Projekt

z dnia 24 czerwca 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA GDYNI

z dnia 18 czerwca 2025 r.

w sprawie zmiany uchwały nr XXX/721/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdynia na lata 2017-2026.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.[1)]), art. 14 ust. 1 i art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 485) w zw. z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w zw. z uchwałą nr L/1510/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 8 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni na lata 2017-2026, **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1. W uchwale nr XXX/721/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdynia na lata 2017-2026 wprowadza się następujące zmiany:

1. tytuł uchwały zmienianej otrzymuje brzmienie „w sprawie uchwalenia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+.”;

2. treść § 1 uchwały zmienianej otrzymuje brzmienie: „Przyjmuje się Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.”;

3. Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdynia, stanowiący załącznik do uchwały zmienianej, otrzymuje brzmienie jak załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Gdyni

Tadeusz Szemiot

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907, 1940.

Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+

Gdynia
2025

Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+

Koordynacja:

Dział Rewitalizacji Laboratorium Innowacji Społecznych

Zespół autorski:

Łukasz Browarczyk

Agnieszka Jurecka-Fryzowska

Monika Listwoń

Współpraca zespołu Laboratorium Innowacji Społecznych:

Maciej Kochanowski

Dobrosława Korczyńska-Partyka

Ewa Król

Barbara Marchwicka

Jędrzej Sołtysiak

Maciej Warszakowski

Bianka Witkowska

Wsparcie wydziałów Urzędu Miasta Gdyni, gminnych jednostek organizacyjnych i innych instytucji:

Biuro Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni (BPPMG)

Gdyńskie Centrum Usług Opiekuńczych (GCUO)

Gdyńskie Centrum Zdrowia (GCZ)

Komenda Wojewódzka Policji w Gdańsku (KWP)

Miejska Biblioteka Publiczna w Gdyni (MBP)

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS)

Powiatowy Urząd Pracy (PUP)

Straż Miejska (SM)

Zespół Placówek Specjalistycznych (ZPS)

Wydziały Urzędu Miasta Gdyni: Budynków, Dostępności, Edukacji, Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji, Inwestycji, Kultury, Projektów Infrastrukturalnych, Projektów Rozwojowych, Spraw Społecznych, Strategii, Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków (BMKZ), Biuro Ogrodnika Miasta (BOM)

Koordynatorka ds. praw człowieka Marta Otrębska

Ekspert ds. dostępności Marek Wysocki

Redakcja i korekta:

Lena Lorenc-Barańska LovLetters

Spis treści

Spis treści **2**

CZĘŚĆ I – TŁO PROCESU **4**

1. WPROWADZENIE 5

1.1. Wstęp do Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+ 5
1.2. Główne założenia i wartości 8
1.3. Rewitalizacja – podstawy prawne 8
1.4. Obszar rewitalizacji w Gdyni 10
1.5. Gdyńskie doświadczenia rewitalizacyjne 15
1.6. Oceny aktualności i stopnia realizacji GPR 20
1.7. Partycypacja społeczna i interesariusze rewitalizacji 25

2. KONTEKST STRATEGICZNY 39

2.1. Strategie i programy europejskie, krajowe, regionalne 39
2.2. Strategie i programy Miasta Gdyni 42
2.3. Ogólnomiejska oferta usług społecznych 47

CZĘŚĆ II – DIAGNOSTYCZNO-PROJEKTOWA **49**

1. BABIE DOŁY 50

1.1. Charakterystyka podobszaru 50
1.2. Synteza diagnozy podobszaru rewitalizacji 52

2. OKSYWIE 65

2.1. Charakterystyka podobszaru 65
2.2. Synteza diagnozy podobszaru rewitalizacji 68

3. OSIEDLE MEKSYK 83

3.1. Charakterystyka podobszaru 83
3.2. Synteza diagnozy podobszaru rewitalizacji 85

4. OSIEDLE ZAMENHOFA-OPATA HACKIEGO 95

4.1. Charakterystyka podobszaru 95
4.2. Synteza diagnozy podobszaru rewitalizacji 97

5. WZGÓRZE ORLICZ-DRESZERA 110

5.1. Charakterystyka podobszaru 110
5.2. Synteza diagnozy podobszaru rewitalizacji 112

6. WITOMINO 123

6.1. Charakterystyka podobszaru 123
6.2. Synteza diagnozy podobszaru rewitalizacji 125

7. WIZJA REWITALIZACJI 139

7.1. Wizja rewitalizacji jako procesu miejskiego 139
7.2. Wizje każdego z podobszarów po przeprowadzeniu rewitalizacji 140

8. CELE REWITALIZACJI I KIERUNKI DZIAŁAŃ 143

9. PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE 144

9.1. Liczba i charakter przedsięwzięć 144

9.2. Sposób wyboru przedsięwzięć 144
9.3. Przedsięwzięcia rewitalizacyjne zrealizowane w latach 2017-2024 145
9.4. Zestawienie przedsięwzięć rewitalizacyjnych 147
10. POWIĄZANIA 225
10.1. Podobszar Babie Doły 225
10.2. Podobszar Oksywie 229
10.3. Podobszar Meksyk 235
10.4. Podobszar osiedle Zamenhofa-Opata Hackiego 238
10.5. Podobszar Wzgórze Orlicz-Dreszera 242
10.6. Podobszar Witomino 245
CZĘŚĆ III – ZASADY REALIZACJI 251
1. SPOSÓB WDRAŻANIA GPR 252
1.1. System zarządzania 252
1.2. Realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych 254
1.3. Fora współpracy 255
1.4. Sposoby zapewnienia udziału interesariuszy w procesie rewitalizacji (2025-2030+) 257
1.5. Współpraca z organizacjami pozarządowymi 260
1.6. Komunikowanie o rewitalizacji 260
2. SYSTEM MONITORINGU I OCENY 261
2.1. Monitoring realizacji przedsięwzięć (poziom operacyjny) 262
2.2. Monitoring stanu obszaru rewitalizacji (poziom strategiczny) 264
2.3. Monitoring osiągania celów procesu rewitalizacji (poziom strategiczny) 266
2.4. Badanie społeczne 267
2.5. Ocena aktualności i stopnia realizacji GPR 2030+ 267
3. HARMONOGRAM PROCESU REWITALIZACJI 269
4. FINANSOWANIE 270
5. MECHANIZMY INTEGROWANIA DZIAŁAŃ 273
5.1. Kompleksowość, wewnętrzna integralność i koncentracja przestrzenna 273
5.2. Komplementarność przedsięwzięć 274
6. REALIZACJA GPR W ZAKRESIE PLANOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 277
7. NIEZBĘDNE ZMIANY W UCHWAŁACH 278
8. SPECJALNA STREFA REWITALIZACJI 278
SPIS ZAŁĄCZNIKÓW 279

CZĘŚĆ I – TŁO PROCESU

Część pierwsza niniejszego dokumentu stanowi wprowadzenie do procesu rewitalizacji w Gdyni oraz przedstawienie go na tle dokumentów strategicznych.

Rozdział 1 Wprowadzenie

Rozdział prezentuje ramy procesu rewitalizacji w Gdyni oraz aktualizacji Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni. Opisuje ramy prawne procesu, obszar rewitalizacji, którego dotyczy, a także dotychczasowe doświadczenia rewitalizacyjne.

Rozdział 2 Kontekst strategiczny

Rozdział opisuje powiązania niniejszego dokumentu ze strategiami na szczeblu europejskim, krajowym, wojewódzkim i miejskim.

1. WPROWADZENIE

1.1. Wstęp do Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+

Niniejszy dokument jest aktualizacją Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni na lata 2017-2026[1] (GPR 2017-2026). Modyfikuje on ramy procesu rewitalizacji w Gdyni po ponad ośmioletnim okresie wdrażania programu. Dokument jest wynikiem rewizji wcześniejszych założeń oraz wniosków wyciągniętych z dotychczasowych doświadczeń, dyskusji z mieszkańcami, ich grupami, radnymi miasta i dzielnic, Komitetem Rewitalizacji, organizacjami pozarządowymi oraz instytucjami publicznymi. W efekcie łączy wiele perspektyw i uwzględnia elementy różnych polityk miejskich, wyznaczając szerokie spektrum działań na rzecz mieszkańców w rewitalizowanych dzielnicach. Głównymi przyczynami aktualizacji Gminnego Programu Rewitalizacji są:

- zakończenie większości zaplanowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych;
- zakończenie sześciu projektów realizowanych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020, obejmujących działania społeczne i inwestycyjne na trzech podobszarach rewitalizacji[2];
- rezultaty pogłębionej diagnozy podobszarów rewitalizacji oraz diagnozowane wyzwania i potrzeby;
- potrzeba weryfikacji i urealnienia wizji oraz celów rewitalizacji oraz poprawa systemu monitoringu i oceny rewitalizacji;
- nowe możliwości uzyskania dofinansowania dla działań rewitalizacyjnych stworzone w programie Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027 (FEP 21-27);
- wynik Drugiej oceny aktualności i stopnia realizacji GPR[3].

Aktualizacja GPR wydłuża okres obowiązywania programu co najmniej do 2030 r., biorąc pod uwagę, że szeroki zakres założonych przedsięwzięć może wpłynąć na dłuższy okres wdrażania rewitalizacji. Ponowiono pogłębioną diagnozę obszaru rewitalizacji i wprowadzono szereg istotnych zmian, m.in. w zakresie wizji, celów, kierunków działań i przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Zmianie poddano również zapisy dotyczące monitorowania i zarządzania procesem rewitalizacji.

Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+ (GPR 2030+) opracowano dla tego samego obszaru rewitalizacji, którego granice wyznaczono w 2016 r. na podstawie obiektywnych i mierzalnych wskaźników[4].

[1] Przyjętego uchwałą nr XXX/721/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 29 marca 2017 r.
[2] Tj. na Oksywiu, osiedlu Zamenhofa – Opata Hackiego i na Witominie.
[3] Przyjęta zarządzeniem nr 6696/23/VIII/R Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 23 sierpnia 2023 r.

Podobszary rewitalizacji z różnych powodów pozostawały w dysproporcji względem innych części miasta. W momencie uchwalania granic obszaru rewitalizacji cechowała je złożoność problemów społecznych, wyraźnie niższy standard przestrzeni miejskich, a często również izolacja geograficzna oraz stygmat „miejsca gorszego".

Osiem lat prowadzenia procesu rewitalizacji doprowadziło do częściowej niwelacji istniejących dysproporcji, podkreślając przy tym wyjątkowy charakter, zasoby i potencjały tych terenów. Niemniej jednak wskaźniki, które determinowały objęcie ich rewitalizacją, nadal pokazują znaczne odchylenie od średniej gminnej[5].

Myślą przewodnią dla GPR 2030+ jest przede wszystkim kontynuacja dążenia do zmniejszania różnic między obszarem rewitalizacji a pozostałą częścią miasta oraz zachowanie trwałości już wypracowanych zmian przestrzennych i społecznych.

Gdyński proces rewitalizacji prowadzony jest pod marką „Gdynia OdNowa".

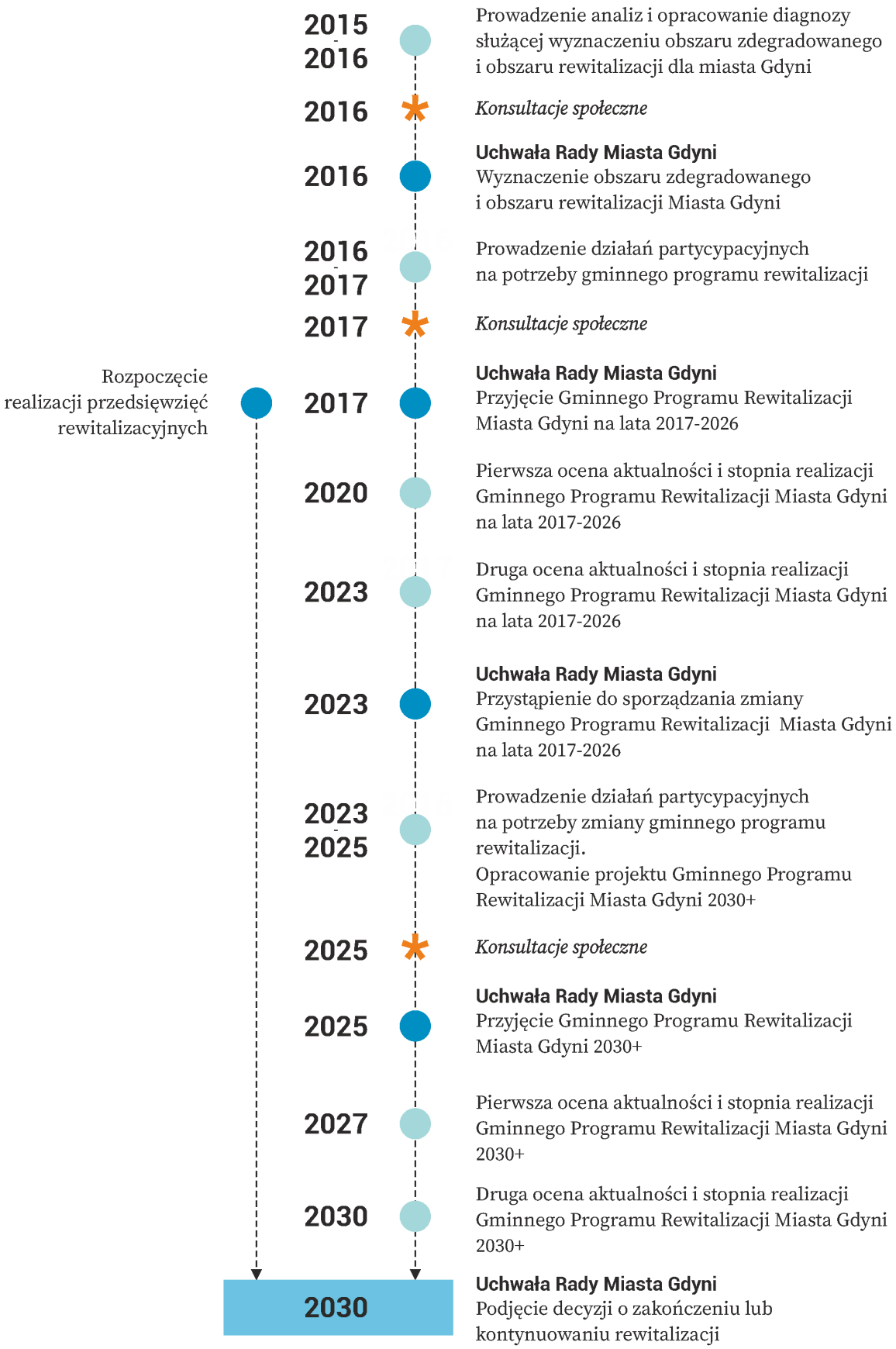
Ryc. 1 Logotyp marki Gdynia OdNowa, aut. wespół zespół

Nazwa ta symbolizuje odnowę – społeczną, przestrzenną, usług publicznych – i wskazuje na innowacyjne podejście do wdrażania zmian na obszarach miejskich. Sformułowanie „OdNowa" oznacza empatyczne spojrzenie na stygmatyzowane fragmenty Gdyni i dążenie do przywrócenia im godnego miejsca na mentalnej mapie miasta. To założenie, że rozwój poszczególnych podobszarów rewitalizacji może zwrotnie wpłynąć na zmianę w całym mieście, a siłą napędową zmian jest potencjał dzielnic, pomniejszych terytoriów, lokalnych społeczności i grup sąsiedzkich. To także nawiązanie do tradycji Gdyni – miasta „z morza i marzeń" – budowanej i rozwijanej energią swoich mieszkańców.

Ryc. 2 Logotyp Gdynia OdNowa w użyciu, konsultacje społeczne dot. zagospodarowania polany rekreacyjnej na Witominie, 2018 r.

[4] Podobszar rewitalizacji został wyznaczony uchwałą nr XIX/435/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Gdyni (Dz. U. Woj. Pom. z 2016 r., poz. 1499). Więcej informacji w rozdz. 1.3.

[5] Zestawienie wskaźników znajduje się w Załączniku nr 1 „Szczegółowa diagnoza obszaru rewitalizacji".



Ryc. 3 Cykl życia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni

1.2. Główne założenia i wartości

Od początków pracy nad GPR, a następnie podczas jego wdrażania oraz prac nad aktualizacją, koncentrowano się na kilku kluczowych założeniach, na których oparty jest cały proces. Naczelną zasadą jest to, że GPR jest głęboko osadzony w gdyńskiej rzeczywistości i realiach, dlatego też reaguje na lokalne konteksty i odpowiada na specyficzne potrzeby gdynian. Stąd w GPR odrębnie traktuje się każdy z podobszarów rewitalizacji.

Przyjęto, że wypracowane podczas działań rewitalizacyjnych metody i sposoby działania mogą stanowić narzędzie rozwoju całego miasta, przy jednoczesnym wywołaniu zmian w konkretnych, lokalnych społecznościach. Zaproponowane i przetestowane rozwiązania mogą zostać wdrożone w pozostałych częściach miasta, gdzie nie jest prowadzona rewitalizacja. Doświadczenie i wnioski zdobyte na gruncie lokalnym mogą mieć wpływ na ogólnomiejskie polityki i działania. Dlatego ważne jest, by nie traktować rewitalizacji jedynie jako interwencji na sześciu stosunkowo niedużych podobszarach, ale również jako szansę do sprawdzenia w praktyce tego, jak można tworzyć i wdrażać wielowymiarowe, ale lokalne, strategie rozwoju dzielnic lub ich części.

GPR 2030+, tak samo jak poprzedzający go GPR 2017-2026, zakłada, że zmiana dokonana na terenach, które dziś są w szczególnej potrzebie, wpłynie zwrotnie na rozwój całej Gdyni. **Stąd na wszystkich etapach prac realizowano założenie, że na tereny rewitalizowane należy patrzeć nie jako na „miejsca wstydu", ale na miejsca unikatowych zasobów i potencjałów, które należy rozwijać i wydobywać. Rewitalizacja to nie tylko pokonywanie barier, ale rozwijanie tego, co w tkance miejskiej zdrowe: zasobów, które pozwolą przeprowadzać najtrudniejsze transformacje – zarówno przestrzenne, jak i społeczne.** GPR 2030+ kontynuuje wieloletni proces wyrównywania szans i zmniejszania dystansu w miejscach najbardziej „oddalonych" mentalnie lub terytorialnie od reszty Gdyni poprzez kompleksową, przemyślaną i odważną interwencję.

Rewitalizacja jest procesem długofalowych zmian, które oddziałują nie tylko na przestrzeń, ale przede wszystkim na lokalne społeczności. Tym społecznościom, które znajdują się w szczególnej potrzebie, nadano uprzywilejowaną pozycję rozwojową. Jednym z nadrzędnych założeń procesu jest projektowanie i wdrażanie zmian razem z mieszkańcami.

Rewitalizacja musi korzystać z potencjału różnych instytucji i komórek samorządowych, a także zewnętrznych partnerów; wzmacniać współpracę i przepływ informacji. Pozwala to na połączenie wielu perspektyw, uspójnienie wizji zmiany, wygenerowanie propozycji wzajemnie połączonych i uzupełniających się działań.

Niniejszy dokument, tak jak pierwszy GPR 2017-2026, jest zatem propozycją włączenia potencjału całego miasta w działania na rzecz zmiany przestrzenno-gospodarczo-społecznej na obszarze rewitalizowanym, zlokalizowanym w pięciu dzielnicach i sześciu podobszarach.

1.3. Rewitalizacja – podstawy prawne

Zgodnie z definicją ustawową, **rewitalizacja** to proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane

terytorialnie, wdrażane przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji[6].

Prowadzenie przez gminę procesu rewitalizacji nie jest obowiązkowe. Jeśli jednak rada miasta z własnej inicjatywy lub na wniosek prezydenta podejmuje takie zobowiązanie wobec mieszkańców, to sposób planowania, wdrażania i ewaluacji rewitalizacji musi być w zgodzie z zapisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Ustawa ta reguluje aktywność samorządów lokalnych skupiającą się na podejmowaniu ukierunkowanych działań dedykowanych obszarom, które ze względu na społeczno-gospodarczą charakterystykę oraz niezadowalający stan przestrzeni i infrastruktury wymagają interwencji. Ustawa określa kluczowe elementy procesu, wskazując przede wszystkim na konieczność uwzględnienia partycypacji społecznej, podejmowania wielowymiarowych działań skoncentrowanych terytorialnie w miejscach, w których sytuacja społeczna jest najtrudniejsza.

Narzędziem prowadzenia przez gminę procesu rewitalizacji jest **gminny program rewitalizacji**, którego zawartość jest ściśle określona przepisami ustawy o rewitalizacji. Przede wszystkim zawiera on pogłębioną diagnozę obszaru rewitalizacji, wyznacza wizję rewitalizacji, określa cele rewitalizacji oraz odpowiadające im kierunki działań służące eliminacji lub ograniczeniu zjawisk negatywnych, a także opisuje przedsięwzięcia rewitalizacyjne.

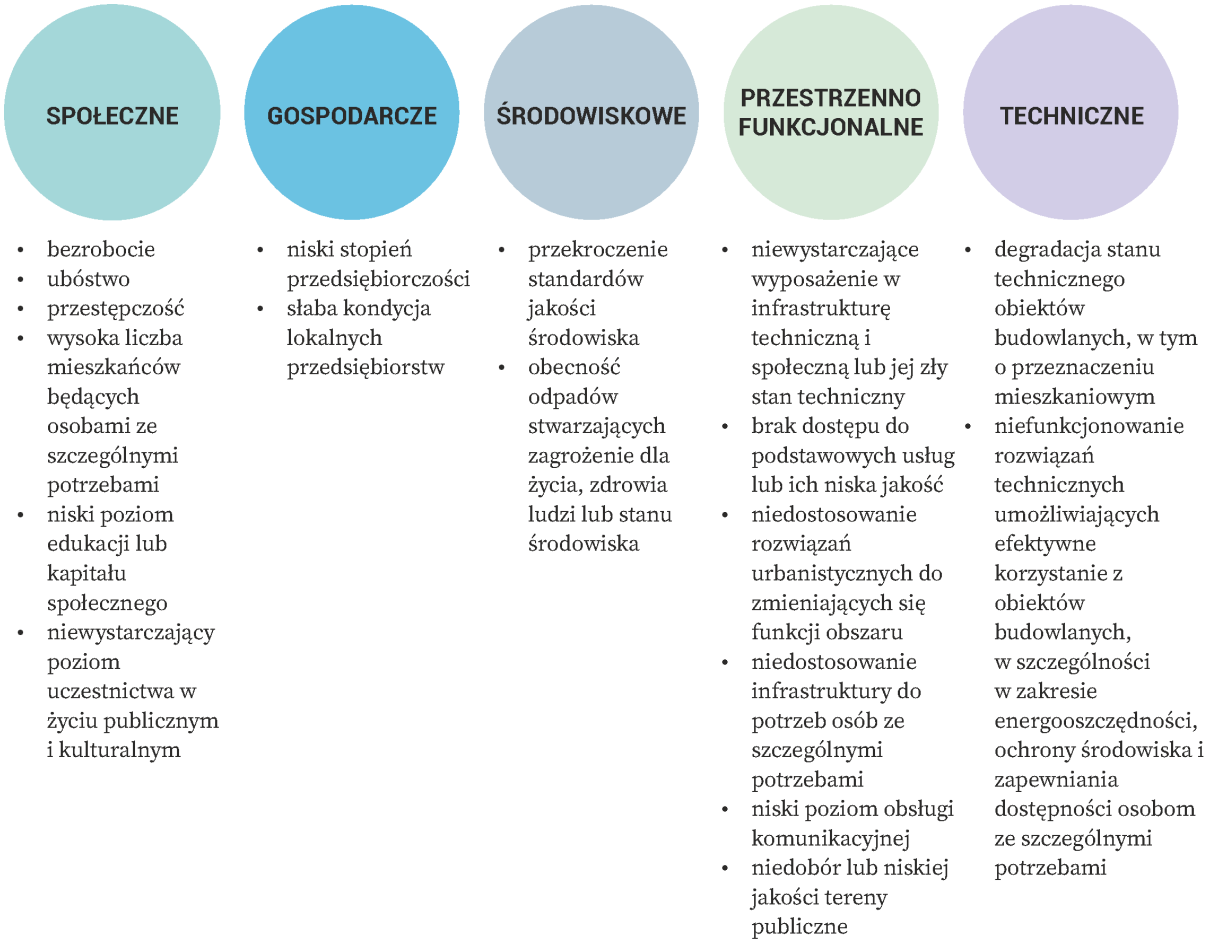
Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+ uwzględnia wymogi ustawy z dnia 28 kwietnia 2022 r. o zasadach realizacji zadań finansowanych ze środków europejskich w perspektywie finansowej 2021-2027 (dalej: ustawa wdrożeniowa). Ustawa ta traktuje gminny program rewitalizacji jako strategię Innego Instrumentu Terytorialnego (IIT) o szczególnym znaczeniu. Zarówno ustawa, jak i przyjęte w ślad za nią „Zasady realizacji instrumentów terytorialnych w Polsce w perspektywie finansowej UE na lata 2021-2027" (dalej: zasady IT), wyznaczają ramy dla planowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych przeznaczonych do realizacji z udziałem środków europejskich.

Wymienione akty prawne nakładają dodatkowe obligatoryjne wymogi, jakie musi spełnić GPR, aby możliwe było ubieganie się o dofinansowanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych ze środków europejskich w perspektywie finansowej 2021-2027 w ramach m.in. FEP 21-27. Tabelaryczne zestawienie wymogów ww. ustaw i odpowiadających na nie elementów GPR znajduje się w części III, rozdziale 5.2.6.

[6] Na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j.: Dz.U. z 2024 r. poz. 278).

1.4. Obszar rewitalizacji w Gdyni

Obszar gminy, który znajduje się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz współwystępowania na nim co najmniej jednego z negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych, nazywamy **obszarem zdegradowanym.** Jeśli gmina zamierza prowadzić rewitalizację na całym obszarze zdegradowanym lub jego części z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, wówczas taki obszar nazywamy **obszarem rewitalizacji**[7]. Nie może być on większy niż 20% powierzchni gminy ani zamieszkały przez więcej niż 30% liczby jej mieszkańców. Zarówno obszar zdegradowany, jak i obszar rewitalizacji, może być podzielony na podobszary, które nie muszą posiadać wspólnych granic, pod warunkiem stwierdzenia na każdym z nich występowania koncentracji opisanych wyżej negatywnych zjawisk. Tak obszar zdegradowany, jak i rewitalizacji, może stanowić to samo terytorium. Oba wyznacza rada gminy w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego.



Ryc. 4 Wyszczególnione w ustawie o rewitalizacji zjawiska negatywne, których nagromadzenie wskazuje na sytuację kryzysową obszaru zdegradowanego.

[7] Na podstawie ustawy o rewitalizacji.

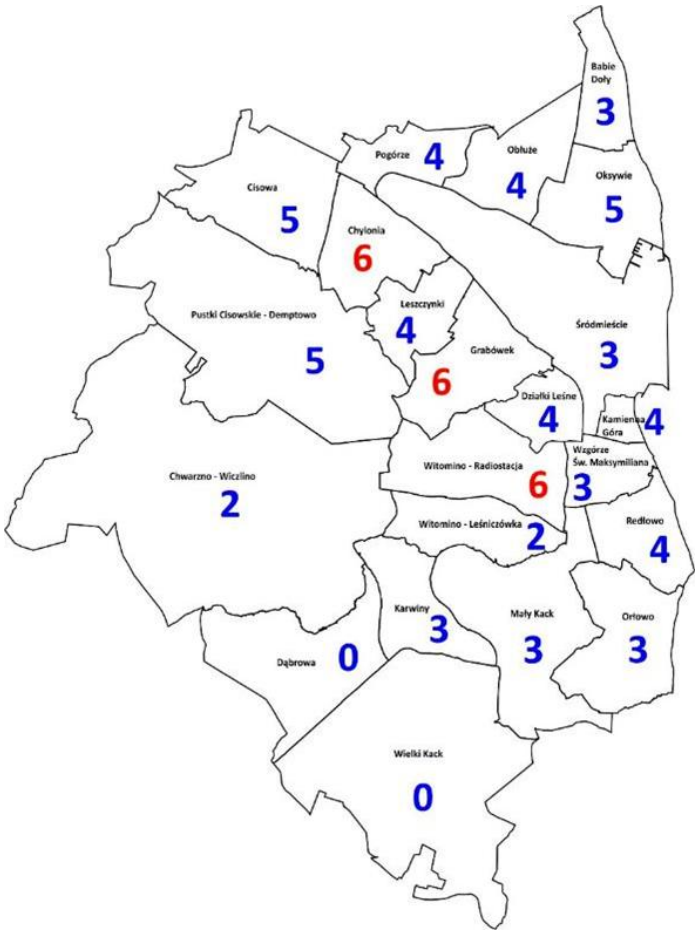
Granice obszaru rewitalizacji w Gdyni zostały zatwierdzone w 2016 r. Podstawą dla ich określenia były: „Raport dotyczący delimitacji obszarów zdegradowanych na terenie Gdyni" z 2015 r. i „Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla miasta Gdyni"[8] z 2016 r. Prace analityczne prowadzono w oparciu o zapisy ustawy o rewitalizacji oraz wytyczne Ministerstwa Rozwoju dotyczące programów operacyjnych na lata 2014-2020, wykorzystując metodologię zaproponowaną przez Instytucję Zarządzającą RPO WP na lata 2014-2020, tj. Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego.

Po rozeznaniu dostępności danych w różnych obszarach oraz ich użyteczności do przeprowadzenia delimitacji obszarów zdegradowanych, zdecydowano się na wybór poniższych wskaźników, które wielowymiarowo obrazują sytuację badanych terytoriów i stanowią od tego momentu podstawową miarę monitorowania skali negatywnych zjawisk na obszarze rewitalizacji. W przypadku wskaźników obligatoryjnych punktem odniesienia były średnie wartości wskaźników osiągane przez województwo pomorskie, a dla wskaźników fakultatywnych – wartości średnie dla Gdyni.

WSKAŹNIKI OBLIGATORYJNE	PODSYSTEM	WSKAŹNIKI FAKULTATYWNE
Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. ludności.	SPOŁECZNY	Liczba ofiar przemocy na 10 tys. ludności (procedura „Niebieskie Karty").
Liczba długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym na 100 osób.		Liczba osób z zaburzeniami psychicznymi na 1 tys. ludności.
Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności.		Liczba osób pobierających zasiłki pomocy społecznej na 1 tys. ludności.
Liczba przestępstw na 1 tys. ludności.		Liczba osób na wniosek przymusowego leczenia alkoholowego na 1 tys. ludności (dane za rok 2013).
Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności.	GOSPODARCZY	Poziom dochodów ludności: wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych.
Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób.		Średnia wycena lokalu mieszkalnego za m^2.
Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych.		
Udział budynków wzniesionych przed rokiem 1970 do ogólnej liczby budynków.	PRZESTRZENNY	Liczba lokali socjalnych.
Przeciętna powierzchnia lokalu (m^2) na osobę.		Gęstość zamieszkania.

Tab. 1 Wskaźniki wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego w Gdyni

[8] Przyjęta zarządzeniem nr 4014/16/VII/M Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 19 stycznia 2016 r.



Ryc. 5 Wskaźniki obligatoryjne w ujęciu dzielnicowym – rozkład sytuacji kryzysowych wraz z liczbą ilustrującą, w ilu kategoriach przekroczono wartość referencyjną wskaźnika, dane z 2015 r.

Proces wyznaczania obszaru zdegradowanego rozpoczęto od analiz dzielnic, co nawiązywało do najbardziej tradycyjnych podziałów miasta, odwzorowujących specyfikę jego funkcjonowania. Ryc. 5 pokazuje liczbę wskaźników obligatoryjnych przekraczających średnią wojewódzką w każdej z dzielnic. Żadna z dzielnic nie przekroczyła wartości wszystkich dziewięciu wskaźników obligatoryjnych w wymiarze przestrzennym, społecznym czy gospodarczym, nie osiągając tym samym większego natężenia zjawisk problemowych niż średnia dla województwa pomorskiego. W efekcie, żadna z dzielnic nie spełniała kryteriów pozwalających na wyznaczenie obszaru zdegradowanego i rewitalizacji na poziomie całej jednostki statutowej – dzielnicy. Wskaźniki ukazały natomiast wyraźną dysproporcję w jakości życia pomiędzy poszczególnymi jednostkami administracyjnymi miasta.

Ponieważ określenie obszaru zdegradowanego/rewitalizowanego na poziomie dzielnicy było niemożliwe, miejsc o współwystępującej kumulacji zjawisk społecznych, gospodarczych, ekonomicznych i przestrzennych należało szukać poprzez dokonanie kolejnych przybliżeń, nakierowując uwagę na mniejsze obszary. W wyniku tak przeprowadzonych analiz odnaleziono w obrębie dzielnic obszary o najtrudniejszej sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej. Te terytoria, kilkukrotnie mniejsze od jednostek statutowych (dzielnic), okazały się „odpowiedzialnymi" za znaczącą część statystyk niekorzystnych zjawisk społecznych, gospodarczych i przestrzennych w całych swoich dzielnicach. Tereny przekraczające wszystkie lub niemal wszystkie wskaźniki obligatoryjne dla województwa pomorskiego znaleziono w czterech dzielnicach: Oksywie, Chylonia, Leszczynki oraz (ówczesne) Witomino-Radiostacja. Obszary tymi były:

1. rejon dawnej wsi Oksywie oraz ulic Arenda Dickmana i inż. Jana Śmidowicza (część dzielnicy Oksywie);
2. rejon ulic Ludwika Zamenhofa i Opata Hackiego (część dzielnicy Chylonia);
3. zachodnia część dzielnicy Witomino-Radiostacja;
4. rejon Wzgórza Orlicz-Dreszera, tzw. Pekinu (część dzielnicy Leszczynki).

Granice tych terytoriów zostały poddane konsultacjom społecznym.

W ramach konsultacji społecznych zgłoszone zostały postulaty dotyczące włączenia części dzielnic Babie Doły (rejon zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże") oraz Chylonia (Meksyk). Analiza wskaźników dla tych terenów, poparta obserwacjami na miejscu, wykazała, że charakteryzują się wysokim natężeniem zjawisk negatywnych. Włączono je zatem do granic obszaru rewitalizacji.

Granice obszaru rewitalizacji w Gdyni, zbieżne z granicami obszaru zdegradowanego, zostały wyznaczone w 2016 r. uchwałą Rady Miasta Gdyni[9]. Uchwała ta stanowi prawo miejscowe.

Obszar rewitalizacji podzielony jest na sześć niepowiązanych ze sobą podobszarów:

1. część dzielnicy Babie Doły – rejon ulicy Rybaków;
2. część dzielnicy Oksywie – rejon dawnej wsi Oksywie oraz ulic Arendta Dickmana i inż. Jana Śmidowicza;
3. część dzielnicy Chylonia – rejon ulic Ludwika Zamenhofa i Opata Hackiego;
4. część dzielnicy Chylonia – rejon tzw. Meksyku;
5. część dzielnicy Leszczynki – rejon Wzgórza Orlicz-Dreszera, tzw. Pekin;
6. północno-zachodnia część dzielnicy Witomino.

Na tak wyznaczonym obszarze rewitalizacji zameldowanych jest 9588 osób[10]. Liczba ta stanowi 4,36% ogółu mieszkańców Gdyni. Powierzchnia obszaru rewitalizacji wynosi 305,9 ha, co w momencie uchwalenia jego granic stanowiło 2,26% powierzchni gminy (13 514 ha)[11].

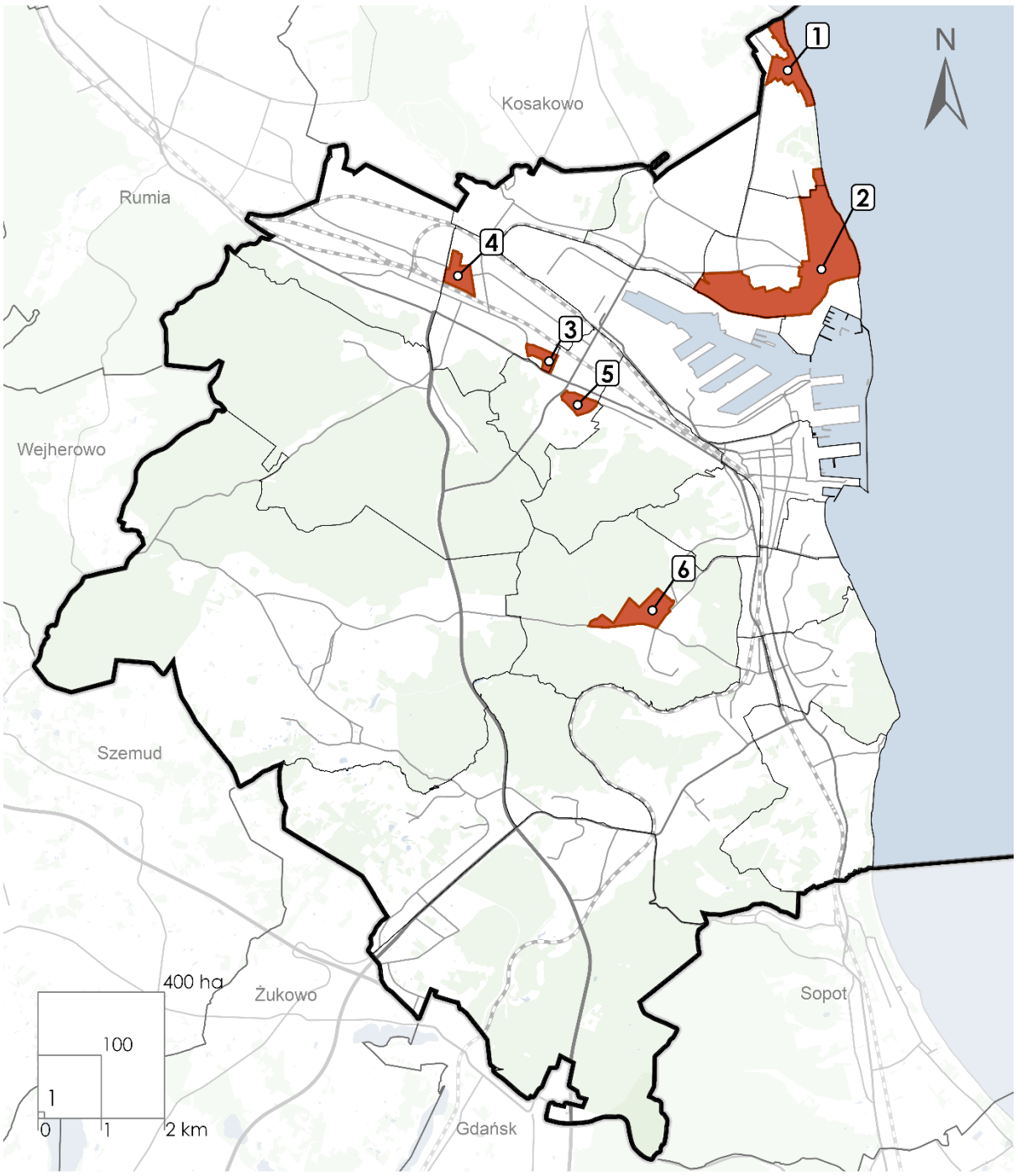
	BABIE DOŁY	OKSYWIE	MEKSYK	OSIEDLE ZAMENHOFA OPATA HACKIEGO	WZGÓRZE ORLICZ-DRESZERA	WITOMINO RADIOSTACJA	GDYNIA
POWIERZCHNIA OBSZARU	33,9 ha	193,9 ha	18,5 ha	10,3 ha	12,1 ha	37,1 ha	
LUDNOŚĆ 2015	99	2529	790	2042	420	5300	240 475
LUDNOŚĆ 2023	79	2485	691	1656	145	4532	220 092
DYNAMIKA ZMIAN LICZBY LUDNOŚCI (2016=100%)	80%	97%	87%	81%	34%	86%	91%

Ryc. 6 Porównanie powierzchni, liczby mieszkańców podobszarów rewitalizacji oraz dynamiki zmian liczby ludności

[9] Uchwała nr XIX/435/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Gdyni

[10] Według danych meldunkowych na 31.12.2023 r.

[11] Na podstawie uchwały nr L/1503/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 08 lutego 2023 r. w związku z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 2017 r. w sprawie szczegółowego przebiegu linii podstawowej, zewnętrznej granicy morza terytorialnego oraz zewnętrznej granicy strefy przyległej Rzeczypospolitej Polskiej powierzchnia Gdyni zwiększyła się do 39 151 ha, co oznacza, że obszar rewitalizacji obejmuje obecnie 0,78% powierzchni gminy.



obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji

1. część dzielnicy Babie Doły, rejon ulicy Rybaków
2. część dzielnicy Oksywie, rejon dawnej wsi Oksywie oraz ulic Arendta Dicmana i inż. Jana Śmidowicza
3. część dzielnicy Chylonia, rejon ulic Ludwika Zamenhofa i Opata Hackiego
4. część dzielnicy Chylonia, rejon tzw. Meksyku
5. część dzielnicy Leszczynki, rejon tzw. Pekinu
6. zachodnia część dzielnicy Witomino-Radiostacja

Ryc. 7 Granice obszaru rewitalizacji na mapie Gdyni, opr. BPPMG

1.5. Gdyńskie doświadczenia rewitalizacyjne

1.5.1. Doświadczenia sprzed uchwalenia GPR

Usystematyzowane początki myślenia o rewitalizacji w Gdyni sięgają roku 2007, kiedy to podjęto pierwsze szerzej zakrojone kroki na drodze do precyzyjnego, opartego na wielowymiarowej analizie danych, określenia obszarów miasta wymagających interwencji społeczno-infrastrukturalnej. W trakcie procesu odwoływano się do takich danych, jak: stopa bezrobocia, stan infrastruktury, stan mieszkań, demografia, liczba podmiotów gospodarczych, wyniki nauczania szkolnego, przestępczość. Przeprowadzone zestawienia oraz konsultacje ich wyników z ekspertami i kluczowymi informatorami jednoznacznie wskazały na wyjątkową w sensie negatywnym pozycję okolicy ulic Zamenhofa i Opata Hackiego – osiedla wyznaczonego tymi ulicami w dzielnicy Chyloni (dalej: osiedle Zamenhofa – Opata Hackiego lub ZOH). Obszar ten okazał się być w wysokim stopniu zapóźniony i zdegradowany infrastrukturalnie, silnie wysycony problemami społecznymi.

Ryc. 8 Osiedle Zamenhofa - Opata Hackiego, pierwszy obszar interwencji rewitalizacyjnej miasta, 2016 r., fot. Alina Żemojdzin

Na tym obszarze od roku 2008 Gdynia zbierała praktyczne doświadczenia w prowadzeniu rewitalizacji społecznej, połączonej z partycypacyjnym wymiarem działań. Przedsięwzięcia koordynowane były przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS) i połączone z prowadzeniem Programu Aktywności Lokalnej. Obejmowały również wdrożenie nowego trójstopniowego modelu pracy socjalnej, w tym standardów wsparcia rodzin wykorzystujących rolę asystentów rodziny, a także pogłębionej i regularnej pracy socjalnej prowadzonej przez dedykowany osiedlu ZOH zespół). Działania te pozwoliły na rozpoznanie problemów

społecznych i w znaczący sposób ograniczyły sytuacje kryzysowe gdyńskich rodzin, a także przygotowały warunki do dalszego rozwoju oferty w ramach GPR.

Kolejnym krokiem milowym we włączaniu mieszkańców w proces zmian na osiedlu było powierzenie w 2012 r. pracy z lokalną społecznością organizacji pozarządowej – Fundacji Zmian Społecznych „Kreatywni". Fundacja, w ramach konkursów miejskich, prowadziła działania animacyjne z mieszkańcami, skoncentrowane na początku wokół klubu osiedlowego „Apteka", a następnie Centrum Aktywnego Mieszkańca i klubu młodzieżowego. Wybór takiej ścieżki postępowania, ukierunkowany na uruchomienie na osiedlu wielowymiarowych oddziaływań społecznych, opierał się na przekonaniu, że tylko zaangażowanie mieszkańców w proces decyzyjny może zwiększyć ich identyfikację z zamieszkiwanym miejscem, co znacząco wpłynęłoby na późniejsze zmniejszenie odsetka zachowań destruktywnych (np. dewastowania najbliższego otoczenia).

Na samym początku działań zdecydowano, że jakakolwiek interwencja inwestycyjna będzie w swojej treści wypracowana wspólnie z mieszkańcami, a zrealizowana będzie jako jeden z ostatnich elementów procesu. Dlatego też w latach 2008-2015 w działaniach rewitalizacyjnych na tym obszarze dominował wymiar społeczny. Drobne zmiany infrastrukturalne (plac zabaw czy odnowiona klatka schodowa) były wynikiem zaangażowania mieszkańców, wspieranego przez samorząd. W pracy kierowano się przekonaniem, że dopiero w momencie, gdy mieszkańcy sami będą chcieli dokonać zmian, należy udzielić im wsparcia w ich wprowadzeniu. Uznano, że taka strategia będzie gwarantem trwałości zmian i punktem wyjścia do prowadzenia zakrojonych na szeroką skalę działań inwestycyjnych, które rozpoczęły się na osiedlu z początkiem 2017 r.

Przyjęcie ustawy o rewitalizacji oraz pojawienie się środków unijnych dedykowanych rewitalizacji sprawiły, że rewitalizacja zaczęła mieć ważne strategiczne znaczenie w rozwoju miasta. Ówczesne władze miasta dostrzegły silną potrzebę zintegrowania działań społecznych i inwestycyjnych oraz nadania szczególnej rangi procesowi rewitalizacji, także w wymiarze partycypacji, testowania i wdrażania innowacyjnych rozwiązań. W związku z tym przygotowanie pierwszego gminnego programu rewitalizacji, a później koordynacja i realizacja wybranych działań w wymiarze społecznym i inwestycyjnym, została powierzona powołanemu w 2016 r. Laboratorium Innowacji Społecznych[12].

1.5.2. Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdyni na lata 2017-2026

Uchwalenie Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni na lata 2017-2026 umożliwiło rozpoczęcie systemowej pracy na rzecz zmniejszenia różnic rozwojowych na sześciu zidentyfikowanych podobszarach rewitalizacji. GPR 2017-2026 pozwolił na skorzystanie ze środków dedykowanych kompleksowym działaniom rewitalizacyjnym, które zaplanowane zostały w ramach mechanizmu Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020 (ZIT RPO WP 2014-2020). Środki te zostały przyznane wyłącznie trzem podobszarom rewitalizacji (Oksywie, osiedle ZOH i Witomino). Finansowanie działań na trzech pozostałych podobszarach: w rejonie ul. Rybaków na Babich Dołach, na Meksyku i Wzgórzu Orlicz-Dreszera oparło się głównie na budżecie gminy przy wsparciu środków finansowych Funduszu Spójności.

[12] Gminna jednostka budżetowa pod nazwą „Laboratorium Innowacji Społecznych" powołana została uchwałą nr XVI/363/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 1 lutego 2016 r.

Zdiagnozowane na podobszarach potencjały, problemy i potrzeby w 2016 r. pozwoliły na sformułowanie wizji i celów rewitalizacji, a także kierunków działań. Ówczesna wizja rewitalizacji zakładała przede wszystkim podniesienie jakości życia na całym obszarze rewitalizacji, a w efekcie – w dzielnicach, w których znajdują się poszczególne podobszary. Kluczowymi założeniami poruszonymi w wizji było:

- uwzględnienie odmiennej specyfiki i potrzeb poszczególnych podobszarów;
- pobudzenie aktywności obywatelskiej mieszkańców;
- ograniczanie wykluczenia społecznego, uniezależnienie części mieszkańców od wsparcia instytucji pomocy społecznej, przy jednoczesnym zwiększaniu dostępności do różnego rodzaju pozainstytucjonalnych usług publicznych;
- prowadzenie inwestycji infrastrukturalnych wynikających z potrzeb mieszkańców i służących im, takich jak: tworzenie centrów sąsiedzkich, podnoszenie jakości i bezpieczeństwa przestrzeni publicznej, poprawa warunków mieszkaniowych, a także tworzenie miejsc rekreacji i wypoczynku.

Realizacja tych założeń miała skutkować niwelacją różnic społecznych, ekonomicznych i inwestycyjnych pomiędzy kryzysowym obszarem rewitalizacji a pozostałą częścią Gdyni, wzrostem atrakcyjności gospodarczej i inwestycyjnej podobszarów oraz zmianą postrzegania tych miejsc zarówno przez mieszkańców z rejonów rewitalizowanych, jak i przez mieszkańców innych obszarów miasta i turystów.

Bazując na wizji rewitalizacji, w pierwszym GPR 2017-2026 wskazano cztery kluczowe obszary tematyczne nadające ramy dla procesu, a w ich obrębie ustalono cele strategiczne.

Obszar tematyczny	Cele strategiczne
1. Reintegracja społeczna	1.1. Zapewnienie adekwatnej dostępności usług społecznych. 1.2. Usamodzielnienie: zmniejszenie liczby osób zależnych od pomocy społecznej, w tym osób pozostających poza rynkiem pracy. 1.3. Wyrównanie szans w dostępie do edukacji, kultury i sportu.
2. Społeczeństwo obywatelskie	2.1. Wzrost aktywności obywatelskiej. 2.2. Stworzenie warunków umożliwiających integrację, w tym międzypokoleniową. 2.3. Zwiększenie aktywności mieszkańców na rzecz dzielnicy i społeczności lokalnej.
3. Jakość przestrzeni	3.1. Podniesienie jakości i dostępności przestrzeni publicznej. 3.2. Poprawa warunków mieszkaniowych. 3.3. Zapewnienie dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej.
4. Aktywizacja gospodarcza	4.1. Rozwój gospodarczy rewitalizowanych podobszarów. 4.2. Zwiększenie atrakcyjności obszaru rewitalizacji dla zewnętrznych inwestorów.

Tab. 2 Cele strategiczne dla każdego z sześciu podobszarów rewitalizacji w GPR 2017-2026

W oparciu o cele strategiczne zaplanowano szereg działań społecznych i inwestycyjnych, mających dać odpowiedź na zdiagnozowane, wielowymiarowe wyzwania, specyficzne dla każdego z podobszarów.

Działania społeczne

W zakresie działań społecznych GPR 2017-2026 założył przede wszystkim rozwój usług świadczonych na rzecz lokalnej społeczności, w tym zwiększenie dostępu do oferty z zakresu reintegracji społecznej i zawodowej, wyrównywanie szans w dostępie do edukacji, kultury i sportu, tworzenie warunków do aktywności obywatelskiej, partycypacji społecznej i podejmowania inicjatyw lokalnych oraz zwiększenie aktywności mieszkańców na rzecz dzielnicy i społeczności lokalnej. Za nadrzędną wartość w kreowaniu i wdrażaniu usług społecznych uznano deinstytucjonalizację – budowanie sieci oparcia w lokalnym środowisku oraz rozwijanie dostępu do usług blisko miejsca zamieszkania. Rewitalizacja założyła również upodmiotowienie mieszkańców – adresatów zmiany – i zaangażowanie ich zarówno w kształtowanie usług, jak i zmian przestrzennych w najbliższym otoczeniu.

Spośród zrealizowanych na podstawie pierwszego GPR przedsięwzięć podstawowych o charakterze społecznym można wyróżnić następujące główne grupy działań:

1. **Projekty rozwoju usług społecznych na rzecz rodzin, dzieci i młodzieży** – trzy przedsięwzięcia, obejmujące wiązki działań z zakresu:
    - aktywizacji i integracji społecznej oraz treningu umiejętności społecznych;
    - pracy animacyjnej;
    - pomocy terapeutycznej w pokonywaniu trudności (psycholog, pedagog, terapeuta, socjoterapeuta; grupy wsparcia).
2. **Partycypacja społeczna i inicjatywy lokalne** – trzy przedsięwzięcia, obejmujące wiązki działań z zakresu:
    - włączania mieszkańców w procesy inwestycyjne;
    - prowadzenia działań informacyjnych i edukacyjnych dotyczących rewitalizacji w ramach punktów konsultacyjnych;
    - organizowania konkursów dla organizacji pozarządowych dotyczących niewielkich zmian przestrzennych;
    - prowadzenia Funduszu Sąsiedzkiego;
    - animowania lokalnych społeczności poprzez organizację wspólnych wydarzeń, celebrowanie zakończenia inwestycji, wspólne prace na rzecz przestrzeni publicznej.
3. **Działania społeczne podejmowane na Wzgórzu Orlicz-Dreszera** – cztery przedsięwzięcia obejmujące następujące działania:
    - kompleksowa diagnoza środowisk;
    - wdrożenie programu osłonowego;
    - program aktywizacji społeczno-zawodowej;
    - wzmożenie aktywności służb w celu poprawy bezpieczeństwa.

Działania inwestycyjne

Intencją procesu rewitalizacji w Gdyni była integracja działań wspierających lokalne społeczności z działaniami poprawiającymi jakość przestrzeni, w której żyją. Podejście to wyniknęło z przeświadczenia, że zmiana przestrzeni nie powinna być projektowana ani tym bardziej prowadzona w oderwaniu od środowiska życia, bez angażowania lokalnych

społeczności, w których mieszkańcy są nie tylko użytkownikami przestrzeni, ale i lokalnymi ekspertami. Założono, że nowopowstałe bądź zmodernizowane budynki i konkretna, wysokiej jakości infrastruktura wprowadzona w przestrzeń osiedla czy dzielnicy, stanowią ważne narzędzie w dokonywaniu trwałych zmian społecznych, a poprawa jakości przestrzeni życiowej może być silnym impulsem do dokonywania zmian indywidualnych. Dlatego też wiele działań prowadzonych było na styku procesów społecznych i inwestycyjnych – zarówno w makroskali (procesy inwestycyjne dotyczące całego podobszaru rewitalizacji bądź jego kluczowej części), jak i w mikroskali (działania skoncentrowane wokół konkretnej ulicy, pojedynczego budynku).

Spośród zrealizowanych w obowiązującym GPR przedsięwzięć o charakterze inwestycyjnym można wyróżnić następujące główne grupy działań:

1. **Działania mające na celu stworzenie lub poprawę jakości infrastruktury społecznej:**
    - stworzenie domów sąsiedzkich – Przystani na Oksywiu, na osiedlu ZOH i na Witominie;
    - remont placówki wsparcia dziennego na Oksywiu.
2. **Działania mające na celu stworzenie nowych przestrzeni rekreacji:**
    - stworzenie polan rekreacyjnych na Babich Dołach, Oksywiu, Witominie;
    - stworzenie infrastruktury sportowej – boisk na Oksywiu i Witominie;
    - stworzenie osiedlowych terenów rekreacyjnych na osiedlu ZOH i na Meksyku;
    - stworzenie Parku Leśnego na Oksywiu.
3. **Działania związane z budową lub przebudową infrastruktury technicznej (drogi, chodniki, parkingi, sieci), mające na celu poprawę bezpieczeństwa; tworzenie niezbędnych powiązań komunikacyjnych, a także niwelowanie różnic inwestycyjnych:**
    - budowa dojazdu na plażę oraz budowa sieci wodno-kanalizacyjnej na Babich Dołach;
    - przebudowa skrzyżowań ulic Dickmana, Dąbka i Bosmańskiej, przebudowa ulicy Makowskiego wraz z pieszym połączeniem z ulicy Arciszewskich, chodnik wzdłuż ulicy Arciszewskich, modernizacja parkingu przy cmentarzu na Oksywiu;
    - budowa głównego układu drogowego wraz z pętlą autobusową i parkingiem park&ride oraz utwardzenie ulic osiedlowych, stworzenie ogrodu deszczowego na Meksyku;
    - całkowita przebudowa przestrzeni osiedla ZOH, przebudowa/budowa ulic Komierowskiego, Zamenhofa, Opata Hackiego, budowa kanalizacji deszczowej;
    - przebudowa ulicy Nauczycielskiej na Witominie.
4. **Działania związane z poprawą warunków zamieszkania:**
    - kompleksowa modernizacja energetyczna sześciu budynków komunalnych;
    - remonty w częściach wspólnych budynków komunalnych;
    - rozbiórka budynków komunalnych w złym stanie technicznym i budowa nowego budynku komunalnego na Oksywiu;
    - dofinansowanie remontów części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
    - zapewnienie lokali socjalnych osobom z nakazem eksmisji ze Wzgórza Orlicz-Dreszera.

Ryc. 9 Od lewego górnego zdjęcia: Przystań Opata Hackiego 33, 2019 r., fot. LIS; polana rekreacyjna na Babich Dołach, fot. LIS; ulica Nauczycielska, 2023 r., fot. LIS; budynek komunalny przy ul. Dickmana 30, 2021 r., fot. LIS

Działania gospodarcze

Aspekt aktywizacji gospodarczej został przewidziany jako wynik wyżej wymienionych działań społeczno-przestrzennych. Ponieważ specyfiką gdyńskich podobszarów rewitalizacji jest dominacja funkcji mieszkaniowej oraz prawie całkowity brak gminnych lokali usługowych, w których można by prowadzić działania wspierające przedsiębiorców, założono, że poprzez poprawę jakości przestrzeni publicznych oraz wyposażanie w niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną podobszary mogą się stać miejscami atrakcyjnymi inwestycyjnie. W konsekwencji wyprowadzenie ze stanu kryzysowego odbywać się może również poprzez napływ nowych mieszkańców, inwestorów i przedsiębiorców, przy jednoczesnym uwzględnieniu zagrożeń gentryfikacyjnych.

1.6. Oceny aktualności i stopnia realizacji GPR

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, w okresie od uchwalenia GPR 2017-2026 przeprowadzono dwukrotnie ocenę aktualności i stopnia jego realizacji. Oba dokumenty zostały sporządzone zgodnie z systemem monitorowania i oceny określonym w tym programie. Praktyka pokazała, że system monitorowania i oceny powinien zostać określony w sposób bardziej jednoznaczny, wskazujący m.in. na jasne powiązanie realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych z osiąganiem poszczególnych celów rewitalizacji.

1.6.1. Pierwsza ocena GPR[13]

Po pierwszych trzech latach wdrażania rewitalizacji ocena aktualności i stopnia realizacji GPR została przeprowadzona przede wszystkim pod kątem adekwatności założonych celów odpowiadających na konkretne potrzeby interesariuszy rewitalizacji oraz postępów we wdrażaniu przedsięwzięć, które mają doprowadzić do osiągnięcia tych celów.

Analiza stopnia zaawansowania przedsięwzięć wskazała, że ponad połowa zadań została wówczas zrealizowana lub była w trakcie realizacji, co pokazało względnie wysoką skuteczność przyjętego sposobu pracy nad procesem, chociaż już zauważalne było inne tempo realizacji działań na poszczególnych podobszarach. Część kluczowych przedsięwzięć, szczególnie inwestycyjnych, których realizacja miała przynieść istotne poczucie zmiany, była wciąż na etapie przygotowań.

Po pierwszych trzech latach na żadnym z podobszarów rewitalizacji nie zostały zakończone wszystkie zaplanowane przedsięwzięcia. Na żadnym z podobszarów nie osiągnięto również wszystkich celów rewitalizacji, a potrzeba prowadzenia procesu rewitalizacji w założonych ramach była aktualna.

Na ówczesnym etapie realizacji oceniono, że Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdyni odpowiadał zdiagnozowanym potrzebom mieszkańców, a wskazane przedsięwzięcia stwarzały szansę na realizację przypisanych im celów. GPR uznano wówczas za aktualny.

1.6.2. Druga ocena GPR[14]

W 2023 r. minął szósty rok (z planowanych dziewięciu) prowadzenia działań rewitalizacyjnych w oparciu o GPR na wyznaczonym obszarze rewitalizacji. Był to również ostatni rok realizacji projektów w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego 2014-2020. Rewitalizacja na tym etapie charakteryzowała się już znacznym stopniem realizacji założonych przedsięwzięć, chociaż nadal zróżnicowanym w zależności od podobszaru.

Ocenę przeprowadzono w oparciu o dane jakościowe i ilościowe, badając szereg aspektów rewitalizacyjnych. Dokument zawierał wnioski i rekomendacje dotyczące:

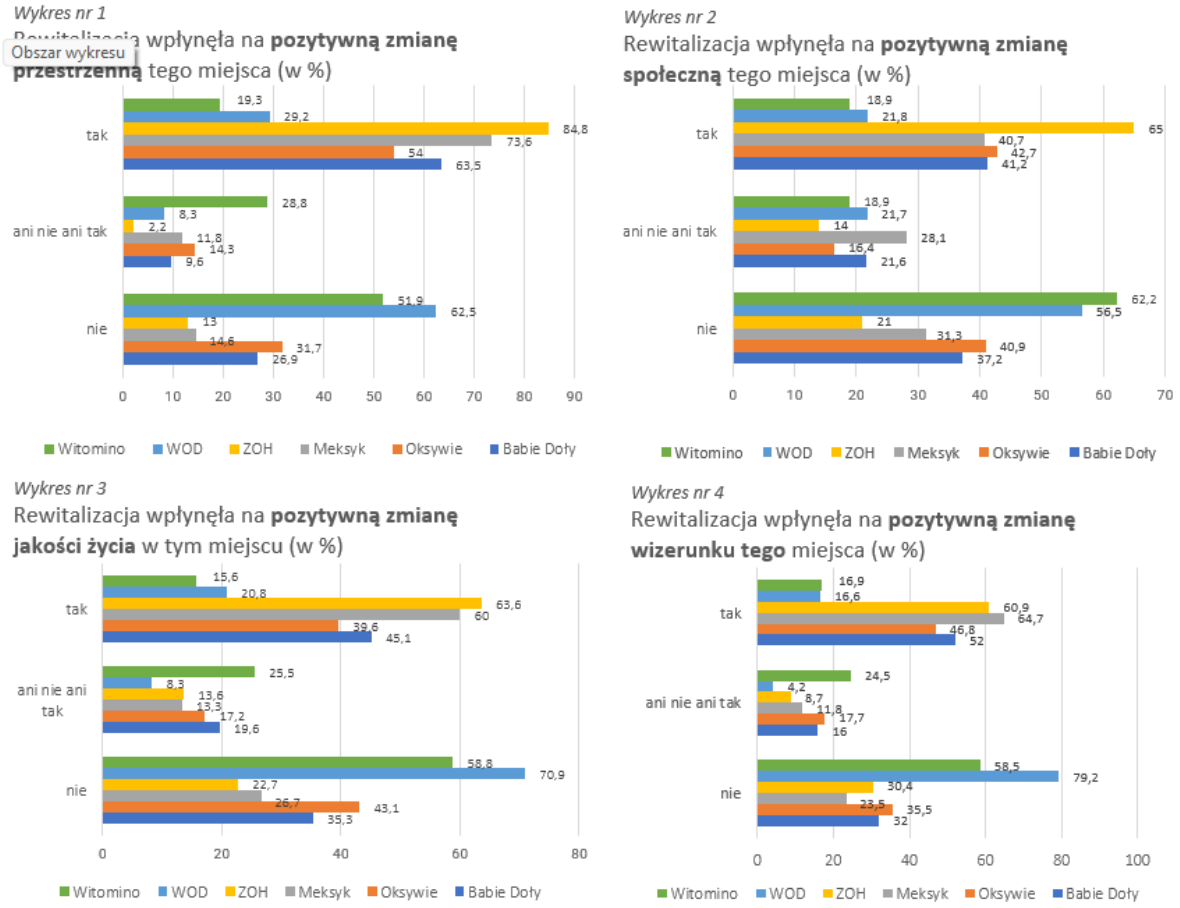
- zasad realizacji programu;
- stopnia realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych;
- stopnia realizacji celów rewitalizacji;
- aktualności wizji rewitalizacji;
- zmian sytuacji społecznej, przestrzennej i gospodarczej na każdym z podobszarów rewitalizacji.

W podsumowaniu oceny wskazano, że rewitalizacja w Gdyni to proces bardzo złożony, przynoszący wymierne zmiany w aspektach społeczno-przestrzennych. Zauważono, że gdyńska rewitalizacja to proces kilku prędkości, wymagający zaangażowania wielu interesariuszy oraz modyfikacji wielu polityk miejskich czy standardowych sposobów działania.

Badania jakościowe przeprowadzone na niewielką skalę w toku sporządzania oceny ujawniły, że postrzeganie rewitalizacji przez stronę społeczną jest mocno zróżnicowane i zależy zarówno

[13] Przyjęta zarządzeniem nr 2150/20/VIII/R Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 31 marca 2020 r.
[14] Przyjęta zarządzeniem nr 6696/23/VIII/R Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 23 sierpnia 2023 r.

od zamieszkiwanego podobszaru, jak i od partykularnych potrzeb w najbliższym otoczeniu respondentów.



Ryc. 10 Wyniki badań jakościowych przeprowadzonych wśród mieszkańców podobszarów, 2023 r.

Wykresy prezentują to, jak mieszkanki i mieszkańcy ocenili na tamten moment cztery kluczowe aspekty, na który wpływ mogła mieć rewitalizacja: zmianę przestrzenną, zmianę społeczną, zmianę jakości życia i zmianę wizerunku każdego z podobszarów.

Przewagę ocen pozytywnych w każdym z wymiarów zanotować można było jedynie w odniesieniu do osiedla Zamenhofa-Opata Hackiego – miejsca, które na czas przeprowadzenia ankiety przeszło całościową transformację, a wszystkie zaplanowane na podobszarze działania zostały zrealizowane. Wysoko oceniano też różne aspekty zmiany na osiedlu Meksyk. Zdecydowanie negatywnie oceniono natomiast znikomy na moment dokonywania oceny wpływ rewitalizacji na zmiany na Witominie i Wzgórzu Orlicz-Dreszera.

Jednocześnie z badań z osobami zaangażowanymi w realizację procesu (urzędnicy, radni, organizacje pozarządowe) wyłoniły się pozytywne oceny procesu wdrażania GPR. Zauważono wielowymiarowość procesu angażującego dużą liczbę interesariuszy i uznano za sukces zarówno rezultaty działań w obszarach objętych programem, jak i efekty na poziomie zarządczym, obserwowane w organizacjach realizujących GPR. Punktem odniesienia dla ocen oferowanych przez realizatorów są wcześniejsze doświadczenia z realizacji programów, przedsięwzięć czy funkcjonowania samorządu i na tym tle analizowany proces za sprawą swej innowacyjności i interdyscyplinarności jawił się jako szczególnie udany.

Pozytywne aspekty rewitalizacji jako procesu (bez podziału na poszczególne podobszary), które wskazywane były m.in. przez realizatorów rewitalizacji to przede wszystkim:

- poprawa jakości życia mieszkańców rewitalizowanych obszarów: powstanie wysokiej jakości infrastruktury i oferty społecznej;
- silne zaangażowanie mieszkańców rewitalizowanych obszarów w cały proces i współodpowiedzialność za efekty rewitalizacji, co pozwoliło na widoczną zmianę mentalną, wzrost postaw obywatelskich oraz wzrost poziomu zadowolenia z życia w mieście i większe zaufanie do samorządu i instytucji miejskich;
- systemowe, strategiczne powiązanie działań infrastrukturalnych i społecznych;
- otwarta, konsekwentna, wielokanałowa polityka informacyjna działań GPR do wszystkich interesariuszy, przede wszystkim do mieszkańców;
- zbudowanie potencjału instytucjonalnego (kadra, know-how) i wzmacnianie relacji, międzysektorowych sieci partnerów zaangażowanych w działania GPR;
- wypracowanie elastycznego modelu zarządzania i finansowania GPR.

Wszyscy zaangażowani w dokonanie oceny programu i procesu rewitalizacji partnerzy Laboratorium Innowacji Społecznych (LIS) podkreślali, że udział we wdrażaniu GPR był dla nich bardzo dużym wyzwaniem merytorycznym i organizacyjnym. Jednocześnie rewitalizacja stanowiła dużą wartość dodaną, jeśli chodzi o budowanie doświadczenia i potencjału instytucjonalnego (kadra, know-how). Szczególnie ważne było to dla części organizacji pozarządowych, które „nauczyły się" przygotowywać, realizować i rozliczać duże projekty dofinansowane ze środków unijnych.

W ocenie GPR przeprowadzono też analizę zmian wskaźników, aby zbadać, czy rewitalizacja doprowadziła do zmniejszenia lub niwelacji dystansu między charakterystykami poszczególnych podobszarów rewitalizacji a średnią wartością dla gminy. Zauważono, że negatywne zjawiska, których natężenie przesądziło o objęciu danego obszaru rewitalizacją, mają obiektywny charakter, a ich fluktuacje nie są rezultatem tylko i wyłącznie interwencji rewitalizacyjnej, ani szerzej – działań samorządu terytorialnego. Przemyślane przedsięwzięcia rewitalizacyjne mogą w pewnym stopniu łagodzić negatywne zjawiska i zmniejszać ich natężenie, natomiast mało prawdopodobne wydało się, aby sama rewitalizacja mogła całkowicie zniwelować różnice wskaźników notowanych na przedmiotowych podobszarach ze średnią wartością dla miasta. Obszar rewitalizacji w przeważającej części badanych aspektów nadal wyróżniał się negatywnie na tle miasta, mimo że zanotowany został systematyczny spadek liczby osób korzystających z pomocy społecznej. Zaobserwowano również, że na różnych podobszarach dominują inne sytuacje problemowe.

Głównym wnioskiem z przeprowadzonej oceny była konkluzja, że podobszary rewitalizacji nadal potrzebują wsparcia, a GPR wymaga aktualizacji.

Najważniejsze przedstawione rekomendacje to:

1. Rewizja pogłębionej diagnozy podobszarów.
2. Przeformułowanie celów rewitalizacji i urealnienie wizji rewitalizacji jako procesu i jako docelowego stanu podobszarów. Doprecyzowanie, jakie cele powinny zostać osiągnięte na każdym z podobszarów oraz opracowanie sposobu pomiaru stopnia realizacji.
3. Zaplanowanie katalogu przedsięwzięć społecznych i inwestycyjnych kontynuujących dotychczasowe działania, ze szczególnym uwzględnieniem kwestii mieszkalnictwa komunalnego oraz zapewnieniem komplementarności międzyokresowej działań.

4. Opracowanie sprawniejszego systemu monitoringu i oceny programu rewitalizacji.
5. Modyfikacja systemu zarządzania rewitalizacją w celu efektywniejszego wdrażania, zakładająca zaangażowanie większej liczby podmiotów realizujących dane zadania i współpracę w międzysektorowych koalicjach, bez obniżania standardów jakości.
6. Opracowanie planów operacyjnych dla przedsięwzięć o charakterze horyzontalnym lub wieloaspektowo złożonych.

Rekomendacje te zostały uwzględnione w niniejszym dokumencie.

1.7. Partycypacja społeczna i interesariusze rewitalizacji

Ustawa o rewitalizacji nakłada obowiązek zapewnienia aktywnego udziału wszelkich podmiotów, instytucji, organizacji i osób będących potencjalnymi uczestnikami procesu rewitalizacji. Jest to spójne z ambicją gdyńskiego samorządu, aby rewitalizacja, odpowiadając na zdiagnozowane przy udziale interesariuszy potrzeby i problemy, była głęboko osadzona w gdyńskiej rzeczywistości i bazowała na istniejących zasobach. Główną zasadą, którą kierowano się przy pracach nad programem rewitalizacji, a następnie jego aktualizacją, było wzmacnianie i równoważenie głosów wszystkich interesariuszy procesu.

W ramach prac nad GPR 2017-2026 i jego aktualizacją, a także w trakcie wdrażania rewitalizacji, stworzono mapę gdyńskich interesariuszy rewitalizacji. Zidentyfikowani i aktywni w pierwszych ośmiu latach prowadzenia procesu interesariusze rewitalizacji to przede wszystkim:

- główni odbiorcy procesu rewitalizacji: mieszkańcy i lokalni liderzy opinii;
- organizacje pozarządowe;
- rady dzielnic;
- Komitet Rewitalizacji;
- wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe;
- placówki oświatowe;
- uczelnie;
- władze miasta: Rada Miasta Gdyni oraz Prezydent Miasta Gdyni;
- komórki Urzędu Miasta Gdyni (UMG) – wydziały: Architektoniczno-Budowlany, Budynków, Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji, Dostępności, Inwestycji, Komunikacji Społecznej i Informacji, Kultury, Ochrony Dziedzictwa, Ogrodnika Miasta, Projektów Infrastrukturalnych, Projektów Rozwojowych, Spraw Społecznych, Strategii, Środowiska, Biuro Plastyka Miasta;
- jednostki miejskie: Laboratorium Innowacji Społecznych, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych, Zarząd Dróg i Zieleni, Gdyńskie Centrum Sportu, Centrum Aktywnego Seniora, Centrum Designu Gdynia;
- służby: Policja, Straż Miejska, Straż Pożarna;
- instytucje kultury: Miejska Biblioteka Publiczna, Gdyńskie Centrum Filmowe, Muzeum Miasta Gdyni;
- projektanci i wykonawcy inwestycji – architekci, firmy budowlane.

Powyższych interesariuszy można podzielić na następujące cztery grupy.

INTERESARIUSZE STRATEGICZNI	INTERESARIUSZE SAMORZĄDOWI
Są odpowiedzialni za kreowanie polityki miejskiej odpowiadającej za zrównoważony rozwój miasta i tym samym – są liderami w procesie tworzenia programu. Sprawują nadzór nad instytucjami i procesami istotnymi dla prowadzenia rewitalizacji. Należą do nich: Rada Miasta Gdyni, Prezydent Miasta Gdyni, Kierownictwo Urzędu oraz LIS. Działają w ścisłym kontakcie ze wszystkimi pozostałymi grupami interesariuszy.	Wybrane wydziały UMG oraz jednostki organizacyjne mające kluczowy udział w projektowaniu i realizacji poszczególnych działań, wskazane przez interesariuszy strategicznych.

INTERESARIUSZE PONADDZIELNICOWI	INTERESARIUSZE DZIELNICOWI
Zewnętrzne w stosunku do samorządu instytucje, organizacje, podmioty, których działalność może mieć wpływ na zadania zawarte w GPR i na sam proces wdrażania rewitalizacji w odniesieniu do całego obszaru rewitalizacji bądź kilku podobszarów. Podmioty te nie są przypisane do żadnego z terytorium, ale ich zaangażowanie może być kluczowe dla pomyślności rozwiązań. Należą do nich m.in. ogólnomiejskie organizacje pozarządowe, potencjalni inwestorzy i projektanci, zewnętrzni specjaliści. Mają bezpośredni kontakt z interesariuszami kluczowymi, a niekiedy współpraca z nimi wymaga sformalizowania.	Grono interesariuszy specyficzne dla każdego z podobszarów, posiadające unikatową wiedzę na temat miejsc i lokalnych społeczności. Interesariusze dzielnicowi są bardzo zaangażowani w proces kształtowania i prowadzenia programu rewitalizacji. To mieszkańcy i ich przedstawiciele, rady dzielnic, organizacje pozarządowe działające na terytoriach, grupy nieformalne, szkoły, przedstawiciele wspólnot mieszkaniowych czy też zarządców nieruchomości. Wśród interesariuszy dzielnicowych znajdują się również „grupy kluczowe" dla każdego z sześciu terytoriów – osoby, podmioty i organizacje posiadające kluczową wiedzę ekspercką na temat potrzeb i kontekstu lokalnego danych dzielnic, a także rozbudowaną sieć lokalnych kontaktów, dzięki czemu w naturalny sposób stają się pośrednikami i łącznikami pomiędzy interesariuszami strategicznymi a pozostałymi interesariuszami z danej dzielnicy.

Tab. 3 Grupy interesariuszy rewitalizacji w Gdyni

1.7.1. Sposoby zapewnienia udziału interesariuszy w procesie rewitalizacji (2016-2024 r.)

W niniejszym rozdziale opisane zostały wszystkie formy angażowania interesariuszy w dotychczasowym procesie rewitalizacji: na etapie przygotowania pierwszego GPR 2017-2026, na etapie jego wdrażania, a także na etapie sporządzania jego aktualizacji.

Współpraca z interesariuszami, która jest zaplanowana w procesie wdrażania GPR 2030+, została opisana w części III, rozdziale 1.4.

1.7.1.1. Przygotowanie GPR 2017-2026

Pracując nad pierwszym GPR oparto się na kluczowych założeniach, że rewitalizacja powinna być jak najbliżej mieszkańca, a niezbędnym warunkiem realnej i trwałej zmiany w danych społecznościach jest aktywność jej członków. Były to wytyczne zarówno do zbudowania zbioru lokalnych potrzeb, jak i do pracy nad katalogiem rozwiązań.

W trakcie prac nad Gminnym Programem Rewitalizacji w latach 2015-2016 przetestowano i wdrożono wiele nowatorskich na tamten czas form uczestnictwa, które pierwszy raz zastosowano w Gdyni przy projektowaniu działań rewitalizacyjnych. We wdrażaniu ich posiłkowano się również wiedzą ekspercką zewnętrznych specjalistów. Prowadzenie innowacyjnych i zróżnicowanych form partycypacji było możliwe również dzięki temu, że proces był finansowany nie tylko ze środków z budżetu miasta, ale również wspierany ze środków UE w ramach projektu „Rewitalizacja obszarów zdegradowanych w Gdyni. Wypracowanie kompleksowego programu rewitalizacji" (Program Operacyjny Pomoc Techniczna 2014-2020).

Zastosowane w 2016 r. formy włączania interesariuszy to przede wszystkim: spotkania z mieszkańcami, spotkania deliberatywne, geomaping, mapy sentymentalne i działania tożsamościowe, badania społeczne oraz zespół do spraw przygotowania GPR.

Ryc. 11 Spotkanie z mieszkańcami Meksyku na temat potrzeb lokalnej społeczności, maj 2016 r.

Spotkania z mieszkańcami

Podstawową formą wykorzystywaną we włączaniu mieszkańców w procesy decyzyjne były liczne spotkania realizowane na danych podobszarach rewitalizowanych. W pierwszej kolejności, w okresie maj-czerwiec 2016 r., na każdym z terytoriów (poza tzw. Pekinem, któremu dedykowano specjalne, pogłębione badanie) przeprowadzono serię spotkań poświęconych tematom infrastrukturalno-przestrzennym i społecznym. W prowadzonych według scenariusza spotkaniach pozwalających zebrać katalog potrzeb rewitalizacyjnych udział wzięło łącznie ponad 220 osób. Każde ze spotkań miało nieco inny przebieg i za każdym razem inaczej rozłożone były akcenty w dyskusji, np. jeśli chodzi o proporcję pomiędzy mapowaniem problemów infrastrukturalnych czy społecznych, formułowaniem postulatów konkretnych rozwiązań bądź pomysłów na zmianę. Spotkania dedykowane terytoriom pozwoliły zebrać głosy mieszkańców, dając pierwszy ogląd co do potrzeb danych społeczności.

Spotkania deliberatywne

Przeprowadzono cykl dziewięciu spotkań deliberatywnych, w których uczestniczyło około 140 osób. Spotkania te miały na celu doprecyzowanie potrzeb zebranych podczas wcześniejszych konsultacji i skupienie się na konkretnych rozwiązaniach. Proces ten obejmował prezentację alternatywnych scenariuszy i przeprowadzanie sondaży wśród reprezentatywnej próby uczestników. Spotkania odbywały się zarówno w formule otwartej dla mieszkańców, jak i zamkniętej, dedykowanej wybranym grupom, takim jak właściciele gruntów czy przedstawiciele wspólnot mieszkaniowych.

Spacery badawcze

Ważną metodą włączenia i poznania podobszarów rewitalizacji były spacery badawcze, pozwalające zidentyfikować potrzeby i potencjały poszczególnych miejsc z perspektywy mieszkańców. Spacery te, spontaniczne lub prowadzone przez animatorów według przygotowanego scenariusza, dawały uczestnikom możliwość wskazania miejsc wymagających interwencji oraz oceny przestrzeni publicznej. Na dwóch największych podobszarach – Oksywiu i Witominie – przeprowadzono także specjalne spacery badawcze mające na celu ocenę dostępności przestrzeni publicznej.

Geomaping

Pogłębiona diagnoza Witomina oparła się też o narzędzie wirtualne. Mieszkańcy mieli możliwość wskazania na trójwymiarowym modelu podobszaru rewitalizacji tego, jak spędzają

czas na osiedlu, co im się tam podoba, czego się obawiają, co należałoby poprawić, czego im brakuje.

Mapy sentymentalne i działania tożsamościowe

Ważnym elementem nawiązywania dialogu z lokalnymi społecznościami było poznawanie potencjału poszczególnych terytoriów. Jedną z form umożliwiających nakreślenie lokalnych kolorytów – będącą jednocześnie odzwierciedleniem lokalnej pamięci, tożsamości i dumy – było przedsięwzięcie pod nazwą „Gdyński Mapownik Społeczny", oparte na tworzeniu sentymentalnych map dzielnic. Mapy sentymentalne stworzone zostały dla czterech podobszarów: Babich Dołów, Oksywia, Witomina oraz osiedla ZOH, w oparciu o opowieści mieszkańców tych terytoriów. Historie naniesione na mapy pozwoliły na głębsze zrozumienie lokalnych kontekstów i sentymentów.

Badania społeczne

W ramach działań partycypacyjnych przeprowadzono trzy badania społeczne. Podjęta praktyka wyniknęła z przeświadczenia, że wyobrażenie na temat dzielnicy i potrzeb mieszkańców wymaga potwierdzenia w materiale faktograficznym. Z perspektywy GPR materiałem faktograficznym są opinie i przekonania mieszkańców. Przeprowadzone badania to:

- Badanie panelowe – największe i najbardziej złożone badanie obejmujące całą Gdynię, przeprowadzone od czerwca do października 2016 r. Wzięło w nim udział 541 osób, z czego 246 pochodziło z obszaru rewitalizacji. Badanie miało na celu ocenę potencjału, zasobów i problemów podobszarów rewitalizacji zarówno przez mieszkańców tych rejonów, jak i przez mieszkańców Gdyni spoza obszaru rewitalizacji oraz zrozumienie, jakie jest potoczne postrzeganie procesu rewitalizacji.
- Badanie socjodemograficzne – portret zbiorowości mieszkańców Pekinu, które objęło 112 gospodarstw domowych. Badanie pozwoliło uzyskać pierwszy wgląd w unikalną sytuację mieszkańców, ich problemy oraz życie w miejscu o nieuregulowanych stanach prawnych i ograniczonym dostępie do infrastruktury.
- Badanie potrzeb mieszkańców Oksywia – ankietowe badanie, w którym nacisk położono na dwa rejony kumulacji mieszkań komunalnych i socjalnych. Poruszano zagadnienia związane z zasobami i deficytami miejsca, aktywnością obywatelską mieszkańców, poziomem korzystania z usług oraz oceną ich dostępności oraz oceną dostępności usług i infrastruktury komunikacyjnej w dzielnicy Oksywie.

Zespół ds. przygotowania GPR

Podczas przygotowania pierwszego Gminnego Programu Rewitalizacji reprezentanci zostali powołani przez prezydenta do składu międzywydziałowego zespołu ds. przygotowania GPR. Regularna praca zespołu obejmowała operacjonalizację postulatów zebranych od mieszkańców i lokalnych społeczności, a także wycenę i wstępną weryfikację propozycji i zakresu rozwiązań do programu. W prace zespołu zaangażowani zostali przedstawiciele wszystkich kluczowych z punktu widzenia programu jednostek miejskich i wydziałów, tj.: Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Centrum Aktywności Seniora, Zespołu Placówek Specjalistycznych, Zarządu Dróg i Zieleni, Biura Planowania Przestrzennego, Gdyńskiego Centrum Sportu, Miejskiej Biblioteki Publicznej, Urzędu Miasta – Wydziału Projektów Infrastrukturalnych, Wydziału Projektów Rozwojowych, Wydziału Inwestycji, Wydziału Architektoniczno-Budowlanego, Wydziału Budynków, Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji, Wydziału Kultury, Wydziału

Środowiska, Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków, Wydziału Edukacji, Wydziału Strategii, Biura Ogrodnika Miasta.

Wszystkie zastosowane metody włączania interesariuszy na etapie sporządzania pierwszego Gminnego Programu Rewitalizacji dały podwaliny do głębszego zrozumienia wyzwań na podobszarach rewitalizacji, co przełożyło się na zakres zaproponowanych interwencji oraz podejście do wdrażania rewitalizacji w latach 2017-2023.

1.7.1.2. Prowadzenie procesu rewitalizacji (2017-2023)

Jednym z głównych założeń pierwszego GPR w zakresie wdrażania rewitalizacji było interdyscyplinarne zaangażowanie różnych podmiotów w oparciu o elastyczne rozwiązania i zasady współpracy.

Zgodnie z zapisami GPR, do celów właściwej koordynacji działań operacyjnych i wymiany informacji w strukturach miasta, miał zostać powołany Zespół ds. Rewitalizacji, składający się z przedstawicieli dwudziestu miejskich jednostek i komórek organizacyjnych. Zespół w zakładanym kształcie nie powstał, natomiast na potrzeby realizacji działań rewitalizacyjnych powstawały mniej lub bardziej sformalizowane formy międzyinstytucjonalnej współpracy – udało się stworzyć sieć partnerów i zbudować relacje między reprezentantami bardzo różnych instytucji i sektorów.

W toku wdrażania GPR, zwłaszcza w początkowych fazach, łączono potencjały instytucji i organizacji. Inicjowana i wspierana była współpraca różnych podmiotów, budowane były lokalne partnerstwa, zespoły projektowe oraz porozumienia instytucji publicznych, organizacji pozarządowych, lokalnych liderów. Ambicją gdyńskiego samorządu było również zapewnienie aktywnego udziału strony społecznej na każdym etapie prowadzenia procesu rewitalizacji. Wyrażono to w zapisach pierwszego GPR jako m.in.: model włączania społeczności lokalnej w działania, model działalności lokalnych centrów czy program wspierania oddolnych inicjatyw mieszkańców na rzecz terenów rewitalizowanych.

