlu Wschód” 10,46 szt. Za główne czynniki degradacji obszaru można jednak uznać zjawiska dotyczące podsystemu społecznego. Niepokój w tym zakresie budzi znacznie wyższy od wartości referencyjnej dla województwa pomorskiego poziom zarówno osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej (88,83 os./1 tys. ludności), długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym (3,9%), jak również przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (14,33 szt./10 tys. ludności). Ponadto obszar cechują również niższe o prawie 50% od średniej dla miasta wyniki sprawdzianu VI klas szkoły podstawowej oraz o ponad 30% niższe średnie wyniki sprawdzianu gimnazjalistów.

„Osiedle Wierzysko” (j.urban. nr 12) zajmuje powierzchnię 140,71ha, z czego tereny mieszkaniowe to 11,46ha. Obszar cechuje brak terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, rozproszona zabudowa jednorodzinna, z 5 budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi, z których 2 zostały wybudowane przed 1970r., 3 wymagają remontu, a także 3 generują niską emisję. W obszarze nie występują budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę jest o 40% niższa od średniej powierzchni na osobę w województwie oraz o ponad 20% od średniej w mieście. Pod względem gospodarczym obszar cechuje wyższy niż średnio w województwie pomorskim odsetek osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym (5,27%), przekraczający o około 20% średnią dla miasta. Wartość niższą od średniej dla miasta prezentuje natomiast odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem zawodowym w ogólnej liczbie bezrobotnych, wynoszący na „Osiedlu Wierzysko” 31,25% oraz odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności (1,86%), który jest również niższy od wartości referencyjnej dla województwa. Za główne czynniki degradacji obszaru można jednak uznać zjawiska dotyczące podsystemu społecznego. Niepokój w tym zakresie budzi znacznie wyższy od wartości referencyjnej dla województwa pomorskiego poziom zarówno osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej (88,83 os./1 tys. ludności), długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym (3,9%), jak również przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (14,33 szt./10 tys. ludności). Ponadto obszar cechują również niższe o prawie 50% od średniej dla miasta wyniki sprawdzianu VI klas szkoły podstawowej oraz o ponad 30% niższe średnie wyniki sprawdzianu gimnazjalistów.

Intensywność występowania zjawisk kryzysowych na poziomie powyżej 40% cechuje kolejne trzy obszary kryzysowe tj. „Osiedle Skłodowskiej” (j. urban. Nr 16) i „Osiedle Cegielnia” (j. urban. nr 11) - po 47% zjawisk kryzysowych oraz „Osiedle Zachód” (j. urban. nr 13) – 41% zjawisk kryzysowych.

„Osiedle Skłodowskiej” (j. urban nr 16) zajmuje powierzchnię 14,84 ha i zamieszkiwane jest przez największą liczbę osób spośród analizowanych obszarów – 3 999 osób. Obszar ten cechuje również największy w mieście udział zabudowy wielorodzinnej, w tym 31 obiektów zarządzanych przez KTBS Sp. z o.o. oraz SM „Wspólny Dom”. Jest to Osiedle stosunkowo „młode”, co przekłada się na niższą od wartości referencyjnych dla województwa i miasta liczbę budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970r., wymagających remontu czy generujących niską emisję. Pod względem przestrzennym sytuacja gorsza niż w mieście i województwie dotyczy udziału terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w całkowitej powierzchni oraz przeciętnej powierzchni użytkowej lokalu na osobę, która dla tego obszaru wynosi 17,26m². Największa ilość zjawisk kryzysowych na „Osiedlu Skłodowskiej” dotyczy sfery gospodarczej. Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej w tym obszarze wynosi zaledwie 2,75 podmiotów/100 osób, co przekłada się również na niższy od średniej dla miasta udział w całkowitych dochodach gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Niekorzystnie prezentuje się również odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności zamieszkującej „Osiedle Skłodowskiej”, przewyższający wartości referencyjne w tym zakresie dla województwa i miasta oraz odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem zawodowym stanowiący 35,76% ogólnej liczby bezrobotnych w tym obszarze. Również udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym prezentuje sytuację gorszą niż w województwie. Wysoki udział osób bezrobotnych przekłada się z kolei na wyższe od średnich w mieście zaległości czynszowe w przeliczeniu na budynek.

Jednostki urbanistyczne nr 11 „Osiedle Cegielnia” oraz nr 13 „Osiedle Zachód” cechuje zbliżona sytuacja pod względem analizowanych zjawisk o charakterze gospodarczym. Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób w przypadku obu osiedli jest niższa od średniej dla województwa pomorskiego, co przekłada się na niższy od średniej dla miasta udział tych terenów w całkowitych dochodach gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Również udział osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym stanowi zjawisko kryzysowe na „Osiedlu Cegielnia” i „Osiedlu Zachód”. Dodatkowo dla jednostki urbanistycznej nr 11 czynniki degradacji obszaru stanowią liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej (wyższa o ponad 20% od średniej dla województwa i aż ponad 100% od średniej dla miasta) oraz niższe od średniej dla miasta wyniki sprawdziany gimnazjalistów., a także wyższa od średniej w mieście liczba budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. Jednostkę urbanistyczną nr 13 cechują natomiast wyższe od średnich w mieście zaległości czynszowe na budynek oraz przeważający udział budynków wymagających remontu. Pod względem przestrzennym na obu obszarach zdiagnozowano niższy od średniej w mieście udział terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w całkowitej powierzchni oraz przeciętną powierzchnię użytkową lokalu na osobę niższą od wartości referencyjnej dla województwa pomorskiego.

Najlepsza sytuacja spośród analizowanych 14 osiedli obejmujących tereny mieszkaniowe w Kościerzynie występuje w jednostce urbanistycznej nr 15 „Osiedle Norwida”. Na obszarze tym intensywność zjawisk kryzysowych wynosi niespełna 30% i dotyczy:

- udziału długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym (3,04%),
- średniej wysokości zaległości czynszowych na budynek (27 818 zł),
- udziału w całkowitych dochodach gminy z tytułu podatku od nieruchomości (4,09%),
- przeciętnej powierzchni użytkowej na osobę (17,79m²),
- udziału terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w całkowitej powierzchni (0,98%).

