

**PIOTR LORENS
SŁAWOMIR LEDWOŃ**

Politechnika Gdańska

DELIMITACJA OBSZARU REWITALIZACJI NA PRZYKŁADZIE *LOKALNEGO PROGRAMU REWITALIZACJI MIASTA WEJHEROWA*

Abstract: *Delimitation of the Revitalization Area on the Example of the Local Revitalization Program of the City of Wejherowo.* Within this article the method of delimitation of the revitalization area within the realities of the current Polish legislation was described. This method was presented on the example of the City of Wejherowo – a medium-sized municipality, being part of the Gdańsk Metropolitan Area. It includes both spatial and socio-economic analyses allowing selection of the areas suffering from various types of degradation. In result, this method allows indicating the areas demanding the complex intervention, which – on the basis of the comprehensive analysis – shall be subject of further planning for urban regeneration.

Keywords: Delimitation of the revitalization area, urban revitalization, Wejherowo.

Wprowadzenie

Delimitacja obszaru rewitalizacji ma na celu określenie, jaki obszar miasta jest wskazany do objęcia programem rewitalizacji. Dzięki analizie wskaźnikowej obszaru miasta, która określi, w jakim stopniu i które obszary wymagają działań naprawczych, możliwe jest podzielenie miasta na homogeniczne obszary i wskazanie stopnia ich zdegradowania [Jarczewski 2016]. Na tej podstawie można dokonać rekomendacji w postaci delimitacji obszaru zdegradowanego i wyznaczyć obszar do objęcia programem rewitalizacji, a następnie opracować sam program rewitalizacji [Jadach-Sepiolo 2018].

Prezentowane opracowanie stanowi podsumowanie prac delimitacyjnych opracowanych dla Miasta Wejherowa, jako podwaliny do przygotowania *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Wejherowa* [Lorens, Ledwoń 2016a]. Analogiczna metoda delimitacji została zastosowana dla Starogardu Gdańskiego, który został następnie objęty *Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Starogard Gdański* [Lorens, Ledwoń 2016]. W obu przypadkach prace toczyły się w kilku etapach, w efekcie zwieńczonym

dwoma dokumentami o charakterze podstawowym: delimitacji obszarów zdegradowanego i rewitalizacji oraz wypracowanie zapisów zasadniczego dokumentu *Programu*.

Analiza wskaźnikowa obszaru Miasta Wejherowa oraz delimitacja obszaru zdegradowanego i wyznaczenia obszaru do objęcia programem rewitalizacji zostały sporządzone na bazie wytycznych Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego, dotyczących przygotowania aplikacji o kompleksowe wsparcie procesów rewitalizacyjnych w miastach [*Wytyczne dotyczące programowania...* 2015]. Została ona przygotowana na bazie autorskiej metody, wpisującej się w szerokie spektrum możliwych podejść¹. Opracowana metoda może także znaleźć zastosowanie w innych miejscowościach, ze względu na jej uniwersalny charakter. Ponadto ze względu na zastosowanie takich samych wytycznych dla woj. pomorskiego, możliwe jest rzetelne i obiektywne porównanie różnych miejscowości, uwzględniając ich lokalną specyfikę.

Wynikowo, na podstawie delimitacji obszaru rewitalizacji opracowano drugą część stanowiącą *Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Wejherowa do roku 2022*. Został on wypracowany w trybie partycypacyjnym, przy szerokim udziale społeczności lokalnej i zawiera wytyczne do przekształceń obszaru zdegradowanego². Ma on charakter dokumentu operacyjnego, a w jego zapisach określono jasno sformułowaną wizję obszaru po przeprowadzeniu rewitalizacji. Przy przygotowaniu dokumentu kierowano się wytycznymi dotyczącymi programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w celu ubiegania się o środki finansowe w ramach *Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020* sformułowanymi przez Zarząd Województwa Pomorskiego. Program jest także zgodny z zapisami *Wytycznych w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020* z 3 lipca 2015 r., przygotowanymi przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju.

1. Przyjęta metoda pracy

Bazując na powyższych wytycznych Urzędu Marszałkowskiego, zespół zarządzający opracowanie podjął decyzje o przyjęciu następującej metodologii pracy³:

- Dokonanie analizy funkcjonalnej i fizjonomicznej przestrzeni oraz granic obwodów i rejonów spisowych – co pozwala na **określenie struktury podziałów w przestrzeni**.
- Na bazie powyższych ustaleń – podział na **jednostki urbanistyczne** (zgodnie z wytycznymi Urzędu Marszałkowskiego) – co pozwala na określenie spójnych obszarów o jednorodnej charakterystyce.

¹ Podejścia te opisane zostały w pracy [Jarczewski 2016].

² Całość opracowania została zawarta w publikacji [Lorens, Ledwoń 2016a]. Ponadto kwestii przygotowania programów rewitalizacji poświęcone zostało wiele opracowań, wśród których wymienić należy m.in. podręcznik [Jadach-Sepioło 2018].

³ Analogiczną metodę zastosowano przy delimitacji obszaru zdegradowanego na potrzeby przygotowania *Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Starogard Gdański na lata 2017-2025*.

- Przeprowadzenie **analizy wskaźnikowej dla miasta na tle regionu.**
- Przeprowadzenie analizy wskaźnikowej dla wydzielonych jednostek urbanistycznych – co pozwala na **analizę wybranych cech przestrzeni i określenie stopnia ich degradacji.**
- Określenie sumaryczne **stopnia degradacji w poszczególnych jednostkach urbanistycznych** – na bazie wyników analiz poszczególnych wskaźników.
- **Określenie granic obszaru rewitalizacji.**

Powyższe działania pozwoliły na wyłonienie obszaru wskazanego do objęcia programem rewitalizacji, wraz z uzasadnieniem analitycznym. Dzięki temu możliwe było podjęcie dalszych kroków związanych z przygotowaniem dokumentu *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Wejherowo do roku 2022*.