Bieżące potrzeby w trakcie procesu doprowadziły do wyodrębnienia w strukturze LIS tzw. Sekcji Użytkownika, której głównym zadaniem była praca nad rozwojem szerokiej gamy działań partycypacyjnych tak, aby działania rewitalizacyjne, gdzie to możliwe, odbywały się przy pełnym zaangażowaniu mieszkańców. Zatrudnieni pracownicy pełnili rolę „opiekunów podobszaru", stając się pierwszym kontaktem dla mieszkańców w kwestiach związanych z rewitalizacją. Zespół czerpał z metod projektowania zorientowanego na użytkownika (UX Design) oraz narzędzi pracy środowiskowej. W zależności od zdiagnozowanej potrzeby testowano różne formy włączenia i poszerzania uczestnictwa: tradycyjne wywiady i spotkania robocze, spacery tematyczne, zakładanie i pielęgnacja ogrodów sąsiedzkich, kino plenerowe, spektakle zaangażowane oparte na lokalnych historiach, odnawianie niewielkich wspólnych przestrzeni, budowa artefaktów dla miejsc ważnych, współpraca ze wspólnotami mieszkaniowymi, wspólne świętowanie, współorganizowanie wydarzeń, konkursy (w tym na realizację zadań publicznych dla organizacji pozarządowych), Fundusz Sąsiedzki, dyżury i punkty konsultacyjne, ankiety kierowane do konkretnej grupy użytkowników, warsztaty kreatywne czy negocjowanie rozwiązań. Wszystko to w kontekście i jako uzupełnienie równolegle toczących się projektów infrastrukturalnych, architektonicznych, przebudów i modernizacji.

Dzięki regularnej obecności w terenie, opiekunowie podobszaru prowadzili też stałą obserwację wszelkich zmian tam zachodzących. Poniżej wyszczególniono najważniejsze modele działania i narzędzia włączania interesariuszy wykorzystane w procesie.

Punkty konsultacyjne

Na wybranych podobszarach rewitalizacji (Oksywie, Witomino, osiedle ZOH) funkcjonowały tzw. *punkty konsultacyjne* – regularne dyżury opiekunów podobszarów organizowane w ogólnodostępnych placówkach, takich jak szkoły, placówki wsparcia dziennego, a na późniejszym etapie również w Przystaniach. Dyżury odbywały się zarówno w godzinach przedpołudniowych, jak i popołudniowych, umożliwiając dostępność dla różnych grup mieszkańców. Podczas dyżurów pracownicy LIS udzielali odpowiedzi na pytania mieszkańców, odbywali wizje lokalne, a także przekazywali informacje do innych instytucji, pełniąc rolę pośredników w komunikacji.

Największym zainteresowaniem inicjatywa cieszyła się w okresach realizacji konkretnych inwestycji. W takich sytuacjach osoby prowadzące punkty konsultacyjne pełniły kluczową rolę jako wszechstronni pośrednicy, zapewniający sprawny przepływ informacji między mieszkańcami, podmiotami prowadzącymi inwestycje oraz generalnymi wykonawcami.

Model włączania interesariuszy w proces przygotowania i realizacji inwestycji

Inwestycyjne przedsięwzięcia rewitalizacyjne, poza realizacją celów związanych z poprawą jakości przestrzeni, zostały zaplanowane w taki sposób, aby sprzyjały wzrostowi aktywności mieszkańców na rzecz swoich dzielnic i lokalnych społeczności. Kluczowym elementem było zapewnienie stałej obecności interesariuszy na każdym etapie procesu projektowania i realizacji inwestycji.

Wprowadzenie Sekcji Użytkownika umożliwiało zachowanie tzw. „pamięci projektowej" w całym, często wieloletnim procesie. Dzięki temu utrzymywano świadomość celów przedsięwzięcia, istotnych wytycznych projektowych oraz priorytetów, które należało uwzględnić w realizacji. Dla skutecznego włączania interesariuszy procesy inwestycyjne podzielono na cztery główne etapy:

- **Etap diagnostyczny** – obejmował stworzenie mapy interesariuszy oraz opracowanie metod komunikacji dostosowanych do specyfiki każdego przedsięwzięcia. Ważnym aspektem było zaangażowanie organizacji pozarządowych zarówno w działania kulturalno-artystyczne, jak i w przekazywanie informacji swoim odbiorcom. Prowadzono także badania społeczne mające na celu diagnozę potrzeb użytkowników.
- **Etap przedprojektowy** – koncentrował się na warsztatach projektowania partycypacyjnego, prototypowaniu rozwiązań w przestrzeni oraz organizacji spotkań konsultacyjnych. Celem tych działań było wypracowanie konkretnych wytycznych projektowych, które były później wykorzystywane w zamówieniach publicznych na prace projektowe lub w konkursach architektoniczno-urbanistycznych. Prezentacje prac konkursowych odbywały się możliwie blisko miejsca przyszłych inwestycji.
- **Etap projektowy** – na tym etapie kluczowe było informowanie o wyborze wykonawcy dokumentacji projektowej oraz uwzględnianie konsultacji społecznych w procesie projektowania. Wykorzystywano wariantowe przygotowywanie koncepcji oraz czujnie nadzorowano jakość proponowanych rozwiązań, dzięki zaangażowaniu pracowników z odpowiednim wykształceniem oraz stałemu kontaktowi z mieszkańcami.

- **Etap realizacji inwestycji** – polegał na bieżącej komunikacji z mieszkańcami, szczególnie w zakresie przekazywania informacji o wyborze wykonawcy prac budowlanych. W niektórych przypadkach na placu budowy funkcjonował punkt konsultacyjny, umożliwiający szybkie reagowanie na uwagi mieszkańców. Proces kończył się wspólną celebracją z lokalną społecznością, np. poprzez festyny lub inne wydarzenia inaugurujące użytkowanie nowych przestrzeni.

W latach 2017-2024 przeprowadzono co najmniej 11 procesów konsultacyjnych na pięciu podobszarach rewitalizacji.

Fundusz Sąsiedzki

Celem Funduszu Sąsiedzkiego „Gdynia OdNowa" było zwiększenie zaangażowania i aktywności społecznej oraz wzrost poziomu inicjatywności mieszkańców podobszarów rewitalizacji na rzecz dobra wspólnego. W ramach działania trwał stały nabór na oddolne inicjatywy mieszkańców na rzecz najbliższego otoczenia lub mieszkańców. Zgłaszane pomysły uzyskiwały wsparcie w postaci zakupu towarów oraz usług, niezbędnych do realizacji działania, a jeśli zachodziła taka potrzeba – wsparcie organizacyjno-promocyjne. W latach 2018-2023 zrealizowano 37 inicjatyw w ramach Funduszu Sąsiedzkiego na trzech podobszarach rewitalizacji.

Ryc. 12 Realizacja inicjatywy w ramach Funduszu Sąsiedzkiego „Gdynia OdNowa", 2022 r., fot. LIS

Konkursy dla organizacji pozarządowych

W toku wdrażania rewitalizacji działania instytucji publicznych na rzecz zwiększania aktywności społeczności lokalnych uzupełniano zadaniami publicznymi zlecanym organizacjom pozarządowym w oparciu o ustawę o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie. W każdy konkurs kierowany do organizacji pozarządowych włączano komponent angażowania i integrowania mieszkańców. Bez względu charakter prowadzonych działań (kulturalne, przestrzenne czy animacyjne), nawiązywanie relacji z lokalną społecznością i zwiększanie angażowania społecznego było ich kluczowym elementem. W latach 2017-2023 zrealizowano 13 zadań publicznych na trzech podobszarach rewitalizacji.

Nazwa zadania	Organizacja pozarządowa	Podobszar rewitalizacji
Teatr zajechał na Chylonię (2017)	Fundacja Klinika Kultury	ZOH
Miejsce tworzenia jest tam, gdzie mieszkasz (2018)	Fundacja Miejsce Tworzenia	ZOH
Fundusz sąsiedzki – Chylonia OdNowa (2018)	Fundacja Regionalne Centrum Informacji i Wspomagania Organizacji Pozarządowych	ZOH
Fundusz sąsiedzki – Witomino OdNowa (2018)		Witomino
Fundusz sąsiedzki – Oksywie OdNowa (2018)		Oksywie
Ulica Mistrzów (2018)	Fundacja Klinika Kultury	ZOH
Rewaloryzacja przystanku autobusowego Stocznia Marynarki Wojennej (2018)	Stowarzyszenie Inicjatywa Miasto	Oksywie
Miejsce tworzenia jest tam, gdzie mieszkasz (2018)	Fundacja Miejsce Tworzenia	Witomino
III Kulturalne Pikniki Sąsiedzkie *Miejsce tworzenia jest tam, gdzie mieszkasz* (2019)	Fundacja Miejsce Tworzenia	ZOH
Witomino – Moim Miejscem – Miejsce tworzenia jest tam, gdzie mieszkam (2019)	Fundacja Miejsce Tworzenia	Witomino
Interaktywne instalacje świetlne w Parku Leśnym (2021)	Fundacja MOZI	Oksywie
Silna i zorganizowana społeczność przy ulicy Dickmana (2022)	Gdańska Fundacja Innowacji Społecznej	Oksywie
Silna i zorganizowana społeczność przy ulicy Dickmana (2023)	Gdańska Fundacja Innowacji Społecznej	Oksywie

Tab. 4 Zlecone zadania publiczne w ramach rewitalizacji w latach 2017-2023

Ryc. 13 Realizacja zadania publicznego z zakresu projektowania wydarzeń dla mieszkańców osiedla Zamenhofa - Opata Hackiego, 2018 r., fot. Fundacja Klinika Kultury

Przystanie

Zapisy GPR 2017-2026 przewidywały stworzenie lokalnych centrów na trzech podobszarach rewitalizacji: Oksywiu, osiedlu ZOH i Witominie, nazwanych w toku wdrażania programu „Przystaniami" (odpowiednio: Śmidowicza 49, Opata Hackiego 33, Widna 2A). Proces projektowania i tworzenia Przystani obejmował współpracę z mieszkańcami oraz instytucjami publicznymi, aby jak najlepiej odpowiedzieć na lokalne potrzeby. Konsultacje społeczne oraz analizy potrzeb społecznych odegrały kluczową rolę w określeniu funkcji i zadań, jakie miały pełnić poszczególne Przystanie. Główne wyzwania obejmowały zapewnienie dostępności miejsc dla różnych grup społecznych oraz stworzenie przyjaznej, otwartej przestrzeni dla wszystkich użytkowników.

Od momentu uruchomienia Przystanie mają misję, by odpowiadać na najważniejsze i bardzo różnorodne potrzeby mieszkańców, wspierać więzi sąsiedzkie, rozwijać indywidualny potencjał podobszarów rewitalizacji, dzielnic oraz lokalnych społeczności i sąsiedztw. Dysponują bogatą, wielofunkcyjną i zróżnicowaną infrastrukturą (m.in. salami warsztatowymi, kącikami malucha, wspólnymi kuchniami, urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi, a w przypadku Oksywia – zewnętrznym wielofunkcyjnym terenem rekreacyjnym).

W Przystaniach łączą się działania m.in. z zakresu pomocy społecznej, rynku pracy, edukacji, integracji, kultury, sportu, międzykulturowości oraz obywatelskości. W zależności od lokalizacji i potrzeb, w Przystaniach działa klub seniora, biblioteka, dzielnicowy ośrodek pomocy społecznej, placówka wsparcia dziennego, realizowane są funkcje kulturalne, zdrowotne, sportowo-rekreacyjne, edukacyjne, integracji społecznej i kulturowej.

Każda Przystań posiada dom sąsiedzki – miejsce rozwoju zainteresowań i realizacji pomysłów mieszkańców, spędzania wolnego czasu, powstawania oddolnych, samodzielnych i niezależnych inicjatyw. W ramach domów sąsiedzkich wprowadzono funkcję animatorów społecznych, łączących idee partycypacyjnego organizowania społeczności lokalnych z projektowaniem oferty konkretnego miejsca w odpowiedzi na potrzeby użytkowników. W szczególności działania animatorów skupiają się na rozwijaniu zainteresowań mieszkańców, wspieraniu lokalnych liderów oraz organizowaniu międzypokoleniowych i międzykulturowych inicjatyw.

Podejście to umożliwiło m.in.: przygotowywanie i wspieranie lokalnych liderów, wzrost liczby i jakości działań międzypokoleniowych, usprawnianie współpracy między lokalnymi liderami a społecznością lokalną oraz zwiększanie dostępu do informacji i wiedzy. Ważnym elementem jest także współpraca z ekspertami – pedagogami, socjoterapeutami, psychologami, psychoterapeutami oraz trenerami i wolontariuszami. Eksperci ci są angażowani zarówno w sposób stały, jak i do realizacji konkretnych projektów.

Efekty działań Przystani obejmują m.in. wzrost aktywności mieszkańców, rozwój lokalnych inicjatyw, nawiązanie współpracy z lokalnymi liderami oraz zwiększenie dostępności do usług społecznych i kulturalnych.

Komitet Rewitalizacji

Komitet Rewitalizacji – szczególna forma włączania interesariuszy w proces rewitalizacji wymagana ustawą o rewitalizacji – funkcjonuje w Gdyni od 2018 r. w oparciu o regulamin uchwalony przez Radę Miasta Gdyni[15]. Komitet powoływany jest na trzyletnie kadencje.

W styczniu 2024 r. swoją pracę rozpoczął Komitet Rewitalizacji trzeciej kadencji, a jego członkowie to grono składające się z mieszkańców, właścicieli nieruchomości, przedstawicieli organizacji pozarządowych, radnych dzielnicowych, radnych miasta i przedstawicieli Prezydenta Miasta Gdyni.

W pierwszych dwóch kadencjach prace Komitetu koncentrowały się m.in. na recenzowaniu działań realizowanych w ramach GPR, wskazywaniu zjawisk mogących zagrozić powodzeniu rewitalizacji, a nieujętych w programie, takich jak: dostęp do alkoholu na obszarze, polityka zasiedlania zasobu komunalnego oraz potencjalne zagrożenie gentryfikacją.

Obserwacje prac Komitetu Rewitalizacji pozwalają wysunąć wniosek, że jest to ciało, które w pewien sposób buduje lokalnych liderów. Większość mieszkańców, właścicieli nieruchomości czy radnych dzielnicy, biorących udział w pracach Komitetu, to osoby zaangażowane, ambasadorzy rewitalizacji w swoich lokalnych społecznościach, przekazujący informacje na linii mieszkańcy – miasto w obie strony. Doświadczenie pokazuje, że przedstawiciele strony społecznej czują się zobowiązani wobec społeczności, by bliżej przyglądać się procesowi przygotowywania inwestycji. Oceniają lub przekazują obserwacje społeczności lokalnych dotyczące standardów wykonywanych prac remontowych czy budowlanych, co pozwala na bieżące reagowanie na pojawiające się uwagi i informacje.

Komunikowanie o rewitalizacji

Ważnym elementem angażowania społeczności lokalnej był system ciągłego informowania o inwestycjach, harmonogramach działań, dostępnej ofercie i o możliwościach włączania się w zmiany. Wdrażanie programu wskazało natomiast na wielowątkowość i konieczność dużej

[15] Uchwała nr XXXIII/830/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 czerwca 2017 r.

dywersyfikacji kanałów komunikacji. Komunikacja w ramach sieci partnerów różni się znacznie od komunikacji z mieszkańcami, często wykluczonymi cyfrowo. Konieczne jest wychodzenie w środowisko i obecność w terenie.

Komunikowanie o rewitalizacji w internecie odbywało się wielokanałowo: poprzez zakładkę „Rewitalizacja" na stronie UMG, stronę na portalu Facebook oraz uruchomioną w sierpniu 2024 r. stronę internetową dedykowaną rewitalizacji – www.gdyniaodnowa.pl. Formy drukowane obejmowały przede wszystkim publikacje informacji w miejskim informatorze „Ratusz". Dodatkowo, przy każdej inwestycji podejmowano próby powiadomienia jak największej liczby mieszkańców z bezpośredniego sąsiedztwa o planowaniu, rozpoczęciu i postępach prac, korzystając ze stale rozwijanej bazy kontaktów i środków komunikacji, takich jak ulotki do skrzynek pocztowych i plakaty. Do włączania mieszkańców w działania rewitalizacyjne wykorzystywano także takie narzędzia jak: Gdyńska Platforma Dialogu oraz kanały komunikacyjne Przystani i partnerów (głównie organizacji pozarządowych) w mediach społecznościowych. Ważnym i stałym nośnikiem informacji były również osoby pracujące w opisanych wcześniej punktach konsultacyjnych.

1.7.1.3. Aktualizacja GPR (2023-2025)

Aktualizacja Gminnego Programu Rewitalizacji w dużej mierze opiera się na wnioskach i rekomendacjach ze wszystkich przeprowadzonych dotychczas procesów inwestycyjnych, działań społecznych i metod włączania interesariuszy stosowanych od 2016 r. Przystępując do aktualizacji, ponowiono proces włączania różnych grup interesariuszy w identyfikację największych potrzeb i wyzwań na podobszarach rewitalizacji.

Aktualizacja GPR spełnia wymogi dotyczące włączania interesariuszy zawarte zarówno w ustawie o rewitalizacji, jak i wymogi sformułowane względem strategii terytorialnych, o których mowa w art. 29 ust. 1 rozporządzenia ogólnego dla polityki spójności na lata 2021-2027 oraz art. 36 ust. 8 pkt 4 ustawy wdrożeniowej. Ustawa wdrożeniowa rozszerza katalog interesariuszy, których należy włączyć w przygotowanie i wdrażanie procesu rewitalizacji o partnerów społeczno-gospodarczych oraz właściwe podmioty reprezentujące społeczeństwo obywatelskie, podmioty działające na rzecz ochrony środowiska oraz podmioty odpowiedzialne za promowanie włączenia społecznego, praw podstawowych, praw osób niepełnosprawnych, równości płci i niedyskryminacji.

Za partnerów społeczno-gospodarczych uznano przede wszystkim organizacje pozarządowe dotychczas współpracujące przy procesie rewitalizacji, jednostki miejskie pracujące w obszarze pomocy społecznej i usług społecznych, wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe, a także prywatnych właścicieli większych terenów inwestycyjnych, mających potencjalny wpływ na zmianę trzech podobszarów rewitalizacji (Wzgórze Orlicz-Dreszera, Babie Doły i osiedle Meksyk).

Za podmioty reprezentujące społeczeństwo obywatelskie, odpowiedzialne za promowanie włączenia społecznego, praw podstawowych, praw osób niepełnosprawnych, równości płci oraz niedyskryminacji, uznano funkcjonujące w tych obszarach organizacje pozarządowe działające w Gdyni i regionie, wydziały Urzędu Miasta oraz jednostki miejskie, a także instytucje o znaczeniu ponadlokalnym, takie jak Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska (RDOŚ). Włączenie ww. interesariuszy w prace nad aktualizacją GPR przedstawiało się zgodnie z poniższą strukturą działań.

Otwarte spotkania z mieszkańcami i nabór propozycji przedsięwzięć rewitalizacyjnych

W ślad za decyzją Rady Miasta Gdyni o przystąpieniu do sporządzania zmiany GPR, Prezydent Miasta Gdyni ogłosił nabór propozycji przedsięwzięć rewitalizacyjnych dla każdego z podobszarów rewitalizacji. Propozycje można było składać pisemnie za pomocą formularza dostępnego na Gdyńskiej Platformie Dialogu, poprzez ePUAP, za pośrednictwem poczty tradycyjnej bądź osobiście podczas zorganizowanych spotkań otwartych. W marcu 2023 r. na podobszarach rewitalizacji odbyło się pięć spotkań z mieszkańcami:

Ryc. 14 Spotkanie z mieszkańcami podobszaru Witomino, 2023 r., fot. LIS

- 1.03.2023 r. z mieszkańcami osiedla ZOH w Przystani Opata Hackiego 33;
- 2.03.2023 r. z mieszkańcami rejonu ulicy Rybaków na Babich Dołach w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 6 przy ulicy Zielonej 53;
- 7.03.2023 r. z mieszkańcami osiedla Meksyk w budynku Straży Pożarnej – Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej nr 2 przy ulicy Hutniczej 30;
- 14.03.2023 r. z mieszkańcami Witomina w Szkole Podstawowej nr 35 przy ulicy Uczniowskiej 1;
- 15.03.2023 r. z mieszkańcami Oksywia w Przystani Śmidowicza 49.

W spotkaniach wzięło udział łącznie 76 mieszkańców. Propozycje przedsięwzięć były zgłaszane przez mieszkańców także po wyznaczonym terminie i te również zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Spotkania z organizacjami pozarządowymi

9 i 23 marca 2023 r., w trakcie zbierania propozycji przedsięwzięć na potrzeby aktualizacji GPR, w UrbanLab Gdynia zorganizowano dwa spotkania o częściowo warsztatowym charakterze dla przedstawicieli organizacji pozarządowych, które pracowały, pracują bądź zamierzają pracować na obszarze rewitalizacji lub na rzecz jego mieszkańców. Otwarte zaproszenie wystosowano do wszystkich organizacji pozarządowych istniejących w gdyńskiej bazie organizacji pozarządowych. Udział w spotkaniach wzięły następujące organizacje: UKS Parkour Gdynia, Fundacja Inicjatyw Twórczych Fordewind, Hufiec ZHP Gdynia, Gdańska Fundacja Inicjatyw Społecznych, Stowarzyszenie Społecznej Edukacji NON STOP, Fundacja Miejsce Tworzenia, Fundacja Młodorośli i Fundacja Przytulny Domek. Podczas spotkań uczestnicy przedstawili swoją diagnozę podobszarów rewitalizacji oraz omówili m.in. grupy adresatów, do których organizacje docierają ze swoimi usługami, a także te, do których nie docierają, ale które warto byłoby uwzględnić. Należą do nich: młodzi dorośli, nieformalne grupy mieszkańców, osoby spożywające alkohol w przestrzeni publicznej oraz nieformalne liderki i liderzy osiedli. Omówiono również problemy, z którymi organizacje mierzą się w swojej pracy na obszarze rewitalizacji. Przedstawiciele organizacji przedstawili propozycje działań na obszarze oraz kluczowe przesłanki zachęcające lub zniechęcające do zaangażowania się w projekt czy współpracę z miastem. Wnioski ze spotkań zostały wykorzystane podczas prac nad aktualizacją GPR, zostaną również uwzględnione na etapie realizacji programu.

Pogłębione wywiady ze specjalistami

Rozeznano, że podmioty dotychczas współpracujące z gminą w ramach rewitalizacji nie wypełniają całkowicie katalogu interesariuszy określonego w ustawie wdrożeniowej. W lipcu i wrześniu 2024 r. wystosowano zaproszenia do uczestnictwa w pogłębionych wywiadach o procesie rewitalizacji. Ostatecznie przeprowadzono cztery rozmowy z reprezentantami organizacji pozarządowych i specjalistami, którzy nie pracowali dotychczas nad rewitalizacją: z przedstawicielkami UpFoundation, Fundacji Widzialne, Fundacji L'Arch, ówczesną koordynatorką ds. dostępności w Muzeum Emigracji. Podzieliły się one ogólnymi wytycznymi dotyczącymi włączania różnych grup do procesu rewitalizacji, skupiając się na perspektywie przedstawicieli biznesu, osób z niepełnosprawnością, w tym niepełnosprawnością intelektualną, a także osób ze społeczności migranckiej. Podsumowanie pogłębionych wywiadów wskazuje na to, że włączenie różnych grup w działania rewitalizacyjne jest kluczowe. Rewitalizacja to zmiana, której wprowadzenie obejmuje okres wieloletni. Często proces ten budzi niepokój mieszkańców, którzy czują się z niego wykluczeni, gdyż z różnych powodów nie mogli się w niego zaangażować. Ważne jest zatem stosowanie odpowiednich strategii komunikacyjnych i organizacyjnych. Dopiero zrozumienie specyficznych potrzeb każdej grupy umożliwi im realne włączenie się w procesy rewitalizacyjne.

- **Przedstawiciele biznesu:**

  Przedsiębiorcy angażują się zarówno jako mieszkańcy, jak i jako osoby zainteresowane rozwojem. Motywują ich prestiż wydarzeń, własne cele (np. nawiązywanie kontaktów z samorządem) oraz chęć promocji. Ważne jest budowanie długotrwałych relacji, oferowanie różnych form zaangażowania oraz podkreślanie roli w projektach. Duże firmy oczekują szerokich działań promocyjnych, również poza regionem. Małe firmy mają ograniczone zasoby do angażowania się.

- **Osoby z niepełnosprawnościami:**

  Osoby z niepełnosprawnościami i ich opiekunowie mają obawy związane z rewitalizacją, zwłaszcza w kontekście zmian wpływających na codzienne życie (dostępność w trakcie i po zakończeniu prac). Istotne jest jasne i inkluzywne informowanie o zmianach oraz uwzględnianie tych grup na każdym etapie projektu. Komunikacja powinna być prosta i zrozumiała, a wydarzenia – w pełni dostępne (również dla osób z niepełnosprawnościami sensorycznymi).

- **Społeczności migranckie:**

  Społeczność migrancka bywa niewidzialna w procesach rewitalizacyjnych z powodu bariery językowej i braku odpowiednio dostosowanej komunikacji. Ważne jest, aby informacje były dostępne w ich ojczystym języku oraz aby zaproszenia były skierowane do nich wprost. Organizacja osobnych spotkań dla tej grupy, z możliwością opieki nad dziećmi, może zwiększyć ich udział.

Seminarium rewitalizacyjne

Ryc. 15 Seminarium rewitalizacyjne, Przystań Śmidowicza 49, 2024 r., fot. LIS

Pod koniec sierpnia 2024 r. w Przystani Śmidowicza 49 zorganizowano seminarium rewitalizacyjne kierowane do Rady Miasta Gdyni, Rad Dzielnic, Komitetu Rewitalizacji, urzędników oraz organizacji pozarządowych. W seminarium uczestniczyły 44 osoby. Głównym celem było zapoznanie nowych radnych miasta i radnych dzielnic z tematyką rewitalizacji – zarówno z procedurami wynikającymi z wymogów ustawowych, jak i ze zrealizowanymi działaniami oraz planami na kolejne lata. Uczestnicy brali udział w wybranych sesjach tematycznych dotyczących wyzwań i potencjałów na każdym z podobszarów rewitalizacji, a także przekrojowych zagadnień związanych z miejscami negatywnymi i niebezpiecznymi, trwałością zmian przestrzennych i społecznych oraz organizowaniem społeczności lokalnych.

Konsultacje społeczne projektu GPR 2030+

Konsultacje społeczne projektu Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+[16] odbyły się w okresie od 21 marca 2025 r. do 27 kwietnia 2025 r. Proces objął trzy komplementarne formy dialogu z interesariuszami: zbieranie uwag pisemnych, otwarte spotkania informacyjne na każdym z podobszarów rewitalizacji oraz spotkania dla grup przedstawicielskich i organizacji pozarządowych.

Spotkania, na których zbierane były uwagi ustne, odbyły się popołudniami w następujących terminach i lokalizacjach:

- 25.03.2025 r. w Przystani Opata Hackiego 33, dla podobszaru rewitalizacji obejmującego osiedle ZOH;
- 27.03.2025 r. w Przystani Śmidowicza 49, dla podobszaru rewitalizacji obejmującego część dzielnicy Oksywie;
- 1.04.2025 r. w budynku Straży Pożarnej (Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza nr 2 Gdynia-Chylonia) przy ul. Hutniczej 30, dla podobszaru rewitalizacji obejmującego osiedle Meksyk;
- 3.04.2025 r. w Przystani Widna 2A, dla podobszaru rewitalizacji obejmującego część dzielnicy Witomino;

[16] Zarządzenie nr 1054/25/IX/L Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 11 marca 2025 r. w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych.

- 8.04.2025 r. w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 6 przy ul. Zielonej 53, dla podobszaru rewitalizacji obejmującego część dzielnicy Babie Doły;
- 10.04.2025 r. w Szkole Podstawowej nr 29 przy ul. Piotra Ściegiennego 8, dla podobszaru rewitalizacji obejmującego część dzielnicy Leszczynki – Wzgórze Orlicz-Dreszera;
- 15.04.2025 r. w UrbanLab Gdynia dla przedstawicieli rad dzielnic, w granicach których znajdują się podobszary rewitalizacji;
- 16.04.2025 r. w UrbanLab Gdynia dla przedstawicieli gminnych zespołów i rad o charakterze doradczym oraz przedstawicieli organizacji pozarządowych.

W spotkaniach wzięło łącznie udział 148 uczestników. Złożono 27 formularzy konsultacyjnych oraz 8 uwag pisemnych w innej formie.

Dodatkowo, poza spotkaniami przewidzianymi w zarządzeniu o konsultacjach społecznych, w dniu 9 kwietnia 2025 r. zorganizowano spotkanie informacyjne dla Rady Miasta Gdyni oraz przedstawicieli wydziałów Urzędu Miasta Gdyni i jednostek organizacyjnych, które będą zaangażowane w realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

Zgłaszane w trakcie konsultacji społecznych uwagi odnosiły się nie tylko do konkretnych treści zawartych w projekcie GPR 2030+, ale również do szerszego kontekstu rozwoju i polityk miejskich czy bieżącego utrzymania zrewitalizowanych już przestrzeni. Interesariusze dopytywali o szczegóły i harmonogramy realizacji poszczególnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Zgłoszono również pomysły dodatkowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

W Biuletynie Informacji Publicznej opublikowano podsumowanie każdej z form konsultacji oraz stanowisko Prezydent Miasta Gdyni w odniesieniu do 189 złożonych uwag ustnych i pisemnych.

2. KONTEKST STRATEGICZNY

2.1. Strategie i programy europejskie, krajowe, regionalne

Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+, jako wielowymiarowa strategia rozwoju podobszarów rewitalizacji, powiązany jest z dokumentami strategicznymi zarówno w skali gminy, jak i regionu, kraju oraz Unii Europejskiej.

2.1.1. Nowy Europejski Bauhaus

Inicjatywa „Nowy Europejski Bauhaus" to interdyscyplinarny projekt środowiskowy, gospodarczy i kulturalny zainicjowany przez Komisję Europejską w 2020 r., oparty na trzech filarach: pięknie, zrównoważeniu i wspólnocie. Celem tej inicjatywy jest wsparcie realizacji Europejskiego Zielonego Ładu poprzez przyspieszenie transformacji różnych sektorów gospodarki, w tym budownictwa. Dąży ona do poprawy jakości życia poprzez projektowanie o wysokiej jakości, które sprzyja redukcji emisji oraz wprowadzaniu zasad gospodarki cyrkularnej. U podstaw inicjatywy leżą trzy komplementarne wartości: zrównoważony rozwój (począwszy od celów związanych ze zmianami klimatycznym aż do obiegu zamkniętego, zerowego zanieczyszczenia i bioróżnorodności), estetyka (w tym, oprócz funkcjonalności, jakość doświadczenia) oraz integracja (obejmująca różnorodność, równość dla wszystkich, dostępność i przystępność cenową). Zgodnie z założeniami, działania w ramach Nowego Europejskiego Bauhausu powinny skupiać się na czterech głównych tematach, które dotyczą

zarówno konkretnych miejsc, perspektyw, jak i środowiska sprzyjającego innowacjom oraz sposobu myślenia. Tematy te obejmują: powrót do natury, odzyskanie poczucia przynależności, nadanie priorytetu miejscom i osobom, które tego najbardziej potrzebują oraz odejście od myślenia przemysłowego – transformację w stronę długoterminowej wizji, opartej na cyklu życia.

Przewiduje się, że rezultatem inicjatywy będą zmiany w trzech sferach: przekształcanie miejsc, transformacja otoczenia sprzyjającego innowacjom oraz upowszechnianie nowych znaczeń poprzez edukację i kulturę. Kierunki działania, jakości i wartości, które są zarysowane w GPR 2030+, odpowiadają wprost na założenia inicjatywy.

2.1.2. Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030

Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego (KSRR) 2030 jest podstawowym dokumentem strategicznym polityki regionalnej państwa w perspektywie do 2030 r., kładącym nacisk na zrównoważony rozwój całego kraju, czyli zmniejszanie dysproporcji w poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego różnych obszarów. W ramach celu 1: „Zwiększenie spójności rozwoju kraju w wymiarze społecznym, gospodarczym, środowiskowym i przestrzennym", KSRR zakłada wsparcie o charakterze wyrównawczym. Jednym z kierunków interwencji w ramach tego celu jest „Przeciwdziałanie kryzysom na obszarach zdegradowanych" (1.4), który wprost wskazuje na rewitalizację jako jeden z impulsów przyspieszających procesy restrukturyzacyjne na obszarach zurbanizowanych, zmagających się głównie z trudnościami przemian społecznych czy degradacją materialną.

2.1.3. Krajowa Polityka Miejska 2030

W planowaniu kierunków działań rewitalizacyjnych GPR 2030+ uwzględnia standardy działania oraz zasady prowadzenia polityki rozwoju miast zawarte w Krajowej Polityce Miejskiej (KPM) 2030. Jej zapisy zwracają uwagę na konieczność wzmocnienia priorytetu dla wysokiej jakości przestrzeni publicznych oraz wprowadzania standardu ochrony i kształtowania zieleni w procesach inwestycyjnych. Z dokumentu wynika, że niezbędne jest zarówno tworzenie atrakcyjnej alternatywy dla indywidualnej motoryzacji poprzez rozbudowę oferty transportu publicznego czy poprawę warunków ruchu pieszego i rowerowego, jak i ograniczanie ruchu samochodowego w kluczowych obszarach miast, celem poprawy warunków życia mieszkańców. Ten kierunek działań został określony w KPM jako wspierający procesy rewitalizacji. Jednym z najważniejszych zadań wskazanych w dokumencie jest też wspieranie prowadzenia prac termomodernizacyjnych i remontowych w istniejących zasobach mieszkaniowych niespełniających współczesnych standardów technicznych m.in. w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej.

2.1.4. Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027

Wskazane w GPR 2030+ przedsięwzięcia wykorzystują możliwości finansowania stworzone w programie FEP 21-27. Środki finansowe na realizację działań rewitalizacyjnych przewidziane są w następujących priorytetach:

- Priorytet 2: Fundusze europejskie dla zielonego Pomorza; finansowanie: Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego (EFRR);

- Priorytet 5 i 6: Fundusze europejskie dla silnego społecznie Pomorza; finansowanie: Europejski Fundusz Społeczny+ (EFS+) oraz EFRR;
- Priorytet 7: Fundusze europejskie dla Pomorza bliższego obywatelom; finansowanie (EFRR).

Środki pozyskane z FEP 21-27 będą mogły dofinansować zaplanowane w niniejszym dokumencie podstawowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne na podobszarach rewitalizacji Oksywie i Witomino. Zostało to szczegółowo przedstawione w części II niniejszego dokumentu, rozdziale 9.4.3 i 9.4.7, w części III, rozdziale 4 oraz w Załączniku nr 3.

2.1.5. Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030

Dzięki zaplanowaniu dofinansowania części przedsięwzięć rewitalizacyjnych z FEP 21-27, GPR 2030+ wpisuje się w realizację trzech z pięciu Regionalnych Programów Strategicznych: w zakresie edukacji i kapitału społecznego; w zakresie bezpieczeństwa środowiskowego i energetycznego; w zakresie bezpieczeństwa zdrowotnego i wrażliwości społecznej, a tym samym – w realizację Strategii Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030 (SRWP).

W SRWP zapisano, że realizacja kompleksowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych wspierać będzie osiągnięcie celu operacyjnego „Kapitał Społeczny" (stanowiącego element celu strategicznego określonego jako „Otwarta Wspólnota Regionalna"), z czego jasno wynika, że rewitalizacja jest przede wszystkim procesem społecznym. Zadaniem stojącym przed każdym samorządem województwa pomorskiego, w tym samorządem Gdyni, jest zatem zbudowanie silnej wspólnoty lokalnej, której mieszkańcy cechują się aktywnością, otwartością, przyjazną komunikacją międzyludzką, wrażliwością społeczną oraz zdolnością do samoorganizacji.

Strategia wskazuje, że wysoki poziom kapitału ludzkiego i społecznego można osiągnąć m.in. poprzez:

- poprawę dostępności do wysokiej jakości usług świadczonych w społeczności lokalnej;
- zapewnienie przyjaznej przestrzeni publicznej służącej rozwojowi kapitału społecznego;
- rozwój usług społecznych (w tym kadry i infrastruktury), w szczególności w formule zdeinstytucjonalizowanej, na rzecz rodzin, osób z niepełnosprawnościami, osób potrzebujących wsparcia w codziennym funkcjonowaniu i ich opiekunów oraz seniorów;
- likwidację barier instytucjonalnych i fizycznych w dostępie do wszystkich usług publicznych, m.in. poprzez stosowanie zasad projektowania uniwersalnego;
- podnoszenie wiedzy i świadomości mieszkańców w następujących obszarach: aktywności obywatelskiej i równego traktowania, kultury i tożsamości regionalnej, środowiska i klimatu, zdrowego trybu życia, racjonalnych zachowań komunikacyjnych, cyfryzacji oraz przedsiębiorczości;
- zagospodarowanie przestrzeni publicznych w sposób integrujący społeczności lokalne oraz podnoszenie świadomości w zakresie planowania przestrzennego i architektury.

Powyższe kierunki znajdują odzwierciedlenie w celach i przedsięwzięciach ujętych w GPR 2030+.

Z treści omawianego dokumentu wynika również, że szczególnej dbałości wymaga zachowanie różnorodności środowiska przyrodniczego oraz ograniczanie presji społeczno-gospodarczej człowieka na środowisko i klimat, a także adaptacja regionu do przewidywanych, negatywnych

konsekwencji zmian klimatycznych, w tym dążenie do neutralności klimatycznej poprzez poprawę efektywności energetycznej. W GPR 2030+ znajduje to odbicie w tych przedsięwzięciach, które zorientowane są na ochronę i poprawę stanu zasobów przyrodniczo-krajobrazowych i różnorodności biologicznej, rozwój terenów zieleni, zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych i zanieczyszczeń powietrza, zwłaszcza z tzw. niskiej emisji oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, czy rozwój błękitno-zielonej infrastruktury.

2.1.6. Europejska Karta Równości Kobiet i Mężczyzn w Życiu Lokalnym

W listopadzie 2022 r. Gdynia przyjęła Europejską Kartę Równości Kobiet i Mężczyzn w Życiu Lokalnym, zakładającą równe prawa i równe szanse obu płci we wszystkich dziedzinach życia oraz sferach funkcjonowania, na które wpływ ma samorząd. Podpisanie Karty jest formalnym wyrazem zaangażowania władz miasta w propagowanie zasady równości kobiet i mężczyzn, a także deklaracją wdrażania na własnym terenie wynikających z niej zobowiązań – na podstawie Równościowego Planu Działania. Równość kobiet i mężczyzn to podstawowe prawo wszystkich i istotna wartość każdej demokracji. W celu jej osiągnięcia musi być ona nie tylko prawnie uznana, lecz też stosowana we wszystkich aspektach życia: politycznym, gospodarczym, społecznym i kulturowym.

2.2. Strategie i programy Miasta Gdyni

2.2.1. Strategia Rozwoju Gdyni 2030

W Strategii Rozwoju Gdyni 2030 (SRG), wyznaczającej kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego miasta, szczególną rolę przypisano gdyńskim dzielnicom. Przyjęto założenie, że jakość życia właśnie *w dzielnicy* – będącej najbliższym otoczeniem każdego mieszkańca – ma największy wpływ na ogólną ocenę warunków życia w mieście. Na tę jakość składa się nie tylko stan infrastruktury, ale również zakres stale zmieniającej się oferty społecznej i kulturalnej, dedykowanej poszczególnym grupom mieszkańców. Najważniejsze kierunki rozwoju miasta ujęte zostały w SRG w jeden priorytet horyzontalny o nazwie „Jakość życia gdyńskiej wspólnoty", przenikający trzy priorytety tematyczne: „dom", „praca i nauka" oraz „czas wolny". Z punktu widzenia celów rewitalizacji kluczowe znaczenie mają cele 1.3: „Przyjazna przestrzeń publiczna w gdyńskich dzielnicach", odnoszący się do wszechstronnego rozwoju gdyńskich dzielnic oraz 1.4: „Zaktywizowana poprzez działania rewitalizacyjne społeczność Gdyni". Cel 1.4 ma zostać osiągnięty dzięki wdrożeniu działań w następujących kierunkach:

- podnoszenie jakości życia mieszkańców Gdyni poprzez poprawę dostępu do miejskiej infrastruktury technicznej i polepszanie warunków mieszkaniowych;
- wyrównywanie mieszkańcom szans w dostępie do edukacji, rynku pracy, opieki zdrowotnej, kultury i sportu;
- zmniejszenie liczby osób wykluczonych, zależnych od pomocy społecznej poprzez kompleksowe działania mające na celu ich aktywizację i wzmacnianie osobistych zasobów;
- aktywizacja społeczna i gospodarcza obszarów rewitalizowanych m.in. Poprzez zwiększenie ich atrakcyjności dla mieszkańców i przedsiębiorców.

Powyższe znajduje odzwierciedlenie w logice celów i przedsięwzięć aktualizowanego GPR 2030+, które zmierzają do dalszego podnoszenia komfortu życia i kształtowania podobszarów

rewitalizacji – elementów składowych pięciu gdyńskich dzielnic – w sposób przyjazny dla wszystkich jej mieszkańców.

Równolegle do prac nad GPR 2030+ w gminie trwają prace nad aktualizacją Strategii Rozwoju Gminy. Dokumenty te będą wobec siebie komplementarne.

2.2.2. Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030

Podstawowym dokumentem wyznaczającym najważniejsze obszary działania Gdyni w zakresie problemów społecznych jest Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 (GSRPS). Dokument ten w sposób bezpośredni odnosi się do procesu rewitalizacji w priorytecie czwartym, który zakłada zwiększenie na terenach rewitalizowanych intensywności oddziaływania pomocy społecznej, w szczególności w obszarze interwencji społecznej. W odpowiedzi na to GPR 2030+ przewiduje przedsięwzięcia z przedmiotowego zakresu mające na celu szybką i adekwatną odpowiedź interwencyjną w odniesieniu do rodzin i społeczności lokalnych na obszarach objętych rewitalizacją. GSRPS podkreśla również znaczenie wpływu działań rewitalizacyjnych na politykę prorodzinną Gdyni. W odpowiedzi na to zaplanowano w GPR 2030+ przedsięwzięcie uzupełniające polegające na budowie i prowadzeniu dwóch Rodzinnych Domów Dziecka w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże" na podobszarze Babie Doły.

GSRPS kładzie również nacisk na rozwijanie działań o charakterze ponadsektorowym w rozwiązywaniu problemów społecznych w ramach szerokiej, aktywnie działającej koalicji. Działania koalicyjne zorientowane są na wspólnie zdefiniowane cele i wykorzystują mechanizmy uspójniania planów poszczególnych partnerów. W odpowiedzi na to, GPR 2030+ przewiduje zawiązanie i funkcjonowanie koalicji dedykowanych danemu podobszarowi bądź konkretnemu problemowi (patrz: część III, rozdział 1.3).

Zapisy GSRPS uszczegółowione są w następujących programach tematycznych:

- Gminny Program Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Uzależnień w Gdyni na lata 2022-2025;
- Gminny Program Przeciwdziałania Przemocy Domowej i Ochrony Osób Doznających Przemocy Domowej na lata 2024-2027;
- Gdyński Program Wspierania Seniorów i Zdrowego Starzenia się na lata 2022-2025;
- Gdyński Program Wsparcia Rodziny i Rozwoju Pieczy zastępczej na lata 2023-2025;
- Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030;
- Program operacyjny „Gdynia bez Barier 2018-2023";
- „Gdynia – miasto wrażliwe. Strategia wdrażania dostępności 2018-2023".

Najistotniejsze aspekty wymienionych programów, istotne dla procesu rewitalizacji, dotyczą prewencji, doskonalenia i rozwijania oferty wsparcia o brakujące elementy lub usługi, a także dostępności i konieczności dostosowania gminnego zasobu mieszkaniowego do potrzeb starszych i niepełnosprawnych mieszkańców. W tym miejscu zaznaczyć należy, że w Gdyni funkcjonują **Standardy Dostępności** oparte na zasadach projektowania uniwersalnego. Wszystkie nowe inwestycje realizowane w przestrzeni publicznej na terenach należących do miasta, w tym również na podobszarach rewitalizacji, są prowadzone z zastosowaniem tych standardów.

W procesie planowania kompleksowego zestawu przedsięwzięć rewitalizacyjnych uwzględniono kierunki oddziaływań przewidziane w wyżej wspomnianych dokumentach, dostosowując intensywność ich stosowania do sytuacji poszczególnych podobszarów. Szczególny nacisk położono na realizację założeń w dwóch sferach:

- **otwartej polityki międzypokoleniowej** – poprzez projektowanie przestrzeni publicznej i społecznej dostosowanej do potrzeb każdego mieszkańca bez względu na wiek, ograniczenia zdrowotne czy inne bariery, oraz
- **deinstytucjonalizacji usług społecznych** – poprzez rozwój potencjału społeczności lokalnych i sąsiedzkich. Wynika to m.in. z danych wskazujących z jednej strony na to, że starość i starzenie się społeczeństwa będą najważniejszymi wyzwaniami społecznymi między 2022 a 2050 rokiem, a z drugiej – że seniorzy spędzają 80% czasu we własnym mieszkaniu. Oznacza to, że to najbliższe otoczenie osoby starszej powinno w maksymalnym stopniu spełniać standardy bezpiecznego funkcjonowania na co dzień.

2.2.3. Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030

Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030 (Plan DI) zakłada, że odbiorcy usług społecznych powinni być objęci zindywidualizowanymi i spersonalizowanymi formami wsparcia, umożliwiającymi im jak najdłuższe funkcjonowanie w środowisku lokalnym. Deinstytucjonalizacja dotyczy wszystkich obszarów pomocy społecznej, jednak szczególnie koncentruje się na pięciu grupach społecznych: seniorach, osobach z niepełnosprawnościami, osobach z zaburzeniami psychicznymi, osobach w kryzysie bezdomności oraz rodzinach i dzieciach (w tym przebywających w systemie pieczy zastępczej). Zawarta w dokumencie ocena potwierdza wnioski wynikające z pogłębionej diagnozy sfery społecznej dokonanej na potrzeby opracowania GPR 2030+. Tym samym, przedsięwzięcia ujęte w GPR, które odpowiadają na diagnozowane na obszarze rewitalizacji problemy i potrzeby społeczne, w bezpośredni sposób wpisują się w następujące obszary interwencji i cele Planu DI:

- **seniorzy**: cel nr 2 „Rozszerzenie oferty oraz zwiększenie dostępu do zintegrowanych usług społecznych i zdrowotnych, dostosowanych do indywidualnych potrzeb seniorów" oraz cel nr 4 „Rozwijanie więzi międzypokoleniowych i przeciwdziałanie osamotnieniu" w ramach Obszaru 1 „Osoby starsze";
- **osoby z niepełnosprawnościami**–cel nr 2 „Poprawa dostępności oraz rozwój usług opiekuńczych, w tym podnoszenie jakości oferty opiekuńczej w kierunku deinstytucjonalizacji i wsparcia środowiskowego" w ramach Obszaru 2 „Osoby z niepełnosprawnościami";
- **osoby z zaburzeniami psychicznymi**: cel nr 2 „Wsparcie środowiskowe młodzieży i młodych dorosłych z trudnościami natury psychicznej" w ramach Obszaru 3: „Osoby w kryzysie zdrowia psychicznego".

Ponadto, GPR 2030+ jako program multisektorowy i interdyscyplinarny odpowiada jednej z kluczowych zasad koncepcji deinstytucjonalizacji, jaką jest międzyinstytucjonalność. Zgodnie z Planem DI oznacza ona organizowanie i świadczenie usług w modelu współpracy międzyinstytucjonalnej i międzysektorowej. Przewidywane w GPR 2030+ koalicje dedykowane

danemu podobszarowi bądź konkretnemu problemowi wpisują się w ten model działania (patrz: część III, rozdział 1.3).

2.2.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (SUiKZP) zostało zatwierdzone uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r. i zostanie zastąpione opracowywanym do końca 2025 r. Planem Ogólnym. W części opisującej kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego wskazano, że jednym z priorytetów jest intensyfikacja i restrukturyzacja istniejącego zagospodarowania, którego osiągnięcie wspierane jest m.in. przez rewitalizację. Rewitalizacja wykazywana jest też w kontekście proekologicznego rozwoju przestrzeni miasta, ograniczającego „rozlewanie" struktur zurbanizowanych.

SUiKZP bierze pod uwagę uchwałę delimitacyjną i podział na podobszary rewitalizacji oraz opisuje główne zdiagnozowane problemy. Studium wskazuje ponadto, że jednym z obszarów wymagających przekształceń jest m.in. teren substandardowej zabudowy mieszkaniowej na Wzgórzu Orlicz-Dreszera (tzw. Pekinie), a za obszary wymagające rehabilitacji uznano osiedla i zespoły mieszkaniowe niespełniające współczesnych standardów funkcjonalnych i przestrzennych, w tym osiedla blokowisk z lat 70. XX w. w dzielnicach m.in. Oksywie, Chylonia, dawnej Witomino-Radiostacja. Jako jeden z najcenniejszych zespołów wymagających szczególnej ochrony konserwatorskiej wpisano zespół dworsko-folwarczny „Nowe Obłuże" w rejonie ulicy Rybaków. Wskazane obszary i kierunki zmian są zbieżne z założeniami GPR 2030+.

2.2.5. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni

Pogłębiona diagnoza społeczno-gospodarcza realizowana w ramach aktualizacji GPR 2030+ potwierdziła, że jednym z istotnych czynników mających wpływ na sytuację w obszarze rewitalizacji jest polityka mieszkaniowa. Zgodnie z ideą procesu rewitalizacji działania w tym obszarze muszą stanowić połączenie interwencji w sferze infrastruktury z działaniami społecznymi. Przekazywane rokrocznie na utrzymanie i remont zasobu komunalnego znaczące środki finansowe powinny być zatem skoordynowane z działaniami w zakresie dedykowanej pracy socjalnej i reintegracji społecznej.

W 2021 r., w trakcie realizacji GPR 2017-2026, Rada Miasta zaktualizowała Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni (dalej: program mieszkaniowy), przyjmując program na kolejny okres pięcioletni obejmujący lata 2022-2026. Program mieszkaniowy stanowi jedno z kluczowych narzędzi polityki społecznej w Gdyni – jego realizacja winna być bezpośrednio powiązana z działaniami z zakresu pomocy społecznej adresowanymi zarówno do rodzin, jak i osób niesamodzielnych czy osób wychodzących z bezdomności.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdyni dzieli się na trzy strefy zamieszkania. Obszar rewitalizacji znajduje się w strefie II (Witomino, osiedle ZOH, część osiedla Meksyk, część Oksywia) i w strefie III (Babie Doły – ul. Rybaków, część osiedla Meksyk, Wzgórze Orlicz-Dreszera, część Oksywia).

Realizacja zapisów GPR 2030+ w korelacji z programem mieszkaniowym zmierza w kierunku podnoszenia jakości zamieszkiwania w zasobie komunalnym, zarówno w sferze społecznej, jak i infrastrukturalnej. W tym ostatnim kluczowe jest zwiększanie liczby mieszkań dostępnych,

przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami i seniorów oraz sukcesywna poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Natomiast działania w sferze społecznej nakierunkowane są na takie zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy, aby sprzyjało ono upodmiotowieniu i aktywizacji najemców. Chodzi tu o stworzenie warunków do wypowiadania się w sprawach ich miejsca zamieszkania, przedstawiania swoich propozycji rozwiązań oraz – gdzie to możliwe – do wspólnego podejmowania decyzji. Przełoży się to na zwiększenie odpowiedzialności najemców za miejsce zamieszkania. Jednocześnie ważnym aspektem jest rozpraszanie mieszkań socjalnych i komunalnych w budynkach mieszkalnych należących do wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych w taki sposób, by nie tworzyć enklaw wykluczenia i ubóstwa.

Wśród istotnych dla przedsięwzięć rewitalizacyjnych celów programu mieszkaniowego na lata 2022-2026 jest również ograniczanie oddziaływania budynków gminnych na klimat. Zgodnie z założeniami Programu mieszkaniowego, przyjętymi również w GPR 2030+, standard i warunki mieszkaniowe części mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdyni zostaną podniesione poprzez przeprowadzenie termomodernizacji budynków oraz poprzez zmianę źródeł ogrzewania z pieców na opał stały na podłączenie danego budynku do miejskiej sieci cieplnej, budowę zasilania z sieci gazowej bądź instalację pomp ciepła.

W programie mieszkaniowym zapisano też, że tereny wokół budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdyni i gminne tereny wokół budynków wspólnotowych są w utrzymaniu jednostek miejskich, z wyjątkiem terenów, które stanowią współwłasność lub są dzierżawione przez wspólnoty mieszkaniowe.

2.2.6. Plan Adaptacji miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030

Uwzględnienie prognozowanych zmian klimatu w planowaniu rozwoju miasta, w tym obszarów objętych rewitalizacją, jest niezbędne dla zapewnienia bezpiecznego i sprawnego jego funkcjonowania oraz wysokiej jakości życia mieszkańców.

Prognozy i analizy klimatyczne wskazują, że w perspektywie 2030 r. należy się spodziewać pogłębienia tendencji zmian zjawisk klimatycznych, takich jak występowanie nagłych powodzi miejskich, powodzi od strony rzek i od strony morza, silnych porywów wiatru oraz intensywnych burz i deszczy nawalnych, dlatego miasto powinno tworzyć struktury przestrzenne, społeczne i gospodarcze przygotowane na te zjawiska. Koniecznością i wyzwaniem staje się więc kształtowanie polityki rozwoju i wizji miasta uwzględniającej nowe warunki klimatyczne i adaptację do zmian klimatu. Plan Adaptacji miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030 został przyjęty uchwałą nr VIII/233/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 kwietnia 2019 r., a następnie zaktualizowany uchwałą nr LXI/1855/24 z dnia 28 lutego 2024 r.

Zaplanowane w GPR 2030+ kierunki działań i przedsięwzięcia wpisują się w jedno działanie mitygacyjne przewidziane w Planie Adaptacji, polegające na likwidacji pieców węglowych w budynkach i lokalach komunalnych oraz w dwa działania adaptacyjne dotyczące zabezpieczenia przed wystąpieniem tzw. powodzi nagłej, poprzez budowę urządzeń służących gospodarowaniu wodami opadowymi z zastosowaniem błękitno-zielonej infrastruktury oraz zwiększeniu ilości zieleni w mieście. Plan Adaptacji wprost odnosi się do procesu rewitalizacji, przewidując – w ramach działania mającego na celu zwiększenie ilości zieleni w mieście – tworzenie terenów rekreacyjnych w ramach programu rewitalizacji.

2.2.7. Program opieki nad zabytkami Miasta Gdyni na lata 2023-2026

Program opieki nad zabytkami Miasta Gdyni na lata 2023-2026 (Program opieki) jest podstawowym dokumentem gminnym służącym podejmowaniu działań dotyczących inicjowania, wspierania oraz koordynowania prac z dziedziny ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego oraz upowszechniania i promowania dziedzictwa kulturowego. Głównym celem tego dokumentu jest zachowanie dziedzictwa kulturowego Gdyni służącego budowaniu prestiżu miasta oraz tożsamości jego mieszkańców.

Na trzech podobszarach rewitalizacji – Babich Dołach, Oksywiu, osiedlu ZOH – zlokalizowane są obiekty wpisane zarówno do rejestru zabytków prowadzonego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, jak i do gminnej ewidencji zabytków. Nie mniej ważne jest dziedzictwo niematerialne, np. związane z tradycyjnym rybołówstwem, szczególnie widoczne na Oksywiu. Ze względu na wartość historyczną i społeczną tych elementów, uwzględniając wyżej wskazany cel strategiczny Programu opieki, w GPR 2030+ zaplanowano przedsięwzięcia, które dotyczą zabytkowych obiektów i dziedzictwa kulturowego. Przedsięwzięcia te wpisują się w priorytet nr 1 Programu opieki – jakim jest ochrona zabytków i rewaloryzacja krajobrazu kulturowego Gdyni – i w przypisane do niego następujące kierunki działań: zabezpieczenie i właściwa konserwacja obiektów zabytkowych; ekspozycja najcenniejszych zabytków i zespołów zabytkowych; ożywienie obszarów zabytkowych zespołów urbanistycznych i ruralistycznych.

2.3. Ogólnomiejska oferta usług społecznych

Gdynia od lat rozwija kompleksowy system usług społecznych, który obejmuje szerokie spektrum wsparcia dla mieszkańców na różnych etapach życia. W mieście funkcjonują liczne instytucje publiczne i organizacje pozarządowe, oferujące pomoc w zakresie pomocy społecznej, wsparcia rodzinnego, reintegracji zawodowej, profilaktyki zdrowotnej i w wielu innych obszarach. GPR 2030+ stanowi rozszerzenie i uzupełnienie tej istniejącej już oferty, nie zastępując jej, lecz wzmacniając jakość lub zwiększając dostępność i dostosowując do lokalnych potrzeb. Program koncentruje się na działaniach wdrażanych w obszarach rewitalizacji, zapewniając dodatkowe wsparcie, które uzupełnia systemową pomoc dostępną w całym mieście.

2.3.1. Kluczowe instytucje i ich rola w systemie usług społecznych

Fundamentem gdyńskiej polityki społecznej jest MOPS, który świadczy wsparcie mieszkańcom w sytuacjach wymagających interwencji, pomocy materialnej, doradztwa czy integracji społecznej. Cztery Dzielnicowe Ośrodki Pomocy Społecznej (DOPS), znajdujące się w strukturze organizacyjnej MOPS, obsługują konkretne rejony miasta, a mieszkańcy obszarów rewitalizacji mogą korzystać z ich usług zgodnie z przyporządkowaniem terytorialnym.

Gdyńskie Centrum Usług Opiekuńczych (GCUO) specjalizuje się w usługach opiekuńczych i specjalistycznych, kierowanych do osób niesamodzielnych, w tym osób z zaburzeniami psychicznymi. Świadczone wsparcie obejmuje pomoc w codziennym funkcjonowaniu – od przygotowywania posiłków po wsparcie w załatwianiu spraw urzędowych czy gospodarowaniu środkami finansowymi.

Zespół Placówek Specjalistycznych (ZPS) realizuje działania w obszarze przeciwdziałania przemocy domowej oraz wsparcia psychologicznego dla dzieci, młodzieży i dorosłych, w tym terapię indywidualną i rodzinną oraz interwencje kryzysowe. Nadzoruje też pracę sieci

Placówek Wsparcia Dziennego SPOT, oferującej wsparcie dla rodzin, dzieci i młodzieży, zarówno w lokalach, jak i w formie pracy podwórkowej. Na obszarach rewitalizacji funkcjonują cztery z czternastu takich placówek, które oferują zajęcia integracyjne oraz pomoc w sytuacjach szkolnych i rodzinnych.

Ważnym elementem systemu wsparcia społecznego są także inicjatywy skierowane do osób zagrożonych wykluczeniem społecznym i zawodowym. Centrum Integracji Społecznej (CIS) pomaga osobom w trudnej sytuacji życiowej poprzez działania aktywizacyjne, umożliwiające nabycie nowych umiejętności i powrót na rynek pracy.

Z kolei seniorzy mogą korzystać z szerokiej oferty Centrum Aktywności Seniora (CAS), które organizuje zajęcia edukacyjne, ruchowe oraz integracyjne, zapewniając starszym mieszkańcom aktywne uczestnictwo w życiu społecznym. CAS koordynuje działalność miejskich klubów seniora, w tym dwóch działających na obszarach rewitalizacji.

W zakresie ochrony zdrowia Gdyńskie Centrum Zdrowia (GCZ) realizuje działania profilaktyczne i edukacyjne, monitoruje stan zdrowia mieszkańców oraz prowadzi programy polityki zdrowotnej finansowane przez miasto.

Istotnym elementem systemu wsparcia jest także nieodpłatna pomoc prawna i poradnictwo obywatelskie. Nieodpłatna pomoc prawna prowadzona jest w kilku wybranych punktach na terenie całego miasta, w tym w każdej z Przystani ulokowanej na obszarze rewitalizacji, natomiast poradnictwo obywatelskie jest świadczone w jednym miejscu w Śródmieściu Gdyni (przy ulicy Traugutta 2).

2.3.2. GPR 2030+ jako uzupełnienie miejskiej oferty

GPR 2030+ rozwija i wzmacnia działalność wyżej wymienionych instytucji, dostosowując ofertę wsparcia do potrzeb mieszkańców obszarów rewitalizacji. Część z nich będzie realizować konkretne działania w ramach programu, co oznacza, że ich oferta zostanie rozszerzona o dodatkowe formy wsparcia skierowane do osób najbardziej potrzebujących na podobszarach rewitalizacji.

GPR 2030+ nie zastępuje istniejących usług, lecz stanowi ich uzupełnienie. Jednocześnie brak danej usługi w ramach niniejszego programu nie oznacza, że nie funkcjonuje ona w mieście. Podstawowe formy wsparcia takie, jak pomoc socjalna, usługi opiekuńcze, wsparcie rodzin czy programy profilaktyczne, nadal są świadczone przez Gdynię niezależnie od zapisów GPR. Dzięki temu mieszkańcy mogą korzystać zarówno z już istniejących, sprawdzonych rozwiązań, jak i z nowych działań wdrażanych w ramach rewitalizacji.

CZĘŚĆ II – DIAGNOSTYCZNO-PROJEKTOWA

Część druga niniejszego dokumentu poświęcona jest podobszarom rewitalizacji i zaplanowanej na nich interwencji rewitalizacyjnej. Poszczególne rozdziały odpowiadają kolejnym, wynikającym z siebie etapom planowania procesu rewitalizacji:

Rozdziały 1-6 Charakterystyka i diagnoza podobszarów

W pierwszych sześciu rozdziałach opisano kolejno każdy z podobszarów rewitalizacji, uwzględniając ogólną charakterystykę podobszaru, syntezę diagnozy w podziale na sfery: społeczną, przestrzenno-funkcjonalną, techniczną, środowiskową i gospodarczą wraz ze wskazaniem głównych problemów, potencjałów i potrzeb kluczowych w procesie rewitalizacji.

Poszczególne opisy obrazują stan podobszarów w oparciu o dane aktualne na dzień 31 grudnia 2023 r., chyba, że w tekście szczegółowej diagnozy zaznaczono inaczej. Szczegółowa diagnoza każdego z podobszarów, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o rewitalizacji, stanowi Załącznik nr 1 do GPR 2030+.

Rozdział 7 Wizja

Rozdział prezentuje główną wizję rewitalizacji – miejskiego procesu strategicznego, a także opisuje wizje przekształceń każdego z podobszarów rewitalizacji.

Rozdział 8 Cele i kierunki działań

Rozdział opisuje strategiczne cele i kierunki działań, które służyć mają osiągnięciu wizji rewitalizacji jako procesu oraz wizji przekształceń na każdym z podobszarów.

Rozdział 9 Przedsięwzięcia rewitalizacyjne

W rozdziale przedstawiono listę przedsięwzięć zrealizowanych w ramach rewitalizacji do 2023 r. oraz planowanych do realizacji do 2030 r. Opisano też sposób wyboru przedsięwzięć, a także oddziaływanie i powiązania podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

Rozdział 10 Powiązania

Rozdział, w podziale na sześć podobszarów, przedstawia powiązania między problemami zdiagnozowanymi na każdym z podobszarów rewitalizacji a elementami wizji, celami, kierunkami i podstawowymi przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi, a także powiązania między przedsięwzięciami.

1. BABIE DOŁY

1.1. Charakterystyka podobszaru

1.1.1. Podstawowe dane

Ryc. 16 Granice podobszaru rewitalizacji na tle dzielnicy Babie Doły

Podobszar Babie Doły	Wartość	Udział na tle Gdyni
Powierzchnia	33,90 ha	0,25% (nie uwzględniając obszaru morskiego) 0,09% (uwzględniając obszar morski)
Liczba ludności (stan na 31.12.2023 r.)	79	0,036 % (na podstawie ewidencji meldunków)
Przebieg granic		
• Od południa: na styku terenu zielonego na koronie klifu i istniejącej zabudowy, która znajduje się poza granicami podobszaru; • od północnego wschodu: granice wyznacza linia brzegowa; • od północy/zachodu: biegną północną granicą dzielnicy, następnie granicą między terenami zielonymi a zabudową osiedla przy ul. Dedala i Ikara, dalej ul. Zieloną, ul. Rybaków, granicą między zabudową folwarczną a terenami inwestycyjnymi, granicą między terenem zielonym na koronie klifu a terenem inwestycyjnym w ciągu ul. Rybaków.		
Ulice w granicach podobszaru		
Rybaków (częściowo – numery 1A-8), Klifowa (częściowo – numery parzyste), Zielona (częściowo – numer 36 i 38).		

1.1.2. **Rys i kontekst historyczny**

Trudno dociec, kiedy przedwojenna nazwa w liczbie pojedynczej – Babi Dół – stała się liczbą mnogą. Babi Dół był nazwą poprawną, gdyż jej geneza, mająca znaczenie topograficzne, wywodzi się od jednego wąwozu, zwanego właśnie Babim Dołem. Na dawnych mapach pruskich występuje jako Babidole albo niemieckie *Hexengrund,* czyli Ziemia Czarownic.

Obszar rewitalizacji obejmuje przede wszystkim zespół dworsko folwarczny „Nowe Obłuże", który powstał w XIX w., gdy rodzina Thymian osiedliła się na tych terenach. W 1848 r. założono folwark, a w latach 1880–1883 wybudowano dwór w obecnej formie. W 1921 r. folwark liczył 117 mieszkańców, głównie Polaków i katolików. Po II wojnie światowej majątek przekształcono w Państwowe Gospodarstwo Rolnicze PGR przynależące do gminy Puck, a budynek dworu podzielono na mieszkania. W 1971 r. „Nowe Obłuże" zostało włączone do Gdyni. Na przełomie lat 90. i 2000 przeprowadzono pierwszy gruntowny remont dworu ze względu na jego zły stan techniczny.

Ryc. 17 Fotografia archiwalna ze zbiorów prywatnych mieszkanki Dworu Thymiana, datowana na 1964 r.; widoczna cała bryła Dworu od strony elewacji frontowej

Drugim najstarszym obiektem w dzielnicy jest przystań rybaków łodziowych i osada rybacka, zwana Kolonią Rybacką, usytuowana nad urwistym brzegiem na wysokości 40 m n.p.m. Pierwsze domki powstały tu na początku XX w. Ta zabudowa znajduje się poza granicami obszaru rewitalizacji.

Trzecia grupa obiektów powstała w miejscu rozszerzenia się wąwozu Babi Dół przy Zatoce Puckiej i rozwinęła wokół Szpitala Zakaźnego i Zakładu Kwarantannowego, zbudowanego w 1936 r. Zgodnie z konwencją morską, kwarantanny miały otaczać opieką lekarską marynarzy i pasażerów statków oraz chronić mieszkańców miast portowych przed przedostaniem się chorób zakaźnych drogą morską. Obecnie mieści się w nim dowództwo 43. Brygady Lotnictwa Marynarki Wojennej, również poza granicami obszaru rewitalizacji.

Dzielnica jest ściśle związana z lotniskiem wojskowym. W latach 50. w pobliżu wąwozu Babi Dół rozpoczęła się budowa osiedla dla pracowników jednostki wojskowej i ich rodzin. Osiedle, położone na północ od obszaru rewitalizacji, stanowi miejsce zamieszkania przeważającej części mieszkańców Babich Dołów.

1.2. Synteza diagnozy podobszaru rewitalizacji

1.2.1. Sfera społeczna

DEMOGRAFIA
1. Podobszar rewitalizacji stanowi część najmniej zaludnionej dzielnicy Gdyni, jest też najmniejszy z podobszarów rewitalizacji pod względem liczby ludności. Zgodnie z danymi na koniec 2023 r. na podobszarze zameldowanych było tylko 79 osób (co stanowiło ok. 4% mieszkańców dzielnicy). Analiza wyników badania terenowego z lata 2024 r. wskazuje, że na miejscu faktycznie zamieszkuje ok. 50 osób. 2. Obserwowany spadek liczby zameldowanych mieszkańców. W latach 2012-2023 spadek liczby meldunków o nieco ponad 20%. Porównując dane z lat 2012 i 2023, liczba meldunków zmniejszyła się o 23. 3. Społeczność Babich Dołów zbliża się do granicy starości demograficznej[17]. Odsetek zameldowanych osób w wieku emerytalnym dynamicznie wzrasta, osiągając na koniec 2023 r. ok. 32% populacji. Jednocześnie maleje udział osób w wieku przed- i produkcyjnym. Jeśli wziąć pod uwagę dane pozyskane w badaniu terenowym – udział osób w wieku emerytalnym jest znacznie wyższy – przekracza 50%. 4. Badanie terenowe wskazuje, że co trzecie gospodarstwo domowe składa się wyłącznie z osób w wieku senioralnym.
POMOC SPOŁECZNA
1. W okresie 2012-2023 zanotowano wahania w liczbie klientów pomocy społecznej, ich udział w społeczności podobszaru jest prawie siedmiokrotnie wyższy niż średnia gdyńska. 2. Wszyscy klienci pomocy społecznej zamieszkują lokale komunalne. 3. Blisko 80% świadczeniobiorców to osoby w jednoosobowych gospodarstwach domowych. 4. Główne problemy diagnozowane wśród klientów pomocy społecznej: • długotrwała choroba i niepełnosprawność; • ubóstwo; • bezradność. 5. Wyzwania w pracy socjalnej to z jednej strony długotrwałe i pokoleniowe korzystanie z pomocy, a z drugiej – unikanie kontaktu z pomocą społeczną, brak motywacji do zmiany, problemy opiekuńczo-wychowawcze oraz trudne sytuacje mieszkaniowe. 6. Wskaźniki korzystania z pomocy społecznej są dla podobszaru bardzo wysokie. Oznacza to, że w niewielkim sąsiedztwie (kilkadziesiąt osób) ok. 10% mieszkańców wymaga wsparcia instytucji pomocowej.

[17] Mianem starości demograficznej określa się populacje chrakteryzujące się jednoczesnym występowaniem trzech parametrów: niski udział osób w wieku przedprodukcyjnym (poniżej 15%), niski udział osób w wieku produkcyjnym (poniżej 60%) oraz wysoki udział osób w wieku poprodukcyjnym (powyżej 20%).

BEZROBOCIE

1. Na podobszarze stopa bezrobocia wynosi 16% wśród osób w wieku produkcyjnym, co jest wartością dziewięciokrotnie przekraczającą średnią dla Gdyni. Tak znaczne przekroczenie odnotowano dopiero w ostatnim okresie pomiarowym, w latach wcześniejszych rejestrowano wartość wskaźnika w niewielkim stopniu przekraczającą średnią miejską.
2. Wśród zarejestrowanych bezrobotnych ok. 33% stanowią osoby z niskim wykształceniem (gimnazjalnym lub niższym), co stanowi wartość prawie pięciokrotnie wyższą niż średnia miejska.
3. 80% zarejestrowanych osób bezrobotnych jest długotrwale bezrobotna – czyli nie pracuje co najmniej od 12 miesięcy.
4. Około jedna trzecia z zarejestrowanych osób bezrobotnych posiada orzeczenie o stopniu niepełnosprawności.

SYTUACJA MATERIALNA

1. Średni dochód na Babich Dołach jest znacznie niższy od średniej gminnej, a różnica w średnich dochodach między podobszarem a Gdynią utrzymuje się na stałym poziomie. Dane z 2022 r. wskazują, że dochody na podobszarze były ok. 50% niższe niż średnia gminna.
2. Na 30 lokali komunalnych na podobszarze 15 miało zaległości w opłatach, a 13% z nich ma zaległości przekraczające 12 miesięcy.
3. Mimo niskich dochodów mierzonych wysokością podatku dochodowego od osób fizycznych analiza opłat za lokale komunalne wypada zdecydowanie korzystniej dla opisywanego podobszaru niż w pozostałych miejsc objętych rewitalizacją. Nie występują lokale ze skrajnie wysokimi zaległościami.

ZDROWIE

ZDROWIE PSYCHICZNE

Brak pełnych danych na temat zdrowia psychicznego. Od 2018 r. wśród klientów pomocy społecznej nie rejestruje się osób z zaburzeniami psychicznymi innymi niż uzależnienia od substancji psychoaktywnych.

UZALEŻNIENIA

1. Na podobszarze rewitalizacji nie ma punktów sprzedaży alkoholu.
2. Zjawisko nadużywania alkoholu i uzależnienia od substancji psychoaktywnych istnieje na podobszarze. Obraz ten wyłania się z usystematyzowanych rozmów z mieszkańcami prowadzonych latem 2024 r. Mieszkańcy identyfikują podobne sytuacje w sąsiedztwie.
3. Od 2012 r. złożono jeden wniosek o skierowanie osoby na przymusowe leczenie alkoholowe.

NIESAMODZIELNOŚĆ WYNIKAJĄCA ZE STANU ZDROWIA

1. Wzrastające zapotrzebowanie na usługi opiekuńcze na Babich Dołach, szczególnie w związku ze starzeniem się społeczności.
2. Wskaźnik osób objętych usługami opiekuńczymi na Babich Dołach ponad dwukrotnie wyższy od średniej miejskiej.
3. Z racji struktury demograficznej oraz złego stanu technicznego zajmowanych mieszkań problemy zdrowotne mieszkańców wchodzących w wiek emerytalny będą narastać, w związku z tym również potrzeby związane z systemem usług opiekuńczych będą się zwiększać.

EDUKACJA

1. Na podobszarze rewitalizacji brak szkoły podstawowej, natomiast w bliskim sąsiedztwie podobszaru znajduje się Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 6, w skład którego wchodzi Szkoła Podstawowa nr 28 im. Lotników Polskich i Przedszkole nr 30.
2. Do SP 28 uczęszcza jedna osoba z podobszaru. Według bazy osób zameldowanych na podobszarze mieszka dziewięć osób w wieku szkolnym. Z badania terenowego wynika jednak, że na podobszarze mieszka jedno dziecko w tym wieku.
3. Średnia wyników egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. w SP 28 (66,8) jest niższa niż średnia miejska (70), jednocześnie najlepsza ze wszystkich podobszarów rewitalizacji.
4. W analizowanym roku wszyscy uczniowie uzyskali promocję do następnej klasy.

PRZESTĘPCZOŚĆ I POCZUCIE BEZPIECZEŃSTWA

1. Wskaźnik interwencji policji na podobszarze wynosi 68,3 na 100 mieszkańców, co przewyższa średnią wartość dla Gdyni (29,2).
2. Wskaźnik wszczynanych postępowań w siedmiu podstawowych kategoriach przestępstw kryminalnych (kradzież mienia, kradzież pojazdu, kradzież z włamaniem, rozbój i wymuszenie rozbójnicze, uszkodzenie ciała, uszkodzenie mienia, bójka i pobicie), wynoszący 38 na 1000 mieszkańców, znacznie przewyższa średnią miejską (7,75).
3. Przestępstw przeciwko rodzinie i opiece nie odnotowano od 2015 r.

KAPITAŁ SPOŁECZNY

1. Poziom postaw obywatelskich lokalnej społeczności wymyka się jednoznacznej ocenie. Z jednej strony lokalna społeczność aktywnie zabiegała o włączenie w obszar rewitalizacji, z drugiej strony frekwencja w spotkaniach konsultacyjnych w latach 2016-2023 była znikoma i miała wymiar raczej symboliczny.
2. Na przełomie 2024 i 2025 r. katalizatorem konsolidującym sąsiedztwo stał się kryzys wiązany z nagłym wzrostem opłat za dostarczanie zimnej wody. Działania społeczności, dążące do wyjaśnienia przyczyn rejestrowanego podwyższonego zużycia wody, skonsolidowały mieszkańców wokół wspólnego problemu.
3. Frekwencja w obwodowej komisji wyborczej nr 99, która obejmuje swym zasięgiem podobszar rewitalizacji Babie Doły, była zbliżona do średniej gminnej w wyborach samorządowych w 2024 r. Należy zaznaczyć, że mieszkańcy podobszaru stanowią jedynie ok. 4% uprawnionych do głosowania w analizowanej komisji.
4. W ramach Funduszu Sąsiedzkiego – rewitalizacyjnego programu mikrograntów na działania sąsiedzkie – w latach 2018 i 2020-22 mieszkańcy podobszaru nie złożyli ani jednego wniosku.
5. Na koniec 2023 r. liczba zarejestrowanych czytelników z podobszaru wynosiła 11 osób, co w przeliczeniu na 100 mieszkańców daje wartość wskaźnika (13,9) znacznie niższą niż średnia miejska (24,4). Brak natomiast danych dotyczących faktycznej aktywności czytelniczej.

ORGANIZACJE POZARZĄDOWE

1. Na podobszarze zarejestrowana jest jedna organizacja trzeciego sektora, zajmująca się dziedzictwem narodowym.
2. W bezpośrednim sąsiedztwie zarejestrowane są dwie organizacje, z których jedna zajmuje się sportem, a druga dziedzictwem narodowym.
3. Organizacje pozarządowe zarejestrowane na podobszarze nie angażowały się do tej pory w proces rewitalizacji. Ponadto żadna z organizacji pozarządowych w Gdyni nie działała w ramach dotychczasowej interwencji rewitalizacyjnej na rzecz mieszkańców podobszaru.

1.2.2. Mieszkanie i otoczenie

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

1. Dzielnica Babie Doły jest najbardziej wysuniętą na północ częścią Gdyni i sąsiaduje z gminą Kosakowo.
2. Podobszar rewitalizacji obejmuje ok. 15% powierzchni dzielnicy, głównie tereny zielone na koronie klifu.
3. Większość podobszaru zajmuje zalesiona korona klifu nadmorskiego, a także niezurbanizowane tereny zielone, które są przeznaczone pod zabudowę. Wśród nich znajdują się pojedyncze, prywatne działki przy ul. Klifowej i ul. Rybaków, a także tereny gminne, które formalnie są dzierżawione na cele rekreacyjne i uprawowe bez możliwości zabudowy, lecz w rzeczywistości zabudowane są obiektami letniskowymi. Najistotniejszym dla procesu rewitalizacji elementem struktury jest historyczne założenie dworsko-folwarczne, będące w połowie własnością komunalną.
4. Podobszar, mimo że to głównie rozległy teren niezurbanizowany, znajduje się w centrum dzielnicy i jego granice przylegają do trzech enklaw zabudowy mieszkaniowej – osiedla przy ul. Dedala i Ikara, zabudowy przy ul. Lotniczej (położonej administracyjnie w gminie Kosakowo) oraz domów przy ul. Rybaków poza granicami obszaru.
5. Teren dawnego folwarku stanowi centralny punkt dzielnicy, ale jest wyizolowany z powodu rozłożenia stref funkcjonalnych i ciągów komunikacyjnych.
6. Układ komunikacyjny podobszaru rewitalizacji opiera się na ulicy Rybaków, która stanowi jedyne drogowe połączenie podobszaru z resztą miasta. Wraz z powstającą zabudową jednorodzinną na południe od zespołu dworsko-folwarcznego stopniowo wykształca się ulica Klifowa.
7. Istotnym elementem komunikacyjnym, a zarazem rekreacyjnym, podobszaru jest przejście piesze ścieżkami na koronie klifu od zabudowy mieszkalnej na północy dzielnicy (ul. Dedala, Ikara) poprzez polanę rekreacyjną w kierunku południowym do zejścia na plażę poza granicami obszaru rewitalizacji nr GDY 3.
8. Podstawowym zasobem przyrodniczym są tereny naturalnej zieleni znajdujące się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, a także założenie parkowe w zespole dworsko-folwarcznym.

CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA

1. Na podobszarze dominują tereny zieleni, przede wszystkim: zieleń naturalna zlokalizowana na koronie klifu, tereny zieleni dzierżawionej pod ogródki działkowe, zagospodarowana polana rekreacyjna i historyczne założenie parkowe w granicach folwarku.
2. Na terenach zabudowanych dominuje funkcja mieszkaniowa zlokalizowana w zabytkowych budynkach zespołu dworsko-folwarcznego.
3. W obrębie zespołu dworsko-folwarcznego i w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się dawne zabudowania gospodarskie. Obecnie są nieużytkowane, częściowo pełnią funkcję magazynową.
4. W granicach podobszaru zlokalizowane są zabudowania lokalnej parafii (kościół, plebania, a także nieukończona budowa większego kościoła).
5. W granicach podobszaru brak usług podstawowych. W najbliższym sąsiedztwie znajduje się Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 6. Na osiedlu są dwa sklepy spożywcze – oddalone o ok. 500-700 m od zabudowań mieszkalnych na podobszarze. W całej dzielnicy brakuje usług publicznych takich jak poczta, przychodnia, biblioteka, dom sąsiedzki.
6. Obowiązujący MPZP zakłada wprowadzenie zabudowy usługowej na tereny zabudowań gospodarskich do istniejących budynków oraz przeznacza teren pod budowę jeszcze jednego budynku o funkcji usługowej.
7. Podobszar znajduje się w pobliżu lotniska Babie Doły, na terenie którego od lat organizowany jest Open'er Festiwal, generujący okresowo intensywny ruch w obrębie podobszaru (polana rekreacyjna, tereny zielone, zmiana funkcjonowania komunikacji miejskiej, utrudniony dojazd itp.).

STRUKTURA WŁASNOŚCI

1. Tereny gminne stanowią 47% podobszaru i obejmują, poza drogami publicznymi, m.in. rejony zabudowy dworsko-folwarcznej, polany rekreacyjnej wraz z przyległymi terenami dzierżawionymi indywidualnym użytkownikom na cele rekreacyjne. We własności gminnej znajduje się teren plebani oraz zaniechanej budowy kościoła przy skrzyżowaniu ulicy Rybaków z ulicą Zieloną.
2. Gospodarska część zabudowy folwarcznej wraz z przyległymi terenami jest we własności spółki prawa handlowego. Nieruchomość ta stanowi 7% powierzchni podobszaru.
3. Tereny zieleni, w tym tereny klifu, na których znajdują się dwa zejścia na plażę (nr GDY 1 oraz nr GDY 2), należą od strony lądu do gminy, natomiast od korony klifu wraz z jego ścianą są we własności innych podmiotów ewidencyjnych. Zejście nr GDY 2 jest niezagospodarowane.

MIESZKALNICTWO

1. Funkcja mieszkaniowa na podobszarze skoncentrowana jest w historycznej zabudowie zespołu dworsko-folwarcznego i znajduje się we własności gminnej.
2. Można zlokalizować pojedyncze nieruchomości mieszkalne przy ul. Zielonej (własność prywatna); ul. Rybaków 1A (budynek plebani); w nowopowstającej zabudowie w obrębie

ul. Klifowej (Klifowa 9).

3. Obowiązujący plan miejscowy[18] dopuszcza rozwój funkcji mieszkaniowej zarówno w obrębie folwarku, jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. W sąsiedztwie zabudowy gospodarskiej – w formie małych domów wielorodzinnych (do 4 mieszkań) oraz domów jednorodzinnych. Na południe od zabudowanej części podobszaru dopuszczony jest rozwój zabudowy jednorodzinnej.
4. Zabudowa komunalna charakteryzuje się niskim standardem zamieszkiwania i zaniedbaniami remontowymi, częściowo wynikającymi z wieloletniego rozdźwięku między zapisami wcześniejszego planu miejscowego a faktyczną funkcją zespołu.
5. Na podobszarze znajdują się 34 mieszkania, z czego 88% stanowi zasób komunalny.
6. Mieszkania komunalne znajdują się w sześciu budynkach. W ramach działań rewitalizacyjnych gmina prowadzi działania zmierzające do poprawy jakości zamieszkiwania w niniejszym zasobie. Dotychczas wykonano m.in. inwentaryzację architektoniczno-konserwatorską. Podłączono budynki do sieci kanalizacyjnej, zmodernizowano i zmieniono lokalizację wiaty śmietnikowej, projektowane są także nowe przyłącza sieci wodociągowej.
7. Pozostałe mieszkania na podobszarze stanowią własność osób fizycznych.

DZIEDZICTWO

1. Zespół dworsko-folwarczny „Nowe Obłuże" wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków. Miejscowy plan ustalił strefę ochrony konserwatorskiej i restytucji zespołu oraz ochronę konserwatorską obiektów historycznych. Za obiekty o wysokich walorach kulturowych objętych najwyższą ochroną konserwatorską uznano budynek Dworu, Dom Zarządcy i budynek dawnej obory. Niższy stopień ochrony obejmuje budynki czworaków. Najniższa forma ochrony dotyczy budynków gospodarczych oraz budynku dawnej owczarni.

KOMUNIKACJA

1. Obszar komunikacyjnie obsługiwany jest przez ulicę Zieloną (jedyne połączenie z resztą miasta). Na wewnętrzny układ komunikacyjny składają się ulica Rybaków oraz ulica Klifowa.
2. Stan nawierzchni w obrębie podobszaru jest zróżnicowany. Ulice Rybaków i Klifowa, przebiegające przez ten teren, na poszczególnych odcinkach znajdują się w różnym stanie technicznym i stopniu zagospodarowania. Niektóre fragmenty dróg pozostają całkowicie nieurządzone. Przy wszystkich drogach na podobszarze brak jest wydzielonej przestrzeni dla pieszych. Dominujący sposób utwardzenia dróg to płyty betonowe.
3. Podobszar jest obsługiwany przez trzy dzienne linie autobusowe: linia 109 Babie Doły – SKM Redłowo; linia 196 Babie Doły – Dom Marynarza (Śródmieście); linia 209 Babie Doły – SKM. Przystanki autobusowe znajdują się przy ulicy Zielonej, w odległości ok. 300 m od budynku Rybaków 8. Mieszkańcy podobszaru nie mają bezpośredniego połączenia transportem publicznym z częścią usług publicznych. Dojazd do najbliższej Przystani wymaga przesiadki.
4. Na podobszarze brak wydzielonych dróg dla rowerów.

[18] Uchwała Rady Miasta Gdyni nr XI/244/24 z dnia 27 listopada 2024 r.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
1. Podobszar jest nierównomiernie uzbrojony sieciami infrastruktury technicznej. Obszarem o największych deficytach jest rejon folwarku, gdzie brak dostępu do sieci gazowej, cieplnej; przyłącza sieci wodociągowej wymagają wymiany. 2. W 2017 r. zrealizowano sieć kanalizacyjną poprowadzoną w głównym ciągu ul. Rybaków, do której po kilku latach podłączono zabudowę dworsko-folwarczną. 3. W fazie projektowej znajduje się inwestycja polegająca na budowie nowej sieci wodociągowej do zespołu dworsko-folwarcznego. Istniejąca sieć jest o niskich parametrach oraz wysokiej zawodności, co skutkuje wysokimi opłatami za wodę ponoszonymi przez mieszkańców od ok. 2022 r. 4. Brak rozwiązań dotyczących zagospodarowania wód opadowych, szczególnie w obrębie zabudowy dworsko-folwarcznej. 5. Brak dostępu do sieci ciepłowniczej. 6. Nierozwinięta sieć gazowa.
ŚRODOWISKO
1. Podobszar charakteryzuje się rozległymi terenami zielonymi oraz dostępem do naturalnych zasobów przyrodniczych, w tym klifu nadmorskiego. To jeden z najbardziej zielonych podobszarów rewitalizacji w Gdyni. 2. Podobszar sąsiaduje z obszarem Natura 2000, który chroni ptasie siedliska wzdłuż wybrzeża Zatoki Gdańskiej. 3. Istnieje ryzyko powstawania nielegalnych wysypisk śmieci lub intensywnego zaśmiecania na terenie polany rekreacyjnej czy na ścieżkach na koronie klifu. Straż Miejska identyfikuje przypadki spalania odpadów. 4. Źródłem zanieczyszczenia powietrza może być niska emisja w obrębie zabudowy komunalnej. 5. Cześć podobszaru rewitalizacji znajduje się w granicach pasa technicznego. 6. Część podobszaru rewitalizacji znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od morza, o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%), na którym obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo wodne.
DOSTĘPNOŚĆ
1. Najważniejsze bariery architektoniczne w przestrzeni publicznej związane są z niską jakością nawierzchni, brakiem ciągłości w ciągach pieszych. 2. Żaden z budynków nie jest dostosowany do potrzeb osób z problemami z poruszaniem się.