**CHARAKTERYSTYKA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KOŚCIERZYNA
Z UWZGLĘDNIENIEM PODZIAŁU
NA OBWODY SPISOWE GUS**

Rejon	Nr Obwodu	nr obrębu	tereny mieszkaniowe	tereny przemysłowe	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	zurbanizowane tereny niezabudowane	drogi kolejowe	grunty orne	grunty pod wodami płynącymi	grunty pod wodami stojącymi	grunty zakrzewione i zadrzewione	inne tereny komunikacyjne	inne tereny zabudowane	lasy	łąki trwałe	nieużytki	pastwiska trwałe	rowy	sady	użytki rolne zabudowane	RAZEM	
185700	1	0001	1,81		0,61	0,03	2,83	8,04	51,26	8,55					0,21	1,67	2,52			1,68	79,22	
185700	2	0002	12,57		0,54	1,08	5,1	7,62	37,23	0,2				1,95	2,47	2,17	4,28		0,58	1,44	77,24	
185700	3	0005	4,93			0,34	4,97		25,73				0,62		0,37	0,55	0,43			0,19	38,16	
185700	4	0005	0,17				0,12														0,29	
185700	5	0005	0,95				0,04														1,09	
185700	6	0005	0,82			0,05	0,3	0,18													1,48	
185700	7	0005	0,35				0,19														0,54	
185710	1	0005	0,23			0,01	0,13														0,5	
185710	2	0005	0,33				0,08														0,41	
185710	3	0005	0,46																		0,62	
185710	4	0005	0,27																		0,35	
185710	5	0005	3,7	0,22		0,2	1,62	1,2	1,2										0,75	0,25	9,27	
185710	6	0005	1,49	1,68			0,81	0,25													6,85	
185710	7	0005	1,5	0,01			0,69	3,39													3,28	
185720	1	0005	2,93			0,05	0,44							5,23							12,09	
185720	2	0005	1,37			0,48	0,35	0,01								0,03					2,27	
185720	3	0005	3,85	0,01		0,21	0,9	0,49													5,49	
185720	4	0005	4,27			0,36	0,88	0,01								0,08					5,63	
185720	5	0005	2				0,4														2,75	
185720	6	0005	3,47		1,32	0,22	1,72	9,27						24,99		0,62			1,04	0,16	43,31	
185730	1	0004	2,57	0,8	0,01	0,33	1,01	1,79							0,24		0,16				14,25	
185730	2	0004	0,4				0,07														0,47	
185730	3	0004	0,44				0,09														0,54	
185730	4	0004	0,37				0,11														0,48	
185730	5	0004	2,97	4,93	4	0,21	0,5	0,81							0,68		0,06		0,2		14,41	
185730	6	0004			0,01																0,33	
185740	1	0004	0,97	1,64	10,94	0,05	3,63	1	0,08										0,25		21,78	
185740	2	0003	4,78	4,93	4,28	4,28	5,53	33,52		4,54	0,02					3,66	4,19	0,04		0,66	87,84	
185740	3	0004	7,18		7,89	1,47	5,71	5,84	11,75	0,44					0,08	0,99	0,94	0,19		0,41	43,57	
185740	4	0003	2,12	0,47	0,41	0,1	0,69	33,53		0,64	0,02				1,14	0,83	1,07		0,32	0,42	41,76	
185751	1	0006	4,67			0,8	1,97	0,49								0,15	0,07		0,21	0,02	8,38	
185751	2	0006	3,14			1,42	1,43	0,29								0,22			0,25		6,75	
185751	3	0006	2,54		0,37	0,5	0,83									0,01			0,27	0,14	4,66	
185751	4	0006	4,57	0,03		0,13	1,43	0,31					0,91								7,38	
185751	5	0006	0,29				0,08														0,37	
185751	6	0006	0,36				0,12														0,48	
185751	7	0006	0,22				0,07														0,29	
185751	8	0006	0,56				0,35														0,91	
185752	1	0006	6,44	3,22	0,16	0,52	2,65	10,39					0,39			0,02				0,52	24,31	
185752	2	0006	1,41			0,04	0,4	0,12					0,01								1,98	
185752	3	0006	1,6		0,14	0,48	0,41	0,48					0,01								3,12	
185752	4	0006	3,95	0,02	2,19	0,24	3,35	3,62					1,23				0,11		1,13		0,98	16,29
185752	5	0006	0,46		0,13	1,34	1,34	12,96					0,04			0,03	1,4				0,33	16,75
185752	6	0006	9,3	0,01		0,38	11,39	27,98					6,88			0,74	2,07		0,14		0,17	59,26
185752	7	0006					0,58	0,37					9,58								10,54	

185801	1	0009	2,64	0,03	0,09	1,12	1,3	0,76				1,84		4,28			0,27	0,39	0,31	12,42
185801	2	0009	5,57	0,03	1,07	1,12		0,5				0,01				0,05		0,07		8,42
185801	3	0009	2,47			0,1	0,72	0,09				0,35								3,73
185801	4	0009	2,2	0,5	0,21	0,48	2,37	14,89	0,91			7,3	0,05	1,51			0,02	0,07		30,51
185801	5	0009	9,35	0,05		1,35	7,29	0,56	29,98			8,14	1,94	0,13	2,11			0,39	0,48	61,77
185802	1	0009	4,1	0,01	0,13	2,04	2,04	0,57				1,57	0,49		0,09					10,08
185802	2	0009	5,83			0,38	1,14	9,36				0,14	0,44		2,51		0,11	0,28	0,95	21,2
185802	3	0009	4,54		0,29	0,33	1,69	1,07				0,13	0,03	0,02	0,01					8,13
185802	4	0010	3,74			0,51	5,94	5,06	90,93	58,29	1,03			23,42	11,76	17,44	0,7		2,98	232,33
185802	5	0010	5,97			5,1	4,51	74,62			0,01	1	6,11	13,1	13,02		0,32	1,38	4,38	132,53
185810	1	0007	4,28			0,81	2,59	27,46				1,56	4,56	0,74	1		0,01	0,3	1,04	44,35
185810	2	0007	4,6			0,76	2,76	38,41					4,28	0,23	5,65		0,01	0,49	3,07	60,26
185810	3	0007	3,02			0,39	0,68	2				1,86	0,03		0,01			0,83	1	9,82
185810	4	0007	7,98			0,86	3,11	9,96				0,72	1,57	0,03	1,79			0,25	0,68	26,97
185810	5	0007	4,055			0,39	1,59	7,98				2,52	0,32	0,43				0,42	0,46	19,36
185810	6	0008	3,32		7,48	0,73	7,91	50,69		3,86	0,19	2,27	1,73	17,04	1,19		0,94	0,39	0,6	108,02
185810	7	0007	2,58			1,17	1,41	8,11				1,43	1,11	8,05	0,43		0,1		1,51	36,1
RAZEM	1582,46		220,39	31,52	36,91	27,24	132,23	47,52	623,84	62,79	1,27	1,23	45,24	48,99	63,03	3,16	10,76	24,86	1582,46	

ZAŁĄCZNIK NR 2

**WYKAZ OBWODÓW SPISOWYCH GUS
WCHODZĄCYCH W SKŁAD POSZCZEGÓLNYCH
JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH
WRAZ
Z WYKAZEM ADRESOWYM ULIC I BUDYNKÓW**