2. Struktura opracowania

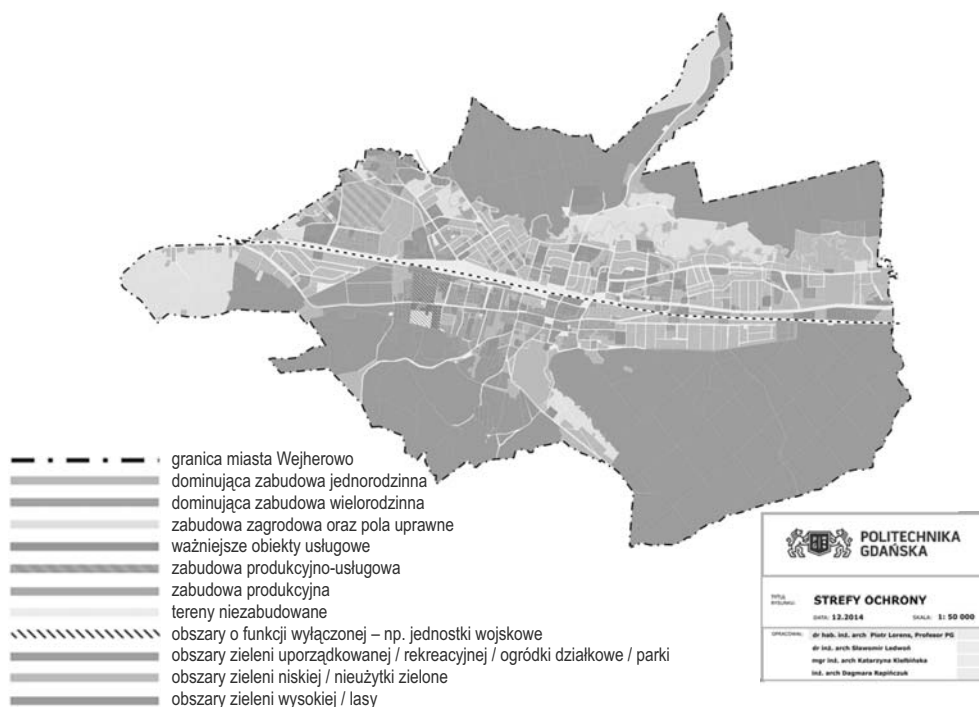
Na bazie przyjętych założeń całość opracowania podzielono na następujące części, mające na celu w efekcie określenie obszaru proponowanego do objęcia wsparciem:

- Analizę struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Określenie struktury podziałów w przestrzeni.
- Podział obszaru miasta na jednorodnie morfologicznie jednostki urbanistyczne.
- Analizę wskaźnikową dla jednorodnych morfologicznie jednostek urbanistycznych.
- Analizę wskaźnikową dla całego obszaru miasta na tle regionu.
- Analizę zagadnień społecznych, gospodarczych i przestrzennych dla jednorodnych morfologicznie jednostek urbanistycznych – wskaźniki wybrane z listy sugerowanej przez Urząd Marszałkowski oraz inne przeanalizowane wskaźniki, dla których dostępne były dane.
- Analizę innych cech przestrzeni – ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień związanych z ochroną zabytków.
- Określenie granic obszaru zdegradowanego.
- Określenie granic obszaru rewitalizacji.
- Określenie obszaru proponowanego do objęcia wsparciem.

3. Analiza struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Określenie struktury podziałów w przestrzeni

Punktem wyjścia do określenia struktury podziału przestrzeni miasta na jednorodnie jednostki urbanistyczne stała się kompleksowa analiza przestrzeni Wejherowa⁴. Na analizę tę złożyły się następujące elementy:

⁴ Wyodrębnienie jednorodnych jednostek urbanistycznych jest niezbędne do prawidłowego wartościowania stopnia zdegradowania w dalszej części opracowania na podstawie wskaźników społecznych, gospodarczych i przestrzennych, które będą odniesione właśnie do struktury funkcjonalno-przestrzennej.



Ryc. 1. Analiza funkcjonalna
 Źródło: Opracowanie własne (ryc. 1-10).

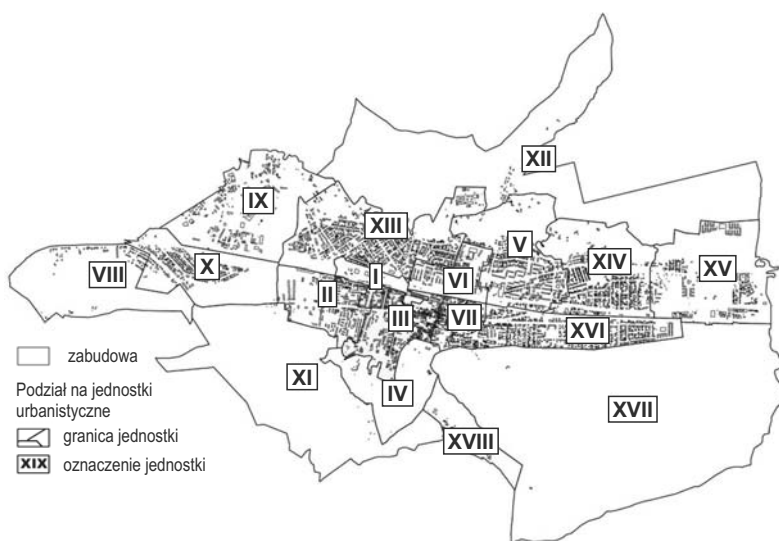


Ryc. 2. Obwody spisowe

- Analiza funkcjonalna (stanu użytkowania przestrzeni).
 - Analiza struktury zabudowy (stanu zagospodarowania przestrzeni).
 - Struktury podziału miasta na tzw. obwody spisowe (podział wwdług materiałów GUS).
 - Struktury podziału miasta na rejony szkolne (rejonizacja szkół).
 - Analizy intensywności zabudowy (na bazie podziału na obwody spisowe).
 - Analizy procentu zabudowy (na bazie podziału na obwody spisowe).
- Wyniki tych analiz przedstawiono na ryc. 1 i 2.

4. Podział na jednorodne morfologicznie jednostki urbanistyczne

Przeprowadzone powyżej analizy pozwoliły na wydzielenie w strukturze miasta wielu tzw. jednostek urbanistycznych, o jednorodnej strukturze i podobnej charakterystyce. Łącznie wydzielono 18 takich jednostek, a podział ten stał się następnie kanwą do przeprowadzenia szczegółowej analizy wskaźnikowej dla miasta. Wyniki tej analizy posłużyły następnie do określenia granic obszaru rewitalizacji⁵. Strukturę podziału miasta na jednostki przedstawiono na ryc. 3.