1.2.3. Sytuacja gospodarcza

PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ
1. Wskaźnik liczby zarejestrowanych działalności gospodarczych na podobszarze jest znacznie poniżej średniej gminnej (2,5-krotnie) i utrzymuje się na niskim poziomie od lat. 2. Około 2/3 zarejestrowanych działalności stanowią osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, a wszystkie zarejestrowane działalności to mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do dziewięciu osób.

BRANŻE
1. Mimo walorów przyrodniczych, podobszar rewitalizacji wydaje się nie wykorzystywać w pełni swojego potencjału turystycznego. 2. Duży, kilkudniowy festiwal muzyczny corocznie organizowany w pobliżu nie przekłada się na ożywienie gospodarcze sąsiedztwa i kojarzony jest z trudnościami w codziennym funkcjonowaniu. 2. Sezonowy ruch turystyczny wydaje się nie tyle impulsem rozwojowym, ile uciążliwą presją dla sąsiedztwa.

1.2.4. Głos mieszkańców

Jak deklarują mieszkańcy podobszaru rewitalizacji, większość z nich mieszka na Babich Dołach od ponad 30, nawet 40 lat.

Jako zalety swojego miejsca zamieszkania wskazują przede wszystkim naturalne walory przyrodnicze, dostęp do morza, ciszę i spokój – podkreślając, że podobszar sprawia wrażenie niewielkiej wsi pośród pól i lasów – oraz jego walory historyczne. Natomiast negatywnie oceniany jest stan infrastruktury, stan budynków mieszkalnych oraz dostęp do sklepów i usług.

Dominujące jest poczucie niepewności, „tymczasowości" i zapomnienia – mieszkańcy nie mają pewności, czy intencją miasta jest poprawa ich sytuacji mieszkaniowej, czy też ich wysiedlenie. Mieszkańcy prezentują duży stopień nieufności wobec miasta i procesu rewitalizacji.

Z perspektywy mieszkańców najważniejszym zadaniem na kolejne lata rewitalizacji jest poprawa warunków zamieszkania w budynkach komunalnych w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego oraz jasny przekaz dotyczący przyszłości tego zespołu (tj. czy zostanie utrzymana funkcja mieszkaniowa).

1.2.5. Problemy, potencjały oraz potrzeby kluczowe w procesie rewitalizacji

Przeprowadzona analiza wskazuje, że podobszar rewitalizacji Babie Doły jest względnie jednorodnie deficytowy pod względem struktury społecznej, przestrzennej i funkcjonalnej, gdzie występują liczne problemy, a istotne zasoby, które mogą zostać wykorzystane w procesie rewitalizacji dotyczą walorów środowiskowych i lokalizacyjnych. Główne obszary tematyczne, które wymagają interwencji rewitalizacyjnej:

1. Kapitał społeczny;
2. Kondycja mieszkańców;
3. Koncentracja zasobu komunalnego;
4. Stan substancji mieszkaniowej;
5. Sieć przestrzeni publicznych;
6. Deficyty infrastrukturalne;
7. Funkcje na podobszarze.

Problemy:

- Zły stan techniczny budynków wynikający z ich wieku, technologii, w jakich powstały oraz wieloletnich zaniechań remontowych historycznej substancji. Zidentyfikowane problemy dotyczą każdego elementu zabudowy.

- Niezgodność funkcji zespołu dworsko-folwarcznego z zapisami uchwalonego w 2012 r. planu miejscowego uniemożliwiała w ostatniej dekadzie prowadzenie poważniejszych prac remontowych.
- Niska jakość przestrzeni w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego (utwardzone płytami betonowymi ciągi komunikacyjne, zaniedbane założenie parkowe, nieuprzątnięte pozostałości po wtórnej zabudowie).
- Tereny gminne dzierżawione na cele rekreacji i pod uprawy są w dużej mierze zabudowywane domkami letniskowymi/działkowymi. Nie jest jasne, jak kształtują się umowy (najemców, użytkowników) z gestorami sieci – wodnej, kanalizacyjnej czy z odbiorcami odpadów komunalnych. Z rozmów z lokalną społecznością wyłaniają się oskarżenia o podrzucanie śmieci, czy podpinanie się pod sieć wodociągową. Tereny dzierżaw nie widnieją w gminnej ewidencji zbiorników bezodpływowych. Zabudowane tereny gminne będące w użytkowaniu prywatnym tworzą wrażenie chaosu przestrzennego. Grunty gminne naznaczone są wtórnymi wygrodzeniami, niezlikwidowanymi po ustaniu dzierżaw, co potęguje wrażenie chaosu przestrzennego.
- Wtórny podział własnościowy utrudnia stworzenie całościowej wizji przekształceń zespołu dworsko-folwarcznego, ponieważ część mieszkalna znajduje się we własności gminnej, a zabudowania gospodarskie wraz z placem – we własności prywatnej.
- Mimo, że „Nowe Obłuże" jest jednym z najlepiej zachowanych zespołów zabudowy sprzed nadania Gdyni praw miejskich i leży w centrum dzielnicy, w niewielkiej odległości od terenów rekreacyjnych, dotychczasowa funkcja oraz brak środków na systematyczne remonty i bieżące utrzymanie powodują, że jego potencjał na stworzenie lokalnego centrum pozostaje zupełnie niewykorzystany.
- Mieszkańcy podobszaru prezentują niski poziom zaufania do miasta. Dominuje poczucie bycia zapomnianym oraz ignorowanym, powiązane z brakiem poczucia wpływu na najbliższe sąsiedztwo. W lokalnej społeczności folwarku dominuje rozgoryczenie dotychczasowymi działaniami rewitalizacyjnymi miasta. Zrealizowane przedsięwzięcia, doceniane przez innych mieszkańców dzielnicy, nie rozwiązały największych problemów mieszkańców podobszaru, które związane są z polepszeniem warunków mieszkaniowych.
- Lokalna społeczność nie tylko wyludnia się, ale i ulega naturalnym procesom demograficznym – jest coraz starsza. Dostępne mieszkania, ze względu na stan techniczny, nie są zasiedlane przez nowych mieszkańców.
- Mieszkańcy podobszaru, w szczególności zasobu komunalnego, to społeczność o niskich dochodach.
- Częściej niż w innych badanych sąsiedztwach zdarzają się osoby korzystające z pomocy społecznej, niepracujące. Wartości wskaźników przekroczone są, odpowiednio, siedmio- i dziewięciokrotnie.

Ryc. 18 Budynek komunalny tzw. czworak przy ul. Rybaków 5, 2024 r., fot. LIS

- Występuje deficyt funkcji komercyjnych i publicznych zarówno w granicach podobszaru, jak i w samej dzielnicy – co w pewnej mierze wynika z niewielkiej liczby mieszkańców w tej części miasta.
- Dominacja funkcji mieszkaniowej z dużym potencjałem rozwojowym funkcji rekreacyjnych. Wyzwaniem jest planowanie i prowadzenie rozwoju funkcji rekreacyjnych tak, aby minimalizować ich negatywny wpływ na funkcję mieszkaniową (alienowanie mieszkańców i mieszkanek podobszaru z bliskich im przestrzeni publicznych; użytkowanie zagospodarowanych przestrzeni publicznych przez grupy przyjezdne).

Potencjały:

Ryc. 19 Zieleń w obrębie założenia parkowego zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże", 2024 r., fot. LIS

- Reprezentacja mieszkańców podobszaru w Komitecie Rewitalizacji III kadencji.
- Zaangażowanie mieszkańców w konsultowanie umiejscowienia pergoli śmietnikowej obsługującej czworaki.
- Zwarta społeczność. Mieszkańcy są przywiązani do miejsca i identyfikuje się silne więzi tożsamościowe. Najemcy czują się jak u siebie, mimo że to zasób komunalny. Sąsiedzi wzajemnie się znają, co stanowi potencjał wzajemnego oparcia.
- Lokalizacja oraz układ urbanistyczno-architektoniczny zespołu stanowi potencjał – ta przestrzeń mogłaby stać się kulturalno-rekreacyjnym centrum dzielnicy.
- Znajomość faktycznej kondycji budynków w zespole dworsko-folwarcznym i skali potrzeb wynikająca m.in. z Dokumentacji architektoniczno-konserwatorskiej dla zabytkowego zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże" w Gdyni.

- Remonty zespołu dworsko-folwarcznego są szansą na wprowadzenie usług publicznych w centralnym punkcie dzielnicy (np. utworzenie „sali sąsiedzkiej”).
- Rozległe tereny zielone stanowią potencjał rozwojowy sfery rekreacyjnej.
- Tereny zabudowy gospodarskiej zespołu dworsko-folwarcznego, obecnie we własności prywatnej, niosą potencjał rozwojowy szeroko rozumianej sfery usługowej.

Potrzeby:

- Budowanie poczucia sprawczości mieszkańców poprzez rozpoczęcie działań, które zgłaszane są jako priorytetowe, czyli zmierzające do realnej poprawy jakości życia osób i rodzin zamieszkujących w zespole dworsko-folwarcznym.
- Monitorowanie kondycji rodzin i wychodzenie z ofertą pomocową, jeżeli taka jest niezbędna.
- Wspieranie społeczności w budowaniu struktur wzajemnego oparcia – tworzenie i wzmacnianie aktywności lokalnej.
- Dążenie do nierozdzielania lokalnej społeczności.
- Przeprowadzenie prac modernizacyjno-remontowych zabytkowej substancji ze zbudowaniem na nowo tych obiektów, których stan techniczny nie pozwala na remont; rewaloryzacja założenia parkowego.
- Wprowadzenie usług publicznych na terenie zespołu dworsko-folwarcznego (sali sąsiedzkiej, miejsca spotkań rady dzielnicy).
- Zrównoważony rozwój sfery mieszkaniowej oraz rekreacyjnej na podobszarze.
- Rozwój z zachowaniem walorów przyrodniczych podobszaru rewitalizacji oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa.
- Wprowadzenie małych usług komercyjnych (np. osiedlowy sklep spożywczy).

Ryc. 20 Dwór Thymiana, ul. Rybaków 8, 2024 r., fot. LIS

1.2.6. **Powiązania**

Na podobszarze rewitalizacji Babie Doły widoczna jest sieć wzajemnych powiązań między sferami: społeczną, przestrzenną, techniczną i środowiskową. Tworzą one dynamiczny system, w którym zmiany w jednej sferze mogą prowadzić do przeobrażeń w pozostałych. Adekwatna oferta usług społeczno-zdrowotnych, inwestycje w stan techniczny zasobu komunalnego, poprawa jakości przestrzeni publicznych wokół zabudowy mieszkalnej i wspieranie działań prośrodowiskowych to elementy, które powinny działać w synergii, tworząc warunki do trwałej poprawy jakości życia mieszkańców oraz rozwoju obszaru.

Powiązania techniczno-społeczne

Braki w infrastrukturze technicznej oraz niedostateczny stan substancji mieszkaniowej w obrębie zabudowy dworsko-folwarcznej wpływają na codzienne funkcjonowanie mieszkańców, mogąc pośrednio przyczyniać się do ich poczucia marginalizacji i braku perspektyw na zmianę sytuacji. Poprawa warunków mieszkaniowych oraz infrastrukturalnych może przyczynić się do zwiększenia komfortu życia i poczucia stabilizacji, jednak sama w sobie nie rozwiąże wszystkich problemów społecznych. Kluczowe będzie równoczesne wsparcie w procesie tymczasowej zmiany miejsca zamieszkania, integracji społecznej (również z innymi częściami dzielnicy) i budowania więzi sąsiedzkich. Zagospodarowanie zespołu dworsko-folwarcznego w sposób dostosowany do potrzeb mieszkańców i lokalnej społeczności może zwiększyć atrakcyjność miejsca oraz sprzyjać jego aktywniejszemu użytkowaniu.

Powiązania przestrzenno-społeczne

Nieuporządkowana przestrzeń, w tym zły stan infrastruktury komunikacyjnej oraz brak jasnych zasad użytkowania terenów zielonych, może utrudniać integrację społeczną i wpływać na postawy mieszkańców, ograniczając ich zaangażowanie w sprawy lokalne. Poprawa układu drogowego, zwiększenie bezpieczeństwa i wypracowanie akceptowalnych zasad zagospodarowania przestrzeni publicznej mogą pozytywnie wpłynąć na poczucie odpowiedzialności za wspólną przestrzeń. Efektywne wdrażanie zmian w tym zakresie wymaga jednak aktywnego dialogu z mieszkańcami, aby nowe rozwiązania odpowiadały ich rzeczywistym potrzebom i były akceptowane przez społeczność.

Powiązania środowiskowo-techniczne

Stan środowiska na podobszarze w dużej mierze zależy od rozwiązań technicznych, takich jak systemy ograniczania emisji czy gospodarka wodami opadowymi. Nagromadzenie źródeł niskiej emisji oraz brak skutecznych systemów odprowadzania wód opadowych przyczyniają się do pogorszenia jakości życia mieszkańców. Poprawa sytuacji wymaga zarówno modernizacji infrastruktury, jak i przemyślanych zmian w zakresie zagospodarowania przestrzeni, które uwzględnią potrzeby ekologiczne. Postrzeganie jakości środowiska przez mieszkańców często wiąże się z ich oceną działań właścicieli nieruchomości i administracji, dlatego działalność na rzecz poprawy stanu środowiska powinny być prowadzone w sposób transparentny i uwzględniający komunikację z lokalną społecznością.

Powiązania środowiskowo-społeczne

Stan środowiska naturalnego oraz sposób jego użytkowania są częściowo wynikiem zarówno czynników historycznych, jak i obecnych praktyk społecznych. Stopniowe porządkowanie terenów, które przez lata były użytkowane nieformalnie, może budzić różne reakcje wśród mieszkańców, wymagając uwzględnienia ich obaw i przyzwyczajeń. Podnoszenie świadomości

ekologicznej i angażowanie społeczności w procesy związane z poprawą jakości środowiska może ułatwić wprowadzanie zmian i zwiększyć ich trwałość. Kluczowe jest prowadzenie dialogu na temat planowanych działań, tak aby mieszkańcy mieli możliwość wpływania na sposób ich realizacji oraz dostrzegali ich wartość dla jakości życia w podobszarze.

2. OKSYWIE

2.1. Charakterystyka podobszaru

2.1.1. Podstawowe dane

Ryc. 21 Granice podobszaru rewitalizacji na tle dzielnicy Oksywie

Podobszar Oksywie	Wartość	Udział na tle Gdyni
Powierzchnia	194 ha	1,43% (nie uwzględniając obszaru morskiego) 0,49% (uwzględniając obszar morski)
Liczba ludności (stan na 31.12.2023 r.)	2 485	1,12% (na podstawie ewidencji meldunków)
Przebieg granic		
Podobszar rewitalizacji obejmuje nieregularny, rozległy teren, którego granice wyznaczają ulice, m.in. Dickmana, Arciszewskich, Śmidowicza, Nasypowa, Bosmańska, Grudzińskiego, a od wschodu – linia brzegowa.		
Ulice w granicach podobszaru		
Arciszewskich, Grudzińskiego, Kępa Oksywska, Makowskiego, Marynarska, Miegonia, Muchowskiego, Zbarska, Żeglarzy, częściowo: Bosmańska, Dąbka, Dickmana, Nasypowa, Osada Rybacka, Śmidowicza.		

2.1.2. **Rys i kontekst historyczny**

Oksywie to jedna z najstarszych dzielnic Gdyni, włączona do miasta na początku jego istnienia. Historia miejsca sięga jednak znacznie dalej: najwcześniejsze ślady ludzkie odnalezione na Oksywiu wskazują na wczesną epokę żelaza (650–500 lat p.n.e.). W X w. istniał tu gród i jedna z najstarszych pomorskich parafii. Pierwsza wzmianka o miejscowości pochodzi z 1209 r.

Ryc. 22 Widok na kościół pw. Michała Archanioła oraz zabudowę dawnej wsi Oksywie, rok 1927, zbiory Muzeum Miasta Gdyni

W 1921 r. państwo polskie rozpoczęło na Oksywiu budowę Tymczasowego Portu Wojennego i Schroniska dla Rybaków, uroczyście oddanego do użytku w kwietniu 1923 r. Potem zapadła decyzja Rady Ministrów o przyłączeniu Oksywia do Gdyni, przeciwko czemu wieś wykorzystała wszystkie przysługujące jej środki prawne. Skargi zostały odrzucone i w styczniu 1926 r. Oksywie zostało przyłączone do Gdyni, która w lutym otrzymała prawa miejskie. Większość mieszkańców utrzymywała się do 1939 r. z rolnictwa; było wśród nich wielu zamożnych gospodarzy posiadających od 60 do 80 ha ziemi. Dużym obszarem dysponowała też parafia katolicka (ponad 60 ha) i Skarb Państwa, który skupował ziemię pod budowę obiektów portowych i użyteczności publicznej. W 1925 r., w wyniku budowy kanału tzw. portu wewnętrznego, przerwane zostało tradycyjne drogowe połączenie z Gdynią, zastąpione czasowo przeprawą promową, które funkcjonowało do 1931 r. W 1928 r. przystąpiono do budowy ulicy nazwanej Okrężną (obecnie ul. Śmidowicza). W tym samym roku uruchomiono pierwsze połączenie autobusowe z resztą miasta.

Od 1926 r. rozpoczęła się budowa portu wojennego. Fundusz Kwaterunku Wojskowego przy gmachu Dowództwa Floty zbudował zespół mieszkaniowy – w 1933 r. dom przy ul. Arciszewskich 23 (50 mieszkań o pow. od 35 do 50 m^2), a w 1934 r. dwa domy przy ul. Okrężnej (ul. Śmidowicza) 53/55 i ul. Arciszewskich 57. Zgodnie z planami urbanistycznymi Gdyni jako pierwsza miała powstać na Oksywiu kolonia robotnicza. Jednakże jej lokalizacji sprzeciwiły się władze wojskowe.

Przy ul. Dickmana 13 od 1928 r. istnieje dom zakonny Sióstr Służebniczek Wielkopolskich. Siostry sprawowały domową opiekę nad chorymi, prowadziły ochronkę dla 30 dzieci, a od 1929 do 1932 r. prowadziły Prywatne Kursy Gospodarstwa Domowego przy Zakładzie św. Józefa w Gdyni. W 1931 r. przy ul. Dickmana miasto postawiło nowy budynek szkolny, składający się z czterech klas, dwóch pokoi nauczycielskich oraz pomieszczeń pomocniczych. Rosnąca liczba mieszkańców Oksywia spowodowała konieczność budowy nowej, większej szkoły. W 1936 r. przy tej samej ulicy powstała duża placówka, powołana jako Publiczna Szkoła Powszechna nr 4

(obecne V Liceum Ogólnokształcące). W baraku urządzono salę gimnastyczną, a w starej szkole zlokalizowano warsztaty szkolne i sekretariat oraz mieszkanie kierownika.

W lipcu 1939 r. poświęcony został Kościół Garnizonowy Marynarki Wojennej p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej przy ul. Śmidowicza 45. W grudniu 1938 r. sprawę połączenia Oksywia z Gdynią postanowiono rozwiązać przy pomocy specjalnego mostu zwodzonego, zlokalizowanego opodal Stoczni Gdyńskiej, gdzie rozpoczęto budowę dwóch wielkich nasypów, mających stanowić podstawę do konstrukcji żelaznej mostu długości 200 m. Budowę wstrzymała wojna.

Dzisiaj Oksywie jest uznawane za jedną z bardziej interesujących dzielnic Gdyni, między innymi dzięki zachowanym cennym reliktom przeszłości. Wśród nich znajdują się wczesnośredniowieczne grodzisko, XIII-XIV-wieczny układ przestrzenny siedliska wsi i budynki charakterystyczne dla architektury wiejskiej XIX i początku XX wieku. Szczególnie wyróżnia się również kościół p.w. Michała Archanioła oraz przyległy cmentarz. Do grona zabytków wpisany też został zespół ruralistyczny dawnej wsi Oksywie w rejonie ul. Muchowskiego.

Ryc. 23 Kościół p.w. św. Michała Archanioła na Oksywiu, 1918, aut. nieznany; wyd. V. Thymian, Oksywie

2.2. Synteza diagnozy podobszaru rewitalizacji

2.2.1. Sfera społeczna

DEMOGRAFIA
1. Drugi pod względem liczby mieszkańców podobszar rewitalizacji w Gdyni. 2. Obserwowany spadek liczby zameldowanych mieszkańców. W latach 2012-2018 spadek liczby meldunków o 25%, następnie stopniowy wzrost, najprawdopodobniej wiążący się z budową dwóch nowych osiedli deweloperskich. Porównując dane z lat 2012 i 2023, liczba meldunków zmniejszyła się o 338, czyli o ok. 12%, co jest najkorzystniejszym wynikiem spośród wszystkich podobszarów (chociaż nadal wyższym niż średnia wartość dla gminy). 3. Społeczność Oksywia zbliża się do granicy starości demograficznej[19]. Odsetek zameldowanych osób w wieku emerytalnym dynamicznie wzrasta, osiągnąwszy na koniec 2023 r. ok. 25% populacji. Jednocześnie maleje udział osób w wieku przed- i produkcyjnym. 4. Na obszarze występuje sezonowy i nienotowany w meldunkach wzrost mieszkańców, związany z obecnością czterech domów studenckich, oferujących łącznie 800 miejsc mieszkalnych.
POMOC SPOŁECZNA
1. W latach 2012-2023 zanotowano znaczny spadek w liczbie klientów pomocy społecznej, chociaż ich udział w społeczności podobszaru nadal jest ponad dwukrotnie wyższy niż średnia gdyńska. 2. Na podobszarze występują dwa główne skupiska mieszkań komunalnych, które pokrywają się z silną koncentracją problemów społecznych: przy ul. Żeglarzy (dwa byłe hotelowce zaadaptowane na mieszkania komunalne) oraz przy ul. Dickmana. Lokalizacje te obejmują 16,7% populacji podobszaru, ale skupiają aż 62,4% klientów pomocy społecznej i 78,4% zasiłkobiorców. 3. Prawie 80% świadczeniobiorców to osoby w jednoosobowych gospodarstwach domowych. 4. Główne problemy diagnozowane wśród klientów pomocy społecznej: • długotrwała choroba i niepełnosprawność; • ubóstwo; • bezradność; • uzależnienia. 5. Wyzwania w pracy socjalnej to z jednej strony długotrwałe i pokoleniowe korzystanie z pomocy, a z drugiej – unikanie kontaktu z pomocą społeczną, problemy opiekuńczo-wychowawcze oraz sytuacje wynikające z uzależnień i związane z nimi konfliktowe zachowania między lokatorami.

[19] Zob. przypis 17.

BEZROBOCIE

1. Na podobszarze stopa bezrobocia wynosi 2% wśród osób w wieku produkcyjnym, co jest wartością zbliżoną do średniej dla Gdyni (1,79%). Wartości te systematycznie zbliżają się do siebie od 2018 r. Do poziomu średniej gminnej spadł też poziom długotrwałego bezrobocia.
2. Wśród zarejestrowanych bezrobotnych ok. 27% stanowią osoby z niskim wykształceniem (gimnazjalnym lub niższym), co stanowi wartość prawie dwukrotnie wyższą niż średnia miejska.
3. Koncentracja problemów związanych z bezrobociem pokrywa się z adresami koncentracji lokali komunalnych. Ogólny poziom bezrobocia w 2021 r. wynosił tam 10,4%, czyli prawie pięciokrotnie więcej niż średnia dla miasta, a bezrobocia długotrwałego – 3,8%, czterokrotnie przekraczając średnią miejską.

SYTUACJA MATERIALNA

1. Średni dochód na Oksywiu jest znacznie niższy od średniej gminnej, a różnica między nimi stale wzrasta – dane z 2022 r. wskazują, że dochody na podobszarze były ok. 25% niższe niż średnia gminna. Jeszcze większe dysproporcje widoczne są, jeśli do analizy weźmiemy obszary koncentracji zasobu komunalnego – gdzie średni dochód to ok. 50% średniej gminnej.
2. Na 325 lokali komunalnych na podobszarze 193 miało zaległości w opłatach, a 22% z nich ma zaległości przekraczające 12 miesięcy. Trzy adresy na podobszarze obejmują 56% lokali komunalnych, ale generują aż 91% zaległości czynszowych, co wskazuje na punktowe nagromadzenie problemów materialnych.

ZDROWIE

ZDROWIE PSYCHICZNE

Brak pełnych danych na temat zdrowia psychicznego. Na podstawie dostępnych, fragmentarycznych danych wynikających z rejestru klientów pomocy społecznej, liczba klientów ze zdiagnozowanymi problemami psychicznymi jest zbliżona do średniej miejskiej.

UZALEŻNIENIA

1. Na podobszarze występuje pięć punktów sprzedaży alkoholu, a w jego sąsiedztwie – kolejne, w tym dwa dyskonty spożywcze.
2. Problem z nadużywaniem i uzależnieniem od substancji psychoaktywnych, szczególnie alkoholu, sygnalizowany jest przez specjalistów z pomocy społecznej, Ośrodka Profilaktyki i Terapii Uzależnień i Gdyńskiego Centrum Zdrowia.
3. W 2023 r. złożono pięć wniosków o skierowanie na przymusowe leczenie alkoholowe, którym ostatecznie objęto cztery osoby. Na przestrzeni lat odsetek osób kierowanych na przymusowe leczenie się zmniejsza, ale jest stale wyższy od średniej Gdyni. W 2023 r. wskaźnik na podobszarze czterokrotnie przekraczał średnią gminną.

NIESAMODZIELNOŚĆ WYNIKAJĄCA ZE STANU ZDROWIA

1. Wzrastające zapotrzebowanie na usługi opiekuńcze na Oksywiu, szczególnie w związku ze starzeniem się społeczeństwa.
2. Wskaźnik osób objętych usługami opiekuńczymi jest ponad dwukrotnie wyższy od średniej miejskiej, a w miejscach z problemami społecznymi – ponad trzykrotnie. Usługi najczęściej potrzebne są osobom starszym, schorowanym, o niskim statusie ekonomicznym i bez wsparcia rodziny, głównie najemcom zasobu komunalnego.

3. Z danych GCUO wynika, że na podobszarze największe jest zapotrzebowanie na asystentów osobistych osób z niepełnosprawnością oraz usługi opiekuńcze.

EDUKACJA

1. Na podobszarze rewitalizacji brak szkoły podstawowej; do rejonowej dla podobszaru Szkoły Podstawowej nr 33 uczęszcza ok. 42% dzieci z oksywskiego podobszaru, które stanowią 13% uczniów tej szkoły.
2. Średnia wyników egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. w SP 33 (63,67) była niższa niż średnia miejska (70).
3. Wskaźnik uczniów bez promocji do następnej klasy w SP 33 wynosi 1,1% i jest o 60% wyższy niż średnia miejska. W 2023 r. brak promocji nie dotyczył uczniów zamieszkujących na podobszarze.
4. Na podobszarze znajduje się V Liceum Ogólnokształcące oraz Akademia Marynarki Wojennej.
5. Na podobszarze Oksywie działa jedno przedszkole samorządowe nr 43 „Jantarek", które oferuje 145 miejsc. W obrębie dzielnicy znajdują się dodatkowo dwa samorządowe przedszkola (225 miejsc) i trzy przedszkola niepubliczne oraz jeden niepubliczny żłobek.

PRZESTĘPCZOŚĆ I POCZUCIE BEZPIECZEŃSTWA

1. Wskaźnik interwencji policji na podobszarze wynosi 37 na 100 mieszkańców, co przewyższa średnią wartość dla Gdyni (29,2). Najwięcej interwencji odnotowano na ul. Śmidowicza i Nasypowej.
2. Wskaźnik wszczynanych postępowań w siedmiu podstawowych kategoriach przestępstw kryminalnych (kradzież mienia, kradzież pojazdu, kradzież z włamaniem, rozbój i wymuszenie rozbójnicze, uszkodzenie ciała, uszkodzenie mienia, bójka i pobicie), wynoszący 8,85 na 1000 mieszkańców, nieznacznie przewyższa średnią miejską (7,75).
3. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece trzykrotnie przewyższa średnią miejską. Wskaźnik Niebieskich Kart jest wysoki, choć liczba procedur nie przekracza kilkunastu rocznie.

KAPITAŁ SPOŁECZNY

1. Zaangażowanie mieszkańców w procesy konsultacyjne jest tym większe, im bardziej lokalne tematy są konsultowane. Zaobserwowano stosunkowo niskie zaangażowanie w konsultacje dotyczące granic obszaru rewitalizacji czy zapisów GPR, natomiast aktywne zaangażowanie – w tematy dotyczące wypracowywania pomysłów lub przekształceń konkretnych miejsc bliskich zamieszkania. W ramach rewitalizacji przeprowadzono trzy większe procesy konsultacyjne, które dotyczyły zagospodarowania polany rekreacyjnej na Osadzie Rybackiej, budowy ul. Makowskiego oraz przebudowy skrzyżowań ul. Dąbka, Bosmańskiej i Dickmana. Prowadzono również szeroki proces informacyjny związany z rozbiórkami baraków przy ul. Dickmana.
2. Frekwencja wyborcza jest niższa od średniej miejskiej, szczególnie w komisji nr 92, obejmującej wyłącznie adresy zlokalizowane na podobszarze. Frekwencja w wyborach samorządowych w 2018 r. i w 2024 r. oraz w wyborach parlamentarnych 2023 r. była

niższa o kilkanaście procent od średniej miejskiej, co wskazuje na niższy poziom zaangażowania obywatelskiego.
3. W ramach Funduszu Sąsiedzkiego, rewitalizacyjnego programu mikrograntów na działania sąsiedzkie, w latach 2018 i 2020-22 zrealizowano 12 sąsiedzkich pomysłów, co stanowi ok. 35% wszystkich inicjatyw realizowanych na trzech podobszarach rewitalizacji.
4. Na koniec 2023 r. liczba zarejestrowanych czytelników z podobszaru wynosiła 578 osób, co w przeliczeniu na 100 mieszkańców daje wartość wskaźnika (24,4) równą średniej miejskiej. Brak natomiast danych dotyczących faktycznej aktywności czytelniczej.
5. Silne zaangażowanie społeczności środowiska mieszkańców z niepełnosprawnościami i ich rodzin w życie Przystani Śmidowicza 49.

ORGANIZACJE POZARZĄDOWE

1. Na podobszarze zarejestrowanych jest kilkanaście organizacji trzeciego sektora, w tym zajmujących się pomocą społeczną, edukacją, zdrowiem, wsparciem dla seniorów, kulturą, bezpieczeństwem narodowym oraz sportem i rekreacją. Nie oznacza to, że wszystkie aktywnie działają.
2. W proces rewitalizacji aktywnie włączone są trzy organizacje pozarządowe. Dwie organizacje: Gdańska Fundacja Innowacji Społecznych i Stowarzyszenie Społecznej Edukacji Non Stop, prowadzą placówki wsparcia dziennego na obszarze, przyczyniając się bezpośrednio do procesów rewitalizacyjnych.

USŁUGI SPOŁECZNE NA PODOBSZARZE

1. Dwie placówki wsparcia dziennego:
   - SPOT Światłowcy z 40 miejscami dla dzieci w wieku 6-18 lat, a w wyjątkowych sytuacjach – od 4 roku życia (skierowanych, gdy to zasadne lub będących rodzeństwem uczestników zajęć) oraz prowadzi działania z zakresu animacji środowiskowej;
   - SPOT Północ również z 40 miejscami dla osób w wieku 6-18 lat, a także grupą streetworkingową.
2. Miejski Klub Seniora „Północ".
3. Przystań Śmidowicza 49.
4. Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 2.

2.2.2. Mieszkanie i otoczenie

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

1. Podobszar rewitalizacji obejmuje ok. 42% powierzchni dzielnicy Oksywie, która jest podzielona na część górną (bardziej zurbanizowaną, osiedlową) i część dolną (z mniej intensywną zabudową).
2. Najbardziej charakterystyczne uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne to: zróżnicowane ukształtowanie terenu (wysoczyzna Kępy Oksywskiej), sąsiedztwo plaży i Zatoki Gdańskiej, sąsiedztwo terenów o charakterze przemysłowym oraz występowanie wielu terenów wojskowych, w tym zamkniętych. Mimo geograficznej bliskości, cała dzielnica boryka się z utrudnionym dostępem do centrum Gdyni,

wynikającym z lokalizacji basenów portowych. Odcięcie portem połączenia ze Śródmieściem potęguje wrażenie peryferyjności podobszaru rewitalizacji.
3. Układ komunikacyjny podobszaru opiera się na głównej osi biegnącej ulicami Śmidowicza, Arciszewskich, Dąbka i Dickmana, zapewniającej dostęp do kluczowych miejsc oraz instytucji. Na oś tę nanizane są przestrzenie publiczne, typu skwery, przystanki komunikacji. Obszar przylega również do drugiej ważnej osi komunikacyjnej – ulicy Bosmańskej.
4. Dwa główne zasoby przyrodnicze na podobszarze to semi-naturalny las między ulicami Bosmańską, Nasypową i Żeglarzy, a także tereny nadmorskie – zbocza Kępy Oksywskiej i plaża.

CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA

1. Na podobszarze przeważa funkcja mieszkaniowa, która jest rozproszona w kilku enklawach zabudowy, o różnej typologii.
2. W granicach podobszaru zlokalizowana jest duża liczba usług publicznych, w tym społecznych, z których większość zgrupowana jest w Przystani Śmidowicza 49, w tym Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 2. Jednocześnie istnieje deficyt podstawowych usług komercyjnych. W obrębie dzielnicy większość z nich znajduje się poza granicami obszaru rewitalizacji w rejonie ulic Bosmańskiej, Dąbka, Unruga. Są to lokalizacje wykraczające poza 15-minutową strefę dojścia, szczególnie z północnej i wschodniej części podobszaru.
3. Na podobszarze znajdują się dwa zabytkowe kościoły oraz dwa cmentarze.
4. Główne tereny zieleni wykorzystywane w celach rekreacyjnych to las znajdujący się w zachodniej części podobszaru oraz polana rekreacyjna w północnej części podobszaru wraz z zejściem na plażę. Biorąc pod uwagę siłownie zewnętrzne, boiska i place zabaw, na podobszarze znajduje się siedem ogólnodostępnych miejsc dedykowanych rekreacji, zabawie i uprawianiu sportu.
5. Podobszar wyróżnia się występowaniem terenów związanych z szeroko pojętymi funkcjami obronnymi i wojskowymi.
6. Na podobszarze znajduje się kampus Akademii Marynarki Wojennej wraz z Akademickim Centrum Sportowym, częściowo udostępnianym użytkownikom spoza uczelni.

STRUKTURA WŁASNOŚCI

1. Podobszar Oksywie charakteryzuje zróżnicowana i rozproszona struktura własnościowa oraz stosunkowo duża powierzchnia terenów zamkniętych.
2. Ponad połowa powierzchni podobszaru znajduje się we własności skarbu państwa, jednoosobowych spółek skarbu państwa lub innych podmiotów ewidencyjnych.
3. Tereny gminne stanowią ok. 12% podobszaru i obejmują, poza drogami publicznymi, m.in. rejony związane z zabudową komunalną (przy ul. Żeglarzy, Dickmana, Arciszewskich, Muchowskiego), usługami społecznymi i edukacyjnymi, a także tereny rekreacyjne.
4. Około 40% powierzchni podobszaru stanowią tereny zamknięte.

MIESZKALNICTWO

1. Funkcja mieszkaniowa na podobszarze realizowana jest w zabudowie o zróżnicowanej

strukturze i obejmuje budynki wielorodzinne i jednorodzinne, zarówno wybudowane i utrzymane w wysokim standardzie, jak i substandardowe.

2. Zabudowa jednorodzinna to m.in. rejony Kępy Oksywskiej, dawnej wsi Oksywie i Osady Rybackiej. Zabudowa wielorodzinna zorganizowana jest w enklawach. W rejonie ul. Żeglarzy znajdują się niewielkie budynki wielorodzinne z lat 20. oraz budynki z lat 70., w tym dawne hotele robotnicze. Wzdłuż ul. Śmidowicza i ul. Arciszewskich dominują przedwojenne kamienice. W rejonie ul. Dickmana można zaobserwować różnorodne formy zabudowy. W granicach podobszaru zlokalizowane są również dwa nowe osiedla deweloperskie – przy ul. Nasypowej oraz przy ul. Bosmańskiej.
3. Na podobszarze znajduje się 1860 mieszkań, z czego 15% stanowi zasób komunalny. 43% mieszkań podobszaru zlokalizowanych jest na dwóch nowych osiedlach deweloperskich powstałych w jego granicach.
4. Mieszkania komunalne na podobszarze zlokalizowane są w budynkach wielorodzinnych. Trzy z nich stanowią stuprocentową własność gminną. Pozostałe mieszkania komunalne znajdują się w siedmiu budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych, w których – z wyjątkiem jednego budynku – udział lokali komunalnych jest większościowy. W ramach działań rewitalizacyjnych gmina prowadzi reorganizację i modernizację zasobu komunalnego na podobszarze. Zlikwidowano substandardowe budynki przy ul. Dickmana, wybudowano nowy budynek komunalny, planowana jest rozbiórka hotelowca przy ul. Żeglarzy 5. Budynek przy ul. Dickmana 38 został poddany termomodernizacji, a w budynku przy ul. Żeglarzy 7 wyremontowano klatkę schodową. Budynki komunalne wymagają dalszej modernizacji i zwiększania ich dostępności.
5. Na podobszarze funkcjonuje 16 wspólnot mieszkaniowych posiadających 24 wielorodzinne budynki mieszkalne. 13 z tych budynków objętych jest ochroną konserwatorską i wymaga kosztownych, skomplikowanych remontów, przewyższających możliwości finansowe wspólnot. W ramach dotychczasowych działań rewitalizacyjnych siedem wspólnot skorzystało z dofinansowania remontu części wspólnych.
6. Na podobszarze funkcjonują dwie spółdzielnie mieszkaniowe, zlokalizowane w rejonie ul. Żeglarzy – SM na Wzgórzu i SM Nova.
7. W 2023 r. zanotowano 140 transakcji kupna/sprzedaży mieszkań na podobszarze, z czego większość dotyczyła nowych osiedli. Średnia cena za 1 m^2 na oksywskim obszarze (8870 zł/m^2 dla osiedli deweloperskich i 7197 zł/m^2 dla pozostałych nieruchomości) była niższa niż średnia dla Gdyni (10768 zł/m^2).

DZIEDZICTWO

1. Spośród wszystkich podobszarów rewitalizacji, na Oksywiu znajduje się najwięcej obiektów oraz obszarów dziedzictwa kulturowego podlegających ochronie konserwatorskiej.

2. Do rejestru zabytków wpisane są następujące obiekty i obszary:
    - kościół pw. Michała Archanioła z przyległym cmentarzem, objęty ochroną konserwatorską przypisaną do obiektów z grupy A,[20]
    - kościół rzymskokatolicki garnizonowy Marynarki Wojennej Rzeczypospolitej Polskiej pw. Matki Boskiej Częstochowskiej, objęty ochroną konserwatorską przypisaną do obiektów z grupy A,
    - zespół Dowództwa Floty i Centrum Wyszkolenia Specjalistów Floty ~~koszar~~ Marynarki Wojennej RP, podzielony na strefę pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów (I strefa) i strefę ochrony konserwatorkiej (II strefa),
    - układ ruralistyczny dawnej wsi Oksywie wraz z otoczeniem, objęty strefą pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów (I strefa),
3. Na podobszarze zlokalizowanych jest 50 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, przede wszystkim budynki mieszkalne i gospodarcze, ale też budowle związane z obronnością i rybołówstwem.
4. Obszar dawnej wsi rybackiej w rejonie ulicy Osada Rybacka jest chroniony na podstawie zapisów MPZP nr 0204.
5. Na podobszarze znajduje się pięć stref ochrony archeologicznej ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków

KOMUNIKACJA

1. Sieć drogowa obsługująca podobszar składa się z głównych dróg, w tym ulic: Śmidowicza, Arciszewskich, Dąbka, Bosmańskiej i Dickmana. Dojazdy do enklaw mieszkaniowych zapewniają ulice: Żeglarzy, Makowskiego, Muchowskiego, Marynarska, Kępa Oksywska i inne.
2. Stan nawierzchni jest zróżnicowany. Drogi położone poza głównym układem komunikacyjnym są w gorszym stanie lub nie są urządzone, np. ul. Żeglarzy, Miegonia, Kępa Oksywska. Część dróg nie posiada wydzielonej przestrzeni dla pieszych.
3. Podobszar obsługiwany jest przez linie autobusowe. Sieć przystanków komunikacji publicznej jest dostatecznie rozbudowana. Prawie cały podobszar ma 500-metrową dostępność pieszą do przystanków komunikacji zbiorowej o wysokiej częstotliwości odjazdów. Wyjątki znajdują się w północnej części obszaru: z rejonu ul. Dickmana częstotliwość odjazdów jest niższa, a część Osady Rybackiej jest poza zakresem 500-metrowego dojścia do przystanku. Częstotliwość kursów autobusowych jest inna w różnych częściach podobszaru – w dolnej części dzielnicy liczba połączeń jest mniejsza niż w górnej. Poza godzinami szczytu i w weekendy kursy są mniej regularne, co ogranicza mobilność mieszkańców.
4. Na podobszarze brak jest wydzielonych dróg dla rowerów, poza wydzieloną drogą dla rowerów w ulicy Bosmańskiej, przylegającej do podobszaru.
5. Podobszar, jak i cała dzielnica, boryka się z okresowym natężeniem ruchu w godzinach szczytu i wynikającymi z tego korkami. Wysokie natężenie ruchu powiązane jest z obecnością dużych pracodawców (rozwijająca się Akademia Marynarki Wojennej i PGZ Stocznia Wojenna). Ze względu na brak realnej alternatywy dla transportu

[20] Zakres ochrony zbytków nieruchomych oraz stref ochrony konserwatorskiej opisano w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni przyjętym uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r. oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

samochodowego oraz ograniczoną ofertę komunikacji miejskiej, codzienny dojazd do pracy odbywa się głównie autem. Skutkuje to wjazdem kilku tysięcy pojazdów dziennie na teren podobszaru, a zapotrzebowanie na miejsca parkingowe przekracza możliwości jego zaspokojenia."

6. Brak bezpośredniego dostępu do transportu kolejowego pomimo istniejącej infrastruktury.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Podobszar jest nierównomiernie uzbrojony sieciami infrastruktury technicznej. Obszarem o największych deficytach związanych z infrastrukturą jest rejon Kępy Oksywskiej.
2. Niewystarczające rozwiązania dot. zagospodarowania wód opadowych zidentyfikowano m.in. w rejonach ulic Śmidowicza, Arciszewskich, Kępy Oksywskiej i Osady Rybackiej.
3. W rejonach ulic Kępy Oksywskiej i Miegonia brak sieci kanalizacji sanitarnej i częściowo – wodociągowej.
4. Północna część podobszaru znajduje się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłowniczej.

ŚRODOWISKO

1. Podobszar rewitalizacji Oksywie charakteryzuje się rozległymi terenami zielonymi oraz dostępem do naturalnych zasobów przyrodniczych, w tym do klifu nadmorskiego, co czyni go jednym z najbardziej zielonych podobszarów rewitalizacji w Gdyni.
2. Podobszar sąsiaduje z obszarem Natura 2000, który chroni ptasie siedliska wzdłuż wybrzeża Zatoki Gdańskiej.
3. W południowej części podobszaru odnotowuje się przekroczenia norm hałasu pochodzenia przemysłowego. Ponadto obszar jest narażony na hałas drogowy wzdłuż ulic Bosmańskiej i Śmidowicza.
4. Na podobszarze występują tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych, związane z ukształtowaniem terenu wysoczyzny Kępy Oksywskiej.
5. Cześć podobszaru rewitalizacji znajduje się w granicach pasa technicznego.

DOSTĘPNOŚĆ

1. Najważniejsze bariery architektoniczne w przestrzeni publicznej związane są z niską jakością nawierzchni, brakiem ciągłości w ciągach pieszych oraz dużymi nachyleniami ciągów komunikacyjnych, z powodu występujących różnic wysokości terenu.
2. Tylko dwa budynki wielorodzinne na podobszarze posiadają windę, co stanowi dużą barierę w dostępności architektonicznej lokali mieszkaniowych.
3. Powstałe w ramach działań rewitalizacyjnych przestrzenie publiczne i budynki wyróżniają się wysokim stopniem dostosowania do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

2.2.3. Sytuacja gospodarcza

PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ

1. Wskaźnik liczby zarejestrowanych działalności gospodarczych na podobszarze jest znacznie poniżej średniej gminnej i utrzymuje się na niskim poziomie od lat.
2. Około 75% zarejestrowanych działalności stanowią osoby fizyczne prowadzące

działalność gospodarczą, co świadczy bardziej o przedsiębiorczości mieszkańców niż o stabilności gospodarczej podobszaru.
BRANŻE
1. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się ważne podmioty z branży portowo-stoczniowej i obronnej. 2. Mimo walorów przyrodniczych i kulturowego dziedzictwa, podobszar rewitalizacji wydaje się nie wykorzystywać w pełni swojego potencjału turystycznego. Wyjątkiem jest rejon Osady Rybackiej, w którym rozwijają się usługi noclegowe i gastronomiczne.

2.2.4. Głos mieszkańców

Mieszkańcy, którzy zechcieli się wypowiedzieć na potrzeby oceny procesu rewitalizacji, pozytywnie oceniają bliskość natury, spokój, charakterystyczne pozostałości wiejskiej genezy Oksywia. Cenią sobie istniejące zagospodarowania umożliwiające spędzanie czasu, wskazują na potrzebę ich rozwoju, ale bez utraty przyrodniczych, naturalnych walorów Oksywia. Jedną z regularnie powtarzanych potrzeb przestrzennych jest stworzenie dostępnego zejścia na bulwar. Negatywnie oceniany jest stan budynków mieszkalnych (zabudowa komunalna oraz historyczna z udziałem własności gminy). Problematyczne jest odizolowanie komunikacyjne Oksywia, powodujące trudności w dotarciu do centrum w godzinach szczytu oraz korki pojawiające się w porannym i popołudniowym szczycie komunikacyjnym.

2.2.5. Problemy, potencjały oraz potrzeby podobszaru kluczowe w procesie rewitalizacji

Przeprowadzona analiza pokazuje, że Oksywie to dzielnica zróżnicowana pod względem struktury społecznej, przestrzennej i funkcjonalnej, gdzie występują liczne problemy, ale również znajdują się istotne zasoby, które mogą zostać wykorzystane w procesie rewitalizacji. Jednocześnie wyłoniły się główne obszary tematyczne, które podlegają interwencji rewitalizacyjnej:

1. Kapitał społeczny;
2. Kondycja mieszkańców;
3. Koncentracja zasobu komunalnego;
4. Stan substancji mieszkaniowej;
5. Sieć przestrzeni publicznych;
6. Deficyty infrastrukturalne;
7. Funkcje na podobszarze i rozwój gospodarczy.

Problemy:

- Duża koncentracja nakładających się problemów społecznych, zdrowotnych i finansowych powiązana z koncentracją zasobu komunalnego w dwóch charakterystycznych częściach dzielnicy.
- Bardzo wysokie zadłużenie w gminnym zasobie mieszkaniowym, duża liczba nierealizowanych wyroków eksmisyjnych, duża liczba mieszkań w bezumownym użytkowaniu.
- Niska jakość budynków i lokali mieszkalnych (częściowo niewyposażonych w indywidualne łazienki), powiązana z niską kulturą zarządzania własnością gminną, szczególnie w miejscach silnie zadłużonych i regularnie dewastowanych.

- Zły stan techniczny zasobu komunalnego, będący wypadkową sposobu ich użytkowania przez mieszkańców, kultury administrowania zasobem gminnym oraz polityki mieszkaniowej miasta.
- Zabudowa historyczna wpisana do rejestru zabytków wymaga przy remontach zarówno dużych nakładów finansowych, jak i kompetencji po stronie zarządów wspólnot mieszkaniowych.
- Negatywne oddziaływanie zasobu komunalnego na okolicę – wizerunek miejsca niebezpiecznego.
- Sytuacje problemowe napędzające statystyki negatywnych zjawisk najczęściej występują krzyżowo we wzajemnym powiązaniu: zamieszkiwanie w zasobie gminnym, zadłużenie, korzystanie z pomocy społecznej, problemy z przemocą, z substancjami psychoaktywnymi, zły stan zdrowia, ubóstwo.
- Dzieci i młodzież z trudnych środowisk w przestrzeni publicznej pozbawione prawidłowych wzorców zachowań, niemające pozytywnej grupy odniesienia, dewastujące przestrzeń publiczną i przejawiające inne destrukcyjne zachowania, które mogą wynikać z sytuacji domowych/rówieśniczych. Łamanie przyjętych zasad i/lub kontraktów społecznych doprowadza w konsekwencji do zakazu korzystania części dzieci i młodzieży z oferty Przystani i/lub SPOT-ów.
- Deficyty kapitału społecznego, m.in. niski poziom postaw obywatelskich, brak zainteresowania dobrem wspólnym, wysoki poziom partykularyzmów, bierne postawy (niska frekwencja w wyborach, brak dbałości o przestrzeń wspólną, obojętność na wandalizm).
- Wysoki udział mieszkańców wymagających pozainstytucjonalnych form wsparcia. Wysoki udział seniorów w lokalnej społeczności, szczególnie mieszkających w jedno-osobowych gospodarstwach domowych i wymagających opieki. Wysoki stan zapotrzebowania wśród osób z niepełnosprawnością na asystencję osobistą i usługi opiekuńcze.
- Niewielka liczba mieszkań dostępnych dla osób ze specjalnymi potrzebami.
- Wyodrębnione enklawy zabudowy mieszkalnej, szczególnie w południowej części podobszaru, otoczone terenami zamkniętymi i terenami zielonymi, tworzą rozproszoną strukturę urbanistyczną. Taki układ nie tworzy warunków sprzyjających integracji mieszkańców, co może osłabiać rozwój więzi społecznych. Mieszkańcy mają mniej okazji do spontanicznych spotkań i interakcji, co jest kluczowe dla budowania zintegrowanej społeczności.
- Mimo punktowej poprawy jakości części przestrzeni publicznych nadal istnieją luki, których zagospodarowanie dopełniłoby sieć przestrzeni publicznej – szczególnie w rejonie nowo zrealizowanego przejścia przez Park Leśny, ul. Żeglarzy, ul. Grudzińskiego oraz dawnej wsi Oksywie. W północnej części podobszaru brakuje powiązania między ul. Dickmana a ul. Zieloną. Luki w zagospodarowaniu często powiązane są z sytuacją własnościową terenów.
- Problem z dostępem do plaży i bulwaru nadmorskiego: zejście na plażę nr GDY 4 w istocie jest zjazdem technicznym i nie ma waloru dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. Jedyne zagospodarowane zejście dostępne jest w rejonie Osady Rybackiej, tj. na północnym skraju podobszaru.
- Na podobszarze występują enklawy zabudowy mieszkalnej nieuzbrojone lub niepodłączone do sieci kanalizacji sanitarnej (Kępa Oksywska, ul. Miegonia, pojedyncze budynki w obrębie ul. Osady Rybackiej).

- W zabudowie jednorodzinnej zdarzają się budynki będące źródłem niskiej emisji.
- Niewystarczające rozwiązania dotyczące zagospodarowania wód deszczowych. W obrębie Kępy Oksywskiej wiąże się to z podtapianiem posesji, w obrębie Osady Rybackiej problemem jest niekontrolowany spływ wód opadowych przez posesje, klifem, do wód zatoki Gdańskiej, co niesie ze sobą ryzyko osuwiskowe.
- Poczucie dystansu i odizolowania wynikające z usytuowania dzielnicy na mapie miasta – faktyczna i emocjonalna odległość od centralnej i południowej części miasta.

Ryc. 24 Budynek komunalny przy ul. Żeglarzy 7, 2024 r., fot. LIS

Potencjały:

- Dotychczasowe działania rewitalizacyjne są pozytywnie oceniane przez mieszkańców, co zbudowało kapitał zaufania do procesu rewitalizacji. Przetestowano nowe narzędzia i metody animowania i wzmacniania lokalnych społeczności.
- Na podobszarze mieszkają lokalni liderzy, którzy są w stanie zmobilizować swoje społeczności do działania na rzecz najbliższego sąsiedztwa – dbania o klatkę schodową, ogródek czy podwórko, a także organizowania wydarzeń.
- Przystań Śmidowicza 49 stanowi wyjątkowe miejsce dla wzmacniania lokalnej społeczności. SPOT-y, świetlica Dickmana 30 oraz Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 2 stanowią bazę lokalową i kadrową, pozwalającą na pracę nad wzmacnianiem kapitału społecznego oraz oferującą usługi adekwatne do potrzeb lokalnej społeczności.
- W procesie rewitalizacji, to na podobszarze oksywskim zaszło najwięcej pozytywnych zmian w obszarze mieszkalnictwa komunalnego i powiązanych z nimi działań społecznych. Doświadczenia zdobyte podczas prac nad projektem standardów remontów mieszkań komunalnych oraz współpracy z rodzinami wyprowadzanymi z likwidowanych baraków przy ul. Dickmana zasiliły zasób wiedzy instytucjonalnej. Może on zostać wykorzystany do prowadzenia miejskiej polityki remontowej, ukierunkowanej na systematyczne podnoszenie wartości gminnego zasobu mieszkaniowego.
- Budynek Dickmana 38 stwarza możliwość stosunkowo łatwego zwiększenia dostępności wielu mieszkań poprzez dobudowanie zewnętrznej windy.
- Tereny gminne dają miastu możliwość kształtowania sytuacji funkcjonalno-przestrzennej. Należą do nich m.in.: tereny po likwidowanych barakach mieszkalnych przy ul. Dickmana, niezagospodarowana przestrzeń za budynkiem przy ul. Muchowskiego 4, tereny wzdłuż planowanej ul. Nowej Zielonej.

- Teren leśny między ulicami Żeglarzy, Bosmańską i Nasypową, który po realizacji traktu leśnego stał się popularnym i lubianym miejscem rekreacyjnym. Wyraźnie widoczne są rezultaty społecznej oddolnej troski o zieleń (liczne kosze na śmieci i prośby o wspólną dbałość o czystość).
- W enklawie zabudowy mieszkalnej Osada Rybacka obserwuje się rozwój usług nakierowanych na ruch turystyczny (bliskość morza).

Ryc. 25 Plac Blachnickiego, widok z ul. Muchowskiego, 2024 r., fot. LIS

Potrzeby:

- Koordynacja polityk sektorowych, by ograniczać problemy społeczne. Wymaga to powiązania działań mieszkaniowych z pomocowymi, aby zmniejszać skutki wynikające z koncentracji osób z różnymi problemami na małej przestrzeni. Należałoby to powiązać z wypracowaniem polityki gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym ukierunkowanej na stopniowe rozpraszanie trudnych środowisk i jednoczesne dbanie o tworzenie zróżnicowanych społeczności.
- Sieciowanie różnych podmiotów publicznych, pozarządowych i gospodarczych; koordynacja działań wraz z prowadzeniem wspólnej akcji informacyjnej dotyczącej istniejącej oferty usługowej i kulturalnej dla mieszkańców.
- Zaprojektowanie i wdrożenie interdyscyplinarnych usług „szytych na miarę", odpowiadających na potrzeby środowisk ze szczególnymi problemami. Celem jest wprowadzenie działań nakierowanych na rozwiązywanie nagromadzenia wielu krzyżowych sytuacji problemowych przy indywidualnym podejściu do każdej z objętych współpracą rodzin.
- Wprowadzenie lub poszerzenie oferty wsparcia kierowanej do osób w wieku senioralnym oraz w zakresie asystencji osobistej i opiekuńczej dla osób z niepełnosprawnością.
- Prowadzenie zróżnicowanych działań profilaktycznych i edukacyjnych w zakresie zdrowia fizycznego i psychicznego, w tym uzależnień, a także działań w sferze gospodarczej – poprzez pośrednictwo pracy i wspieranie rozwoju kompetencji, w tym finansowych.

- Prowadzenie działań aktywizujących i mobilizujących lokalne społeczności do wspólnego działania, wsparcie i moderacja inicjatyw i aktywności.
- Wprowadzenie i wspieranie usług outreach skierowanych do młodzieży i młodych dorosłych.
- Prowadzenie działań wspierających mieszkańców budynków komunalnych i zwiększających ich podmiotowość. Silna i samoorganizująca się społeczność budynku gminnego bardziej identyfikuje się ze swoim miejscem zamieszkania, a tym samym traktuje je z większą dbałością i troską. Warto uwzględnić elementy partycypacji społecznej, czyli głos i potrzeby samych mieszkańców.
- Wprowadzenie polityki remontowej nakierowanej na systematyczne podnoszenie jakości mieszkaniowego zasobu gminy, a także praca nad standardem utrzymania gminnej substancji mieszkaniowej, aby jej jakość nie odbiegała znacząco od jakości substancji prywatnej.
- Wsparcie wspólnot mieszkaniowych w dalszych pracach remontowych w częściach wspólnych budynków mieszkalnych.
- Systematyczne zwiększanie architektonicznej dostępności mieszkań dla osób ze szczególnymi potrzebami, wychodzące naprzeciw zdiagnozowanym trendom demograficznym.
- Wypracowanie i wdrożenie spójnej polityki funkcjonalno-przestrzennej dla podobszaru rewitalizacji w kontekście całej dzielnicy, w celu powiązania jej dolnej i górnej części oraz powiązania jej z sąsiednimi dzielnicami, w tym kompleksowe zaplanowanie przekształceń dwóch gminnych terenów inwestycyjnych, zgodnych z potrzebami interesariuszy procesu rewitalizacji.
- Uzupełnienie deficytów infrastrukturalnych poprzez budowę niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, wiat przystankowych, powiązań pieszych.
- Poprawa dostępności do terenów rekreacyjnych (m.in. Parku Leśnego, bulwaru).
- Poprawa częstotliwości kursowania komunikacji publicznej, szczególnie w południowej i północnej części podobszaru rewitalizacji.

Ryc. 26 Okolice ulicy Żeglarzy - brak dostępności terenu, 2016 r., fot. Alina Żemojdzin

2.2.6. **Powiązania**

Na oksywskim podobszarze rewitalizacji występuje złożona sieć wzajemnych powiązań między sferami: społeczną, gospodarczą, przestrzenną, techniczną i środowiskową. Sfery te wspólnie tworzą dynamiczny system, w którym zmiany zachodzące w jednej z nich mogą prowadzić do przeobrażeń w pozostałych. Wprowadzenie adekwatnej oferty usług społeczno-zdrowotnych, poprawa jakości przestrzeni publicznych, inwestycje w stan techniczny zasobów komunalnych, wspieranie rozwoju lokalnej gospodarki i działań prośrodowiskowych to elementy, które powinny działać w synergii, tworząc warunki do trwałej poprawy jakości życia mieszkańców oraz rozwoju obszaru.

Powiązania przestrzenno-społeczne

Jakość przestrzeni publicznej ma istotny wpływ na codzienne funkcjonowanie mieszkańców oraz ich zaangażowanie w życie lokalnej społeczności. Dobrze zaplanowana i dostępna przestrzeń może sprzyjać integracji i budowaniu więzi sąsiedzkich, podczas gdy zaniedbane i trudnodostępne tereny, takie jak obszar w rejonie ul. Żeglarzy, mogą utrudniać mieszkańcom aktywne uczestnictwo w życiu wspólnoty. Inwestycje w infrastrukturę – w tym poprawa jakości chodników, oświetlenia oraz lepsza organizacja przestrzeni wokół budynków – mogą zwiększyć poczucie bezpieczeństwa i komfortu użytkowania, a tym samym zachęcić mieszkańców do większej dbałości o otoczenie. Poprawa dostępności usług, takich jak te oferowane w Przystani Śmidowicza 49, może także ułatwić integrację społeczną i wzmocnić lokalne relacje sąsiedzkie.

Powiązania techniczno-społeczne

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego wpływa na jakość życia mieszkańców, choć jego oddziaływanie na postawy społeczne jest złożone i zależne od wielu czynników. Zły stan budynków komunalnych, wynikający z wieloletnich zaniedbań, może powodować frustrację i brak poczucia stabilizacji, co w niektórych przypadkach może prowadzić do ograniczonego zaangażowania w dbanie o przestrzenie wspólne. Z kolei systematyczna poprawa infrastruktury – remonty budynków, modernizacja instalacji, a także wymiana systemów grzewczych na bardziej efektywne – może wpłynąć na polepszenie warunków mieszkaniowych i komfortu życia. Nie oznacza to jednak automatycznej zmiany postaw społecznych, lecz może stworzyć bardziej sprzyjające warunki do budowania lokalnej odpowiedzialności za przestrzeń i wzmocnienia więzi sąsiedzkich.

Powiązania przestrzenno-gospodarczo-społeczne

Zależności między rozwojem przestrzennym, gospodarczym i społecznym są widoczne, choć nie zawsze bezpośrednie. Estetyczna i dobrze zagospodarowana przestrzeń może zwiększyć atrakcyjność obszaru, co może sprzyjać rozwojowi działalności usługowej oraz drobnej przedsiębiorczości. Z drugiej strony, samo polepszenie jakości przestrzeni nie gwarantuje automatycznego wzrostu gospodarczego, szczególnie gdy gmina ma bardzo ograniczony wpływ na funkcjonowanie prywatnych lokali usługowych – kluczowe znaczenie ma tu równoległa aktywizacja zawodowa mieszkańców, np. poprzez programy edukacyjne i szkoleniowe dostosowane do lokalnych potrzeb. Takie działania mogą przyczynić się do zmniejszenia nierówności społecznych i stworzenia nowych możliwości dla osób znajdujących się w trudniejszej sytuacji ekonomicznej.

Powiązania środowiskowo-techniczne i środowiskowo-gospodarcze

Relacje między środowiskiem a infrastrukturą techniczną są szczególnie widoczne w kontekście gospodarki wodnej i emisji zanieczyszczeń. Inwestycje w nowoczesne systemy kanalizacji sanitarnej i deszczowej mogą przyczynić się do poprawy jakości środowiska, ograniczając problemy związane z zalewaniem terenów oraz degradacją gruntów. Działania na rzecz ochrony terenów zielonych oraz ich lepszego zagospodarowania mogą z kolei zwiększyć walory przyrodnicze obszaru, co w dłuższej perspektywie może stanowić atut zarówno dla mieszkańców, jak i dla potencjalnego rozwoju turystyki czy rekreacji. Jednak skuteczność tych działań będzie zależała od ich odpowiedniego skoordynowania oraz uwzględnienia zarówno potrzeb społecznych, jak i możliwości technicznych.

3. OSIEDLE MEKSYK

3.1. Charakterystyka podobszaru

3.1.1. Podstawowe dane

Ryc. 27 Granice podobszaru rewitalizacji na tle dzielnicy Chylonia

Podobszar Meksyk	Wartość	Udział na tle Gdyni
Powierzchnia	18,5 ha	0,14% (nie uwzględniając obszaru morskiego) 0,05% (uwzględniając obszar morski)
Liczba ludności (stan na 31.12.2023 r.)	691	0,31% (na podstawie ewidencji meldunków)
Przebieg granic		
• Od wschodu: granica biegnie ulicą Dachnowskiego; • od południa: terenami kolejowymi wzdłuż linii kolejowej relacji Gdynia-Słupsk, pomiędzy ulicami Dachnowskiego i Północną; • od zachodu: fragmentem ulicy Północnej; • od północy: fragmentem ulicy Przemysłowej.		
Ulice w granicach podobszaru		
Agrestowa, Ananasowa, Bananowa, Brzoskwiniowa, Cytrynowa, Dachnowskiego, Gruszkowa, Hutnicza (numery: 27, 30A), Jabłkowa, Meksykańska, Morelowa, Nowodworskiego, Orzechowa, Palmowa, Pomarańczowa, Porzeczkowa, Północna (częściowo), Przemysłowa (numer 121), Śliwkowa, Wiśniowa.		

3.1.2. **Rys i kontekst historyczny**

Dzielnica Chylonia, na terenie której znajduje się podobszar Meksyk, powstała wokół dawnej wsi i została włączona w granice administracyjne Gdyni w 1930 r., co czyni ją jedną z najstarszych dzielnic miasta. Wieś Chylonia, zamożna i posiadająca własne tradycje, była większa od Gdyni w momencie przyłączenia. Również w 1930 r. Magistrat Gdyni wydzierżawił od dwóch prywatnych właścicieli na 10 lat ziemię za dworcem kolejowym przeznaczając ją na tymczasowe osiedlanie robotników do czasu wybudowania kolejnych kolonii robotniczych. Tak narodziło się osiedle Meksyk, które przetrwało do dziś. Powstało ono na piaskach i nieużytkach, przechodzących w torfowiska i bagna. Mówiono, że Meksyk leży „po drugiej stronie torów" (na wysokości dworca PKP Gdynia Chylonia). Przez lata Meksyk był oddzielony od Chyloni nie tylko torowiskiem, ale i drewnianym płotem postawionym ze starych podkładów kolejowych, wybudowanym w celach bezpieczeństwa, by ograniczyć nielegalne i niebezpieczne przekraczanie torowiska na wysokości dworca PKP. Płot przekładał się na pogłębianie izolacji osiedla i sprzyjał stygmatyzowaniu jego mieszkańców, czego konsekwencje widać do dziś. Chcąc udać się do Chyloni czy innej części Gdyni, mieszkańcy musieli przejść albo do ulicy Północnej, albo do ulicy Puckiej. Płot rozebrano dopiero po wybudowaniu na stacji PKP Gdynia Chylonia przejścia podziemnego, które radykalnie zmniejszyło oddalenie osiedla od reszty dzielnicy.

Choć wizerunek i jakość zabudowy osiedla ewoluowały przez lata, Meksyk wciąż odstaje od wielu miejsc w Gdyni pod względem jakości zamieszkiwania. Na swoim blogu Michał Sikora napisał:

> *W latach mojej młodości, gdy bywałem na Meksyku, osiedle to dysponowało jedynie elektrycznością. Brak natomiast było kanalizacji, wodociągów, gazu itp. Wodę czerpano z pomp. Budynki w większości pokryte były papą, a otaczające ogródki i drzewa maskowały dość skutecznie niedostatki konstrukcyjne budynków, które przez lata podrasowano, zacierając ich pierwotny charakter. Osiedle Meksyk, o czym wiedzą tylko nieliczni, składa się z dwóch części – Meksyku i i Meksyku II. Bliżej ul. Północnej leży Meksyk i – tu uliczki mają nazwy owocowe. Za pasem ugoru, ciągnącego się aż po ul. Hutniczą, w kierunku do ul. Puckiej, leży Meksyk II. Tu znajdują się takie ulice jak Dachnowskiego i Nowodworskiego, ale też kilka ulic owocowych. Na obu Meksykach w zasadzie zachowana się zabudowa z lat 20-30 ubiegłego wieku. Okazało się, że owa przedwojenna prowizorka pochodząca sprzed 80 lat jest bardzo trwała.*

3.2. Synteza diagnozy podobszaru rewitalizacji

3.2.1. Sfera społeczna

DEMOGRAFIA
1. Podobszar Meksyk stanowi jeden z trzech "małych" podobszarów rewitalizacji i jest wśród nich największy, jeśli chodzi o liczbę mieszkańców. Spośród wszystkich gdyńskich podobszarów plasuje się na czwartym miejscu. 2. Liczba zameldowanych mieszkańców zmniejsza się na podobszarze szybciej niż w całym mieście, lecz wolniej niż w dzielnicy. 3. Struktura demograficzna nie ma znamion „starości demograficznej”[21].
POMOC SPOŁECZNA
1. Podobszar charakteryzuje się najniższym wskaźnikiem osób korzystających z pomocy społecznej spośród zamieszkanych podobszarów rewitalizacji w Gdyni (bez Wzgórza Orlicz-Dreszera). 2. W latach 2021-2023 zanotowano wzrost liczby osób pobierających zasiłki. 3. Z pomocy społecznej korzystają przede wszystkim osoby starsze i w jednoosobowych gospodarstwach domowych. 4. 30% klientów MOPS to “nowi” klienci służb pomocy społecznej, regularnie korzystający z pomocy krócej niż dwa lata – przede wszystkim zasiłkobiorcy.
BEZROBOCIE
1. Bezrobocie wśród mieszkańców podobszaru Meksyk, najniższe wśród gdyńskich podobszarów, jest niższe niż miejska średnia. 2. Wśród osób zarejestrowanych jako bezrobotne dominują osoby z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym.
SYTUACJA MATERIALNA
1. Mieszkańcy podobszaru są w nieco trudniejszej sytuacji finansowej niż przeciętny mieszkaniec Gdyni. 2. Jednocześnie z tytułu ubóstwa różne świadczenia pomocy społecznej pobierało 54,5% klientów MOPS. 3. Zadłużenie mieszkańców podobszaru z tytułu czynszu najmu lokalu komunalnego nie jest problemem społecznym z uwagi na strukturę zabudowy – niewielką liczbę mieszkań z zasobu komunalnego.
ZDROWIE
ZDROWIE PSYCHICZNE Brak pełnych danych na temat zdrowia psychicznego. Na podstawie dostępnych, fragmentarycznych danych, wynikających z rejestru klientów pomocy społecznej, sytuacja pod tym względem wśród mieszkańców podobszaru jest lepsza niż średnia miejska. UZALEŻNIENIA

[21] Zob. przypis 17.

1. Uzależnienie nie stanowi poważnego problemu na podobszarze.
2. Jak wynika z opinii pracowników socjalnych, problem alkoholowy jest co prawda nadal widoczny w przestrzeni publicznej osiedla, ale w mniejszej intensywności niż na początku procesu rewitalizacji. W dużej mierze związany jest z obserwowanymi na terenie podobszaru osobami w kryzysie bezdomności lub osobami spoza podobszaru, które spożywają alkohol w drodze z lub do domów znajdujących się w innych częściach miasta.

NIESAMODZIELNOŚĆ WYNIKAJĄCA ZE STANU ZDROWIA

1. Tylko jedna osoba zameldowana na podobszarze jest objęta usługami opiekuńczymi. Taki niewielki zakres korzystania z tego rodzaju wsparcia może wynikać albo z braku kompetencji pozyskania pomocy, kiedy jest potrzebna, albo z silnych więzi rodzinnych i sąsiedzkich.

EDUKACJA

1. Wszystkie adresy mieszczące się w granicach podobszaru przypisane są do rejonu Szkoły Podstawowej nr 31, położonej poza nim; uczniowie zameldowani na podobszarze stanowią ok. 5% ogółu uczniów tej szkoły.
2. Średnia wyników egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. w SP 31 (59,67) jest niższa niż średnia miejska (70). Pod tym względem podobszar plasuje się na czwartym miejscu wśród podobszarów rewitalizacji.
3. Wskaźnik uczniów bez promocji do następnej klasy w SP 31 jest porównywalny do średniej miejskiej. W 2023 r. brak promocji nie dotyczył uczniów zamieszkujących na podobszarze.
4. Na podobszarze nie ma instytucji edukacyjnych.

PRZESTĘPCZOŚĆ I POCZUCIE BEZPIECZEŃSTWA

1. Mieszkańcy podobszaru twierdzą, że czują się bezpiecznie na osiedlu.
2. Pod kątem liczby interwencji i przestępstw w przeliczeniu na 100 mieszkańców wskaźnik dla podobszaru (13,17) jest znacznie korzystniejszy niż średnia wartość dla Gdyni (29,21). Najwięcej interwencji odnotowano na ulicy Nowodworskiego i Brzoskwiniowej.
3. Wskaźnik wszczynanych postępowań w siedmiu podstawowych kategoriach przestępstw kryminalnych (kradzież mienia, kradzież pojazdu, kradzież z włamaniem, rozbój i wymuszenie rozbójnicze, uszkodzenie ciała, uszkodzenie mienia, bójka i pobicie), wynoszący 1,4 na 1000 mieszkańców, jest znacznie niższy niż średnia miejska (7,75).
4. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece oraz Niebieskich Kart jest zerowy dla podobszaru.

KAPITAŁ SPOŁECZNY

1. To na wniosek mieszkańców, zgłoszony w trakcie konsultacji dotyczących wyznaczenia obszaru rewitalizacji oraz po szczegółowej analizie pod względem społecznym, technicznym, funkcjonalno-przestrzennym oraz gospodarczym, osiedle zostało wyznaczone jako odrębny podobszar rewitalizacji.
2. Mieszkańcy okazują duże zainteresowanie działaniami miasta na terenie osiedla, widoczna jest ich otwartość wobec przedstawicieli i planów miasta.

3. Panel obywatelski z 2016 r. wykazał, że podobszar z zewnątrz (przez mieszkańców spoza osiedla) jest źle oceniany, natomiast wewnątrz (przez jego mieszkańców) jest oceniany dobrze. Tym samym o mieszkańcach podobszaru można mówić jako o społeczności z kapitałem społecznym, który nie przekłada się na wizerunek osiedla i jego mieszkańców „na zewnątrz". Dobra opinia mieszkańców Meksyku o osiedlu ujawnia ich silny związek z podobszarem – mają oni ugruntowaną tożsamość w kontekście swojego miejsca zamieszkania. Wyróżnikiem lokalnej społeczności podobszaru są silne więzi sąsiedzkie. Mieszkańcy bardzo chętnie uczestniczą w jakichkolwiek wydarzeniach o charakterze integracyjnym (festyny, kino pod chmurką).
4. Frekwencja wyborcza w podobszarze rewitalizacji jest niższa od średniej miejskiej, co może wskazywać na niższy poziom zaangażowania obywatelskiego lub może wynikać z odległej lokalizacji komisji wyborczej.
5. Mieszkańcy podobszaru nie zgłosili żadnej inicjatywy do Funduszu Sąsiedzkiego. Może być to powiązane ze specyfiką obszaru zabudowanego w całości budynkami jednorodzinnymi, bez wspólnych przestrzeni, w których można sobie wyobrazić realizowanie inicjatywy sąsiedzkiej.
6. Na koniec 2023 r. liczba zarejestrowanych czytelników z podobszaru wynosiła 177 osób, co w przeliczeniu na 100 mieszkańców daje wartość wskaźnika (25,6) wyższą niż średnia miejska (24,4). Brak natomiast danych dotyczących faktycznej aktywności czytelniczej.
7. Część właścicieli niezmodernizowanych budynków mieszkalnych na podobszarze wymaga wsparcia (merytorycznego, administracyjnego) w podejmowaniu działań na rzecz poprawy jakości zamieszkania (np. w zakresie wymiany źródła ogrzewania).

ORGANIZACJE POZARZĄDOWE

Na podobszarze nie działa i nie jest zarejestrowana żadna organizacja pozarządowa.

3.2.2. Mieszkanie i otoczenie

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

1. Podobszar rewitalizacji obejmuje ok. 5% powierzchni całej dzielnicy Chylonia.
2. Osiedle Meksyk jest jedną z trzech osad/enklaw zabudowy mieszkaniowej w przemysłowym pasie terenu między torami kolejowymi obsługującymi ruch osobowy i towarowy (pozostałe to Osada Kolejowa i zabudowania przy ul. Św. Mikołaja).
3. Najbardziej charakterystyczne uwarunkowanie funkcjonalno-przestrzenne to trudne położenie osiedla mieszkaniowego – w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przemysłowych i tranzytowych. Podobszar przylega do linii kolejowej Gdynia-Słupsk. Tuż przy granicy podobszaru planowana jest budowa Drogi Czerwonej, która będzie stanowić główne połączenie między terenami portu a obwodnicą Trójmiasta. Może ona wpłynąć na zwiększenie izolacji osiedla, a jednocześnie może zmniejszyć ruch na ul. Hutniczej.
4. Ulica Hutnicza, o wysokim natężeniu ruchu samochodów ciężarowych, dzieli osiedle na dwie części – północną i południową. W części południowej znajduje się

przeważająca część zabudowań mieszkalnych. Ta część znajduje się też bliżej przystanków komunikacji publicznej i usług zlokalizowanych po drugiej stronie torów kolejowych.
5. Główne połączenie piesze z dzielnicą Chylonia i pozostałymi częściami miasta zapewnia przejście podziemne pod torami – tory stanowią istotną barierę przestrzenną i mentalną.
6. Wewnętrzny układ komunikacyjny podobszaru rewitalizacji wyznacza regularna sieć uliczek osiedlowych oraz wykonana w ramach rewitalizacji ul. Meksykańska – główna oś południowej części osiedla.
7. Podobszar dla mieszkańców z zewnątrz jest punktem przesiadkowym z uwagi na węzeł komunikacyjny Gdynia Chylonia.
8. Podobszar jest ubogi w zasoby cenne przyrodniczo.

CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA

1. Na podobszarze dominuje funkcja mieszkaniowa (domy jednorodzinne) o dużym zagęszczeniu.
2. Podobszar charakteryzuje deficyt wszelkiego rodzaju usług, zarówno komercyjnych (jeden sklep ogólnospożywczy, drobne warsztaty usługowe z branży motoryzacyjnej), jak i publicznych.
3. Brak infrastruktury umożliwiającej prowadzenie działań społecznych czy też organizowanie regularnych spotkań z mieszkańcami, poza siedzibą Straży Pożarnej – Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej nr 2 Gdynia Chylonia (Hutnicza 30).
4. Brakuje również publicznych terenów zielonych, wyjątkiem jest ogród deszczowy przy ulicy Śliwkowej.
5. Charakterystyczne dla osiedla są duże niezagospodarowane tereny prywatne, przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

STRUKTURA WŁASNOŚCI

1. Na podobszarze dominuje własność prywatna, w zdecydowanej większości rozporoszona (działki o średniej pow. ok. 300 m^2); do gminy należy ok. 26,5% terenu i pięć budynków.
2. Dość duże fragmenty osiedla, o łącznej powierzchni ok. 1 ha, należą do osób fizycznych, które dzierżawią je na rzecz faktycznych mieszkańców.
3. Własnością prywatną jest również duży, centralnie położony teren inwestycyjny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Z uwagi na brak zagospodarowania mieszkańcy traktują go jako niezagospodarowany i zaniedbany teren zieleni.
4. Osiedle zbudowano na gruntach prywatnych bez wydzielania układu drogowego, co skutkuje tym, że znaczna część dróg na osiedlu stanowi własność prywatną, a jednocześnie w planie miejscowym wszystkim drogom na podobszarze nadano status dróg publicznych.

MIESZKALNICTWO

1. Na podobszarze dominuje własność prywatna budynków i lokali mieszkalnych.
2. Na 299 mieszkań na podobszarze do gminy należy tylko osiem lokali (2,68% – to najniższy udział zasobu gminnego w całkowitym zasobie mieszkaniowym wśród gdyńskich podobszarów rewitalizacji).

3. Zasób komunalny na osiedlu jest niskiej jakości, stary i substandardowy. Lokale opróżniane w wyniku naturalnego ruchu ludności są na bieżąco wycofywane z eksploatacji.
4. Widoczna jest duża dysproporcja w jakości zabudowań prywatnych: część z nich jest substandardowa, część – doinwestowana.
5. Podobszar jest zagrożony ryzykiem zajmowania pustostanów przez osoby w kryzysie bezdomności, tym większym, że osiedle jest wyizolowane.
6. W 2023 r. zanotowano na podobszarze osiem transakcji kupna/sprzedaży na rynku nieruchomości, których przedmiotem były zarówno nieruchomości gruntowe, jak i budynkowe. Średnia cena za 1 m^2 nieruchomości (gruntowej lub budynkowej) na podobszarze wynosiła 586,18 zł (przy dużej rozbieżności cen: od niecałych 30 zł do prawie 1500 zł za 1 m^2) i była niższa niż średnia dla Gdyni (14390 zł).

KOMUNIKACJA

1. Podobszar cechuje gęsta sieć wąskich ulic, z których część to niezagospodarowane drogi gruntowe.
2. Przelotowa przez podobszar ulica Hutnicza i nowo zbudowana w ramach rewitalizacji ulica Meksykańska wyznaczają jego główne osie.
3. Połączenie samochodowe podobszaru z centrum dzielnicy i innymi częściami miasta jest utrudnione z powodu braku bezkolizyjnego przejazdu przez tory kolejowe w najbliższym sąsiedztwie podobszaru (przejazdy na ulicy Północnej i Puckiej).
4. Podobszar jest bardzo dobrze skomunikowany transportem publicznym (drogowym i kolejowym) z innymi częściami Gdyni oraz sąsiednimi miejscowościami. W ramach rewitalizacji, w sąsiedztwie dworca kolejowego zbudowano węzeł park&ride wraz z pętlą autobusową. Z tego względu obserwuje się tu przyjazdy dużej liczby osób z zewnątrz, co skutkuje wzmożonym ruchem samochodowym.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Część ścieków z zabudowy jednorodzinnej odprowadzanych jest do zbiorników bezodpływowych. Oficjalnie notuje się 11 gospodarstw domowych, które z nich korzystają.
2. Na podobszarze OPEC nie posiada infrastruktury ciepłowniczej. Ogrzewanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej pochodzi z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących gaz ziemny i paliwa stałe. Część gospodarstw domowych nie ma możliwości zmiany źródeł ogrzewania na gazowe z uwagi na to, że budynki mieszkalne nie spełniają norm technicznych oraz prawnych.
3. Sieć elektryczna i telekomunikacyjna jest napowietrzna. Część lamp ulicznych jest osadzona na drewnianych słupach.
4. Podobszar, pomimo wprowadzonych zmian w ramach rewitalizacji do 2023 r., w dużej części nadal nie posiada kanalizacji deszczowej, co skutkuje miejscowym zalewaniem poszczególnych nieruchomości wodami opadowymi.
5. Infrastruktura techniczna w granicach ciągów komunikacyjnych wewnątrz osiedla poprowadzona jest płytko. Ewentualna interwencja w celu poprawy jakości ulic musi się wiązać z przebudową sieci infrastruktury technicznej.

ŚRODOWISKO

1. Na podobszarze nie występują naturalne układy roślinne; istniejąca zieleń jest sztucznie założona – to przede wszystkim zieleń towarzysząca zabudowie.
2. Zieleń ogólnodostępna towarzysząca ulicom i placom jest uboga. W latach 2017-2022, w ramach rewitalizacji, podobszar wzbogacił się o ogród deszczowy przy ulicy Śliwkowej oraz pasaże roślinne wzdłuż nowej ulicy Meksykańskiej.
3. Z uwagi na przeważnie starą, indywidualną zabudowę mieszkaniową, ogrzewaną z indywidualnych źródeł, osiedle jest narażone na punktowe przekroczenia normatywnych wartości zanieczyszczeń PM10 i BaP. Ograniczenie niskiej emisji, w tym wsparcie mieszkańców w formalno-organizacyjnym procesie wymiany źródeł ciepła, jest pilną potrzebą podobszaru.
4. Notuje się ryzyko zanieczyszczenia wód gruntowych z powodu nieszczelnych szamb.
5. Pozostałe uciążliwości to zagrożenie przekroczeniem dopuszczalnych poziomów hałasu drogowego, kolejowego i przemysłowego, spalanie odpadów, obecność azbestu na terenie kilku nieruchomości, a także zagrożenie powstawania nielegalnych wysypisk śmieci.

DOSTĘPNOŚĆ

1. Główną barierą architektoniczną podobszaru jest prowadzące do centrum dzielnicy, niedostosowane do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych czy rodziców z małymi dziećmi zejście do tunelu pod torami kolejowymi. Przystosowanie tego zejścia do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami jest priorytetem na kolejne lata rewitalizacji osiedla.
2. Istotną barierę stanowią też niezagospodarowane gruntowe drogi wewnątrz osiedla.
3. Najbliższe naziemne przejście piesze znajduje się w ciągu ul. Północnej, w odległości ok. 400 m od tunelu. To przejście najprawdopodobniej zostanie zlikwidowane przy okazji budowy Drogi Czerwonej.

3.2.3. Sytuacja gospodarcza

PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ

1. Wskaźnik liczby zarejestrowanych działalności gospodarczych na podobszarze jest poniżej średniej gminnej.
2. Około 83% aktywnych firm to działalność gospodarcza osób fizycznych.
3. Widoczny jest pewien ruch inwestycyjny, który nie ma odbicia w ewidencji wydanych pozwoleń na budowę.
4. Potencjałem do rozwoju gospodarczego są prywatne tereny inwestycyjne pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową.

BRANŻE

1. Na podobszarze dominuje działalność polegająca na obróbce mechanicznej elementów metalowych, naprawie i konserwacji samochodów, jak i działalność transportowa.
2. Na podobszarze funkcjonuje jeden lokalny sklep ogólnospożywczy. Nie ma tu żadnych lokali usługowych z branży zdrowia, urody czy gastronomicznej.

3.2.4. Głos mieszkańców

Pierwsze badania społeczne realizowane w ramach procesu rewitalizacji na Meksyku wskazywały bardzo dużą rozbieżność w postrzeganiu osiedla przez mieszkańców (oceniających

ten rejon raczej pozytywnie) i przez osoby mieszkające w innych częściach Gdyni (oceniających ten rejon negatywnie). Jako wartość swojego miejsca zamieszkania mieszkańcy wskazują ciszę i spokój, co wynika z jednorodzinnej zabudowy osiedla i dużej ilości zieleni w przydomowych ogródkach, które łącznie budują wrażenie wiejskości i kameralności miejsca. Spośród deficytów związanych z osiedlem mieszkańcy podkreślają uciążliwość ruchu na ulicy Hutniczej, która dzieli Meksyk na dwie części; niedostatek lub zły stan infrastruktury technicznej; stan środowiska i brak terenów rekreacyjnych. Mieszkańcy akcentują również izolację osiedla, wynikającą z sąsiedztwa torów kolejowych oraz terenów przemysłowych.