Wykaz adresowy

Jednostka urbanistyczna	Rejon	Nr Obwodu	nr obrębu	Dane adresowe	Numery domów
1-Jezioro Gałęźne	185700	1	0001	nie dotyczy	nie dotyczy
2- tereny mieszkaniowe, Osiedle Kolejowa	185700	2	0002	ul. Chłodna (02739)	1,2(2b),2A,2B,3,4,6,7(2b),8,10,12,BN
				ul. Drogowców (04247)	21,21A,25,27,29,29A
				ul. Gwiazdna (06424)	2,3,8,9,11
				ul. Kartuska (08124)	46B,68,70,72,74,76,78,80,84
	ul. Kolejowa (08828)	7,42,44,52,52A,BN/1,BN/2			
	ul. Księżycowa (10268)	11,13,18			
	ul. Księżycowa (10268)	20			
	ul. Letnia (10966)	2,3,4,5			
	ul. Mała Kolejowa (12103)	10,10A,12,14,16,18,18A,20/1,20/2,20A,			
	ul. Mała Kolejowa (12103)	20B,20D,24,26,31,31B,33,33A,33B,34,35,			
ul. Mała Kolejowa (12103)	37,38,39,39A,40,41,43,43A,55,BN/1,bn/2				
ul. Słoneczna (20254)	6,8,8a,10(2b)				
185740	3	0004	ul. Drogowców (04247)	1,3,5,7,9,11,15,15A,16A,17	
			ul. Kolejowa (08828)	2,3,4,6,8,10,12,14,16,16a,22,24,26,28,30,32,38	
			ul. Kolejowa (08828)	11	
			ul. Krótka (10009)	2,3,4,5,6,7,11,15	
			ul. Mała Kolejowa (12103)	1,1A,3,4,5,7,7a,9,11,13,15,17,19,19A,21,21A,21B,23,23A,25,25A,29,29D,29E,29F,29H,BN	
			ul. Mała Kolejowa (12103)	31B	
ul. Przemysłowa (17742)	1B,2				
ul. Widokowa (24012)	1,3,4,5,6,7,8,9,12				
3-tereny inne, rekreacyjno-wypoczynkowe	185740	3	0004	nie dotyczy	nie dotyczy
	185740	1	0004	ul. Dworcowa (04434) ul. 3 Maja (11937)	5,7A,9,11,13,13A,15,17,23,25,25A 7,8,10,11
	185730	5	0004	nie dotyczy	nie dotyczy
	185730	6	0004	ul. Ignacego Krasickiego (09830)	4(2b)(zz)
185801	1	0009	ul. Dworcowa (04434)	4,4B,8,8A,12(nm),16	
			ul. Kapliczna (07984)	1,2,3,4,4A,6,6c,7,8,8B,9,10	
	ul. Skarszewska (20016)	1,1A,3,5,9,11,13a			
	2	0009	droga Chrystiana Ignacego Jereczka	18	
			ul. Jana Karnowskiego (08076)	1,2,4,5,5A,6,7,7A,8,10,12,16,18,20	
			ul. Mała Dworcowa (12100)	1,2,2A,3,4,5,5A,6,6B,6D,6E,7,8,8A,10,12,12b,14,16,18,22	
ul. Mała Dworcowa (12100)			3A		
ul. Franciszka Sędzickiego (19725)	1B,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20,21,24,26,28,30,32				
ul. Świętopełka (22555)	12				

Wykaz adresowy

4-tereny mieszkaniowe, Osiedle Świętopełka	185801	3	0009	ul. Franciszka Sędzickiego (19725) ul. Świętopełka (22555)	23,25,25A,25B,27A,29(2b),31,33,35 2,2A,2B,2C,2D,2E,2F,4,4A,6,8,10
	185802	1	0009	ul. Dworcowa (04434) ul. Juliana Fałata (04889) ul. Mestwina II (12624) ul. Mestwina II (12624) ul. Piotra Michałowskiego (12716) ul. Franciszka Sędzickiego (19725) ul. Władysława Szulca (39886) ul. Świętopełka (22555) ul. Witkacego (24432)	54 2,3,4,5,5A,6,8,10 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14 4B 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,14,15,16,18,20, 24 34,36,38,40,42,44,46,48,50,52,54 1,2,4,5,22 3,5,7,7A,9,9A,15A,17,19,21,23,25,27,29,30 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12
	185802	2	0009	ul. Artura Grottgera (06206) ul. Jana Matejki (12489) ul. Plebanka (16463) ul. Skarszewska (20016) ul. Stanisława Wyspiańskiego (25084)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,16 2,2A,3,4,5,6,7,8,8A,8B,8C,9,10,11,12,13,16 16,17,18,20,22,26,28,32 13,15,17,19,21,23 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,12,13,14,14B,15,16,16A,18,18A,18B,18C,18D,18E,20,20D,22,22A,22E,24,26,30,32,34,36,38,40,47
	185802	3	0009	ul. Artura Grottgera (06206) ul. Juliusza Kossaka (09463) ul. Jacka Malczewskiego (12037) ul. Stanisława Małachowskiego (12130) ul. Jana Matejki (12489) ul. Stanisława Wyspiańskiego (25084)	13,15,17 1,2,4,5,6,7,8,8A,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 1,2,3,4,5,6,7,8,10,10A,12 18,20,22,24,24a,26,28,30,32,36,42,46 17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,43
	185801	4	0009	ul. Dworcowa (04434) ul. Świętopełka (22555)	18,20,22,24,26,28,29,30,31,32,33,34,35,36,38,40,44,46,48,50 1
5-tereny inne, bocznicą kolejową	185801	4	0009	nie dotyczy	nie dotyczy
6-tereny inne, Trójkąt przemysłowy	185740	2	0003	ul. Drogowców (04247) ul. Jedności Robotniczej (07442) ul. Miedziana (12765) ul. Przemysłowa (17742) ul. Stalowa (20808) ul. Stalowa (20808)	2,4 1,2,4,23,29,BN 2 [5,5A,5B](bud. w. adr.) 1 2
	185740	4	0003	ul. Przemysłowa (17742)	19,23,25,27,29,29a,31,33,35,37,39,39A,41,45