Ryc. 3. Podział na jednostki urbanistyczne

⁵ Ten sposób postępowania jest zgodny zarówno z zapisami *Ustawy*, jak i *Wytycznych*.

Tabela 1

Zestawienie podstawowych danych do jednostek urbanistycznych

Nr jednostki	Powierzchnia (w ha)	Liczba ludności	Krótką charakterystyka
I	19,17	385	Teren pomiędzy drogą krajową S6 i torami kolejowymi przeznaczony docelowo pod metropolitalny węzeł integracyjny, obecnie na tym terenie znajduje się Dworzec PKP Wejherowo i budynki handlowe
II	66,41	5 009	Oś. Przyjaźni (bloki wielorodzinne z lat 80), Oś. Tysiąclecia (bloki wielorodzinne z przełomu lat 60/70), Oś. Harcerskie (bloki wielorodzinne z lat 60), teren jednostki wojskowej, zespoły szkół oraz osiedle zabudowy wielorodzinnej przy ul. Sobieskiego
III	71,23	6 112	Jednostka bardzo zróżnicowana, obejmująca: Teren Śródmieścia, w tym Plac J. Wejhera, zabudowa historyczna mieszkaniowo-usługowa, teren zabudowy historycznej (ul. Hallera, ul. Sobieskiego), fragment Kalwarii Wejherowskiej (ostatnie stacje), osiedle wielorodzinne przy ul. Strzeleckiej, stary zabytkowy cmentarz, przedwojenne korty tenisowe i teren po przedwojennym basenie, historyczne budynki użyteczności publicznej
IV	77,56	121	Jednostkę tworzą: Kalwaria Wejherowska oraz Park Miejski z Pałacem Przebendowskich i Keyserlingów
V	118,48	7 066	Oś. Kaszubskie, centrum handlowe Kaszuby, zabudowa jednorodzinna
VI	40,41	5 314	W skład jednostki wchodzi zabudowa jednorodzinna z kompleksem usługowym JANTAR, niewielki fragment Osiedla Kaszubskiego (punktowce we wschodniej części obszaru), Oś. Chopina z zabudową wielorodzinną z lat 80)
VII	38,27	4 243	Jednostka obejmuje częściowo teren Śródmieścia z typową zabudową śródmiejską mieszkalno-usługową. W skład jednostki wchodzi także budynki jednorodzinne i wielorodzinne, w tym osiedle mieszkaniowe Staszica
VIII	127,49	390	Dzielnica Górki Bolszewskie – dominuje zabudowa jednorodzinna
IX	141,16	170	Dzielnica przemysłowa – obecnie dominują zakłady usługowe i przestrzenie składowe
X	97,89	1 561	Osiedle Sucharskiego (zabudowa jednorodzinna głównie z lat 80/90), we wschodniej części znajduje się kompleks ogrodów działkowych
XI	275,08	0	Tereny leśne
XII	405,22	0	Tereny leśne
XIII	155,94	6 037	Jednostka obejmuje budynki jednorodzinne z lat 50/60, szpital powiatowy oraz w otoczeniu ulicy Przemysłowej – zabudowę mieszaną: mieszkaniową i usługowo-przemysłową
XIV	118,85	4 336	Głównie zabudowa jednorodzinna

Nr jednostki	Powierzchnia (w ha)	Liczba ludności	Krótką charakterystyka
XV	144,97	3 386	Osiedle Fenikowskiego (teren zabudowy wielorodzinnej), tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej pomiędzy drogą krajową nr 6 i torami kolejowymi (w tym dawne zakłady ZRYW)
XVI	80,52	4 369	Wejherowo Śmiechowo Południe (budynki głównie jednorodzinne z lat 50-80), od strony wschodniej Osiedle Sikorski Park
XVII	668,00	0	Tereny leśne
XVIII	43,30	261	Dolina Cedronu, w tym zabudowa jednorodzinna wzdłuż ul. Marynarki Wojennej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Wejherowo.

5. Analiza wskaźnikowa dla jednorodnych morfologicznie jednostek urbanistycznych

Na bazie przeprowadzonego podziału dokonano następnie analizy wskaźnikowej dla jednorodnych morfologicznie jednostek urbanistycznych. Punktem wyjścia dla tej analizy stał się zestaw wskaźników sugerowanych przez Urząd Marszałkowski jako zestaw „obowiązkowy” oraz jego uzupełnienie – zestaw wskaźników „fakultatywnych”.

Zasadniczym ograniczeniem w doborze wskaźników była dostępność danych, a przede wszystkim ich geograficzne rozłożenie na terenie miasta, które pozwoliłoby na przypisanie do poszczególnych jednostek⁶.

Uzupełnieniem tego zestawu stały się kolejne wskaźniki, mogące – zdaniem zespołu autorskiego oraz władz miejskich – posłużyć wyłonieniu obszaru najbardziej predestynowanego do objęcia działaniami rewitalizacyjnymi. Dobór tych wskaźników warunkowany był także możliwością pozyskania danych⁷. Wyniki tych analiz przedstawiono w kolejnych częściach opracowania.

5.1. Analiza wskaźnikowa dla całego obszaru miasta na tle regionu

Wstępem do szczegółowej analizy wskaźnikowej stało się określenie wartości 9 tzw. wskaźników obowiązkowych, obrazujących pozycję miasta na tle powiatu i regionu. Wskaźniki te to:

⁶ Częstą sytuacją jest to, że dostępne dane są w ujęciu zagregowanym w sposób, który nie daje się bezpośrednio przełożyć na wyodrębnione jednostki. Na przykład dane są podawane według ulic, a dana ulica przebiega przez kilka jednostek lub jest granicą pomiędzy nimi, co oznacza, że jedna strona przynależy do innej jednostki niż druga. Zdarza się też, że dane są dostępne wraz z adresami, ale w formie analogowej i niezbędna jest ich georeferencja – przypisanie do lokalizacji w oprogramowaniu GIS. Działanie to jest niezwykle pracochłonne.

⁷ Istotne są przy tym przede wszystkim kwestie demograficzne i społeczne. Na zagadnienie to zwraca uwagę m.in. [Ziobrowski 2009].

Tabela 2

Wskaźniki obowiązkowe dla obszaru miasta na tle regionu.