3.2.5. Problemy, potencjały oraz potrzeby podobszaru kluczowe w procesie rewitalizacji

Przeprowadzona analiza pokazuje, że osiedle Meksyk to podobszar dość jednorodny pod względem struktury społecznej, przestrzennej i funkcjonalnej. Na podstawie analizy problemów i potencjałów wyłoniły się główne obszary tematyczne, które mogą podlegać interwencji rewitalizacyjnej:

1. Kapitał społeczny;
2. Kondycja mieszkańców;
3. Stan substancji mieszkaniowej i deficyty infrastrukturalne;
4. Wielofunkcyjność podobszaru i rozwój gospodarczy.

Problemy:

- Podwyższone występowanie zjawisk kryzysowych w sferze pomocy społecznej i rynku pracy (na podstawie wskaźników) w stosunku do średniej miejskiej.
- Brak organizacji pozarządowych pracujących z grupami znajdującymi się w sytuacji kryzysowej.
- Mieszkająca na podobszarze młodzież, która przejawia destrukcyjne postawy; brak przestrzeni lub infrastruktury społecznej, która mogłaby pełnić rolę bezpiecznego miejsca gromadzenia się i przebywania osób z tej grupy wiekowej.
- Część mieszkańców to najemcy/dzierżawcy zasobu prywatnego o niskim standardzie.
- Problem pojawiania się koczowisk osób w kryzysie bezdomności w pustostanach czy na opuszczonych działkach z zabudową ruderalną.
- Współwystępowanie trudnej sytuacji ekonomicznej mieszkańców z niską świadomością ekologiczną oraz niechęcią do zmian lub nieumiejętnością ich wprowadzenia.
- Monofunkcyjne osiedle domów jednorodzinnych otoczone funkcjami przemysłowymi, będącymi źródłem hałasu i zanieczyszczeń. Brak podstawowych usług dedykowanych dla konsumentów i usług społecznych (poza jednostką straży pożarnej). Na osiedlu jest też deficyt ogólnodostępnych terenów zieleni i rekreacji.
- Istniejące podziały geodezyjne tworzą sieć niewielkich powierzchniowo i ekstensywnie zabudowanych działek budowlanych, na których utrudnione są działania na rzecz podnoszenia jakości substancji mieszkaniowej.
- Duża koncentracja usług w centrum dzielnicy znajduje się w niewielkiej odległości od podobszaru, jednak dostęp dla ruchu pieszego jest utrudniony. Przejście pod torami na węźle Gdynia Chylonia jest niedostosowane dla osób mających trudność w poruszaniu się.
- Węzeł przesiadkowy Gdynia Chylonia generuje dodatkowy ruch samochodowy – notowany nie tylko na ulicy Meksykańskiej, lecz również na wąskich drogach wewnętrznych –

i potęguje związane z tym problemy: nadmierna prędkość, poruszanie się niezgodne z obowiązującą organizacją ruchu.

- Wewnętrzne niezagospodarowane uliczki są wąskie i w przeważającej części stanowią własność prywatną. Istniejące sieci położone są stosunkowo płytko. Oznacza to, że próby utwardzenia ulic będą związane z koniecznością budowy/przebudowy sieci infrastruktury, co z kolei znacząco zwiększa koszt inwestycji.
- Niska emisja wynikająca ze spalania paliw stałych na potrzeby ogrzewania budynków mieszkalnych.
- Pojedyncze budynki wciąż są niepodłączone do sieci kanalizacji sanitarnej.
- Problem z zagospodarowaniem wód opadowych, zarówno na terenach publicznych, jak i prywatnych.

Ryc. 28 Zejście do tunelu prowadzącego na perony i do centrum dzielnicy, 2024 r., fot. LIS

Potencjały:

- Korzystna struktura demograficzna społeczności – brak dominacji negatywnych trendów.
- Mniejsze niż na innych podobszarach rewitalizacji skala i natężenie negatywnych zjawisk w sferze społecznej.
- Brak miejsc koncentracji negatywnych zjawisk.
- Silne więzi sąsiedzkie.
- Wysoki poziom identyfikacji mieszkańców z osiedlem (plebiscyt na nazwę ulicy wygrała Meksykańska).
- Wysoki poziom mobilizacji lokalnej społeczności wobec zadań (np. zaangażowanie mieszkańców w zabiegi zmierzające do objęcia Meksyku rewitalizacją oraz zbieranie postulatów przedsięwzięć rewitalizacyjnych w 2016 r.).
- Przekształcone najważniejsze punkty osiedla: węzeł przesiadkowy, ulica Meksykańska, bezpieczne przejście przez ulicę Hutniczą, poprawa układu drogowego w północnej części podobszaru.

- Systematyczna poprawa jakości substancji mieszkaniowej. Substandardowa zabudowa mieszkaniowa stopniowo ustępuje miejsca nowym budynkom.
- Względna bliskość usług (publicznych, społecznych, komercyjnych) w sąsiedztwie.
- Dobre skomunikowanie komunikacją publiczną podobszaru z innymi częściami miasta.
- Zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej podobszaru w wyniku uchwalonego planu miejscowego i zrealizowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, co stanowi szansę na wprowadzenie nowych funkcji.

Potrzeby:

- Oferta dla młodzieży, oparta na pracy specjalistów, którzy wspierać będą rozwój postaw niedestruktywnych, pewność siebie oraz poczucie sprawczości.
- Stworzenie przestrzeni publicznej, w której osoby w każdym wieku, szczególnie dzieci i młodzież, będą mogły spędzać czas jednocześnie nie wywołując niechęci najbliższego sąsiedztwa ze względu na hałas. Wprowadzenie funkcji rekreacyjnej i zieleni publicznej w tkankę osiedla.
- Działania zwiększające świadomość ekologiczną dotyczącą niskiej emisji, gospodarowania wodami opadowymi, wzbudzanie w mieszkańcach potrzeby zmian w tym zakresie oraz świadczenie pomocy w korzystaniu przez nich z instytucjonalnych form wsparcia (likwidacja niskiej emisji, podłączanie się do sieci kanalizacyjnej, zagospodarowanie wód opadowych na własnych działkach).
- Monitorowanie sytuacji osiedla w zakresie przebywania w pustostanach i ruinach osób w kryzysie bezdomności.
- Poprawa jakości wewnętrznego układu drogowego oraz budowa i przebudowa sieci infrastruktury technicznej, w tym likwidacja napowietrznych sieci energetycznych i telekomunikacyjnych.
- Zwiększenie bezpieczeństwa komunikacyjnego wewnątrz osiedla.
- Zmniejszenie negatywnego oddziaływania terenów o funkcji przemysłowej i tranzytowej, związanego z hałasem i jakością powietrza.
- Poprawa dostępności poprzez przebudowę przejścia pod torami.

3.2.6. Powiązania

Na osiedlu Meksyk występuje złożona sieć wzajemnych powiązań między sferami: społeczną, przestrzenną, techniczną, środowiskową i gospodarczą. Sfery te wspólnie tworzą dynamiczny system, w którym zmiany zachodzące w jednej z nich mogą prowadzić do przeobrażeń w pozostałych. Wprowadzenie oferty dla młodzieży, wspieranie działań prośrodowiskowych mieszkańców, inwestycje w infrastrukturę i stworzenie przestrzeni rekreacyjnej to elementy, które powinny działać w synergii, tworząc warunki do trwałej poprawy jakości życia mieszkańców oraz rozwoju obszaru.

Powiązania przestrzenno-społeczne

Jakość i dostępność przestrzeni publicznej mogą wpływać na sposób, w jaki mieszkańcy korzystają z przestrzeni wspólnych i angażują się w życie lokalne. Przyjazna i dobrze zagospodarowana przestrzeń, dostosowana do potrzeb użytkowników, może sprzyjać integracji społecznej oraz zwiększać poczucie bezpieczeństwa i komfortu. Z kolei niedostatek takich miejsc lub ich zaniedbanie może ograniczać możliwości nawiązywania relacji sąsiedzkich

i aktywnego uczestnictwa w życiu wspólnoty. Poprawa przestrzeni publicznych oraz ich lepsze dostosowanie do codziennych potrzeb mieszkańców mogą ułatwić korzystanie z dostępnych zasobów, zwiększyć mobilność i wpłynąć na większe poczucie współodpowiedzialności za otoczenie, choć nie są jedynym czynnikiem kształtującym postawy społeczne.

Powiązania techniczno-społeczne

Stan techniczny budynków mieszkalnych oraz infrastruktury technicznej wpływa na jakość życia mieszkańców, a w dłuższej perspektywie może oddziaływać na ich zaangażowanie w dbałość o otoczenie. Pogarszające się warunki mieszkaniowe, wynikające z przestarzałej infrastruktury czy braku modernizacji, mogą rodzić frustrację i poczucie niestabilności, co niekiedy prowadzi do mniejszej dbałości zarówno o przestrzenie wspólne, jak i o indywidualne nieruchomości. Poprawa jakości budynków i infrastruktury, w tym np. modernizacja systemów grzewczych, odwodnienie terenów czy likwidacja szamb, może zwiększyć komfort życia mieszkańców i stworzyć lepsze warunki do wzmacniania więzi sąsiedzkich. Jednak zmiana warunków technicznych nie jest wystarczającym czynnikiem kształtującym postawy społeczne – kluczowe jest także wsparcie w zakresie integracji społecznej oraz zaangażowania mieszkańców w procesy modernizacyjne.

Powiązania przestrzenno-gospodarczo-społeczne

Relacje między rozwojem przestrzennym, gospodarczym i społecznym są widoczne, choć ich wpływ nie jest automatyczny. Poprawa jakości przestrzeni publicznych może wpłynąć na wzrost atrakcyjności podobszaru, co w dłuższej perspektywie może sprzyjać rozwojowi działalności gospodarczej, w tym usług lokalnych. Jednak same zmiany przestrzenne nie gwarantują rozwoju gospodarczego – istotnym uzupełnieniem są działania wspierające aktywizację zawodową mieszkańców, np. szkolenia i programy zwiększające ich kompetencje. Dopiero połączenie poprawy przestrzeni z działaniami edukacyjnymi i gospodarczymi może przynieść rzeczywiste efekty w zakresie zmniejszania nierówności społecznych i tworzenia nowych możliwości zawodowych dla osób w trudniejszej sytuacji ekonomicznej.

Powiązania środowiskowo-techniczne i środowiskowo-gospodarcze

Stan środowiska naturalnego jest ściśle powiązany z infrastrukturą techniczną oraz działalnością gospodarczą. Modernizacja systemów grzewczych, likwidacja pieców na paliwo stałe czy uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej mogą realnie przyczynić się do poprawy jakości powietrza, wód i gleby na podobszarze. Odpowiednie zagospodarowanie wód opadowych oraz działania na rzecz zielonej infrastruktury mogą nie tylko poprawić warunki środowiskowe, ale także zwiększyć walory estetyczne obszaru. Jednak wpływ działań prośrodowiskowych na ożywienie społeczno-gospodarcze nie jest automatyczny – zależy od równoległego wdrażania inicjatyw wspierających przedsiębiorczość oraz zwiększania świadomości ekologicznej mieszkańców.

4. OSIEDLE ZAMENHOFA-OPATA HACKIEGO

4.1. Charakterystyka podobszaru

4.1.1. Podstawowe dane

Ryc. 29 Granice podobszaru rewitalizacji na tle dzielnicy Chylonia

Podobszar osiedle ZOH	Wartość	Udział na tle Gdyni
Powierzchnia	10,3 ha	0,07% (nie uwzględniając obszaru morskiego) 0,02% (uwzględniając obszar morski)
Liczba ludności (stan na 31.12.2023 r.)	1 656	0,75% (na podstawie ewidencji meldunków)
Przebieg granic		
• Od północy: granice wyznacza ulica Opata Hackiego oraz św. Mikołaja; • od wschodu: ulica Komierowskiego; • od południa: ulica Zamenhofa; • od zachodu: ulica Chylońska.		
Ulice w granicach podobszaru		
Opata Hackiego (numery 19-31 nieparzyste), Morska (numer 186), Zamenhofa (numery 1-17 nieparzyste).		

4.1.2. Rys i kontekst historyczny

Chylonia to największa gdyńska dzielnica. Przyłączona została do miasta Gdyni 30 kwietnia 1930 r. wraz z przysiółkami Demptowo, Bernarda, Leszczynki oraz fragmentem Chylońskich Błot. Nazwa pochodzi od popularnej na Pomorzu nazwy osobowej Chyła, wywodzącej się od czasownika „chylić się". To dzielnica, która ma własny herb.

Najstarszą część stanowi Stara Chylonia (dzisiejsze ulice Św. Mikołaja i Młyńska oraz trójkąt Chylońska-Wiejska-Morska). Druga część, zwana Chylońską Piłą, zaczęła się rozwijać od powstania stacji kolejowej w 1870 r. Szczególny rozkwit nastąpił zaś w latach 30. XX w., gdy na gruntach pułkownika Tadeusza Bełdowskiego powstała willa dyrektora Zakładu Gazowego „Gazolina" i sam zakład.

Ryc. 30 Budynek Gazolinii,

Przyłączona do Gdyni Chylonia obejmowała obszar 754 ha stanowiący prywatną własność ok. 110 gospodarzy. We wsi był kościół, szkoła, trzy karczmy-restauracje, dworzec, poczta (1927), dwa młyny, dwie kuźnie, tartak, piekarnia Klawikowskiego, rzeźnia Otto Banduscha z chłodnią i sklepem mięsnym, kino „Lily" Karolczyka (powojenny „Promień"), posterunek żandarmerii (Chylońska 76) oraz nadleśnictwo z małą osadą. W letnie niedziele pływano po stawie Kriesla, przy okazji wielkich wydarzeń tańczono na polanie Antoniego Vossa położonej obok Świętej Góry. Całością zarządzali radni gminni z wójtem Antonim Jasińskim. W latach 1931-1932 wydano 73 pozwolenia na budowę domów o charakterze trwałym i 10 domów o charakterze prowizorycznym. Nowe domy były przeważnie dwu- lub trzykondygnacyjne, ale zdarzały się też kamienice (np. Vossów przy Chylońskiej 91).

Polityka władz PRL w szybkim tempie sprowadziła Chylonię do roli sypialni oraz szarej, prowincjonalnej dzielnicy. W latach 1960-1970 Gdyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa na wywłaszczonych gruntach zbudowała kilkadziesiąt bloków, tworząc skupiska wzdłuż ulic Gniewskiej, Starogardzkiej, Wejherowskiej, Chylońskiej, Kartuskiej.

Podobszar ZOH jeszcze na początku lat 60. ubiegłego wieku stanowił w większości uprawiane grunty rolne. Współcześnie istniejąca zabudowa mieszkaniowa powstała na przełomie lat 60. i 70. jako kompleks hotelowców, stołówki z klubem osiedlowym, łaźni i budynków towarzyszących. Była to odpowiedź na potrzeby zapewnienia mieszkań pracownikom intensywnie rozwijanego w owym czasie przemysłu stoczniowego. Wraz ze zmianą ustrojową pierwotnie zakładowe mieszkania zostały przejęte przez powstający samorząd gdyński i skomunalizowane.

4.2. Synteza diagnozy podobszaru rewitalizacji

4.2.1. Sfera społeczna

DEMOGRAFIA

1. Trzeci największy podobszar rewitalizacji w Gdyni pod względem liczby mieszkańców.
2. Pierwszy pod względem gęstości zaludnienia – na 1 km^2 przypada 16 tys. mieszkańców.
3. Obserwowany systematyczny spadek liczby zameldowanych mieszkańców. W latach 2012-2023 – spadek liczby meldunków o 24%, co oznacza, że w tym czasie ubyło ponad 500 meldunków.
4. Społeczność ZOH ma znamiona starości demograficznej[22]. Odsetek zameldowanych osób w wieku emerytalnym dynamicznie wzrasta, osiągając na koniec 2023 r. ok. 28% społeczności. Jednocześnie maleje udział osób w wieku przed- i produkcyjnym.
5. Udział zameldowanych osób w wieku przedprodukcyjnym w dekadzie dokonywania pomiarów utrzymuje się na stałym poziomie ok. 15%.

POMOC SPOŁECZNA

1. W latach 2012-2023 notuje się znaczny spadek w liczbie klientów pomocy społecznej, chociaż ich udział w społeczności podobszaru nadal jest ponad trzykrotnie wyższy niż średnia gdyńska.
2. Na podobszarze występuje duża koncentracja mieszkań komunalnych (48% mieszkań), co jest powiązane z dużą liczbą osób korzystających z pomocy społeczne.
3. Aż 85% świadczeniobiorców to osoby w jednoosobowych gospodarstwach domowych.
4. Główne problemy diagnozowane wśród klientów pomocy społecznej:
   - długotrwała choroba i niepełnosprawność;
   - ubóstwo;
   - uzależnienia.
5. Wyzwania w pracy socjalnej to z jednej strony długotrwałe i pokoleniowe korzystanie z pomocy, trudne sytuacje mieszkaniowe rozumiane jako przeludnione lokale, które są katalizatorem innych sytuacji problemowych, np. kryzysów zdrowia psychicznego, a z drugiej – wyzwania wynikające z uzależnień i związanych z nimi konfliktowych zachowań między lokatorami.

BEZROBOCIE

1. Na podobszarze stopa bezrobocia wynosi 2,2% wśród osób w wieku produkcyjnym, co jest wartością zbliżoną do średniej dla Gdyni (1,79%). Wartości te systematycznie zbliżają się do siebie od 2015 r.
2. Mimo spadku długotrwałe bezrobocie utrzymuje się na poziomie ponad dwukrotnie wyższym (1,5%) niż średnia gminna (0,6%).
3. Wśród zarejestrowanych bezrobotnych ok. 28% stanowią osoby z niskim wykształceniem (gimnazjalnym lub niższym), co stanowi wartość ponad dwukrotnie wyższą niż średnia miejska.
4. Ok. 40% zarejestrowanych osób bezrobotnych ma orzeczenie o niepełnosprawności.

[22] Zob. przypis 17.

SYTUACJA MATERIALNA

1. Średni dochód na osiedlu ZOH jest znacznie niższy od średniej gminnej, a różnica między nimi stale wzrasta – dane z 2022 r. wskazują, że dochody na podobszarze były ok. 45% niższe niż dla Gdyni.
2. Spośród 488 lokali komunalnych na podobszarze, 298 miało zaległości w opłatach, w tym 132 powyżej 12 miesięcy. Oznacza to, że ponad 1/4 zasobu komunalnego charakteryzuje się wielomiesięczną zwłoką w opłatach za mieszkanie. Łączna zaległość w zasobie komunalnym przekracza 5,5 mln zł, a średnia zaległość na jedno mieszkanie wynosi 19000 zł.

ZDROWIE

ZDROWIE PSYCHICZNE

1. Mimo braku pełnych danych na temat zdrowia psychicznego, dostępne, fragmentaryczne dane wynikające z rejestru klientów pomocy społecznej wskazują na znaczną liczbę klientów ze zdiagnozowanymi problemami psychicznymi. Wskaźnik dla ZOH (10,3) jest pięciokrotnie wyższy niż średnia miejska (2).
2. Pracownicy socjalni wśród swoich klientów podejrzewają większą skalę problemów ze zdrowiem psychicznym niż faktycznie zdiagnozowana. Ponadto wskazują, że sytuacja przeludnienia mieszkań zwiększa ryzyko nasilenia problemów zdrowotnych w gospodarstwie domowym w tym zakresie.

UZALEŻNIENIA

1. W obrębie osiedla, na niewielkiej powierzchni funkcjonują dwa punkty sprzedaży alkoholu, a w sąsiedztwie kolejne.
2. Problem z nadużywaniem i uzależnieniem od substancji psychoaktywnych, szczególnie alkoholu sygnalizowany jest przez specjalistów z pomocy społecznej, Ośrodka Profilaktyki i Terapii Uzależnień i Gdyńskiego Centrum Zdrowia.
3. W 2023 r. złożono dwa wnioski o skierowanie na przymusowe leczenie alkoholowe, którym objęto dwie osoby. Na przestrzeni lat odsetek osób kierowanych na przymusowe leczenie się zmniejsza, ale jest stale wyższy od średniej Gdyni. W 2023 r. wskaźnik na podobszarze dwukrotnie przekraczał średnią gminną.
4. Problemem jest gromadzenie się osób spożywających alkohol w przestrzeni publicznej. Jednym z najpopularniejszych miejsc jest teren zielony nieopodal sklepu Kami przy ul. Zamenhofa 4A.

NIESAMODZIELNOŚĆ WYNIKAJĄCA ZE STANU ZDROWIA

1. Wysoka liczba osób starszych i z niepełnosprawnością. Z danych GCUO wynika, że na podobszarze największe jest zapotrzebowanie na asystentów osobistych osób z niepełnosprawnością oraz usługi opiekuńcze.
2. Wskaźnik osób objętych usługami opiekuńczymi na ZOH jest ponad dwukrotnie wyższy od średniej miejskiej. Usługi najczęściej potrzebne są osobom starszym, schorowanym, o niskim statusie ekonomicznym i bez wsparcia rodziny; to głównie najemcy zasobów komunalnych.
3. Większość klientów pomocy społecznej to jednoosobowe gospodarstwa domowe, czyli osoby samotne (w domyśle starsze, schorowane, o niskich dochodach).
4. Pracownicy MOPS identyfikują grupę osób, która ze względu na swój stan zdrowia nie wychodzi z domu.

EDUKACJA

1. Na podobszarze rewitalizacji brak szkoły podstawowej. Do rejonowej dla podobszaru Szkoły Podstawowej nr 10 uczęszcza 105 uczniów z podobszaru, którzy stanowią 20% uczniów tej szkoły.
2. Średnia wyników egzaminu ósmoklasisty w SP 10 (51%) jest znacznie niższa niż średnia miejska (70%).
3. Wskaźnik uczniów bez promocji do następnej klasy w SP 10 wynosi 2,14% i jest trzykrotnie wyższy niż średnia miejska. W 2023 r. brak promocji dotyczył sześciu uczniów zamieszkujących na podobszarze.
4. Na podobszarze znajduje się Zespół Szkół Ekologiczno-Transportowych.
5. W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru działa przedszkole samorządowe nr 31 „Bajeczka".
6. W dzielnicy, poza obszarem rewitalizacji znajdują się dwa publiczne żłobki, dwa kluby dziecięce, pracuje też dwóch opiekunów dziennych. W dzielnicy znajdują się 123 miejsca opieki dla dzieci do 3 roku życia.

PRZESTĘPCZOŚĆ I POCZUCIE BEZPIECZEŃSTWA

1. Wskaźnik interwencji policji na podobszarze wynosi 37 na 100 mieszkańców, co przewyższa średnią wartość dla Gdyni (29,2).
2. Wskaźnik wszczynanych postępowań w siedmiu podstawowych kategoriach przestępstw kryminalnych (kradzież mienia, kradzież pojazdu, kradzież z włamaniem, rozbój i wymuszenie rozbójnicze, uszkodzenie ciała, uszkodzenie mienia, bójka i pobicie), wynoszący 4,83 na 1000 mieszkańców, jest wyraźnie niższy od średniej miejskiej (7,75).
3. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece trzykrotnie przewyższa średnią miejską. Wskaźnik Niebieskich Kart jest wysoki (2,5-krotność średniej miejskiej), choć liczba procedur nie przekracza dziesięciu rocznie.

KAPITAŁ SPOŁECZNY

1. Jeżeli za punkt odniesienia wybrać frekwencję w lokalnych spotkaniach konsultacyjnych i odnieść ją do innych podobszarów rewitalizacji, to uznać należy, że społeczność charakteryzuje względnie wysoki poziom kapitału społecznego – w dotychczasowych spotkaniach uczestniczyło średnio od kilkunastu do kilkudziesięciu osób, a jakość prowadzonej dyskusji należy uznać za wysoką.
2. Z drugiej strony wieloletnie rozmowy ze wspólnotami mieszkaniowymi z bezpośredniego sąsiedztwa podobszaru (tzw. wieżowce) nie przełożyły się na decyzje pociągające za sobą realne działanie wspólnot.
3. Statystyki lokalnej aktywności w ramach budżetu obywatelskiego nie są znaczące, terenu ZOH dotyczy nie więcej niż 10% składanych w ramach BO wniosków dla dzielnicy Chylonia. Niemniej, porównując to z innymi podobszarami rewitalizacji, omawiane sąsiedztwo wyróżnia się pozytywnie.
4. Rejon ZOH częściowo pokrywa się z dwoma obwodowymi komisjami wyborczymi. Komisje nr 20 oraz nr 21 obejmują szerszy teren niż omawiany podobszar, jednak rejestrowaną w nich frekwencję można traktować jako swoistą ilustrację postaw obywatelskich na ZOH. W wyborach samorządowych 2018 r. średnia frekwencja w obwodach nr 20 i 21 była o ponad 12 punktów procentowych niższa niż średnia

frekwencja w Gdyni. W wyborach samorządowych w 2024 r. średnia frekwencja we wspomnianych obwodach była niższa niż średnia gminy o ponad 13 punktów procentowych.

5. W ramach prowadzonego w latach 2020-2022 Funduszu Sąsiedzkiego złożono siedem wniosków mieszkańców, z czego zrealizowano sześć. Stanowi to mniej niż 20% wszystkich zebranych wniosków na trzech podobszarach.
6. Pozytywnym wskaźnikiem, oddającym aktywność mieszkańców, jest liczba czytelników miejskiej biblioteki. Na koniec 2023 r. liczba zarejestrowanych czytelników z podobszaru wynosiła 660 osób, co w przeliczeniu na 100 mieszkańców daje wartość wskaźnika (39,9) znacznie wyższą niż średnia miejska (24,4) i najwyższą wśród pozostałych podobszarów rewitalizacji. Brak natomiast danych dotyczących faktycznej aktywności czytelniczej.
7. Pozytywnie należy również ocenić aktywność i zaangażowanie mieszkańców w funkcjonowanie Domu Sąsiedzkiego działającego w ramach Przystani Opata Hackiego 33.

ORGANIZACJE POZARZĄDOWE

1. Na samym terenie ZOH nie ma wielu zarejestrowanych organizacji pozarządowych. Trzy z czterech znajdujących się w granicach podobszaru zarejestrowane są na terenie obiektów sportowych Checzy i podstawowym profilem ich działalności jest krzewienie aktywności sportowej, grupą docelową tych organizacji nie są mieszkańcy najbliższego sąsiedztwa.
2. W bezpośrednim sąsiedztwie działa Stowarzyszenie Świętego Mikołaja Biskupa. Ta organizacja działa również na rzecz mieszkańców rewitalizowanego sąsiedztwa.

USŁUGI SPOŁECZNE NA PODOBSZARZE

1. Placówka wsparcia dziennego SPOT Mikołaj Alternative, prowadzona przez Stowarzyszenie Świętego Mikołaja Biskupa, oferuje 48 miejsc dla dzieci w wieku 6-18 lat. Placówka prowadzi działania streetworkingowe.
2. Klub Seniora i Klub Rodzica prowadzone przez to Stowarzyszenie.
3. Przystań Opata Hackiego 33.

4.2.2. Mieszkanie i otoczenie

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

1. Podobszar rewitalizacji obejmuje ok. 3% powierzchni Chyloni. Dzielnica przecięta jest linią kolejową, na południe od której znajduje się rejon intensywnie zurbanizowany obejmujący osiedle ZOH, a na północ znajdują się tereny przemysłowe.
2. Podobszar ZOH stanowi monofunkcyjne osiedle mieszkaniowe z dominacją zabudowy wielorodzinnej. Składa się na nią jedenaście budynków mieszkalnych: dwa pięciokondygnacyjne wieloklatkowce oraz dziewięć jednoklatkowych pięciokondygnacyjnych byłych hoteli robotniczych zaadoptowanych na cele mieszkalne. Łącznie w budynkach znajduje się 1005 mieszkań o średniej powierzchni użytkowej 27 m^2. Całe osiedle pochodzi ze zbliżonego okresu i żaden z budynków nie jest wyposażony w windę. Osiedle powstało jako przemyślana urbanistycznie całość, która obecnie pełni inną funkcję niż pierwotnie założona.

3. Poza podobszarem rewitalizacji, ale w bezpośrednim sąsiedztwie przy ul. Zamenhofa, znajduje się zespół pięciu wieżowców i jeden blok czteropiętrowy oraz przedszkole i sklep spożywczy. W percepcji mieszkańców tzw. rejon wieżowców stanowi integralną część osiedla.
4. Osią komunikacyjną podobszaru jest przestrzeń piesza pomiędzy blokami, a głównymi drogami dojazdowymi do osiedla są ulice Morska, Chylońska i Komierowskiego, umożliwiające wjazd na jego teren. Podobszar znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie licznych przystanków komunikacji miejskiej oraz względnie blisko (ok. 500 m) przystanku SKM Gdynia Leszczynki.
5. Poza zielenią między blokami brak w granicach podobszaru zasobów atrakcyjnych przyrodniczo. W niedalekim sąsiedztwie znajduje się Park Kiloński.

CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA

1. Na podobszarze dominuje funkcja mieszkaniowa.
2. W granicach podobszaru zlokalizowane są usługi publiczne skoncentrowane w Przystani Opata Hackiego 33. Podstawowe usługi komercyjne są dostępne w sąsiedztwie podobszaru (mieszczą się w 15-minutowej strefie dojścia).
3. W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru znajduje się zabytkowy kościół św. Mikołaja.
4. Zagospodarowanie między blokami oraz ogród społeczny na terenie kompleksu sportowego Checz Gdynia to jedyne dostępne na podobszarze tereny zieleni.
5. Na podobszarze znajdują się Zespół Szkół Ekologiczno-Transportowych oraz kompleks sportowy Checz Gdynia.
6. W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru znajduje się placówka wsparcia dziennego SPOT Mikołaj Alternativ.

STRUKTURA WŁASNOŚCI

1. Podobszar ZOH charakteryzuje względnie spójna struktura własnościowa z dominacją gruntów gminnych.
2. Znaczna część podobszaru jest we własności gminy (ok. 81%).
3. Pozostała własność to grunty osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych (pod zabudową mieszkalną i użytkową), skarbu państwa oraz kościołów.

MIESZKALNICTWO

1. Funkcja mieszkaniowa na podobszarze realizowana jest w zabudowie wielorodzinnej z lat 60. i 70. XX w.
2. Na podobszarze znajduje się 1005 mieszkań, z czego 48% stanowi zasób komunalny.
3. Mieszkania komunalne na podobszarze zlokalizowane są w budynkach wielorodzinnych, trzy z nich są w pełni własnością gminy. Pozostałe mieszkania komunalne znajdują się w sześciu budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych. W ramach działań rewitalizacyjnych gmina prowadzi modernizację zasobów komunalnych na podobszarze. Trzy gminne budynki zostały poddane termomodernizacji. Budynki komunalne wymagają dalszej modernizacji i zwiększania ich dostępności.
4. Na podobszarze funkcjonuje sześć wspólnot mieszkaniowych posiadających tyle samo wielorodzinnych budynków mieszkalnych. W ramach dotychczasowych działań rewitalizacyjnych trzy wspólnoty skorzystały z dofinansowania remontu części

wspólnych.
5. Na podobszarze funkcjonują dwie spółdzielnie mieszkaniowe, SM „Na Wzgórzu” oraz Gdyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa.
6. W 2023 r. zanotowano 12 transakcji kupna/sprzedaży mieszkań na podobszarze. Średnia cena za 1 m^2 na ZOH (8906 zł) była niższa niż średnia dla Gdyni (14390 zł).

DZIEDZICTWO

1. W granicach podobszaru znajduje się budynek plebanii, wpisany do gminnej ewidencji zabytków.
2. W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru znajduje się kościół św. Mikołaja wpisany do rejestru zabytków oraz budynek mieszkalny przy ul. Św. Mikołaja 9.

KOMUNIKACJA

1. Podobszar okolony jest ulicami, a jego oś stanowi bulwar przeznaczony dla pieszych użytkowników. Po zakończeniu dotychczasowych inwestycji rewitalizacyjnych przestrzeń została uporządkowana, oddzielono ruch kołowy i miejsca postojowe od ciągów pieszych.
2. Stan nawierzchni jest zadowalający.
3. Podobszar jest dobrze skomunikowany z pozostałymi częściami miasta – nieopodal przebiega główna miejska arteria komunikacyjna: ul. Morska (w sąsiedztwie podobszaru zlokalizowane są przystanki: Węzeł Żołnierzy Wyklętych – obsługujący linie: 25, 26, 30, 34, 197 oraz Zamenhofa – obsługujący linie: 22, 27, 28). Równolegle do niej biegnie linia SKM; przystankiem, który obsługuje podobszar jest Gdynia Leszczynki.
4. Na podobszarze brak jest wydzielonych dróg dla rowerów. Najbliższa droga rowerowa znajduje się w ciągu ul. Morskiej.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Podobszar jest uzbrojony sieciami infrastruktury technicznej.
2. Nie rejestruje się deficytów w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i dostępu do innych sieci.

ŚRODOWISKO

1. Jedyne tereny zielone znajdujące się w granicach podobszaru rewitalizacji to przestrzenie między blokami w większym bądź mniejszym stopniu zagospodarowane.
2. Rejestruje się niewielkie przekroczenia (do 5 dB) dopuszczalnych norm hałasu od strony ul. Morskiej oraz Chylońskiej, niemniej analizując mapy nie sięgają one zabudowań mieszkalnych.
3. Na podobszarze nie rejestruje się zagrożeń powodziowych, ani nie występują zgłoszenia dotyczące złej jakości powietrza.

DOSTĘPNOŚĆ

1. Dotychczasowe inwestycje rewitalizacyjne w granicach podobszaru usunęły większość barier architektonicznych. Przestrzenie wokół wieżowców w bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru są wyzwaniem z punktu widzenia dostępności.

2. Żaden z budynków mieszkalnych nie jest wyposażony w windy. Byłe hotelowce (dziewięć budynków) mają potencjał dobudowania wind zewnętrznych zwiększających skalę dostępności.

4.2.3. Sytuacja gospodarcza

PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ
1. Wskaźnik liczby zarejestrowanych działalności gospodarczych na podobszarze (7,79) jest znacznie poniżej średniej gminnej (18,82) i utrzymuje się na niskim poziomie od lat. 2. Około 76% zarejestrowanych działalności stanowią osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, co świadczy bardziej o przedsiębiorczości mieszkańców niż o stabilności gospodarczej podobszaru.
BRANŻE
1. W bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się podmioty oferujące dużą liczbę miejsc pracy. 2. Wśród zarejestrowanych działalności gospodarczych dominują: transport i gospodarka magazynowa, budownictwo oraz handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów.

4.2.4. Głos mieszkańców

Mieszkańcy, którzy wypowiedzieli się na potrzeby oceny procesu rewitalizacji, dostrzegali zakres zmiany w przestrzeni publicznej osiedla, jaka miała miejsce między 2017 a 2019 r. Jednocześnie zwracali uwagę na problemy z niej wynikające („*Co z tego, jeżeli tego ludzie nie szanują*") i podkreślali, że – aby była ona trwała – powinna pociągać za sobą zmianę w kulturze użytkowania. Wypowiadający się zwrócili również uwagę na to, że wielu mieszkańców to osoby z różnego rodzaju problemami, m.in. uzależnień. Jednocześnie, dostrzegane trudne sytuacje czy niewłaściwe zachowania innych mieszkańców nie przekładają się na poczucie zagrożenia.
Pozytywnie jest oceniana obecność i działalność Przystani Opata Hackiego 33 – zarówno Domu Sąsiedzkiego, jak i Biblioteki. Mieszkańcy postulują otwarcie Domu Sąsiedzkiego również w sobotę i niedzielę oraz uruchomienie pierwotnie planowanego warsztatu dla majsterkowicza w Przystani.

4.2.5. Problemy, potencjały oraz potrzeby kluczowe w procesie rewitalizacji

Przeprowadzona analiza pokazuje, że ZOH jest względnie spójny pod względem struktury społecznej, przestrzennej i funkcjonalnej. Występują liczne, przede wszystkim społeczne, problemy, ale również znajdują się zasoby, które mogą zostać wykorzystane w procesie rewitalizacji. Jednocześnie wyłoniły się główne obszary tematyczne, które powinny podlegać interwencji rewitalizacyjnej:

1. Kapitał społeczny;
2. Kondycja mieszkańców;
3. Jakość zasobu komunalnego;
4. Stan substancji mieszkaniowej;

5. Utrzymanie przestrzeni publicznych;
6. Deficyty infrastrukturalne w sąsiedztwie podobszaru (teren wokół wieżowców).

Problemy:

- Duży odsetek osób w wieku poprodukcyjnym – równy wartości średniej dla Gdyni. Społeczność ma znamiona starości demograficznej.
- Udział osób długotrwale bezrobotnych w populacji ludzi w wieku produkcyjnym jest pięciokrotnie wyższy niż średnia miejska.
- Bezrobotni z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym stanowią ponad połowę wszystkich zarejestrowanych osób bez pracy.
- Liczba osób objętych pomocą społeczną jest czterokrotnie wyższa niż średnia dla miasta.
- Udział osób pobierających zasiłki z pomocy społecznej na ZOH jest sześciokrotnie wyższy niż średnia dla Gdyni.
- Liczba osób z zaburzeniami psychicznymi jest pięciokrotnie wyższa niż średnia w gminie. Ponadto, z powodu przeludnienia niewielkich mieszkań, MOPS obserwuje tendencję do obciążania zaburzeniami innych domowników.
- Służby pomocy społecznej zwracają uwagę na występowanie zjawiska uzależnienia od pomocy społecznej (mimo posiadanych zasobów osoby nie poszukują środków do życia poza świadczeniami pomocowymi), a także dziedziczenia ubóstwa w znaczeniu międzypokoleniowego przekazywania specyficznych kompetencji poruszania się w strukturach pomocowych. Dotyczy to 43 środowisk będących w systemie pomocowym dłużej niż 10 lat.
- Średni dochód mierzony wysokością podatku od osób fizycznych jest niemalże dwukrotnie niższy od średniej wartości miejskiej.
- Niska kultura użytkowania przestrzeni publicznej (ślady wandalizmu i dewastacji), co idzie w parze ze stosunkowo niskim poziomem utrzymania przestrzeni publicznych przez jednostki zarządzające. Powoduje to samonapędzające się błędne koło: brak usuniętych aktów wandalizmu, czy naprawionych sprzętów prowadzi do przeświadczenia, że nikomu nie zależy na przestrzeni, co prowokuje do dalszych aktów niszczenia.
- Wysoki odsetek zarejestrowanych przypadków osób doświadczających przemocy – ponadtrzykrotnie więcej niż średnio w mieście. Podobnie częściej na podobszarze notuje się przestępstwa przeciwko rodzinie i opiece niż średnio w gminie.
- Znaczne zadłużenie w zasobie komunalnym oraz długa lista oczekujących na wykonanie wyroków eksmisyjnych, wydłużają czas realizacji eksmisji i działają demotywująco na pozostałe rodziny, które prezentują postawę *„Skoro wielu sąsiadów nie płaci, a mieszka i miasto nic z tym nie robi, to jaki sens jest płacenia za mieszkanie?”.*
- Koncentracja zasobu komunalnego (blisko połowa mieszkań jest we własności gminnej), w połączeniu z wysokimi wskaźnikami w obszarze pomocy społecznej, bezrobocia, doświadczania przemocy i zdrowia ilustrują, że na podobszarze występuje zogniskowanie krzyżujących się sytuacji problemowych negatywnie wpływających na codzienne funkcjonowanie mieszkańców.
- Wyraźne kontrasty w przestrzeni miejskiej: między terenem zainwestowanym i brakiem zagospodarowania wokół wieżowców ulokowanych poza granicami podobszaru rewitalizacji; między jakością zagospodarowanych przestrzeni publicznych a jakością części wspólnych w budynkach mieszkalnych; między standardem przestrzeni

wspólnych a standardem mieszkań komunalnych. Występujące kontrasty mogą być potencjalnym źródłem frustracji, szczególnie dla osób, które zamieszkują w miejscach, które jeszcze nie uległy zmianie. Frustracja możne znajdować ujście w formie negatywnych postaw (np. aktach wandalizmu).

- Deficyt dostępnych mieszkań. Lokalna społeczność nie tylko starzeje się, ale i jej stan zdrowia pogarsza się, a sprawność obniża. W efekcie rośnie odsetek osób mających coraz większe trudności w korzystaniu z mieszkań i rośnie grupa osób, które ze względu na swój stan zdrowia i wiek nie mogą wychodzić z domu.

Ryc. 31 Teren między wieżowcami Zamenhofa 2-10, 2024 r., fot. LIS

Potencjały:

- Stopniowy spadek liczby mieszkańców podobszaru, połączony z efektywną polityką mieszkaniową miasta, może prowadzić do zmniejszania się skali przeludnienia mieszkań.
- Społeczność od ponad 10 lat jest pod zogniskowaną obserwacją MOPS-u, co pozwoliło na jej dokładne rozpoznanie i diagnozę. W efekcie w systemie pomocy pozostaje grupa osób o najtrudniejszej sytuacji społecznej.
- Przez lata systematycznie spada liczba osób objętych pomocą społeczną.
- Stopniowo wzrasta poziom dochodów mieszkańców.
- Działające na podobszarze organizacje pozarządowe, szczególnie te świadczące pomoc dzieciom i młodzieży, wspierają rodziny i wzmacniają ich kompetencje wychowawcze.
- Przystań Opata Hackiego 33 jest rozpoznawalna w środowisku, stanowi potencjał zmiany. Jej działalność przyciąga stałe grono mieszkańców.
- Ogród społeczny może być bazą dla szerszych społecznych działań w przestrzeni, stanowiących magnes dla osób, które z różnych przyczyn nie chcą korzystać z Przystani.

- Część zieleni przyblokowej mogłyby przejąć w utrzymanie wspólnoty mieszkaniowe, wymaga to jednak wypracowania zasad przekraczających standardową politykę miasta.
- Byłe hotelowce, z których trzy są we własności gminnej, mają potencjał stosunkowo łatwej poprawy dostępności. Ich specyfika konstrukcyjna pozwala dobudować windy, co znacznie zwiększyłoby odsetek dostępnych lokali w zasobie komunalnym.
- Położenie osiedla na mapie miasta przekłada się na jego dobre skomunikowanie z innymi częściami Gdyni, co ułatwia próby przełamywania izolacji mieszkańców.
- Doświadczenie wielu lat spotkań konsultacyjnych i prowadzenia dyskusji z mieszkańcami zaowocowało zdecydowanie wyższą kulturą rozmowy wśród aktywnych mieszkańców podobszaru.

Ryc. 32 Budynek komunalny przy ul. Zamenhofa 9, 2024 r., fot. LIS

Potrzeby:

- Istotne jest zmniejszenie nierówności, które po zakończeniu dotychczasowych inwestycji uwidaczniają się szczególnie wyraźnie. Dysonans między urządzoną przestrzenią publiczną, nowymi elewacjami budynków mieszkalnych a jakością części wspólnych budynków jest jaskrawy. Jeszcze ostrzejszy kontrast dotyczy stanu technicznego poszczególnych mieszkań komunalnych – nieremontowanych od dziesiątek lat i nienależycie użytkowanych. Nie wszystkie byłe hotelowce są wyposażone w indywidualne łazienki – w części nadal funkcjonują łazienki wspólne. Istotny kontrast tworzy również urządzona przestrzeń osiedla z sąsiadującymi budynkami (Zamenhofa 2-14), gdzie kumulują się problemy związane z nieuporządkowanym ruchem pojazdów, chaosem parkingowym i niechęcią wspólnot mieszkaniowych do troski o otoczenie swoich nieruchomości.

- Niezbędne jest podniesienie jakości zabudowy komunalnej poprzez remonty części wspólnych (klatek schodowych, korytarzy).
- Kluczową potrzebą jest likwidacja wspólnych łazienek i wyposażenie w nie lokali mieszkalnych.
- Niezbędne jest stopniowe, odpowiadające potrzebom, łącznie mieszkań w hotelowcach, tak aby uzyskać różnorodną substancję pozwalającą wprowadzać w sąsiedztwo zróżnicowane środowiska rodzinne bez ryzyka przeludniania małych lokali.
- Ze względu na dynamiczne starzenie się społeczności, m.in. wynajmujących zasób komunalny, a także rosnącą grupę osób, które ze względu na swój stan zdrowia nie mogą wychodzić z domu, konieczne jest zwiększanie liczby dostępnych mieszkań ze zminimalizowaną liczbą barier architektonicznych. Rozwiązaniem będzie dobudowa zewnętrznych szybów windowych do istniejących budynków komunalnych.
- Zaniedbane przestrzenie publiczne między budynkami Zamenhofa 2-14 wymagają wykonania utwardzonych przejazdów, wyznaczenia miejsc postojowych, wyznaczenia miejsc pod wiaty śmietnikowe oraz wykonania zagospodarowania zieleni.
- W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru rewitalizacji nieopodal marketu Kami znajduje się zieleń wysoka, której partycypacyjne urządzenie stanowiłoby dla części mieszkańców pożądany kierunek zmian.
- Wprowadzenie lub poszerzenie oferty wsparcia kierowanej do osób w wieku senioralnym oraz wprowadzenie lub poszerzenie form wsparcia w zakresie asystencji osobistej i opiekuńczej dla osób z niepełnosprawnością, jak i dostępu do mieszkalnictwa treningowego i wspomaganego.
- Wprowadzenie działań zmierzających do zwiększania stopnia aktywności zawodowej, szczególnie osób z najniższym wykształceniem.
- Działania wspierające dzieci i młodzież oraz kompetencje ich rodziców.
- Rozwijanie działalności Przystani i Domu Sąsiedzkiego, szczególnie poprzez zwiększenie oferty oraz zakresu dostępności (otwarcie w soboty i niedziele).
- Wsparcie osób samotnych, starszych i schorowanych w codziennych aktywnościach. Kroki mające na celu wzmacnianie osób w środowisku.
- Wprowadzenie aktywności skierowanych do młodzieży eksperymentującej z niepożądanymi społecznie zachowaniami.
- Wzmacnianie działających w lokalnym środowisku podmiotów w prowadzeniu dotychczasowych aktywności i ich rozszerzaniu.

Ryc. 33 Klatka schodowa w budynku komunalnym przy ul. Zamenhofa 9, 2024 r., fot. LIS

4.2.6. Powiązania

Na osiedlu ZOH widoczna jest sieć wzajemnych powiązań między sferami: społeczną, przestrzenną, techniczną i środowiskową. Wspólnie tworzą dynamiczny system, w którym zmiany w jednej sferze mogą prowadzić do przeobrażeń w pozostałych. Wprowadzenie adekwatnej oferty usług społeczno-zdrowotnych, wyrównanie w jakości przestrzeni publicznych, inwestycje w stan techniczny zasobów komunalnych i wspieranie działań prośrodowiskowych to elementy, które powinny działać w synergii, tworząc warunki do trwałej poprawy jakości życia mieszkańców.

Powiązania przestrzenno-społeczne

Jakość przestrzeni publicznej może mieć istotny wpływ na budowanie kapitału społecznego i więzi międzyludzkich, jednak jej oddziaływanie zależy od wielu czynników. Dobrze zaprojektowana i odpowiednio utrzymywana przestrzeń, w której administrator reaguje na zgłaszane potrzeby, może wzmacniać poczucie przynależności mieszkańców do miejsca oraz ich zaangażowanie w dbałość o otoczenie. Przestrzeń, która jest regularnie utrzymywana i modernizowana, daje sygnał, że okolica jest ważna zarówno dla władz miasta, jak i dla jej użytkowników, co może sprzyjać większej trosce o wspólne zasoby.

Jednak zmiany w przestrzeni mogą również wywoływać opór, szczególnie jeśli są wprowadzane bez uwzględnienia głosu mieszkańców. Przekształcenia, które nie są poprzedzone dialogiem lub nie odpowiadają na realne potrzeby użytkowników, mogą prowadzić do poczucia niesprawiedliwości, a nawet konfliktów na linii mieszkańcy-samorząd. W obszarach o zróżnicowanej strukturze społecznej kluczowe jest prowadzenie szerokiej dyskusji z różnymi grupami użytkowników, gdyż ich oczekiwania mogą być sprzeczne nie tylko między sobą, ale też z długoterminowymi celami polityki miejskiej. Wprowadzanie zmian w otoczeniu

budynków wielorodzinnych wymaga zatem starannego wyważenia interesów, aby uniknąć alienacji części społeczności i zapewnić rzeczywiste podniesienie jakości życia mieszkańców.

Powiązania techniczno-społeczne

Stan techniczny zasobu komunalnego może wpływać na postawy mieszkańców oraz ich relacje z administracją. Na osiedlu ZOH przez lata kumulowały się problemy związane z postrzeganiem tego obszaru jako miejsca realizacji wyroków eksmisyjnych i najmu socjalnego, przy jednoczesnym braku systematycznej modernizacji oraz niskim standardzie utrzymania. Taka sytuacja przyczyniła się do wzajemnych, utrwalonych przekonań: mieszkańców – że miasto nie dba o ich warunki bytowe, co osłabia motywację do angażowania się w dbałość o otoczenie oraz administracji – że brak dbałości mieszkańców uzasadnia nieinwestowanie w poprawę jakości budynków. Doświadczenia z udostępniania mieszkań w lepszym standardzie pokazują, że poprawa jakości zamieszkania może mieć pozytywny wpływ na postawy mieszkańców. Godne warunki mieszkaniowe sprzyjają większemu poczuciu stabilności i odpowiedzialności za zajmowaną przestrzeń, co może ułatwiać procesy integracji i współpracy społecznej. Nie oznacza to, że poprawa warunków technicznych automatycznie zmienia postawy mieszkańców, ale może stanowić ważny element sprzyjający budowaniu relacji opartych na wzajemnym szacunku i współodpowiedzialności za wspólne zasoby.

Z kolei lokowanie rodzin w kryzysie w lokalach o niskim standardzie i ograniczonej powierzchni często nie poprawia ich sytuacji, a może przyczyniać się do dalszego pogłębiania trudności życiowych. Długoterminowa poprawa jakości zasobu komunalnego oraz dbałość o jego właściwe utrzymanie mogą zatem stanowić istotny czynnik wspierający stabilizację społeczną i wzmacnianie pozytywnych postaw wśród mieszkańców.

5. WZGÓRZE ORLICZ-DRESZERA

5.1. Charakterystyka podobszaru

5.1.1. Podstawowe dane

Ryc. 34 Granice podobszaru rewitalizacji na tle dzielnicy Leszczynki

Podobszar Wzgórze Orlicz-Dreszera	Wartość	Udział na tle Gdyni
Powierzchnia	12,1 ha	0,09% (nie uwzględniając obszaru morskiego) 0,03% (uwzględniając obszar morski)
Liczba ludności (stan na 31.12.2023 r.)	145	0,07% (na podstawie ewidencji meldunków)
Przebieg granic		
• Od południa: granica przebiega ulicą Kalksztajnów; • od zachodu: ulicą Kordeckiego; • od północy: Estakadą Eugeniusza Kwiatkowskiego; • od wschodu: granica biegnie ulicą Orlicz-Dreszera.		
Ulice w granicach podobszaru		
Orlicz-Dreszera (częściowo – numery nieparzyste), Kalksztajnów (częściowo – numery parzyste), Kordeckiego (numer 13B).		

5.1.2. **Rys i kontekst historyczny**

W okresie dwudziestolecia międzywojennego Gdynia powiększała się co miesiąc o blisko tysiąc mieszkańców. Za tak gwałtownym przyrostem mieszkańców nie nadążała podaż mieszkań, szczególnie przystępnych cenowo. W wielu miejscach zaczęły rozwijać się nieformalne osiedla tymczasowej, substandardowej zabudowy mieszkaniowej. Na granicy Chyloni i Grabówka powstała tzw. Kolonia Trepnera i kilkanaście bud mieszkalnych wokół przysiółków Barnarda i Leszczynki, ochrzczonych mianem „Pekin". W kwietniu 1935 r. Komisariat Rządu zatwierdził projekt tymczasowej, szybkiej zabudowy.

Pekin – położony na Wzgórzu Orlicz-Dreszera (nazwanym od ulicy okalającej jego północne podnóża) – to, obok historycznej Osady Kolejowej, drugi w dzielnicy Leszczynki obszar zabudowy mieszkaniowej, którego powstanie sięga czasów międzywojennych. O Pekinie, jak i o innych tzw. slumsach gdyńskich, pisano już przed wojną:

> *Budownictwo na terenie Gdyni nie poszło właściwą drogą. Ludność robotnicza przybywająca do Gdyni spotkała się z brakiem mieszkań. Kwestia mieszkaniowa została przez nich samych rozwiązana w sposób szkodliwy dla miasta i mieszkańców. W dzielnicach przyportowych, a nawet dalej położonych od portu zaczęły wyrastać jak spod ziemi baraki, budki, lepianki itp. „ersatz budynki"[23] na terenach często cudzych, często bez pozwolenia właścicieli. Powstawał barak prowizoryczny „aby tylko przezimować". Po roku się rozbudowywał, stopniowo ulepszał i to co było prowizorium zaczynało nabierać cech stałości."*[24]

Pekin rozrastał się na obrzeżach wsi, na gruntach prywatnych na podstawie umów dzierżawy gruntu i tymczasowych pozwoleń na budowę. Wybuch wojny i trudne czasy powojenne zakonserwowały tymczasowy, ruderalny układ zabudowy Wzgórza Orlicz-Dreszera.

Ryc. 35 Pekin, lata 30. XX wieku, zbiory Muzeum Miasta Gdyni

W dekadach powojennych miasto się rozbudowywało; od 1961 do 1964 r. Gdyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa wybudowała cztery bloki przy ul. Komuny Paryskiej (obecnie ul. Gen. Orlicz-Dreszera). W 1963 r. zaczęła się intensywna zabudowa Chyloni, a ulica Morska czasowo stała się nieprzejezdna. W 1972 r. gotowe było rondo przy ul. Leszczynki, a dwa lata później oddano do użytku stację SKM Gdynia Leszczynki (de facto w sercu Chyloni) i rozpoczęły się prace związane z budową Trasy Kwiatkowskiego.

[23] „Ersatz" to zapożyczenie z języka niemieckiego, które oznacza substytut, zamiennik – najczęściej gorszej jakości. W czasie wojen i kryzysów mówiono np. o „ersatz kawie" (kawa z żołędzi) czy „ersatz skórze" (sztuczna skóra).
[24] Bolesław Polkowski, „Wiadomości Literackie", 1936 r.

Do 1987 r. ukończono dwa odcinki estakady nad torem kolejowym i ul. Opata Hackiego oraz dwa nad kompleksem torów Gdynia Port (rozdzielone brakującymi przęsłami). Żadna z tych inwestycji przez dekady nie wpłynęła na sytuację Wzgórza Orlicz-Dreszera.

5.2. Synteza diagnozy podobszaru rewitalizacji

W momencie przystąpienia do procesu rewitalizacji i wyznaczania granic obszaru rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera – powszechnie znane jako Pekin – było ostatnim reliktem spontanicznie powstających osiedli z pierwszych lat rozwoju miasta. Osiedle przetrwało w niemal niezmienionej formie przez blisko 90 lat. W chwili określania granic obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji było to najrozleglejsze miejsce koncentracji zabudowy ruderalnej i wielowymiarowego nawarstwienia deficytów infrastrukturalnych, technicznych, formalno-prawnych (własnościowych) oraz społecznych. Zamieszkiwaniu na osiedlu towarzyszyło poczucie permanentnej tymczasowości, niepewności co do przyszłości oraz postrzegania miejsca jako „świetnej okazji ekonomicznej". W rezultacie tę substandardową zabudowę zamieszkiwały dwie główne grupy osób: wieloletni mieszkańcy (potomkowie spontanicznych budowniczych osiedla) oraz osoby nowo wprowadzone, skuszone ekonomiczną okazją, ignorujące niejasności własnościowe i formalno-prawne. „Wszyscy mieszkańcy zamieszkiwali na prywatnym terenie, bez prawa własności do zajmowanych działek i budynków. Dodatkowo, zajmowane obiekty obciążone były z jednej strony groźbą rozbiórki, z drugiej zaś wiele z nich, z racji standardu, zagrożona była katastrofą budowlaną. W praktyce oznaczało to stałą i realną niepewność lokalową wpisującą się w kategorię wykluczenia mieszkaniowego (niezabezpieczone mieszkanie i nieodpowiednie mieszkanie), a poprzez to zagrożenia bezdomnością."[25] W latach 2015-2017 nasiliły się działania właścicieli terenu, zmierzające do zakończenia zamieszkiwania w tym miejscu. Odnotowywano niekontrolowany wzrost opłat dzierżawnych, zwiększoną rotację mieszkańców terenu, a także celowe dewastowanie opuszczanych mieszkań/budynków – prowadzone w sposób stwarzający ryzyko uszkodzeń sąsiednich, wciąż zamieszkanych nieruchomości.

Najważniejszym celem działań rewitalizacyjnych na podobszarze było zapewnienie bezpieczeństwa oraz poprawa jakości życia osób i rodzin zamieszkujących obszar ruderalnej zabudowy. Rewitalizacyjną odpowiedzią na wskazane problemy było zwiększenie obecności służb mundurowych w terenie oraz przyjęcie w 2017 r. przez Radę Miasta Gdyni Programu Osłonowego wsparcia mieszkańców Wzgórza gen. Orlicz-Dreszera na lata 2017-2021[26]. „Misją programu było zapewnienie szansy rodzinom i osobom zamieszkującym na terenie Wzgórza gen. Orlicz-Dreszera na poprawę swojej sytuacji życiowej poprzez wsparcie w zmianie miejsca zamieszkania, adekwatnego do współczesnych standardów cywilizacyjnych oraz w ustabilizowaniu sytuacji życiowej w nowym miejscu zamieszkania, z uwzględnieniem wszystkich aspektów funkcjonowania osób i rodzin: mieszkaniowych, zawodowych, wychowawczych, edukacyjnych i relacji w społeczności lokalnej."[27]

W latach 2017-2023, w wyniku działań rewitalizacyjnych koordynowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, z podobszaru rewitalizacji wyprowadziły się 294 osoby

[25] źródło: Raport z realizacji Programu Osłonowego wsparcia mieszkańców Wzgórza gen. Orlicz-Dreszera w latach 2017–2019, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Gdyni.
[26] Uchwała nr XXXI/769/17 Rady Miasta Gdynia z dnia 26 kwietnia 2017 r.
[27] źródło: Raport z realizacji Programu Osłonowego wsparcia mieszkańców Wzgórza gen. Orlicz-Dreszera w latach 2017–2019, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Gdyni.

(144 rodziny). Ze wsparcia programu osłonowego skorzystało około 2/3 rodzin. Jedynie w przypadku kilkunastu osób wparcie ze strony pomocy społecznej jest nadal niezbędne ze względu na podeszły wiek, zły stan zdrowia i brak oparcia w relacjach rodzinnych.

Obecnie, ze względu na zaistniałe przemiany, podobszar rewitalizacji należy analizować z trzech perspektyw:

1. **sytuacji terenów prywatnych o potencjale inwestycyjnym** – w kontekście zarówno ostatnich mieszkańców, jak i właścicieli działek;
2. **osób i rodzin, które wyprowadziły się ze Wzgórza Orlicz-Dreszera** – zamieszkujących inne części Gdyni lub wyprowadzonych poza miasto;
3. **mieszkańców zabudowy o uregulowanym statusie formalno-prawnym** – zamieszkujących w budynkach tworzących pierzeję ul. Kalksztajnów, w pojedynczych budynkach przy ul. Orlicz-Dreszera, a także szerzej – mieszkańców dzielnicy, na których potencjalnie wpłyną przekształcenia terenu w obszar intensywnej zabudowy wielorodzinnej.

Sytuacja terenów prywatnych o potencjale inwestycyjnym

Na Wzgórzu Orlicz-Dreszera pozostało zaledwie kilku mieszkańców zamieszkujących w pięciu budynkach (dwa z nich znajdują się na gruntach dzierżawionych, a trzy – na niewielkich działkach pozbawionych dostępu do drogi publicznej oraz sieci infrastrukturalnych). Według dostępnych danych meldunkowych liczba mieszkańców wynosi obecnie nie więcej niż 20-30 osób.

Jednocześnie właściciele większości gruntów o przeznaczeniu inwestycyjnym intensyfikują działania na rzecz ich zagospodarowania, m.in. poprzez składanie wniosków o zmianę zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Procedura zmiany MPZP jest prowadzona od 2023 r., a postulowane przez właścicieli gruntów zmiany obejmują zwiększenie intensywności zabudowy oraz rezygnację z wyznaczania dróg i innych terenów publicznych.

Osoby i rodziny, które opuściły Wzgórze Orlicz-Dreszera

Kolejną istotną perspektywą jest sytuacja osób, które wyprowadziły się samodzielnie lub w ramach wsparcia programu osłonowego. W ich odczuciu szybkie tempo wyprowadzek pozostaje w silnym kontraście z brakiem widocznych zmian w przestrzeni podobszaru. Brak świadomości co do długotrwałości procesów inwestycyjnych sprawia, że obecny stan terenu budzi rozgoryczenie i rozczarowanie – szczególnie wśród seniorów, którzy spędzili tam całe życie.

Dla wielu z nich wyprowadzka wydaje się nieuzasadniona – mimo trudnych warunków mieszkaniowych (braku kanalizacji, gazu, niewydajnej sieci wodociągowej, problemów z ogrzewaniem, braku infrastruktury drogowej i oświetlenia na trudnym topograficznie terenie), dawną okolicę nadal postrzegają jako swój dom. W efekcie likwidacja zabudowy w miejscu ich dawnego zamieszkania pogłębiła poczucie wykorzenienia i utraty wspólnoty.

Skala tego zjawiska jest ograniczona – osoby dotknięte trudnościami po wyprowadzce stanowią ok. 10% spośród wszystkich, którzy opuścili ten teren. W większości są to osoby objęte wcześniej wsparciem w ramach programu osłonowego, a obecnie często korzystające z pomocy Dzielnicowych Ośrodków Pomocy Społecznej.

Mieszkańcy podobszaru o uregulowanej sytuacji formalno-prawnej oraz mieszkańców całej dzielnicy

Dla mieszkańców zabudowy znajdującej się w granicach podobszaru oraz sąsiednich terenów kluczową kwestią są planowane zmiany w planie miejscowym, które mogą skutkować likwidacją terenów publicznych przewidzianych w obowiązującym planie. Wyrażane obawy wskazują, że w konsekwencji, na powierzchni blisko 7 ha może powstać osiedle mieszkaniowe, przecinające istotne piesze szlaki komunikacyjne dzielnicy Leszczynki i ograniczające dostęp do przestrzeni publicznych w jej centralnej części. Z uwagi na równoległe przygotowywanie lub prowadzenie dużych inwestycji deweloperskich w dwóch innych lokalizacjach w dzielnicy, mieszkańcy obawiają się, że intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej nie będzie towarzyszyć rozwój usług, w tym publicznych oraz że wzrost presji motoryzacyjnej na istniejącą infrastrukturę drogową doprowadzi do znacznego spadku jej przepustowości.

Z punktu widzenia mieszkańców istotne jest zadbanie o interes publiczny: zachowanie otwartych terenów zielonych, rozwój usług publicznych, utrzymanie dostępnych ciągów pieszych oraz przeciwdziałanie nadmiernej presji samochodowej w tej części dzielnicy.

5.2.1. Sfera społeczna

DEMOGRAFIA
1. Podobszar od 2017 r. ulegał intensywnym przemianom demograficznym. W tym czasie z podobszaru, ze względu na trudne warunki mieszkaniowe, wyprowadziło się kilkaset osób. Spadek liczby mieszkańców był bezpośrednio związany się ze stopniową likwidacją substandardowego zasobu mieszkaniowego o nieuregulowanej sytuacji formalno-prawnej. 2. Liczba osób zameldowanych osób spadła z 467 w 2012 r. do 145 w 2023 r. W wyniku wyprowadzek, liczba meldunków w rejonie zmniejszyła się o 69% w stosunku do 2012 r. 3. W 2023 r. w uporządkowanej zabudowie zameldowanych było 112 osób, a w zabudowie o nieuregulowanej sytuacji formalno-prawnej – 33 osoby. 4. W zredukowanej społeczności podobszaru odsetek osób w wieku emerytalnym wynosi 17%.
POMOC SPOŁECZNA
1. W ciągu kolejnych lat prowadzenia pomiarów odnotowano znaczący (kilkukrotny) spadek liczby osób korzystających z pomocy społecznej, co jest bezpośrednio związane z masowymi wyprowadzkami, w tym także klientów systemu pomocy społecznej. Wskaźniki dotyczące liczby świadczeniobiorców oraz zasiłkobiorców nie odbiegają od średnich wartości dla całej gminy. 2. Osoby, które w podczas wyprowadzki z niebezpiecznych warunków mieszkaniowych korzystały z programu osłonowego, w zależności od potrzeb, były czasowo objęte pomocą społeczną. Obecnie pomoc społeczna obejmuje kilkanaście takich osób – są to głównie osoby w podeszłym wieku, zmagające się z pogarszającym stanem zdrowia. Gospodarstwa domowe tych osób są rozproszone na terenie całej Gdyni i objęte wsparciem właściwych Dzielnicowych Ośrodków Pomocy Społecznej (DOPS). 3. Obecnie niemal wszystkie osoby objęte pomocą to jednoosobowe gospodarstwa

domowe, czyli osoby samotne.

4. Zgodnie z deklaracjami specjalistów, około 2/3 aktualnych klientów korzysta z pomocy krócej niż dwa lata. W przypadku połowy z nich główną przyczyną udzielenia pomocy jest ubóstwo.

BEZROBOCIE

1. W przeciwieństwie do skali korzystania z pomocy społecznej wskaźniki dotyczące sytuacji zatrudnieniowej na podobszarze są istotnie wyższe niż średnie wartości miejskie. Odsetek osób bezrobotnych w populacji osób w wieku produkcyjnym jest prawie czterokrotnie wyższy niż średnia gminna i wynosi 6,9%. Przewaga długotrwale bezrobotnych jest jeszcze wyższa i dla podobszaru wynosi 4,6% przy średniej miejskiej wynoszącej 0,6%.
2. Wskaźnik osób bezrobotnych z niskim wykształceniem jest zbliżony do średniej wartości miejskiej. Analizując strukturę wiekowo-wykształceniową zarejestrowanych osób bezrobotnych, dominującą grupą są osoby z wykształceniem średnim i wyższym, które łącznie stanowią 2/3 ogółu zarejestrowanych.
3. Podobszar charakteryzuje się jednocześnie wysokim wskaźnikiem osób pozostających bez pracy oraz dużą rotacją na rynku pracy – według danych rejestrowych, 50% osób zarejestrowanych jako bezrobotne podjęło zatrudnienie w ciągu roku.

SYTUACJA MATERIALNA

1. Średni dochód mieszkańców podobszaru uległ znaczącym przemianom w ciągu ostatniej dekady. W latach 2021 i 2022 wynosił odpowiednio 84 tys. zł i 108 tys. zł, przekraczając średnią miejską o 15 tys. zł (w 2021 r.) i 39 tys. zł (w 2022 r.). We wcześniejszych latach średnie dochody mieszkańców podobszaru nie odbiegały od średnich wartości dla pozostałych podobszarów rewitalizacji. Na ten bezprecedensowy wzrost wpływ miał zapewne spadek osób zameldowanych, będący skutkiem wyprowadzek z obszaru zabudowy ruderalnej.
2. Na terenie podobszaru toczą się dwa postępowania eksmisyjne, w których wierzyciele prywatni wnoszą o wskazanie lokalu przez miasto, do którego można byłoby wykonać wyrok.
3. Pięć osób zamieszkujących na podobszarze oczekuje na przydział lokalu socjalnego.
4. Powyższe dane wskazują na trudną sytuację materialną ostatnich mieszkańców terenów inwestycyjnych. Widoczne jest duże rozwarstwienie dochodowe mieszkańców Wzgórza – z jednej strony, część płatników podatku od osób fizycznych osiąga na tyle wysokie dochody, że kształtują bardzo korzystną średnią, z drugiej – niewielka liczba zameldowanych i jednoczesne występowanie przypadków eksmisji z zasobu prywatnego oraz liczba wniosków o najem socjalny wskazują na trudną sytuację materialną mieszkańców.

ZDROWIE

ZDROWIE PSYCHICZNE

Brak pełnych danych na temat zdrowia psychicznego. Pomoc społeczna nie rejestruje wśród swoich klientów osób z zaburzeniami psychicznymi.

UZALEŻNIENIA

1. W oficjalnych rejestrach nie występują oznaki nasilonego problemu uzależnienia

od alkoholu. Przymusowe skierowania na leczenie odwykowe zdarzają się bardzo rzadko – raz na kilka lat.

2. Ukształtowanie terenu, rozległa, niezagospodarowana przestrzeń, brak zabudowań, a co za tym idzie – mieszkańców, sprzyja spożywaniu alkoholu w przestrzeni publicznej. Zjawisko to nie znajduje odzwierciedlenia w oficjalnych statystykach np. policji, jednak jego obecność widoczna jest poprzez zaśmiecenie terenu butelkami i puszkami.

NIESAMODZIELNOŚĆ WYNIKAJĄCA ZE STANU ZDROWIA

1. Intensywne zmiany demograficzne (wyprowadzki) i idąca za tym zmiana profilu lokalnej społeczności, utrudniają jednoznaczną ocenę skali potrzeb opiekuńczych. W ostatnim okresie pomiarowym z usług opiekuńczych korzystała jedna osoba.
2. Nawet po całkowitym wygaszeniu zamieszkiwania w zabudowie o nieuregulowanej sytuacji formalno-prawnej, podobszar WOD podlegać będzie typowym miejskim procesom demograficznym, takim jak starzenie się społeczności lokalnej i pogarszający się stanu zdrowia mieszkańców.

EDUKACJA

1. W granicach podobszaru rewitalizacji brak szkoły podstawowej; obszar objęty jest rejonizacją dwóch placówek: SP nr 29 oraz SP nr 52. Do tych szkół uczęszczają wszystkie dzieci zamieszkujące podobszar.
2. Średnia wyników egzaminu ósmoklasisty (64,27) w 2023 r. jest niższa niż średnia gminna (70), jednak wypada korzystniej w porównaniu ze średnimi wynikami uzyskiwanymi na innych podobszarach rewitalizacji.

PRZESTĘPCZOŚĆ I POCZUCIE BEZPIECZEŃSTWA

1. Wskaźnik interwencji policji na podobszarze jest niższy niż średnia dla miasta.
2. Wskaźnik wszczynanych postępowań w siedmiu podstawowych kategoriach przestępstw kryminalnych (kradzież mienia, kradzież pojazdu, kradzież z włamaniem, rozbój i wymuszenie rozbójnicze, uszkodzenie ciała, uszkodzenie mienia, bójka i pobicie) wyniósł w 2023 r. 34,48 na 1000 mieszkańców i znacznie przewyższał średnią miejską (7,75).
3. Od 2018 r. nie notuje się na WOD przestępstw przeciwko rodzinie i opiece.

KAPITAŁ SPOŁECZNY

1. Podobszar charakteryzuje się sprzecznymi interesami kilku grup. Wysokie zaangażowanie społeczne w konsultowanie zapisów GPR w 2017 r., o czym świadczyła frekwencja na spotkaniach, wynikało z obaw przed masowymi wyprowadzkami mieszkańców zabudowy ruderalnej. Społeczność ta opuściła Wzgórzu Orlicz-Dreszera i nie ma sygnałów, aby wspólnie działała po wyprowadzce.
2. Likwidacja niemal całej dotychczasowej zabudowy na Wzgórzu Orlicz-Dreszera, poczucie osamotnienia wieloletnich mieszkańców WOD, którzy wyprowadzili się korzystając z pomocy programu osłonowego i nadal korzystają z pomocy społecznej, rozgoryczenie mieszkańców, którzy jeszcze pozostali na podobszarze, niepokój oraz lęk pozostałych mieszkańców dzielnicy w obliczu potencjalnych zmian na podobszarze związanych z MPZP – tworzą klimat nieufności i defensywności oraz nie sprzyjają rozwojowi postaw obywatelskich.

ORGANIZACJE POZARZĄDOWE
Za wyjątkiem jednego stowarzyszenia motoryzacyjnego brak zarejestrowanych organizacji trzeciego sektora na podobszarze.

5.2.2. Mieszkanie i otoczenie

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA
1. Podobszar stanowi ok. 4% powierzchni dzielnicy Leszczynki. 2. Pod względem ukształtowania cechą charakterystyczną terenu jest to, że niemal w całości jest on położony na skarpie. 3. Obecnie podobszar jest w przeważającej części terenem niezainwestowanym, pozbawionym infrastruktury technicznej i drogowej, o trudnych warunkach terenowych, nieogrodzonym. 4. Teren wykorzystywany jest jako skrót komunikacyjny z górnej do dolnej części dzielnicy i miejsce wyprowadzania psów, jak też jako miejsce spotkań i spożywania alkoholu. 5. Na podobszarze brak urządzonych dróg oraz formalnych ciągów pieszych. Funkcjonuje natomiast sieć nieformalnych ciągów komunikacyjnych – pozostałość po poprzednim zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. 6. Podobszar jest ubogi w zasoby cenne przyrodniczo.
CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA
1. Podobszar obecnie stanowi teren niezagospodarowany o potencjale inwestycyjnym, porośnięty roślinnością spontaniczną/ruderalną. 2. W 2023 r. gmina, na wniosek właścicieli przeważającej części terenu, przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla podobszaru. Wnioskowane zapisy nowego planu mają umożliwić realizację zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą, przy założeniu utrzymania analogicznej intensywności zabudowy jak w planie obowiązującym. Wnioskowane jest podniesienie dopuszczalnej wysokości zabudowy w postaci dominant.
STRUKTURA WŁASNOŚCI
1. Na podobszarze dominuje własność prywatna gruntów (osób fizycznych i prawnych) oraz budynków (osób fizycznych). 2. Od 2015 r. trwa intensywny proces przekształceń własnościowych: w miejsce rozproszonej własności osób fizycznych w wyniku zbycia większości posiadanych przez nich działek na rzecz osób prawnych dominującymi właścicielami są obecnie spółki prawa handlowego. 3. Własność gminy obejmuje nieruchomości gruntowe w obrębie dróg publicznych: Kalksztajnów, Orlicz-Dreszera oraz Kordeckiego. Ponadto obejmuje niewielkie działki przylegające do pasów drogowych we wschodniej części podobszaru przy ul. Kalksztajnów. Wewnątrz podobszaru własność gminna wynosi ok. 0,03 ha.

MIESZKALNICTWO

1. Prawie wszystkie mieszkania na podobszarze stanowią własność prywatną. Przy ul. Kalksztajnów znajduje się jeden budynek jednorodzinny posadowiony na gruncie gminnym.
2. Obecnie na podobszarze istnieje kilka zgrupowań zabudowy mieszkaniowej. Dwa z nich – zespół budynków jedno- i wielorodzinnych tworzących północną pierzeję ul. Kalksztajnów oraz trzy budynki wielorodzinne przy zakręcie ulicy Orlicz-Dreszera, Kalksztajnów i Kordeckiego – to standardowa zabudowa, w dobrym stanie utrzymania, posiadająca podłączenie do sieci infrastruktury technicznej. Przy ul. Orlicz-Dreszera znajdują się także pojedyncze budynki jednorodzinne, pozbawione bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.
3. Wewnątrz podobszaru znajdują się dwa nadal zamieszkałe budynki o nieuregulowanej sytuacji własnościowej (ulokowane na działkach należących do spółki prawa handlowego).
4. W 2023 r. zanotowano na podobszarze jedną transakcję na rynku nieruchomości, z ceną 2900 zł/m^2, znacznie niższą niż średnia dla Gdyni (14390 zł/m^2).

OMUNIKACJA

1. Podobszar jest wyznaczony przez trzy ulice: Orlicz-Dreszera, Kalksztajnów i Kordeckiego oraz fragment Estakady Eugeniusza Kwiatkowskiego.
2. Podobszar jest bardzo dobrze skomunikowany transportem publicznym (drogowym, kolejowym) z pozostałymi częściami miasta.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Brak sieci infrastruktury technicznej wewnątrz podobszaru na terenie dawnej substandardowej zabudowy mieszkaniowej.
2. Istniejące budynki mieszkalne wewnątrz podobszaru są obsługiwane za pomocą prowizorycznych rozwiązań.
3. Obrzeża podobszaru (uregulowana zabudowa wzdłuż ulic Kalksztajnów, Kordeckiego i Orlicz Dreszera) mają dostęp do wszystkich sieci infrastruktury technicznej.

ŚRODOWISKO

1. W przestrzeni publicznej podobszaru występuje szczątkowa, zdegradowana, ruderalna zieleń.
2. Na opuszczonych działkach pojawiają się dzikie wysypiska śmieci.
3. Fakt likwidacji nielegalnej zabudowy wpłynął na poprawę stanu gruntów (brak odprowadzania ścieków bytowych na zewnątrz budynków) i poprawę stanu aerosanitarnego w ujęciu lokalnym (brak spalania odpadów). Na podobszarze nie odnotowuje się przekroczeń norm zanieczyszczenia powietrza.
4. Na obszarze zidentyfikowano tereny zagrożone ruchami mas ziemnych oraz osuwisko.

DOSTĘPNOŚĆ

1. Główną barierą przestrzenną podobszaru jest jego ukształtowanie – zdecydowana większość powierzchni podobszaru leży na zboczu wzgórza, z dużym nachyleniem terenu.
2. Istniejące wydeptane ciągi piesze nie są w żaden sposób uregulowane.

5.2.3. Sytuacja gospodarcza

PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ
1. Wskaźnik liczby zarejestrowanych działalności gospodarczych na podobszarze jest nieznacznie niższy niż średnia gminna. 2. 75% aktywnych firm to działalności gospodarcze osób fizycznych. 3. W latach 2017-2023 odnotowano znikomy ruch inwestycyjny mierzony liczbą wydanych pozwoleń na budowę. 4. Potencjałem podobszaru są tereny inwestycyjne oraz zapisy planu miejscowego umożliwiające realizację zabudowy mieszkalno-usługowej.

Problemy, potencjały oraz potrzeby podobszaru kluczowe w procesie rewitalizacji

Przeprowadzona analiza pokazuje, że Wzgórze Orlicz-Dreszera to podobszar wyjątkowy pod względem struktury społecznej, przestrzennej i funkcjonalnej. Występują tu specyficzne problemy, ale i zasoby, które mogą zostać wykorzystane w procesie rewitalizacji. Myśląc o rewitalizacji tego podobszaru, należy przyjąć zupełnie inne podejście, niż w przypadku pozostałych podobszarów rewitalizacji. Działania wykonane w latach 2017-2023 stanowiły kluczową interwencję rewitalizacyjną. Jednocześnie istnieje głębokie przeświadczenie, że nie można uznać obecnego stanu podobszaru za taki, na którym proces rewitalizacji się zakończył, mimo tego, że nie jest już w dużej mierze zamieszkały. Wobec powyższego, wyłoniły się dwa główne obszary tematyczne, które mogą podlegać interwencji rewitalizacyjnej:

1. Różnorodność interesariuszy podobszaru;
2. Rola i dostępność podobszaru w dzielnicy.

Problemy:

- Z podobszarem związanych jest wiele kategorii interesariuszy, którzy mają różnorodne, często sprzeczne, wyobrażenia na temat pożądanego kierunku zmian i tego, czym jest sukces rewitalizacji.
- Rozgoryczenie byłych mieszkańców podobszaru, zwłaszcza kilku rodzin, które są nadal objęte programem osłonowym MOPS. W ich przekonaniu dynamizm procesu wyprowadzek powinien pociągnąć za sobą dynamizm inwestycyjny – z powodu braku zmian w tym zakresie uważają, że ich wyprowadzka nie miała sensu. Realna poprawa jakości zamieszkiwania, jakiej doświadczyli dzięki przeprowadzce, nie jest postrzegana jako wartość.
- Obecni mieszkańcy podobszaru – ostatnie rodziny z terenów inwestycyjnych – są skonfliktowani z właścicielami gruntu i rozczarowani niedostateczną w ich opinii skalą miejskiej pomocy; w sporze z właścicielami starają się uzyskać możliwie jak najlepsze warunki wyprowadzki z terenu.
- Mieszkańcy podobszaru, mający uregulowaną sytuację własnościową, zostali wyłączeni z procesu zmian – obecnie sąsiadują z dużym pustym terenem z zarastającym gruzowiskiem i ryzykiem powstawania dzikich wysypisk śmieci, a w przyszłości mogą stać się sąsiadami kilkutysięcznego, wygrodzonego osiedla mieszkaniowego.
- Bezpośrednie sąsiedztwo podobszaru to liczne grono interesariuszy, na których istotnie wpływa sposób zagospodarowania terenu Wzgórza Orlicz-Dreszera. Obecnie mają oni do dyspozycji wielohektarowy otwarty teren stanowiący dogodny łącznik między górną i dolną częścią dzielnicy oraz popularne miejsce wyprowadzania psów. W perspektywie

zmian inwestycyjnych duża część mieszkańców dzielnicy może stracić do tego dostęp. Istnieje też obawa dotycząca potencjalnej utraty dostępu do istotnych skrótów komunikacyjnych – od ulic Ceynowy i Kordeckiego w stronę ulicy Orlicz-Dreszera.

- Inwestorzy/właściciele gruntu zmierzają do uzyskania możliwie największej korzyści finansowej z posiadanego terenu, co wiąże się z wysiedleniem ostatnich mieszkańców i wynegocjowaniem z miastem jak najkorzystniejszych dla siebie zapisów w MPZP. Główne postulaty właścicieli terenu wywołują niepokój wśród mieszkańców dzielnicy, ze względu na ryzyko intensywnych i nie zawsze korzystnych z ich punktu widzenia zmian w przestrzeni Leszczynek.
- Do momentu realizacji programu osłonowego podobszar, położony w centralnej części dzielnicy o powierzchni ok. 10 ha, był pokryty gęstą, substandardową, ruderalną zabudową – wielokrotnie przekształcanym reliktem dzikiej urbanizacji lat 30. XX w. Obecnie, w dużej mierze, jest to pusta, nie do końca uprzątnięta, intensywnie zarastająca, otwarta przestrzeń, na której planowane jest powstanie wielkomiejskiego, gęsto zabudowanego, zamkniętego osiedla mieszkaniowego.
- Ryzyko utraty – jeżeli teren zostanie zagospodarowany zgodnie z intencjami właścicieli działek inwestycyjnych – istotnych skrótów komunikacyjnych od ulic Ceynowy i Kordeckiego w stronę ulicy Orlicz-Dreszera oraz terenów zieleni.
- Zabudowa obecnie pustych działek, zgodnie z obowiązującym MPZP, oznacza ryzyko wprowadzenia w tkankę drogową dzielnicy kilkuset dodatkowych samochodów. Jedyne ulice wyjazdowe z podobszaru to Kalksztajnów i Komandorska, co niesie ze sobą problemy z płynnością ruchu samochodowego w tej części Leszczynek.

Potencjały:

- Większość rodzin z terenu inwestycyjnego przeprowadziła się do lokali odpowiadających współczesnym standardom. Te, które pozostały, stanowią niewielki odsetek pierwotnej społeczności.
- Osoby i rodziny, które skorzystały z programu osłonowego i które wymagały dalszego wsparcia mają zagwarantowaną pomoc tak długo, jak długo będzie ona niezbędna.
- Otwarta procedura planistyczna jest wyzwaniem (interesy mieszkańców vs. interesy właścicieli gruntów), ale i okazją do negocjacji odnośnie ogólnodostępności i jakości terenów przeznaczonych pod zieleń oraz ciągi komunikacyjne. Potencjalny rozwój usług, w tym publicznych, w ramach nowego zagospodarowania może wpłynąć korzystnie na rozwój i funkcjonowanie całej dzielnicy.
- Centralne położenie podobszaru w dzielnicy stanowi szansę stworzenia zwornika Leszczynek z urządzonym terenem zielonym, łączącym górną i dolną część dzielnicy, o ile podobszar zostanie zagospodarowany w przemyślany sposób.
- Ukształtowanie terenu umożliwia lokalizację atrakcyjnych punktów widokowych.

Ryc. 36 Teren inwestycyjny, Wzgórze Orlicz-Dreszera, 2024 r., fot. LIS

Potrzeby:

- Kształtowanie zapisów zmienianego MPZP z uwzględnieniem interesu publicznego, którym jest zachowanie ogólnodostępności Wzgórza Orlicz-Dreszera jako łącznika różnych części dzielnicy oraz zapewnienie dostępnej sieci połączeń komunikacyjnych, jak i otwartych terenów zielonych.
- Analiza rozwoju zabudowy na Wzgórzu Orlicz-Dreszera w kontekście całej dzielnicy, w tym innych terenów inwestycyjnych, które zostaną zabudowane, a co za tym idzie analiza niezbędnych usług, które powinny zostać zapewnione przy założeniu tak intensywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej.
- Stworzenie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w których mogłoby znaleźć się miejsce upamiętnienia historii anonimowych budowniczych Gdyni, w tym pierwszych osiedleńców Wzgórza Orlicz-Dreszera.
- Zagospodarowanie podobszaru nie w oderwaniu, lecz w kontekście całej dzielnicy Leszczynki z uwzględnieniem lokalizacji niezbędnych w tym rejonie usług.

5.2.4. Powiązania

Na podobszarze Wzgórze Orlicz-Dreszera zauważalna jest sieć wzajemnych powiązań między sferami: społeczną, funkcjonalno-przestrzenną, środowiskową i gospodarczą. Wspólnie tworzą dynamiczny system, w którym zmiany w jednej sferze mogą prowadzić do przeobrażeń w pozostałych. Nowe zagospodarowanie terenu inwestycyjnego, zapewnienie ogólnodostępności terenów komunikacji pieszej i rekreacji oraz lokalizacja adekwatnych usług to elementy, które powinny działać w synergii, tworząc warunki do trwałej poprawy jakości życia obecnych i przyszłych mieszkańców podobszaru i szerzej – całej dzielnicy.

Powiązania przestrzenno-społeczne

Realizacja programu osłonowego w podobszarze doprowadziła do istotnych zmian społecznych, obejmujących relokację części mieszkańców do zasobu komunalnego, objęcie wsparciem innych rodzin oraz samodzielne przeprowadzki. W konsekwencji umożliwiło to rozbiórkę substandardowej zabudowy i fundamentalną zmianę układu przestrzenno-funkcjonalnego tego obszaru.