Wykaz adresowy

7-tereny mieszkaniowe, Osiedle Wschód	185801	5	0009	ul. Xawerego Dunikowskiego (26984) ul. Jana Michałowicza (37416) ul. Przemysłowa (17742) ul. Wita Stwosza (21435) ul. Jakuba Tatarkiewicza (37417) ul. Towarowa (22907) ul. Mariana Wnuka (24543)	1,2,3,4,5,6,7,7A,8,8A,9,10,11,12,13,14,14A,14b,14C,15,16,16A,17,19,21,23 1,2a,3,5,9,11,19,29 4a,6,8,10,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36 1,1B,3,3A,3A/2,5,5A,7,7A,9,9A,11(3b),13,15,16,BN 1,2,3,4,5,6,7,8,9 1,1A,2,3(2b),3A,5,6,9,9A,13(2b),13A,15,17,17A,17B,19,19A,21,23,25 1,2,3,6
	185802	5	0010	ul. Przemysłowa (17742) ul. Rolnicza (18821) ul. Wita Stwosza (21435) ul. Towarowa (22907) ul. Transportowców (22949) os. Za Lasem (29577)	46,46A,46B,48,50,56 2,4(2b),5,5a,7,11,13,15,15A,17 17(2b) 12,14,16,18,20,22,24,24A,26,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,43,43a,44,45,46,47,48,49,49A,49B,49C,51,55 2,2A,4,4A,6,6a,6B,9,15 1,2,3,3A,3d,4,5,6,6A,7,8,9,10,10A,13,14,15
8- Jezioro Wierzysko	185802	4	0010	nie dotyczy	nie dotyczy
9 – tereny inne, zielen i grunty orne	185802	4	0010	ul. Klasztorna (08485) ul. Markubowo (12383) ul. Mostowa (13379) ul. Plebanka (16463) ul. Sosnowa (20598) ul. Storczykowa (21246) ul. Świerkowa (22508) ul. Wierzysko (24194)	29,29A,31,33,33A,35,37,37A,45,45A,47,47A,49A,BN/3 2,3 5,6, 3,4,5,5A,6,7,7A,10,11,11A,11B,11e,12,12A,13,14,14f,21,27a 2,12 1,2,3 1,2,3,3A,4,5,8,9,12,15,16,18,20,21,23,24,25,28,29,30 49
10-tereny inne, rekreacyjno-wypoczynkowe	185810	6	0008	ul. Józefa Chełmońskiego (02706) ul. Klasztorna (08485) ul. Mała Młyńska (12110) ul. Markubowo (12383) ul. Młyńska (13132) ul. Plebanka (16463) ul. Skarszewska (20016)	20,24,26,30,32 9,13,15(2b),17,19,21,23,25(2b) 3,5 1,4(2b),5,6A,7,7A,8,9,10,11,12 4,4A 1,1A,1B,1C,1D,1E,2 6,8,10,12,12B,12C,12D,12E,13f,14,18

Wykaz adresowy

11 – tereny mieszkaniowe, Osiedle Cegielnia	185810	4	0007	ul. Cegielnia (02576) ul. Chojnicka (02826) ul. Cicha (02974) ul. Czapliniac (03250) ul. Hugo Kołłątaja (28081) ul. Łagodna (11501) ul. 8 Marca (12270)	1,3,7,9 4,4A,5,6,7,7a,8,9,10,11,12,13,14,15,17, 19,21,23,25,27,31,34,35,36,37,38,39,40, 41,41A,41B,42,43,43A,44,45,46,46A,47, 48,48A,48B,48C,48H,49,49A,50,51,52,53, 54,55,58,59,60,61,61A,66,68,70,70A,72, 74,78 3,4,8 2,3,4,6,7,9,11,13,17 1,1A,2,3,5,6,7,9,11,13,BN,BN/1 6 14e
	185810	3	0007	ul. Chojnicka (02826) ul. 8 Marca (12270) ul. Stolarska (21231) ul. Wojska Polskiego (24628)	1,2,2A,2B,3 1,2(2b)(zz),4,5,6,6A,7,11,11A,11B,11C, 11E,12,13,13B,13C,13D,14,14A,15,16(3b), 17,18,18A,18B,18C,18D,19,20,21,21A,22, 23,24,25 1,2,5,6,7,9,10,11,13,13A,15,17 14(nm)
	185810	5	0007	ul. Spokojna (20677) ul. Wojska Polskiego (24628) ul. Chojnicka (02826) ul. Cicha (02974) ul. Klasztorna (08485) ul. Łagodna (11501) ul. Miła (12947) ul. Pogodna (16900) ul. Jakuba Wejhera (23841) ul. Wojska Polskiego (24628)	1,3,4,7,8,14,21,23,27 15D 77,79 5,6 2,2A,2B,4,6,8,10,10A,10B,12,12A,14(2b), 14A,18,20,22,24,26 3 2,3 1,3,5 1,2,3,3A,4,4A,4C,5,6,6A,6B,6C,7,8,8B,9, 9A,10,11(2b),12,12B,12C,12D,13,14,14A, 15,16,17,BN/1 9,9A,10,11C,13
12 – tereny mieszkaniowe, Osiedle Wierzysko	185810	1	0007	ul. Chojnicka (02826) ul. Tadeusza Kościuszki (09582) ul. Leśna (10898) ul. Apolinarego Siekierkowskiego 38320 ul. Wojska Polskiego (24628)	16,16A,16B,18,18a 3,5,7,9,11,19,21,23 1,2,2A,3,4,6,7,8,9,11,11A,13,15A,17,19, 25,27,27A,29(2b),31,33,33A,35,35A,35B, 39,41,45,53,59,65 1,5,7,10 15,15A,15B,16
	185810	2	0007	ul. Cegielnia (02576) ul. Chojnicka (02826) ul. Rudolfa Lassa (34034) ul. Piotra Skargi (20012)	2,4,4A,6,6A,10,10A,11,12,13,14,14A,16, 17,19,20,21,23,25,28,30,30A,30b,30c,31, 32,32A,33,34,35,37,38,39,41,41A,41C, 41D,43,45,47(nm) 20,22,24,24A,26,28 1,10,12,14,16,18,19,20,22 1,2,4,6,7,9,11
	185810	7	0007	ul. Gajowa (05265) ul. Wierzysko (24194)	1,3,4,5,6,8,11,13,16,18,20 1,2,2A,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15, 16,17,18,19,20,21,22,23,24(2b),26,26B, 28,30,32,34,36,38