Wyszczególnienie	Woj. pomorskie	Pow. wejherowski	Wejherowo
Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności	52,9	67,0	60,5
Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym	2,4	2,3	4,8
Liczba przestępstw na 1 tys. ludności	27,7	21	50,1
Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności	6,3	b.d.	4,5
Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności	16,4%	13,9	9,0%
Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób	11,6	11,0	0,7
Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie ludności	28,3%	30,0%	24,4%
Udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 rokiem w ogólnej ich liczbie	42,3%	b.d.	46,9%
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę (w m ²)	23,0	24,6	26,1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Banku Danych Lokalnych GUS, Urzędu Miasta Wejherowo, PUP Wejherowo, Policja Wejherowo.

1. Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności.
2. Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym.
3. Liczba przestępstw na 1 tys. ludności.
4. Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności.
5. Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności.
6. Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób.
7. Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie ludności.
8. Udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 r. w ogólnej ich liczbie.
9. Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę.

Wartości poszczególnych wskaźników przedstawiono w tab. 2.

5.2. Wskaźniki społeczne

5.2.1. Analiza zagadnień społecznych dla jednorodnych morfologicznie jednostek urbanistycznych – wskaźniki obowiązkowe wskazane przez Urząd Marszałkowski

W grupie zagadnień społecznych Urząd Marszałkowski wymienił 4 wskaźniki obowiązkowe:

1. Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności.
2. Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym.
3. Liczba przestępstw stwierdzonych ogółem na 1 tys. ludności.
4. Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności.

5.2.2. Analiza zagadnień społecznych dla jednorodnych morfologicznie jednostek urbanistycznych – wskaźniki fakultatywne wybrane z listy sugerowanej przez Urząd Marszałkowski

W grupie zagadnień społecznych Urząd Marszałkowski wymienił 9 sugerowanych wskaźników, z czego do obowiązkowego wykorzystania było 3. Wybór przedstawiono na poniższej liście – wskaźniki wybrane do opracowania zaznaczono pogrubionym drukiem:

1. **Wielkość zasiłków pomocy rodzinie w przeliczeniu na rodzinę.**
2. Wielkość zaległości czynszowych.
3. Odsetek osób z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym.
4. **Odsetek dzieci i młodzieży nieotrzymujących promocji do następnej klasy w szkołach podstawowych i gimnazjach.**
5. Wyniki egzaminów państwowych w szkołach podstawowych i gimnazjach.
6. Liczba ofiar przemocy w odniesieniu do liczby ludności.
7. Czyny karalne nieletnich w odniesieniu do ogólnej ich liczby.
8. **Liczba fundacji, stowarzyszeń, organizacji społecznych prowadzących działalność na analizowanym obszarze.**

5.2.3. Analiza zagadnień społecznych dla jednorodnych morfologicznie jednostek urbanistycznych – inne przeanalizowane wskaźniki, dla których dostępne były dane

Niezależnie od wskaźników sugerowanych do ujęcia w opracowaniu przez Urząd Marszałkowski, zdecydowano o przedstawieniu danych także dla następujących zagadnień:

1. Liczba rodzin korzystających z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców.
2. Wielkość zasiłku pomocy rodzinie w skali roku na mieszkańca.
3. Liczba postępowań w procedurze „niebieskiej karty” na 1000 mieszkańców.
4. Gęstość zaludnienia.
5. Liczba ofiar przemocy na 1000 mieszkańców.
6. Czyny karalne nieletnich w odniesieniu do ogólnej liczby przestępstw.

5.2.4. Zestawienie zbiorcze wskaźników obowiązkowych w sferze społecznej

Tabela 3

Zestawienie zbiorcze wskaźników obowiązkowych w sferze społecznej – wskaźniki kluczowe i fakultatywne

Nr jednostki	Wskaźniki kluczowe				Wskaźniki fakultatywne		
	Liczba osób korzystających z zasilków pomocy społecznej na 1 tys. ludności	Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym w %	Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności	Liczba przestępstw na 1 tys. ludności	Wielkość zasiłków pomocy rodzinie w przeliczeniu na rodzinę	Odsetek dzieci i młodzieży nieotrzymujących promocji do następnej klasy w szkołach podstawowych i gimnazjach	Aktywne organizacje pozarządowe działające na terenie miasta
I	68	1,1	0,00	23,4	1992	0,00	0,00
II	45	5,4	7,99	6,0	1520	1,20	0,36
III	133	6,1	4,90	44,5	1464	1,64	0,50
IV	364	3,2	0,00	8,3	2930	0,00	0,83
V	45	11,7	1,42	7,1	1617	0,99	0,08
VI	21	3,4	1,88	7,2	1312	0,00	0,15
VII	111	5,1	9,43	20,5	2817	1,89	0,12
VIII	23	3,1	0,00	5,1	585	0,00	0,00
IX	35	0,8	0,00	29,4	1282	5,88	0,59
X	53	2,6	6,41	15,4	942	1,28	0,06
XI	0	0,0	0,00	0,0	0	0,00	0,00
XII	0	0,0	0,00	0,0	0	0,00	0,00
XIII	54	5,0	1,66	12,3	2074	0,17	0,41
XIV	34	3,4	4,61	5,3	1393	0,46	0,18
XV	43	3,8	2,95	13,3	993	0,59	0,06
XVI	43	4,0	9,16	10,3	2613	0,69	0,09
XVII	0	0,0	0,00	0,0	0	0,00	0,00
XVIII	126	4,4	0,00	0,0	1573	7,66	0,00
Miasto	61	4,8	4,51	11,9	1846	0,90	0,22
Woj. pomorskie	52,9	2,4	6,30	27,7	b.d.	b.d.	b.d.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Policji, MOPS, PUP, MZOPO, Starostwa Powiatowego.