Planowane przekształcenia, w tym budowa nowej zabudowy mieszkalno-usługowej, będą miały istotny wpływ na sferę społeczną, przede wszystkim poprzez zmianę struktury demograficznej mieszkańców. Jednocześnie sposób zagospodarowania przestrzeni wspólnych – w tym terenów zielonych i rekreacyjnych – może sprzyjać integracji społecznej i budowaniu więzi sąsiedzkich, o ile będą one dostępne i dostosowane do potrzeb mieszkańców. Brak takich przestrzeni może ograniczyć możliwości interakcji społecznych i w mniejszym stopniu sprzyjać integracji nowej oraz dotychczasowej społeczności.

Powiązania przestrzenno-gospodarczo-społeczne

Planowana intensywna zabudowa mieszkaniowo-usługowa w podobszarze, realizowana przez aktualnych właścicieli nieruchomości, wpłynie zarówno na układ przestrzenny, jak i na lokalne procesy gospodarcze i społeczne. Rozwój nowych funkcji usługowych może przyczynić się do ożywienia gospodarczego, jednak jego skala i charakter zależeć będą od dostosowania oferty do potrzeb zarówno nowych, jak i dotychczasowych mieszkańców.

Układ przestrzenny – w tym dostępność komunikacyjna, jakość ciągów pieszych oraz zakres i rozmieszczenie terenów zielonych – może odgrywać kluczową rolę w kształtowaniu relacji społecznych i gospodarczych. Odpowiednie rozwiązania planistyczne mogą wspierać spójność społeczną i integrację nowych mieszkańców z dotychczasową społecznością, natomiast ich brak lub niewystarczające dostosowanie mogą prowadzić do konfliktów lub marginalizacji części użytkowników. Kluczowym wyzwaniem jest więc zapewnienie zrównoważonego rozwoju przestrzenno-funkcjonalnego, który uwzględni potrzeby różnych grup interesariuszy i zapobiegnie negatywnym skutkom gentryfikacji.

Powiązania przestrzenno-środowiskowe

Podobszar stanowi przykład ścisłej zależności między strukturą przestrzenną a jakością środowiska. Przemiany przestrzenne przeprowadzone w latach 2017-2023 miały pozytywny wpływ na stan środowiska naturalnego, m.in. poprzez redukcję substandardowej zabudowy, a co za tym idzie – ograniczeniu zanieczyszczania wynikającego z niedostatecznej infrastruktury technicznej.

Planowana dalsza zabudowa może jednak generować nowe wyzwania środowiskowe, takie jak wzrost uszczelnienia terenu, potencjalne pogorszenie warunków hydrologicznych czy zmiany w bilansie zieleni. Kluczowe będzie więc takie kształtowanie struktury przestrzennej, które zminimalizuje negatywne skutki urbanizacji i zapewni zrównoważony rozwój obszaru. Priorytetem powinno być zachowanie jak największej powierzchni terenów zielonych i nieutwardzonych, co pozwoli na poprawę retencji wodnej oraz jakości mikroklimatu.

Na sposób zagospodarowania podobszaru wpływają również uwarunkowania środowiskowe, takie jak zróżnicowana rzeźba terenu. Mogą one stanowić zarówno wyzwanie, jak i atut w kontekście rozmieszczenia nowej zabudowy oraz układu komunikacyjnego. Odpowiednie podejście planistyczne może nie tylko ograniczyć negatywne skutki środowiskowe, ale również podkreślić walory krajobrazowe, czyniąc z Wzgórza Orlicz-Dreszera wysokiej jakości, zintegrowaną część dzielnicy Leszczynki.

6. WITOMINO

6.1. Charakterystyka podobszaru

6.1.1. Podstawowe dane

Ryc. 37 Granice podobszaru rewitalizacji na tle dzielnicy Witomino

Podobszar Witomino	Wartość	Udział na tle Gdyni
Powierzchnia	37,1 ha	0,3% (nie uwzględniając obszaru morskiego) 0,09% (uwzględniając obszar morski)
Liczba ludności (stan na 31.12.2023 r.)	4532	2,06% (na podstawie ewidencji meldunków)
Przebieg granic		
• Od południa: granica przebiega ulicą Chwarznieńska od skrzyżowania z ulicą Rolniczą do Spółdzielni Mieszkaniowej SENIOR; • od południowego wschodu: ulicą Rolniczą od skrzyżowania z ulicami Konwaliową i Witomińską do skrzyżowania z ulicą Chwarznieńską; • od północnego wschodu: ulicą Zielną i ulicą Strażacką; • od północy/zachodu: wzdłuż granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.		
Ulice w granicach podobszaru		
Strażacka, Rolnicza, Widna, Pogodna, Nauczycielska, Uczniowska, Żywiczna, Sosnowa, Chwarznieńska (częściowo).		

6.1.2. **Rys i kontekst historyczny**

Witomino to dzielnica Gdyni położona na wzgórzach morenowych. Jej nazwa pochodzi od słowiańskiego imienia Witoma (zdrobnienia od Witosław). Zainteresowanie tym terenem ze strony władz miejskich Gdyni pojawiło się Witomino już w 1926 r., kiedy Witomino funkcjonowało jako osada podmiejska. Decyzję w sprawie zabudowy Witomina podjęto w 1930 r., a w kwietniu 1933 r. włączono je w granice administracyjne Gdyni.

Ryc. 38 Rozbudowująca się dzielnica w międzywojniu, zbiory Muzeum Miasta Gdyni

Zgodnie z ówczesnym planem przestrzennym, dzielnica miała mieć charakter niskiej zabudowy, z dużym udziałem ogrodów. Jej kościec stanowił układ istniejących dróg (dzisiejsze ulice Rolnicza-Wielkokacka i Chwarznieńska-Małokacka). W północno-wschodniej części dzielnicy znajdował się folwark, którego główny budynek dworski został zbudowany w drugiej połowie XIX w., pomiędzy dzisiejszymi ulicami Rolniczą i Konwaliową. Podczas II wojny światowej folwark został całkowicie zniszczony, a w latach 60. XX w. teren ten przejęła Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bałtyk" (SM „Bałtyk").

W tym samym okresie rozpoczęła się intensywna zabudowa dzielnicy. Jej obszar administracyjny został podzielony na Witomino-Radiostację (część północna) oraz Witomino-Leśniczówkę (część południowa). SM „Bałtyk" wybudowała kilkadziesiąt bloków z wielkiej płyty, a z czasem także 11-kondygnacyjne wieżowce, które stały się charakterystycznym elementem zabudowy Witomina-Radiostacji. W 1968 r. w budynku przedwojennej remizy przy ulicy Widnej 1 otwarto kino „Iskra", które działało do 1979 r. Również w roku 1968 zbudowano Szkołę Podstawową nr 35 przy ulicy Uczniowskiej. Na przełomie lat 60. i 70. XX w., z inicjatywy dr Jadwigi Titz-Kosko, przy ulicy Chwarznieńskiej powstał „Dom za Falochronem" (obecnie: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Senior" im. dr Jadwigi Titz-Kosko), do którego pierwsi mieszkańcy wprowadzili się w maju 1973 r. W 2003 r. przy ulicy Niskiej i Wielkokackiej wybudowano 15-kondygnacyjny wieżowiec „Witawa" – jeden z najbardziej rozpoznawalnych obiektów w dzielnicy. W 2019 r. dwie odrębne dzielnice – Witomino-Radiostacja i Witomino-Leśniczówka – zostały połączone w jedną dzielnicę o nazwie Witomino[28]. Na koniec 2023 r. dzielnica liczyła 15881 zameldowanych mieszkańców, co pod względem populacji plasuje ją na trzecim miejscu wśród gdyńskich dzielnic.

[28] Na mocy uchwały nr V/149/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 stycznia 2019 r.

6.2. Synteza diagnozy podobszaru rewitalizacji

6.2.1. Sfera społeczna

DEMOGRAFIA
1. Wśród wszystkich gdyńskich podobszarów rewitalizacji, na Witominie notuje się największą liczbę zameldowanych mieszkańców. 2. Obserwowany spadek liczby zameldowanych mieszkańców – nominalnie największy wśród wszystkich podobszarów w stosunku do 2015 r. Na podobszarze meldunków ubywa w szybszym tempie niż w dzielnicy i dwukrotnie szybciej niż w mieście. 3. Struktura demograficzna podobszaru ma znamiona starości demograficznej[29], a odsetek osób w wieku poprodukcyjnym jest wyższy niż średnia dla Gdyni. 4. Wysoki udział osób starszych wśród mieszkańców wynika m.in. z faktu, że na podobszarze znajduje się budynek Spółdzielni Mieszkaniowej „Senior" im. Dr Jadwigi Titz-Kosko (dalej: SM „Senior"), w którym znajduje się 280 mieszkań (w tym 262 jednoosobowych i 18 małżeńskich, przeznaczonych dla osób w wieku emerytalnym).
POMOC SPOŁECZNA
1. Na podobszarze ubywa klientów pomocy społecznej, a mimo to notuje się tu wysoki poziom korzystania z pomocy, prawie trzykrotnie wyższy niż średnia dla Gdyni. 2. W latach 2021-2023 liczba zasiłkobiorców wzrosła, a ich udział jest 2,5-krotnie wyższy niż średnia dla gminy. Jednocześnie, mimo największej liczby mieszkańców i lokali komunalnych spośród podobszarów, wskaźnik zasiłkobiorców jest tu najniższy spośród podobszarów rewitalizacji (wyłączając Wzgórze Orlicz-Dreszera). 3. Dominującą grupą wiekową wśród klientów pomocy społecznej są emeryci. 4. Budynki komunalne i SM „Senior" to miejsca koncentracji osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej. 5. Niemal 94% gospodarstw domowych objętych szeroko rozumianym wsparciem świadczonym przez MOPS to gospodarstwa jednoosobowe. 6. Główne problemy diagnozowane wśród klientów pomocy społecznej: • długotrwała choroba i niepełnosprawność; • ubóstwo; • bezradność; • uzależnienia. 7. Wyzwania w pracy socjalnej to m.in.: gęstość zaludnienia (wszyscy się znają i wszyscy wiedzą wszystko o wszystkich), hermetyczność środowisk wymagających wsparcia, co utrudnia efektywną pracę, trudne warunki mieszkaniowe, bezradność życiowa, szczególnie wśród osób w wieku emerytalnym oraz wyzwania wynikające z uzależnień i związane z nimi konfliktowe zachowania między lokatorami.

[29] Zob. przypis 17.

BEZROBOCIE

1. Poziom bezrobocia wśród mieszkańców podobszaru systematycznie maleje, lecz nadal jest niemal dwukrotnie większy niż wśród ogółu mieszkańców miasta.
2. Problem braku zatrudnienia jest dotkliwszy na podobszarze w porównaniu do średniej miejskiej zarówno wśród młodych (do 30 roku życia), jak i dojrzałych (powyżej 50 roku życia) mieszkańców.
3. Duży udział osób z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w grupie bezrobotnych mieszkańców podobszaru.

SYTUACJA MATERIALNA

1. Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru Witomino jest gorsza niż przeciętnego mieszkańca Gdyni. Wśród podobszarów rewitalizacji Witomino plasuje się na czwartym miejscu pod względem wysokości dochodu (gorsza sytuacja występuje na Babich Dołach i osiedlu Zamenhofa-Opata Hackiego).
2. Zaległości czynszowe dotyczą 53% lokali komunalnych. Średnie zadłużenie lokalu wynosi nieco ponad 28300 zł, co plasuje podobszar na drugim (po Oksywiu) miejscu pod kątem najwyższego średniego zadłużenia lokalu komunalnego na podobszarach rewitalizacji.
3. Zadłużenie jest rozproszone – nie koncentruje się wyłącznie w blokach komunalnych, ale dotyczy także lokali gminnych w blokach wspólnotowych.

ZDROWIE

ZDROWIE PSYCHICZNE

Brak pełnych danych na temat zdrowia psychicznego. Na podstawie dostępnych, fragmentarycznych danych wynikających z rejestru klientów pomocy społecznej, wśród mieszkańców podobszaru problem zaburzeń natury psychicznej jest wyraźnie dostrzegalny.

UZALEŻNIENIA

1. Na podobszarze rewitalizacji występuje siedem punktów sprzedaży alkoholu, w tym sklep monopolowy całodobowy, a w bliskim sąsiedztwie podobszaru – kolejnych pięć, w tym dwa dyskonty spożywcze.
2. Problem nadużywania i uzależnienia od substancji psychoaktywnych, szczególnie alkoholu, sygnalizowany jest przez specjalistów z pomocy społecznej, Ośrodka Profilaktyki i Terapii Uzależnień i Gdyńskiego Centrum Zdrowia.
3. W przestrzeni publicznej osiedla wyraźnie widoczne są ślady po spożywaniu alkoholu oraz osoby spożywające alkohol.
4. W 2023 r. złożono osiem wniosków o skierowanie na przymusowe leczenie alkoholowe, którym ostatecznie objęto siedem osób. W 2023 r. wskaźnik dotyczący osób kierowanych na przymusowe leczenie pięciokrotnie przekraczał średnią gminną.

NIESAMODZIELNOŚĆ WYNIKAJĄCA ZE STANU ZDROWIA

1. Wzrastające zapotrzebowanie na usługi opiekuńcze na podobszarze, szczególnie w związku ze starzeniem się społeczeństwa.
2. Mieszkańcy podobszaru w porównaniu z mieszkańcami pozostałych podobszarów rewitalizacji korzystają z usług opiekuńczych (w tym specjalistycznych) w największym zakresie – odsetek osób objętych tym wsparciem jest dla podobszaru

czterokrotnie wyższy niż średnia dla Gdyni, głównie ze względu na obecność SM „Senior".

3. Z danych GCUO wynika, że na podobszarze największe jest zapotrzebowanie na usługi opiekuńcze oraz na asystentów osobistych osób z niepełnosprawnością.

EDUKACJA

1. Na podobszarze znajduje się publiczna Szkoła Podstawowa nr 35 i niepubliczna Pierwsza Społeczna Szkoła Podstawowa im. Dzieci Zjednoczonej Europy. Szkoła niepubliczna jest jedną z najlepszych w Gdyni, natomiast publiczna plasuje się na końcu rankingów szkół podstawowych w mieście.
2. Blisko połowa uczniów SP 35 to dzieci zameldowane na podobszarze rewitalizacji.
3. Średnia wyników egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. w SP 35 (59,34) jest niższa niż średnia miejska (70). Pod tym względem podobszar Witomino plasuje się na przedostatnim miejscu wśród podobszarów rewitalizacji.
4. Wskaźnik uczniów bez promocji do następnej klasy w SP 35 wynosi 1,55% i jest o 44% wyższy niż średnia miejska. W 2023 r. brak promocji nie dotyczył uczniów zamieszkujących na podobszarze.
5. Na podobszarze znajdują się dwa żłobki, w tym jeden samorządowy, trzy przedszkola, w tym również jedno samorządowe, oraz Prywatne Technikum Gastronomiczne E.T. Mazurek.

PRZESTĘPCZOŚĆ I POCZUCIE BEZPIECZEŃSTWA

1. Pod kątem liczby interwencji i przestępstw w przeliczeniu na 100 mieszkańców wskaźnik dla podobszaru (29,59) jest porównywalny ze średnią wartością dla Gdyni. Najwięcej interwencji odnotowano na ulicy Widnej i Chwarznieńskiej.
2. Wskaźnik wszczynanych postępowań w siedmiu podstawowych kategoriach przestępstw kryminalnych (kradzież mienia, kradzież pojazdu, kradzież z włamaniem, rozbój i wymuszenie rozbójnicze, uszkodzenie ciała, uszkodzenie mienia, bójka i pobicie), wynoszący 4,4 na 1000 mieszkańców, jest znacznie niższy niż średnia miejska (7,75).
3. Pomimo korzystnych statystyk mieszkańcy podobszaru podkreślają, że nie czują się bezpiecznie na osiedlu.
4. W 2023 r. na podobszarze doszło do zdarzenia, w czasie którego osoba bezdomna znajdująca się pod wpływem alkoholu groziła dzieciom nożem oraz do dwóch przypadków zgonu na chodniku osób znajdujących się pod wpływem alkoholu. Dodatkowo, w 2024 r. w ciągu dnia w przestrzeni publicznej doszło do zabójstwa młodej osoby poprzez pchnięcie nożem. Wszystkie zdarzenia miały miejsce na ulicy Widnej.
5. Notowane są akty wandalizmu, w tym seryjne uszkadzanie zaparkowanych samochodów.
6. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece jest 2,5-krotnie wyższy niż średnia miejska. Wskaźnik Niebieskich Kart dla podobszaru jest porównywalny ze średnią dla Gdyni.

KAPITAŁ SPOŁECZNY

1. Zaangażowanie mieszkańców w procesy konsultacyjne rośnie wraz z poziomem kontrowersyjności omawianych tematów. Zaobserwowano niski poziom zaangażowania w konsultacje dotyczące granic obszaru rewitalizacji czy zapisów GPR (mimo, że to najliczniejszy podobszar), natomiast znacznie wyższy – w tematy dotyczące wypracowywania pomysłów lub przekształceń konkretnych miejsc bliskich zamieszkania. W ramach rewitalizacji przeprowadzono trzy większe procesy konsultacyjne: dotyczące zagospodarowania polany rekreacyjnej na terenie po kortach tenisowych, przebudowy ulicy Nauczycielskiej oraz zmian w przestrzeni osiedla wyznaczonej blokami Chwarznieńska 4-8, Nauczycielska 4 i Widna 3.
2. Frekwencja wyborcza na podobszarze rewitalizacji jest niższa od średniej miejskiej, co wskazuje na niższy poziom zaangażowania obywatelskiego.
3. Na podobszarze zauważalne są społeczne zróżnicowanie i podziały. Lokalna społeczność pozostaje na co dzień silnie zatomizowana, lecz potrafi się zmobilizować i współdziałać w obronie ważnych dla siebie wartości (np. miejsc parkingowych).
4. W ramach Funduszu Sąsiedzkiego – rewitalizacyjnego programu mikrograntów na działania sąsiedzkie – w latach 2018 i 2020-22 zrealizowano dziewięć sąsiedzkich pomysłów, co stanowi ok. 24% wszystkich inicjatyw realizowanych na trzech podobszarach rewitalizacji.
5. Na koniec 2023 r. liczba zarejestrowanych czytelników z podobszaru wynosiła 1308 osób, co w przeliczeniu na 100 mieszkańców daje wartość wskaźnika (28,3) wyższą niż średnia miejska (24,4). Brak natomiast danych dotyczących faktycznej aktywności czytelniczej.

ORGANIZACJE POZARZĄDOWE

1. Na podobszarze zarejestrowanych lub działających jest 13 organizacji trzeciego sektora, które zajmują się m.in. pomocą społeczną, profilaktyką uzależnień, edukacją, prawami obywatelskimi, zdrowiem, wsparciem dla seniorów i osób z niepełnosprawnością, młodzieżą, sportem oraz kulturą fizyczną. Nie oznacza to, że wszystkie aktywnie działają.
2. W proces rewitalizacji bezpośrednio lub pośrednio włączone były dwie organizacje pozarządowe: Fundacja Młodorośli, która prowadzi placówkę wsparcia dziennego na podobszarze, przyczyniając się bezpośrednio do realizacji celów rewitalizacyjnych, oraz Fundacja Inicjatyw Twórczych „Fordewind", która prowadzi działania z zakresu kultury z dziećmi i młodzieżą mieszkającymi na podobszarze.

USŁUGI SPOŁECZNE NA PODOBSZARZE

1. Placówka wsparcia dziennego SPOT Młodorośli, prowadzona przez Fundację Młodorośli, oferuje 48 miejsc dla dzieci w wieku 6-18 lat. Placówka prowadzi również streetworking rówieśniczy.
2. Miejski Klub Seniora „Witomino".
3. Przystań Widna 2A.
4. Zespół Pracy Socjalnej Dzielnicowego Ośrodka Pomocy Społecznej nr 4.

6.2.2. Mieszkanie i otoczenie

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA
1. Podobszar rewitalizacji obejmuje 4,5% powierzchni całej dzielnicy Witomino, a ok. 20% – jej zurbanizowanej części. 2. Najbardziej charakterystyczne uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne to: bezpośrednie sąsiedztwo Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (TPK), geograficzna bliskość do Śródmieścia Gdyni i obwodnicy Trójmiasta, a także lokalizacja realizowanej od stycznia 2025 r. obwodnicy Witomina, która przebiega w odległości ok. 40 m – w najwęższych miejscach – od granicy podobszaru (na wysokości ulicy Sosnowej i Nauczycielskiej). 3. Układ komunikacyjny podobszaru rewitalizacji kształtują dwie ważne ulice zbiorcze, które stanowią granice podobszaru i krzyżują się w topograficznym centrum dzielnicy – ulica Rolnicza i ulica Chwarznieńska, pełniąca funkcję drogi dojazdowej do obwodnicy Trójmiasta oraz do szybko rozwijającej się zachodniej dzielnicy Gdyni (Chwarzno-Wiczlino). Główne ulice osiedlowe, które włączają się w ulicę Chwarznieńską, to Widna, Uczniowska i Nauczycielska. 4. Największy zasób przyrodniczy podobszaru stanowi Trójmiejski Park Krajobrazowy. Powierzchnia TPK dostępna dla mieszkańców od strony podobszaru zostanie ograniczona ze względu na przebieg obwodnicy Witomina.
CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA
1. Podobszar rewitalizacji to typowe osiedle wielorodzinne z wielkiej płyty powstałe na przełomie lat 60. i 70. XX w., na którym można zaobserwować zarówno charakterystyczne zalety jak i wady założeń urbanistycznych z tego okresu. Należy podkreślić, że mimo koncentracji problemów na podobszarze, funkcjonuje on w symbiozie z pozostałymi częściami tej kompaktowej dzielnicy. 2. W granicach podobszaru zlokalizowana jest duża liczba usług publicznych, w tym społecznych: dwie szkoły podstawowe, dwa przedszkola, żłobek, Przystań Widna 2A, w ramach której funkcjonuje Miejska Biblioteka Publiczna i Dom Sąsiedzki, SPOT Młodorośli oraz Miejski Klub Seniora, Zespół Pracy Socjalnej Dzielnicowego Ośrodka Pomocy Społecznej nr 4. Na podobszarze znajdują się również podstawowe usługi komercyjne, z których zdecydowana większość koncentruje się w okolicy głównego skrzyżowania dzielnicy. 3. Część usług na osiedlu ma znaczenie ponadlokalne, w związku z czym obserwowany jest w ich obrębie wzmożony ruch samochodowy, którego nie jest w stanie obsłużyć istniejący układ komunikacyjny – m.in.: żłobek Koniczynka i niepubliczna szkoła podstawowa. Przystań Widna 2A wraz z biblioteką miejską, mimo ponadlokalnego charakteru, nie generuje większych problemów związanych ze wzmożonym ruchem samochodowym. 4. Na podobszarze znajdują się rozległe tereny o charakterze sportowo-rekreacyjnym, w tym tereny zagospodarowane w obrębie SP 35, zrealizowana w ramach rewitalizacji polana rekreacyjna oraz boisko treningowe Arki Gdynia. 5. Budynki mieszkalne otoczone są terenami zieleni przyblokowej o różnej jakości zagospodarowania, zależnej przede wszystkim od zaangażowania wspólnot, spółdzielni oraz indywidualnych mieszkańców. W kilku miejscach znajdują się małe,

niezadbane place zabaw. Obserwowane jest anektowanie trawników na cele parkingowe.
6. Główne tereny zieleni wykorzystywane w celach rekreacyjnych to lasy TPK.

STRUKTURA WŁASNOŚCI

1. Tereny gminne stanowią 50% podobszaru i obejmują, poza drogami publicznymi, m.in. rejony związane z zabudową komunalną (Chwarznieńska, Widna), usługami społecznymi i edukacyjnymi, a także tereny otwarte i rekreacyjne.
2. Około 7% powierzchni podobszaru stanowi własność spółdzielni mieszkaniowych, co stanowi najwyższy udział własnościowy spółdzielni spośród wszystkich podobszarów rewitalizacji.
3. Niewielka część działek gminnych jest w dzierżawie (uregulowanej lub faktycznej) na rzecz najemców lokali komunalnych.
4. Większość budynków należących do wspólnot mieszkaniowych, za wyjątkiem wspólnotowych budynków przy ulicy Strażackiej, jest wydzielona po obrysie. Wspólnoty nie dzierżawią terenów przyblokowych, z wyjątkiem terenów wymaganych pod wiaty śmietnikowe.
5. Tereny zamknięte (wojskowe) zajmują 19% powierzchni podobszaru.

MIESZKALNICTWO

1. Funkcja mieszkaniowa na podobszarze realizowana jest głównie w zabudowie wielorodzinnej. Budynki jednorodzinne znajdują się przy ulicach: Sosnowej, Żywicznej i Chwarznieńskiej.
2. Na podobszarze znajduje się 2699 mieszkań, z czego 625 (23%) stanowi zasób komunalny – najwięcej wśród wszystkich podobszarów rewitalizacji.
3. Mieszkania komunalne zlokalizowane są w budynkach wielorodzinnych. Osiem z nich stanowi stuprocentową własność gminy, znajduje się w nich łącznie 282 lokali komunalnych. Pozostałe mieszkania komunalne mieszczą się w 16 budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych. W ramach działań rewitalizacyjnych prowadzona jest modernizacja zasobu komunalnego – w budynkach przy ul. Chwarznieńskiej 6 i 8 wykonano termomodernizację, wymianę instalacji oraz remonty korytarzy. Budynki komunalne wymagają dalszej modernizacji i zwiększania ich dostępności.
4. Na podobszarze działa 25 wspólnot mieszkaniowych posiadających 25 budynków wielorodzinnych. Dotychczas 14 wspólnot skorzystało z dofinansowania remontów części wspólnych w ramach programu rewitalizacji.
5. Na podobszarze funkcjonują dwie spółdzielnie mieszkaniowe: „Bałtyk", do której należy 14 bloków, oraz „Senior" – jedyna w Polsce spółdzielnia senioralna, do której należy jeden 12-kondygnacyjny budynek.
6. W 2023 r. odnotowano 39 transakcji kupna/sprzedaży mieszkań na podobszarze. Średnia cena za 1 m^2 wynosiła 9331 zł/m^2 i była niższa niż średnia dla Gdyni: 14390 zł/m^2.

KOMUNIKACJA

1. Główny układ drogowy wokół podobszaru tworzą ulice Rolnicza i Chwarznieńska, które w ostatnich latach przeszły remont. Zakres prac objął m.in. przebudowę

głównego skrzyżowania dzielnicy oraz budowę ścieżki rowerowej. Ważną inwestycją jest realizowana obecnie obwodnica Witomina, która odciąży ww. główne ulice i pozwoli im nabrać bardziej lokalnego niż tranzytowego charakteru.

2. Wewnątrz podobszaru sieć komunikacyjną tworzą osiedlowe ulice i uliczki wewnętrzne, w większości zakończone ślepo, co znacząco utrudnia ruch samochodowy wewnątrz osiedla.
3. Stan nawierzchni ulic jest zróżnicowany. Część dróg położonych wewnątrz osiedla jest w złym stanie, w szczególności ulica Uczniowska. W ramach rewitalizacji wyremontowano końcowy odcinek ulicy Nauczycielskiej (od skrzyżowania z ulicą Pogodną).
4. Układ ciągów pieszych wewnątrz podobszaru są nieczytelny i nieintuicyjny, co skutkuje powstawaniem licznych przedeptów. Wpływa także na obniżenie poczucia bezpieczeństwa pieszych podczas przemieszczania się po osiedlu, zwłaszcza po zmroku.
5. Podobszar obsługiwany jest przez liczne linie autobusowe. Sieć przystanków komunikacji publicznej biegnie wzdłuż głównych ulic wyznaczających podobszar (Rolnicza, Chwarznieńska) i jest dostatecznie rozbudowana. Zasięg pieszej dostępności do przystanków (do 500 metrów) obejmuje niemal cały podobszar – wyjątkiem jest okolica bloku przy ul. Nauczycielskiej 16.
6. Wewnątrz podobszaru brak jest wydzielonych dróg dla rowerów.
7. Zarówno podobszar, jak i cała dzielnica, boryka się z okresowym natężeniem ruchu w godzinach szczytu i wynikającymi z tego korkami.
8. W stosunku do obwiązujących nawyków transportowych, na podobszarze zgłaszany i zauważalny jest problem z niewystarczającą liczbą miejsc postojowych.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Podobszar jest w pełni uzbrojony sieciami infrastruktury technicznej, jednak w wielu miejscach wymagają one przebudowy.
2. Mieszkańcy zgłaszają problem niewystarczającego oświetlenia ciągów komunikacyjnych i terenów rekreacyjnych.
3. Niezadowalające rozwiązania w zakresie zagospodarowania wód opadowych zidentyfikowano m.in. w rejonach ulicy Strażackiej i Uczniowskiej, a także bloków przy ulicy Nauczycielskiej 8-16 i ulicy Uczniowskiej 27 i 29, należących do SM „Bałtyk”.

ŚRODOWISKO

1. Na terenie podobszaru nie występują wyjątkowe walory przyrodnicze. Wyjątek stanowi sąsiadujący z nim Trójmiejski Park Krajobrazowy.
2. Istotny wpływ na jakość środowiska oraz dostępność terenów leśnych będzie miała budowa obwodnicy Witomina, której przebieg częściowo odetnie podobszar od swobodnego dostępu do TPK.
3. Inne czynniki obniżające jakość środowiska naturalnego to: nieuregulowany spływ wód opadowych, w tym ze strefy krawędziowej lasu; hałas komunikacyjny generowany przez ulice Rolniczą i Chwarznieńską (a wkrótce być może także przez obwodnicę Witomina); niewielkie dzikie wysypiska śmieci; azbest na posesjach przy ulicy Chwarznieńskiej.
4. W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru na wysokości jednostki wojskowej

zlokalizowany jest teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

DOSTĘPNOŚĆ

1. Najważniejsze bariery architektoniczne w przestrzeni publicznej wynikają z różnic wysokości na podobszarze, braku podjazdów o właściwym kącie nachylenia i obustronnych poręczy, m.in. przy punktach handlowych czy wzdłuż ciągów komunikacyjnych, a także nierównych i wąskich chodników oraz wysokich krawężników.
2. Około 23% budynków wielorodzinnych (10 z 43) wyposażonych jest w windy. Żaden z nich nie stanowi własności gminnej.
3. Przestrzenie publiczne i budynki powstałe w ramach działań rewitalizacyjnych wyróżniają się wysokim stopniem dostosowania do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

6.2.3. Sytuacja gospodarcza

PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ

1. Wskaźnik liczby zarejestrowanych działalności gospodarczych na podobszarze jest znacznie poniżej średniej gminnej i utrzymuje się na niskim poziomie od lat.
2. Około 75% zarejestrowanych firm to działalności gospodarcze osób fizycznych, co świadczy bardziej o przedsiębiorczości mieszkańców niż o stabilności gospodarczej podobszaru.
3. Na podobszarze znajduje się kilka pustych lokali użytkowych, co stanowi pewien niewykorzystany potencjał.
4. W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru znajduje się Centrum Handlowe Witawa mieszczące się w przyziemiu budynku mieszkalnego. Poza kilkoma stałymi punktami handlowo-usługowymi, obiekt ten boryka się z utrzymaniem dobrze prosperujących najemców, zwłaszcza na poziomie parteru.

BRANŻE

1. Na podobszarze prowadzona jest działalność handlowa i usługowa o zróżnicowanym profilu; dominuje działalność taksówek osobowych, a następnie uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt.
2. Koncesje na sprzedaż i/lub podawanie alkoholu posiada siedem podmiotów na podobszarze oraz pięciu przedsiębiorców w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
3. W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru znajduje się Centrum Handlowe Witawa, Biedronka i Lidl, a w odległości ok. 10 minut jazdy autobusem – Centrum Handlowe Riviera.

6.2.4. Głos mieszkańców

Myśląc o swoim miejscu zamieszkania, mieszkańcy pozytywnie oceniają przede wszystkim lokalizację podobszaru na mapie miasta oraz dostęp do terenów rekreacyjnych, zwłaszcza do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Najwięcej negatywnych ocen dotyczy stanu infrastruktury drogowej, mieszkaniowej i technicznej, w tym niedostatecznych działań zarządców nieruchomości w zakresie utrzymania istniejącej infrastruktury i/lub zieleni. Mieszkańcy Witomina wyraźnie podkreślają swoje potrzeby parkingowe i licznie podnoszą postulat stworzenia kolejnych miejsc postojowych, nawet kosztem terenów zieleni. Drugim,

równie często podnoszonym postulatem, jest wprowadzenie monitoringu i poprawa oświetlenia – zdaniem mieszkańców wiele miejsc na terenie osiedla jest niebezpiecznych, a monitoring mógłby stanowić skuteczne narzędzie w poprawie porządku w przestrzeni publicznej. Mieszkańcy ubolewają nad przeniesieniem Komisariatu Policji z osiedla na Chwarzno.

6.2.5. Problemy, potencjały oraz potrzeby podobszaru kluczowe w procesie rewitalizacji

Przeprowadzona analiza pokazuje, że Witomino to dzielnica zróżnicowana pod względem struktury społecznej, przestrzennej i funkcjonalnej, gdzie występują liczne problemy, ale również znajdują się istotne zasoby, które mogą zostać wykorzystane w procesie rewitalizacji. Jednocześnie wyłoniły się główne obszary tematyczne, które będą podlegać interwencji rewitalizacyjnej:

1. Kapitał społeczny;
2. Kondycja mieszkańców;
3. Skala i koncentracja zasobu komunalnego;
4. Stan substancji mieszkaniowej;
5. Sieć przestrzeni publicznych;
6. Deficyty infrastrukturalne;
7. Funkcje na podobszarze i rozwój gospodarczy.

Problemy:

- Duża koncentracja nakładających się problemów. Sytuacje problemowe napędzające statystyki negatywnych zjawisk najczęściej występują krzyżowo we wzajemnym powiązaniu: zadłużenie, problemy z przemocą, używanie substancji psychoaktywnych, zły stan zdrowia, w tym psychicznego, trudna sytuacja materialna (ubóstwo).
- Wysokie zadłużenie zasobu, duża liczba nierealizowanych wyroków eksmisyjnych, duża liczba mieszkań w bezumownym użytkowaniu.
- Stan techniczny mieszkalnych budynków komunalnych jest zróżnicowany – każdy z nich wymaga jednak interwencji remontowo-inwestycyjnej, szczególnie w zakresie części wspólnych (zwłaszcza klatek schodowych) oraz dostępności.
- Szczególnie niski standard zamieszkania występuje w budynkach przy ulicy Chwarznieńskiej 10-28. To parterowe, wysoko energochłonne budynki, o nieefektywnym układzie pomieszczeń, które nie przeszły gruntownych remontów.
- Środki przeznaczane na remont zasobu komunalnego są nieproporcjonalne do potrzeb. Mieszkańcy wskazują przy tym na brak swojej podmiotowości i reprezentacji w kontaktach z miastem.
- Wyraźnie widoczny problem szkodliwego używania substancji psychoaktywnych w przestrzeni publicznej. Duża liczba punktów sprzedaży alkoholu, w tym całodobowych.
- Dzieci i młodzież z problemowych środowisk w przestrzeni publicznej podobszaru, pozbawione prawidłowych wzorców zachowań i pozytywnej grupy odniesienia, dewastują przestrzeń publiczną i przejawiają inne destruktywne zachowania, które mogą wynikać z sytuacji domowych/rówieśniczych.
- Deficyty kapitału społecznego, m.in. niski poziom postaw obywatelskich, brak troski o dobro wspólne, wysoki poziom partykularyzmów, bierne postawy (niska frekwencja wyborcza), wandalizm.

- Wysoka liczba osób starszych i z niepełnosprawnością, z zapotrzebowaniem na usługi opiekuńcze i asystencję osobistą.
- Niefunkcjonalny układ urbanistyczny podobszaru. Pojemność parkingowa podobszaru nie odpowiada przyzwyczajeniom komunikacyjnym mieszkańców. Ponadlokalne usługi, m.in. żłobek Koniczynka, boisko treningowe Arki oraz niepubliczna szkoła podstawowa, generują dodatkowy ruch samochodowy, powodując konflikty między różnymi grupami użytkowników przestrzeni publicznej (mieszkańcy vs. przyjezdni) lub niebezpieczne zachowania drogowe, a także rozjeżdżanie terenów zieleni i parkowanie w miejscach niedozwolonych.
- Niefunkcjonalnie zagospodarowane lub zaniedbane przestrzenie publiczne oraz niedoświetlone miejsca w przestrzeni osiedla znacząco obniżają poczucie bezpieczeństwa pieszych.
- Liczne bariery przestrzenne i architektoniczne dla pieszych ze szczególnymi potrzebami.
- Niezorganizowany i niekontrolowany spływ wód opadowych w kierunku strefy krawędziowej lasu.
- Puste lokale użytkowe – efekt braku popytu/niedopasowania oferty do lokalnego rynku.

Ryc. 39 Ulica Uczniowska, 2024 r., fot. LIS

Potencjały:

- Dotychczasowe działania rewitalizacyjne są w większości pozytywnie oceniane przez mieszkańców, co zbudowało kapitał zaufania do procesu rewitalizacji. Przetestowano nowe narzędzia i metody animowania i wzmacniania lokalnych społeczności.
- Budynki komunalne Chwarznieńska 6 i 8 stwarzają możliwość stosunkowo łatwego zwiększenia dostępności wielu mieszkań poprzez dobudowanie zewnętrznych wind.

- Na podobszarze mieszka kilku lokalnych liderów, którzy są w stanie zmobilizować swoich sąsiadów do działania na rzecz najbliższego sąsiedztwa – klatki schodowej, zieleni przyblokowej czy ogródka.
- Przystań Widna 2A wraz z Miejską Biblioteką Publiczną stanowią wyjątkowe miejsce dla wzmacniania lokalnej społeczności; SPOT Młodorośli i Miejski Klub Seniora Witomino stanowią bazę lokalową i kadrową, pozwalającą na pracę nad wzmacnianiem kapitału społecznego oraz oferującą usługi adekwatne do potrzeb lokalnej społeczności.
- Nasycenie podobszaru w tereny rekreacyjne i przestrzenie publiczne, w tym zrealizowane w ramach procesu rewitalizacji: teren sportowy przy SP 35, polana rekreacyjna, patio przy Przystani Widna 2A i Miejskiej Bibliotece Publicznej.
- Wysoka dostępność podstawowych usług – zarówno komercyjnych, jak i publicznych (w tym społecznych) – na terenie podobszaru i w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
- Dostępne lokale użytkowe stwarzają możliwość wprowadzenia nowych usług lub funkcji odpowiadających na potrzeby lokalnej społeczności.
- Gminne tereny inwestycyjne i zapisy MPZP umożliwiają inwestowanie w zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową w rejonie parterowej zabudowy przy ulicy Chwarznieńskiej oraz garaży przy ulicy Pogodnej.

Ryc. 40 Skwerek pomiędzy ulicą Widną i Strażacką, 2024 r., fot. LIS

Potrzeby:

- Koordynacja polityk sektorowych w celu ograniczenia problemów społecznych. Wymaga to powiązania działań mieszkaniowych z pomocowymi, aby łagodzić skutki koncentracji osób z różnorodnymi problemami na niewielkim obszarze. Konieczne jest wypracowanie polityki gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, ukierunkowanej na stopniowe rozpraszanie środowisk problemowych i jednoczesne dbanie o tworzenie zróżnicowanych społeczności.

- Sieciowanie różnych podmiotów publicznych, pozarządowych, gospodarczych i koordynacja działań w połączeniu z prowadzeniem wspólnej akcji informacyjnej na temat istniejącej oferty usługowej i kulturalnej dla mieszkańców.
- Zaprojektowanie i wdrożenie interdyscyplinarnych usług „szytych na miarę", odpowiadających na potrzeby środowisk ze szczególnymi problemami. Celem jest indywidualne podejście do każdej z objętych współpracą rodzin, doświadczających nagromadzenia wielu krzyżowych sytuacji problemowych.
- Wprowadzenie lub poszerzenie oferty wsparcia kierowanej do osób w wieku senioralnym oraz w zakresie asystencji osobistej i opiekuńczej dla osób z niepełnosprawnością.
- Prowadzenie zróżnicowanych działań profilaktycznych i edukacyjnych w zakresie zdrowia fizycznego i psychicznego, w tym uzależnień, a także działań w sferze gospodarczej poprzez pośrednictwo pracy i wspieranie rozwoju kompetencji, w tym finansowych.
- Prowadzenie działań aktywizujących i mobilizujących lokalne społeczności do wspólnego działania, wsparcie i moderacja inicjatyw i aktywności.
- Wspieranie usług skierowanych do młodzieży i młodych dorosłych, uzupełniających istniejącą ofertę SPOT-u i Przystani, ze szczególnym uwzględnieniem profilaktyki uzależnień, indywidualnej pracy na zasobach i edukacji równościowej.
- Prowadzenie działań wspierających mieszkańców budynków komunalnych i zwiększających ich podmiotowość. Silna i samoorganizująca się społeczność budynku gminnego bardziej identyfikuje się ze swoim miejscem zamieszkania, a tym samym traktuje je z większą dbałością i troską. Warto uwzględnić elementy partycypacji społecznej, głos i potrzeby samych mieszkańców.
- Wprowadzenie polityki remontowej nakierowanej na systematyczne podnoszenie jakości zasobu mieszkaniowego gminy oraz poprawę standardu utrzymania, tak aby jakość gminnej substancji mieszkaniowej nie odbiegała znacząco od jakości substancji prywatnej.
- Wsparcie wspólnot mieszkaniowych w kontynuowaniu prac remontowych części wspólnych budynków.
- Systematyczne zwiększanie architektonicznej dostępności mieszkań dla osób ze szczególnymi potrzebami, w odpowiedzi na zdiagnozowane trendy demograficzne.
- Poprawa funkcjonalności i bezpieczeństwa głównego układu przestrzeni publicznych osiedla (doświetlenie, stworzenie brakujących połączeń, poprawa jakości zaniedbanych fragmentów), również poprzez objęcie miejskim monitoringiem wizyjnym miejsc wskazanych przez mieszkańców.
- Współpraca z SM „Bałtyk" w zakresie wspólnej polityki kształtowania przestrzeni publicznych.
- Ograniczenie powierzchniowego spływu wód opadowych – w szczególności zagospodarowanie wód z połaci dachowych w formie lokalnej retencji – oraz upustów wód opadowych z wylotami przewodów w pobliżu terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych.

Ryc. 41 Schody prowadzące na polanę rekreacyjną, 2018 r., fot. LIS

6.2.6. **Powiązania**

Na witomińskim podobszarze rewitalizacji występuje złożona sieć wzajemnych powiązań między sferami: społeczną, gospodarczą, przestrzenną, techniczną i środowiskową. Sfery te wspólnie tworzą dynamiczny system, w którym zmiany zachodzące w jednej z nich mogą prowadzić do przeobrażeń w pozostałych. Wprowadzenie adekwatnej oferty usług społeczno-zdrowotnych, poprawa jakości przestrzeni publicznych, inwestycje w stan techniczny zasobu komunalnego, wspieranie rozwoju lokalnej gospodarki oraz działań prośrodowiskowych to elementy, które powinny być realizowane komplementarnie i w synergii. Stworzy to warunki do trwałej poprawy jakości życia mieszkańców oraz rozwoju obszaru.

Powiązania przestrzenno-społeczne

Jakość przestrzeni publicznej ma istotny wpływ na codzienne funkcjonowanie mieszkańców i może sprzyjać budowaniu więzi społecznych. Dobrze zaprojektowane, dostępne i estetyczne przestrzenie publiczne mogą zachęcać do częstszych interakcji, aktywności na świeżym powietrzu oraz wzmacniania lokalnej tożsamości. Jednak wpływ przestrzeni na zaangażowanie mieszkańców to nie jedyny czynnik warunkujący integrację – zależy ona także od istniejących relacji społecznych, tworzenia sytuacji, w których mogą nawiązać się nowe więzi sąsiedzkie, a także od budowania poczucia bezpieczeństwa oraz mechanizmów partycypacji.

Polepszenie jakości przestrzeni publicznych – poprzez inwestycje w infrastrukturę, oświetlenie oraz zwiększenie dostępności – może sprzyjać większej mobilności mieszkańców i poprawie ich komfortu życia. Aby jednak działania infrastrukturalne przyczyniły się do integracji społecznej, muszą zostać uzupełnione o inicjatywy wspierające aktywność społeczną i współodpowiedzialność za przestrzeń.

Powiązania techniczno-społeczne

Stan techniczny budynków komunalnych ma istotny wpływ na warunki życia mieszkańców. Zniszczone przestrzenie wspólne i długie oczekiwanie na niezbędne remonty obniżają komfort i poczucie bezpieczeństwa lokatorów, a w niektórych przypadkach prowadzą do osłabienia identyfikacji z miejscem zamieszkania i ograniczenia zaangażowania we wspólne przestrzenie. Warto jednak zaznaczyć, że wpływ ten nie jest jednolity – postawy mieszkańców kształtują również czynniki społeczne i ekonomiczne, a w niektórych przypadkach wspólnoty mogą zachować silne więzi sąsiedzkie nawet w trudnych warunkach.

Poprawa stanu technicznego zasobu komunalnego – obejmująca remonty, w tym dostosowanie do potrzeb osób z niepełnosprawnościami – może znacząco podnieść jakość życia mieszkańców, eliminując bariery funkcjonalne i poprawiając bezpieczeństwo. Może to sprzyjać większej dbałości o otoczenie, szczególnie jeśli towarzyszą temu działania wzmacniające współodpowiedzialność za przestrzeń i upodmiotowienie społeczności lokalnej. Choć modernizacja budynków często postrzegana jest jako czynnik zmniejszający napięcia społeczne, jej efekty w dużej mierze będą zależne od sposobu prowadzenia zmian i poziomu partycypacji mieszkańców w podejmowanych decyzjach.

Powiązania przestrzenno-gospodarczo-społeczne

Rozwój przestrzenny, gospodarczy i społeczny są ze sobą ściśle powiązane, a jednym z istotnych aspektów tych zależności jest aktywizacja zawodowa mieszkańców. Poprawa jakości przestrzeni publicznych może pozytywnie wpłynąć na wizerunek i atrakcyjność gospodarczą podobszaru, sprzyjając rozwojowi lokalnych usług komercyjnych.

Równolegle, skuteczne programy aktywizacji zawodowej – obejmujące szkolenia dostosowane do indywidulanych potrzeb mieszkańców, a także do lokalnego rynku pracy – mogą zwiększać szanse mieszkańców na stabilne zatrudnienie i poprawę sytuacji ekonomicznej. Ich wpływ na redukcję nierówności społecznych zależy jednak od szerokiego spektrum czynników, w tym dostępności miejsc pracy, barier strukturalnych i długofalowego wsparcia dla osób zagrożonych wykluczeniem.

Powiązania środowiskowo-techniczne i środowiskowo-gospodarcze

Interakcje między środowiskiem, infrastrukturą techniczną a gospodarką odgrywają istotną rolę w procesie rewitalizacji. Inwestycje w zrównoważone gospodarowanie wodami opadowymi mogą poprawić jakość środowiska, wspierać retencję wody i ograniczać ryzyko podtopień. Ich skuteczność zależy jednak od skali działań oraz ich długoterminowego utrzymania. Natomiast zmiany w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych – w tym lepsza organizacja parkowania czy wprowadzenie zieleni przyulicznej – mogą podnieść estetykę otoczenia i komfort życia, zwiększając tym samym atrakcyjność obszaru dla mieszkańców i lokalnych przedsiębiorców.

7. WIZJA REWITALIZACJI

7.1. Wizja rewitalizacji jako procesu miejskiego

Choć rewitalizacja skupia się na sześciu unikalnych podobszarach i na każdym z nich proces ten przebiega inaczej, opiera się ona na jednej szerokiej wizji, stanowiącej punkt wyjścia do opracowania indywidualnych wizji rewitalizacji dla każdego podobszaru.

Wizja wywodzi się z wartości uznanych za kluczowe – zwłaszcza z perspektywy problemów, oczekiwań i potrzeb mieszkańców – w procesie wyprowadzania podobszarów rewitalizacji z kryzysu. Ponieważ GPR 2030+ zakłada kontynuację wcześniejszych działań rewitalizacyjnych, zdecydowano się w dużym stopniu utrzymać wizję wypracowaną we wcześniejszym programie w podejściu partycypacyjnym z interesariuszami rewitalizacji.

Rewitalizacja w Gdyni zostanie przeprowadzona z sukcesem, jeśli w roku 2030 rzeczywistością staną się poniższe twierdzenia:

Efektywnie przeprowadzona rewitalizacja podniosła jakość życia mieszkańców obszaru rewitalizacji w sferze społecznej, przestrzennej i gospodarczej.

Aktywność obywatelska mieszkańców została pobudzona. Lokalne społeczności integrują się wokół wspólnych celów i realizują potrzeby wspólnoty. Wykształciła się zdolność do samoorganizacji – mieszkańcy tworzą formalne i nieformalne grupy, wzmocniło się ich poczucie sprawczości i współodpowiedzialności za otoczenie. Uczestniczą oni aktywnie w projektowaniu zmian w miejscach, z którymi się identyfikują i z których są dumni. Organizacje społeczne są silnie zaangażowane w rozwój działań i usług w danych społecznościach i na ich rzecz.

Działania ograniczające wykluczenie społeczne przyczyniły się do większej samodzielności części mieszkańców i zmniejszenia ich zależności od pomocy społecznej. Równocześnie zagwarantowano dostęp do szerokiej oferty pozainstytucjonalnych usług społecznych, dostosowanych do ich potrzeb.

Inwestycje infrastrukturalne – zrealizowane w duchu zrównoważonego rozwoju na zasadach projektowania uniwersalnego – służą mieszkańcom. Lokalne centra sąsiedzkie – Przystanie – stały się przestrzeniami dla inicjatyw obywatelskich, integracji i animacji społecznej. Poprawa jakości przestrzeni publicznej i warunków mieszkaniowych bezpośrednio wpłynęła na komfort życia, szczególnie osób najbardziej potrzebujących. Nowe miejsca rekreacji i wypoczynku zachęcają do aktywnego spędzania czasu wolnego.

Stan środowiska naturalnego uległ poprawie dzięki inwestycjom infrastrukturalnym, w tym zastosowaniu rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury.

Atrakcyjność gospodarcza i inwestycyjna podobszarów i ich najbliższego otoczenia wzrosła. Rozwija się sektor usługowy, wspierany zarówno przez lokalnych przedsiębiorców, jak i zewnętrznych inwestorów, co przekłada się na lepszy dostęp do usług dla mieszkańców.

Podobszary rewitalizacji, zintegrowane z dzielnicami, stały się miejscami otwartymi, pozbawionymi stygmatu miejsc niebezpiecznych i zaniedbanych. Mieszkańcy innych części

miasta i turyści chętnie korzystają z rozwijającej się tam oferty kulturalnej i sportowej. Rewitalizacja zmieniła postrzeganie tych obszarów – zarówno w oczach ich mieszkańców, jak i mieszkańców pozostałych dzielnic Gdyni – to miejsca, w których chce się mieszkać i które warto odwiedzać.

7.2. Wizje każdego z podobszarów po przeprowadzeniu rewitalizacji

Główna wizja rewitalizacji jest fundamentem, na którym opierają się szczegółowe wizje dla poszczególnych podobszarów. Każda z nich interpretuje główną ideę rewitalizacji w kontekście specyficznych uwarunkowań podobszaru, jednocześnie nadbudowując wspólne cele: poprawę jakości życia, budowanie społecznej tożsamości i tworzenie nowoczesnych, przyjaznych przestrzeni. Wizja rewitalizacji każdego z podobszarów, z planowanym horyzontem do 2030 roku, stanowi obraz stanu, do którego gmina dąży poprzez interwencję rewitalizacyjną. Uwzględnia ona zarówno potrzeby społeczności lokalnej, jak i potencjał rozwojowy tego obszaru. Uznaje się, że rewitalizacja osiągnie sukces, jeśli sytuacja na podobszarach osiągnie stan opisany poniżej lub istotnie zbliży się do jego osiągnięcia.

7.2.1. Babie Doły

Podobszar rewitalizacji Babie Doły to komfortowe, spokojne i bezpieczne miejsce do życia, zapewniające kontakt z dziedzictwem historycznym i naturą.

Podobszar stanowi łącznik między różnymi częściami dzielnicy, oferując wszystkim jej mieszkańcom szansę na integrację, obcowanie z dziedzictwem kulturowym i przyrodą.

Społeczność lokalna jest zintegrowana, chce i potrafi działać na rzecz swojego otoczenia. Funkcjonują i rozwijają się w swojej aktywności lokalni liderzy. Społeczność wzmacnia swoją tożsamość w oparciu o własną historię, jak również o działania społeczne i obywatelskie. Współtworzy i korzysta z rozwijającej się oferty usług społecznych.

Warunki mieszkaniowe w budynkach komunalnych w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego zostały podwyższone, co umożliwiło efektywne i ekonomiczne korzystanie z nich.

Zespół dworsko-folwarczny jest wyjątkowym w skali miasta zabytkiem, którego walory architektoniczno-urbanistyczne zostały wydobyte poprzez działania konserwatorskie i inwestycyjne.

Podobszar Babie Doły to miejsce, w którym na zadbanych terenach zieleni istnieje możliwość spędzania czasu na świeżym powietrzu i spotkania się z sąsiadami z dzielnicy, pozostałymi mieszkańcami Gdyni oraz turystami. Okazjonalnie odbywają się tu wydarzenia kulturalne.

7.2.2. Oksywie

Podobszar Oksywie to atrakcyjne i bezpieczne miejsce do życia, zapewniające wiele dostępnych przestrzeni publicznych oferujących różnorodne formy spędzania wolnego czasu.

Społeczność lokalna wzmacnia swoją tożsamość w oparciu o własną historię, jak również o działania społeczne i obywatelskie. Współtworzy rozwijającą się ofertę usług społecznych i korzysta z niej w oparciu o dedykowane miejsca (m.in. Przystań, SPOT-y), co wpływa na wzrost jej aktywności. Mieszkańcy Oksywia z każdej grupy wiekowej, zwłaszcza osoby ze szczególnymi potrzebami, mają dostęp do dedykowanego wsparcia, zarówno jeśli chodzi

o pozytywne wzmocnienie, rozwój kompetencji, jak i radzenie sobie z trudnymi sytuacjami czy działania w sferze zdrowotnej.

Jakość użytkowa oraz dostępność architektoniczna zabudowy mieszkaniowej zostały poprawione. Walory architektoniczne historycznych budynków mieszkalnych wydobyte zostały poprzez niezbędne remonty i prace konserwatorskie, a także urządzony i zadbany teren wokół budynków.

Na podobszarze Oksywie pojawiła się nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa uzupełniająca dotychczasowe braki funkcjonalne.

Podobszar przestał być definiowany przez miejsca koncentracji zasobu komunalnego. Ograniczono negatywne zjawiska społeczno-przestrzenne, a rejony ulic Dickmana i Żeglarzy zmieniły swój wizerunek w oczach mieszkańców i osób odwiedzających te miejsca.

Sieć zagospodarowanych i dostępnych przestrzeni publicznych została uzupełniona, zapewniając bezpieczne i funkcjonalne połączenia między poszczególnymi częściami podobszaru i całej dzielnicy.

7.2.3. Meksyk

Osiedle Meksyk to uporządkowane i bezpieczne miejsce do życia oraz atrakcyjna lokalizacja dla prowadzenia działalności gospodarczej.

Społeczność lokalna jest zintegrowana, chce i potrafi działać na rzecz swojego otoczenia. Funkcjonują i rozwijają się w swojej aktywności lokalni liderzy. Młodzież mieszkająca na osiedlu jest ważną częścią lokalnej społeczności, a jednocześnie aktywnie korzysta z dedykowanej swojej grupie wiekowej oferty usług społecznych.

Mieszkańcy Meksyku otrzymali wsparcie informacyjno-organizacyjne w załatwianiu spraw związanych ze zmianą sposobu ogrzewania domów czy założeniem ogrodów deszczowych. Przełożyło się to na wzrost ich kompetencji, a w efekcie – na wprowadzenie na terenie osiedla rozwiązań dotyczących zrównoważonego odprowadzania wód deszczowych i poprawę jakości powietrza na podobszarze.

Na osiedlu pojawiła się nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz zmniejszyła się liczba budynków substandardowych i nieefektywnych energetycznie.

Atrakcyjny, funkcjonalny i dostępny węzeł przesiadkowy wraz z siecią przestrzeni publicznych stały się wizytówkami Meksyku, na podstawie których zbudowany został pozytywny wizerunek osiedla na zewnątrz.

7.2.4. Osiedle Zamenhofa-Opata Hackiego

Zarówno podobszar rewitalizacji, jak i jego najbliższe sąsiedztwo, to okolica bezpieczna, zadbana, schludna i odpowiadająca na potrzeby różnych grup mieszkańców.

Jakość użytkowa zabudowy mieszkaniowej osiedla zbliża się do współczesnych standardów. Systematycznie remontowane są części wspólne budynków. Poprawia się również jakość mieszkań komunalnych.

Mieszkańcy identyfikują się ze swoim osiedlem, są za nie współodpowiedzialni. Wszyscy interesariusze dbają o utrzymanie wysokiej jakości zmian, jakie przyniosła osiedlu rewitalizacja.

Oferta usług społecznych, dostosowana do mieszkańców w każdym wieku, zwłaszcza osób o szczególnych potrzebach, wspiera i aktywizuje członków lokalnej społeczności. Mieszkańcy mają dostęp do dedykowanego wsparcia, zarówno jeśli chodzi o pozytywne wzmocnienie, rozwój kompetencji, jak i radzenie sobie z trudnymi sytuacjami czy działania w sferze zdrowotnej. Przystań Opata Hackiego 33 przyciąga uczestników również spoza osiedla. Zanika stygmat osiedla jako miejsca niebezpiecznego.

Utrzymana jest wysoka jakość przemian społecznych i przestrzennych osiedla ZOH, a proces przekształceń stanowi wzór dla innych osiedli o podobnej genezie.

7.2.5. Wzgórze Orlicz-Dreszera

Wzgórze Orlicz-Dreszera staje się zagospodarowanym i dostępnym obszarem, harmonijnie włączonym w tkankę dzielnicy Leszczynki pod względem funkcjonalno-przestrzennym. Miejsce to, mimo intensywnej zabudowy, dysponuje ogólnodostępnymi terenami zieleni oraz oferuje usługi, w tym usługi publiczne, dla lokalnej społeczności. Upamiętniona została wieloletnia historia Pekinu i wielu pokoleń jego mieszkańców.

7.2.6. Witomino

Podobszar rewitalizacji Witomino to bezpieczne, przyjazne miejsce do życia, oferujące możliwość aktywnego korzystania z zasobów środowiska naturalnego oraz z miejsc dedykowanych spędzaniu wolnego czasu.

Społeczność lokalna jest zintegrowana, chce i potrafi działać na rzecz swojego otoczenia. Funkcjonują i rozwijają się w swojej aktywności lokalni liderzy.

Widoczny jest wzrost kapitału społecznego mieszkańców osiedla: angażują się w działania na rzecz dzielnicy, uczestniczą w inicjatywach sąsiedzkich i chętnie korzystają z oferty kulturalnej, animacyjnej i sportowej. Mieszkańcy są zarówno odbiorcami, jak i inicjatorami działań społecznych.

Mieszkańcy Witomina z każdej grupy wiekowej otrzymali dedykowane wsparcie, zarówno jeśli chodzi o pozytywne wzmocnienie, rozwój kompetencji, jak i radzenie sobie z trudnymi sytuacjami czy działania w sferze zdrowotnej.

Dostępność i jakość zabudowy mieszkaniowej została podniesiona. Przestrzeń publiczna osiedla jest bezpieczna i przyjazna dla wszystkich uczestników ruchu, w tym dla osób o szczególnych potrzebach, pieszych i użytkowników rowerowych. Stała się ona miejscem integracji i budowania relacji społecznych.

8. CELE REWITALIZACJI I KIERUNKI DZIAŁAŃ

Bazując na wizjach procesu rewitalizacji opracowano sześć celów strategicznych dla całego obszaru rewitalizacji, które znajdują swoje rozwinięcie w dopuszczalnych kierunkach działań.

Dla każdego podobszaru rewitalizacji dobrano takie cele i kierunki działań, które najlepiej wspierają osiągnięcie założonej wizji. Nie wszystkie cele strategiczne obowiązują dla każdego podobszaru.

CEL STRATEGICZNY		DOPUSZCZALNE KIERUNKI DZIAŁAŃ		PODOBSZAR REWITALIZACJI
1	**Wsparcie mieszkańców i rozwój zdeinstytucjonalizowanych, zindywidualizowanych i zintegrowanych usług społecznych**	1.1	Rozwój usług dla osób wymagających wsparcia w codziennym funkcjonowaniu.	Wszystkie podobszary rewitalizacji
		1.2	Rozwój usług wspierających rodziny.	
		1.3	Rozwój usług wzmacniających zdrowie psychiczne.	
		1.4	Budowanie indywidualnych ścieżek wsparcia w sytuacjach kryzysowych.	Babie Doły, Oksywie
		1.5	Koordynacja usług społecznych i zdrowotnych.	Wszystkie podobszary rewitalizacji
		1.6	Aktywizacja społeczno-zawodowa.	
2	**Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie**	2.1	Rozwój działań oddolnych na rzecz przestrzeni wspólnych.	Oksywie, Witomino
		2.2	Rozwój więzi sąsiedzkich, aktywności społecznej i osobistych kompetencji w oparciu o centra sąsiedzkie i działalność organizacji pozarządowych.	Oksywie, Witomino, osiedle ZOH
		2.3	Włączanie społeczności lokalnych w działania rewitalizacyjne (partycypacja społeczna).	Wszystkie podobszary rewitalizacji
3	**Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej**	3.1	Remonty i budowa komunalnych budynków mieszkaniowych.	Babie Doły, Oksywie, osiedle ZOH, Witomino
		3.2	Wspieranie wspólnot mieszkaniowych.	Oksywie, Witomino
		3.3	Remonty budynków użyteczności publicznej.	Babie Doły, Oksywie, Witomino
4	**Wysoka jakość przestrzeni publicznych**	4.1	Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji).	Wszystkie podobszary rewitalizacji
5	**Wysoka jakość środowiska**	5.1	Poprawa efektywności energetycznej budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej.	Babie Doły, Oksywie
		5.2	Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury oraz sieci infrastruktury technicznej.	Babie Doły, Oksywie, Meksyk, Witomino
6	**Aktywizacja gospodarcza**	6.1	Tworzenie planów operacyjnych w celu zwiększenia aktywności inwestycyjno-gospodarczej.	Oksywie, Witomino, Wzgórze Orlicz-Dreszera

Tab. 5 Zestawienie celów rewitalizacji i kierunków działań

9. PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE

9.1. Liczba i charakter przedsięwzięć

W GPR 2030+ zaplanowano do realizacji łącznie 45 podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych o charakterze społecznym, przestrzenno-funkcjonalnym, technicznym, środowiskowym, gospodarczym, a także 8 pozostałych dopuszczalnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych (tzw. uzupełniających). Wśród nich znajduje się:

- 6 przedsięwzięć podstawowych horyzontalnych;
- 7 przedsięwzięć podstawowych i 2 przedsięwzięcia uzupełniające na podobszarze Babie Doły;
- 12 przedsięwzięć podstawowych i 4 przedsięwzięcia uzupełniające na podobszarze Oksywie;
- 3 przedsięwzięcia podstawowe i 1 przedsięwzięcie uzupełniające na podobszarze Meksyk;
- 5 przedsięwzięć podstawowych na podobszarze osiedle Zamenhofa-Opata Hackiego;
- 3 przedsięwzięcia podstawowe i 1 przedsięwzięcie uzupełniające na podobszarze Wzgórze Orlicz-Dreszera;
- 9 przedsięwzięć podstawowych na podobszarze Witomino.

Opis każdego z przedsięwzięć zawiera: nazwę i wskazanie podmiotów je realizujących, zakres realizowanych zadań, lokalizację, szacowaną wartość, prognozowane rezultaty wraz ze sposobem ich oceny w odniesieniu do celów rewitalizacji oraz opis działań zapewniających dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

Część przedsięwzięć o charakterze społecznym zaplanowana jest do realizacji w skali całego obszaru rewitalizacji, bez wyodrębniania podobszarów. Z tego względu nazwano je horyzontalnymi (co zostało odpowiednio oznaczone w numerze przedsięwzięcia), a wskaźniki dla nich również określono dla całego obszaru rewitalizacji (co zostało odpowiednio zaznaczone w opisie przedsięwzięcia). Pozostała część przedsięwzięć o charakterze społecznym, jak też przedsięwzięcia o charakterze przestrzenno-funkcjonalnym lub technicznym, środowiskowym oraz gospodarczym zostały zaplanowane i opisane w odniesieniu do każdego z podobszarów.

9.2. Sposób wyboru przedsięwzięć

Proces wyboru przedsięwzięć rewitalizacyjnych miał charakter etapowy i partycypacyjny – zapewniający realny wpływ interesariuszy na ostateczny kształt GPR 2030+. Proces ten został szerzej opisany w I części, rozdziale 1.7.1.3. Ostateczny wybór przedsięwzięć uwzględniał, na ile realizują one określone cele rewitalizacji, a także analizę potencjalnych źródeł finansowania oraz możliwości realizacyjne gminy i jej partnerów.

W pierwszym etapie, po przystąpieniu do opracowania zmiany GPR, przeprowadzono otwarty nabór propozycji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, skierowany przede wszystkim do mieszkańców obszaru rewitalizacji, a także do organizacji pozarządowych, wydziałów Urzędu Miasta Gdyni i miejskich jednostek organizacyjnych.

W ramach naboru zgłoszono 171 propozycji, które zostały poddane weryfikacji formalnej i merytorycznej. Oceniano je m.in. pod kątem zgodności z celami rewitalizacji, adekwatności

do zdiagnozowanych problemów, możliwości realizacyjnych, lokalizacji w granicach obszaru rewitalizacji, kosztów oraz wpływu na poprawę jakości życia mieszkańców. Weryfikację uzupełniono o wewnętrzne spotkania z przedstawicielami kluczowych wydziałów i jednostek miejskich.

Równolegle oraz na dalszych etapach prac, poprzez spotkania tematyczne, konsultacje branżowe oraz pogłębione wywiady, w proces aktywnie zaangażowano szerokie grono interesariuszy, w tym:

- wydziały Urzędu Miasta Gdyni i miejskie jednostki organizacyjne;
- służby i instytucje publiczne (np. Ośrodek Profilaktyki i Terapii Uzależnień);
- partnerów społecznych, zwłaszcza Komitet Rewitalizacji, organizacje pozarządowe i rady dzielnic;
- partnerów gospodarczych (np. PEWIK Gdynia Sp. z o.o., wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe);
- przedstawicieli społeczeństwa obywatelskiego (m.in. UpFoundation, Fundacja Widzialne, Fundacja L'Arche).

Komitet Rewitalizacji brał udział w opiniowaniu i rekomendowaniu przedsięwzięć – jego stanowiska znalazły wyraz m.in. w uchwałach nr 1/2025 z 13 stycznia 2025 r. (w zakresie przedsięwzięć inwestycyjnych) oraz nr 3/2025 z 6 marca 2025 r. (w zakresie przedsięwzięć społecznych).

Odniesienie się do propozycji interesariuszy, uwzględniające głos doradczy Komitetu Rewitalizacji, zostało zawarte w zarządzeniu Prezydenta Miasta Gdyni nr 1008/25/IX/L z dnia 25 lutego 2025 r. Pozytywnie ocenione przedsięwzięcia zostały wpisane na listę przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji, projekt GPR 2030+ został poddany formalnym konsultacjom społecznym. Uwagi zgłoszone w ich trakcie zostały przeanalizowane i – w przypadku pozytywnej oceny – uwzględnione w ostatecznej wersji dokumentu. W rezultacie dodano jedno podstawowe przedsięwzięcie rewitalizacyjne na Oksywiu (OKSY.12.) oraz cztery przedsięwzięcia uzupełniające (OKSY.2.U., OKSY.3.U., OKSY.4.U., WOD.1.U.).

9.3. Przedsięwzięcia rewitalizacyjne zrealizowane w latach 2017-2024

W Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Gdyni na lata 2017-2026 dla sześciu wyznaczonych podobszarów rewitalizacji wskazano łącznie 45 przedsięwzięć podstawowych. Spośród nich 35 przedsięwzięć (75%) to działania o charakterze przede wszystkim przestrzenno-funkcjonalnym, technicznym lub środowiskowym, a 10 przedsięwzięć (25%) – o charakterze społecznym. Ponadto zaplanowano 13 przedsięwzięć uzupełniających oraz sześć przedsięwzięć uzupełniających horyzontalnych – jednakowych i realizowanych równolegle na pięciu podobszarach rewitalizacji (z wyłączeniem Wzgórza Orlicz-Dreszera, dla którego zaplanowano trzy przedsięwzięcia horyzontalne). Zrealizowano 41 przedsięwzięć podstawowych.

Spośród tych o charakterze inwestycyjnym można wyróżnić następujące główne grupy:

1. Działania mające na celu stworzenie lub poprawę jakości infrastruktury społecznej na podobszarze – cztery przedsięwzięcia (wszystkie zrealizowane):
   - stworzenie Przystani na Oksywiu, na osiedlu ZOH i na Witominie;
   - remont placówki wsparcia dziennego na Oksywiu.

2. Działania mające na celu stworzenie nowych przestrzeni rekreacji – siedem przedsięwzięć (sześć zrealizowanych):
   - stworzenie polan rekreacyjnych na Babich Dołach, Oksywiu, Witominie;
   - stworzenie infrastruktury sportowej – boisk na Oksywiu i Witominie;
   - stworzenie osiedlowych terenów rekreacyjnych na osiedlu ZOH i na Meksyku.
3. Działania związane z poprawą infrastruktury technicznej (drogi, chodniki, parkingi, sieci) ukierunkowane na poprawę bezpieczeństwa, tworzenie niezbędnych powiązań komunikacyjnych, a także niwelowanie różnic inwestycyjnych – 14 przedsięwzięć (12 zrealizowanych).
4. Działania związane z poprawą warunków zamieszkania – 10 przedsięwzięć (dziewięć zrealizowanych):
   - kompleksowa modernizacja energetyczna budynków komunalnych;
   - remonty w częściach wspólnych budynków komunalnych;
   - dofinansowanie remontów części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
   - zapewnienie lokali socjalnych osobom z nakazem eksmisji ze Wzgórza Orlicz-Dreszera.

Spośród zaplanowanych przedsięwzięć podstawowych o charakterze społecznym można wyróżnić następujące główne grupy:

1. Projekty rozwoju usług społecznych na rzecz rodzin, dzieci i młodzieży – trzy przedsięwzięcia, obejmujące wiązki działań z zakresu:
   - aktywizacji i integracji społecznej oraz treningu umiejętności społecznych;
   - pracy animacyjnej;
   - pomocy terapeutycznej w pokonywaniu trudności (psycholog, pedagog, terapeuta; prowadzący terapię i inne formy wsparcia, np. socjoterapia, psychoterapia, konsultacje psychologiczne, grupa wsparcia).
2. Partycypacja społeczna i inicjatywy lokalne – trzy przedsięwzięcia, obejmujące wiązki działań z zakresu:
   - włączania mieszkańców w procesy inwestycyjne;
   - prowadzenia działań informacyjnych i edukacyjnych dotyczących rewitalizacji w ramach punktów konsultacyjnych;
   - organizowania konkursów dla organizacji pozarządowych z zakresu projektowania niewielkich zmian przestrzennych;
   - prowadzenia Funduszu Sąsiedzkiego;
   - animowania lokalnych społeczności poprzez organizację wspólnych wydarzeń, celebrowanie zakończenia inwestycji, wspólne prace na rzecz przestrzeni publicznej.
3. Działania społeczne podejmowane na Wzgórzu Orlicz-Dreszera – cztery przedsięwzięcia obejmujące następujące działania: kompleksową diagnozę środowisk, wdrożenie programu osłonowego, program aktywizacji społeczno-zawodowej, wzmożenie aktywności służb w celu poprawy bezpieczeństwa.

Niezrealizowane przedsięwzięcia podstawowe w ramach GPR 2017-2026 zostały uwzględnione w takiej samej lub zmodyfikowanej formie w GPR 2030+.

9.4. Zestawienie przedsięwzięć rewitalizacyjnych

9.4.1. Przedsięwzięcia horyzontalne

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **H.1.**	TYTUŁ	**Świadczenie usług asystenckich i wytchnieniowych**
	LOKALIZACJA	Wszystkie podobszary

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: społeczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Starzejąca się społeczność oraz duży udział jednoosobowych gospodarstw domowych.
2. Systematyczny wzrost zapotrzebowania na usługi asystenckie i niewystarczająca podaż.
3. Istniejący i rosnący popyt na usługi asystenckie dla osób z niepełnosprawnościami.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie polega na świadczeniu usług asystenckich i wytchnieniowych wobec niesamodzielnych mieszkańców podobszaru i ich rodzin.

Zakładane zadania w ramach przedsięwzięcia to m.in.:

1. **Usługi na rzecz seniora.** Zadanie jest skierowane do osób w wieku 60+ zamieszkujących podobszar rewitalizacji. Polega w szczególności na animowaniu i wspólnym spędzaniu czasu wolnego w miejscu i poza miejscem zamieszkania uczestnika, aktywizacji w domu, towarzyszeniu w wyjściu na spacer, w dotarciu do rodziny, sąsiadów, znajomych oraz w inne miejsca wybrane przez uczestnika. Obejmuje również pomoc w zakupach z aktywnym udziałem seniora i załatwianiu spraw urzędowych, w nawiązywaniu lub odbudowywaniu kontaktów społecznych i rodzinnych, korzystaniu z dóbr kultury (np. muzea, biblioteki, galerie, kina, teatry), a także wspólne uczestniczenie w wydarzeniach kulturalnych, rozrywkowych, społecznych, sportowych itp. Dopuszcza się możliwość realizacji części zadania również w formie świetlicy opiekuńczej.
2. **Usługi asystencji osobistej dla osób z niepełnosprawnością.** Zadanie polega na zwiększeniu dostępności usług asystencji osobistej jako formy ogólnodostępnego wsparcia w wykonywaniu codziennych czynności oraz funkcjonowaniu w życiu społecznym osoby niepełnosprawnej posiadającej orzeczenie o znacznym i umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. Usługi asystencji osobistej polegają w szczególności na pomocy asystenta w wykonywaniu przez uczestnika czynności dnia codziennego, wyjściu, powrocie lub dojazdach z uczestnikiem w wybrane przez uczestnika miejsca, załatwianiu przez uczestnika spraw urzędowych, korzystaniu przez uczestnika z dóbr kultury (np. muzeum, teatr, kino, galeria sztuki itp.).
3. **Opieka wytchnieniowa.** Zadanie polega na zwiększeniu dostępności usług wytchnieniowych. Zadanie adresowane jest do członków rodzin lub opiekunów sprawujących bezpośrednią opiekę nad osobami z orzeczeniem o niepełnosprawności albo orzeczeniem traktowane na równi z orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, którzy wymagają usług opieki wytchnieniowej. W ramach zadania możliwe będzie świadczenie usługi opieki wytchnieniowej w ramach pobytu dziennego lub całodobowego w miejscu zamieszkania.

Realizacja zadań może być powierzona organizacjom pozarządowym wyłonionym w drodze konkursu na wspieranie działań społecznych w ramach procesu rewitalizacji, na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Poprawa jakości życia osób starszych i z niepełnosprawnościami.
2. Zwiększenie udziału uczestników przedsięwzięcia w życiu społecznym i rodzinnym.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 1. Wsparcie mieszkańców i rozwój zdeinstytucjonalizowanych, zindywidualizowanych i zintegrowanych usług społecznych

Kierunek 1.1. Rozwój usług dla osób wymagających wsparcia w codziennym funkcjonowaniu.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI	
Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba godzin przepracowanych w bezpośrednim kontakcie z uczestnikiem	167 880
Liczba usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnej społeczności	3
Liczba form wsparcia świadczonych w ramach zadania	3
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba osób, których sytuacja społeczna uległa poprawie w wyniku realizacji zadania	190
Liczba podmiotów, które rozszerzyły ofertę wsparcia lub podniosły jakość oferowanych usług	1

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU
Dane jednostek realizujących

PODMIOTY REALIZUJĄCE
Gmina Miasta Gdyni, organizacje pozarządowe

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI
W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności oraz zasadą równego dostępu do usług. Usługi będą świadczone przede wszystkim w miejscu zamieszkania beneficjentów, co eliminuje bariery związane z przemieszczaniem się osób z ograniczoną mobilnością. W przypadku działań realizowanych poza domem, wykorzystywane będą obiekty wolne od barier architektonicznych, dostosowane do potrzeb osób z ograniczeniami mobilności. W ramach konkursów dla organizacji pozarządowych wymagany i oceniany będzie opis sposobu zapewnienia dostępności w realizacji zadań. Zapewniony zostanie materiał informacyjny wskazujący obowiązujące w mieście standardy dostępności w różnych obszarach (np. Standardy dostępności dla miasta Gdyni, Standardy wydarzeń kulturalnych, standardy obsługi bez barier). Informacje o usługach, w tym materiały promocyjne i rekrutacyjne, będą udostępniane w formie elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt przez programy asystujące. Zostaną przygotowane w różnych formatach, takich jak tekst łatwy do czytania (ETR), duży druk czy wersje audio, w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego. Komunikacja z uczestnikami będzie dostosowywana indywidualnie, zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2026-2029	11 355 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **H.2.**	TYTUŁ	**Wzmocnione rodziny**
	LOKALIZACJA	Wszystkie podobszary

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA
CHARAKTER: społeczny. **PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:** 1. Rozwarstwienie społeczne.

2. Potrzeba stałej diagnozy sytuacji i potrzeb młodzieży zamieszkującej na podobszarze rewitalizacji i spędzającej czas głównie w przestrzeni publicznej.
3. Obserwowane zachowania destrukcyjne młodzieży i młodych dorosłych w przestrzeni publicznej balansujące na krawędzi prawa.
4. Obserwowane spożywanie alkoholu i substancji psychoaktywnych w przestrzeni publicznej.
5. Deficyty wychowawcze wśród rodzin mieszkających na podobszarze.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie polega na świadczeniu wsparcia dla młodzieży i młodych dorosłych oraz dla rodzin w celu wzmocnienia ich kompetencji (osobistych, społecznych, wychowawczych).
Zakładane zadania w ramach przedsięwzięcia to:

1. **Prowadzenie grup młodzieżowych.** Zadanie polega na włączeniu społecznym młodzieży, która nie korzysta z innych form usług społecznych świadczonych na podobszarze lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Zadanie daje szansę na poznanie alternatywnych sposobów spędzania czasu, stwarza możliwość rozwijania pasji i zainteresowań. W ramach zadania zbudowana zostanie atrakcyjna dla młodzieży oferta spędzania czasu wolnego, zorientowana m.in. na rozwój talentów i umiejętności oraz na wspieranie oddolnych inicjatyw prorozwojowych.
2. **Szkoły dla rodziców.** Zadanie polega na przygotowaniu rodziców/opiekunów do budowania zdrowych, konstruktywnych relacji z dziećmi i młodzieżą poprzez rozwijanie umiejętności wychowawczych. W ramach zadania rodzice/opiekunowie będą mieli okazję zaopatrzyć się w różne metody i narzędzia dobrej komunikacji, wspólnego ustalania zasad, stawiania granic, rozwiązywania problemów i wspólnego, rodzinnego działania. Spotkania w ramach Szkoły dla Rodziców umożliwią też wymianę doświadczeń, przemyśleń oraz pomysłów.
3. **Terapeutyczne grupy wsparcia dla młodzieży.** Zadanie polega na budowaniu więzi i relacji z uczestnikami grupy, budowaniu dobrostanu psychicznego, wskazaniu możliwości zmian osobistych, społecznych itp.
4. **Prowadzenie grup wsparcia dla seniorów i osób z niepełnosprawnościami lub innych grup zagrożonych wykluczeniem społecznym.**
5. **Zwiększenie wachlarza usług społecznych, kierowanych do młodzieży i młodych dorosłych, wspierających rozwój umiejętności społecznych, przeciwdziałanie uzależnieniom, wyrównywanie szans, rozwój osobisty.** Zadanie ma na celu rozwój psychospołeczny młodych ludzi. Uczestnicy zadania będą mieli możliwość m.in. zdobycia wiedzy na swój temat, poznania nowych rówieśników, nauki stawiania i realizowania celów, rozwijania umiejętności komunikacyjnych, nauki zarządzania emocjami, nauki asertywności oraz rozpoznawania swoich granic.

Realizacja zadań może być powierzona organizacjom pozarządowym wyłonionym w drodze konkursu na wspieranie działań społecznych w ramach procesu rewitalizacji, na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Podniesienie kompetencji i nabycie umiejętności społecznych przez mieszkańców.
2. Wzrost kapitału społecznego.
3. Poprawa jakości życia mieszkańców.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 1. Wsparcie mieszkańców i rozwój zdeinstytucjonalizowanych, zindywidualizowanych i zintegrowanych usług społecznych
Kierunek 1.2. Rozwój usług wspierających rodziny.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	Wartość docelowa:
Liczba osób objętych usługami świadczonymi w społeczności lokalnej w ramach przedsięwzięcia	184
Liczba usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnej społeczności	15

Wskaźnik rezultatu:	Wartość docelowa:
Liczba podmiotów, które rozszerzyły ofertę wsparcia lub podniosły jakość oferowanych usług	4

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostek realizujących

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni, organizacje pozarządowe

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności oraz zasadą równego dostępu do usług. Działania w ramach przedsięwzięcia będą realizowane w obiektach wolnych od barier architektonicznych, dostosowanych do potrzeb osób z ograniczeniami mobilności. W szczególności zapewniony zostanie dostęp do sal zajęciowych, odpowiednia szerokość przejść, dostępność toalet przystosowanych dla osób z niepełnosprawnością.
W ramach konkursów dla organizacji pozarządowych wymagany i oceniany będzie opis sposobu zapewnienia dostępności w realizacji zadań. Zapewniony zostanie materiał informacyjny wskazujący obowiązujące w mieście standardy dostępności w różnych obszarach (np. Standardy dostępności dla miasta Gdyni, Standardy wydarzeń kulturalnych, standardy obsługi bez barier).
Informacje o usługach, w tym materiały promocyjne i rekrutacyjne, będą udostępniane w formie elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt przez programy asystujące. Zostaną przygotowane w różnych formatach, takich jak tekst łatwy do czytania (ETR), duży druk czy wersje audio, w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego. W miarę potrzeb możliwe będzie także tłumaczenie materiałów na języki obce.
Komunikacja z uczestnikami będzie dostosowywana indywidualnie, zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2025-2029	1 052 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **H.3.**	TYTUŁ	**Wzmocnione zdrowie psychiczne**
	LOKALIZACJA	Wszystkie podobszary

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: społeczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Wysoka liczba osób z zaburzeniami psychicznymi.
2. Duża koncentracja nakładających się problemów (społecznych, zdrowotnych, finansowych) negatywnie wpływających na kondycję zdrowia psychicznego.
3. Hermetyczna społeczność, co utrudnia konstruktywną i efektywną pracę w kierunku wsparcia i wymaga wypracowania form nawiązywania kontaktu i zaangażowania.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie polega na zwiększeniu dostępności do wsparcia psychologicznego i psychiatrycznego w zakresie działań o charakterze diagnostycznym lub profilaktycznym, kierowanych do wielu różnorodnych grup odbiorców (dzieci i młodzież, dorosłych, seniorów). Przedsięwzięcie zakłada szybką ścieżkę dostępu dla mieszkańców obszaru rewitalizacji do usług

wsparcia zdrowia psychicznego w przypadku identyfikacji takiej potrzeby.

W ramach przedsięwzięcia zakładane są zadania o charakterze diagnostycznym lub profilaktycznym, m.in.:

1. **Konsultacje psychologiczne i wsparcie w kryzysie** świadczone blisko miejsca zamieszkania (na podobszarze lub w sąsiedztwie); zadanie stanowi kontynuację zadania realizowanego w ramach procesu rewitalizacji i będzie realizowane w Przystani.
2. **Konsultacje z lekarzem psychiatrą.**
3. **Konsultacje z psychoterapeutą.**
4. **Warsztaty wzmacniające kompetencje** – w zależności od potrzeb.

Przedsięwzięcie obejmuje również superwizję specjalistów prowadzących konsultacje i terapię.