Wykaz adresowy

13 – tereny mieszkaniowe, Osiedle Zachód	185752	4	0006	ul. Fiołkowa (05027) ul. Tadeusza Kościuszki (09582) ul. Alojzego Piechowskiego (16085) ul. Szydlice (28491)	1 4,4B,6,8,10,12,14,16,18,22,24,26,28,32A, 32B,32c,32D,32E,34,34A,34C(nm),34d, 36,36A,38,38A,40,44,44A,46,48,50,52 2,3B,4,5,5A,7,10,11,14,15 [1A,1B,1C,1D](bud. w. Adr.) 2,3,10,12
	185752	6	0006	ul. Józefa Hallera (06487) ul. Jagodowa (07059) ul. Jeżynowa (07562) ul. Kalinowa (07804) ul. Konwaliowa (09223) ul. Lawendowa (10718) ul. Malinowa (12065) ul. Alojzego Piechowskiego (16085) ul. Powojowa (17329) ul. Poziomkowa (17390) ul. Wrzosowa (24870) ul. Zawilcowa (25847) ul. Żurawinowa (26585)	8,12,13,15,16,23,26,28,BN 1,3,5,7 2,3,4,6,8,11,18 2,4,5,6,7,8,9,11,13,15,16,18,19,29,55 4,8,16,17,18,19,21,23,26 6,36 4,6,10,12,14,23,29,bn,bn/1 17,21,29,35,39,41,43,47,49,51,bn 2,4,6,10,13,23,27,29,31,bn/2,bn/3 3,4,7 7,9,22 2 3,5,6,14,34,38,53
	185752	2	0006	ul. Stanisława Moniuszki (13246) ul. Alojzego Piechowskiego (16085)	[1A,1B](bud. w. Adr.) [3A,3B,3C](bud. w. Adr.) [18A,18B,18C](bud. w. adr.)[20A,20B](bud. w. Adr.) [22A,22B,22C](bud. w. Adr.)
	185752	3	0006	ul. Witolda Małcużyńskiego (12133)	2A,2B,2C [4A,4B,4C](bud. w. Adr.) [6A,6B,6C](bud. w. Adr.) [8A,8B,8C](bud. w. Adr.) [10A,10B,10C](bud. w. Adr.)
	185752	5	0006	ul. Fryderyka Chopina (02849) ul. Witolda Małcużyńskiego (12133) ul. Alojzego Piechowskiego (16085)	7 1,7,8,12,13,bn,bn/1[12A,12B,12C](bud. w. Adr.) 24,26,30,34,34A,38,38A,38B
	185753	3	0006	ul. Cypriana Kamila Norwida (14319)	[1A,1B,1C,1D](bud. w. Adr.) [3A,3B,3C](bud. w. Adr.) [5A,5B](bud. w. Adr.)
	185753	2	0006	ul. Stanisława Moniuszki (13246)	[2A,2B](bud. w. Adr.) 4,4A,8 [6A,6B](bud. w. Adr.) [10A,10B](bud. w. Adr.) [12A,12B,12C,12D](bud. w. Adr.) [14A,14B](bud. w. Adr.)
14 – tereny inne, Szpital Specjalistyczny	185752	7	0006	ul. Alojzego Piechowskiego (16085)	36A(zz)
	185751	3	0006	ul. Adama Asnyka (00470) ul. Konstantego Ildefonsa Gałczyńskiego 0530 ul. Adama Mickiewicza (12740) ul. Elizy Orzeszkowej (15211) ul. Juliana Tuwima (23196) ul. Melchiora Wańkowicza (23620)	12,14,14A,15,16,17,17A,18,19,20,21,22,23, 24,25,26 3 17A,19,21,21A,23,25,27,27A,31 2,4,6,8,10,10A,12,14,16 6 11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,24
	185751	2	0006	ul. Konstantego Ildefonsa Gałczyńskiego 0530 ul. Marii Konopnickiej (09186) ul. Elizy Orzeszkowej (15211) ul. Juliana Tuwima (23196) ul. Melchiora Wańkowicza (23620) ul. Stefana Żeromskiego (26469)	2,2A,4,6,7,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,2 2 19,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33, 34,35,36,37,38,39,43,45,45a,47,51,53,55 1,3,5,7,9,11,13,15 2,2A,2B 1,2,3,4,5,6,7,8 5,7

Wykaz adresowy

15 – tereny
mieszaniowe,
Osiedle Norwida

185751	1	0006	ul. Władysława Broniewskiego (02125)	1,2,3,4,5,6
			ul. Mikołaja Kopernika (09282)	7,9,11,11a,13,15,17,19,23,23A,25,27,29,31,33,35
			ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 09871	5,6,8,9,10,11,12
			ul. Zofii Nałkowskiej (13967)	3,4,5,6
185752	1	0006	ul. Zofii Nałkowskiej (13967)	1
			ul. Kazimierza Przerwy-Tetmajera 17755	5,8,9,bn
			ul. Juliusza Słowackiego (20291)	1,1A,2,3,4,4a,4B,7,8,9,10,11,12,13,14,14A,15,16,17,18(2b),18A,19,21,22,23,24,25,26,27,27A,28,28A,29,31,32
			ul. Strzelecka (21381)	11A,12,13,14
185751	4	0006	ul. Jana Kochanowskiego (08728)	2,4,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,25
			ul. Mikołaja Kopernika (09282)	37,39,41,43,45,49,51,53,55
			ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 09871	1,2,3,4
			ul. Cypriana Kamila Norwida (14319)	7,9,10,11,12,13,14,16,17,19,21,22,23,24,25,28,29A,29B,30,31,31A,32,33,33A,35,35A,35B,37,43,45,47
			ul. Mikołaja Reja (18565)	1,2,3,4,6,7,8,9,10,15,17,19,21,23,bn/5
			ul. Juliusza Słowackiego (20291)	38,42,44
185753	6	0006	ul. Leopolda Staffa (20798)	1,2,4,5,6,7
			ul. Adama Asnyka (00470)	1,2,3,3A,4,5,6,7,8,9,10,11,13
			ul. Marii Konopnickiej (09186)	1,2A,2D,2E,3,3A,5,9,11,13,15,16,17,18
			ul. Legionów Polskich (10775)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,35,36
			ul. Adama Mickiewicza (12740)	5,5A,7B,9,11,15,17
185762	2	0006	ul. Kazimierza Przerwy-Tetmajera 17755	3
			ul. Kazimierza Przerwy-Tetmajera 17755	1
			ul. Juliana Tuwima (23196)	1,1A,3,3A,4,5,7,9,11
185761	3	0006	ul. Aleksandra Fredry (05172)	4,8,12
			ul. Marii Skłodowskiej-Curie (20068)	[36A,36B,36C,36D](bud. w. Adr.) [38A,38B,38C,38D](bud. w. Adr.)
185761	1	0006	ul. Brzozowa (02276)	[1A,1B,1C,1D,1E](bud. w. adr.) [2A,2B,2C](bud. w. Adr.)
			ul. Stanisława Staszica (21071)	[4A,4B,4C,4D,4E,4F](bud. w. adr.)
185761	4	0006	ul. Skłodowskiej-Curie (20068)	[17A,17B,17C,17D](bud. w. Adr.) 18,18G,19(nm)
			ul. Dębowa (03811)	[1A,1B,1C,1D,1E,1F](bud. w. adr.)
185761	5	0006	ul. Dębowa (03811)	[3A,3B,3C,3D,3E,3F](bud. w. adr.)
			ul. Marii Skłodowskiej-Curie (20068)	[21A,21B,21C,21D](bud. w. adr.)
185761	6	0006	ul. Jesionowa (07506)	[1A,1B,1C,1D](bud. w. adr.) [2A,2B,2C,2D,2E,2F](bud. w. adr.) 30
			ul. Marii Skłodowskiej-Curie (20068)	28D