5.2.5. Zestawienie zbiorcze wskaźników dodatkowych w sferze społecznej

Tabela 4

Zestawienie zbiorcze wskaźników obowiązkowych w sferze społecznej
– wskaźniki dodatkowe

Nr jednostki	Wskaźniki dodatkowe					
	Liczba rodzin korzystających z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców	Wielkość zasiłku pomocy rodzinie w skali roku na mieszkańca	Liczba postępowań w procedurze „niebieskiej karty” na 1000 mieszkańców	Gęstość zaludnienia	Liczba ofiar przemocy w odniesieniu do liczby ludności (na 1000 mieszkańców)	Czyny karalne nieletnich w odniesieniu do ogólnej liczby przestępstw
I	39	78	2,6	20	10,39	0,00
II	18	28	2,2	75	1,40	0,11
III	102	149	6,9	86	6,90	0,40
IV	223	654	0,0	2	8,26	0,00
V	12	19	0,8	60	0,57	0,18
VI	25	33	2,6	131	0,75	0,42
VII	81	204	4,5	111	6,60	0,17
VIII	36	21	0,0	3	0,00	0,00
IX	12	15	0,0	1	0,00	0,80
X	43	40	7,7	16	3,84	0,04
XI	0	0	0,0	0	0,00	0,00
XII	0	0	0,0	0	0,00	0,00
XIII	48	99	3,1	39	1,33	0,62
XIV	28	39	2,5	36	0,00	0,70
XV	25	25	3,0	23	2,07	0,07
XVI	46	121	2,3	54	0,92	0,04
XVII	0	0	0,0	0	0,00	0,00
XVIII	50	78	0,0	6	0,00	0,00
Miasto	43	78	3,2	18	2,36	0,31

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Policji, MOPS, UM Wejherowo.

5.3. Wskaźniki gospodarcze

5.3.1. Analiza zagadnień gospodarczych dla jednorodnych morfologicznie jednostek urbanistycznych – wskaźniki obowiązkowe wskazane przez Urząd Marszałkowski

W grupie zagadnień gospodarczych Urząd Marszałkowski wymienił 3 wskaźniki obowiązkowe:

1. Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności.
2. Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób.
3. Odsetek osób bezrobotnych w wykształceniu gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych.

5.3.2. Analiza zagadnień gospodarczych dla jednorodnych morfologicznie jednostek urbanistycznych – wskaźniki wybrane z listy sugerowanej przez Urząd Marszałkowski

W grupie zagadnień gospodarczych Urząd Marszałkowski wymienił 3 sugerowane wskaźniki, z czego do obowiązkowego wykorzystania był 1⁸. Wybór przedstawiono na poniższej liście – wskaźnik wybrany do opracowania zaznaczono pogrubionym drukiem:

1. **Średnia wartość gruntu na analizowanym obszarze.**
2. **Wielkość dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości w odniesieniu do średniej miasta.**
3. **Poziom dochodów ludności określany przez wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych na analizowanym obszarze w odniesieniu do średniej miasta⁹.**

5.3.3. Analiza zagadnień gospodarczych dla jednorodnych morfologicznie jednostek urbanistycznych – inne przeanalizowane wskaźniki, dla których dostępne były dane

Niezależnie od wskaźników sugerowanych do ujęcia w opracowaniu przez Urząd Marszałkowski, zdecydowano o przedstawieniu danych także dla następujących zagadnień:

1. Liczba zarejestrowanych działalności gospodarczych na 100 osób.

⁸ Na potrzeby pracy zdecydowano o opracowaniu także dodatkowego wskaźnika, stąd w dalszej części tekstu zaznaczono dwa wskaźniki.

⁹ Analiza rozkładu przestrzennego poziomu dochodów ludności była trudna ze względu na brak dostępnych danych w ujęciu przestrzennym. Dane podane były zagregowane dla ulic, i na tej podstawie dokonano przypisania ich do konkretnych jednostek.

5.3.4. Zestawienie zbiorcze wskaźników obowiązkowych i dodatkowych w sferze gospodarczej

Tabela 5

Zestawienie zbiorcze wskaźników obowiązkowych i dodatkowych w sferze gospodarczej

Nr jednostki	Wskaźniki kluczowe			Wskaźniki fakultatywne		
	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób	Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności (w %)	Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych (w %)	Wielkość dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości	Liczba zarejestrowanych działalności gospodarczych na 100 mieszkańców	Poziom dochodów ludności określonego poprzez wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych na analizowanym obszarze w odniesieniu do średniej miasta
I	1,30	11	50	36 169	6,49	17 209
II	0,48	10	25	103 529	2,91	13 860
III	1,40	17	49	847 406	8,80	17 457
IV	0,00	10	17	23 402	4,13	4 055
V	0,51	15	12	412 065	2,94	13 701
VI	0,38	12	16	238 951	5,08	16 209
VII	1,06	17	23	514 210	10,75	13 445
VIII	0,26	7	23	54 909	11,79	13 890
IX	17,65	8	0	270 837	29,41	23 625
X	0,45	4	26	240 987	5,45	19 134
XI	0,00	0	0	29 261	0,00	0
XII	0,00	0	0	0	0,00	0
XIII	0,81	11	27	865 032	6,29	15 104
XIV	0,60	9	17	650 482	6,76	16 542
XV	0,21	4	14	288 974	6,47	17 689
XVI	0,27	8	16	473 258	4,58	16 000
XVII	0,00	0	0	0	0,00	0
XVIII	0,38	11	25	36 820	4,98	14 834
Miasto	0,71	9	24	4 559 496	6,07	19 225
Woj. pomorskie	11,60	6,4	28,3	b.d.	b.d.	b.d.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PUP, UM Wejherowo.

5.4. Wskaźniki przestrzenne

5.4.1. Analiza zagadnień przestrzennych dla jednorodnych morfologicznie jednostek urbanistycznych – wskaźniki obowiązkowe wskazane przez Urząd Marszałkowski

W grupie zagadnień przestrzennych Urząd Marszałkowski wymienił 2 wskaźniki obowiązkowe:

1. **Udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 r. w ogólnej ich liczbie.**
2. Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę.

Niestety, możliwe było pozyskanie danych jedynie dla pierwszego z ww. wskaźników.