Realizacja zadań może być powierzona organizacjom pozarządowym wyłonionym w drodze konkursu na wspieranie działań społecznych w ramach procesu rewitalizacji, na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Poprawa jakości życia mieszkańców.
2. Ograniczenie wykluczenia społecznego i zwiększenie samodzielności mieszkańców.
3. Poprawa więzi społecznych i rodzinnych wśród mieszkańców.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 1. Wsparcie mieszkańców i rozwój zdeinstytucjonalizowanych, zindywidualizowanych i zintegrowanych usług społecznych
Kierunek 1.3. Rozwój usług wzmacniających zdrowie psychiczne.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba godzin przepracowanych w bezpośrednim kontakcie z uczestnikiem	1700
Liczba usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnej społeczności	3
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba osób, których sytuacja społeczna uległa poprawie po realizacji przedsięwzięcia	110
Liczba podmiotów, które rozszerzyły ofertę wsparcia lub podniosły jakość oferowanych usług	2

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostek realizujących

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności oraz zasadą równego dostępu do usług. Działania w ramach przedsięwzięcia będą realizowane w obiektach wolnych od barier architektonicznych, dostosowanych do potrzeb osób z ograniczeniami mobilności.
Informacje o usługach, w tym materiały promocyjne i rekrutacyjne, będą udostępniane w formie elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt

przez programy asystujące. Zostaną przygotowane w różnych formatach, takich jak tekst łatwy do czytania (ETR), duży druk czy wersje audio, w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego.
Komunikacja z uczestnikami będzie dostosowywana indywidualnie, zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami.
Czas trwania i sposób prowadzenia działań będą elastycznie dostosowywane do możliwości i potrzeb konkretnych odbiorców. W ramach możliwych form wsparcia przewiduje się także konsultacje zdalne (telefoniczne lub online), które będą odpowiednio zabezpieczone pod względem prywatności i bezpieczeństwa danych.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2026-2029	754 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **H.4.**	TYTUŁ	**Latarnicy społeczni**
	LOKALIZACJA	Podobszar: Oksywie, Babie Doły

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: społeczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Duża liczba mieszkańców objęta wsparciem pomocy społecznej.
2. Wysoki udział lokali komunalnych posiadających zadłużenia.
3. Zdiagnozowane miejsca koncentracji problemów społecznych.
4. Konieczność wsparcia w sytuacjach kryzysowych, w szczególności przy przeprowadzkach wynikających z generalnych remontów lub rozbiórek budynków komunalnych.
5. Zauważane przez mieszkańców antyspołeczne zachowania niewielkich grup lub pojedynczych osób w przestrzeni publicznej, wpływające na niskie poczucie bezpieczeństwa.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie polega na tworzeniu celowanej oferty wsparcia dla rodzin mieszkających na podobszarze rewitalizacji – m.in. w budynkach komunalnych przeznaczonych do rozbiórki lub generalnego remontu. Celem przedsięwzięcia jest wspieranie w procesie zmiany życiowej, związanej ze stałą lub czasową zmianą miejsca zamieszkania oraz pomaganie w rozwiązaniu problemów blokujących przeprowadzkę.
Główne zadanie w ramach przedsięwzięcia to przeprowadzenie pogłębionej diagnozy indywidualnych potrzeb i możliwości uczestników, w celu opracowania Indywidualnych planów wsparcia (IPW).
W proces tworzenia IPW zostanie zaangażowany sam uczestnik, zespół latarników, specjaliści/osoby dotychczas pracujące z osobą/rodziną w danym środowisku, jak również specjaliści dobierani w zależności od potrzeb. Latarnicy ściśle współpracują z opiekunami obszaru.
Zakres zadań będzie obejmować m.in.:

- przeprowadzenie pogłębionej diagnozy indywidualnych potrzeb i możliwości uczestników, w celu opracowania IPW;
- towarzyszenie podczas wizyt w urzędach i instytucjach;
- pomoc w załatwieniu spraw związanych ze zmianą zamieszkania;
- kierowanie do form wsparcia w oparciu o diagnozę potrzeb;
- monitoring realizacji IPW wraz oceną okresową i końcową planu.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Wyprowadzenie osób objętych działaniem z wielowymiarowej sytuacji kryzysowej.
2. Zwiększenie poczucia bezpieczeństwa lokatorów, zmniejszenie postaw biernych i/lub roszczeniowych, usprawnienie procesu przeprowadzek.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 1. Wsparcie mieszkańców i rozwój zdeinstytucjonalizowanych, zindywidualizowanych i zintegrowanych usług społecznych Kierunek 1.4. Budowanie indywidualnych ścieżek wsparcia w sytuacjach kryzysowych.	
WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI	
Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba rodzin objętych usługami świadczonymi w społeczności lokalnej	55
Liczba Indywidualnych planów wsparcia	55
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba osób zagrożonych wykluczeniem i ubóstwem, która skorzystała z rezultatów realizacji przedsięwzięcia	44
Liczba osób świadczących usługi w społeczności lokalnej w ramach przedsięwzięcia	7
SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU	
Dane jednostek realizujących	
PODMIOTY REALIZUJĄCE	
Gmina Miasta Gdyni	
ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI	
W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności oraz zasadą równego dostępu do usług. Usługi mogą być częściowo świadczone w miejscu zamieszkania beneficjentów, co eliminuje bariery związane z przemieszczaniem się osób z ograniczoną mobilnością. Działania w ramach przedsięwzięcia będą realizowane w obiektach wolnych od barier architektonicznych, dostosowanych do potrzeb osób z ograniczeniami mobilności. Informacje o usługach, w tym materiały promocyjne i rekrutacyjne, będą udostępniane w formie elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt przez programy asystujące. Zostaną przygotowane w różnych formatach, takich jak tekst łatwy do czytania (ETR), duży druk czy wersje audio, w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego. Komunikacja z uczestnikami będzie dostosowywana indywidualnie, zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami. Wsparcie będzie dostosowane do indywidualnych potrzeb każdej rodziny, na podstawie diagnozy i przygotowanego planu działań. Uczestnicy otrzymają pomoc w uproszczeniu formalności oraz załatwianiu spraw administracyjnych, m.in. związanych z przeprowadzką. Wszystkie działania będą prowadzone w sposób empatyczny, z poszanowaniem godności osób objętych wsparciem i przeciwdziałaniem stygmatyzacji. Uczestnicy zostaną włączeni w proces planowania i podejmowania decyzji dotyczących form i zakresu pomocy.	

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2025-2030	600 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR H.5.	**TYTUŁ**	**Sprawny system usług społecznych na obszarze rewitalizacji**
	LOKALIZACJA	Wszystkie podobszary
OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA		

CHARAKTER: społeczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Koordynacja polityk sektorowych w celu ograniczenia problemów społecznych.
2. Sieciowanie różnych podmiotów publicznych świadczących usługi społeczne i koordynacja ich działań wraz z prowadzeniem wspólnej akcji informacyjnej dotyczącej istniejącej oferty usługowej dla mieszkańców.
3. Prowadzenie działań nakierowanych na rozwiązywanie nagromadzenia wielu krzyżowych sytuacji problemowych przy indywidualnym podejściu do każdej z objętych współpracą rodzin.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie ma charakter uzupełniający w stosunku do przedsięwzięć nr **H.1, H.2., H.3, H.4**, **H.6.** i polega na koordynacji działań i podnoszeniu kompetencji instytucji pracujących na rzecz rewitalizacji społecznej. W ramach przedsięwzięcia zakłada się organizację spotkań koordynacyjnych, seminariów, prowadzenie regularnych wspólnych akcji informacyjnych o dostępnej ofercie miejskiej z zakresu usług społecznych, kierowanych do mieszkańców obszaru rewitalizacji. Przedsięwzięcie będzie realizowane m.in. w ramach Koalicji obszarowych i/lub Koalicji GPR.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Zwiększenie świadomości społecznej w zakresie dostępnych usług społecznych i możliwości korzystania z nich.
2. Zwiększenie poziomu korzystania przez mieszkańców obszaru rewitalizacji z miejskiej oferty usług społecznych.
3. Poprawa jakości życia mieszkańców.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 1. Wsparcie mieszkańców i rozwój zdeinstytucjonalizowanych, zindywidualizowanych i zintegrowanych usług społecznych
Kierunek 1.1. Koordynacja usług społecznych i zdrowotnych.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba wydrukowanych egzemplarzy broszury informacyjnej	700
Liczba zorganizowanych wydarzeń grupowych	6
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba podmiotów, które rozszerzyły ofertę wsparcia lub podniosły jakość oferowanych usług	7

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostek realizujących

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności oraz zasadą równego dostępu do usług. Wydarzenia, spotkania i działania koordynacyjne odbywać się będą w obiektach dostępnych architektonicznie, wyposażonych m.in. w podjazdy, windy, szerokie przejścia oraz toalety przystosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. W razie potrzeby możliwe będzie zapewnienie transportu dla osób z ograniczeniami mobilności.
Informacje o działaniach, w tym materiały promocyjne i informacyjne, będą udostępniane w formie

elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt przez programy asystujące. Zostaną przygotowane w różnych formatach, takich jak tekst łatwy do czytania (ETR), duży druk, wersje audio oraz w przystępnej formie wizualnej z zastosowaniem kontrastów, ikonografii i prostego języka. W miarę potrzeb możliwe będzie także tłumaczenie materiałów na języki obce.
Spotkania i wydarzenia mogą być prowadzone również w formule zdalnej lub hybrydowej. W razie potrzeby możliwe będzie zapewnienie tłumacza PJM.
Działania w zakresie koordynacji i rozwoju systemu usług społecznych będą realizowane z uwzględnieniem perspektyw różnych grup, w tym organizacji działających na rzecz osób z niepełnosprawnościami i osób zagrożonych wykluczeniem. Zasady współpracy międzyinstytucjonalnej będą oparte na standardach dostępności. Szkolenia i seminaria uwzględnią tematykę równości szans i projektowania dostępnych usług społecznych. W działaniach komunikacyjnych i edukacyjnych brane będą pod uwagę bariery językowe i kulturowe, a stosowany język będzie inkluzywny i wolny od stygmatyzacji. Zapewniona zostanie również bezpieczna, otwarta przestrzeń do dialogu w trakcie spotkań międzyinstytucjonalnych i wydarzeń z udziałem mieszkańców.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2025-2029	315 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **H.6.**	TYTUŁ	**Aktywna integracja w gdyńskich podobszarach rewitalizacji**
	LOKALIZACJA	Wszystkie podobszary

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: społeczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Długotrwałe bezrobocie.
2. Ubóstwo.
3. Uzależnienia.
4. Wykluczenie społeczne.
5. Niskie kwalifikacje.
6. Trudności z samodzielnym powrotem na rynek pracy.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie polega na aktywizacji społeczno-zawodowej biernych zawodowo, zagrożonych ubóstwem lub wykluczeniem społecznym mieszkańców podobszarów rewitalizacji w Gdyni. Realizacja przedsięwzięcia nastąpi poprzez wdrożenie kompleksowych programów aktywizacji społeczno-zawodowej, opartych na budowaniu indywidualnych ścieżek wsparcia uczestników, obejmujących:

- usług aktywnej integracji o charakterze społecznym i edukacyjnym – m.in. działania włączające społecznie i przeciwdziałające wykluczeniu społecznemu, podnoszące kompetencje społeczne, takie jak działania edukacyjne i integrujące, realizowane w Domach Sąsiedzkich;
- usług aktywnej integracji o charakterze zawodowym – m.in. szkolenia podnoszące kompetencje i kwalifikacje zawodowe;
- usługi aktywnej integracji o charakterze zdrowotnym – m.in. wsparcie psychologiczne i psychiatryczne; indywidualne wsparcie osób niepełnosprawnych;
- działania w zakresie spędzania wolnego czasu oraz włączenia się w działania kulturalne i sportowe – realizowane wspólnie z Partnerami;
- kompleksowe wsparcie uczestników w ramach dedykowanej ścieżki wsparcia – realizowane przez CIS w Gdyni.

W miarę możliwości, działania będą ukierunkowane na podnoszenie kompetencji cyfrowych uczestników oraz wspieranie rozwoju przedsiębiorczości społecznej na obszarach rewitalizacji.
Realizacja zadań może być powierzona organizacjom pozarządowym wyłonionym w drodze konkursu

na wspieranie działań społecznych w ramach procesu rewitalizacji, na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Poprawa jakości życia mieszkańców podobszaru.
2. Zwiększenie liczby poszukujących pracy po zakończeniu ścieżki wsparcia.
3. Zwiększenie kwalifikacji osób po zakończeniu ścieżki wsparcia.
4. Zwiększenie kompetencji społecznych i zawodowych uczestników projektu.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 1. Wsparcie mieszkańców i rozwój zdeinstytucjonalizowanych, zindywidualizowanych i zintegrowanych usług społecznych
Kierunek 1.6. Aktywizacja społeczno-zawodowa.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba osób bezrobotnych, w tym długotrwale bezrobotnych, objętych wsparciem w ramach przedsięwzięcia	100
Liczba osób biernych zawodowo objętych wsparciem w ramach przedsięwzięcia	20
Liczba osób obcego pochodzenia objętych wsparciem w ramach przedsięwzięcia	20
Liczba osób z niepełnosprawnościami objętych wsparciem w ramach przedsięwzięcia	5
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba osób poszukujących pracy po zakończeniu uczestnictwa w przedsięwzięciu	40
Liczba osób, które uzyskały kwalifikacje po zakończeniu uczestnictwa w przedsięwzięciu	40
Liczba osób pracujących (łącznie z prowadzącymi działalność na własny rachunek) po zakończeniu uczestnictwa w przedsięwzięciu	28
Liczba osób, których sytuacja społeczna uległa poprawie po realizacji przedsięwzięcia	75

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostek realizujących

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni, organizacje pozarządowe

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności oraz zasadą równego dostępu do usług. Działania odbywać się będą w obiektach dostępnych architektonicznie, wyposażonych m.in. w podjazdy, windy, szerokie przejścia oraz toalety przystosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. W razie potrzeby możliwe będzie zapewnienie transportu dla osób z ograniczeniami mobilności.
Informacje o usługach, w tym materiały promocyjne i rekrutacyjne, będą udostępniane w formie elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt przez programy asystujące. Zostaną przygotowane w różnych formatach, takich jak tekst łatwy do czytania

(ETR), duży druk czy wersje audio, w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego.
Komunikacja z uczestnikami będzie dostosowywana indywidualnie, zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami.
W ramach konkursów dla organizacji pozarządowych wymagany i oceniany będzie opis sposobu zapewnienia dostępności w realizacji zadań. Zapewniony zostanie materiał informacyjny wskazujący obowiązujące w mieście standardy dostępności w różnych obszarach (np. Standardy dostępności dla miasta Gdyni, Standardy wydarzeń kulturalnych, standardy obsługi bez barier).
Wsparcie będzie dostosowane do indywidualnych potrzeb uczestników, na podstawie diagnozy i przygotowanego planu działań. Możliwy będzie udział w części działań (np. doradztwo, szkolenia, spotkania grupowe) w formie zdalnej lub hybrydowej, przy użyciu dostępnych i prostych technologii (telefon, wideorozmowy). Uczestnicy otrzymają pomoc w uproszczeniu formalności oraz załatwianiu spraw administracyjnych oraz w korzystaniu ze sprzętu i narzędzi cyfrowych – pomoc w logowaniu, wypełnianiu formularzy online, korzystaniu z e-learningu.
Wszystkie działania będą prowadzone w sposób empatyczny, z poszanowaniem godności osób objętych wsparciem i przeciwdziałaniem stygmatyzacji. Uczestnicy zostaną włączeni w proces planowania i podejmowania decyzji dotyczących form i zakresu pomocy.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2026-2029	2 940 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

9.4.2. Przedsięwzięcia na podobszarze Babie Doły

Zrealizowane przedsięwzięcia rewitalizacyjne

W ramach GPR Miasta Gdyni na lata 2017-2026 na podobszarze zrealizowano trzy z czterech zaplanowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych:

1. Budowę nowej przestrzeni rekreacyjnej, tj. zagospodarowanie polany przy klifie (w ramach czego powstały: ścieżki piesze i droga dojazdowa – dostosowane dla osób z niepełnosprawnościami, strefa street workout, plac zabaw dla młodszych dzieci, ławeczki i stół) wraz z uporządkowaniem terenów spacerowych na samym klifie.
2. Budowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w rejonie ulic Rybaków, Zielonej, Ikara wraz z podłączeniem budynków komunalnych przy ulicy Rybaków do sieci kanalizacyjnej.
3. Modernizację dojazdu do plaży na przedłużeniu ulicy Zielonej.

Najważniejsze dla mieszkańców, a zarazem najtrudniejsze i najbardziej kosztowne przedsięwzięcie – poprawa stanu technicznego historycznych budynków mieszkalnych, znajdujących się w zasobie komunalnym – nie zostało dotychczas w pełni przeprowadzone. Złożyło się na to kilka czynników, zarówno planistycznych (konieczność zmiany planu miejscowego, aby utrzymać funkcje mieszkaniowe), jak i finansowych (brak dofinansowania unijnego dla podobszaru Babie Doły). W ramach powyższego zadania powstała dokumentacja konserwatorska, która będzie stanowić podstawę dla przyszłych, ujętych w niniejszym dokumencie, działań projektowych i remontowych obejmujących kompleksowy remont budynków.

Planowane podstawowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **BD.1.**	TYTUŁ	**Działania aktywizujące lokalną społeczność Babich Dołów**
	LOKALIZACJA	Przestrzeń publiczna na terenie podobszaru, Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 6
OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA		

CHARAKTER: społeczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Podział dzielnicy na kilka niepowiązanych części.
2. Duże poczucie dystansu mieszkańców do działań miasta.
3. Duży zakres potencjalnych zmian w miejscu zamieszkania w ramach rewitalizacji – potrzeba wsparcia lokalnej społeczności i stałego informowania o procesie rewitalizacji.
4. Spadek liczby mieszkańców podobszaru oraz potencjalnie wprowadzenie nowych mieszkańców.

ZAKRES ZADAŃ:

Działania aktywizujące lokalną społeczność Babich Dołów to zestaw zadań mających na celu podnoszenie kapitału społecznego mieszkańców obszaru rewitalizacji oraz realizację modelu włączania mieszkańców w proces kształtowania poszczególnych działań rewitalizacyjnych. Przedsięwzięcie opiera się o zróżnicowane narzędzia i metody dotarcia oraz pracy z lokalną społecznością.
Zakładane zadania w ramach przedsięwzięcia to m.in.:

- **Funkcja opiekuna obszaru.** Pracownik Laboratorium Innowacji Społecznych odpowiadający za dostarczanie rzetelnej wiedzy nt. zmian wynikających z procesu rewitalizacji, diagnozowanie zgłaszanych przez mieszkańców problemów i przekierowywanie ich do odpowiednich jednostek miejskich. Do zadań opiekuna należy również organizacja cyklicznych spotkań dla mieszkańców dotyczących rewitalizacji.
- **Włączanie mieszkańców w kształtowanie działań rewitalizacyjnych.** Zadanie polega

na angażowaniu mieszkańców w proces projektowania i realizacji satysfakcjonujących ich rozwiązań przestrzennych, szczególnie w ramach przedsięwzięć inwestycyjnych nr **BD.6., BD.7**. Proces włączania mieszkańców odbywać się będzie na różnych etapach cyklu inwestycyjnego (formułowanie założeń, projektowanie, realizacja, ewaluacja).

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Zwiększenie wpływu mieszkańców na rozwój podobszaru.
2. Zwiększenie dostępu do informacji na temat procesu rewitalizacji.
3. Zwiększenie poczucia tożsamości i więzi z sąsiedztwem.
4. Podniesienie kompetencji i umiejętności w lokalnej społeczności.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 2. Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie
Kierunek 2.3. Włączanie społeczności lokalnych w działania rewitalizacyjne.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba osób objętych usługami świadczonymi w społeczności lokalnej	65
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba spotkań z lokalną społecznością przeprowadzonych w ramach przedsięwzięcia	10

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności z zachowaniem standardów dostępności w różnych obszarach (np. Standardów dostępności dla miasta Gdyni, Standardów wydarzeń kulturalnych, standardów obsługi bez barier) oraz zasadą równego dostępu do usług.
Działania w ramach przedsięwzięcia będą realizowane w obiektach wolnych od barier architektonicznych, dostosowanych do potrzeb osób z ograniczeniami mobilności. W przypadku działań w przestrzeni publicznej uwzględnione zostaną potrzeby osób z niepełnosprawnościami i seniorów (w tym czytelne oznaczenia, dostęp do toalety, podjazdy, miejsca siedzące).
Informacje o działaniach, w tym materiały promocyjne i rekrutacyjne, będą udostępniane w formie elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt przez programy asystujące. Zostaną przygotowane w różnych formatach, takich jak tekst łatwy do czytania (ETR), duży druk czy wersje audio, w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego. W miarę potrzeb możliwe będzie także tłumaczenie materiałów na języki obce.
Komunikacja z uczestnikami będzie dostosowywana indywidualnie, zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami.
W miarę potrzeb uczestnicy działań otrzymają pomoc w uproszczeniu formalności oraz w korzystaniu ze sprzętu i narzędzi cyfrowych (pomoc w logowaniu, wypełnianiu formularzy online).
W ramach konkursów dla organizacji pozarządowych wymagany i oceniany będzie opis sposobu zapewnienia dostępności w realizacji zadań. W ogłoszeniu o konkursie udostępniony zostanie materiał informacyjny wskazujący obowiązujące w mieście ww. standardy dostępności w różnych obszarach.
Wszystkie działania będą prowadzone w sposób empatyczny, z poszanowaniem różnorodności kulturowej i społecznej oraz włączający osoby z różnych środowisk, w tym grupy zagrożone wykluczeniem.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2025-2030	130 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **BD.2.**	TYTUŁ	**Budowa dwóch budynków czworaków z przeznaczeniem na mieszkania komunalne**
	LOKALIZACJA	ul. Rybaków

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: przestrzenno-funkcjonalny, techniczny, środowiskowy.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Zły stan techniczny istniejących budynków komunalnych o funkcji mieszkalnej.
2. Decyzja o przeznaczeniu budynków Dworu i Domu Zarządcy na funkcje usługowe i likwidacji mieszkań komunalnych w tych budynkach.
3. Poprawa warunków mieszkaniowych w istniejących czworakach wymaga czasowych lub stałych wyprowadzek.
4. Głębokie przywiązanie mieszkańców do swojego sąsiedztwa i społeczności.
5. Deficyt dostępnych lokali komunalnych.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie obejmuje budowę dwóch dostępnych budynków komunalnych, z których każdy będzie liczyć cztery mieszkania. Budynki zostaną zlokalizowane na terenach przewidzianych w MPZP pod zabudowę uzupełniającą historyczny zespół dworsko-folwarczny „Nowe Obłuże". Nowowybudowane mieszkania umożliwią czasowe/stałe zakwaterowanie obecnym lokatorom na czas remontów istniejącego zasobu komunalnego, bez konieczności przesiedlania w inne części miasta.

Przedsięwzięcie jest bezpośrednio powiązane z przedsięwzięciami nr **BD.3., BD.4., BD.5., BD.6., BD.7.**, mającymi na celu kompleksową rewaloryzację historycznego zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże".

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Wzbogacenie zasobu komunalnego o osiem nowych dostępnych lokali komunalnych.
2. Zmniejszenie problemów z zasiedleniem zasobu komunalnego – zmniejszenie obciążenia gminy.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 3. Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej
Kierunek 3.1. Działania dot. komunalnych mieszkaniowych budynków wielorodzinnych.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba nowych/wyremontowanych budynków	2
Liczba mieszkań dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami	8
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba beneficjentów przedsięwzięcia	8 rodzin

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI		
Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego. Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania. Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o jego harmonogramie: na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów technicznych w formie elektronicznej i telefonicznej.		
TERMIN REALIZACJI	**SZACOWANA WARTOŚĆ**	**POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA**
2025-2030+	6 600 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni, inne krajowe środki publiczne

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR BD.3.	**TYTUŁ**	**Remont mieszkalnych budynków komunalnych (tzw. czworaków)**
	LOKALIZACJA	ul. Rybaków 3, 4, 5, 6

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: przestrzenno-funkcjonalny, techniczny, środowiskowy.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Zły stan techniczny budynków, chociaż różny sposób degradacji.
2. Konieczność zmiany systemu ogrzewania, a także podłączenia do sieci wodociągowej i wymiany instalacji wewnętrznych.
3. Duże przywiązanie lokalnej społeczności do miejsca.
4. Zespół dworsko-folwarczny jako jeden z lepiej zachowanych zabytków – założeń przedmiejskich wymaga kompleksowego podejścia rewaloryzacyjnego.

Przedsięwzięcie, przeniesione z GPR 2017-2026, stanowi najważniejszą potrzebę mieszkańców.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie polega na kompleksowym remoncie czterech mieszkalnych budynków komunalnych, tzw. czworaków, z przywróceniem ich formy historycznej w zakresie podejmowanych działań.

Przedsięwzięcie jest bezpośrednio powiązane z przedsięwzięciami nr **BD.4., BD.5, BD.6., BD.7.**, mającymi na celu kompleksową rewaloryzację historycznego zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże".

Zakładane zadania w ramach przedsięwzięcia to m.in.:

- **wykonanie ekspertyz technicznych;**
- **opracowanie kompleksowej dokumentacji konserwatorsko-projektowej;**
- **remont budynków wraz ze zmianą sposobu ogrzewania,** zakładający przywrócenie formy historycznej.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Podniesienie energooszczędności i dostępności czterech budynków komunalnych.
2. Obniżenie kosztów utrzymania budynków komunalnych.
3. Zmniejszenie problemów z zasiedleniem zasobu komunalnego – zmniejszenie obciążenia gminy.

4. Przywrócenie wartości kulturowych historycznych budynków i założenia folwarcznego.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 3. Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej
Kierunek 3.1. Działania dot. komunalnych mieszkaniowych budynków wielorodzinnych.
CEL 5. Wysoka jakość środowiska
Kierunek 5.1. Poprawa efektywności energetycznej budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba objętych wsparciem budynków mieszkalnych zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach	4
Liczba obiektów dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami	4
Liczba mieszkań z ułatwionym dostępem	16
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba mieszkańców zamieszkujących obszar rewitalizacji – beneficjentów przedsięwzięcia	40

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego.
Przedsięwzięcie zakłada remont i poprawę dostępności architektonicznej czterech budynków komunalnych, przy czym konkretne rozwiązania zostaną dostosowane do możliwości technicznych i zakresu interwencji zaplanowanej w każdym z budynków. Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania.
Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o planowanych i zakończonych pracach remontowych: na stronie internetowej, z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów technicznych w formie elektronicznej i telefonicznej.

TERMIN REALIZACJI	**SZACOWANA WARTOŚĆ**	**POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA**
2025-2030+	6 000 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni, inne krajowe środki publiczne

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **BD.4.**	TYTUŁ	**Kompleksowy remont budynku Dworu Thymiana z przeznaczeniem na funkcje usługowe, w tym funkcje publiczne**
	LOKALIZACJA	ul. Rybaków 8

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: przestrzenno-funkcjonalny, techniczny, środowiskowy.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Zły stan techniczny budynku.
2. Budynek niedostępny dla osób ze szczególnymi potrzebami.
3. Konieczność zmiany systemu ogrzewania i podłączenia do sieci wodociągowej oraz wymiany instalacji wewnętrznych.
4. Niefunkcjonalny układ pomieszczeń wewnątrz budynku – część mieszkań bez łazienki.
5. Mieszkania, które sukcesywnie coraz trudniej zasiedlać z uwagi na stan techniczny.
6. Pustostany, które nie są ogrzewane, powodują problemy w sąsiednich lokalach.
7. Samodzielne próby wykonywania remontów, które przyczyniają się do dalszej degradacji budynku.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie polega na kompleksowym remoncie budynku Dworu Thymiana, uwzględniającym zmianę układu funkcjonalnego, z przeznaczeniem na funkcje usługowe w tym funkcje publiczne.
Przedsięwzięcie jest bezpośrednio powiązane z przedsięwzięciami nr **BD.2., BD.3., BD.6., BD.7.,** realizującymi wizję kompleksowej rewaloryzacji historycznego zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże".
Zakładane zadania w ramach przedsięwzięcia to m.in.:

- **opracowanie kompleksowej dokumentacji konserwatorsko-projektowej**;
- **remont budynku wraz ze zmianą sposobu ogrzewania**.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Zwiększenie energooszczędności i dostępności.
2. Powiększenie zasobu dobrej jakości pomieszczeń na funkcje usługowe, w tym publiczne.
3. Zwiększenie dostępności usług w granicach podobszaru.
4. Ochrona wartości kulturowych historycznego budynku i założenia urbanistycznego.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 3. Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej
Kierunek 3.3. Remonty budynków użyteczności publicznej.
CEL 5. Wysoka jakość środowiska
Kierunek 5.1. Poprawa efektywności energetycznej budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba objętych wsparciem obiektów infrastruktury (innych niż budynki mieszkalne) zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach	1
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba mieszkańców zamieszkujących obszar rewitalizacji – beneficjentów przedsięwzięcia	76

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE
Gmina Miasta Gdyni
ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI
Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni - każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego. Przedsięwzięcie zakłada m.in. również poprawę dostępności architektonicznej budynku, przy czym konkretne rozwiązania zostaną dostosowane do możliwości technicznych i zakresu interwencji. Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania. Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o planowanych i zakończonych pracach remontowych: na stronie internetowej, z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów technicznych w formie elektronicznej i telefonicznej.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2025-2030+	7 000 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni, inne krajowe środki publiczne

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **BD.5.**	TYTUŁ	**Kompleksowy remont Domu Zarządcy z przeznaczeniem na funkcję społeczno-kulturalną**
	LOKALIZACJA	ul. Rybaków 7

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: przestrzenno-funkcjonalny, techniczny, środowiskowy.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Brak miejsc o funkcji społeczno-kulturalnej w obrębie dzielnicy.
2. Zgłaszane potrzeby stworzenia miejsca spotkań.
3. Potrzeba popularyzacji wiedzy o historii zespołu dworsko-folwarcznego.
4. Zły stan techniczny budynku.
5. Konieczność zmiany systemu ogrzewania i podłączenia do sieci wodociągowej oraz wymiany instalacji wewnętrznych.
6. Budynek niedostępny dla osób ze szczególnymi potrzebami.
7. Budynek z uwagi na swoje gabaryty może nie spełniać norm obowiązujących obecnie dla zabudowy mieszkaniowej.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie polega na kompleksowym remoncie Domu Zarządcy z przeznaczeniem na funkcję społeczno-kulturalną (np. bibliotekę butikową lub salę sąsiedzką).
Przedsięwzięcie jest bezpośrednio powiązane z przedsięwzięciami nr **BD.2., BD.3., BD.4., BD.6., BD.7.,** mającymi na celu kompleksową rewaloryzację historycznego zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże".
Zakładane zadania w ramach przedsięwzięcia to m.in.:

- **opracowanie kompleksowej dokumentacji konserwatorsko-projektowej**;
- **remont budynku wraz ze zmianą sposobu ogrzewania**.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Podniesienie energooszczędności i dostępności budynku komunalnego.
2. Zwiększenie aktywności społecznej na podobszarze.
3. Wzmocnienie wartości kulturowych historycznego budynku i założenia urbanistycznego.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 3. Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej
Kierunek 3.3. Remonty budynków użyteczności publicznej.
CEL 5. Wysoka jakość środowiska
Kierunek 5.1. Poprawa efektywności energetycznej budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba objętych wsparciem obiektów infrastruktury (innych niż budynki komunalne) zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach	1
Liczba objętych wsparciem obiektów, w których realizowane są usługi publiczne	1
Liczba obiektów dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami	1
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba mieszkańców zamieszkujących obszar rewitalizacji – beneficjentów przedsięwzięcia	76

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni - każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego.
Przedsięwzięcie zakłada m.in. również poprawę dostępności architektonicznej budynku, przy czym konkretne rozwiązania zostaną dostosowane do możliwości technicznych i zakresu interwencji.
Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania.
Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o planowanych i zakończonych pracach remontowych: na stronie internetowej, z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów technicznych w formie elektronicznej i telefonicznej.

TERMIN REALIZACJI	**SZACOWANA WARTOŚĆ**	**POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA**

2025-2030+	2 000 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR BD.6.	**TYTUŁ**	**Rewaloryzacja historycznego parku w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże”**
	LOKALIZACJA	ul. Rybaków

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: funkcjonalno-przestrzenny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Historyczne założenie parkowe, stanowiące integralną część zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże”, od lat ulega stopniowej degradacji. Teren parku zajmowany jest przez prowizoryczne konstrukcje wiat, składzików, szklarni i ogródków. Starodrzew nosi znamiona złej gospodarki lub uszkodzeń i degradacji powstałych na przestrzeni lat.
2. Uporządkowany i zagospodarowany teren zielony może pełnić funkcję miejsca spotkań dla mieszkańców folwarku i budować poczucie lokalnej tożsamości.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie polega na rewaloryzacji historycznego założenia parkowego, służącego mieszkańcom zarówno podobszaru jak i całej dzielnicy. Przedsięwzięcie jest bezpośrednio powiązane z przedsięwzięciami nr **BD.2., BD.3., BD.4., BD.5., BD.7.**, mającymi realizować wizję kompleksowej rewaloryzacji historycznego zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże”. Przedsięwzięcie jest również powiązanie z przedsięwzięciem nr **BD.1.,** w ramach którego zostanie przeprowadzony proces partycypacji społecznej poprzedzający prace projektowe oraz proces stałego informowania o postępach w pracach wykonawczych.

Zakładane zadania w ramach przedsięwzięcia to m.in.:

- Opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla rewaloryzacji historycznego założenia parkowego, na podstawie opracowania konserwatorskiego.
- Prace porządkowe i wykonawcze, w tym rozbiórka ogrodzeń i budynków tymczasowych, nasadzenia, uporządkowanie i zagospodarowanie wnętrza parku, pielęgnacyjne prace zieleniarskie.

OCZEKIWANE REZULTATY:

Zrewaloryzowany park będzie służyć mieszkańcom zarówno folwarku, jak i całej dzielnicy. Pozwoli na integrację mieszkańców i wzmocni poczucie dumy z miejsca zamieszkania.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 4. Wysoka jakość przestrzeni publicznych

Kierunek 4.1. Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny rekreacji i komunikacji).

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Powierzchnia obszarów objętych przedsięwzięciem rewitalizacyjnym	ok. 0,5 ha
Otwarta przestrzeń utworzona lub rekultywowana na obszarach miejskich	1
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba mieszkańców zamieszkujących obszar rewitalizacji – beneficjentów przedsięwzięcia	76

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE
Gmina Miasta Gdyni
ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI
Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego. Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania. Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o spotkaniach konsultacyjnych i planowanych oraz zakończonych pracach na stronie internetowej, z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów w formie elektronicznej i telefonicznej.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2025-2030+	2 000 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni, inne krajowe środki publiczne

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **BD.7.**	TYTUŁ	**Budowa wewnętrznego układu komunikacyjnego w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże”**
	LOKALIZACJA	ul. Rybaków

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: funkcjonalno-przestrzenny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Układ komunikacyjny wewnątrz folwarku wykonany częściowo z płyt yomb nie spełnia norm dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. Brak dojść do budynków, chodników.
2. Postępująca degradacja historycznego zespołu dworsko-folwarcznego.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie polega na zagospodarowaniu ciągów pieszo-jezdnych w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego służących mieszkańcom zarówno podobszaru, jak i całej dzielnicy. W ramach przedsięwzięcia publiczna przestrzeń komunikacji zostanie zagospodarowana w formie woonerfu, tj. przestrzeni pieszo-rowerowej z dopuszczeniem ruchu samochodowego dla mieszkańców. Zaprojektowane zostaną dojścia do budynków i wjazdy na poszczególne posesje. Przedsięwzięcie jest bezpośrednio powiązane z przedsięwzięciami nr **BD.2., BD.3., BD.4., BD.5., BD.6.,** mającymi realizować wizję kompleksowej rewaloryzacji historycznego zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże”. Przedsięwzięcie jest również powiązanie z przedsięwzięciem nr **BD.1.,** w ramach którego zostanie przeprowadzony proces partycypacji społecznej poprzedzający prace projektowe oraz proces stałego informowania o postępach prac wykonawczych.
Zakładane zadania w ramach przedsięwzięcia to m.in.:

- Opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowo kosztorysowej dla budowy ciągów pieszo-rowerowych z dopuszczeniem ruchu samochodowego dla mieszkańców oraz wyznaczonymi miejscami postojowymi i zielenią.
- Prace budowlane.

OCZEKIWANE REZULTATY:
Zagospodarowanie ciągów komunikacyjnych poprawi jakość zamieszkiwania na podobszarze rewitalizacji i dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz przyczyni się do podniesienia jakości i ochrony wartości historycznych całego zespołu dworsko-folwarcznego.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 4. Wysoka jakość przestrzeni publicznych
Kierunek 4.1. Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny rekreacji i komunikacji).
CEL 5. Wysoka jakość środowiska
Kierunek 5.2. Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury oraz sieci infrastruktury technicznej.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Powierzchnia obszarów objętych przedsięwzięciem rewitalizacyjnym	ok. 0,1 ha
Wskaźniki rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba mieszkańców zamieszkujących obszar rewitalizacji – beneficjentów przedsięwzięcia	76

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego.
Planowane jest zastosowanie rozwiązań zwiększających dostępność fizyczną przestrzeni, m.in.:

- likwidację barier architektonicznych (m.in. płynne i równe nawierzchnie bez progów, zapadnięć czy wystających elementów),
- dostosowanie ciągu (m.in. wyznaczenie pasów wolnych od przeszkód o szerokości co najmniej 1,5 m, wprowadzenie faktur ostrzegawczych i prowadzących (oznaczenia dotykowe) dla osób niewidomych i słabowidzących.

Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania.
Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o spotkaniach konsultacyjnych i planowanych oraz zakończonych pracach na stronie internetowej, z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów w formie elektronicznej i telefonicznej.

TERMIN REALIZACJI	**SZACOWANA WARTOŚĆ**	**POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA**
2025-2030+	4 000 000 zł	Środki własne Gminy Miasta Gdyni

Pozostałe dopuszczalne przedsięwzięcia rewitalizacyjne

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **BD.1.U.**	TYTUŁ	**Budowa i prowadzenie dwóch Rodzinnych Domów Dziecka w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże”**
	LOKALIZACJA	ul. Rybaków
CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA		
Przedsięwzięcie ma zarówno charakter funkcjonalno-przestrzenny, jak i społeczny. Odpowiada na istotne potrzeby w zakresie wsparcia społecznego poprzez wprowadzenie innowacyjnej funkcji rodzinnego domu dziecka, który docelowo przekształci się w rodzinny dom pomocy. Jednocześnie – w kontekście zaplanowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych – przedsięwzięcie będzie uzupełniać zakres działań zmierzających do rewaloryzacji całego założenia dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże” i zwiększania jego wielofunkcyjności. Realizacja projektu jest możliwa dzięki dostępnym zasobom terenowym – przewiduje się budowę dwóch budynków jednorodzinnych na terenach, gdzie obecnie znajdują się zdegradowane budynki gospodarcze. Lokalizacja zapewni przyszłym mieszkańcom dostęp do terenów zielonych, co wpłynie na poprawę jakości życia i stworzy warunki sprzyjające integracji społecznej. Projekt ma charakter pilotażowy i zakłada, że rodzinne domy dziecka będą stopniowo przekształcane w rodzinne domy pomocy. Operatorem wybudowanych obiektów będzie MOPS, który odpowiadać będzie za ich funkcjonowanie i zarządzanie. Przedsięwzięcie realizowane będzie w ramach projektu ZIT.		

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **BD.2.U.**	TYTUŁ	**Uporządkowanie przestrzeni i poprawa bezpieczeństwa między ulicą Rybaków a ulicą Zieloną**
	LOKALIZACJA	ul. Rybaków
CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA		
Przedsięwzięcie ma charakter funkcjonalno-przestrzenny i koncentruje się na poprawie bezpieczeństwa pieszych na odcinku ul. Rybaków – między ul. Zieloną a zespołem dworsko-folwarcznym „Nowe Obłuże”. Obecnie brak wyznaczonych chodników i poboczy zmusza pieszych do poruszania się jezdnią lub nieutwardzonym terenem, co stwarza zagrożenie. Celem przedsięwzięcia jest zapewnienie bezpiecznego dojścia mieszkańców do przystanku autobusowego „Zielona – Kościół 02”. Przeprowadzona zostanie analiza możliwych rozwiązań, uwzględniająca koszty oraz możliwość dojścia do alternatywnych przystanków. Następnie wdrożone zostanie najkorzystniejsze rozwiązanie, dostosowane do finansowych możliwości gminy.		

9.4.3. Przedsięwzięcia na podobszarze Oksywie

Zrealizowane przedsięwzięcia rewitalizacyjne

W ramach GPR Miasta Gdyni na lata 2017-2026 na podobszarze zrealizowano 12 z 13 zaplanowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych:

1. Rozwój usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnej społeczności w dzielnicy Oksywie.
2. Partycypacja społeczna i inicjatywy lokalne w procesie rewitalizacji dzielnicy Oksywie.
3. Utworzenie Centrum Sąsiedzkiego Przystań Śmidowicza 49 oraz zagospodarowanie otoczenia dla potrzeb rozwoju oferty usług społecznych świadczonych na rzecz mieszkańców dzielnicy.
4. Poprawa dostępności oraz rozwój infrastruktury dla potrzeb rozwoju usług społecznych w obrębie Oksywia górnego.
5. Integracja Oksywia dolnego i Oksywia górnego poprzez utworzenie traktu leśnego oraz Parku Leśnego pomiędzy ulicą Żeglarzy i Bosmańską.
6. Integracja Oksywia dolnego i Oksywia górnego poprzez usprawnienie ruchu pieszych od ulicy Arciszewskich i Makowskiego w kierunku dawnej wsi Oksywie.
7. Rozwój terenu rekreacyjnego w obrębie V Liceum Ogólnokształcącego przy ulicy Dickmana.
8. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej w obrębie ulicy Arciszewskich.
9. Rozwój przestrzeni publicznej i przebudowa układu komunikacyjnego w obrębie centrum dawnej wsi Oksywie.
10. Wykorzystanie potencjału gospodarczego oraz poprawa jakości życia mieszkańców Osady Rybackiej – utworzenie polany rekreacyjnej na klifie.
11. Remonty wybranych elementów w mieszkalnych budynkach komunalnych.
12. Program współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi (dofinansowanie remontów części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych).

Niezrealizowane zadanie dotyczy budowy sieci kanalizacji deszczowej oraz kanalizacji sanitarnej w obrębie Kępy Oksywskiej.

Planowane podstawowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **OKSY.1.**	TYTUŁ	**Działania aktywizujące lokalną społeczność Oksywia**
	LOKALIZACJA	Przestrzeń publiczna na terenie podobszaru, Przystań Śmidowicza 49
OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA		
CHARAKTER: społeczny. **PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:** 1. Podział dzielnicy na dwie części – górną i dolną. 2. Rozwarstwienie społeczne. 3. Zauważane przez mieszkańców antyspołeczne zachowania niewielkich grup lub pojedynczych osób w przestrzeni publicznej. 4. Potrzeba wzmacniania kapitału społecznego. 5. Duży zakres potencjalnych zmian w miejscu zamieszkania w ramach rewitalizacji – potrzeba wsparcia lokalnej społeczności i stałego informowania o procesie rewitalizacji. 6. Spadek liczby mieszkańców podobszaru oraz potencjalnie wprowadzenie nowych mieszkańców.		

ZAKRES ZADAŃ:

Działania aktywizujące lokalną społeczność Oksywia to zestaw zadań mających na celu podnoszenie kapitału społecznego mieszkańców obszaru rewitalizacji oraz realizację modelu włączania mieszkańców w proces kształtowania poszczególnych działań rewitalizacyjnych. Przedsięwzięcie opiera się o zróżnicowane narzędzia i metody dotarcia oraz pracy z lokalną społecznością.
Zakładane zadania w ramach przedsięwzięcia to m.in.:

- **Funkcja opiekuna obszaru.** Pracownik Laboratorium Innowacji Społecznych odpowiadający za dostarczanie rzetelnej wiedzy nt. zmian wynikających z procesu rewitalizacji, diagnozowanie zgłaszanych przez mieszkańców problemów i przekierowywanie ich do odpowiednich jednostek miejskich. Ponadto opiekun organizuje cykliczne spotkania dla mieszkańców dotyczących rewitalizacji i bierze udział w spotkaniach Koalicji obszarowej.
- **Włączanie mieszkańców w kształtowanie działań rewitalizacyjnych.** Zadanie polega na angażowaniu mieszkańców w proces projektowania i realizacji satysfakcjonujących ich rozwiązań przestrzennych, szczególnie w ramach przedsięwzięć inwestycyjnych nr **OKSY.6., OKSY.7., OKSY.9.** Proces włączania mieszkańców odbywać się będzie na różnych etapach cyklu inwestycyjnego (formułowanie założeń, projektowanie, realizacja, ewaluacja).
- **Fundusz Sąsiedzki.** Zadanie polega na rozwoju i wspieraniu organizacyjnym oraz finansowym oddolnych inicjatyw mających na celu niewielkie zmiany w ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, integrację mieszkańców oraz budowanie lokalnej tożsamości i więzi społecznych.
- **Aktywizacja lokalnych społeczności poprzez sport, edukację nieformalną, kulturę i sztukę, działania sąsiedzkie w przestrzeni publicznej.** Zadanie będzie realizowane w trybie konkursów dla organizacji pozarządowych na działania społeczne i przestrzenne z zakresu rewitalizacji, na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Zwiększenie aktywności społecznej na podobszarze.
2. Zwiększenie poczucia tożsamości i więzi z sąsiedztwem.
3. Rozwój inicjatyw mieszkańców na rzecz lokalnej społeczności i sąsiedztwa.
4. Zmniejszenie rozwarstwienia społecznego na obszarze.
5. Podniesienie kompetencji i umiejętności w lokalnej społeczności.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 2. Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie
Kierunek 2.1. Rozwój działań oddolnych na rzecz lokalnych społeczności i przestrzeni wspólnych.
Kierunek 2.2. Rozwój więzi sąsiedzkich, aktywności społecznej i osobistych kompetencji w oparciu o centra sąsiedzkie i działalność organizacji pozarządowych.
Kierunek 2.3. Włączanie społeczności lokalnych w działania rewitalizacyjne.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba osób objętych usługami świadczonymi w społeczności lokalnej	614
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba spotkań z lokalną społecznością przeprowadzonych w ramach przedsięwzięcia	30
Liczba zrealizowanych inicjatyw oddolnych	15

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostek realizujących

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni, organizacje pozarządowe

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI
W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności z zachowaniem standardów dostępności w różnych obszarach (np. Standardów dostępności dla miasta Gdyni, Standardów wydarzeń kulturalnych, standardów obsługi bez barier) oraz zasadą równego dostępu do usług. Działania w ramach przedsięwzięcia będą realizowane w obiektach wolnych od barier architektonicznych, dostosowanych do potrzeb osób z ograniczeniami mobilności. W przypadku działań w przestrzeni publicznej uwzględnione zostaną potrzeby osób z niepełnosprawnościami i seniorów (w tym czytelne oznaczenia, dostęp do toalety, podjazdy, miejsca siedzące). Informacje o działaniach, w tym materiały promocyjne i rekrutacyjne, będą udostępniane w formie elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt przez programy asystujące. Zostaną przygotowane w różnych formatach, takich jak tekst łatwy do czytania (ETR), duży druk czy wersje audio, w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego. W miarę potrzeb możliwe będzie także tłumaczenie materiałów na języki obce. Komunikacja z uczestnikami będzie dostosowywana indywidualnie, zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami. W miarę potrzeb uczestnicy działań otrzymają pomoc w uproszczeniu formalności oraz w korzystaniu ze sprzętu i narzędzi cyfrowych (pomoc w logowaniu, wypełnianiu formularzy online). W ramach konkursów dla organizacji pozarządowych wymagany i oceniany będzie opis sposobu zapewnienia dostępności w realizacji zadań. W ogłoszeniu o konkursie udostępniony zostanie materiał informacyjny wskazujący obowiązujące w mieście ww. standardy dostępności w różnych obszarach. Wszystkie działania będą prowadzone w sposób empatyczny, z poszanowaniem różnorodności kulturowej i społecznej oraz włączający osoby z różnych środowisk, w tym grupy zagrożone wykluczeniem.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2026-2029	1 500 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **OKSY.2.**	TYTUŁ	**Działalność Domu Sąsiedzkiego**
	LOKALIZACJA	Przystań Śmidowicza 49

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: społeczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Podział dzielnicy na dwie części – górną i dolną.
2. Rozwarstwienie społeczne.
3. Zauważane przez mieszkańców antyspołeczne zachowania niewielkich grup lub pojedynczych osób w przestrzeni publicznej.
4. Potrzeba wzmacniania kapitału społecznego.
5. Duży zakres potencjalnych zmian w miejscu zamieszkania w ramach rewitalizacji – potrzeba wsparcia lokalnej społeczności i stałego informowania o procesie rewitalizacji.
6. Spadek liczby mieszkańców podobszaru oraz potencjalnie wprowadzenie nowych mieszkańców.

ZAKRES ZADAŃ:

Działalność Domu Sąsiedzkiego opiera się o koncepcję „miejsc trzecich" – tj. miejsc, w których ludzie spotykają się, wchodzą w interakcje, dzielą się informacjami, umiejętnościami i zainteresowaniami.
Rolą Domu Sąsiedzkiego jest rozwijanie potencjału międzypokoleniowego i sąsiedzkiego umożliwiającego integrację mieszkańców i budowanie postaw obywatelskich oraz przeciwdziałanie wykluczeniu i rozwarstwieniu społecznemu.

Oferta Domu Sąsiedzkiego, wynikająca przede wszystkim z potrzeb i zasobów lokalnej społeczności, budowana jest w oparciu o następujące narzędzia i założenia:

- zapewnienie miejsca i warunków do niezobowiązującego spędzania czasu, bez konieczności uczestnictwa w zorganizowanych wydarzeniach;
- organizację wydarzeń, warsztatów, spotkań, zajęć itp., mających na celu integrację sąsiedzką, rozwój zainteresowań, międzypokoleniową wymianę doświadczeń i umiejętności, profilaktykę zdrowotną, w których mieszkańcy mogą nieodpłatnie wziąć udział;
- wspieranie i wzmacnianie mieszkańców jako lokalnych liderów (wyłanianie lokalnych liderów) przez animatorów do prowadzenia zajęć lub dzielenia się pasjami, dając zasób w postaci przestrzeni, materiałów, wyposażenia dla realizacji sąsiedzkich pomysłów (cykl „sąsiedzi sąsiadom");
- pomoc specjalistyczną: m.in. porady psychologa, porady prawne, praca socjalna;
- zapewnienie miejsca i warunków dla zwiększania aktywności obywatelskiej, w tym działalności organizacji pozarządowych, grup nieformalnych, grup samopomocowych, spotkań Rady Dzielnicy, spotkań konsultacyjnych itp.

Docelowym odbiorcą działalności Domu Sąsiedzkiego są wszyscy mieszkańcy, niezależnie od wieku. Natomiast grupy odbiorców, do których szczególnie będzie kierowana oferta Domu Sąsiedzkiego, to: dzieci, młodzież, młodzi dorośli, a także seniorzy – z naciskiem na wymianę międzypokoleniową.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Zwiększenie aktywności społecznej na podobszarze.
2. Zwiększenie poczucia tożsamości i więzi z sąsiedztwem.
3. Rozwój inicjatyw mieszkańców na rzecz lokalnej społeczności i sąsiedztwa.
4. Zmniejszenie rozwarstwienia społecznego na obszarze.
5. Podniesienie kompetencji i umiejętności w lokalnej społeczności.
6. Zwiększenie poczucia sprawczości.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 2. Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie
Kierunek 2.2. Rozwój więzi sąsiedzkich, aktywności społecznej i osobistych kompetencji w oparciu o centra sąsiedzkie i działalność organizacji pozarządowych.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba zorganizowanych wydarzeń grupowych	1000
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Roczna liczba użytkowników obiektów świadczących usługi społeczne	6000

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności z zachowaniem standardów dostępności w różnych obszarach (np. Standardów dostępności dla miasta Gdyni, Standardów wydarzeń kulturalnych, standardów obsługi bez barier) oraz zasadą równego dostępu do usług.
Przedsięwzięcie jest realizowane w obiekcie wolnym od barier architektonicznych, dostosowanym do potrzeb osób z ograniczeniami mobilności. W przypadku działań w przestrzeni publicznej

uwzględnione zostaną potrzeby osób z niepełnosprawnościami i seniorów (w tym czytelne oznaczenia, dostęp do toalety, podjazdy, miejsca siedzące).
Informacje o działaniach w ramach przedsięwzięcia będą udostępniane w formie elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt przez programy asystujące. Zostaną przygotowane w różnych formatach, takich jak tekst łatwy do czytania (ETR), duży druk czy wersje audio, w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego. W miarę potrzeb możliwe będzie także tłumaczenie materiałów na języki obce.
Komunikacja z uczestnikami będzie dostosowywana indywidualnie, zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami.
W miarę potrzeb uczestnicy działań otrzymają pomoc w uproszczeniu formalności oraz w korzystaniu ze sprzętu i narzędzi cyfrowych (pomoc w logowaniu, wypełnianiu formularzy online).
Wszystkie działania będą prowadzone w sposób empatyczny, z poszanowaniem różnorodności kulturowej i społecznej oraz włączający osoby z różnych środowisk, w tym grupy zagrożone wykluczeniem.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2025-2030	2 340 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **OKSY.3.**	TYTUŁ	**Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych wielorodzinnych budynkach mieszkalnych**
	LOKALIZACJA	ul. Żeglarzy 7, ul. Dickmana 38

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: techniczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Budynki Dickmana 38 i Żeglarzy 7 poddane zostały remontom (ten pierwszy również kompleksowej termomodernizacji) w ramach dotychczasowych działań rewitalizacyjnych. Prace te nie zaspokoiły jednak wszystkich potrzeb remontowych koniecznych do wykonania, aby budynki stanowiły bezpieczne i schludne miejsca do mieszkania.
2. Budynek Żeglarzy 7: termomodernizacja, zawilgocenie piwnic, ograniczona dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami (tylko parter).
3. Budynek Dickmana 38: zawilgocenie piwnic, brak dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zdewastowana klatka schodowa.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie polega na remoncie części wspólnych budynków. Zakładane zadania to m.in.:

- opracowanie dokumentacji budowlano-wykonawczej;
- budynek Żeglarzy 7: (m.in.) ocieplenie ścian zewnętrznych i dachu, osuszanie i remont piwnic, izolacja pionowa ścian fundamentowych, wymiana stolarki drzwiowej wraz z utworzeniem wiatrołapów, przebudowa i/lub budowa podjazdów do budynku;
- budynek Dickmana 38: (m.in.) osuszanie i remont piwnic, wymiana częściowa stolarki, remont korytarzy i klatek schodowych, dobudowa windy zewnętrznej, wymiana instalacji elektrycznej i opraw oświetleniowych.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Poprawa warunków zamieszkania w zasobie komunalnym.
2. Zwiększenie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami w budynku komunalnym, a tym samym zwiększenie liczby lokali komunalnych, które mogą zostać zakwalifikowane jako dostępne, po przeprowadzeniu remontów w samych lokalach.
3. Zwiększenie efektywności energetycznej.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 3. Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej Kierunek 3.1. Remonty i budowa komunalnych budynków mieszkaniowych.	
WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI	
Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba objętych wsparciem budynków mieszkalnych zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach	2
Liczba obiektów dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami	1
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba beneficjentów przedsięwzięcia	200
SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU	
Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia	
PODMIOTY REALIZUJĄCE	
Gmina Miasta Gdyni	
ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI	
Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni - każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego. Przedsięwzięcie zakłada poprawę dostępności architektonicznej dwóch komunalnych wielorodzinnych budynków, przy czym konkretne rozwiązania zostaną dostosowane do możliwości technicznych i zakresu interwencji zaplanowanej w każdym z budynków. Likwidacja barier architektonicznych, w zależności od budynku, obejmie m.in. montaż windy, wymianę drzwi wejściowych i wewnętrznych, czytelne i kontrastowe oznakowanie pięter, zastosowanie kontrastowych oznaczeń krawędzi schodów i stopni. Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania. Podczas realizacji zadania stosowana będzie informacja o planowanych i zakończonych pracach remontowych na stronie internetowej, z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów technicznych w formie elektronicznej i telefonicznej.	

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2026-2029	4 000 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **OKSY.4.**	**TYTUŁ**	**Dotacje na remonty części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych i zagospodarowanie przestrzeni wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych**
	LOKALIZACJA	Nieruchomości należące do wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych na podobszarze rewitalizacji, wyłonionych w konkursie na partnerów

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: techniczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Na podobszarze funkcjonuje 16 wspólnot mieszkaniowych posiadających 24 wielorodzinne budynki mieszkalne, z których 13 objętych jest ochroną konserwatorską.
2. Potrzeby remontowe wspólnot przewyższają ich możliwości finansowe, szczególnie w przypadków budynków objętych ochroną konserwatorską.
3. Tereny wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych należących zarówno do wspólnot, jak i spółdzielni mieszkaniowych są w większości zaniedbane i niedoinwestowane.

ZAKRES ZADAŃ:

Program współpracy ze wspólnotami i spółdzielniami mieszkaniowymi, których nieruchomości są zlokalizowane na podobszarze rewitalizacji, ma na celu stworzenie warunków do przekazywania środków z funduszy strukturalnych i inwestycyjnych z przeznaczeniem na:

- remonty wybranych elementów części wspólnych w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych należących do wspólnot mieszkaniowych, w szczególności tych, w których koszty prac remontowo-inwestycyjnych są wyższe ze względu na ich wartość historyczną;
- zagospodarowanie wybranych fragmentów przestrzeni wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych należących do wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych.

Zakładane zadania to m.in.:

- opracowanie zasad i przeprowadzenie konkursu na partnerów – beneficjentów dofinansowania;
- przeprowadzenie prac remontowych i dotyczących zagospodarowania terenu w ustalonym zakresie przez wspólnoty i przeprowadzenie prac dotyczących zagospodarowania terenu przez spółdzielnie mieszkaniowe.

OCZEKIWANE REZULTATY:

- Poprawa jakości zamieszkania na podobszarze.
- Aktywne zaangażowanie wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych w proces rewitalizacji.
- Poprawa stanu technicznego budynków mieszkaniowych.
- Zwiększenie atrakcyjności podobszaru.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 3. Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej
Kierunek 3.2. Wspieranie wspólnot mieszkaniowych.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba objętych wsparciem budynków mieszkalnych zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach	7
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba mieszkańców budynków poddanych remontom – beneficjentów przedsięwzięcia	245

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane administratorów wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Podmioty wyłonione w konkursie dotacyjnym

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Zakres interwencji w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych będzie zależeć od podmiotów, które otrzymają dotacje. W konkursie promowane będą zadania zapewniające dostępność wielorodzinnych budynków mieszkalnych i ich bezpośredniego otoczenia.
Beneficjenci będą mieli możliwość skonsultowania możliwości realizacji zasady dostępności dla wielorodzinnych budynków mieszkalnych i otoczenia tych budynków. Zorganizowane zostanie spotkanie informacyjne z zakresu zapewnienia dostępności architektonicznej.
Dokumenty związane z aplikowaniem o dotację będą udostępniane w formie elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt przez programy asystujące. Materiały informacyjne zostaną przygotowane w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2026-2029	5 000 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne wspólnot/spółdzielni mieszkaniowych

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **OKSY.5.**	TYTUŁ	**Rozbiórka komunalnego budynku mieszkalnego**
	LOKALIZACJA	ul. Żeglarzy 5

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: społeczny i techniczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Zgodnie z ekspertyzą techniczną[30] szacowany stan dekapitalizacji komunalnego budynku mieszkalnego przy ul. Żeglarzy 5 wynosi 91%, co oznacza przekroczenie 75% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Budynek nie spełnia obowiązujących norm – m.in. wyposażony jest we wspólne łazienki zlokalizowane na korytarzach.
3. Budynek plasuje się w czołówce najbardziej zadłużonych budynków komunalnych. Wytworzyła się swoista spirala zależności pomiędzy rosnącym zadłużeniem a brakiem remontów, co w konsekwencji prowadzi do dalszego zadłużenia.
4. Rozbiórka budynku wymagać będzie zapewnienia lokali zamiennych i/lub realizacji wyroków eksmisyjnych dla ponad 40 rodzin/osób.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie polega na rozbiórce budynku komunalnego przy jednoczesnym zapewnieniu zamiennych lokali komunalnych. Zakładane zadania to m.in.:

- przesiedlenie obecnych lokatorów budynku;
- opracowanie projektu rozbiórki;
- przeprowadzenie prac rozbiórkowych.

Przedsięwzięcie jest ściśle powiązane z przedsięwzięciem nr **H.4.**, w ramach którego opracowane zostaną indywidualne plany wsparcia dla osób objętych relokacją.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Zmniejszenie liczby lokali komunalnych o niskim standardzie uniemożliwiającym prowadzenie remontów.
2. Zmniejszenie koncentracji lokali komunalnych o niskiej jakości.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 3. Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej
Kierunek 3.1. Działania dot. komunalnych mieszkaniowych budynków wielorodzinnych.

[30] Niedostatkiewicz M., Majewski T. (2021). *Ekspertyza techniczna dotycząca budynku zlokalizowanego w Gdyni przy ul. Żeglarzy 5*.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI	
Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba budynków objętych przedsięwzięciem	1
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba beneficjentów przedsięwzięcia	112

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU
Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE
Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI
Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o harmonogramie jego realizacji na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów technicznych w formie elektronicznej i telefonicznej.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2026-2029	2 000 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **OKSY.6.**	TYTUŁ	**Zagospodarowanie Parku Leśnego – etap II**
	LOKALIZACJA	Teren zieleni między ul. Nasypową, Bosmańską, Żeglarzy

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: funkcjonalno-przestrzenny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:
Gmina dysponuje koncepcją ideową zagospodarowania ok. 8-hektarowego terenu leśnego pomiędzy ul. Bosmańską a ul. Żeglarzy, zrealizowaną na podstawie konkursu urbanistyczno-architektonicznego. W ramach dotychczasowych działań rewitalizacyjnych wykonano trakt leśny łączący Oksywie dolne z górnym. Teren stanowi faktyczne zaplecze rekreacyjne dla mieszkańców dzielnicy, jednak brak bezpiecznych i dostępnych wejść, a także nieuregulowana struktura własności terenu, uniemożliwiają gminie właściwe jego utrzymanie.

ZAKRES ZADAŃ:
- uregulowanie sytuacji własnościowej działek w sposób, który umożliwi zainwestowanie w bezpieczne i dostępne wejścia do lasu;
- wykonanie dokumentacji budowlano-wykonawczej m.in. dla wejść od ul. Bosmańskiej i ul. Nasypowej;
- uzupełnienie istniejących, wydeptanych tras leśnych o elementy małej architektury.

OCZEKIWANE REZULTATY:
1. Poprawa dostępności terenu leśnego od ul. Bosmańskiej i Nasypowej.
2. Poprawa czytelności istniejących ścieżek leśnych, zmniejszenie antropopresji poprzez odpowiednie przekierowanie ruchu pieszego.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA		
CEL 4. Wysoka jakość przestrzeni publicznych Kierunek 4.1. Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji).		
WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI		
Wskaźnik produktu:		**Wartość docelowa:**
Otwarta przestrzeń utworzona lub rekultywowana na obszarach miejskich		1
Wskaźnik rezultatu:		**Wartość docelowa:**
Liczba mieszkańców zamieszkujących obszar rewitalizacji – beneficjentów przedsięwzięcia		2485
SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU		
Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia		
PODMIOTY REALIZUJĄCE		
Gmina Miasta Gdyni		
ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI		
Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego. Planowane jest zastosowanie rozwiązań zwiększających dostępność fizyczną terenu od ul. Bosmańskiej i Nasypowej (m.in. poprzez budowę ramp/podjazdów, montaż ławek z podłokietnikami z dojściem bez przeszkód terenowych) oraz zwiększającą czytelność i orientację w terenie (spójne i kontrastowe oznakowanie tras na wysokości wzroku, zastosowanie map „tu jesteś” w formie dostępnej, zróżnicowanie kolorystyczne tras, oświetlenie punktowe przy głównych wejściach). Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania. Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o spotkaniach konsultacyjnych i planowanych oraz zakończonych pracach na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów w formie elektronicznej i telefonicznej.		
TERMIN REALIZACJI	**SZACOWANA WARTOŚĆ**	**POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA**
2026-2029	2 000 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **OKSY.7.**	TYTUŁ	**Kompleksowa przebudowa Placu Ks. Franciszka Blachnickiego wraz z zagospodarowaniem przyległego podwórza wiejskiego - centralnej części zabytkowego układu ruralistycznego**
	LOKALIZACJA	Skrzyżowanie ulic Arciszewskich, Dąbka i Muchowskiego wraz z otoczeniem

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: funkcjonalno-przestrzenny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

- Obecna organizacja ruchu nie zapewnia ciągłości ruchu pieszych i ich bezpieczeństwa. Skrzyżowanie posiada dwa wloty w ulicę Muchowskiego, co zwiększa jego kolizyjność.
- Plac przed dawną karczmą przy ul. Muchowskiego 6 utracił swoją pierwotną funkcję służącą zgromadzeniom i aktywności społecznej, tym samym zatracił tożsamość historyczną.
- Skrzyżowanie jest „sercem" chronionego wpisem do rejestru zabytków układu ruralistycznego.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie obejmuje przebudowę komunikacyjnej przestrzeni publicznej oraz partycypacyjne zaprojektowanie i realizację nowego zagospodarowania placu, z uwzględnieniem zmiany lokalizacji miejsc postojowych. Zakładane zadania to m.in.:

- opracowanie kompleksowej dokumentacji budowlano-wykonawczej z poszanowaniem historycznego charakteru miejsca;
- przebudowa skrzyżowania w celu uspokojenia lokalnego ruchu drogowego i zwiększenia udziału nawierzchni przepuszczalnych;
- zagospodarowanie pobliskiego podwórza wiejskiego z przeznaczeniem integracyjno-rekreacyjnym, z poszanowaniem historycznego charakteru terenu i z uwzględnieniem potrzeb lokalnej społeczności;
- uporządkowanie sytuacji parkingowej poprzez wyznaczenie zastępczych miejsc postojowych wraz z dojazdem na pobliskim terenie gminnym.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Zwiększenie atrakcyjności przestrzeni publicznej w historycznym obszarze dzielnicy.
2. Zwiększenie bezpieczeństwa użytkowników ruchu drogowego.
3. Zwiększenie zaangażowania społecznego w projektowanie i realizację przedsięwzięć inwestycyjnych o znaczeniu lokalnym.
4. Zwiększenie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 4. Wysoka jakość przestrzeni publicznych

Kierunek 4.1. Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji).

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Powierzchnia obszarów objętych przedsięwzięciem rewitalizacyjnym	ok. 0,15 ha
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba mieszkańców zamieszkujących obszar rewitalizacji – beneficjentów przedsięwzięcia	2485

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy

dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego.
Planowane jest zastosowanie rozwiązań zwiększających dostępność fizyczną przestrzeni, m.in.:

- likwidacja barier architektonicznych (m.in. obniżone krawężniki przy przejściach dla pieszych i skrzyżowaniach, płynne i równe nawierzchnie bez progów, zapadnięć czy wystających elementów, zapewnienie odpowiednich promieni skrętu dla wózków inwalidzkich i dziecięcych),
- dostosowanie placu i chodników (m.in. wyznaczenie pasów wolnych od przeszkód o szerokości co najmniej 1,5 m, wprowadzenie faktur ostrzegawczych i prowadzących (oznaczenia dotykowe) dla osób niewidomych i słabowidzących,
- wyznaczenie miejsc parkingowych dla osób z niepełnosprawnościami, z zachowaniem minimalnych wymiarów i odpowiedniego oznakowania pionowego i poziomego.

Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania.
Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o spotkaniach konsultacyjnych i planowanych oraz zakończonych pracach na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów w formie elektronicznej i telefonicznej.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2026-2029	4 000 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **OKSY.8.**	TYTUŁ	**Poprawa jakości środowiskowej i funkcjonalności przestrzeni publicznych Kępy Oksywskiej poprzez rozwój infrastruktury technicznej i zastosowanie rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury**
	LOKALIZACJA	Rejon Kępy Oksywskiej

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: funkcjonalno-przestrzenny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:
Rejon Kępy Oksywskiej charakteryzuje się znacznymi deficytami infrastrukturalnymi, które bezpośrednio wpływają na jakość życia mieszkańców oraz pogłębiają problemy społeczne i środowiskowe:

1. Brak kanalizacji sanitarnej skutkuje koniecznością korzystania przez mieszkańców ze zbiorników bezodpływowych, co generuje wysokie koszty, ryzyko skażenia środowiska i poczucie wykluczenia infrastrukturalnego.
2. Brak kanalizacji deszczowej prowadzi do cyklicznych podtopień nieruchomości i przestrzeni publicznych, ograniczając dostępność komunikacyjną i bezpieczeństwo, szczególnie dla osób o ograniczonej mobilności.
3. Zły stan nawierzchni drogowych, organizacja ruchu niedostosowana do szerokości dróg i brak rozwiązań uspokajających ruch obniżają poziom bezpieczeństwa w przestrzeni publicznej, szczególnie dla pieszych i osób starszych.
4. Niski poziom retencji wód opadowych i brak rozwiązań pro-klimatycznych pogłębiają lokalne skutki zmian klimatu, w tym zalewania, a także ograniczają potencjał estetyczny i społeczny przestrzeni publicznych.

ZAKRES ZADAŃ:
Przedsięwzięcie ma na celu kompleksową poprawę jakości i bezpieczeństwa przestrzeni publicznych

w obrębie jednej z najstarszych części Oksywia - osiedla Kępa Oksywska, poprzez inwestycje w lokalną infrastrukturę techniczną, w tym wodno-kanalizacyjną i deszczową, oraz zastosowanie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, ograniczających skutki zmian klimatu i poprawiających komfort życia mieszkańców.
Zakładane w ramach przedsięwzięcia zadania obejmują:

- opracowanie dokumentacji projektowej uwzględniającej uregulowanie sytuacji własnościowej terenów;
- budowę kanalizacji sanitarnej z równoległymi działaniami na rzecz eliminacji zbiorników bezodpływowych, co pozwoli na poprawę warunków sanitarnych i środowiskowych;
- budowę i/lub przebudowę sieci wodociągowej, umożliwiającą legalny, bezpośredni dostęp do wody wszystkim gospodarstwom domowym na osiedlu;
- budowę kanalizacji deszczowej połączonej z elementami błękitno-zielonej infrastruktury, służącej retencji i infiltracji wód opadowych oraz eliminacji lokalnych podtopień;
- przebudowę nawierzchni drogowych, zmianę organizacji ruchu wraz z budową brakującego fragmentu drogi publicznej, wyłącznie jako element uzupełniający, niezbędny do wdrożenia wyżej wymienionych działań technicznych, przy zapewnieniu pierwszeństwa pieszym i rowerzystom oraz uspokojeniu ruchu;
- umieszczenie obiektów małej architektury, pełniących funkcje użytkowe, zapewniających wygodę korzystania z przestrzeni publicznych.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Poprawa funkcjonalności i estetyki przestrzeni publicznych.
2. Zwiększenie bezpieczeństwa środowiskowego i użytkowego.
3. Zmniejszenie ryzyka podtopień i poprawa retencji wód opadowych.
4. Poprawa standardów infrastrukturalnych (woda, ścieki, odwodnienie) dla mieszkańców.
5. Tworzenie przyjaznego otoczenia sprzyjającego integracji lokalnej społeczności.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 4. Wysoka jakość przestrzeni publicznych
Kierunek 4.1. Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji).
CEL 5. Wysoka jakość środowiska
Kierunek 5.2. Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury oraz sieci infrastruktury technicznej.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Powierzchnia obszarów objętych przedsięwzięciem rewitalizacyjnym	ok. 0,5 ha
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba beneficjentów przedsięwzięcia	105
Liczba osób korzystających z obiektów infrastruktury (innych niż budynki mieszkalne) zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach	105

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni, PEWiK Gdynia Sp. z o.o.

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia

Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego.
Planowane jest zastosowanie rozwiązań zwiększających dostępność fizyczną przestrzeni, m.in.:

- likwidacja barier architektonicznych, m.in. obniżone krawężniki przy przejściach dla pieszych i skrzyżowaniach, płynne i równe nawierzchnie bez progów, zapadnięć czy wystających elementów, zapewnienie odpowiednich promieni skrętu dla wózków inwalidzkich i dziecięcych,
- dostosowanie ciągów komunikacyjnych, m.in. wyznaczenie pasów wolnych od przeszkód o szerokości co najmniej 1,5 m, wprowadzenie faktur ostrzegawczych i prowadzących (oznaczenia dotykowe) dla osób niewidomych i słabowidzących,
- montaż oświetlenia.

Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania.
Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o spotkaniach konsultacyjnych i planowanych oraz zakończonych pracach na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów w formie elektronicznej i telefonicznej.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2026-2029	8 000 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni, środki PEWIK Gdynia Sp. z o.o.

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **OKSY.9.**	TYTUŁ	**Poprawa jakości przestrzeni publicznych w celu podniesienia bezpieczeństwa pieszych w rejonie ulicy Żeglarzy**
	LOKALIZACJA	Okolice ul. Żeglarzy

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: funkcjonalno-przestrzenny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Rejon ul. Żeglarzy pełni istotną funkcję integracyjną, łącząc dwa kluczowe miejsca na podobszarze rewitalizacji: Przystań Śmidowicza 49 i Park Leśny.
2. Okolica charakteryzuje się złym stanem nawierzchni chodników i schodów oraz występowaniem licznych barier architektonicznych, ograniczających dostępność dla osób z niepełnosprawnościami.
3. Przestrzeń publiczna zaprojektowana jest w taki sposób, że generuje zaniedbane zaułki, sprzyjające zaśmiecaniu.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie obejmuje remont/budowę przestrzeni publicznych przeznaczonych dla ruchu pieszego w celu podniesienia jakości zagospodarowania, bezpieczeństwa i dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. Zakładane zadania to:

- przeprowadzenie procesu konsultacyjnego w celu ustalenia zakresu prac;
- opracowanie dokumentacji budowlano-wykonawczej dla zakresu wybranego na podstawie konsultacji społecznych oraz analizy uwarunkowań przestrzennych, technicznych, własnościowych;
- realizacja kompleksowych prac budowlanych.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Zwiększenie atrakcyjności podobszaru.

2. Zwiększenie zaangażowania lokalnej społeczności.
3. Zwiększenie bezpieczeństwa ruchu pieszego.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 4. Wysoka jakość przestrzeni publicznych
Kierunek 4.1. Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji).

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Długość utworzonych/zagospodarowanych ciągów pieszych	ok. 150 mb
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba beneficjentów przedsięwzięcia - mieszkańców rejonu ul. Żeglarzy	350

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego.
Planowane jest zastosowanie rozwiązań zwiększających dostępność fizyczną przestrzeni, m.in.:

- likwidacja barier architektonicznych, m.in. obniżone krawężniki przy przejściach dla pieszych i skrzyżowaniach, płynne i równe nawierzchnie bez progów, zapadnięć czy wystających elementów, zapewnienie odpowiednich promieni skrętu dla wózków inwalidzkich i dziecięcych,
- zastosowanie ramp i podjazdów w celu pokonywania różnic wysokości, balustrad, poręczy oraz barier ochronnych w miejscach stromych lub przy spadkach terenu,
- zastosowanie elementów fakturowych w posadzce,
- równomierne oświetlenie zapewniające widoczność po zmroku.

Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania.
Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o spotkaniach konsultacyjnych i planowanych oraz zakończonych pracach na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów w formie elektronicznej i telefonicznej.

TERMIN REALIZACJI	**SZACOWANA WARTOŚĆ**	**POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA**
2026-2029	2 500 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR	**TYTUŁ**	**Poprawa efektywności energetycznej samorządowego przedszkola „Jantarek”**

OKSY.10.	LOKALIZACJA	Przedszkole samorządowe nr 43 „Jantarek”, ulica Śmidowicza 59

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: techniczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Niska efektywność energetyczna budynku użyteczności publicznej – przedszkola samorządowego nr 43 „Jantarek”.
2. Występowanie barier architektonicznych ograniczających dostępność budynku dla osób z niepełnosprawnościami.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie obejmuje kompleksową termomodernizację budynku użyteczności publicznej – przedszkola samorządowego nr 43 „Jantarek”. Zakładane zadania to m.in.:

- opracowanie audytu energetycznego;
- opracowanie dokumentacji budowlano-wykonawczej dla zakresu wybranego na podstawie audytu, uwzględniającej również dostosowanie budynku dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- realizacja kompleksowych prac remontowych.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Podniesienie efektywności energetycznej budynku.
2. Zwiększenie dostępności budynku dla osób ze szczególnymi potrzebami.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 3. Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej
Kierunek 3.3. Remonty budynków użyteczności publicznej.
CEL 5. Wysoka jakość środowiska
Kierunek 5.2. Poprawa efektywności energetycznej budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Budynki publiczne o udoskonalonej charakterystyce energetycznej	1
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Ilość zaoszczędzonej energii cieplnej	40% energii pierwotnej

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane użytkownika

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego.
Planowane jest zastosowanie rozwiązań zwiększających dostępność architektoniczną budynku

przedszkola, m.in.: wymianę drzwi wejściowych i wewnętrznych, czytelne i kontrastowe oznakowanie pięter, zastosowanie kontrastowych oznaczeń krawędzi schodów i stopni.
Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania.
Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o planowanych i zakończonych pracach remontowych na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów technicznych w formie elektronicznej i telefonicznej.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2026-2029	3 500 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **OKSY.11.**	TYTUŁ	**Opracowanie master planu dla nowego mini-centrum dzielnicy w rejonie ulicy Dickmana – między ulicą Miegonia a budynkiem Dickmana 30**
	LOKALIZACJA	Działki gminne nr. 1749, 1756, 1758, 1760, 1762, 1763, 1765, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796 i 1797, działki Skarbu Państwa nr 1800/1, 1800/2, 1800/3 wydzielone częściowo pod układ drogowy

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: funkcjonalno-przestrzenny, gospodarczy.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:
Po rozbiórce komunalnych budynków mieszkalnych (tzw. baraków) uwolniony zostanie teren publiczny o pow. ok 3 ha, stanowiący potencjał inwestycyjny oraz funkcjonalno-przestrzenny dla rozwoju północnej części podobszaru rewitalizacji i całej dzielnicy. Jednym z problemów funkcjonalnych w tym rejonie jest brak funkcji usługowych oraz miejsca dla sąsiedzkich interakcji. Teren stanowi szansę rozwoju nowych modeli mieszkaniowych – np. w formule społecznych agencji najmu (SAN), zintegrowanych planów inwestycyjnych (umowy urbanistyczne), mieszkalnictwa wspieranego itp. Przy jednoczesnym założeniu uniknięcia koncentracji zasobu komunalnego w jednej lokalizacji, niezbędne jest ustalenie proporcji pomiędzy nową zabudową publiczną a – potencjalnie – komercyjną. Powierzchnia, położenie i status własnościowy terenu umożliwiają stworzenie realnego planu operacyjnego na rzecz jego zrównoważonego przekształcenia, w sposób uwzględniający interes publiczny. Teren ten znajduje się w otoczeniu układu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków.

ZAKRES ZADAŃ:
Przedsięwzięcie zakłada stworzenie master planu, tj. planu funkcjonalno-przestrzennego, będącego jednocześnie planem operacyjnym. Master plan stanowić będzie podstawę do zmiany MPZP oraz do stopniowych zintegrowanych przekształceń terenu w mini-centrum dzielnicowe. Zakładane zadania to m.in.:

- przeprowadzenie wyboru wykonawcy;
- szeroki proces konsultacyjny;
- opracowanie master planu;
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

OCZEKIWANE REZULTATY:
1. Zwiększenie atrakcyjności podobszaru.

2. Zwiększenie zaangażowania lokalnej społeczności.
3. Wypracowanie czytelnej strategii przekształcenia terenu uwzględniającej interes publiczny.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 6. Aktywizacja gospodarcza
Kierunek 6.1. Tworzenie planów operacyjnych w celu zwiększenia aktywności inwestycyjno-gospodarczej.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Powierzchnia obszaru objętego przedsięwzięciem rewitalizacyjnym	2,8 ha
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba opracowań dla obszaru objętego przedsięwzięciem	1

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

W ramach realizacji przedsięwzięcia przewiduje się kompleksowe działania mające na celu zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności.
W dokumentacji przetargowej dotyczącej wyboru wykonawcy uwzględnione zostaną wymagania dotyczące dostępności, w tym doświadczenie w prowadzeniu procesów z zastosowaniem zasad uniwersalnego projektowania.
Konsultacje społeczne będą prowadzone w formach dostępnych dla szerokiego grona mieszkańców: spotkania stacjonarne w dostosowanych lokalach, spotkania online z napisami i tłumaczeniem PJM, a także zdalne zbieranie opinii (formularze, telefon, e-mail). Zapewnione zostaną materiały informacyjne w formatach dostępnych: wersja łatwa do czytania (ETR), nagrania audio, tłumaczenie na PJM.
Dokument master planu zostanie opracowany i opublikowany w formatach cyfrowych zgodnych ze standardem WCAG 2.1.

TERMIN REALIZACJI	**SZACOWANA WARTOŚĆ**	**POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA**
2026-2030+	300 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **OKSY.12.**	**TYTUŁ**	**Stworzenie przestrzeni rekreacyjnej w oparciu o tożsamość miejsca na Osadzie Rybackiej**
	LOKALIZACJA	Rejon Osady Rybackiej

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: przestrzenno-funkcjonalny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Potrzeba zachowania cennych elementów lokalnego dziedzictwa związanego z rybołówstwem.
2. Stworzenie miejsca do rekreacji jako uzupełnienie istniejącego Bulwaru Oksywskiego.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie polega na stworzeniu przestrzeni rekreacyjnej w rejonie Osady Rybackiej, będącej równocześnie miejscem ekspozycji dziedzictwa związanego z rybołówstwem – dawnych łodzi rybackich, z zachowaniem wartości wynikających z kontekstu przyrodniczego.
Zakładane zadania to m.in.:

- zabezpieczenie i renowacja wyłączonych z użytku, będących własnością gminy, łodzi rybackich;
- zaaranżowanie miejsca ulokowania łodzi oraz ich estetyczne wyeksponowanie w celu stworzenia integralnego punktu w przestrzeni w okolicy Bulwaru Oksywskiego;
- uzupełnienie tej przestrzeni o elementy małej architektury zaprojektowane z poszanowaniem charakteru miejsca, w celu zachowania jego naturalnego i kulturowego kontekstu.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Zwiększenie atrakcyjności podobszaru.
2. Zwiększenie zaangażowania lokalnej społeczności.
3. Wypracowanie czytelnej strategii przekształcenia terenu uwzględniającej interes publiczny.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 4. Wysoka jakość przestrzeni publicznych
Kierunek 4.1. Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji).

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Otwarta przestrzeń utworzona lub rekultywowana na obszarach miejskich	1
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba mieszkańców zamieszkujących obszar rewitalizacji – beneficjentów przedsięwzięcia	2485

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego.
Planowane jest zastosowanie rozwiązań zwiększających dostępność fizyczną przestrzeni, m.in.:

- dostosowanie ciągów pieszych, przestrzeni rekreacji i ekspozycji, m.in. wyznaczenie pasów wolnych od przeszkód o szerokości co najmniej 1,5 m, wprowadzenie faktur ostrzegawczych i prowadzących (oznaczenia dotykowe) dla osób niewidomych i słabowidzących,
- dostępność eksponatów: możliwość obejścia dawnych łodzi z każdej strony ścieżkami wokół eksponatów, z podjazdami, eksponaty umieszczone na wysokości pozwalającej na ich oglądanie z pozycji siedzącej (np. osoby na wózku),
- ławki z oparciami i podłokietnikami w regularnych odstępach (co ok. 50-70 m).

Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania. Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o planowanych i zakończonych pracach remontowych na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów technicznych w formie elektronicznej i telefonicznej.		
TERMIN REALIZACJI	**SZACOWANA WARTOŚĆ**	**POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA**
2026-2029	500 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

Pozostałe dopuszczalne przedsięwzięcia rewitalizacyjne

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR OKSY.1.U.	**TYTUŁ**	**Przejście pieszo-rowerowe Dickmana-Zielona**
	LOKALIZACJA	Obszar między ul. Dickmana i Zieloną
CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA UZUPEŁNIAJĄCEGO		
Przedsięwzięcie ma charakter funkcjonalno-przestrzenny i koncentruje się na działaniach planistycznych, które umożliwią wyznaczenie, wydzielenie i udostępnienie mieszkańcom ciągu pieszo-rowerowego, łączącego ul. Zieloną z ul. Dickmana, wzbogacając tym samym sieć połączeń między dzielnicami Oksywie i Babie Doły.		

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR OKSY.2.U.	**TYTUŁ**	**Podniesienie bezpieczeństwa pieszych**
	LOKALIZACJA	Podobszar rewitalizacji
CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA UZUPEŁNIAJĄCEGO		
Przedsięwzięcie ma charakter funkcjonalno-przestrzenny i polega na przeprowadzeniu analizy podobszaru rewitalizacji pod kątem wdrożenia niezbędnych rozwiązań zwiększających bezpieczeństwo komunikacyjne pieszych.		

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR OKSY.3.U.	**TYTUŁ**	**Ochrona krajobrazu Kępy Oksywskiej**
	LOKALIZACJA	Południowy i wschodni stok Kępy Oksywskiej
CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA UZUPEŁNIAJĄCEGO		
Przedsięwzięcie ma charakter funkcjonalno-przestrzenny i polega na prowadzeniu działań zmierzających do ustanowienia zasad ochrony krajobrazu tego obszaru, np. poprzez ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego.		

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR OKSY.4.U.	**TYTUŁ**	**Upamiętnienie dziedzictwa Kępy Oksywskiej**
	LOKALIZACJA	Południowy i wschodni stok Kępy Oksywskiej
CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA UZUPEŁNIAJĄCEGO		
Przedsięwzięcie ma charakter funkcjonalno-przestrzenny i polega na realizacji działań kulturalno-artystycznych dokumentujących aspekty historyczne i krajobrazowe tego obszaru, w tym nieoczywiste, ukryte i zapomniane.		

9.4.4. Przedsięwzięcia na podobszarze Meksyk

Zrealizowane przedsięwzięcia rewitalizacyjne

W ramach GPR Miasta Gdyni na lata 2017-2026 na podobszarze zrealizowano cztery z pięciu zaplanowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych:

1. Przebudowa elementów podstawowego układu drogowego w obrębie osiedla.
2. Budowa pętli autobusowej w obrębie przejścia podziemnego stacji Gdynia Chylonia.
3. Poprawa bezpieczeństwa mieszkańców poprzez realizację bezpiecznych przejść dla pieszych.
4. Realizacja fragmentów wewnętrznego układu drogowego osiedla oraz modernizacja chodników przy ul. Hutniczej.

Niezrealizowane zadanie dotyczy stworzenia terenu rekreacyjnego.

Planowane podstawowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **MEK.1.**	TYTUŁ	**Działania aktywizujące lokalną społeczność Meksyku**
	LOKALIZACJA	Przestrzeń publiczna na terenie podobszaru, siedziba Straży Pożarnej – Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej nr 2 Gdynia-Chylonia
OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA		

CHARAKTER: społeczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Na podobszarze nie działają żadne organizacje pozarządowe, nie istnieje też infrastruktura społeczna.
2. Podobszar jest wyizolowany przestrzennie od centrum dzielnicy.
3. Zauważane przez mieszkańców antyspołeczne zachowania niewielkich grup lub pojedynczych osób w przestrzeni publicznej.
4. Wyrażana przez mieszkańców potrzeba organizacji wydarzeń, podczas których istnieje możliwość spotkania się z sąsiadami.