Wykaz adresowy

16 – tereny mieszkaniowe, Osiedle Skłodowskiej	185761	7	0006	ul. Marii Skłodowskiej-Curie (20068)	[23A,23B,23C,23D](bud. w. adr.) [25A,25B,25C,25D](bud. w. Adr.)
	185771	2	0006	ul. Marii Skłodowskiej-Curie (20068)	10,12(2b),12A,14 [18A,18B,18C,18D](bud. w. Adr.)
	185753	7	0006	ul. Marii Skłodowskiej-Curie (20068)	[32A,32B,32C,32D](bud. w. adr.)
	185761	1	0006	ul. Marii Skłodowskiej-Curie (20068)	[30A,30B,30C,30D](bud. w. adr.)
	185761	2	0006	ul. Władysława Reymonta (18648) ul. Marii Skłodowskiej-Curie (20068)	3 [28A,28B,28C](bud. w. adr.)
	185751	5	0006	ul. Marii Skłodowskiej-Curie (20068)	[26A,26B,26C,26D](bud. w. adr.)
	185751	6	0006	ul. Władysława Reymonta (18648) ul. Marii Skłodowskiej-Curie (20068)	2 [24A,24B,24C](bud. w. adr.)
	185751	7	0006	ul. Marii Skłodowskiej-Curie (20068)	[22A,22B,22C,22D](bud. w. adr.)
	185751	8	0006	ul. Adama Mickiewicza (12740) ul. Władysława Reymonta (18648) ul. Marii Skłodowskiej-Curie (20068)	1,3 1 [20A,20B,20C](bud. w. adr.)
	185753	4	0006	ul. Cypriana Kamila Norwida (14319)	[4AA,4AB,4AC](bud. w. Adr.) [6A,6B,6C](bud. w. Adr.)
	185753	5	0006	ul. Cypriana Kamila Norwida (14319)	[2A,2B,2C,2D,2E,2F](bud. w. Adr.) [4A,4B] (bud. w. Adr.)
	185753	1	0006	ul. Stanisława Moniuszki (13246)	[16A,16B](bud. w. Adr.) [18A,18B](bud. w. Adr.) [20A,20B](bud. w. Adr.)
	17 – tereny mieszkaniowe, Osiedle Staszica	185771	4	0006	ul. Kupiecka (10417) ul. Miodowa (12991) ul. Różana (19000) ul. Rzemieśnicza (19335) ul. Władysława Sikorskiego (19914) ul. Marii Skłodowskiej-Curie (20068)
185771		6	0006	ul. Miodowa (12991) ul. Rzemieśnicza (19335) ul. Długa (03839)ul. Długa (03839) ul. Kupiecka (10417) ul. 8 Marca (12270)	1 1 20,21,22 5,7,7B,13,15 33,34,34A,35,36,36A,36B,37,37A,38,38A, 38B,38C,39,40,42,43,43A,43C,44,45,46, 47,48,48C
185771		7	0006	ul. Stanisława Staszica (21071)	[5A,5B,5C,5D,5E](bud. w. adr.) [7A,7B,7C,7D,7E](bud. w. Adr.)
185771		8	0006	ul. Stanisława Staszica (21071)	[1A,1B,1C,1D,1E,1F](bud. w. adr.) [3A,3B,3C,3D](bud. w. Adr.)
185762		3	0006	ul. Topolowa (22880)	[1A,1B,1C,1D,1E](bud. w. adr.) [2A,2B,2C](bud. w. Adr.)
185762		5	0006	ul. Kasztanowa (08171) ul. Stanisława Staszica (21071)	[3A,3B,3C,3D,3E](bud. w. adr.) [8A,8B](bud. w. adr.)
185772		3	0006	ul. Kasztanowa (08171) ul. 8 Marca (12270)	[1A,1B,1C,1D,1E,1F](bud. w. adr.) 28,29,30,31
185772		1	0006	ul. Kasztanowa (08171)	[6A,6B,6C,6D,6E](bud. w. adr.)
185772		2	0006	ul. Kasztanowa (08171)	[4A,4B,4C,4D,4E,4F,4G](bud. w. adr.)
185762		4	0006	ul. Kasztanowa (08171)	[2A,2B,2C,2D,2E,2F](bud. w. adr.)

Wykaz adresowy

18 – tereny mieszkaniowe, Osiedle Sikorskiego	185771	1	0006	ul. Adama Mickiewicza (12740) ul. Henryka Sienkiewicza (19834) ul. Strzelecka (21381)	12, 14, 14A, 14B, 16, 16A, 16B, 16C, 18, 20, 22, 26, 28A, 28B, 28C, 30, 32 2, 4, 6(2b), 8, 10, 12 [4A, 4B](bud. w. adr.) 5(nm), 5A, 9, 10, 11
	185771	3	0006	ul. Jana Brzechwy (02225) ul. Bolesława Prusa (17577) ul. Henryka Sienkiewicza (19834) ul. Marii Skłodowskiej-Curie (20068)	2, 4, 5(nm), 6, 6A 2, 4 1, 1A, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 6(nm), 8 [16A, 16B, 16C](bud. w. Adr.)
	185771	5	0006	ul. Jana Brzechwy (02225) ul. Bolesława Prusa (17577) ul. Władysława Sikorskiego (19914) ul. Marii Skłodowskiej-Curie (20068)	1 3 5, 6, 7, 9, 10, 11 2, 4
	185710	7	0005	ul. Lipowa (11139) ul. Władysława Sikorskiego (19914) ul. Strzelecka (21381)	2 12, 13, 14, 15 1, 3, 4, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 32A, 36
19 – tereny mieszkaniowe, Osiedle Śródmieście	185780	9	0011	ul. Kapliczna (07984) ul. Mała Młyńska (12110) ul. Młyńska (13132)	12, 13, 14, 15(2b)(zz), 16, 17, 18, 19 1, 2, 2A, 4, 6, 7, 8, 11 3A
	185780	4	0011	ul. Długa (03839) pl. Jana Pawła II (07122) ul. Klasztorna (08485) ul. Ogrodowa (14834) ul. Targowa (22659)	15, 16A, 17, 19, 23, 23A, 24, 25 1 1, 3, 5, 7 1, 1A, 2, 3, 10 2, 5, 6, 8, 10, 18, 22
	185780	8	0011	ul. Młyńska (13132) ul. Wojska Polskiego (24628)	1, 2, 3, 6, 7, 16, 17, 19, 20, 21 2, 3, 5
	185790	7	0011	ul. Gdańska (05431)	13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21
	185780	7	0011	ul. Kościelna (09546) ul. Kościelna (09546) ul. Młyńska (13132)	1, 2, 2A, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15 13A 8, 8A, 9, 11, 11A, 12, 13, 14, 14A, 14B
	185780	5	0011	ul. Długa (03839) ul. Kościelna (09546)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 14A 10
	185780	2	0011	ul. Długa (03839) ul. Józefa Tkaczyka (22800)	26, 27, 29, 30, 31(nm), 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39 2, 3, 4, 5
	185780	1	0011	ul. Miodowa (12991) ul. Słodowa (20225) ul. Świętojańska (22548) ul. Józefa Tkaczyka (22800)	13, 16, 17, 20, 23, 24 2, 4 1, 4, 4A, 6, 8, 9 8, 13, 14
	185780	3	0011	ul. Rynek (19253)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 6A, 7, 8, 10, 11, 12
	185780	6	0011	ul. Rynek (19253) ul. Rynkowa (19285)	13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 22-23, 22/23, 23 2
	185790	6	0011	ul. Dworcowa (04434) ul. Gdańska (05431) ul. 3 Maja (11937) ul. Wodna (24550)	1, 3(nm) 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11 4 17, 18
	185790	5	0011	ul. Partyzantów (15733) ul. Wodna (24550)	2, 3, 5, 6, 7, 8 1, 2, 12, 13, 14, 16
	185790	4	0011	ul. Wodna (24550) ul. Źródłana (26359)	3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8
	185790	3	11	ul. Kowalska (09665) ul. Lubomira Szopińskiego (22026) ul. Świętojańska (22548)	1, 3(2b), 4, 5, 6 2 [13A, 13B](bud. w. adr.) 14, 17, 18, 19, 20, 21
	185790	2	0011	ul. Jeziorna (07535) ul. Lubomira Szopińskiego (22026) ul. Lubomira Szopińskiego (22026)	[1A, 1B](bud. w. adr.) [3A, 3B, 3C](bud. w. adr.) 4A, 6, 7, 10, 12, 12A, 14, 16, 18 1A, 1D [1B, 1C](bud. w. adr.)