5.4.2. Analiza zagadnień przestrzennych dla jednorodnych morfologicznie jednostek urbanistycznych – wskaźniki wybrane z listy sugerowanej przez Urząd Marszałkowski

W grupie zagadnień przestrzennych Urząd Marszałkowski wymienił 3 sugerowane wskaźniki, z czego do obowiązkowego wykorzystania było 2. Wybór tychże przedstawiono na poniższej liście – wskaźniki wybrane do opracowania zaznaczono pogrubionym drukiem:

1. Niska dostępność do podstawowych usług i słaba ich jakość.
2. **Udział procentowy budynków generujących emisje niskie.**
3. **Udział procentowy budynków wymagających remontu.**

5.4.3. Analiza zagadnień przestrzennych dla jednorodnych morfologicznie jednostek urbanistycznych – inne przeanalizowane wskaźniki, dla których dostępne były dane

Niezależnie od wskaźników sugerowanych do ujęcia w opracowaniu przez Urząd Marszałkowski, zdecydowano o przedstawieniu danych także dla następujących zagadnień:

1. **Intensywność zabudowy.**
2. **Procent zabudowy.**
3. **Udział procentowy zabudowy o charakterze zabytkowym.**

5.4.4. Zestawienie zbiorcze wskaźników obowiązkowych w sferze przestrzennej

Tabela 6

Zestawienie zbiorcze wskaźników obowiązkowych w sferze przestrzennej

Nr jednostki	Wskaźniki kluczowe		Wskaźniki fakultatywne	
	Udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 r. w ogólnej ich liczbie (w %)	Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę	Udział procentowy budynków wymagających remontu	Udział procentowy budynków generujących niskie emisje
I	85,7	b.d.	51	4,0
II	77,1	b.d.	37	0,6
III	81,4	b.d.	33	0,8
IV	100,0	b.d.	0	0,9
V	32,8	b.d.	8	0,7
VI	53,9	b.d.	17	1,7
VII	74,3	b.d.	27	0,6
VIII	20,2	b.d.	26	0,0
IX	17,3	b.d.	19	2,2
X	13,6	b.d.	18	0,9
XI	0,0	b.d.	0	0,0
XII	0,0	b.d.	0	0,0
XIII	55,4	b.d.	15	0,8
XIV	23,1	b.d.	9	0,2
XV	44,0	b.d.	13	0,7
XVI	50,1	b.d.	14	0,0
XVII	0,0	b.d.	8	0,0
XVIII	5,0	b.d.	0	0,0
Miasto	46,9	26	17	0,7
Woj. pomorskie	42,3	23	b.d.	b.d.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Wejherowo, ARMAAG oraz inwentaryzacji w terenie.

5.4.5. Zestawienie zbiorcze wskaźników dodatkowych w sferze przestrzennej

Tabela 7

Zestawienie zbiorcze wskaźników dodatkowych w sferze przestrzennej

Nr jednostki	Wskaźniki dodatkowe		
	Intensywność zabudowy	Procent zabudowy	Udział procentowy zabudowy o charakterze zabytkowym
I	0,2	8	15
II	0,5	17	9
III	0,5	19	32
IV	0,0	6	37
V	0,3	1	0
VI	0,6	19	1
VII	0,6	17	15
VIII	0,0	1	0
IX	0,1	0	0
X	0,1	5	0
XI	0,0	6	10
XII	0,0	0	0
XIII	0,5	12	0
XIV	0,2	10	0
XV	0,2	9	0
XVI	0,2	12	2
XVII	0,0	0	33
XVIII	0,0	2	0
Miasto	0,08	4	5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Wejherowo, ARMAAG oraz inwentaryzacji w terenie (tab. 7-9).

6. Inne cechy przestrzeni

Niezależnie od analizy *stricte* wskaźnikowej, zdecydowano także o przedstawieniu danych obrazujących inne cechy przestrzeni. Postanowiono o podjęciu następujących zagadnień:

1. **Strefa ochrony konserwatorskiej.**
2. **Udział procentowy zabudowy o charakterze zabytkowym.**

Szczegółowa prezentacja poszczególnych problematyk została przedstawiona na ryc. 4 i 5.



Ryc. 4. Strefy ochrony konserwatorskiej



Ryc. 5. Zabudowa o charakterze zabytkowym

7. Sumaryczna analiza wskaźnikowa

Na bazie powyższych rozważań określono sumaryczne wartości wskaźników degradacji dla poszczególnych jednostek urbanistycznych. Dokonano tego metodą analizy statystycznej, a jej wynikiem stało się określenie „sumarycznego wskaźnika degradacji”. W odniesieniu do poszczególnych jednostek został on przedstawiony w tab. 8. Obliczenie tego wskaźnika stało się możliwe przez ujednoczenie – dla poszczególnych wskaźników cząstkowych – miar stopnia degradacji i zsumowanie ich w postaci jednorodnej punktacji. W przypadku danych wskaźnikowych w analizie przyjęto, że wszystkie wskaźniki są stymulantą, z wyjątkiem trzech mających charakter destymulanty, tj.:

1. Liczby fundacji, stowarzyszeń, organizacji społecznych prowadzących działalność na analizowanym obszarze.
2. Liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób.
3. Wielkości dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości w odniesieniu do średniej miasta.

Ostatecznym wynikiem analizy wskaźnikowej wszystkich dostępnych kategorii danych (obowiązkowych i fakultatywnych) jest sumaryczna punktacja wszystkich wartości występujących w każdej z jednostek. W efekcie sumaryczna punktacja zbiorcza zawiera się w granicach od 2 do 36 punktów. Przyjęto graniczną wartość 23 punktów, na podstawie której wyłoniono jednostki predestynowane do objęcia planem rewitalizacji, które przekraczają tę wartość. Ostatecznie wytypowano 7 spośród 19 jednostek.

7.1. Sumaryczna analiza wskaźnikowa – zestawienie danych wyjściowych

Tabela 8

Sumaryczna analiza wskaźnikowa – zestawienie danych wyjściowych

Średnia dla miasta	Symbol jednostki																			Wskaźniki
	XVIII	XVII	XVI	XV	XIV	XIII	XII	XI	X	IX	VIII	VII	VI	V	IV	III	II	I		
52,9	126,4	0,0	43,5	43,4	34,1	54,0	0,0	0,0	52,5	35,3	23,1	11,5	21,5	45,1	363,6	132,9	44,5	67,5	Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności	
2,4	4,4	0,0	4,0	3,8	3,4	5,0	0,0	0,0	2,6	0,8	3,1	5,1	3,4	11,7	3,2	6,1	5,4	1,1	Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym (w %)	
6,3	0,0	0,0	9,2	3,0	4,6	1,7	0,0	0,0	6,4	0,0	0,0	9,4	1,9	1,4	0,0	4,9	8,0	0,0	Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności	
27,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,0	0,0	0,0	8,3	44,5	6,0	23,4	Liczba przestępstw na 1 tys. ludności	
1 846	1 573	0	2 613	993	1 393	2 074	0	0	942	1 282	585	2 765	1 312	1 617	2 930	1 464	1 520	1 992	Wielkość zasiłków pomocy rodzinie w przeliczeniu na rodzinę	