ZAKRES ZADAŃ:

Działania aktywizujące lokalną społeczność Meksyku to zestaw zadań mających na celu podnoszenie kapitału społecznego mieszkańców obszaru rewitalizacji oraz realizację modelu włączania mieszkańców w proces kształtowania poszczególnych działań rewitalizacyjnych. Przedsięwzięcie opiera się na zróżnicowanych narzędziach i metodach dotarcia oraz pracy z lokalną społecznością.
Zakładane zadania w ramach przedsięwzięcia to m.in.:

- **Funkcja opiekuna obszaru.** Pracownik Laboratorium Innowacji Społecznych odpowiadający za dostarczanie rzetelnej wiedzy nt. zmian wynikających z procesu rewitalizacji, diagnozowanie zgłaszanych przez mieszkańców problemów i przekierowywanie ich do odpowiednich jednostek miejskich, a także organizowanie cyklicznych spotkań dla mieszkańców dotyczących rewitalizacji.
- **Włączanie mieszkańców w kształtowanie działań rewitalizacyjnych.** Zadanie polega na angażowaniu mieszkańców w proces projektowania i realizacji satysfakcjonujących ich rozwiązań przestrzennych, szczególnie w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego nr **MEK.3.** Proces włączania mieszkańców odbywać się będzie na różnych etapach cyklu inwestycyjnego (formułowanie założeń, projektowanie, realizacja, ewaluacja).
- **Wsparcie kompetencyjne mieszkańców.** Zadanie polega na udzielaniu wsparcia w podnoszeniu kompetencji z zakresu wymiany źródeł ciepła na ekologiczne, ekologicznych rozwiązań w budownictwie, gospodarowania wodą opadową, estetyki i funkcjonalności

lokalnej zabudowy. Zakłada się organizację spotkań, warsztatów oraz doradztwo indywidualne.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Zwiększenie wpływu mieszkańców na rozwój podobszaru.
2. Zwiększenie dostępu do informacji na temat procesu rewitalizacji.
3. Zwiększenie poczucia tożsamości i więzi z sąsiedztwem.
4. Podniesienie kompetencji i umiejętności w lokalnej społeczności.
5. Podniesienie świadomości ekologicznej mieszkańców.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 2. Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie
Kierunek 2.3. Włączanie społeczności lokalnych w działania rewitalizacyjne.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba osób objętych usługami świadczonymi w społeczności lokalnej	160
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba spotkań z lokalną społecznością przeprowadzonych w ramach przedsięwzięcia	80

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności z zachowaniem standardów dostępności w różnych obszarach (np. Standardów dostępności dla miasta Gdyni, Standardów wydarzeń kulturalnych, standardów obsługi bez barier) oraz zasadą równego dostępu do usług.
Działania w ramach przedsięwzięcia będą realizowane w obiektach wolnych od barier architektonicznych, dostosowanych do potrzeb osób z ograniczeniami mobilności. W przypadku działań w przestrzeni publicznej uwzględnione zostaną potrzeby osób z niepełnosprawnościami i seniorów (w tym czytelne oznaczenia, dostęp do toalety, podjazdy, miejsca siedzące).
Informacje o działaniach, w tym materiały promocyjne i rekrutacyjne, będą udostępniane w formie elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt przez programy asystujące. Zostaną przygotowane w różnych formatach, takich jak tekst łatwy do czytania (ETR), duży druk czy wersje audio, w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego. W miarę potrzeb możliwe będzie także tłumaczenie materiałów na języki obce.
Komunikacja z uczestnikami będzie dostosowywana indywidualnie, zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami.
W miarę potrzeb uczestnicy działań otrzymają pomoc w uproszczeniu formalności oraz w korzystaniu ze sprzętu i narzędzi cyfrowych (pomoc w logowaniu, wypełnianiu formularzy online).
W ramach konkursów dla organizacji pozarządowych wymagany i oceniany będzie opis sposobu zapewnienia dostępności w realizacji zadań. W ogłoszeniu o konkursie udostępniony zostanie materiał informacyjny wskazujący obowiązujące w mieście ww. standardy dostępności w różnych obszarach.
Wszystkie działania będą prowadzone w sposób empatyczny, z poszanowaniem różnorodności kulturowej i społecznej oraz włączający osoby z różnych środowisk, w tym grupy zagrożone wykluczeniem.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2025-2030	200 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **MEK.2.**	TYTUŁ	**Poprawa dostępu pieszych, w tym osób ze szczególnymi potrzebami, do węzła integracyjnego Gdynia Chylonia**
	LOKALIZACJA	Zejście do tunelu prowadzącego do peronów kolejowych

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: funkcjonalno-przestrzenny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:
Brak dostępności do węzła komunikacyjnego Gdynia Chylonia i centrum dzielnicy dla osób ze szczególnymi potrzebami w poruszaniu się i z małymi dziećmi.

ZAKRES ZADAŃ:
Przedsięwzięcie obejmuje zwiększenie dostępności i poprawę funkcjonalności węzła integracyjnego poprzez wykonanie dokumentacji projektowej oraz realizację prac budowlanych polegających m.in. na:

- budowie peronu przystankowego przy zejściu do tunelu prowadzącego do peronów kolejowych;
- wykonaniu zejścia do tunelu przystosowanego do potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- budowie toalety dla kierowców komunikacji miejskiej;
- budowie zadaszenia peronu i dojścia do istniejącego tunelu;
- budowie odwodnienia w postaci kanalizacji deszczowej;
- budowie oświetlenia wraz z przebudową sieci elektroenergetycznych;
- budowie murów oporowych i małej architektury.

OCZEKIWANE REZULTATY:
1. Podniesienie atrakcyjności i funkcjonalności przestrzeni publicznej.
2. Zwiększenie bezpieczeństwa użytkowników ruchu drogowego.
3. Zwiększenie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 4. Wysoka jakość przestrzeni publicznych
Kierunek 4.1. Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji).

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba objętych wsparciem obiektów infrastruktury (innych niż budynki mieszkalne) zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach	1
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba mieszkańców zamieszkujących obszar rewitalizacji – beneficjentów przedsięwzięcia	649

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego.
Przedsięwzięcie polega na zwiększeniu dostępności fizycznej przestrzeni poprzez m.in.:

- likwidację barier architektonicznych, m.in. obniżone krawężniki, płynne i równe nawierzchnie bez progów, zapadnięć czy wystających elementów,
- zastosowanie ramp, balustrad, poręczy,
- zastosowanie elementów fakturowych w posadzce,
- równomierne oświetlenie zapewniające widoczność po zmroku.

Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania.
Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o spotkaniach konsultacyjnych i planowanych oraz zakończonych pracach na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów w formie elektronicznej i telefonicznej.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2026-2029	4 900 000 zł	Program FENiKS, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **MEK.3.**	TYTUŁ	**Utworzenie lokalnego zagospodarowania rekreacyjnego**
	LOKALIZACJA	Podobszar rewitalizacji

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: funkcjonalno-przestrzenny.
PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Brak ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego, miejsca spotkań i placu zabaw – wskazywany przez mieszkańców jako jeden z problemów osiedla.
2. Brak miejsca spotkań dla młodzieży.

ZAKRES ZADAŃ:
Przedsięwzięcie ma na celu stworzenie miejsca lub miejsc do spotkań i rekreacji na osiedlu Meksyk; obejmuje następujące zadania:

- wypracowanie z lokalną społecznością założeń do realizacji miejsca lub miejsc do spotkań i rekreacji, w tym zakres prac, program funkcjonalny, lokalizacje, docelowe grupy użytkowników;
- sporządzenie dokumentacji projektowo-kosztorysowej;
- prace budowlane.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Zmniejszenie odległości do otwartych terenów rekreacyjnych dla mieszkańców osiedla.
2. Zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnych.
3. Stworzenie miejsca dla rekreacji i integracji dla lokalnej społeczności.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 4. Wysoka jakość przestrzeni publicznych Kierunek 4.1. Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji).		
WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI		
Wskaźnik produktu:		**Wartość docelowa:**
Otwarta przestrzeń utworzona lub rekultywowana na obszarach miejskich		1
Wskaźnik rezultatu:		**Wartość docelowa:**
Liczba mieszkańców zamieszkujących obszar rewitalizacji – beneficjentów przedsięwzięcia		649
SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU		
Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia		
PODMIOTY REALIZUJĄCE		
Gmina Miasta Gdyni		
ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI		
Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego. Planowane jest zastosowanie rozwiązań zwiększających dostępność fizyczną przestrzeni, m.in.: – likwidacja barier architektonicznych, m.in. obniżone krawężniki, płynne i równe nawierzchnie bez progów, zapadnięć czy wystających elementów, – zastosowanie elementów fakturowych w posadzce, – równomierne oświetlenie zapewniające widoczność po zmroku. Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania. Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o spotkaniach konsultacyjnych i planowanych oraz zakończonych pracach na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów w formie elektronicznej i telefonicznej.		
TERMIN REALIZACJI	**SZACOWANA WARTOŚĆ**	**POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA**
2026-2030+	1 500 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni

Pozostałe dopuszczalne przedsięwzięcia rewitalizacyjne

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **MEK.1.U.**	**TYTUŁ**	**Wykonanie analizy zakresu prac oraz opracowanie koncepcji zagospodarowania nieutwardzonych dróg wewnętrznych wraz z analizą kosztów**
	LOKALIZACJA	Podobszar
CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA UZUPEŁNIAJĄCEGO		

Przedsięwzięcie ma charakter techniczny i polega na wykonaniu analizy zakresu niezbędnych prac i koncepcji projektowych dotyczących zagospodarowania nieutwardzonych dróg wewnętrznych. Realizacja przedsięwzięcia ma na celu określenie założeń projektowych i oszacowanie kosztów dla zadania wnioskowanego przez mieszkańców podobszaru. Na tej podstawie możliwe będzie podjęcie dalszych decyzji dot. zagospodarowania ulic osiedlowych na Meksyku.

9.4.5. Przedsięwzięcia na podobszarze osiedle Zamenhofa – Opata Hackiego

Zrealizowane przedsięwzięcia rewitalizacyjne

W ramach GPR Miasta Gdyni na lata 2017-2026 na podobszarze zrealizowano wszystkie zaplanowane podstawowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne:

1. Rozwój usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnej społeczności osiedla Zamenhofa, Opata Hackiego.
2. Partycypacja społeczna i inicjatywy lokalne w procesie rewitalizacji osiedla Zamenhofa-Opata Hackiego.
3. Utworzenie Centrum Sąsiedzkiego Przystań Opata Hackiego 33 dla potrzeb rozwoju oferty usług społecznych świadczonych w lokalnej społeczności.
4. Rozbudowa ulic Komierowskiego, Opata Hackiego i św. Mikołaja wraz z zagospodarowaniem przyległego terenu.
5. Zagospodarowanie przestrzeni osiedla Zamenhofa, Opata Hackiego wraz z rozbudową ulicy Zamenhofa.
6. Kompleksowa modernizacja energetyczna wybranych mieszkalnych budynków komunalnych.
7. Remonty wybranych elementów w mieszkalnych budynkach komunalnych.
8. Współpraca ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie remontów i zagospodarowania przestrzeni.

Planowane podstawowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **ZOH.1.**	TYTUŁ	**Działania aktywizujące lokalną społeczność osiedla Zamenhofa-Opata Hackiego**
	LOKALIZACJA	Przestrzeń publiczna na terenie podobszaru, Przystań Opata Hackiego 33
OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA		
CHARAKTER: społeczny. **PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:** 1. Niski kapitał społeczny - podobszar charakteryzuje się niskim poziomem aktywności społecznej mierzonej szczególnie aktywnością w wyborach samorządowych. 2. Niski poziom dochodów. 3. Niskie poczucie wpływu dzielnicę. Poczucie wielu prędkości rozwoju najbliższej okolicy – dysproporcja między doinwestowaniem przestrzeni publicznych podobszaru a jego bezpośredniego sąsiedztwa. 4. Zauważane przez mieszkańców antyspołeczne zachowania niewielkich grup lub pojedynczych osób w przestrzeni publicznej, wpływające na niskie poczucie bezpieczeństwa. 5. Spadek liczby mieszkańców podobszaru. 6. Potrzeba wzmacniania kapitału społecznego. **ZAKRES ZADAŃ:** Działania aktywizujące lokalną społeczność osiedla Zamenhofa-Opata Hackiego to zestaw zadań mających na celu podnoszenie kapitału społecznego mieszkańców obszaru rewitalizacji oraz realizację modelu włączania mieszkańców w proces kształtowania poszczególnych działań rewitalizacyjnych. Przedsięwzięcie opiera się na zróżnicowanych narzędziach i metodach dotarcia oraz pracy z lokalną społecznością. Zakładane zadania w ramach przedsięwzięcia to m.in.:		

- **Funkcja opiekuna obszaru.** Pracownik Laboratorium Innowacji Społecznych odpowiadający za dostarczanie rzetelnej wiedzy nt. zmian wynikających z procesu rewitalizacji, diagnozowanie zgłaszanych przez mieszkańców problemów i przekierowywanie ich do odpowiednich jednostek miejskich, organizowanie cyklicznych spotkań dla mieszkańców dotyczących rewitalizacji, a także branie udziału w spotkaniach Koalicji obszarowej.
- **Włączanie mieszkańców w kształtowanie działań rewitalizacyjnych.** Zadanie polega na angażowaniu mieszkańców w proces projektowania i realizacji satysfakcjonujących ich rozwiązań przestrzennych, szczególnie w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego nr **ZOH.4.** Proces włączania mieszkańców odbywać się będzie na różnych etapach cyklu inwestycyjnego (formułowanie założeń, projektowanie, realizacja, ewaluacja).

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Zwiększenie aktywności społecznej na podobszarze.
2. Zwiększenie poczucia tożsamości lokalnej i więzi z sąsiedztwem.
3. Rozwój inicjatyw mieszkańców na rzecz lokalnej społeczności i sąsiedztwa.
4. Zmniejszenie rozwarstwienia społecznego na obszarze.
5. Podniesienie kompetencji i umiejętności mieszkańców.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 2. Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie
Kierunek 2.3. Włączanie społeczności lokalnych w działania rewitalizacyjne.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba osób objętych usługami świadczonymi w społeczności lokalnej	400
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba spotkań z lokalną społecznością przeprowadzonych w ramach przedsięwzięcia	12

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności z zachowaniem standardów dostępności w różnych obszarach (np. Standardów dostępności dla miasta Gdyni, Standardów wydarzeń kulturalnych, standardów obsługi bez barier) oraz zasadą równego dostępu do usług.
Działania w ramach przedsięwzięcia będą realizowane w obiektach wolnych od barier architektonicznych, dostosowanych do potrzeb osób z ograniczeniami mobilności. W przypadku działań w przestrzeni publicznej uwzględnione zostaną potrzeby osób z niepełnosprawnościami i seniorów (w tym czytelne oznaczenia, dostęp do toalety, podjazdy, miejsca siedzące).
Informacje o działaniach, w tym materiały promocyjne i rekrutacyjne, będą udostępniane w formie elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt przez programy asystujące. Zostaną przygotowane w różnych formatach, takich jak tekst łatwy do czytania (ETR), duży druk czy wersje audio, w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego. W miarę potrzeb możliwe będzie także tłumaczenie materiałów na języki obce.
Komunikacja z uczestnikami będzie dostosowywana indywidualnie, zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami.
W miarę potrzeb uczestnicy działań otrzymają pomoc w uproszczeniu formalności oraz

w korzystaniu ze sprzętu i narzędzi cyfrowych (pomoc w logowaniu, wypełnianiu formularzy online). W ramach konkursów dla organizacji pozarządowych wymagany i oceniany będzie opis sposobu zapewnienia dostępności w realizacji zadań. W ogłoszeniu o konkursie udostępniony zostanie materiał informacyjny wskazujący obowiązujące w mieście ww. standardy dostępności w różnych obszarach.
Wszystkie działania będą prowadzone w sposób empatyczny, z poszanowaniem różnorodności kulturowej i społecznej oraz włączający osoby z różnych środowisk, w tym grupy zagrożone wykluczeniem.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2025-2030	130 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **ZOH.2.**	TYTUŁ	**Działalność Domu Sąsiedzkiego**
	LOKALIZACJA	Przystań Opata Hackiego 33

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: społeczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Deficyty kapitału społecznego.
2. Rozwarstwienie społeczne.
3. Niskie poczucie związków z dzielnicą i sąsiadami.
4. Zauważane przez mieszkańców antyspołeczne zachowania niewielkich grup lub pojedynczych osób w przestrzeni publicznej.
5. Spadek liczby mieszkańców podobszaru.

ZAKRES ZADAŃ:

Działalność Domu Sąsiedzkiego opiera się o koncepcję „miejsc trzecich", tj. miejsc spotkań w których ludzie spotykają się, wchodzą w interakcje, dzielą się informacjami, umiejętnościami i zainteresowaniami.
Rolą Domu Sąsiedzkiego jest rozwijanie potencjału międzypokoleniowego i sąsiedzkiego umożliwiającego integrację mieszkańców i budowanie postaw obywatelskich oraz przeciwdziałanie wykluczeniu i rozwarstwieniu społecznemu.
Oferta Domu Sąsiedzkiego, wynikająca przede wszystkim z potrzeb i zasobów lokalnej społeczności, budowana jest w oparciu o następujące narzędzia i założenia:

- zapewnienie miejsca i warunków do niezobowiązującego spędzania czasu, bez konieczności uczestnictwa w zorganizowanych wydarzeniach;
- organizację wydarzeń, warsztatów, spotkań, zajęć itp., mających na celu integrację sąsiedzką, rozwój zainteresowań, międzypokoleniową wymianę doświadczeń i umiejętności, profilaktykę zdrowotną, w których mieszkańcy mogą nieodpłatnie wziąć udział;
- wspieranie i wzmacnianie mieszkańców jako lokalnych liderów (wyłanianie lokalnych liderów) przez animatorów do prowadzenia zajęć lub dzielenia się pasjami, dając zasób w postaci przestrzeni, materiałów, wyposażenia dla realizacji sąsiedzkich pomysłów (cykl „sąsiedzi sąsiadom");
- pomoc specjalistyczną: m.in. porady psychologa, porady prawne;
- zapewnienie miejsca i warunków dla zwiększania aktywności obywatelskiej, w tym działalności organizacji pozarządowych, grup nieformalnych, grup samopomocowych, spotkań Rady Dzielnicy, spotkań konsultacyjnych itp.

Docelowym odbiorcą działalności Domu Sąsiedzkiego są wszyscy mieszkańcy, niezależnie od wieku. Natomiast grupy odbiorców, do których szczególnie będzie kierowana oferta Domu Sąsiedzkiego, to: dzieci, młodzież, młodzi dorośli, a także seniorzy – z naciskiem na wymianę międzypokoleniową.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Zwiększenie aktywności społecznej na podobszarze.

2. Zwiększenie poczucia tożsamości i więzi z sąsiedztwem.
3. Rozwój inicjatyw mieszkańców na rzecz lokalnej społeczności i sąsiedztwa.
4. Zmniejszenie rozwarstwienia społecznego na obszarze.
5. Podniesienie kompetencji i umiejętności w lokalnej społeczności.
6. Zwiększenie poczucia sprawczości.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 2. Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie
Kierunek 2.2. Rozwój więzi sąsiedzkich, aktywności społecznej i osobistych kompetencji w oparciu o centra sąsiedzkie i działalność organizacji pozarządowych.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba zorganizowanych wydarzeń grupowych	1000
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Roczna liczba użytkowników obiektów świadczących usługi społeczne	9000

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności z zachowaniem standardów dostępności w różnych obszarach (np. Standardów dostępności dla miasta Gdyni, Standardów wydarzeń kulturalnych, standardów obsługi bez barier) oraz zasadą równego dostępu do usług.
Przedsięwzięcie jest realizowane w obiekcie wolnym od barier architektonicznych, dostosowanym do potrzeb osób z ograniczeniami mobilności. W przypadku działań w przestrzeni publicznej uwzględnione zostaną potrzeby osób z niepełnosprawnościami i seniorów (w tym czytelne oznaczenia, dostęp do toalety, podjazdy, miejsca siedzące).
Informacje o działaniach w ramach przedsięwzięcia będą udostępniane w formie elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt przez programy asystujące. Zostaną przygotowane w różnych formatach, takich jak tekst łatwy do czytania (ETR), duży druk czy wersje audio, w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego. W miarę potrzeb możliwe będzie także tłumaczenie materiałów na języki obce.
Komunikacja z uczestnikami będzie dostosowywana indywidualnie, zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami.
W miarę potrzeb uczestnicy działań otrzymają pomoc w uproszczeniu formalności oraz w korzystaniu ze sprzętu i narzędzi cyfrowych (pomoc w logowaniu, wypełnianiu formularzy online).
Wszystkie działania będą prowadzone w sposób empatyczny, z poszanowaniem różnorodności kulturowej i społecznej oraz włączający osoby z różnych środowisk, w tym grupy zagrożone wykluczeniem.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2025-2030	1 575 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **ZOH.3.**	TYTUŁ	**Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych wielorodzinnych budynkach mieszkalnych**
	LOKALIZACJA	ul. Zamenhofa 9, 13 oraz ul. Opata Hackiego 31

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: techniczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Trzy wielorodzinne budynki komunalne, pierwotnie wybudowane jako hotelowce, zostały poddane kompleksowej termomodernizacji w ramach dotychczasowych działań rewitalizacyjnych.
2. Aby budynki te stanowiły bezpieczne i schludne miejsca do mieszkania, przystające do aktualnych standardów, ważne jest przeprowadzenie prac remontowych w częściach wspólnych (klatkach schodowych) budynków oraz w samych mieszkaniach.
3. W jednym z budynków mieszkania obsługiwane są wspólnymi łazienkami znajdującymi się na korytarzach. Mieszkania wyposażone są w sanitariaty.
4. Deficyt dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami mieszkań w zasobie komunalnym.
5. Starzejąca się społeczność podobszaru rewitalizacji.

ZAKRES ZADAŃ:

Zakładane zadania to m.in.:

- **Remonty części wspólnych.** Zadanie będzie polegać na remoncie klatek schodowych i korytarzy na wszystkich kondygnacjach. Remont będzie uwzględniał m.in. niezbędne prace naprawcze, malowanie ścian, wymianę skrzynek pocztowych, wymianę osprzętu elektrycznego. Dla każdego budynku opracowany zostanie indywidualny zakres prac.
- **Poprawa dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.** Zadanie polega na budowie zewnętrznych szybów windowych w trzech budynkach komunalnych oraz przebudowie wejść do klatek w celu zapewnienia normatywnych ramp/podjazdów z poziomu chodnika.
- **Likwidacja wspólnych łazienek.** Zadanie polega na sukcesywnym wyposażaniu remontowanych mieszkań w łazienki – tak, aby stopniowo każdy lokal był wyposażony w łazienkę, co stanowić będzie uzasadnienie do likwidacji wspólnych łazienek.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Poprawa warunków zamieszkania w zasobie komunalnym.
2. Zwiększenie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami w budynku komunalnym, a tym samym zwiększenie liczby lokali komunalnych, które mogą zostać zakwalifikowane jako dostępne, po przeprowadzeniu remontów w samych lokalach.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 3. Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej
Kierunek 3.1. Działania dot. komunalnych mieszkaniowych budynków wielorodzinnych.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba objętych wsparciem budynków mieszkalnych zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach	3
Liczba obiektów dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami	3
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba beneficjentów przedsięwzięcia	478

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU
Dane jednostki realizującej
PODMIOTY REALIZUJĄCE
Gmina Miasta Gdyni
ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI
Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni - każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego. Przedsięwzięcie zakłada poprawę dostępności architektonicznej dwóch komunalnych wielorodzinnych budynków, przy czym konkretne rozwiązania zostaną dostosowane do możliwości technicznych i zakresu interwencji zaplanowanej w każdym z budynków. Likwidacja barier architektonicznych, w zależności od budynku, obejmie m.in. montaż windy, wymianę drzwi wejściowych i wewnętrznych, czytelne i kontrastowe oznakowanie pięter, zastosowanie kontrastowych oznaczeń krawędzi schodów i stopni. Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania. Podczas realizacji zadania stosowana będzie informacja o planowanych i zakończonych pracach remontowych na stronie internetowej, z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów technicznych w formie elektronicznej i telefonicznej

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2026-2030+	3 300 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni, PFRON, Fundusz Dopłat BGK

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **ZOH.4.**	TYTUŁ	**Przygotowanie i realizacja zmian w zagospodarowaniu terenu bezpośrednio sąsiadującego z podobszarem rewitalizacji**
	LOKALIZACJA	Przestrzeń między wieżowcami przy ul. Zamenhofa 2, 4, 6, 10, 14

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: przestrzenno-funkcjonalny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Przedsięwzięcie dotyczy terenu poza obszarem rewitalizacji, ale bezpośrednio z nim powiązanego, wspólnie tworzącego funkcjonalną przestrzeń osiedla. Nazywany „terenem wieżowców", rejon ten służy też mieszkańcom podobszaru rewitalizacji.
2. Obszar stanowi własność gminną, z którego po obrysie budynków wydzielone są niewielkie działki należące do wspólnot mieszkaniowych. Budynki wspólnot mieszkaniowych to pięć 11-piętrowych budynków, w których znajduje się po 88 mieszkań. Wspólnoty nie posiadają wiat śmietnikowych.
3. Duża dysproporcja w jakości zagospodarowania terenu na podobszarze rewitalizacji i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nasila rozwarstwienie i konflikty społeczno-przestrzenne. Na terenie sąsiadującym z podobszarem rewitalizacji nawierzchnie są w złym stanie oraz – z uwagi na brak uporządkowanych miejsc parkingowych – postępuje degradacja terenów

zieleni.

4. Przestrzeń niedostosowana jest do potrzeb osób z niepełnosprawnościami i z ograniczoną mobilnością, co jest problematyczne szczególnie z uwagi na dużą liczbę mieszkańców w wieku senioralnym.

ZAKRES ZADAŃ:

Zakładane zadanie w ramach przedsięwzięcia to m.in.:

- ustalenie – w modelu partycypacyjnym – zakresu prac dotyczących utwardzenia przejazdów, uporządkowania miejsc postojowych, wyznaczenia miejsc pod wiaty śmietnikowe, zagospodarowania zieleni;
- stworzenie dokumentacji projektowej;
- wykonanie robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem terenu.

Przedsięwzięcie jest powiązane z przedsięwzięciem nr **ZOH.5.**

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Zwiększenie atrakcyjności, funkcjonalności i spójności przestrzeni publicznej.
2. Podniesienie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców.
3. Zmniejszenie skali negatywnych zjawisk społecznych w przestrzeniach publicznych.
4. Zwiększenie zaangażowania społecznego w projektowanie i realizację przedsięwzięć inwestycyjnych o znaczeniu lokalnym.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 4. Wysoka jakość przestrzeni publicznych

Kierunek 4.1. Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni rekreacji i komunikacji).

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Powierzchnia obszarów objętych przedsięwzięciem rewitalizacyjnym	ok. 0,3 ha
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba beneficjentów przedsięwzięcia	977

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego.

Planowane jest zastosowanie rozwiązań zwiększających dostępność fizyczną przestrzeni, m.in.:

- likwidacja barier architektonicznych, m.in. obniżone krawężniki, płynne i równe nawierzchnie bez progów, zapadnięć czy wystających elementów,
- dostosowanie placu i chodników, m.in. wyznaczenie pasów wolnych od przeszkód o szerokości co najmniej 1,5 m, wprowadzenie faktur ostrzegawczych i prowadzących (oznaczenia dotykowe) dla osób niewidomych i słabowidzących,
- wyznaczenie miejsc parkingowych dla osób z niepełnosprawnościami, z zachowaniem minimalnych wymiarów i odpowiedniego oznakowania pionowego i poziomego.

Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania. Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o spotkaniach konsultacyjnych i planowanych oraz zakończonych pracach na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów w formie elektronicznej i telefonicznej.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2025-2030	1 500 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **ZOH.5.**	TYTUŁ	**Uporządkowanie istniejącego zagospodarowania na terenie zieleni przy budynku Zamenhofa 4A**
	LOKALIZACJA	Część działki nr 1765/2, obręb Chylonia

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: przestrzenno-funkcjonalny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Przedsięwzięcie dotyczy terenu poza obszarem rewitalizacji, ale bezpośrednio z nim powiązanego, wspólnie tworzącego jedną funkcjonalną przestrzeń osiedla. Nazywany „terenem wieżowców", rejon ten służy też mieszkańcom podobszaru rewitalizacji.
2. Istniejący teren zieleni, w tym drzew wysokich, w silnie zurbanizowanym rejonie stanowi cenny zasób do utrzymania i pielęgnacji. W obecnym stanie, jest to miejsce wybierane przez osoby spożywające alkohol. Obrzeża terenu zieleni są rozjeżdżane z powodu nieuporządkowanych kwestii parkingowych. Część mieszkańców postuluje uporządkowanie terenu zieleni, a część – jego likwidację i przekształcenie w miejsca parkingowe.

ZAKRES ZADAŃ:

Zakładane zadania w ramach przedsięwzięcia to m.in.:

- wyznaczenie ścieżki żwirowej z obrzeżami w miejscu istniejącego przedeptu;
- uporządkowanie istniejącej zieleni, szczególnie w rejonie sklepu spożywczego, celem zminimalizowania niepożądanego korzystania z terenu;
- możliwe jest przeniesienie na teren urządzeń siłowni zewnętrznej z terenu sąsiedniego.

Przedsięwzięcie jest powiązane z przedsięwzięciem nr **ZOH.4.**

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Uporządkowanie zagospodarowania terenu zieleni z zachowaniem istniejącego drzewostanu.
2. Zwiększenie bezpieczeństwa i funkcjonalności przestrzeni publicznej.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 4. Wysoka jakość przestrzeni publicznych
Kierunek 4.1. Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni rekreacji i komunikacji).

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Powierzchnia obszarów objętych rewitalizacją	0,1 ha
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**

Liczba mieszkańców zamieszkujących obszar rewitalizacji – beneficjentów przedsięwzięcia	1609

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego.
Planowane jest zastosowanie rozwiązań zwiększających dostępność fizyczną przestrzeni, m.in.: likwidacja barier architektonicznych, m.in. obniżone krawężniki, płynne i równe nawierzchnie bez progów, zapadnięć czy wystających elementów. Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania.
Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o spotkaniach konsultacyjnych i planowanych oraz zakończonych pracach na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów w formie elektronicznej i telefonicznej.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2025-2030+	100 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni

9.4.6. Przedsięwzięcia na podobszarze Wzgórza Orlicz-Dreszera

Zrealizowane przedsięwzięcia rewitalizacyjne

W ramach GPR Miasta Gdyni na lata 2017-2026 na podobszarze zrealizowano cztery z pięciu zaplanowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych:

1. Wielopłaszczyznowa analiza potrzeb poszczególnych rodzin zamieszkujących na obszarze Pekinu – opracowanie planów wsparcia.
2. Wsparcie osób, których sytuacja rodzinna, społeczna lub zdrowotna jest barierą w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych poza podobszarem.
3. Zapewnienie mieszkań socjalnych osobom i rodzinom objętym prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi.
4. Intensyfikacja działania służb publicznych na rzecz zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców.

Z uwagi na fakt, że w przedsięwzięciu dotyczącym aktywizacji społeczno-zawodowej mieszkańców Pekinu udział wzięły tylko dwie osoby z podobszaru (z zakładanych 100), uważa się je za niezrealizowane.

Pierwsze trzy z wymienionych wyżej przedsięwzięć zostały zrealizowane w programie osłonowym – stworzonym i wdrożonym przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Gdyni.

Planowane podstawowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **WOD.1.**	TYTUŁ	**Działania aktywizujące lokalną społeczność podobszaru Wzgórze Orlicz-Dreszera**
	LOKALIZACJA	Przestrzeń publiczna na terenie podobszaru oraz w jego sąsiedztwie

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: społeczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Duży poziom niepokoju w związku ze zmianą planu miejscowego i zamiarami inwestycyjnymi właścicieli terenu. Niskie poczucie wpływu na dzielnicę. Przekonanie, że ważne zmiany zachodzą poza mieszkańcami sąsiadującymi z podobszarem rewitalizacji.
2. Niewielka liczba mieszkańców podobszaru.

ZAKRES ZADAŃ:

Działania aktywizujące lokalną społeczność podobszaru Wzgórze Orlicz-Dreszera to zbiór zadań mających na celu kształtowanie postaw społecznych obszaru rewitalizacji oraz realizacja modelu włączania mieszkańców w proces kształtowania poszczególnych działań rewitalizacyjnych. Przedsięwzięcie opiera się na zróżnicowanych narzędziach i metodach dotarcia oraz pracy z lokalną społecznością. Zakładane zadania w ramach przedsięwzięcia to m.in.:

- **Funkcja opiekuna obszaru.** Pracownik Laboratorium Innowacji Społecznych odpowiadający za dostarczanie rzetelnej wiedzy nt. zmian wynikających z procesu rewitalizacji, diagnozowanie zgłaszanych przez mieszkańców problemów i przekierowywanie ich do odpowiednich jednostek miejskich, organizowanie cyklicznych spotkań dla mieszkańców dotyczących rewitalizacji.
- **Włączanie mieszkańców w kształtowanie działań rewitalizacyjnych**. Zadanie polega na angażowaniu mieszkańców podobszaru i bezpośrednich sąsiadów podobszaru w proces realizacji przedsięwzięcia nr **WOD.3.**

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Usprawnienie przepływu informacji dotyczących Wzgórza Orlicz-Dreszera.

2. Zmniejszenie niepokojów społecznych.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 2. Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie
Kierunek 2.3. Włączanie społeczności lokalnych w działania rewitalizacyjne.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba osób objętych usługami świadczonymi w społeczności lokalnej	35
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba spotkań z lokalną społecznością przeprowadzonych w ramach przedsięwzięcia	6

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności z zachowaniem standardów dostępności w różnych obszarach (np. Standardów dostępności dla miasta Gdyni, Standardów wydarzeń kulturalnych, standardów obsługi bez barier) oraz zasadą równego dostępu do usług.
Działania w ramach przedsięwzięcia będą realizowane w obiektach wolnych od barier architektonicznych, dostosowanych do potrzeb osób z ograniczeniami mobilności. W przypadku działań w przestrzeni publicznej uwzględnione zostaną potrzeby osób z niepełnosprawnościami iseniorów (w tym czytelne oznaczenia, dostęp do toalety, podjazdy, miejsca siedzące).
Informacje o działaniach, w tym materiały promocyjne i rekrutacyjne, będą udostępniane w formie elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt przez programy asystujące. Zostaną przygotowane w różnych formatach, takich jak tekst łatwy do czytania (ETR), duży druk czy wersje audio, w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego. W miarę potrzeb możliwe będzie także tłumaczenie materiałów na języki obce.
Komunikacja z uczestnikami będzie dostosowywana indywidualnie, zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami.
W miarę potrzeb uczestnicy działań otrzymają pomoc w uproszczeniu formalności oraz w korzystaniu ze sprzętu i narzędzi cyfrowych (pomoc w logowaniu, wypełnianiu formularzy online).
W ramach konkursów dla organizacji pozarządowych wymagany i oceniany będzie opis sposobu zapewnienia dostępności w realizacji zadań. W ogłoszeniu o konkursie udostępniony zostanie materiał informacyjny wskazujący obowiązujące w mieście ww. standardy dostępności w różnych obszarach.
Wszystkie działania będą prowadzone w sposób empatyczny, z poszanowaniem różnorodności kulturowej i społecznej oraz włączający osoby z różnych środowisk, w tym grupy zagrożone wykluczeniem.

TERMIN REALIZACJI	**SZACOWANA WARTOŚĆ**	**POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA**
2025-2030	64 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR WOD.2.	**TYTUŁ**	**Działania mające na celu zagwarantowanie obecności terenów ogólnodostępnych – komunikacja piesza i rekreacja**
	LOKALIZACJA	Cały podobszar

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: funkcjonalno-przestrzenny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

Po likwidacji substandardowej zabudowy Wzgórze Orlicz-Dreszera stanowi prywatny teren inwestycyjny o pow. ok. 10 ha. Potrzebą mieszkańców dzielnicy względem podobszaru jest zabezpieczenie interesu publicznego, którym jest m.in. zachowanie dostępności Wzgórza Orlicz-Dreszera i sieci przejść przez ten teren, zapewnienie otwartych terenów zieleni i publicznych placów, w tym upamiętniających pierwszych budowniczych Gdyni – mieszkańców dawnego Pekinu.

ZAKRES ZADAŃ:
Zakładane zadanie w ramach przedsięwzięcia polega na wypracowaniu z inwestorem rozwiązań planistycznych i/lub cywilno-prawnych.

OCZEKIWANE REZULTATY:
Ogólnodostępność ciągów komunikacyjnych i terenów zieleni w ramach nowej inwestycji.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 4. Wysoka jakość przestrzeni publicznych
Kierunek 4.1. Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni rekreacji i komunikacji).

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Powierzchnia objęta nowym planem miejscowym	80% powierzchni podobszaru
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Formalne uchwalenie planu miejscowego uwzględniającego interes publiczny na terenie podobszaru	1

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

W ramach realizacji przedsięwzięcia zakłada się działania mające na celu zapewnienie dostępności przestrzennej, informacyjnej i społecznej zarówno w procesie, jak i w efekcie końcowym zadania.
W toku uzgadniania rozwiązań planistycznych i/lub cywilno-prawnych uwzględnione zostaną zasady projektowania uniwersalnego. Przestrzenie komunikacji pieszej i rekreacji będą planowane jako ogólnodostępne, bez barier architektonicznych i przyjazne dla różnych grup użytkowników (osób z niepełnosprawnościami, seniorów, rodzin z dziećmi itp.).
Informacje dotyczące realizacji przedsięwzięcia będą przygotowane z użyciem prostego języka, wersji ETR, materiałów alternatywnych (audio, PJM).

TERMIN REALIZACJI	**SZACOWANA WARTOŚĆ**	**SPOSÓB FINANSOWANIA**
2025-2030	bez kosztowo	-

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **WOD.3.**	**TYTUŁ**	**Analiza potrzeb usługowych w dzielnicy Leszczynki, które mogłyby zostać zlokalizowane na Wzgórzu Orlicz-Dreszera**
	LOKALIZACJA	Podobszar wraz z bezpośrednim sąsiedztwem

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: funkcjonalno-przestrzenny, gospodarczy.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:
Po likwidacji substandardowej zabudowy powstał teren inwestycyjny o pow. ok. 10 ha. Inwestorzy/właściciele gruntu zmierzają do uzyskania możliwie największej korzyści finansowej z posiadanego terenu, planując intensywną zabudowę mieszkaniowo-usługową. Potrzebą podobszaru jest jego zagospodarowanie nie w oderwaniu, lecz w kontekście całej dzielnicy Leszczynki – ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji w omawianym rejonie usług zidentyfikowanych jako niezbędne z punktu widzenia zarówno obecnych, jak i przyszłych mieszkańców oraz bezpośrednich sąsiadów podobszaru.

ZAKRES ZADAŃ:
Zakładane zadania w ramach przedsięwzięcia to m.in.:

- analiza dostępności i zapotrzebowania na różnego rodzaju usługi, w kontekście przyszłej, większej liczby mieszkańców dzielnicy;
- zbadanie oczekiwań mieszkańców i sąsiadów podobszaru względem potrzebnych usług i skali ich dostępności na terenie podobszaru;
- analityczne opracowanie uzyskanych wyników.

OCZEKIWANE REZULTATY:
Zmapowanie potrzeb w zakresie potencjalnych przyszłych usług na podobszarze.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 4. Wysoka jakość przestrzeni publicznych
Kierunek 4.1. Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni rekreacji i komunikacji).
CEL 6. Aktywizacja gospodarcza
Kierunek 6.1. Tworzenie planów operacyjnych w celu zwiększenia aktywności inwestycyjno-gospodarczej.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Powierzchnia obszaru objętego przedsięwzięciem rewitalizacyjnym	10 ha
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba opracowań dla obszaru objętego przedsięwzięciem	1

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

W ramach przedsięwzięcia zapewniona zostanie dostępność procesu badawczego i jego efektów, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.
Badanie oczekiwań mieszkańców będzie prowadzone z wykorzystaniem dostępnych form: ankiet online zgodnych z WCAG 2.1, formularzy papierowych, możliwości kontaktu telefonicznego oraz spotkań w dostosowanych lokalizacjach lub online z zapewnieniem napisów i tłumaczenia na PJM.
Analiza obejmie potrzeby różnych grup mieszkańców (m.in. osób starszych, z niepełnosprawnościami, rodzin z dziećmi), z naciskiem na równość dostępu do usług.
Raport końcowy zostanie przygotowany w wersji cyfrowej spełniającej wymagania dostępności oraz w formie uproszczonej (np. w języku łatwym do czytania – ETR), tak by jego treść była zrozumiała i dostępna dla wszystkich zainteresowanych.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	SPOSÓB FINANSOWANIA
2025-2030	50 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni

Pozostałe dopuszczalne przedsięwzięcia rewitalizacyjne

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **WOD.1.U.**	TYTUŁ	**Utrwalenie pamięci i tożsamości dawnego Pekinu w Gdyni prowadzone w dialogu z historią miejsca**
	LOKALIZACJA	Podobszar rewitalizacji
CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA UZUPEŁNIAJĄCEGO		
Przedsięwzięcie ma charakter społeczny i funkcjonalno-przestrzenny. Polega na wypracowanie koncepcji utrwalenia pamięci i tożsamości dawnego Pekinu we współpracy z inwestorem, przedstawicielami gminy oraz z zaangażowaniem społeczność dawnych mieszkańców i obecnych sąsiadów. Rezultatem realizacji przedsięwzięcia będzie wprowadzenie w przestrzeń publiczną podobszaru symbolicznych elementów, które pomogą przenieść dziedzictwo Pekinu w wymiar nowoczesnego osiedla.		

9.4.7. Przedsięwzięcia na podobszarze Witomino

Zrealizowana przedsięwzięcia rewitalizacyjne

W ramach GPR Miasta Gdyni na lata 2017-2026 na podobszarze zrealizowano dziewięć z dziesięciu zaplanowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych:

1. Rozwój usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnej społeczności w dzielnicy Witomino-Radiostacja.
2. Partycypacja społeczna i inicjatywy lokalne w procesie rewitalizacji części dzielnicy Witomino.
3. Utworzenie Centrum Sąsiedzkiego Przystań Widna 2A z Miejską Biblioteką Publiczną.
4. Budowa infrastruktury sportowej w sąsiedztwie Szkoły Podstawowej nr 35, tj. boiska do gry w piłkę nożną i bieżni.
5. Utworzenie polany rekreacyjnej na terenie po kortach tenisowych.
6. Przebudowa ulicy Nauczycielskiej.
7. Kompleksowa termomodernizacja wybranych budynków komunalnych.
8. Remonty wybranych elementów w mieszkalnych budynkach komunalnych.
9. Program współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi (dofinansowanie remontów części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych).

Niezrealizowane zadanie dotyczy utworzenia ciągu pieszo-jezdnego i osiedlowych przestrzeni publicznych przeznaczonych dla mieszkańców osiedla w obrębie ulicy Uczniowskiej i przestrzeni wyznaczonej blokami położonymi przy ulicy Chwarznieńskiej, Nauczycielskiej i Widnej.

Planowane podstawowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **WITO.1.**	TYTUŁ	**Działania aktywizujące lokalną społeczność Witomina**
	LOKALIZACJA	Przestrzeń publiczna na terenie podobszaru, Przystań Widna 2A
OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA		

CHARAKTER: społeczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Deficyty kapitału społecznego.
2. Rozwarstwienie społeczne.
3. Niskie poczucie związku z dzielnicą i sąsiadami.
4. Zauważane przez mieszkańców antyspołeczne zachowania niewielkich grup lub pojedynczych osób w przestrzeni publicznej.
5. Spadek liczby mieszkańców podobszaru.

ZAKRES ZADAŃ:

Działania aktywizujące lokalną społeczność Witomina to zestaw zadań mających na celu podnoszenie kapitału społecznego mieszkańców obszaru rewitalizacji oraz realizację modelu włączania mieszkańców w proces kształtowania poszczególnych działań rewitalizacyjnych. Przedsięwzięcie opiera się na zróżnicowanych narzędziach i metodach dotarcia oraz pracy z lokalną społecznością.
Zakładane zadania w ramach przedsięwzięcia to m.in.:

- **Funkcja opiekuna obszaru**. Pracownik Laboratorium Innowacji Społecznych odpowiadający za dostarczanie rzetelnej wiedzy nt. zmian wynikających z procesu rewitalizacji, diagnozowanie zgłaszanych przez mieszkańców problemów i przekierowywanie ich do odpowiednich jednostek miejskich, organizowanie cyklicznych spotkań dla mieszkańców dotyczących rewitalizacji, a także branie udziału w spotkaniach Koalicji obszarowej.

- **Włączanie mieszkańców w kształtowanie działań rewitalizacyjnych**. Zadanie polega na angażowaniu mieszkańców w proces projektowania i realizacji satysfakcjonujących ich rozwiązań przestrzennych, szczególnie w ramach przedsięwzięć inwestycyjnych nr **WITO.6., WITO.7., WITO.8.** Proces włączania mieszkańców odbywać się będzie na różnych etapach cyklu inwestycyjnego (formułowanie założeń, projektowanie, realizacja, ewaluacja).
- **Fundusz Sąsiedzki**. Zadanie polega na rozwoju i wspieraniu organizacyjnym i finansowym oddolnych inicjatyw mających na celu wprowadzenie niewielkich zmian w ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, integrację mieszkańców oraz budowanie lokalnej tożsamości i więzi społecznych.
- **Aktywizacja lokalnych społeczności poprzez sport, edukację nieformalną, kulturę i sztukę, działania sąsiedzkie w przestrzeni publicznej.** Zadanie będzie realizowane w trybie konkursów dla organizacji pozarządowych na działania społeczne i przestrzenne z zakresu rewitalizacji, na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Zwiększenie aktywności społecznej na podobszarze.
2. Zwiększenie poczucia tożsamości i więzi z sąsiedztwem.
3. Rozwój inicjatyw mieszkańców na rzecz lokalnej społeczności i sąsiedztwa.
4. Zmniejszenie rozwarstwienia społecznego na obszarze.
5. Podniesienie kompetencji i umiejętności w lokalnej społeczności.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 2. Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie
Kierunek 2.1. Rozwój działań oddolnych na rzecz lokalnych społeczności i przestrzeni wspólnych.
Kierunek 2.2. Rozwój więzi sąsiedzkich, aktywności społecznej i osobistych kompetencji w oparciu o centra sąsiedzkie i działalność organizacji pozarządowych.
Kierunek 2.3. Włączanie społeczności lokalnych w działania rewitalizacyjne.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba osób objętych usługami świadczonymi w społeczności lokalnej	1000
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba spotkań z lokalną społecznością przeprowadzonych w ramach przedsięwzięcia	22
Liczba zrealizowanych inicjatyw oddolnych	8

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni, organizacje pozarządowe

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności, z zachowaniem standardów dostępności w różnych obszarach (np. Standardów dostępności dla miasta Gdyni, Standardów wydarzeń kulturalnych, standardów obsługi bez barier). oraz zasadą równego dostępu do usług.
Działania w ramach przedsięwzięcia będą realizowane w obiektach wolnych od barier architektonicznych, dostosowanych do potrzeb osób z ograniczeniami mobilności. W przypadku działań w przestrzeni publicznej uwzględnione zostaną potrzeby osób z niepełnosprawnościami i seniorów (w tym czytelne oznaczenia, dostęp do toalety, podjazdy, miejsca siedzące).
Informacje o działaniach, w tym materiały promocyjne i rekrutacyjne, będą udostępniane w formie elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt przez programy asystujące. Zostaną przygotowane w różnych formatach, takich jak tekst łatwy do czytania (ETR), duży druk czy wersje audio, w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego. W miarę potrzeb możliwe będzie także tłumaczenie materiałów na języki obce.
Komunikacja z uczestnikami będzie dostosowywana indywidualnie, zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami.

W miarę potrzeb uczestnicy działań otrzymają pomoc w uproszczeniu formalności oraz w korzystaniu ze sprzętu i narzędzi cyfrowych – pomoc w logowaniu, wypełnianiu formularzy online.
W ramach konkursów dla organizacji pozarządowych wymagany i oceniany będzie opis sposbu zapewnienia dostępności w realizacji zadań. Zapewniony zostanie materiał informacyjny wskazujący obowiązujące w mieście standardy dostępności w różnych obszarach (np. Standardy dostępności dla miasta Gdyni, Standardy wydarzeń kulturalnych, standardy obsługi bez barier).
Wszystkie działania będą prowadzone w sposób empatyczny, z poszanowaniem różnorodności kulturowej i społecznej oraz włączający osoby z różnych środowisk, w tym grupy zagrożone wykluczeniem.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	SPOSÓB FINANSOWANIA
2026-2029	1 500 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **WITO.2.**	TYTUŁ	**Działalność Domu Sąsiedzkiego**
	LOKALIZACJA	Przystań Widna 2A

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: społeczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Deficyty kapitału społecznego.
2. Rozwarstwienie społeczne.
3. Niskie poczucie związku z dzielnicą i sąsiadami.
4. Zauważane przez mieszkańców antyspołeczne zachowania niewielkich grup lub pojedynczych osób w przestrzeni publicznej.
5. Spadek liczby mieszkańców podobszaru.

ZAKRES ZADAŃ:

Działalność Domu Sąsiedzkiego opiera się na koncepcji „miejsc trzecich" – tj. miejsc, w których ludzie spotykają się, wchodzą w interakcje, dzielą się informacjami, umiejętnościami oraz zainteresowaniami.
Rolą Domu Sąsiedzkiego jest rozwijanie potencjału międzypokoleniowego i sąsiedzkiego umożliwiającego integrację mieszkańców i budowanie postaw obywatelskich oraz przeciwdziałanie wykluczeniu i rozwarstwieniu społecznemu.
Oferta Domu Sąsiedzkiego, wynikająca przede wszystkim z potrzeb i zasobów lokalnej społeczności, budowana jest w oparciu o następujące narzędzia i założenia:

- zapewnienie miejsca i warunków do niezobowiązującego spędzania czasu, bez konieczności uczestnictwa w zorganizowanych wydarzeniach;
- organizację wydarzeń, warsztatów, spotkań, zajęć itp. – mających na celu integrację sąsiedzką, rozwój zainteresowań, międzypokoleniową wymianę doświadczeń i umiejętności, a także profilaktykę zdrowotną – w których mieszkańcy mogą nieodpłatnie wziąć udział;
- wspieranie i wzmacnianie mieszkańców jako lokalnych liderów (wyłanianie lokalnych liderów) przez animatorów do prowadzenia zajęć lub dzielenia się pasjami – dając zasób w postaci przestrzeni, materiałów oraz wyposażenia dla realizacji sąsiedzkich pomysłów (cykl „sąsiedzi sąsiadom");
- pomoc specjalistyczną: m.in. porady psychologa, porady prawne;
- zapewnienie miejsca i warunków dla zwiększania aktywności obywatelskiej, w tym działalności organizacji pozarządowych, grup nieformalnych, grup samopomocowych, spotkań Rady Dzielnicy, spotkań konsultacyjnych itp.

Docelowym odbiorcą działalności Domu Sąsiedzkiego są wszyscy mieszkańcy, niezależnie od wieku. Natomiast grupy odbiorców, do których szczególnie będzie kierowana oferta Domu Sąsiedzkiego, to: dzieci, młodzież, młodzi dorośli, a także seniorzy – z naciskiem na wymianę międzypokoleniową.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Zwiększenie aktywności społecznej na podobszarze.
2. Zwiększenie poczucia tożsamości i więzi z sąsiedztwem.
3. Rozwój inicjatyw mieszkańców na rzecz lokalnej społeczności i sąsiedztwa.
4. Zmniejszenie rozwarstwienia społecznego na obszarze.
5. Podniesienie kompetencji i umiejętności w lokalnej społeczności.
6. Zwiększenie poczucia sprawczości.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 2. Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie
Kierunek 2.2. Rozwój więzi sąsiedzkich, aktywności społecznej i osobistych kompetencji w oparciu o centra sąsiedzkie i działalność organizacji pozarządowych.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba zorganizowanych wydarzeń grupowych	1000
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Roczna liczba użytkowników obiektów świadczących usługi społeczne	7500

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ze SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności z zachowaniem standardów dostępności w różnych obszarach (np. Standardów dostępności dla miasta Gdyni, Standardów wydarzeń kulturalnych, standardów obsługi bez barier) oraz zasadą równego dostępu do usług.
Przedsięwzięcie jest realizowane w obiekcie wolnym od barier architektonicznych, dostosowanym do potrzeb osób z ograniczeniami mobilności. W przypadku działań w przestrzeni publicznej uwzględnione zostaną potrzeby osób z niepełnosprawnościami i seniorów (w tym czytelne oznaczenia, dostęp do toalety, podjazdy, miejsca siedzące).
Informacje o działaniach w ramach przedsięwzięcia będą udostępniane w formie elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt przez programy asystujące. Zostaną przygotowane w różnych formatach, takich jak tekst łatwy do czytania (ETR), duży druk czy wersje audio, w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego. W miarę potrzeb możliwe będzie także tłumaczenie materiałów na języki obce.
Komunikacja z uczestnikami będzie dostosowywana indywidualnie, zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami.
W miarę potrzeb uczestnicy działań otrzymają pomoc w uproszczeniu formalności oraz w korzystaniu ze sprzętu i narzędzi cyfrowych (pomoc w logowaniu, wypełnianiu formularzy online).
Wszystkie działania będą prowadzone w sposób empatyczny, z poszanowaniem różnorodności kulturowej i społecznej oraz włączający osoby z różnych środowisk, w tym grupy zagrożone wykluczeniem.

TERMIN REALIZACJI	**SZACOWANA WARTOŚĆ**	**POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA**
2025-2030	1 575 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **WITO.3.**	TYTUŁ	**Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych wielorodzinnych budynkach mieszkalnych**
	LOKALIZACJA	Budynki przy ulicy Chwarznieńskiej 6 i 8, Widnej 10

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: techniczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Deficyt mieszkań komunalnych dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami.
2. Starzejąca się społeczność.
3. Budynki Chwarznieńska 6 i 8 wybudowane zostały jako tzw. hotelowce. W budynkach znajduje się jeden typ mieszkań – niewielkie kawalerki z przejściową wnęką kuchenną. Klatki schodowe są zdewastowane w wyniku wandalizmu. W latach 2018-2019 w budynkach wykonano prace dotyczące instalacji c.o., wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz poprawiono efektywność energetyczną obu budynków (docieplenie, wymiana okien). W 2022 r. przeprowadzono remont korytarzy. Remont zdewastowanych klatek schodowych będzie stanowić zakończenie kompleksowej modernizacji budynków.
4. Budynek Widna 10: dwie z czterech klatek w budynku są zdewastowane w wyniku wandalizmu. Elewacja budynku jest brudna i omszała.

ZAKRES ZADAŃ:

Zakładane zadania to m.in.:

- opracowanie dokumentacji budowlano-wykonawczej – dla każdego budynku opracowany zostanie indywidualny zakres prac;
- budynki Chwarznieńska 6 i 8: (m.in.) remont klatek schodowych obejmujący niezbędne prace naprawcze, malowanie ścian, wymianę skrzynek pocztowych, wymianę osprzętu elektrycznego; budowa zewnętrznych szybów windowych oraz przebudowa wejść do klatek w celu zapewnienia normatywnych ramp/podjazdów z poziomu chodnika;
- budynek Widna 10: (m.in.) remont klatek schodowych wraz z korytarzami obejmujący niezbędne prace naprawcze, malowanie ścian, wymianę skrzynek pocztowych, wymianę osprzętu elektrycznego oraz czyszczenie elewacji.

Zakłada się przeprowadzenie procesu włączenia mieszkańców w działania remontowe poprzez wspólne ustalenia dotyczące kolorystyki i informowanie o harmonogramie prac.
Przedsięwzięcie jest powiązane z przedsięwzięciem nr **WITO.1.**

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Poprawa warunków zamieszkania w zasobie komunalnym.
2. Zwiększenie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami w budynku komunalnym, a tym samym zwiększenie liczby lokali komunalnych, które mogą zostać zakwalifikowane jako dostępne, po przeprowadzeniu remontów w samych lokalach.
3. Zwiększenie niezależności osób ze szczególnymi potrzebami.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 3. Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej
Kierunek 3.1. Remonty i budowa komunalnych budynków mieszkaniowych.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba objętych wsparciem budynków mieszkalnych zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach	3
Liczba obiektów dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami	2
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba beneficjentów przedsięwzięcia	521

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI		
Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni - każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego. Przedsięwzięcie zakłada poprawę dostępności architektonicznej dwóch komunalnych budynków wielorodzinnych, przy czym konkretne rozwiązania zostaną dostosowane do możliwości technicznych i zakresu interwencji zaplanowanej w każdym z budynków. Likwidacja barier architektonicznych, w zależności od budynku, obejmie m.in. montaż windy, czytelne i kontrastowe oznakowanie pięter, zastosowanie kontrastowych oznaczeń krawędzi schodów i stopni. Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania. Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o planowanych i zakończonych pracach remontowych na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów technicznych w formie elektronicznej i telefonicznej.		
TERMIN REALIZACJI	**SZACOWANA WARTOŚĆ**	**POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA**
2026-2029	4 000 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni,

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **WITO.4.**	**TYTUŁ**	**Dotacje na remonty części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych i zagospodarowanie przestrzeni wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych**
	LOKALIZACJA	Nieruchomości należące do wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych na podobszarze rewitalizacji, wyłonionych w konkursie na partnerów

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: techniczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. W 16 budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych (co stanowi 40% wszystkich budynków należących do wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych na podobszarze) znajdują się mieszkania komunalne.
2. Przeważająca większość budynków mieszkaniowych to wielorodzinne bloki wybudowane na przełomie lat 60. i 70. XX w.
3. Wspólnoty wskazują na duże zapotrzebowanie na remonty części wspólnych, przy jednoczesnych niewielkich możliwościach samodzielnego finansowania takich inwestycji.
4. Tereny wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych należących zarówno do wspólnot, jak i spółdzielni mieszkaniowych są w większości zaniedbane i niedoinwestowane.
5. Podobszar charakteryzuje się największym spadkiem liczby zameldowanych mieszkańców spośród podobszarów rewitalizacji na przestrzeni siedmiu lat monitorowania wskaźników.

ZAKRES ZADAŃ:

Program współpracy ze wspólnotami i spółdzielniami mieszkaniowymi, których nieruchomości są zlokalizowane na podobszarze rewitalizacji, ma na celu stworzenie warunków do przekazywania środków funduszy strukturalnych i inwestycyjnych, które będą mogły być przeznaczone na:

- remonty wybranych elementów części wspólnych w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych należących do wspólnot mieszkaniowych;
- zagospodarowanie wybranych fragmentów przestrzeni wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

Zakładane zadania to m.in.:

- opracowanie zasad i przeprowadzenie konkursu na partnerów – beneficjentów dofinansowania;
- przeprowadzenie prac remontowych i dotyczących zagospodarowania terenu w ustalonym zakresie przez wspólnoty i przeprowadzenie prac dotyczących zagospodarowania terenu przez spółdzielnie mieszkaniowe.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Poprawa jakości zamieszkania na podobszarze.
2. Aktywne zaangażowanie wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych w proces rewitalizacji.
3. Poprawa stanu technicznego budynków mieszkaniowych.
4. Zwiększenie atrakcyjności podobszaru.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 3. Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej
Kierunek 3.2. Wspieranie wspólnot mieszkaniowych.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba objętych wsparciem budynków mieszkalnych zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach	12
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba mieszkańców zamieszkujących obszar rewitalizacji – beneficjentów przedsięwzięcia	839

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane administratorów wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Podmioty wyłonione w konkursie dotacyjnym

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Zakres interwencji w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych będzie zależeć od podmiotów, które otrzymają dotacje. W konkursie promowane będą zadania zapewniające dostępność wielorodzinnych budynków mieszkalnych i ich bezpośredniego otoczenia.
Beneficjenci będą mieli możliwość skonsultowania możliwości realizacji zasady dostępności dla wielorodzinnych budynków mieszkalnych i otoczenia tych budynków. Zorganizowane zostanie spotkanie informacyjne z zakresu zapewnienia dostępności architektonicznej.
Dokumenty związane z aplikowaniem o dotację będą udostępniane w formie elektronicznej, zgodnej ze standardami dostępności cyfrowej (WCAG 2.1), umożliwiającej odczyt przez programy asystujące. Materiały informacyjne zostaną przygotowane w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego.

TERMIN REALIZACJI	**SZACOWANA WARTOŚĆ**	**SPOSÓB FINANSOWANIA**
2026-2029	4 000 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne wspólnot/spółdzielni mieszkaniowych

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **WITO.5.**	**TYTUŁ**	**Podnoszenie jakości infrastruktury społecznej – remont i przebudowa budynku Widna 8**
	LOKALIZACJA	Widna 8

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: techniczny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:
W budynku (dawnej kotłowni) funkcjonują trzy podmioty, które świadczą usługi społeczne na rzecz mieszkańców podobszaru rewitalizacji: Miejski Klub Seniora Witomino, Zespół Pracy Socjalnej Dzielnicowego Ośrodka Pomocy Społecznej nr 4, placówka wsparcia dziennego SPOT Młodorośli

prowadzona przez Fundację Młodorośli. Budynek wymaga generalnego remontu zarówno z zewnątrz, jak i wewnątrz. Istnieje potrzeba zwiększenia powierzchni i poprawy funkcjonalności placówki SPOT Młodorośli oraz poprawy bezpieczeństwa w okolicy wejść do poszczególnych podmiotów świadczących usługi w budynku.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie polega na wykonaniu remontu wnętrz, jak i elewacji oraz ewentualnej przebudowie wnętrza budynku – zgodnie z ustaleniami z użytkownikami budynku.
Zakładane zadania to m.in.:

1. opracowanie dokumentacji budowlano-wykonawczej dla wybranego zakresu uwzględniającej również dostosowanie budynku dla osób ze szczególnymi potrzebami;
2. realizacja kompleksowych prac remontowych.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Poprawa warunków świadczenia usług.
2. Poprawa bezpieczeństwa użytkowników budynku.
3. Zwiększenie dostępności budynku dla osób ze szczególnymi potrzebami.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 3. Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej
Kierunek 3.3. Remonty budynków użyteczności publicznej.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Liczba objętych wsparciem obiektów infrastruktury (innych niż budynki mieszkalne) zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach	1
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba osób korzystających z obiektów infrastruktury (innych niż budynki mieszkalne) zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach	100

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane użytkowników

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego.
Planowane jest zastosowanie rozwiązań zwiększających dostępność architektoniczną budynku, m.in.: czytelne i kontrastowe oznakowanie wejść do budynku, montaż oświetlenia zewnętrznego.
Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania.
Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o planowanych i zakończonych pracach remontowych na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów technicznych w formie elektronicznej i telefonicznej.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA
2026-2029	2 500 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **WITO.6.**	TYTUŁ	**Poprawa jakości osiedlowych przestrzeni publicznych w celu podniesienia bezpieczeństwa pieszych i zwiększenia jakości zagospodarowania terenów zieleni**
	LOKALIZACJA	Rejon m.in. ulicy Widnej 8, ulicy Chwarznieńskiej 4-8 i miejsc wskazywanych jako niebezpieczne przez lokalną społeczność

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: funkcjonalno-przestrzenny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

Na całym osiedlu mieszkańcy wskazują miejsca – konkretne obszary lub ciągi komunikacyjne – w których obniżone jest poczucie bezpieczeństwa i niska funkcjonalność przestrzenna. Główne zdiagnozowane problemy i potrzeby to:

1. Deficyty w oświetleniu ciągów komunikacyjnych.
2. Zagospodarowanie sprzyjające negatywnym zjawiskom społecznym takim, jak spożywanie alkoholu, wandalizm, zażywanie narkotyków.
3. Brak wyznaczonych i utwardzonych ciągów komunikacyjnych prowadzących do ważnych miejsc w dzielnicach (np. przystanków autobusowych).
4. Nieintuicyjny układ przestrzenny osiedla.
5. Potrzeba kompleksowego rozpoznania miejsc najbardziej problemowych i zaplanowania działań inwestycyjnych podnoszących poczucie bezpieczeństwa oraz dostępności dla osób o szczególnych potrzebach.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie polega na stworzeniu planu oraz realizacji działań inwestycyjnych mających na celu zagospodarowanie przestrzeni międzyblokowych, w sposób podnoszący ich bezpieczeństwo i funkcjonalność. Przedsięwzięcie wpisuje się również w proces tworzenia czytelnego układu przestrzeni publicznych na osiedlu.

Przedsięwzięcie jest bezpośrednio powiązane z przedsięwzięciem nr **WITO.1.**

Zakładane zadania to m.in.:

- diagnoza miejsc wymagających poprawy bezpieczeństwa i/lub funkcjonalności, z uwzględnieniem procesu konsultacyjnego;
- stworzenie planu działań inwestycyjnych;
- realizacja inwestycji obejmujących m.in.:
  - budowę oświetlenia i w razie konieczności - monitoringu;
  - tworzenie ciągów pieszych w miejscu istniejących przedeptów;
  - porządkowanie i zwiększanie udziału terenów zielonych;
  - porządkowanie sytuacji parkingowej;
  - zagospodarowanie terenów zieleni z uwzględnieniem retencji wód deszczowych.

Powyższy zakres może ulec modyfikacji pod wpływem konsultacji społecznych lub uzgodnień z właściwymi instytucjami.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Podniesienie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców.
2. Zmniejszenie skali negatywnych zjawisk społecznych w przestrzeniach publicznych.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 4. Wysoka jakość przestrzeni publicznych

Kierunek 4.1. Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji).

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI	
Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Powierzchnia obszarów objętych rewitalizacją	1 ha
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba ludności zamieszkującej obszar rewitalizacji – beneficjentów przedsięwzięcia	4391
Poczucie bezpieczeństwa (mierzone przed realizacją przedsięwzięcia i po zakończeniu realizacji)	zwiększenie

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego.

Planowane jest zastosowanie rozwiązań zwiększających dostępność fizyczną przestrzeni, m.in.:

- likwidacja barier architektonicznych, m.in. obniżone krawężniki przy przejściach dla pieszych i skrzyżowaniach, płynne i równe nawierzchnie bez progów, zapadnięć czy wystających elementów, zapewnienie odpowiednich promieni skrętu dla wózków inwalidzkich i dziecięcych,
- zastosowanie ramp i podjazdów w celu pokonywania różnic wysokości, balustrad, poręczy oraz barier ochronnych w miejscach stromych lub przy spadkach terenu,
- zastosowanie elementów fakturowych w posadzce,
- równomierne oświetlenie zapewniające widoczność po zmroku.

Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania.

Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o spotkaniach konsultacyjnych i planowanych oraz zakończonych pracach na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów w formie elektronicznej i telefonicznej.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	SPOSÓB FINANSOWANIA
2026-2029	7 000 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **WITO.7.**	TYTUŁ	**Zagospodarowanie polany po kortach tenisowych – II etap**
	LOKALIZACJA	Teren pomiędzy ulicą Uczniowską i Nauczycielską

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: funkcjonalno-przestrzenny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

1. Uzupełnienie projektu polany, którego pierwszy etap został zrealizowany w 2023 r. poprzez wprowadzenie funkcji odpowiadających potrzebom mieszkańcom.
2. Poprawa dostępu do polany od strony ulicy Uczniowskiej.
3. Potrzeba rozwiązań związanych z zagospodarowaniem wód opadowych.

ZAKRES ZADAŃ:
Zakładane zadania to m.in.:

- opracowanie dokumentacji projektowej z uwzględnieniem procesu konsultacyjnego;
- realizacja inwestycji, obejmującej m.in. dostępne zejście na polanę i zagospodarowanie wód opadowych;
- zagospodarowanie pozostałej części terenu z uwzględnieniem postulatów mieszkańców.

Przedsięwzięcie jest bezpośrednio powiązane z przedsięwzięciem nr **WITO.1.**

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Poprawa dostępności polany od ulicy Uczniowskiej.
2. Wprowadzenie dodatkowych funkcji i elementów rekreacyjnych, elementów małej architektury lub zagospodarowania w formie zieleni urządzonej na polanie, będących efektem konsultacji z lokalną społecznością.
3. Poprawa retencji wód opadowych.

CELE I KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 4. Wysoka jakość przestrzeni publicznych
Kierunek 4.1. Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji).

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Powierzchnia obszarów objętych przedsięwzięciem rewitalizacyjnym	0,3 ha
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba mieszkańców zamieszkujących obszar rewitalizacji – beneficjentów przedsięwzięcia	4391

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego.
Planowane jest zastosowanie rozwiązań zwiększających dostępność fizyczną przestrzeni, m.in.:

- likwidacja barier architektonicznych na trasie dojścia do polany od strony ul. Uczniowskiej, m.in. obniżone krawężniki, płynne i równe nawierzchnie bez progów, zapadnięć czy wystających elementów,
- budowa podjazdu w celu pokonywania różnic wysokości między polaną a rejonem ul. Uczniowskiej, balustrad, poręczy oraz barier ochronnych w miejscach stromych lub przy spadkach terenu,
- zastosowanie elementów fakturowych w posadzce,
- równomierne oświetlenie zapewniające widoczność po zmroku.

Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania.
Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o spotkaniach konsultacyjnych

i planowanych oraz zakończonych pracach na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów w formie elektronicznej i telefonicznej.		
TERMIN REALIZACJI	**SZACOWANA WARTOŚĆ**	**POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA**
2026-2029	3 000 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR WITO.8.	**TYTUŁ**	**Przebudowa ulicy Uczniowskiej w bezpieczną „ulicę szkolną”**
	LOKALIZACJA	ulica Uczniowska

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: funkcjonalno-przestrzenny, środowiskowy.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:

Ulica Uczniowska jest wskazywana przez mieszkańców jako jedna z przestrzeni, w których codziennie dochodzi do niebezpiecznych/konfliktowych sytuacji drogowych, związanych m.in. z przywożeniem dzieci do szkoły podstawowej i żłobka. Jednocześnie jest to ważna część głównego układu komunikacyjnego osiedla, łącząca istotne funkcjonalnie miejsca (placówki oświatowe, tereny rekreacyjne, punkty usługowe, przystanki komunikacji miejskiej). Główne zdiagnozowane problemy i potrzeby to:

1. Niskie poczucie bezpieczeństwa wszystkich uczestników ruchu drogowego, szczególnie dzieci uczęszczających do Szkoły Podstawowej nr 35 i żłobka „Koniczynka”.
2. Chaos związany z brakiem wyznaczonych miejsc postojowych, co skutkuje parkowaniem na chodnikach i terenach zieleni.
3. Brak małej architektury, np. ławek czy stojaków dla rowerów.
4. Zły stan techniczny nawierzchni ulicy, chodnika, infrastruktury technicznej i zieleni.
5. Potrzeba uregulowania organizacji ruchu, tak by uniemożliwić degradację przestrzeni ulicy (w tym terenów zieleni) poprzez ruch samochodowy.
6. Zauważane przez mieszkańców antyspołeczne zachowania niewielkich grup lub pojedynczych osób w przestrzeni publicznej, wpływające na niskie poczucie bezpieczeństwa.

ZAKRES ZADAŃ:

Przedsięwzięcie polega na przekształceniu ulicy Uczniowskiej w ulicę szkolną poprzez zastosowanie rozwiązań projektowych uspokajających i porządkujących ruch samochodowy, a tym samym podnoszących bezpieczeństwo dzieci. Stworzenie bezpieczniejszej i atrakcyjniejszej ulicy wpisuje się również w proces tworzenia czytelnego układu przestrzeni publicznych na osiedlu.
Przedsięwzięcie jest bezpośrednio powiązane z przedsięwzięciem nr **WITO.1**.
Zakładane zadania to m.in.:

- **opracowanie dokumentacji projektowej,** z uwzględnieniem procesu konsultacyjnego;
- **przebudowa ulicy Uczniowskiej** w formie ulicy szkolnej w strefie zamieszkania obejmująca m.in.:
  - reorganizację ruchu z zaprojektowaniem współdzielonej przestrzeni typu „woonerf”, uwzględniającej wariant poszerzenia szerokości;
  - wytyczenie toru jazdy dla pojazdów;
  - uporządkowanie sytuacji postojowej;
  - zastosowanie środków uspokajania ruchu;
  - parking „kiss and ride” ułatwiający mieszkańcom podwożenie dzieci do szkoły podstawowej;
  - wyposażenie techniczne drogi, oświetlenia i odwodnienie pasa drogowego.

  (Powyższy zakres może ulec modyfikacji pod wpływem konsultacji społecznych lub uzgodnień z właściwymi instytucjami).
- **wydarzenia edukacyjne i społeczne** kierowane do uczniów, nauczycieli i rodziców, realizowane w Szkole Podstawowej nr 35, dotyczące obecności dzieci w przestrzeni publicznej,

zmiany nawyków transportowych i bezpieczeństwa ruchu.

OCZEKIWANE REZULTATY:

1. Podniesienie bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego poprzez zmniejszenie ruchu samochodowego.
2. Zlikwidowanie zjawiska nielegalnego i/lub niebezpiecznego parkowania i związanego z nim rozjeżdżania zieleni.
3. Zwiększenie liczby rodziców i uczniów chodzących pieszo i/lub jadących rowerem do szkoły.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 4. Wysoka jakość przestrzeni publicznych
Kierunek 4.1. Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji).
CEL 5. Wysoka jakość środowiska
Kierunek 5.2. Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury oraz sieci infrastruktury technicznej.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Powierzchnia obszarów objętych przedsięwzięciem rewitalizacyjnym	0,4 ha
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba mieszkańców zamieszkujących podobszar rewitalizacji – beneficjentów przedsięwzięcia	4391

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej, dane UM Gdynia

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Przedsięwzięcie zostanie realizowane z zachowaniem zasad dostępności i projektowania uniwersalnego, w szczególności z uwzględnieniem zasad wynikających z dokumentu "Standardy dostępności dla miasta Gdyni". Dodatkowo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z zarządzenia Prezydenta Miasta Gdyni, każda inwestycja planowana w przestrzeni miasta Gdyni musi zostać zaopiniowana przez Referat ds. wdrażania dostępności UMG pod względem dostępności i projektowania uniwersalnego.
Planowane jest zastosowanie rozwiązań zwiększających dostępność fizyczną przestrzeni, m.in.:

- likwidacja barier architektonicznych, m.in. obniżone krawężniki przy przejściach dla pieszych i skrzyżowaniach, płynne i równe nawierzchnie bez progów, zapadnięć czy wystających elementów, zapewnienie odpowiednich promieni skrętu dla wózków inwalidzkich i dziecięcych,
- wyznaczenie pasów wolnych od przeszkód o szerokości co najmniej 1,5 m, wprowadzenie faktur ostrzegawczych i prowadzących (oznaczenia dotykowe) dla osób niewidomych i słabowidzących,
- wyznaczenie miejsc parkingowych dla osób z niepełnosprawnościami, z zachowaniem minimalnych wymiarów i odpowiedniego oznakowania pionowego i poziomego,
- równomierne oświetlenie zapewniające widoczność po zmroku.

Szczegółowy zakres rozwiązań zwiększających dostępność zostanie określony na etapie projektowania.
Podczas realizacji przedsięwzięcia stosowana będzie informacja o spotkaniach konsultacyjnych i planowanych oraz zakończonych pracach na stronie internetowej – z uwzględnieniem zasad dostępności cyfrowej (WCAG 2.1) oraz w formie drukowanej umieszczanej w dostępnym miejscu, uwzględniającej tekst łatwy do czytania (ETR) i duży druk. Informacje będą udostępniane z wyprzedzeniem w sposób przejrzysty, zrozumiały i pozbawiony języka specjalistycznego z umożliwieniem zgłaszania potrzeb lub problemów w formie elektronicznej i telefonicznej.

TERMIN REALIZACJI	SZACOWANA WARTOŚĆ	SPOSÓB FINANSOWANIA
2026-2029	4 000 000 zł	Program Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, środki własne gminy Miasta Gdyni

PRZEDSIĘWZIĘCIE NR **WITO.9.**	TYTUŁ	**Opracowanie studyjne dla rejonu Chwarznieńska 10-28**
	LOKALIZACJA	Działki gminne nr: 110/2, 111/2, 112/2, 113/2, 114/2, 115/2, 116/2, 117/2, 118/2, 119/2, 120/3, 121/2, 122/2, 123/2, 124/2, 125/2, 126/2, 127/2, 128/2, 129/3

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

CHARAKTER: funkcjonalno-przestrzenny.

PROBLEMY I/LUB POTRZEBY:
Na gminnym terenie przy ulicy Chwarznieńskiej 10-28 zlokalizowanych jest pięć parterowych budynków mieszkalnych, w których obecnie znajduje się 40 mieszkań gminnych, w tym dwa pod opieką MOPS. Obowiązujący MPZP nr 2202 dopuszcza rozwój wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego na terenie gminnym o parametrach umożliwiających budowę 160-200 mieszkań (ok. 9000 m^2 PUM) oraz usługi (teren 23 MW3,U: przeznaczenie – zabudowa wielorodzinna, zabudowa usługowa). Potrzeba bardziej racjonalnego wykorzystania terenu gminnego.

ZAKRES ZADAŃ:
Przedsięwzięcie zakłada stworzenie opracowania studyjnego, tj. planu funkcjonalno-przestrzennego, będącego jednocześnie planem operacyjnym. Zakładane zadania to m.in.:
- przeprowadzenie wyboru wykonawcy;
- przeprowadzenie procesu konsultacyjnego z lokalną społecznością i użytkownikami;
- opracowanie studyjne.

OCZEKIWANE REZULTATY:
1. Zwiększenie atrakcyjności gospodarczej podobszaru.
2. Zwiększenie zaangażowania lokalnej społeczności.
3. Uzyskanie przez gminę czytelnej strategii przekształcenia terenu uwzględniającej interes publiczny.

CELE i KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘCIA

CEL 6. Aktywizacja gospodarcza
Kierunek 6.1. Tworzenie planów operacyjnych w celu zwiększenia aktywności inwestycyjno-gospodarczej.

WSKAŹNIKI PRODUKTU/WSKAŹNIKI REZULTATU W ODNIESIENIU DO CELÓW REWITALIZACJI

Wskaźnik produktu:	**Wartość docelowa:**
Powierzchnia obszaru objętego przedsięwzięciem rewitalizacyjnym	ok. 1 ha
Wskaźnik rezultatu:	**Wartość docelowa:**
Liczba opracowań dla obszaru objętego przedsięwzięciem	1

SPOSÓB POMIARU REALIZACJI CELU

Dane jednostki realizującej

PODMIOTY REALIZUJĄCE

Gmina Miasta Gdyni

ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Przy realizacji opracowania funkcjonalno-przestrzennego z elementami planu operacyjnego zostaną zapewnione warunki dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami projektowania uniwersalnego.

W dokumentacji przetargowej dotyczącej wyboru wykonawcy uwzględnione zostaną wymogi związane z doświadczeniem w realizacji procesów dostępnych i partycypacyjnych, w tym w projektowaniu z uwzględnieniem różnych potrzeb użytkowników. Proces konsultacyjny zostanie przeprowadzony w formach dostępnych: spotkania w lokalach dostosowanych, możliwość udziału online z napisami i tłumaczeniem na PJM oraz możliwość składania opinii różnymi kanałami (formularz, e-mail, telefon). Materiały informacyjne będą przygotowane w formacie prostym i dostępnych wersjach (ETR, audio, wizualizacje). Efekty prac zostaną przygotowane w formatach zgodnych z WCAG 2.1, a zapisy funkcjonalno-przestrzenne będą uwzględniały potrzeby różnych grup: osób z niepełnosprawnościami, seniorów, rodzin z dziećmi itp. Dokument będzie dostępny w wersji cyfrowej i uproszczonej.		
TERMIN REALIZACJI	**SZACOWANA WARTOŚĆ**	**POTENCJALNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA**
2026-2029	300 000 zł	Środki własne gminy Miasta Gdyni

10. POWIĄZANIA

Przedsięwzięcia zaplanowane w GPR 2030+ wynikają z określonych wizji, celów i kierunków działań dla każdego z podobszarów oraz stanowią odpowiedź na zdiagnozowane problemy i potrzeby, uwzględniając istniejące potencjały. W rozdziale przedstawiono powiązania logiczne między tymi elementami w każdym z podobszarów oraz wskazano powiązania i oddziaływania podstawowych przedsięwzięć między sobą. Tabele odpowiadają wymogom wynikającym z art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy o rewitalizacji i art. 36 ust. 8 pkt 2 ustawy wdrożeniowej. Opis mechanizmów integracji działań zawarty jest w części III, rozdziale 5.