Wykaz adresowy

	185790	1	0011	ul. Świętojańska (22548) ul. Józefa Wybickiego (24908)	10(2b)(zz) [12A,12B](bud. w. Adr.) 2A,4,4B,6,8,8A
20 – tereny mieszkaniowe, Osiedle 1000-lecia – Kartuska	185730	5	0004	ul. Jeziorna (07535) ul. Józefa Wybickiego (24908)	9,11,13,13A,15,17,17A,19,20,21,23,24,25, 25A,27,28,29 2,2B,3,5,7,9,11,12,13,14,16,18,20,22
	185730	2	0004	ul. Kartuska (08124)	[10A,10B](bud. w. Adr.) [12A,12B](bud. w. Adr.)
	185730	4	0004	ul. Kartuska (08124)	[6A,6B](bud. w. adr.)
	185730	3	0004	ul. Kartuska (08124)	2,4,5,14 [16A,16B](bud. w. Adr.)
	185700	5	0005	os. 1000-lecia (00006)	2,3,4
	185700	7	0005	ul. Kartuska (08124) ul. Kartuska (08124)	[11A,11B](bud. w. adr.) 8A,8B [13A,13B](bud. w. adr.)
	185700	6	0005	ul. Kartuska (08124)	1,3,3A,15,17,19,21, [9A,9B](bud. w. Adr.)
	185710	6	0005	ul. Lipowa (11139) ul. Strzelecka (21381) ul. Romualda Traugutta (22965) ul. Józefa Wybickiego (24908)	[1A,1B](bud. w. Adr.) 3,4,6,7,8,9,10,11,12,13,14,16 26 2,3,3A,4,5,7(nm) 1(nm)
	185710	3	0005	os. 1000-lecia (00006)	5,8
	185710	4	0005	os. 1000-lecia (00006)	[6A,6B,6C](bud. w. adr.)
	185700	4	0005	os. 1000-lecia (00006)	[7A,7B,7C](bud. w. adr.)
	185710	2	0005	os. 1000-lecia (00006) os. 1000-lecia (00006)	9,1 10
	185710	1	0005	ul. dr. Leona Heykego (44396)	[1A,1B,1C](bud. w. adr.)
	21 – tereny mieszkaniowe, Osiedle Rogali	185710	5	0005	ul. dr. Leona Heykego (44396) ul. Lipowa (11139) ul. Aleksandra Majkowskiego (11976) ul. Franciszka Marchewicza (12275) ul. Tomasza Rogali (18744) ul. Szkolna (21970)
185720		5	0005	ul. Tomasza Rogali (18744) ul. Hanki Sawickiej (19566) ul. Szkolna (21970)	1,1A,2,3A,3B,24,25,26,27,28,29,30,31,31A,3 1B 1,2,3,4,4A,5,6,7,8,9,10 5
185720		4	0005	ul. Antoniego Abrahama (00090) ul. Hieronima Derdowskiego (03769) ul. Tomasza Rogali (18744) ul. Hanki Sawickiej (19566)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,9A,10,11(2b),12,13,14,15, 16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26, 1,2,3,4,5(2b),6,7,7A,8,8A,9,10,11,12 4,4A 4B
185720		2	0005	ul. Teodory i Izzydora Gulgowskich- 33510 ul. Tomasza Rogali (18744)	1,1A,1B,1C,2,2A,2B,3,3A,4,5,6,7,9 5,6,7
185720		3	0005	ul. Gryfa Pomorskiego (06285) ul. Franciszka Marchewicza (12275) ul. Franciszka Marchewicza (12275) ul. Tomasza Rogali (18744)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,20,22,24 2,3,4(2b),5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15, 16-20 17,18,19,20,21,22,22A,22B,23

Wykaz adresowy

	185720	1	0005	ul. Floriana Ceynowy (02648) ul. Teodory i Izydora Gulgowskich-33510 ul. Tomasza Rogali (18744)	1,1A,2,2A,3,3A,4,5,6,7,9,13,16,17,19,21,25 12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,25,27,29,31,33,35,37,39 8,9,14
	185720	6	0005	ul. Teodora Bolduana (01732) ul. Mikołaja Kopernika (09282) ul. Strzelecka (21381) ul. Strzelnica (21389)	5,11,13,14,15 8,12(2b),14,16,18,20A,20B,22,24,26 15,15A,16,16A,16B,16C,16D,16E,16G,17,18,18A,19,20,21,22,23,24,24A,25,25A 1,1A,3,4
22 – tereny leśne, „Strzelnica”	185720	1	0005	nie dotyczy	nie dotyczy
	185720	6	0005	nie dotyczy	nie dotyczy
23 – tereny mieszkaniowe, Osiedle 1000-lecia II	185730	1	0004	ul. Kartuska (08124) ul. Ignacego Krasickiego (09830) ul. Słoneczna (20254) ul. Józefa Wybickiego (24908)	[18A,18B](bud. w. Adr.) [20A,20B](bud. w. Adr.) 22,24,26,28,32,36A,36B,38,42,44,46(2b),46A,52,54,58,60,62,64 1,2(nm),3,5,7,9,11,13,15,17 1(zz),1A(4b),2,3,4,4B 4A
	185700	3	0005	os. 1000-lecia (00006) ul. Marii Bolewskiej (36741) ul. Franciszka Borzyszkowskiego (36745)	[13A,13B,13C](bud. w. adr.) 17 1,3,9
				ul. Franciszka Borzyszkowskiego (36745) ul. ks. Konstantego Damrota (03581) ul. Władysława Głocka (36742) ul. Jana i Stanisława Gostkowskich-35897 ul. dr. Leona Heykego (44396) ul. Kartuska (08124) ul. ks. Władysława Landowskiego (36744) ul. gen. Stanisława Maczka (11862) ul. marsz. Józefa Piłsudskiego (16274) ul. Ignacego Przebendowskiego (36738) ul. Remusa (18599) ul. Szkolna (21970) ul. ks. Józefa Wryczy (36746) ul. Piotra Wysockiego (25061)	6 1,5,6,8,11,41 4 4,6,17B,BN 1D,1E,1F,1G,6,10,22,BN/1,BN/2 23,31,31A 3,7 1,2,4 4,8,10,16,26,28,30,43,BN 10,14,18 2,4,6 2A,7,9 7 1,2,5,6,7,8,12,14
185700	1	0001	ul. Karpiova (08109) ul. Łąkowa (11596) ul. Wiejska (24048) ul. Zielona (26081)	2,4,6,10 2,4,11,13,15,20B,29 2,3,8,8A,9 2(2b),3,9,14	