7.2. Sumaryczna analiza wskaźnikowa – zestawienie punktowe

Tabela 9

Sumaryczna analiza wskaźnikowa – zestawienie punktowe

	Symbol jednostki	Wskaźniki
–	1,27	Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności
II	0,00	Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym
III	2,25	Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności
IV	1,33	Liczba przestępstw na 1 tys. ludności
V	0,00	Wielkość zasiłków pomocy rodzinie w przeliczeniu na rodzinę
VI	0,00	Liczba uczniów, którzy nie otrzymali promocji do klasy wyższej lub świadectwa szkoły
VII	0,00	Liczba rodzin korzystających z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców
VIII	2,10	Wielkość zasiłku pomocy rodzinie w skali roku na mieszkańca
IX	0,00	Liczba postępowań w procedurze "Niebieskiej karty" na 1000 mieszkańców
X	0,00	Gęstość zaludnienia
XI	0,00	Liczba ofiar przemocy w odniesieniu do ludności
XII	0,00	Czyny karalne nieletnich na 1000 mieszkańców
XIII	1,02	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób
XIV	0,00	Odsetek osób produkcyjnych w ogólnej liczbie ludności
XV	0,00	
XVI	0,00	
XVII	0,00	
XVIII	2,39	

Tabela 10

Zestawienie jednostek urbanistycznych obejmujących obszary mieszkalnictwa

Nr jednostki	Powierzchnia (w ha)	Liczba ludności	Krótką charakterystyka
II	66,41	5 009	Oś. Przyjaźni (bloki wielorodzinne z lat 80.), Oś Tysiąclecia (bloki wielorodzinne z przełomu lat 60./70.), Oś. Harcerskie (bloki wielorodzinne z lat 60), teren jednostki wojskowej, zespoły szkół oraz osiedle zabudowy wielorodzinnej przy ul. Sobieskiego.
III	71,23	6 112	Jednostka bardzo zróżnicowana, obejmująca: Teren Śródmieścia, w tym Plac J. Wejhera, zabudowa historyczna mieszkaniowo – usługowa, teren zabudowy historycznej (ul. Hallera, ul. Sobieskiego), fragment Kalwarii Wejherowskiej (ostatnie stacje), osiedle wielorodzinne przy ul. Strzeleckiej, stary zabytkowy cmentarz, przedwojenne korty tenisowe i teren po przedwojennym basenie, historyczne budynki użyteczności publicznej
V	118,48	7 066	Oś. Kaszubskie, centrum handlowe Kaszuby, zabudowa jednorodzinna.
VI	40,41	5 314	W skład jednostki wchodzi zabudowa jednorodzinna z kompleksem usługowym JANTAR, niewielki fragment Osiedla Kaszubskiego (punktowce we wschodniej części obszaru), Oś. Chopina z zabudową wielorodzinną z lat 80.)
VII	38,27	4 243	Jednostka obejmuje częściowo teren Śródmieścia z typową zabudową śródmiejską mieszkalno-usługową. W skład jednostki wchodzi także budynki jednorodzinne i wielorodzinne, w tym osiedle mieszkaniowe Staszica
VIII	127,49	390	Dzielnica Górki Bolszewskie – dominuje zabudowa jednorodzinna
IX	141,16	170	Dzielnica przemysłowa – obecnie dominują zakłady usługowe i przestrzenie składowe
X	97,89	1 561	Osiedle Sucharskiego (zabudowa jednorodzinna głównie z lat 80./90.), we wschodniej części znajduje się kompleks ogrodów działkowych
XIII	155,94	6 037	Jednostka obejmuje budynki jednorodzinne z lat 50./60., szpital powiatowy oraz w otoczeniu ulicy Przemysłowej – zabudowę mieszaną: mieszkaniową i usługowo-przemysłową
XIV	118,85	4 336	Głównie zabudowa jednorodzinna
XV	144,97	3 386	Osiedle Fenikowskiego (teren zabudowy wielorodzinnej), tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej pomiędzy drogą krajową nr 6 i torami kolejowymi (w tym dawne zakłady ZRYW).
XVI	80,52	4 369	Wejherowo Śmiechowo Południe (budynki głównie jednorodzinne z lat 50.-80.), od strony wschodniej Osiedle Sikorski Park
XVIII	43,30	261	Dolina Cedronu, w tym zabudowa jednorodzinna wzdłuż ul. Marynarki Wojennej

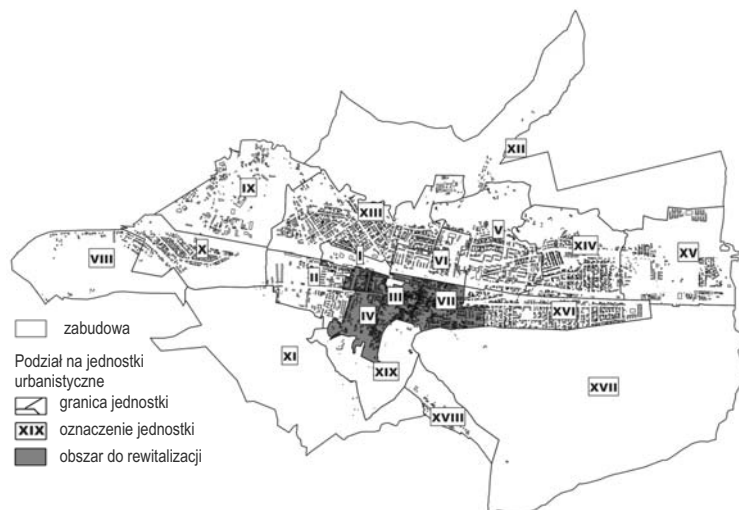
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z analizy (tab. 10 i 11).

8. Określenie granic obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Na bazie powyższych rozważań podjęto ostateczną decyzję co do wyboru jednostek urbanistycznych stanowiących obszar zdegradowany. Na liście tej znalazły się **jednostki nr I, II, III, IV, VI i VII**. Na tej bazie określono obszar do rewitalizacji obejmujący **jednostki III i VII**. Graficzną ilustrację tej decyzji przedstawiono na ryc. 7 i 8.



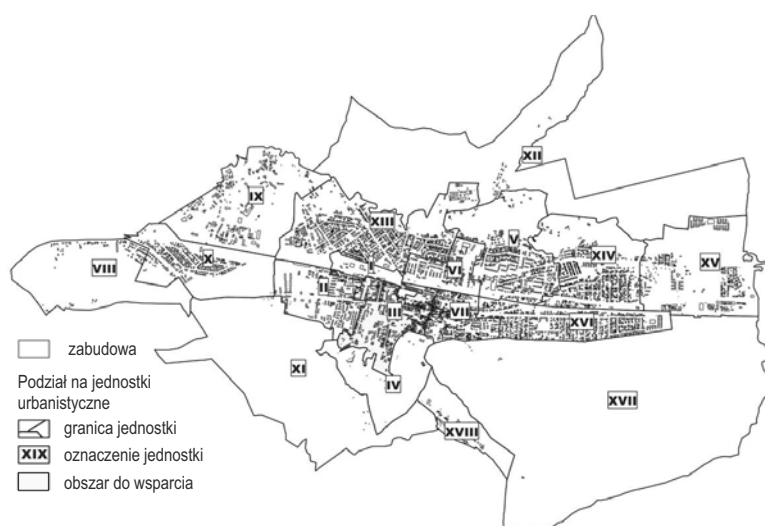
Ryc. 7. Jednostki oznaczone jako obszar zdegradowany



Ryc. 8. Jednostki wskazane jako obszary do rewitalizacji

9. Wskazanie jednostki do objęcia wsparciem w ramach *Regionalnego Programu Operacyjnego* *Województwa Pomorskiego*

W kontekście przedstawionej analizy przyjęto, że władze miasta wnioskować będą o objęcie wsparciem w ramach *Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego* **jednostki nr III** – tj. obszaru śródmiejskiego z historycznym centrum miasta oraz jego bezpośredniego otoczenia, zajętego przez zabudowę handlowo-usługową wraz z funkcją mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną. Obejmuje on także wiele innych struktur i obszarów, wymagających podjęcia działań naprawczych. Obszar ten obejmuje **71,23 ha** oraz zamieszkały jest przez **6112 osób**. Graficzną ilustrację tej decyzji przedstawiono na ryc. 9, a charakterystykę wskaźnikową na tle wartości średnich dla całego miasta w tab. 11.



Ryc. 9. Jednostka oznaczona jako obszar do wsparcia

Tabela 11

Zestawienie wskaźników dla jednostki urbanistycznej do objęcia wsparciem

Wartość wskaźnika dla:		Wskaźniki
całego miasta	jednostki III	
52,9	132,9	Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności
2,4	6,1	Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym

6,3	4,9	Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności
27,7	44,5	Liczba przestępstw na 1 tys. ludności
1 846	1 464	Wielkość zasiłków pomocy rodzinie w przeliczeniu na rodzinę
0,9	1,6	Liczba uczniów, którzy nie otrzymali promocji do klasy wyższej lub świadectwa szkoły
43	102	Liczba rodzin korzystających z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców
78	149	Wielkość zasiłku pomocy rodzinie w skali roku na mieszkańca
3,2	6,9	Liczba postępowań w procedurze "Niebieskiej karty" na 1000 mieszkańców
18	86	Gęstość zaludnienia
2,4	6,9	Liczba ofiar przemocy w odniesieniu do ludności
0,3	0,4	Czyny karalne nieletnich na 1000 mieszkańców
11,6	1,4	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób
16,4	17,0	Odsetek osób produkcyjnych w ogólnej liczbie ludności
28,3	48,9	Odsetek osób bezrobotnych z wyszkt. gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie ludn.
19 225	17 457	Wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych
42,3	81,4	Liczba budynków wybudowanych przed 1970 r. do ogólnej liczby budynków
17	33	Udział procentowy budynków wymagających remontu
0,7	0,8	Udział procentowy budynków emitujących emisje niskie
0,08	0,5	Intensywność zabudowy
4	19	Procent zabudowy



Ryc. 10. Jednostka oznaczona jako obszar do wsparcia (powiększenie)

Podsumowanie

Prezentowana metoda stanowiła pierwszy etap zadania związanego z przygotowaniem planu rewitalizacji dla Wejherowa. Na jej podstawie możliwe było szczegółowe doprecyzowanie potencjałów i potrzeb dla wybranego obszaru – w tym metodami warsztatowymi i z wykorzystaniem wniosków z badań społecznych, a następnie określone zostały zapisy *Lokalnego Programu Rewitalizacji* [Lorens, Ledwoń 2016a]. Podobne opracowanie zostało przygotowane dla Miasta Starogard Gdański [Lorens, Ledwoń 2016].

Opracowana metoda jest uniwersalna i może zostać zastosowana podczas analizy innych miejscowości w celu wyłonienia obszarów wskazanych do objęcia programami rewitalizacji. Dzięki odniesieniu jej do wytycznych wojewódzkich [Wytyczne dotyczące programowania... 2015] możliwe jest także obiektywne porównanie różnych miejscowości i tym samym, określenie, które wymagają dofinansowania do działań rewitalizacyjnych.

Literatura

- Jadach-Sepioło A. (red.), 2018, *Gminny program rewitalizacji. Praktyczny poradnik dla mieszkańców i władz lokalnych*. Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa.
- Jarczewski W. (red.), 2016, *Delimitacja krok po kroku. Metoda wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na potrzeby Gminnych Programów Rewitalizacji*. Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Lorens P., Ledwoń S., 2016, *Gminny Program Rewitalizacji Miasta Starogard Gdański*. Wydział Architektury Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- Lorens P., Ledwoń S., 2016a, *Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Wejherowa*. Wydział Architektury Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- Przestrzeń do dialogu. Praktyczny podręcznik o tym, jak prowadzić partycypację społeczną w planowaniu przestrzennym* (opr. zbiorowe). 2017, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, Warszawa.
- Ustawa o rewitalizacji z 9 października 2015 r.*, (Dz. U z 2015 r., Poz. 1777).
- Wytyczne dotyczące programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w celu ubiegania się o środki finansowe w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020*, załącznik nr 13 do Zasad wdrażania RPO WP 2014-2020 – zatwierdzony w grudniu 2015 r.
- Wytyczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020 z 3 lipca 2015 r.*, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa.
- Zborowski A. (red.), 2009, *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*. Instytut Rozwoju Miast, Kraków.