ZAŁĄCZNIK NR 3

**DELIMITACJA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH
OCENA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH
OBEJMUJĄCYCH
OBSZARY MIESZKALNICTWA**

Tab.1. Ocena jednostek urbanistycznych w podsystemie społecznym

JEDNOSTKI URBANISTYCZNE	WSKAŹNIKI KLUCZOWE					WSKAŹNIKI FAKULTATYWNE				
	Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tyś. ludności	Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym	Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tyś. ludności	Średnia wysokość zaległości czynszowych na budynek	Średnie wyniki sprawdzianu VI klas szkoły podstawowej	Srednie wyniki sprawdzianu gimnazjalistów	Liczba ofiar przemocy na 1000 osób			
2 Kolejowa	89,94	2,70	15,24	2 267,05	42,92	54,44	1,52			
4 Świętopelka	61,24	4,85	4,37	13 938,79	28,95	54,02	0,44			
7 Wschód	88,83	3,90	14,33	0,00	25,75	36,85	0,00			
11 Cegielnia	112,27	3,56	0,00	0,00	60,24	49,88	0,00			
12 Wierzyoko	130,43	5,27	13,18	10 455,12	69,44	53,58	0,00			
13 Zachód	44,35	2,40	0,00	19 498,59	56,36	61,43	0,00			
15 Norwida	40,99	3,04	5,61	27 818,00	67,44	58,15	0,56			
16 Skłodowskiej	41,76	3,14	0,00	18 155,98	55,59	60,04	0,00			
17 Staszica	76,05	3,87	19,01	20 542,58	55,51	52,78	1,52			
18 Sikorskiego	92,41	5,26	63,29	6 843,73	48,11	59,31	3,80			
19 Śródmieście	247,60	7,55	5,05	15 988,49	35,01	54,21	0,00			
20 1000-lecia - Kartuska	122,85	5,83	15,17	16 017,03	35,15	48,93	1,52			
21 Rogali	93,12	5,33	17,79	13 254,12	30,38	56,29	1,19			
23 1000-lecia II	136,03	14,13	0,00	13 701,27	21,25	51,64	0,00			
MIASTO	90,42	4,42	10,22	15 379,75	49,74	53,78	0,89			
POMORSKIE	52,9	2,4	8,3	-	-	-	-			

Tab.2. Ocena jednostek urbanistycznych w podsystemie gospodarczym

JEDNOSTKI URBANISTYCZNE	WSKAŹNIKI KLUCZOWE			WSKAŹNIKI FAKULTATYWNE	
	Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób	Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem zawodowym w ogólnej liczbie bezrobotnych	Udział w całkowitych dochodach gminy z tytułu podatku od nieruchomości	
2 Kolejowa	13,41	11,13	24,14	3,05	
4 Świętopelka	10,63	8,71	34,97	7,08	
7 Wschód	11,03	10,46	51,52	8,59	
11 Cegielnia	15,03	11,13	27,87	4,05	
12 Wierzyoko	11,86	7,51	31,25	0,84	
13 Zachód	6,92	9,31	23,91	1,43	
15 Norwida	11,12	13,42	22,89	4,09	
16 Skłodowskiej	22,06	2,75	35,76	2,67	
17 Staszica	17,19	9,66	26,92	2,63	
18 Sikorskiego	17,72	7,59	33,33	4,43	
19 Śródmieście	16,27	22,13	43,01	14,61	
20 1000-lecia - Kartuska	19,57	5,81	35,88	2,68	
21 Rogali	13,82	9,79	34,45	3,58	
23 1000-lecia II	37,50	30,88	37,93	0,53	
MIASTO	15,19	9,87	33,63	5,26	
POMORSKIE	16,4	11,6	-	-	

Tab.3. Ocena jednostek urbanistycznych w podsystemie przestrzennym

JEDNOSTKI URBANISTYCZNE	WSKAŹNIKI KLUCZOWE			WSKAŹNIKI FAKULTATYWNE			
	Udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 w ogólnej ich liczbie	Przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę	Udział budynków wymagających remontu w ogólnej liczbie budynków	Udział budynków generujących niską emisję w ogólnej liczbie budynków	Udział terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w całkowitej powierzchni	Udział budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków w ich ogólnej liczbie	
2 Kolejowa	33,33	42,06	33,33	33,33	0,52	0,38	
4 Świętopelka	57,14	16,21	64,29	50,00	0,90	11,36	
7 Wschód	0,00	17,38	0,00	0,00	0,00	0,38	
11 Cegielnia	0,00	17,38	0,00	0,00	0,00	6,44	
12 Wierzyko	40,00	13,43	60,00	60,00	0,00	0,00	
13 Zachód	0,00	18,63	84,21	0,00	2,32	3,03	
15 Norwida	0,00	17,79	50,00	0,00	0,98	0,00	
16 Skłodowskiej	19,35	17,26	64,52	0,00	0,00	0,00	
17 Staszica	20,00	17,13	75,00	25,00	0,00	6,44	
18 Sikorskiego	84,62	19,46	61,54	76,92	0,67	4,92	
19 Śródmieście	93,10	19,25	75,86	55,17	0,00	55,30	
20 1000-lecia - Kartuska	96,55	16,66	86,21	27,59	0,00	6,06	
21 Rogali	100,00	13,41	100,00	25,00	2,64	0,76	
23 1000-lecia II	100,00	18,02	66,67	0,00	0,50	0,38	
MIASTO	57,45	17,38	74,47	31,38	2,33	5,26	
POMORSKIE	42,3	23	-	-	-	-	