10.1. Podobszar Babie Doły

<table>
<tr><td colspan="3">Element wizji:
Społeczność lokalna jest zintegrowana, chce i potrafi działać na rzecz swojego otoczenia. Funkcjonują i rozwijają się w swojej aktywności lokalni liderzy.
Podobszar stanowi łącznik między różnymi częściami dzielnicy, oferując wszystkim jej mieszkańcom szansę na integrację, obcowanie z dziedzictwem kulturowym i przyrodą.
Społeczność lokalna wzmacnia swoją tożsamość w oparciu o własną historię, jak również o działania społeczne i obywatelskie. Współtworzy i korzysta z rozwijającej się oferty usług społecznych.</td></tr>
<tr><td colspan="3">CEL 1: Wsparcie mieszkańców i rozwój zdeinstytucjonalizowanych, zindywidualizowanych i zintegrowanych usług społecznych</td></tr>
<tr><td>Główne problemy</td><td>Kierunek działania</td><td>Przedsięwzięcia</td></tr>
<tr><td rowspan="6">– Społeczność wyizolowana, zmarginalizowana, nieaktywna zawodowo (bezrobocie, wiek poprodukcyjny), co wynika również z izolacji przestrzennej podobszaru.</td><td>K 1.1. Rozwój usług dla osób wymagających wsparcia w codziennym funkcjonowaniu</td><td>H.1. Świadczenie usług asystenckich i wytchnieniowych</td></tr>
<tr><td>K 1.2. Rozwój usług wspierających rodziny</td><td>H.2. Wzmocnione rodziny</td></tr>
<tr><td>K 1.3. Rozwój usług wzmacniających zdrowie psychiczne</td><td>H.3. Wzmocnione zdrowie psychiczne</td></tr>
<tr><td>K 1.4. Budowanie indywidualnych ścieżek wsparcia w sytuacjach kryzysowych</td><td>H.4. Latarnicy społeczni</td></tr>
<tr><td>K 1.5. Koordynacja usług społecznych i zdrowotnych</td><td>H.5. Sprawny system usług społecznych na obszarze rewitalizacji</td></tr>
<tr><td>K 1.6. Aktywizacja społeczno-zawodowa</td><td>H.6. Aktywna integracja w gdyńskich podobszarach rewitalizacji</td></tr>
<tr><td colspan="3">CEL 2: Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie</td></tr>
<tr><td>Główne problemy</td><td>Kierunek działania</td><td>Przedsięwzięcia</td></tr>
<tr><td>– Mieszkańcy żyją w poczuciu ignorowania potrzeb, zapomnienia przez miasto. Przekłada się to na niski poziom zaufania do działań miasta.</td><td>K 2.3. Włączanie społeczności lokalnych w działania rewitalizacyjne (partycypacja społeczna)</td><td>BD.1. Działania aktywizujące lokalną społeczność Babich Dołów</td></tr>
</table>

– Z mieszkańcami kontaktuje się wiele różnych podmiotów miejskich, co nieraz prowadzi do nieporozumień i przekazywania różnych komunikatów.		
Element wizji: *Podobszar rewitalizacji Babie Doły to komfortowe, spokojne i bezpieczne miejsce do życia, zapewniające kontakt z dziedzictwem historycznym i naturą.* *Podobszar stanowi łącznik między różnymi częściami dzielnicy, oferując wszystkim jej mieszkańcom szansę na integrację, obcowanie z dziedzictwem kulturowym i przyrodą.* *Warunki mieszkaniowe w budynkach komunalnych w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego zostały podwyższone, co umożliwiło efektywne i ekonomiczne korzystanie z nich.* *Zespół dworsko-folwarczny jest wyjątkowym w skali miasta zabytkiem, którego walory architektoniczno-urbanistyczne zostały wydobyte poprzez działania konserwatorskie i inwestycyjne.*		
CEL 3: Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Zły stan techniczny budynków i lokali komunalnych. – Ze względu na zły stan lokali, które uznawane są za bardzo trudne do zasiedlenia, od 2016 r. nie zanotowano na podobszarze nowych zasiedleń. – Budynki komunalne wpisane do ewidencji zabytków.	**K 3.1.** Remonty i budowa komunalnych budynków mieszkaniowych	**BD.2.** Budowa dwóch budynków czworaków z przeznaczeniem na mieszkania komunalne **BD.3.** Remont ~~czterech~~ mieszkalnych budynków komunalnych (tzw. czworaków)
	K 3.3. Remonty budynków użyteczności publicznej	**BD.4.** Kompleksowy remont budynku Dworu Thymiana z przeznaczeniem na funkcje usługowe, w tym funkcje publiczne **BD.5.** Kompleksowy remont Domu Zarządcy z przeznaczeniem na funkcję społeczno-kulturalną
Element wizji: *Podobszar Babie Doły to komfortowe, spokojne i bezpieczne miejsce do życia, zapewniające kontakt z dziedzictwem historycznym i naturą.* *Podobszar stanowi łącznik między różnymi częściami dzielnicy, oferując wszystkim jej mieszkańcom szansę na integrację, obcowanie z dziedzictwem kulturowym i przyrodą.* *Podobszar Babie Doły to miejsce, w którym na zadbanych terenach zieleni istnieje możliwość spędzania czasu na świeżym powietrzu i spotkania się z sąsiadami z dzielnicy, pozostałymi mieszkańcami Gdyni oraz turystami. Okazjonalnie odbywają się tu wydarzenia kulturalne.*		
CEL 4: Wysoka jakość przestrzeni publicznych		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Niska jakość przestrzeni w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego: utwardzone płytami betonowymi ciągi komunikacyjne, zaniedbane założenie parkowe, nieuprzątnięte pozostałości po wtórnej zabudowie. – Fragmenty ulicy Rybaków	**K 4.1.** Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji)	**BD.6.** Rewaloryzacja historycznego parku w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże” **BD.7.** Budowa wewnętrznego układu komunikacyjnego w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże”

pozostają całkowicie nieurządzone. Brak wydzielonej przestrzeni dla pieszych.		
Element wizji: *Podobszar rewitalizacji Babie Doły to komfortowe, spokojne i bezpieczne miejsce do życia, zapewniające kontakt z dziedzictwem historycznym i naturą.* *Podobszar stanowi łącznik między różnymi częściami dzielnicy, oferując wszystkim jej mieszkańcom szansę na integrację, obcowanie z dziedzictwem kulturowym i przyrodą.* *Warunki mieszkaniowe w budynkach komunalnych w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego zostały podwyższone, co umożliwiło efektywne i ekonomiczne korzystanie z nich.*		
CEL 5: Wysoka jakość środowiska		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Wszystkie lokale mieszkalne z zasobu gminnego ogrzewane są piecami na paliwo stałe lub elektrycznie. – Brak rozwiązań dot. zagospodarowania wód opadowych, szczególnie w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego.	**K 5.1.** Poprawa efektywności energetycznej budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej	**BD.2.** Budowa dwóch budynków czworaków z przeznaczeniem na mieszkania **BD.3.** Remont ~~czterech~~ mieszkalnych budynków komunalnych (tzw. czworaków) **BD.4.** Kompleksowy remont budynku Dworu Thymiana z przeznaczeniem na funkcje usługowe, w tym funkcje publiczne **BD.5.** Kompleksowy remont Domu Zarządcy z przeznaczeniem na funkcję społeczno-kulturalną
	K 5.2. Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury oraz sieci infrastruktury technicznej	**BD.7.** Budowa wewnętrznego układu komunikacyjnego w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże”

Tab. 6 Powiązania między problemami podobszaru rewitalizacji Babie Doły a elementami wizji, celami, kierunkami i podstawowymi przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi

Nr przedsięwzięcia	Oddziaływanie na sfery kryzysowe	Powiązanie z innymi przedsięwzięciami z GPR MG	Powiązanie z przedsięwzięciami zrealizowanymi w ramach GPR MG do roku 2023 i innymi politykami/programami/strategiami miejskimi
H.1. *Świadczenie usług asystenckich i wytchnieniowych*	społeczna	H.2., H.3., H.4., H.5., BD.1.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.2. W*zmocnione rodziny*	społeczna	H.1., H.3., H.4., H.5., H.6., BD.1.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030

H.3. W*zmocnione zdrowie psychiczne*	społeczna	H.1., H.2., H.4., H.5., H.6., BD.1.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.4. *Latarnicy społeczni*	społeczna; przestrzenno-funkcjonalna	H.1., H.2., H.3., H.5., H.6., BD.1., BD.2., BD.3., BD.4., BD.5.	• Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.5. *Sprawny system usług społecznych na obszarze rewitalizacji*	społeczna	H.1., H.2., H.3., H.4., H.6., BD.1.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.6. *Aktywna integracja w gdyńskich podobszarach rewitalizacji*	społeczna	H.1., H.2., H.3., H.4., H.5., BD.1.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
BD.1. *Działania aktywizujące lokalną społeczność Babich Dołów*	społeczna; przestrzenno-funkcjonalna	H.1., H.2., H.3., H.4., H.5., H.6., BD.6., BD.7.	• Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
BD.2. *Budowa dwóch budynków czworaków z przeznaczeniem na mieszkania komunalne*	społeczna; przestrzenno-funkcjonalna; techniczna; środowiskowa	H.4., BD.1., BD.3., BD.4., BD.5.	• Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Standardy Dostępności • Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni • Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030
BD.3. *Remont ~~czterech~~ mieszkalnych budynków komunalnych (tzw. czworaków)*	techniczna; społeczna; środowiskowa	H.4., BD.1., BD.2., BD.4., BD.5.	• Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w rejonie ulic Rybaków, Zielonej, Ikara wraz z podłączeniem budynków komunalnych przy ulicy Rybaków do sieci kanalizacyjnej • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Standardy Dostępności • Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni • Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030
BD.4. *Kompleksowy remont budynku Dworu Thymiana z przeznaczeniem na funkcje*	techniczna; społeczna; środowiskowa; przestrzenno-funkcjonalna	H.4., BD.1., BD.2., BD3., BD.5., BD.6., BD.7.	• Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w rejonie ulic Rybaków, Zielonej, Ikara wraz z podłączeniem budynków komunalnych przy ulicy Rybaków do sieci kanalizacyjnej

usługowe, w tym funkcje publiczne			• Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Standardy Dostępności • Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni • Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030
BD.5. *Kompleksowy remont Domu Zarządcy z przeznaczeniem na funkcję społeczno-kulturalną*	techniczna; społeczna; środowiskowa; przestrzenno-funkcjonalna	H.4., BD.1., BD.2., BD.3., BD.4, BD.6., BD.7.	• Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w rejonie ulic Rybaków, Zielonej, Ikara wraz z podłączeniem budynków komunalnych przy ulicy Rybaków do sieci kanalizacyjnej • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Standardy Dostępności • Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni • Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030
BD.6. *Rewaloryzacja historycznego parku w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże”*	przestrzenno-funkcjonalna; społeczna; środowiskowa	BD.1., BD.4., BD.5.	• Zagospodarowanie polany przy klifie • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Standardy Dostępności • Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030
BD.7. *Budowa wewnętrznego układu komunikacyjnego w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego „Nowe Obłuże”*	przestrzenno-funkcjonalna; społeczna; środowiskowa	BD.1., BD.4., BD.5.	• Zagospodarowanie polany przy klifie • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Standardy Dostępności • Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030

Tab. 7 Matryca oddziaływania i powiązań podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych

10.2. Podobszar Oksywie

Element wizji: *Społeczność lokalna wzmacnia swoją tożsamość w oparciu o własną historię, jak również o działania społeczne i obywatelskie. Współtworzy rozwijającą się ofertę usług społecznych i korzysta z niej w oparciu o dedykowane miejsca (m.in. Przystań, SPOT-y), co wpływa na wzrost jej aktywności. Mieszkańcy Oksywia z każdej grupy wiekowej, zwłaszcza osoby ze szczególnymi potrzebami, mają dostęp do dedykowanego wsparcia, zarówno jeśli chodzi o pozytywne wzmocnienie, rozwój kompetencji, jak i radzenie sobie z trudnymi sytuacjami czy działania w sferze zdrowotnej.*		
CEL 1: Wsparcie mieszkańców i rozwój zdeinstytucjonalizowanych, zindywidualizowanych i zintegrowanych usług społecznych		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Duża koncentracja nakładających się problemów społecznych, zdrowotnych i finansowych powiązana z koncentracją	**K 1.1.** Rozwój usług dla osób wymagających wsparcia w codziennym funkcjonowaniu	**H.1.** Świadczenie usług asystenckich i wytchnieniowych
	K 1.2. Rozwój usług wspierających rodziny	**H.2.** Wzmocnione rodziny

zasobu komunalnego. – Społeczność Oksywia zbliża się do granicy starości demograficznej. – Problemy zdrowotne i długotrwała niepełnosprawność klientów pomocy społecznej. – Ubóstwo i trudne warunki mieszkaniowe. – Bezradność życiowa i brak motywacji do zmiany. – Problemy opiekuńczo-wychowawcze. – Problemy społeczne wynikające z uzależnień i związane z nimi konfliktowe zachowania między lokatorami.	**K 1.3.** Rozwój usług wzmacniających zdrowie psychiczne	**H.3.** Wzmocnione zdrowie psychiczne
	K 1.4. Budowanie indywidualnych ścieżek wsparcia w sytuacjach kryzysowych	**H.4.** Latarnicy społeczni
	K 1.5. Koordynacja usług społecznych i zdrowotnych	**H.5.** Sprawny system usług społecznych na obszarze rewitalizacji
	K 1.6. Aktywizacja społeczno-zawodowa	**H.6.** Aktywna integracja w gdyńskich podobszarach rewitalizacji
CEL 2: Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Deficyty kapitału społecznego, m.in. niski poziom postaw obywatelskich, brak zainteresowania dobrem wspólnym, wysoki poziom partykularyzmów, bierne postawy (niska frekwencja w wyborach, brak dbałości o przestrzeń wspólną, obojętność na wandalizm).	**K 2.1.** Rozwój działań oddolnych na rzecz przestrzeni wspólnych	**OKSY.1.** Działania aktywizujące lokalną społeczność Oksywia
	K 2.2. Rozwój więzi sąsiedzkich, aktywności społecznej i osobistych kompetencji w oparciu o centra sąsiedzkie i działalność organizacji pozarządowych	**OKSY.1.** Działania aktywizujące lokalną społeczność Oksywia **OKSY.2.** Działalność Domu Sąsiedzkiego
	K 2.3. Włączanie społeczności lokalnych w działania rewitalizacyjne (partycypacja społeczna)	**OKSY.1.** Działania aktywizujące lokalną społeczność Oksywia
Element wizji: *Podobszar Oksywie to atrakcyjne i bezpieczne miejsce do życia.* *Jakość użytkowa oraz dostępność architektoniczna zabudowy mieszkaniowej zostały poprawione. Walory architektoniczne historycznych budynków mieszkalnych wydobyte zostały poprzez niezbędne remonty i prace konserwatorskie, a także urządzony i zadbany teren wokół budynków.* *Podobszar przestał być definiowany przez miejsca koncentracji zasobu komunalnego. Ograniczono negatywne zjawiska społeczno-przestrzenne, a rejony ulic Dickmana i Żeglarzy zmieniły swój wizerunek w oczach mieszkańców i osób odwiedzających te miejsca.*		
CEL 3: Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Niska jakość budynków i lokali mieszkalnych (częściowo niewyposażonych w indywidualne łazienki), zły stan utrzymania, akty wandalizmu. – Niewielka liczba mieszkań dostępnych dla osób	**K 3.1.** Remonty i budowa komunalnych budynków mieszkaniowych	**OKSY.3.** Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych wielorodzinnych budynkach mieszkalnych **OKSY.5.** Rozbiórka komunalnego budynku mieszkalnego
	K 3.2. Wspieranie wspólnot mieszkaniowych	**OKSY.4.** Dotacje na remonty części wspólnych wielorodzinnych budynków

ze specjalnymi potrzebami. – Szacunkowy stan dekapitalizacji komunalnego budynku mieszkalnego przy ul. Żeglarzy 5 wynosi 91% i przekracza 75% wartości odtworzeniowej budynku. Budynek nie spełnia obowiązujących norm. – Na podobszarze jest 16 wspólnot mieszkaniowych posiadających 24 wielorodzinne budynki mieszkalne, z czego 13 objętych jest ochroną konserwatorską.		mieszkalnych i zagospodarowanie przestrzeni wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych
	K 3.3. Remonty budynków użyteczności publicznej	**OKSY.10.** Poprawa efektywności energetycznej przedszkola „Jantarek”
Element wizji: *Podobszar Oksywie to atrakcyjne i bezpieczne miejsce do życia, zapewniające wiele dostępnych przestrzeni publicznych oferujących różnorodne formy spędzania wolnego czasu.* *Sieć zagospodarowanych i dostępnych przestrzeni publicznych została uzupełniona, zapewniając bezpieczne i funkcjonalne połączenia między poszczególnymi częściami podobszaru i całej dzielnicy.*		
CEL 4: Wysoka jakość przestrzeni publicznych		
Główne problemy	Kierunek działania	Przedsięwzięcia
– Luki w zagospodarowaniu sieci przestrzeni publicznej – szczególnie w rejonie nowo zrealizowanego przejścia przez Park Leśny, w rejonie ul. Żeglarzy, w rejonie ul. Grudzińskiego, w rejonie dawnej wsi Oksywie, w rejonie Osady Rybackiej. – Na podobszarze występują enklawy zabudowy mieszkalnej nieuzbrojone lub niepodłączone do sieci kanalizacji sanitarnej (Kępa Oksywska). – Niewystarczające rozwiązania dotyczące zagospodarowania wód deszczowych. W obrębie Kępy Oksywskiej wiąże się to z podtapianiem posesji.	**K 4.1.** Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji)	**OKSY.6.** Zagospodarowanie Parku Leśnego – etap II **OKSY.7.** Kompleksowa przebudowa Placu Ks. Franciszka Blachnickiego wraz z zagospodarowaniem przyległego podwórza wiejskiego – centralnej części zabytkowego układu ruralistycznego **OKSY.8.** Poprawa jakości środowiskowej i funkcjonalności przestrzeni publicznych Kępy Oksywskiej poprzez rozwój infrastruktury technicznej i zastosowanie rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury **OKSY.9.** Poprawa jakości przestrzeni publicznych w celu podniesienia bezpieczeństwa pieszych w rejonie ulicy Żeglarzy **OKSY.12.** Stworzenie przestrzeni rekreacyjnej w oparciu o tożsamość miejsca na Osadzie Rybackiej
Element wizji: *Podobszar Oksywie to atrakcyjne i bezpieczne miejsce do życia.*		
CEL 5: Wysoka jakość środowiska		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Budynek samorządowego przedszkola „Jantarek” nie został dotychczas poddany	**K 5.1.** Poprawa efektywności energetycznej budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej	**OKSY.10.** Poprawa efektywności energetycznej przedszkola „Jantarek”

termomodernizacji. – Na podobszarze występują enklawy zabudowy mieszkalnej nieuzbrojone lub niepodłączone do sieci kanalizacji sanitarnej (Kępa Oksywska). – Niewystarczające rozwiązania dotyczące gospodarowania wód deszczowych. W obrębie Kępy Oksywskiej wiąże się to z podtapianiem posesji.	**K 5.2.** Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury oraz sieci infrastruktury technicznej	**OKSY.7.** Kompleksowa przebudowa Placu Ks. Franciszka Blachnickiego wraz z zagospodarowaniem przyległego podwórza wiejskiego – centralnej części zabytkowego układu ruralistycznego **OKSY.8.** Poprawa jakości środowiskowej i funkcjonalności przestrzeni publicznych Kępy Oksywskiej poprzez rozwój infrastruktury technicznej i zastosowanie rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury
Element wizji: *Podobszar Oksywie to atrakcyjne i bezpieczne miejsce do życia, zapewniające wiele dostępnych przestrzeni publicznych oferujących różnorodne formy spędzania wolnego czasu.* *Na podobszarze Oksywie pojawiła się nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa uzupełniająca dotychczasowe braki funkcjonalne.* *Sieć zagospodarowanych i dostępnych przestrzeni publicznych została uzupełniona, zapewniając bezpieczne i funkcjonalne połączenia między poszczególnymi częściami podobszaru i całej dzielnicy.*		
CEL 6: Aktywizacja gospodarcza		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Ryzyko monofunkcyjnego przyszłego zagospodarowania ok. 3-hektarowego terenu publicznego po komunalnych budynkach mieszkalnych (tzw. barakach) przy ulicy Dickmana. – Brak funkcji usługowych i miejsca dla sąsiedzkich interakcji w tym rejonie.	**K 6.1.** Tworzenie planów operacyjnych w celu zwiększenia aktywności inwestycyjno-gospodarczej	**OKSY.11.** Opracowanie master planu dla nowego mini-centrum dzielnicy w rejonie ulicy Dickmana – między ulicą Miegonia a budynkiem Dickmana 30

Tab. 8 Powiązania między problemami podobszaru rewitalizacji Oksywie a elementami wizji, celami, kierunkami i podstawowymi przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi

Nr przedsięwzięcia	Oddziaływanie na sfery kryzysowe	Powiązanie z innymi przedsięwzięciami z GPR MG	Powiązanie z przedsięwzięciami zrealizowanymi w ramach GPR MG do roku 2023 i innymi politykami/ programami/strategiami miejskimi
H.1. *Świadczenie usług asystenckich i wytchnieniowych*	społeczna	H.2., H.3., H.4., H.5., OKSY.1., OKSY.2.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.2. W*zmocnione rodziny*	społeczna	H.1., H.3., H.4., H.5., H.6., OKSY.1.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.3. W*zmocnione*	społeczna	H.1., H.2., H.4., H.5., H.6., OKSY.1.,	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030

zdrowie psychiczne		OKSY.2.	• Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.4. *Latarnicy społeczni*	społeczna; przestrzenno-funkcjonalna	H.1., H.2., H.3., H.5., H.6., OKSY.1., OKSY.5.	• Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.5. *Sprawny system usług społecznych na obszarze rewitalizacji*	społeczna	H.1., H.2., H.3., H.4., H.6., OKSY.1., OKSY.2.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.6. *Aktywna integracja w gdyńskich podobszarach rewitalizacji*	społeczna	H.1., H.2., H.3., H.4., H.5., OKSY.1., OKSY.2.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
OKSY.1. *Działania aktywizujące lokalną społeczność Oksywia*	społeczna; funkcjonalno-przestrzenna; gospodarcza	H.1., H.2., H.3., H.4.,H.5., H.6., OKSY.2., OKSY.6., OKSY.7., OKSY.8., OKSY.9.	• Działania z zakresu partycypacji społecznej i inicjatyw lokalnych w procesie rewitalizacji • Projekt *Rozwój usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnych społeczności w dzielnicy Oksywie* • Strategia Rozwoju Gdyni 2030
OKSY.2. *Działalność Domu Sąsiedzkiego na Oksywiu*	społeczna; funkcjonalno-przestrzenna; gospodarcza	H.1., H.2., H.3., H.5., H.6., OKSY.1.	• Utworzenie domu sąsiedzkiego oraz zagospodarowanie otoczenia • Projekt *Rozwój usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnych społeczności w dzielnicy Oksywie* • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
OKSY.3. *Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych wielorodzinnych budynkach mieszkalnych*	techniczna; społeczna	H.1., OKSY.1., OKSY.2., OKSY.4.	• Termomodernizacja budynku przy ul. Dickmana 38 oraz wybudowanie przestrzeni rekreacyjnej przy ul. Żeglarzy • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Standardy Dostępności • Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni
OKSY.4. *Dotacje na remonty części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych i zagospodarowanie przestrzeni wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych*	techniczna; środowiskowa; społeczna	OKSY.3.	• Współpraca z sześcioma wspólnotami mieszkaniowymi – partnerami projektu *Gdynia OdNowa: Rewitalizacja dzielnicy Oksywie* • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni • Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030

OKSY.5. *Rozbiórka komunalnego budynku mieszkalnego*	funkcjonalno-przestrzenna; techniczna; społeczna	H.3., H.4., H.5.	• Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni
OKSY.6. *Zagospodarowanie Parku Leśnego – etap II*	funkcjonalno-przestrzenna; środowiskowa; społeczna; gospodarcza	OKSY.1.	• Utworzenie traktu leśnego oraz Parku Leśnego pomiędzy ulicą Żeglarzy i Bosmańską (etap I) • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Standardy Dostępności
OKSY.7. *Kompleksowa przebudowa Placu Ks. Franciszka Blachnickiego wraz z zagospodarowaniem przyległego podwórza wiejskiego – centralnej części zabytkowego układu ruralistycznego*	funkcjonalno-przestrzenna; techniczna; społeczna	OKSY.1., OKSY.8., OKSY.9.	• Działania z zakresu partycypacji społecznej i inicjatyw lokalnych w procesie rewitalizacji • Utwardzenie ul. Makowskiego wraz z przejściem do ul. Arciszewskich • Utwardzenie miejsc postojowych, zagospodarowanie zieleni między ul. Arciszewskich a cmentarzem • Przebudowa skrzyżowań: ul. płk. Dąbka, Bosmańską, Dickmana, Kępa Oksywska wraz z zagospodarowaniem przestrzeni • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Standardy Dostępności • Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030
OKSY.8. *Poprawa jakości środowiskowej i funkcjonalności przestrzeni publicznych Kępy Oksywskiej poprzez rozwój infrastruktury technicznej i zastosowanie rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury*	środowiskowa; techniczna; społeczna	OKSY.7.	• Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030
OKSY.9. *Poprawa jakości przestrzeni publicznych w celu podniesienia bezpieczeństwa pieszych w rejonie ulicy Żeglarzy*	techniczna; społeczna	OKSY.1., OKSY.2., OKSY.3.	• Termomodernizacja budynku przy ul. Dickmana 38 oraz wybudowanie przestrzeni rekreacyjnej przy ul. Żeglarzy • Utworzenie traktu leśnego oraz Parku Leśnego pomiędzy ulicą Żeglarzy i Bosmańską (etap I) • Strategia Rozwoju Gdyni 2030
OKSY.10. *Poprawa efektywności energetycznej przedszkola „Jantarek”*	środowiskowa; techniczna	OKSY.3., OKSY.4.	• Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030

OKSY.11. *Opracowanie master planu dla nowego mini-centrum dzielnicy w rejonie ulicy Dickmana – między ulicą Miegonia a budynkiem Dickmana 30*	funkcjonalno-przestrzenna; gospodarcza; społeczna	OKSY.1.	• Rozbiórka baraków przy ul. Dickmana • Budowa komunalnego budynku mieszkalnego bez barier przy ul. Dickmana 30 • Strategia Rozwoju Gdyni 2030
OKSY.12. Stworzenie przestrzeni rekreacyjnej w oparciu o tożsamość miejsca na Osadzie Rybackiej	funkcjonalno-przestrzenna; społeczna; gospodarcza	OKSY.1.	• Utworzenie polany rekreacyjnej w rejonie Osady Rybackiej • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Standardy Dostępności

Tab. 9 Matryca oddziaływania i powiązań podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych

10.3. Podobszar Meksyk

Element wizji:
Społeczność lokalna jest zintegrowana, chce i potrafi działać na rzecz swojego otoczenia. Funkcjonują i rozwijają się w swojej aktywności lokalni liderzy. Młodzież mieszkająca na osiedlu jest ważną częścią lokalnej społeczności, a jednocześnie aktywnie korzysta z dedykowanej swojej grupie wiekowej oferty usług społecznych.
Mieszkańcy Meksyku otrzymali wsparcie informacyjno-organizacyjne w załatwianiu spraw związanych ze zmianą sposobu ogrzewania domów czy założeniem ogrodów deszczowych. Przełożyło się to na wzrost ich kompetencji.

CEL 1: Wsparcie mieszkańców i rozwój zdeinstytucjonalizowanych, zindywidualizowanych i zintegrowanych usług społecznych

Główne problemy	Kierunek działania	Przedsięwzięcia
– Podwyższone występowanie zjawisk kryzysowych w sferze pomocy społecznej i rynku pracy (na podstawie wskaźników) w porównaniu ze średnią miejską. – Udział długotrwale bezrobotnych 2,5-krotnie wyższy niż średnia gdyńska. – Udział zasiłkobiorców trzykrotnie wyższy niż średnia gdyńska. – Mieszkająca na podobszarze młodzież, która przejawia destrukcyjne postawy, a także brak przestrzeni lub infrastruktury społecznej, która mogłaby pełnić rolę bezpiecznego miejsca gromadzenia się i przebywania osób z tej grupy wiekowej. – Wśród osób zarejestrowanych jako bezrobotne, dominują osoby	**K 1.1.** Rozwój usług dla osób wymagających wsparcia w codziennym funkcjonowaniu	**H.1.** Świadczenie usług asystenckich i wytchnieniowych
	K 1.2. Rozwój usług wspierających rodziny	**H.2.** Wzmocnione rodziny
	K 1.3. Rozwój usług wzmacniających zdrowie psychiczne	**H.3.** Wzmocnione zdrowie psychiczne
	K 1.5. Koordynacja usług społecznych i zdrowotnych	**H.5.** Sprawny system usług społecznych na obszarze rewitalizacji
	K 1.6. Aktywizacja społeczno-zawodowa	**H.6.** Aktywna integracja w gdyńskich podobszarach rewitalizacji

z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym.		
CEL 2: Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Brak aktywnych organizacji pozarządowych. – Część właścicieli niezmodernizowanych budynków mieszkalnych na podobszarze wymaga wsparcia (merytorycznego, administracyjnego) w podejmowaniu działań na rzecz poprawy jakości zamieszkania (np. w zakresie wymiany źródła ogrzewania). – Współwystępowanie trudnej sytuacji ekonomicznej mieszkańców z niską świadomością ekologiczną oraz niechęcią do zmian lub nieumiejętnością ich wprowadzenia.	**K 2.3.** Włączanie społeczności lokalnych w działania rewitalizacyjne (partycypacja społeczna)	**MEK.1.** Działania aktywizujące lokalną społeczność Meksyku
Element wizji: *Podobszar rewitalizacji Meksyk to uporządkowane i bezpieczne miejsce do życia oraz atrakcyjna lokalizacja dla prowadzenia działalności gospodarczej.* *Na osiedlu pojawiła się nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz zmniejszyła się liczba budynków substandardowych i nieefektywnych energetycznie.* *Atrakcyjny, funkcjonalny i dostępny węzeł przesiadkowy wraz z siecią przestrzeni publicznych stały się wizytówkami Meksyku, na podstawie których zbudowany został pozytywny wizerunek osiedla na zewnątrz.*		
CEL 4: Wysoka jakość przestrzeni publicznych		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Brak terenów rekreacji/zieleni publicznej. – Brak dostępnego zejścia do tunelu prowadzącego na drugą stronę torów.	**K 4.1.** Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji)	**MEK.2.** Poprawa dostępu pieszych, w tym osób ze szczególnymi potrzebami, do węzła integracyjnego Gdynia Chylonia **MEK.3.** Utworzenie lokalnego zagospodarowania rekreacyjnego
Element wizji: *Mieszkańcy Meksyku otrzymali wsparcie informacyjno-organizacyjne w załatwianiu spraw związanych ze zmianą sposobu ogrzewania domów czy założeniem ogrodów deszczowych. Przełożyło się to na wzrost ich kompetencji, a w efekcie – na wprowadzenie na terenie osiedla rozwiązań dotyczących zrównoważonego odprowadzania wód deszczowych i poprawę jakości powietrza na podobszarze.* *Na osiedlu pojawiła się nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz zmniejszyła się liczba budynków substandardowych i nieefektywnych energetycznie.*		
Cel 5: Wysoka jakość środowiska		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Niska emisja wynikająca ze spalania paliw stałych na potrzeby ogrzewania budynków mieszkalnych.	**K 5.2.** Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury oraz sieci infrastruktury technicznej	**MEK.1.** Działania aktywizujące lokalną społeczność Meksyku **MEK.3.** Utworzenie lokalnego zagospodarowania

Z tego powodu osiedle jest narażone na punktowe przekroczenia normatywnych wartości zanieczyszczeń PM10 i BaP.		rekreacyjnego

Tab. 10 Powiązania między problemami podobszaru rewitalizacji Meksyk a elementami wizji, celami, kierunkami i podstawowymi przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi

Nr przedsięwzięcia	Oddziaływanie na sfery kryzysowe	Powiązanie z innymi przedsięwzięciami z GPR MG	Powiązanie z przedsięwzięciami zrealizowanymi w ramach GPR MG do roku 2023 i innymi politykami/programami/strategiami miejskimi
H.1. *Świadczenie usług asystenckich i wytchnieniowych*	społeczna	H.2., H.3., H.5., MEK.1.	– Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 – Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.2. W*zmocnione rodziny*	społeczna	H.1., H.3., H.5., H.6., MEK.1.	– Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 – Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.3. W*zmocnione zdrowie psychiczne*	społeczna	H.1., H.2., H.5., H.6., MEK.1.	– Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 – Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.5. *Sprawny system usług społecznych na obszarze rewitalizacji*	społeczna	H.1., H.2., H.3., H.6., MEK.1.	– Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 – Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.6. *Aktywna integracja w gdyńskich podobszarach rewitalizacji*	społeczna	H.1., H.2., H.3., H.5., MEK.1.	– Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 – Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
MEK.1. *Działania aktywizujące lokalną społeczność Meksyku*	społeczna; funkcjonalno-przestrzenna; środowiskowa	H.1., H.2., H.3., H.5., H.6., MEK.3.	– Strategia Rozwoju Gdyni 2030 – Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030
MEK.2. *Poprawa dostępu pieszych, w tym osób ze szczególnymi potrzebami,*	funkcjonalno-przestrzenna; techniczna; społeczna; gospodarcza	H.1.	– Budowa pętli autobusowej w obrębie przejścia podziemnego stacji Gdynia Chylonia wraz z chodnikami i peronem przystankowym oraz ogólnodostępnym parkingiem dla samochodów typu *park&ride* i dla rowerów

do węzła integracyjnego Gdynia Chylonia			– Strategia Rozwoju Gdyni 2030 – Standardy Dostępności – Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030
MEK.3. *Utworzenie lokalnego zagospodarowania rekreacyjnego*	funkcjonalno-przestrzenna; społeczna; gospodarcza	H.1., MEK.1.	– Strategia Rozwoju Gdyni 2030 – Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030

Tab. 11 Matryca oddziaływania i powiązań podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych

10.4. Podobszar osiedle Zamenhofa-Opata Hackiego

Element wizji:
Zarówno podobszar rewitalizacji, jak i jego najbliższe sąsiedztwo, to okolica bezpieczna, zadbana, schludna i odpowiadająca na potrzeby różnych grup mieszkańców.
Mieszkańcy identyfikują się ze swoim osiedlem, są za nie współodpowiedzialni. Wszyscy interesariusze dbają o utrzymanie wysokiej jakości zmian, jakie przyniosła osiedlu rewitalizacja.
Oferta usług społecznych, dostosowana do mieszkańców w każdym wieku, zwłaszcza osób o szczególnych potrzebach, wspiera i aktywizuje członków lokalnej społeczności. Mieszkańcy mają dostęp do dedykowanego wsparcia, zarówno jeśli chodzi o pozytywne wzmocnienie, rozwój kompetencji, jak i radzenie sobie z trudnościami czy działania w sferze zdrowotnej. Przystań Opata Hackiego 33 przyciąga uczestników również spoza osiedla. Zanika stygmat osiedla jako miejsca niebezpiecznego.
Utrzymana jest wysoka jakość przemian społecznych i przestrzennych osiedla ZOH, a proces przekształceń stanowi wzór dla innych osiedli o podobnej genezie.

CEL 1: Wsparcie mieszkańców i rozwój zdeinstytucjonalizowanych, zindywidualizowanych i zintegrowanych usług społecznych

Główne problemy	Kierunek działania	Przedsięwzięcia
– Udział osób długotrwale bezrobotnych w populacji osób w wieku produkcyjnym jest pięciokrotnie wyższy niż średnia miejska. – Bezrobotni z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym stanowią ponad połowę wszystkich zarejestrowanych osób bez pracy. – Udział osób pobierających zasiłki z pomocy społecznej na ZOH jest sześciokrotnie wyższy niż średnia gdyńska. – Osób ze zdiagnozowanymi zaburzeniami psychicznymi jest pięciokrotnie więcej niż średnio w gminie. – Wysoki odsetek zarejestrowanych przypadków osób	**K 1.1.** Rozwój usług dla osób wymagających wsparcia w codziennym funkcjonowaniu	**H.1.** Świadczenie usług asystenckich i wytchnieniowych
	K 1.2. Rozwój usług wspierających rodziny	**H.2.** Wzmocnione rodziny
	K 1.3. Rozwój usług wzmacniających zdrowie psychiczne	**H.3.** Wzmocnione zdrowie psychiczne
	K 1.5. Koordynacja usług społecznych i zdrowotnych	**H.5.** Sprawny system usług społecznych na obszarze rewitalizacji
	K 1.6. Aktywizacja społeczno-zawodowa	**H.6.** Aktywna integracja w gdyńskich podobszarach rewitalizacji

doświadczających przemocy.		
CEL 2: Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Wieloletnie rozmowy ze wspólnotami mieszkaniowymi z bezpośredniego sąsiedztwa podobszaru nie przełożyły się na decyzje pociągające za sobą realne działanie wspólnot. – Zróżnicowany poziom aktywności społecznej i obywatelskiej – w zależności od obszaru czy tematyki. Potrzeba wzmacniania obserwowanych postaw obywatelskich i budowania ich w brakującym zakresie.	**K 2.2.** Rozwój więzi sąsiedzkich, aktywności społecznej i osobistych kompetencji w oparciu o centra sąsiedzkie i działalność organizacji pozarządowych	**ZOH.1.** Działania aktywizujące lokalną społeczność osiedla Zamenhofa-Opata Hackiego **ZOH.2.** Działalność Domu Sąsiedzkiego
	K 2.3. Włączanie społeczności lokalnych w działania rewitalizacyjne (partycypacja społeczna)	**ZOH.1.** Działania aktywizujące lokalną społeczność osiedla Zamenhofa-Opata Hackiego
Element wizji: *Jakość użytkowa zabudowy mieszkaniowej osiedla zbliża się do współczesnych standardów. Systematycznie remontowane są części wspólne budynków. Poprawia się również jakość mieszkań komunalnych.* *Mieszkańcy identyfikują się ze swoim osiedlem, są za nie współodpowiedzialni. Wszyscy interesariusze dbają o utrzymanie wysokiej jakości zmian, jakie przyniosła osiedlu rewitalizacja.*		
CEL 3: Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Mieszkania komunalne na podobszarze zlokalizowane są w budynkach wielorodzinnych, z których trzy są w pełni własnością gminy. – W ramach działań rewitalizacyjnych gmina przeprowadziła termomodernizację tych budynków, niemniej wymagają one dalszej modernizacji (części wspólnych), jak i zwiększenia ich dostępności.	**K 3.1.** Remonty i budowa komunalnych budynków mieszkaniowych	**ZOH.3.** Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych wielorodzinnych budynkach mieszkalnych
Element wizji: *Zarówno podobszar rewitalizacji, jak i jego najbliższe sąsiedztwo, to okolica bezpieczna, zadbana, schludna i odpowiadająca na potrzeby różnych grup mieszkańców.* *Mieszkańcy identyfikują się ze swoim osiedlem, są za nie współodpowiedzialni. Wszyscy interesariusze dbają o utrzymanie wysokiej jakości zmian, jakie przyniosła osiedlu rewitalizacja.* *Utrzymana jest wysoka jakość przemian społecznych i przestrzennych osiedla ZOH, a proces przekształceń stanowi wzór dla innych osiedli o podobnej genezie.*		

CEL 4: Wysoka jakość przestrzeni publicznych		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Poza podobszarem rewitalizacji – ale w bezpośrednim sąsiedztwie – przy ul. Zamenhofa znajduje się zespół pięciu wieżowców i jeden blok 4-piętrowy oraz przedszkole i sklep spożywczy. W percepcji mieszkańców, tzw. rejon wieżowców, stanowi integralną część osiedla. – Cechą charakterystyczną tego rejonu są nieuporządkowane sytuacje: parkingowa i w zakresie miejsc zbiórki odpadów komunalnych, a także ruderalna zieleń, która sprzyja spożywaniu alkoholu i zaśmiecaniu.	**K 4.1.** Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji)	**ZOH.4.** Przygotowanie i realizacja zmian w zagospodarowaniu terenu bezpośrednio sąsiadującego z podobszarem rewitalizacji **ZOH.5.** Uporządkowanie istniejącego zagospodarowania na terenie zieleni przy budynku Zamenhofa 4A

Tab. 12 Powiązania między problemami podobszaru rewitalizacji osiedle ZOH a elementami wizji, celami, kierunkami i podstawowymi przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi

Nr przedsięwzięcia	Oddziaływanie na sfery kryzysowe	Powiązanie z innymi przedsięwzięciami z GPR MG	Powiązanie z przedsięwzięciami zrealizowanymi w ramach GPR MG do roku 2023 i innymi politykami/ programami/strategiami miejskimi
H.1. *Świadczenie usług asystenckich i wytchnieniowych*	społeczna	H.3., H.4., H.5., ZOH.1., ZOH.2.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.2. W*zmocnione rodziny*	społeczna	H.1., H.3., H.5., H.6., ZOH.1., ZOH.2.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.3. W*zmocnione zdrowie psychiczne*	społeczna	H.1., H.2., H.5., H.6., ZOH.1., ZOH.2.	• Projekt *Rozwój usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnych społeczności osiedla ZOH* • Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów

			Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.5. *Sprawny system usług społecznych na obszarze rewitalizacji*	społeczna	H.1., H.2., H.3., H.6., ZOH.1., ZOH.2.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.6. *Aktywna integracja w gdyńskich podobszarach rewitalizacji*	społeczna	H.1., H.2., H.3., H.5., ZOH.1., ZOH.2.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
ZOH.1. *Działania aktywizujące lokalną społeczność osiedla Zamenhofa-Opata Hackiego*	społeczna; funkcjonalno-przestrzenna	H.1., H.2., H.3., H.5., H.6., ZOH.2., ZOH.4., ZOH.5.	• Utworzenie Centrum Sąsiedzkiego Przystań Opata Hackiego 33 • Działania z zakresu partycypacji społecznej i inicjatyw lokalnych w procesie rewitalizacji • Projekt *Rozwój usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnych społeczności osiedla ZOH* • Strategia Rozwoju Gdyni 2030
ZOH.2. *Działalność Domu Sąsiedzkiego*	społeczna; funkcjonalno-przestrzenna; gospodarcza	H.1., H.2., H.3., H.5., H.6., ZOH.1.	• Utworzenie Centrum Sąsiedzkiego Przystań Opata Hackiego 33 • Projekt *Rozwój usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnych społeczności osiedla ZOH* • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
ZOH.3. *Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych, wielorodzinnych budynkach mieszkalnych*	techniczna; społeczna	H.1., ZOH.1., ZOH.2.	• Kompleksowa modernizacja energetyczna wybranych mieszkalnych budynków komunalnych • Remonty wybranych elementów w mieszkalnych budynkach komunalnych • Strategia Rozwoju Gdyni 2030

			• Standardy Dostępności • Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni
ZOH.4. *Przygotowanie i realizacja zmian w zagospodarowaniu terenu bezpośrednio sąsiadującego z podobszarem rewitalizacji*	funkcjonalno-przestrzenna; techniczna; środowiskowa; społeczna; gospodarcza	ZOH.1.	• Zagospodarowanie przestrzeni osiedla Zamenhofa, Opata Hackiego wraz z rozbudową ulicy Zamenhofa • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030
ZOH.5. *Uporządkowanie istniejącego zagospodarowania na terenie zieleni przy budynku Zamenhofa 4A*	funkcjonalno-przestrzenna; środowiskowa; społeczna; gospodarcza	ZOH.1.	• Zagospodarowanie przestrzeni osiedla Zamenhofa, Opata Hackiego wraz z rozbudową ulicy Zamenhofa • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030

Tab. 13 Tab. Matryca oddziaływania i powiązań podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych

10.5. Podobszar Wzgórze Orlicz-Dreszera

Element wizji:
Wzgórze Orlicz-Dreszera staje się zagospodarowanym i dostępnym obszarem, harmonijnie włączonym w tkankę dzielnicy Leszczynki pod względem funkcjonalno-przestrzennym. Miejsce to, mimo intensywnej zabudowy, dysponuje ogólnodostępnymi terenami zieleni oraz oferuje usługi, w tym usługi publiczne, dla lokalnej społeczności. Upamiętniona została wieloletnia historia Pekinu i wielu pokoleń jego mieszkańców.

CEL 1: Wsparcie mieszkańców i rozwój zdeinstytucjonalizowanych, zindywidualizowanych i zintegrowanych usług społecznych

Główne problemy	Kierunek działania	Przedsięwzięcie
– Wskaźniki dotyczące sfery zatrudnieniowej są na podobszarze znacznie wyższe niż średnie wartości miejskie, zwłaszcza w grupie osób długotrwale bezrobotnych (WOD: 4,6; Gdynia: 0,6). – Duże rozwarstwienie pod kątem sytuacji materialnej mieszkańców. – Obecni mieszkańcy podobszaru – ostatnie rodziny z terenów inwestycyjnych – są skonfliktowani z właścicielami gruntu i rozczarowani niedostateczną w ich opinii skalą miejskiej	**K 1.1.** Rozwój usług dla osób wymagających wsparcia w codziennym funkcjonowaniu	**H.1.** Świadczenie usług asystenckich i wytchnieniowych
	K 1.2. Rozwój usług wspierających rodziny	**H.2.** Wzmocnione rodziny
	K 1.3. Rozwój usług wzmacniających zdrowie psychiczne	**H.3.** Wzmocnione zdrowie psychiczne
	K 1.5. Koordynacja usług społecznych i zdrowotnych	**H.5.** Sprawny system usług społecznych na obszarze rewitalizacji
	K 1.6. Aktywizacja społeczno-zawodowa	**H.6.** Aktywna integracja w gdyńskich podobszarach rewitalizacji

pomocy. – Mieszkańcy podobszaru, mający uregulowaną sytuację własnościową, byli wyłączeni z dotychczasowego procesu zmian. Obecnie sąsiadują z dużym pustym terenem, a w przyszłości mogą stać się sąsiadami kilkutysięcznego, wygrodzonego osiedla mieszkaniowego.		
CEL 2: Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie		
Główne problemy	Kierunek działania	Przedsięwzięcie
– Obecni mieszkańcy podobszaru – ostatnie rodziny z terenów inwestycyjnych – są skonfliktowani z właścicielami gruntu i rozczarowani niedostateczną w ich opinii skalą miejskiej pomocy. – Mieszkańcy podobszaru, mający uregulowaną sytuację własnościową, byli wyłączeni z dotychczasowego procesu zmian. Obecnie sąsiadują z dużym pustym terenem, a w przyszłości mogą stać się sąsiadami kilkutysięcznego, wygrodzonego osiedla mieszkaniowego.	**K 2.3.** Włączanie społeczności lokalnych w działania rewitalizacyjne (partycypacja społeczna)	**WOD.1.** Działania aktywizujące lokalną społeczność obszaru Wzgórza Orlicz-Dreszera
CEL 4: Wysoka jakość przestrzeni publicznych		
Główne problemy	Kierunek działania	Przedsięwzięcie
– Inwestorzy/właściciele gruntu zmierzają do uzyskania możliwie największej korzyści z posiadanego terenu. – Ryzyko gęstej zamkniętej zabudowy i utraty otwartego ciągu komunikacyjnego oraz terenów zieleni.	**K 4.1.** Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji)	**WOD.2.** Działania mające na celu zagwarantowanie obecności terenów ogólnodostępnych – komunikacja piesza i rekreacja
CEL 6: Aktywizacja gospodarcza		
Główne problemy	Kierunek działania	Przedsięwzięcia

– Podobszar obecnie stanowi pustą, nieuprzątniętą, intensywnie zarastającą, otwartą przestrzeń. – Właściciele terenu, aktualni mieszkańcy i bezpośrednie sąsiedztwo podobszaru to liczne grono interesariuszy o rozbieżnych oczekiwaniach, na których istotnie wpłynie przyszły sposób zagospodarowania.	**K 6.1.** Tworzenie planów operacyjnych w celu zwiększenia aktywności inwestycyjno-gospodarczej	**WOD.3.** Analiza potrzeb usługowych w dzielnicy Leszczynki, które mogłyby zostać zlokalizowane na Wzgórzu Orlicz-Dreszera

Tab. 14 Powiązania między problemami podobszaru rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera a elementami wizji, celami, kierunkami i podstawowymi przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi

Nr przedsięwzięcia	Oddziaływanie na sfery kryzysowe	Powiązanie z innymi przedsięwzięciami z GPR MG	Powiązanie z przedsięwzięciami zrealizowanymi w ramach GPR MG do roku 2023 i innymi politykami/ programami/strategiami miejskimi
H.1. *Świadczenie usług asystenckich i wytchnieniowych*	społeczna	H.2., H.3., H.5., WOD.1.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.2. *Wzmocnione rodziny*	społeczna	H.1., H.3., H.5., H.6., WOD.1.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.3. *Wzmocnione zdrowie psychiczne*	społeczna	H.1., H.2., H.5., H.6., WOD.1.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.5. *Sprawny system usług społecznych na obszarze rewitalizacji*	społeczna	H.1., H.2., H.3., H.6., WOD.1.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.6. *Aktywna integracja w gdyńskich podobszarach rewitalizacji*	społeczna	H.1., H.2., H.3., H.5., WOD.1.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030

WOD.1. *Działania aktywizujące lokalną społeczność obszaru Wzgórza Orlicz-Dreszera*	społeczna	H.1., H.2., H.3., H.5., H.6., WOD.3.	• Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
WOD.2. *Działania mające na celu zagwarantowanie obecności terenów ogólnodostępnych – komunikacja piesza i rekreacja*	społeczna; przestrzenno-funkcjonalna	WOD.3.	• Wielopłaszczyznowa analiza potrzeb poszczególnych rodzin zamieszkujących na obszarze Pekinu – opracowanie planów wsparcia. • Wsparcie osób, których sytuacja rodzinna, społeczna lub zdrowotna jest barierą w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych poza podobszarem. • Zapewnienie mieszkań socjalnych osobom i rodzinom objętym prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi. • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni
WOD.3. *Analiza potrzeb usługowych w dzielnicy Leszczynki, które mogłyby zostać zlokalizowane na Wzgórzu Orlicz-Dreszera*	społeczna; przestrzenno-funkcjonalna; gospodarcza	WOD.2.	• Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni

Tab. 15 Matryca oddziaływania i powiązań podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych

10.6. Podobszar Witomino

Element wizji: *Podobszar rewitalizacji Witomino to bezpieczne, przyjazne miejsce do życia, oferujące możliwość aktywnego korzystania z zasobów środowiska naturalnego oraz z miejsc dedykowanych spędzaniu wolnego czasu.* *Społeczność lokalna jest zintegrowana, chce i potrafi działać na rzecz swojego otoczenia. Funkcjonują i rozwijają się w swojej aktywności lokalni liderzy.* *Widoczny jest wzrost kapitału społecznego mieszkańców osiedla: angażują się w działania na rzecz swojej dzielnicy, uczestniczą w inicjatywach sąsiedzkich i chętnie korzystają z oferty kulturalnej, animacyjnej i sportowej. Mieszkańcy są zarówno odbiorcami, jak i inicjatorami działań społecznych.* *Mieszkańcy Witomina z każdej grupy wiekowej otrzymali dedykowane wsparcie, zarówno jeśli chodzi o pozytywne wzmocnienie, rozwój kompetencji, jak i radzenie sobie z trudnymi sytuacjami czy działania w sferze zdrowotnej.*		
CEL 1: Wsparcie mieszkańców i rozwój zdeinstytucjonalizowanych, zindywidualizowanych i zintegrowanych usług społecznych		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Udział osób korzystających	**K 1.1.** Rozwój usług dla osób wymagających wsparcia	**H.1.** Świadczenie usług asystenckich i wytchnieniowych

ze świadczeń pomocy społecznej jest trzykrotnie większy niż średnia gdyńska. – Udział wszystkich zadłużonych lokali w liczbie lokali komunalnych na obszarze wynosi 56%; Chwarznieńska 8 to trzeci w mieście pod względem wysokości globalnego zadłużenia. – Prawie trzykrotnie większy niż średnia gdyńska odsetek osób z zaburzeniami psychicznymi. – Dwukrotnie wyższy udział przestępstw przeciwko rodzinie i opiece niż średnia gdyńska. – Problem „niezaopiekowanych" starszych dzieci i młodzieży. – Spadek liczby zameldowanych mieszkańców. – Nikły związek z osiedlem i negatywna opinia lokalnej społeczności o osiedlu. – Brak tożsamości osiedla. – Brak poczucia bezpieczeństwa wśród mieszkańców. – Obserwowane spożywanie alkoholu w przestrzeni publicznej. – Osoby uzależnione od narkotyków, handel narkotykami. – Brak dbałości o tereny publiczne (wandalizm, zaśmiecanie).	w codziennym funkcjonowaniu	
	K 1.2. Rozwój usług wspierających rodziny	**H.2.** Wzmocnione rodziny
	K 1.3. Rozwój usług wzmacniających zdrowie psychiczne	**H.3.** Wzmocnione zdrowie psychiczne
	K 1.5. Koordynacja usług społecznych i zdrowotnych	**H.5.** Sprawny system usług społecznych na obszarze rewitalizacji
	K 1.6. Aktywizacja społeczno-zawodowa	**H.6.** Aktywna integracja w gdyńskich podobszarach rewitalizacji
CEL 2: Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Nikły związek z osiedlem i negatywna opinia lokalnej społeczności o osiedlu. – Brak tożsamości osiedla. – Spadek liczby zameldowanych mieszkańców. – Brak tożsamości osiedla. – Brak dbałości o tereny publiczne (wandalizm, zaśmiecanie).	**K 2.1.** Rozwój działań oddolnych na rzecz przestrzeni wspólnych	**WITO.1.** Działania aktywizujące lokalną społeczność Witomina
	K 2.2. Rozwój więzi sąsiedzkich, aktywności społecznej i osobistych kompetencji w oparciu o centra sąsiedzkie i działalność organizacji pozarządowych	**WITO.1.** Działania aktywizujące lokalną społeczność Witomina **WITO.2.** Działalność Domu Sąsiedzkiego
	K 2.3. Włączanie społeczności lokalnych w działania rewitalizacyjne (partycypacja społeczna)	**WITO.1.** Działania aktywizujące lokalną społeczność Witomina

Element wizji: *Dostępność i jakość zabudowy mieszkaniowej została podniesiona.*		
CEL 3: Poprawa jakości budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Struktura demograficzna ma znamiona starości demograficznej. – Wszystkie mieszkalne budynki komunalne wymagają nakładów inwestycyjnych. – Budynki wielorodzinne są niewyposażone w windy. – Niedoinwestowany budynek Widna 8.	**K 3.1.** Remonty i budowa komunalnych budynków mieszkaniowych	**WITO.3.** Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych wielorodzinnych budynkach mieszkalnych
	K 3.2. Wspieranie wspólnot mieszkaniowych	**WITO.4.** Dotacje na remonty części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych i zagospodarowanie przestrzeni wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych
	K 3.3. Remonty budynków użyteczności publicznej	**WITO.5.** Podnoszenie jakości infrastruktury społecznej – remont i przebudowa budynku Widna 8
Element wizji: *Podobszar rewitalizacji Witomino to bezpieczne, przyjazne miejsce do życia, oferujące możliwość aktywnego korzystania z zasobów środowiska naturalnego oraz z miejsc dedykowanych spędzaniu wolnego czasu.* *Przestrzeń publiczna osiedla jest bezpieczna i przyjazna dla wszystkich uczestników ruchu, w tym dla osób o szczególnych potrzebach, pieszych i użytkowników rowerowych. Stała się ona miejscem integracji i budowania relacji społecznych.*		
CEL 4: Wysoka jakość przestrzeni publicznych		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Brak poczucia bezpieczeństwa wśród mieszkańców. – Brak bezpieczeństwa dzieci przy SP 35 przy ulicy Uczniowskiej. – Bardzo nieczytelny układ urbanistyczny wewnątrz osiedla. – Słabo utrzymany pas zieleni między ulicami Rolniczą, Strażacką i Witomińską. – Podobszar odznacza się monotonią i barierami architektonicznymi w ruchu pieszych ze szczególnymi potrzebami.	**K 4.1.** Tworzenie atrakcyjnych, funkcjonalnych, bezpiecznych i dostępnych przestrzeni publicznych (tereny zieleni, rekreacji i komunikacji)	**WITO.6.** Poprawa jakości osiedlowych przestrzeni publicznych w celu podniesienia bezpieczeństwa pieszych i zwiększenia jakości zagospodarowania terenów zieleni **WITO.7.** Zagospodarowanie polany po kortach tenisowych – II etap **WITO.8.** Przebudowa ulicy Uczniowskiej w bezpieczną „ulicę szkolną”
Element wizji: *Podobszar rewitalizacji Witomino to bezpieczne, przyjazne miejsce do życia, oferujące możliwość aktywnego korzystania z zasobów środowiska naturalnego oraz z miejsc dedykowanych spędzaniu wolnego czasu.*		
CEL 5: Wysoka jakość środowiska		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Jednym z czynników obniżających jakość środowiska naturalnego jest nieuregulowany spływ wód	**K 5.2.** Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury oraz sieci infrastruktury technicznej	**WITO.6.** Poprawa jakości osiedlowych przestrzeni publicznych w celu podniesienia bezpieczeństwa pieszych

opadowych, w tym znajdujących się w strefie krawędziowej lasu, w szczególności z terenu należącego do SM Bałtyk. – Zdewastowanie zieleni w wielu miejscach podobszaru, m.in. wskutek „dzikiego" parkowania, obniża poczucie, że osiedle jest przyjaznym miejscem do życia.		i zwiększenia jakości zagospodarowania terenów zieleni **WITO.7.** Zagospodarowanie polany po kortach tenisowych – II etap **WITO.8.** Przebudowa ulicy Uczniowskiej w bezpieczną „ulicę szkolną"
Ele*me*nt wizji: *Podobszar rewitalizacji Witomino to bezpieczne, przyjazne miejsce do życia. Dostępność i jakość zabudowy mieszkaniowej została podniesiona. Przestrzeń publiczna osiedla jest bezpieczna i przyjazna dla wszystkich.*		
CEL 6: Aktywizacja gospodarcza		
Główne problemy	**Kierunek działania**	**Przedsięwzięcia**
– Niski standard zamieszkania w budynkach przy ulicy Chwarznieńskiej 10-28 – parterowe budynki wysoko energochłonne, z nieefektywnym układem pomieszczeń, które nie przeszły gruntownych remontów. – Rejon stanowi niewykorzystany potencjał inwestycyjny podobszaru – zgodnie z MPZP nr 2202 dopuszcza się tu rozwój wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego o parametrach umożliwiających budowę 160-200 mieszkań (ok. 9000 m^2 PUM) oraz usługi.	**K 6.1.** Tworzenie planów operacyjnych w celu zwiększenia aktywności inwestycyjno-gospodarczej	**WITO.9.** Opracowanie studyjne dla rejonu Chwarznieńska 10-28

Tab. 16 Powiązania między problemami podobszaru rewitalizacji Witomino a elementami wizji, celami, kierunkami i podstawowymi przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi

Nr przedsięwzięcia	Oddziaływanie na sfery kryzysowe	Powiązanie z innymi przedsięwzięciami z GPR MG	Powiązanie z przedsięwzięciami zrealizowanymi w ramach GPR MG do roku 2023 i innymi politykami/ programami/strategiami miejskimi
H.1. *Świadczenie usług asystenckich i wytchnieniowych*	społeczna	H.2., H.3., H.5., H.6., WITO.1., WITO.2.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.2. W*zmocnione rodziny*	społeczna	H.1., H.3., H.5., H.6., WITO.1., WITO.2.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla

			Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.3. W*zmocnione zdrowie psychiczne*	społeczna	H.1., H.2., H.5., H.6., WITO.1., WITO.2.	• Projekt *Rozwój usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnych społeczności w dzielnicy Witomino-Radiostacja* • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.5. *Sprawny system usług społecznych na obszarze rewitalizacji*	społeczna	H.1., H.2., H.3., H.6., WITO.1., WITO.2.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
H.6. *Aktywna integracja w gdyńskich podobszarach rewitalizacji*	społeczna	H.1., H.2., H.3., H.5., WITO.1., WITO.2.	• Gdyńska Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
WITO.1. *Działania aktywizujące lokalną społeczność Witomina*	społeczna; gospodarcza	H.1., H.2., H.3., H.5., H.6., WITO.2., WITO.6., WITO.7., WITO.8.	• Działania z zakresu partycypacji społecznej i inicjatyw lokalnych w procesie rewitalizacji • Projekt *Rozwój usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnych społeczności w dzielnicy Witomino-Radiostacja* • Strategia Rozwoju Gdyni 2030
WITO.2. *Działalność Domu Sąsiedzkiego*	społeczna; przestrzenno-funkcjonalna; gospodarcza	H.1., H.2., H.3., H.5., H.6., WITO.1.	• Utworzenie Centrum Sąsiedzkiego Przystań Widna 2A z Miejską Biblioteką Publiczną • Projekt *Rozwój usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnych społeczności w dzielnicy Witomino-Radiostacja* • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
WITO.3. *Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych wielorodzinnych budynkach mieszkalnych*	techniczna; społeczna	H.1., WITO.1., WITO.2.	• Kompleksowa modernizacja energetyczna dwóch mieszkalnych budynków komunalnych przy ul. Chwarznieńskiej 6 i 8 • Remonty wybranych elementów w budynkach komunalnych przy ul. Chwarznieńskiej 6 i 8 • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Standardy Dostępności • Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni

WITO.4. *Dotacje na remonty części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych i zagospodarowanie przestrzeni wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych*	techniczna; społeczna	WITO.3.	• Współpraca z 14 wspólnotami mieszkaniowymi – partnerami projektu *Gdynia OdNowa: Rewitalizacja zachodniej części dzielnicy Witomino-Radiostacja* • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni • Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030
WITO.5. *Podnoszenie jakości infrastruktury społecznej – remont i przebudowa budynku Widna 8*	techniczna; społeczna	H.1., H.2., H.5., WITO.1.	• Lokalny Plan Deinstytucjonalizacji i Rozwoju Usług Społecznych dla Gminy Miasta Gdyni na lata 2024-2030
WITO.6. *Poprawa jakości osiedlowych przestrzeni publicznych w celu podniesienia bezpieczeństwa pieszych i zwiększenia jakości zagospodarowania terenów zieleni*	przestrzenno-funkcjonalna; środowiskowa; społeczna; gospodarcza	WITO.1., WITO.5., WITO.7., WITO.8.	• Działania z zakresu partycypacji społecznej i inicjatyw lokalnych w procesie rewitalizacji • Zagospodarowanie polany rekreacyjnej (I etap) • Przebudowa ulicy Nauczycielskiej • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Standardy Dostępności. • Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030
WITO.7. *Zagospodarowanie polany po kortach tenisowych – II etap*	przestrzenno-funkcjonalna; środowiskowa; społeczna	WITO.1., WITO.6.	• Działania z zakresu partycypacji społecznej i inicjatyw lokalnych w procesie rewitalizacji • Zagospodarowanie polany rekreacyjnej (I etap) • Standardy Dostępności • Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030
WITO.8. *Przebudowa ulicy Uczniowskiej w bezpieczną „ulicę szkolną”*	przestrzenno-funkcjonalna; środowiskowa; techniczna; społeczna	WITO.1., WITO.6.	• Działania z zakresu partycypacji społecznej i inicjatyw lokalnych w procesie rewitalizacji • Przebudowa ulicy Nauczycielskiej • Strategia Rozwoju Gdyni 2030 • Standardy Dostępności • Plan Adaptacji Miasta Gdyni do zmian klimatu do roku 2030
WITO.9. *Opracowanie studyjne dla rejonu Chwarznieńska 10-28*	przestrzenno-funkcjonalna; gospodarcza; społeczna	WITO.1.	• Strategia Rozwoju Gdyni 2030

Tab. 17 Matryca oddziaływania i powiązań podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych

CZĘŚĆ III – ZASADY REALIZACJI

Część trzecia niniejszego dokumentu poświęcona jest zasadom realizacji Gminnego Programu Rewitalizacji. Poszczególne rozdziały opisują wszystkie wymagane kwestie gwarantujące wdrażanie procesu rewitalizacji w sposób kompleksowy, zintegrowany i włączający interesariuszy

Rozdział 1 Sposób wdrażania GPR

W rozdziale opisano zasady regulujące wdrażanie procesu rewitalizacji, w tym system zarządzania i jego koszty, opis realizacji przedsięwzięć, a także model współpracy międzysektorowej. Wskazano, jak będzie wyglądać współpraca ze stroną społeczną oraz dodatkowo wyszczególniono proces współpracy z organizacjami pozarządowymi.

Rozdział 2 System monitoringu i oceny

W rozdziale przedstawiono, w jaki sposób będzie prowadzony monitoring procesu rewitalizacji na poziomie strategicznym i operacyjnym, a także zasady przeprowadzania oceny aktualności i stopnia realizacji GPR.

Rozdział 3-4 Harmonogram i finansowanie

W rozdziałach wskazano ramowy harmonogram wdrażania GPR 2030+ oraz ramy finansowe.

Rozdział 5 Mechanizmy integrowania działań

W rozdziale opisano mechanizmy takie jak: kompleksowość, integralność i koncentracja przestrzenna programu, komplementarność przedsięwzięć oraz partnerstwo i partycypacja.

Rozdziały 6-8 Zmiany w uchwałach i Specjalna Strefa Rewitalizacji

W ostatnich rozdziałach opisano niezbędnych zmian w uchwałach, o których mowa w ustawie o rewitalizacji i dopuszczono możliwość ustanowienia Specjalnej Srefy Rewitalizacji.

1. SPOSÓB WDRAŻANIA GPR

Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+ został wypracowany we współpracy z wieloma podmiotami. Ich role i zadania w procesie realizacji przyjętych zapisów są jednak zróżnicowane. Określając system zarządzania realizacją programu uwzględniono wnioski wyciągnięte z dotychczasowych doświadczeń wdrażania rewitalizacji. Jednym z ważniejszych założeń GPR 2017-2026 było tworzenie możliwie elastycznych rozwiązań i reguł współpracy, nie ograniczających i nie formalizujących bieżących kontaktów pomiędzy zaangażowanymi podmiotami. Jednocześnie kluczowe jest zakotwiczenie stałych elementów zarządzania procesem oraz jasne ich opisanie, tak aby stanowiły one punkt odniesienia dla realizatorów procesu oraz innych interesariuszy. Zasady realizacji programu oparto na strukturze organizacyjnej Urzędu Miasta Gdyni (UMG), określonej Zarządzeniem Nr 978/25/IX/S Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 18 lutego 2025 r., z uwzględnieniem możliwości jej modyfikacji w trakcie wdrażania GPR 2030+.

1.1. System zarządzania

Stosownie do przepisów ustawy o rewitalizacji, **Rada Miasta Gdyni** podejmuje uchwały w sprawach: wyznaczenia i ewentualnych zmian granic obszaru rewitalizacji, przyjęcia GPR oraz jego aktualizacji, a także zasad wyznaczania składu i działania Komitetu Rewitalizacji. Rada zabezpiecza również środki finansowe w wieloletniej prognozie finansowej (WPF) na realizację zadań własnych gminy Gdynia wynikających z GPR. Natomiast opracowanie programu, realizacja i nadzór nad jego wdrażaniem, stanowią kompetencje **Prezydenta Miasta Gdyni**.

Prezydent Miasta Gdyni wykonuje swoje zadania z zakresu wdrażania GPR 2030+ przy stałym i bieżącym wsparciu Kolegium Prezydenta w zakresie kluczowych decyzji. Funkcję opiniodawczo-doradczą dla Prezydenta stanowi też Komitet Rewitalizacji.

Komórki i jednostki organizacyjne wdrażające zapisy programu odpowiadają za realizację przypisanych im zadań przed właściwymi zwierzchnikami. Są to: prezydent oraz wiceprezydenci, sekretarz, skarbnik i dyrektorzy zarządzający – zgodnie z nadzorem merytorycznym określonym w Regulaminie organizacyjnym UMG. Zadania obejmują zarówno aspekty związane z przygotowaniem i realizacją poszczególnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, jak i monitorowaniem przyjętych zobowiązań miasta.

1.1.1. Poziom strategiczny

Za strategiczną koordynację zadań Prezydenta Miasta Gdyni realizowanych w ramach wdrażania GPR 2030+ odpowiada członek Kierownictwa Urzędu – **Koordynator strategiczny GPR,** wyznaczony odrębnym zarządzeniem po uchwaleniu programu.

Do zadań Koordynatora strategicznego należy koordynacja obszarów tematycznych, kluczowych z punktu widzenia sprawnej realizacji programu, w tym przede wszystkim koordynacja poszczególnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych na poziomie strategicznym – zarówno w zakresie ich przygotowania, jak i sprawnej realizacji.

Koordynator strategiczny GPR realizuje swoje zadania poprzez bieżący nadzór merytoryczny nad wydziałami Urzędu Miasta, wynikający z Regulaminu organizacyjnego UMG oraz nadzór nad jednostkami organizacyjnymi gminy ze swojego pionu, kluczowymi w procesie rewitalizacji. Ponadto – na podstawie udzielonego pełnomocnictwa i w porozumieniu z pozostałymi

członkami Kierownictwa Urzędu – Koordynator strategiczny GPR jest uprawniony do wydawania wiążących dyspozycji kierownikom innych komórek i jednostek organizacyjnych w zakresie związanym z realizacją podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych wskazanych w GPR.

Koordynator strategiczny GPR odpowiada również za wnoszenie na posiedzenia Kolegium Prezydenta strategicznych kwestii związanych z realizacją programu oraz reprezentuje Prezydenta w pracach Komitetu Rewitalizacji Gdyni.

1.1.2. Poziom operacyjny

Zadania związane z operacyjną koordynacją procesu rewitalizacji realizowane są przez Dział Rewitalizacji w Laboratorium Innowacji Społecznych (LIS) – **jednostkę koordynującą**. Kierownik Działu Rewitalizacji pełni rolę **Koordynatora operacyjnego GPR**. W zakresie swojej działalności, określonej w statucie jednostki budżetowej, LIS odpowiada za koordynację zadań własnych miasta wynikających z przepisów ustawy o rewitalizacji, w tym przede wszystkim za przygotowanie GPR oraz koordynację i tworzenie warunków dla tego procesu na wyznaczonym i objętym programem obszarze Gdyni. Do kluczowych działań w tym zakresie należy zaliczyć m.in.:

- opracowanie i okresową aktualizację diagnozy służącej wyznaczeniu obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji na terenie Gdyni;
- przegląd obowiązujących sektorowych polityk wdrażanych na terenie Gdyni oraz udział w ich aktualizacji i opracowaniu dla potrzeb koordynacji działań rewitalizacyjnych;
- współpracę z wydziałami oraz jednostkami organizacyjnymi UMG w związku z opracowaniem i aktualizacją GPR;
- bieżące monitorowanie realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych wskazanych w programie do realizacji przez inne jednostki – w ramach kontaktów roboczych;
- koordynację procesu partycypacji społecznej w ramach przygotowania programu;
- przygotowywanie informacji dotyczących postępu w realizacji procesu rewitalizacji i przedkładanie ich wiceprezydentowi odpowiedzialnemu za koordynację procesu rewitalizacji.

Dział Rewitalizacji LIS przyjmuje kluczową rolę w zakresie współpracy z interesariuszami procesu, w tym partnerami pozarządowymi. Działania w tym zakresie są realizowane poprzez:

- obsługę prac Komitetu Rewitalizacji;
- funkcję **opiekunów obszaru**, do zadań których należy m.in.:
  - informowanie mieszkańców o zasadach realizacji programu oraz postępie w realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych;
  - współpraca z partnerami pozarządowymi w zakresie realizacji zadań wynikających z zapisów programu;
  - inicjowanie działań angażujących mieszkańców i partnerów lokalnych w proces realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych poprzez aktywne formy partycypacji społecznej.

Dopuszcza się wprowadzenie roli **Pełnomocnika Prezydenta Miasta Gdyni ds. rewitalizacji,** który przejmie zadania **Koordynatora operacyjnego GPR** oraz część zadań **Koordynatora strategicznego GPR.**

1.1.3. Koordynacja projektów dofinansowanych z programu Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027

W celu przygotowania i koordynacji rewitalizacyjnych projektów dofinansowanych z programu FEP 21-27 wprowadzona została funkcja **koordynatora projektów.** W zakresie rewitalizacyjnych projektów inwestycyjnych (Działania 7.1 i 6.5) rolę tę pełni Wydział Projektów Infrastrukturalnych UMG. W zakresie rewitalizacyjnych projektów społecznych (Działania 5.12 i 5.19) funkcję tę pełni LIS. W zakresie projektów związanych z poprawą efektywności energetycznej (Działanie 2.4) rolę tę pełni Wydział Projektów Rozwojowych UMG. Podmioty te współpracują ze sobą w celu przygotowania zintegrowanego pakietu projektów, odpowiadają również za pozyskanie i rozliczenie dofinansowania.

Szczegółowe informacje dotyczące zakresu i/lub składu oraz sposobu działania wyżej wymienionych podmiotów w ramach zarządzania rewitalizacją przedstawia tabela nr 19.

1.1.4. Koszty zarządzania GPR

System zarządzania realizacją GPR 2030+ opiera się na istniejącym systemie zarządzania w gminie. Funkcje wymienione w poprzednim rozdziale pełnić będą pracownicy urzędu lub jednostek organizacyjnych, a więc przeważająca część kosztów zarządzenia zawiera się w budżecie miasta, chociaż dopuszcza się wprowadzenie dodatków zadaniowych z tytułu pełnienia funkcji koordynacyjnych. Dodatkowe koszty, jakie generować będzie zarządzanie GPR 2030+, obejmują przede wszystkim zadania związane z badaniami społecznymi na potrzeby monitoringu realizacji GPR, przeprowadzenie ocen aktualności i stopnia realizacji GPR, a także koszty działań informacyjno-promocyjnych.

1.2. Realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych

Realizatorami przedsięwzięć są poszczególne wydziały UMG lub jednostki organizacyjne gminy, które po uchwaleniu GPR 2030+ zostaną wskazane zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdyni. Podmioty mogą realizować więcej niż jedno zadanie rewitalizacyjne; jednocześnie niektóre zadania wymagają ścisłej współpracy kilku podmiotów (o czym dalej). Każdy podmiot mający status realizatora przedsięwzięć zostanie zobligowany do wskazania **koordynatorów przedsięwzięć**, którzy będą osobą kontaktową dla **koordynatora operacyjnego GPR** oraz **koordynatorów projektów**. Koordynatorzy przedsięwzięć społecznych są zobligowani do ścisłej współpracy na rzecz spójnego i kompleksowego wdrażania przewidzianych w ramach procesu rewitalizacji form wsparcia lokalnej społeczności.

Część przedsięwzięć ujętych w GPR 2030+ ma złożony, wielowymiarowy charakter, co sprawia, że wymagają one pracy zespołowej pomiędzy różnymi wydziałami UMG i/lub jednostkami organizacyjnymi.

Lp.	Przedsięwzięcia:	Zaangażowane wydziały/jednostki:
1.	Wszystkie przedsięwzięcia dotyczące komunalnych budynków mieszkalnych na Babich Dołach i ich mieszkańców (**BD.2., BD.3., BD.4., BD.5.**)	WSS, MOPS, ZBiLK, LIS, Miejski Konserwator Zabytków
2.	Rozbiórka komunalnego budynku mieszkalnego przy ulicy Żeglarzy 5 na Oksywiu i proces przesiedleń (**H.4., OKSY.5.**)	WSS, MOPS, ZBiLK, LIS
3.	Opracowanie masterplanu dla nowego mini-centrum dzielnicy z wykorzystaniem zasobów gminnych w rejonie	BPP, WGNiG, LIS

	ulicy Dickmana – między ulicą Miegonia a budynkiem Dickmana 30 (**OKSY.11.**)	

Tab. 18 Przedsięwzięcia wymagające zespołów roboczych

Każde z przedsięwzięć lub wiązek przedsięwzięć wskazanych w powyższej tabeli wymaga opracowania **planu operacyjnego**, a także zbudowania **zespołu roboczego**, złożonego z przedstawicieli wydziałów i/lub jednostek, w których zakresie kompetencji mieszczą się poszczególne elementy składowe przedsięwzięcia. Lider każdego zespołu roboczego będzie odpowiedzialny za bieżące informowanie o postępach w realizacji przedsięwzięcia i wzajemną wymianę informacji w ramach zespołu oraz za systematyczne organizowanie spotkań zespołu.

Niektóre z zaplanowanych w GPR 2030+ przedsięwzięć wymagają z kolei przeprowadzenia badań społecznych (jakościowych lub ilościowych) przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia i po jego zakończeniu. Badania mają na celu wykazanie, czy osiągnięte zostały zakładane rezultaty przedsięwzięć. Do takich przedsięwzięć należą:

- Kompleksowa przebudowa Placu Ks. Franciszka Blachnickiego wraz z otoczeniem (**OKSY.7.**);
- Przygotowanie i realizacja zmian w zagospodarowaniu terenu bezpośrednio sąsiadującego z podobszarem rewitalizacji (**ZOH.4.**);
- Poprawa jakości osiedlowych przestrzeni publicznych w celu podniesienia bezpieczeństwa pieszych i zwiększenia jakości zagospodarowania terenów zieleni (**WITO.6.**);
- Przebudowa ulicy Uczniowskiej w bezpieczną „ulicę szkolną" (**WITO.8.**).

1.3. Fora współpracy

Wyżej opisaną strukturę zarządzania procesem rewitalizacji uzupełniają następujące fora współpracy: **Koalicja GPR, Koalicje obszarowe** oraz **Komitet Rewitalizacji.**

Koalicja GPR to forum spotkań dyrektorów jednostek miejskich, naczelników wydziałów Urzędu Miasta i/lub dyrektorów instytucji kultury, ewentualnie członków Kierownictwa UMG. Celem Koalicji GPR jest regularne dzielenie się informacjami w zakresie postępów w realizacji przedsięwzięć i zadań oraz harmonogramu planowanych zadań, jak również rozwiązywanie powstałych sytuacji problemowych bądź kryzysowych – zarówno na polu inwestycyjnym, jak i społecznym. Koalicja GPR jest zwoływana co sześć miesięcy przez Koordynatora GPR.

Koalicje obszarowe to fora współpracy pracowników realizujących zadania rewitalizacyjne (przede wszystkim społeczne) oraz przedstawicieli pozostałych podmiotów działających na konkretnych podobszarach. Celem Koalicji obszarowych jest wymiana informacji na temat realizowanych przedsięwzięć i zadań, omawianie postępów oraz harmonogramu planowanych zadań na danym podobszarze, a także rozwiązywanie powstałych sytuacji kryzysowych. W przypadku wystąpienia problemów niedających się rozwiązać na poziomie Koalicji obszarowej, są one sygnalizowane koordynatorowi operacyjnemu GPR w celu ich omówienia z koordynatorem strategicznym lub na forum Koalicji GPR. Koalicja obszarowa jest zwoływana przez opiekuna obszaru co trzy lub sześć miesięcy, w zależności od potrzeb.

Komitet Rewitalizacji to wymagane ustawą o rewitalizacji forum współpracy i dialogu interesariuszy rewitalizacji z organami gminy, pełniące funkcję opiniodawczo-doradczą Prezydenta. W Gdyni Komitet – powoływany na trzyletnie kadencje – pracuje od 2018 r.

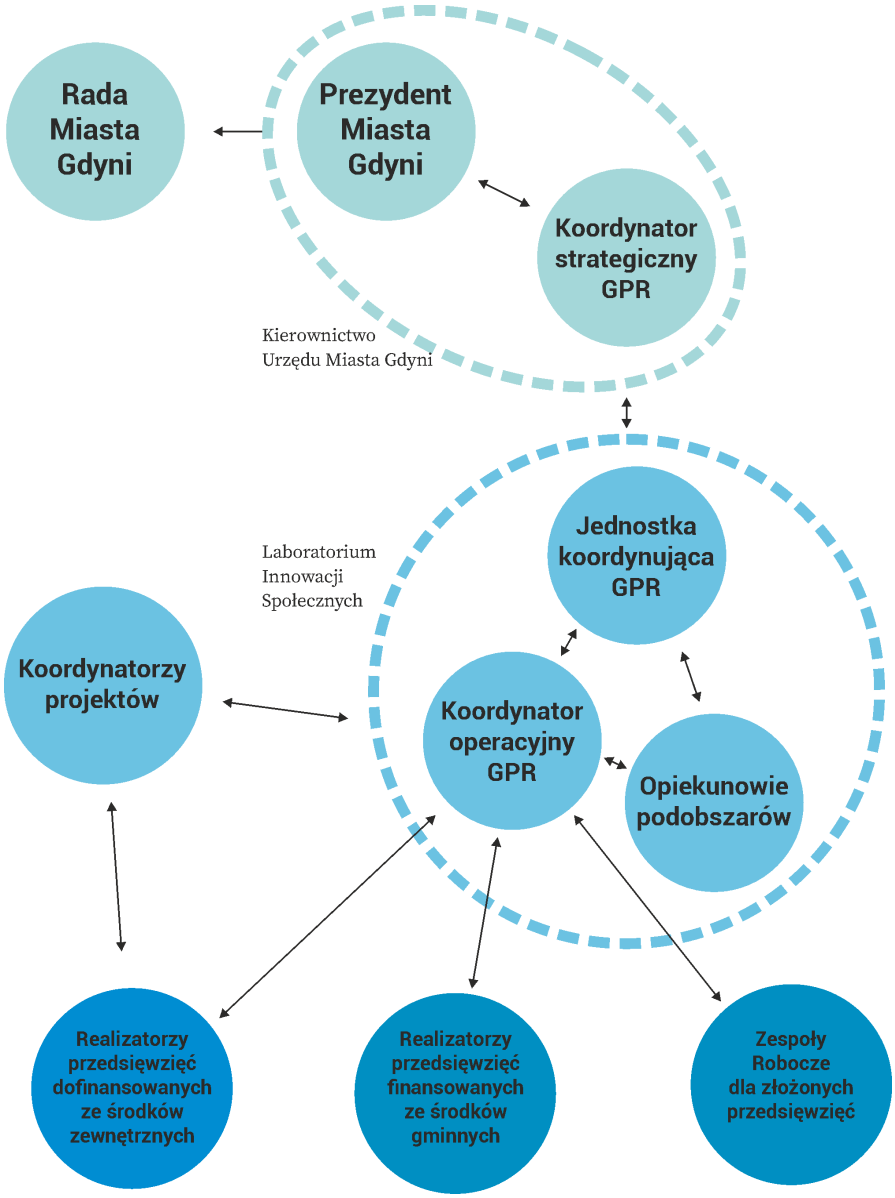
w oparciu o regulamin uchwalony przez Radę Miasta Gdyni[31]. Członkowie Komitetu to grono składające się z mieszkańców, właścicieli nieruchomości, przedstawicieli organizacji pozarządowych, radnych dzielnicowych, radnych miasta i przedstawicieli Prezydenta Miasta Gdyni. Komitet Rewitalizacji łączy dwie zasadnicze i odmienne perspektywy. Jedną wnosi strona społeczna – mieszkańcy, radni dzielnicy, osoby osadzone lokalnie, mające lokalny, dzielnicowy punkt widzenia, dla której istotne są przede wszystkim problemy sąsiedztwa. Inne spojrzenie reprezentują członkowie instytucjonalni – zarówno przedstawiciele Prezydenta Miasta, jak i organizacji pozarządowych czy Rady Miasta; ich spojrzenie jest bardziej horyzontalne i przekrojowe. Łączenie tych dwóch sposobów postrzegania jest wielką wartością Komitetu.

Poziom	Podmiot	Rola
Strategiczny	Rada Miasta Gdyni	Podejmuje uchwały, w tym zatwierdza GPR, zabezpiecza środki finansowe w WPF/WPUE.
	Prezydent Miasta Gdyni	Odpowiada za wdrażanie GPR, wspierany przez Kolegium Prezydenta oraz Komitet Rewitalizacji.
	Koordynator strategiczny GPR	Członek Kierownictwa UMG, nadzoruje wdrażanie, zapewnia spójność działań. Zwierzchnictwo nad Koalicją GPR, Koordynatorem operacyjnym GPR i jednostką koordynującą proces rewitalizacji.
Operacyjny	Jednostka koordynująca GPR i Koordynator operacyjny GPR	Dział Rewitalizacji LIS i jego kierownik, odpowiedzialni za bieżącą koordynację, monitorowanie, raportowanie i działania informacyjno-promocyjne. Obsługują i organizują prace Komitetu Rewitalizacji i Koalicji GPR.
	Opiekunowie podobszarów	Monitorują działania na podobszarach, współpracują z mieszkańcami. Obsługują i organizują prace Koalicji obszarowych.
	Koordynatorzy projektów	Nadzór nad projektami finansowanymi ze środków zewnętrznych, w tym z FEP 21-27.
Realizacyjny	Realizatorzy przedsięwzięć	Wydziały UMG i jednostki organizacyjne wdrażające przedsięwzięcia rewitalizacyjne, które w swoich strukturach wskazują Koordynatora przedsięwzięć – osobę kontaktową.
	Liderzy Zespołów Roboczych	Wydziały UMG lub jednostki odpowiedzialne za koordynację działań w ramach przedsięwzięć wymagających współpracy kilku podmiotów.
Współpracy	Komitet Rewitalizacji	Forum opiniodawczo-doradcze, współpraca interesariuszy.
	Koalicja GPR	Forum współpracy naczelników wydziałów i dyrektorów jednostek organizacyjnych zaangażowanych w realizację przedsięwzięć.
	Koalicje obszarowe	Lokalne platformy wymiany informacji i współpracy.

Tab. 19 Struktura zarządzania i realizacji GPR 2030+

[31] Uchwała nr XXXIII/830/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 czerwca 2017 r.

Struktura zarządzania i koordynacji procesem rewitalizacji oraz wdrażania GPR jest zaprezentowana poniżej:



Ryc. 42 Struktura zarządzania i koordynacji procesem rewitalizacji oraz wdrażania GPR

1.4. Sposoby zapewnienia udziału interesariuszy w procesie rewitalizacji (2025-2030+)

Jednym z głównych założeń przy wdrażaniu GPR 2030+ pozostaje dążenie do szerokiego angażowania mieszkańców, podmiotów publicznych oraz organizacji pozarządowych. Podejście to wynika nie tylko z wymogów ustawowych, ale przede wszystkim z przeświadczenia, że to lokalna społeczność jest głównym motorem zmian, a także ich ostatecznym beneficjentem. Doświadczenie pokazuje też, że poprzez ko-kreację, czyli współtworzenie, osiągane rezultaty lepiej odpowiadają na potrzeby i problemy. W latach 2025-2030+ sposoby angażowania interesariuszy opierać się będą na dotychczasowych doświadczeniach i metodach pracy, opisanych w części I, rozdziale 1.7.1.2. Kontynuowane będą działania w duchu współpracy interdyscyplinarnej, elastycznych rozwiązań oraz aktywnego uczestnictwa obywateli. Kluczowym elementem będzie utrzymanie współpracy międzyinstytucjonalnej oraz wspieranie

lokalnych inicjatyw. Podejście to wpisuje się w drugi cel strategiczny GPR 2030+, czyli: Aktywne społeczności i zaangażowanie obywatelskie.

Poniżej opisano sposoby, w jakich kontynuowana będzie współpraca ze stroną społeczną.

1.4.1. Komitet Rewitalizacji

Opisany w rozdziale 1.3 Komitet Rewitalizacji, poza pełnieniem funkcji opiniodawczo-doradczej dla Prezydenta Miasta Gdyni, stanowi również jedno z głównych narzędzi angażowania strony społecznej w działania rewitalizacyjne. Doświadczenie dotychczasowych kadencji Komitetu pokazuje, że jest to organ, który ma potencjał wzmacniania lokalnych liderów. Większość mieszkańców, właścicieli nieruchomości czy radnych dzielnicy biorących udział w pracach Komitetu to osoby zaangażowane, ambasadorzy rewitalizacji w swoich lokalnych społecznościach, przekazujący informacje na linii mieszkańcy – miasto w obie strony. Przedstawiciele strony społecznej czują zobowiązanie wobec mieszkańców, aby bliżej przyglądać się procesowi rewitalizacji. W toku wdrażania GPR 2030+ Komitet Rewitalizacji będzie zachęcany, aby jego członkowie, w odniesieniu do wszystkich realizowanych inwestycji, oceniali lub przekazywali obserwacje społeczności lokalnych dotyczące standardów wykonywanych prac remontowych czy budowlanych, co pozwoli na bieżące reagowanie na pojawiające się uwagi.

1.4.2. Opiekunowie obszarów

Opisana w rozdziale 1.1. rola opiekuna obszaru jest również istotna w kontekście włączania mieszkańców we wdrażanie zapisów GPR.

Opisane w części I niniejszego dokumentu *punkty konsultacyjne*, prowadzone przez opiekunów obszarów w latach 2017–2024, pełniły kluczową rolę w zapewnianiu mieszkańcom informacji i wsparcia podczas realizacji działań rewitalizacyjnych. W latach obowiązywania GPR 2030+ opiekunowie obszarów nadal będą pełnić funkcję głównego informatora i pierwszego kontaktu dla mieszkańców w sprawach związanych z wdrażaniem GPR 2030+.

Ich zadania będą polegały na regularnej obecności na podobszarach, za które są odpowiedzialni, oraz bieżącym monitorowaniu postępów wdrażania przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Opiekunowie będą inicjować i wspierać drobne inicjatywy sąsiedzkie, m.in. poprzez Fundusz Sąsiedzki, a także pełnić rolę łączników między mieszkańcami a instytucjami, projektantami i wykonawcami robót budowlanych. Dzięki temu zapewnią dwustronny przepływ informacji, wspierając aktywność społeczną i partycypację w działaniach rewitalizacyjnych, zwłaszcza w kontekście realizowanych projektów infrastrukturalnych, architektonicznych oraz modernizacji przestrzeni publicznej.

1.4.3. Model włączania interesariuszy w procesy inwestycyjne

Doświadczenia z dotychczasowych działań rewitalizacyjnych wskazują na potrzebę kontynuacji partycypacyjnego modelu realizacji inwestycji, jednak z uwzględnieniem kilku kluczowych zmian. Niezależnie od tego, która jednostka ostatecznie będzie realizowała dane przedsięwzięcie, konieczne jest zapewnienie, aby w proces inwestycyjny wszyty był model włączania interesariuszy, co z kolei będzie wymagało zaufania i współpracy między różnymi jednostkami miasta. Za włączanie interesariuszy odpowiadać będzie LIS, a model będzie opierać się na czterech etapach opisanych poniżej.

- **Etap przedprojektowy**
  Na tym etapie pogłębiane będzie rozeznanie problematyki społeczno-przestrzennej dotyczącej danego przedsięwzięcia. Tworzona będzie mapa interesariuszy dla każdego z przedsięwzięć, a także zbierane będą ogólne wytyczne społeczne dotyczące projektowanej inwestycji. Możliwe jest korzystanie z wielu narzędzi, w tym: warsztatów projektowych, spacerów badawczych, badań społecznych, spotkań konsultacyjnych czy prototypowania przestrzeni. Etap ma na celu głębszą diagnozę problemu, zainteresowanie tematem jak największej liczby interesariuszy, uzmysłowienie ram formalno-prawnych, w jakich dana inwestycja jest prowadzona oraz – przede wszystkim – wypracowanie wytycznych, które będą obowiązywać przyszłych projektantów.
- **Etap projektowy**
  Na tym etapie kluczowe będzie uwzględnienie aspektu konsultacji społecznych w procesie projektowym, co oznacza zarówno oparcie się o wytyczne projektowe wypracowane z lokalnymi społecznościami, jak i wariantowe przygotowanie koncepcji projektowych, które mogą zostać poddane konsultacjom społecznym.
- **Etap realizacyjny**
  Ważnym aspektem tego etapu będzie udział opiekuna obszaru na radach budowy i odbiorach inwestycji, co umożliwi bieżącą wymianę informacji między mieszkańcami a inwestorami, wykonawcami i projektantami. W ten sposób uwagi mieszkańców będą mogły prowadzić do wprowadzania drobnych, ale istotnych zmian w projektach, a w wyjątkowych uzasadnionych przypadkach – wpłynąć na decyzję o przygotowaniu dokumentacji zamiennej.
- **Etap zakończenia inwestycji i oddania w użytkowanie**
  Ważnym dla budowania poczucia tożsamości i dumy z miejsca wśród członków lokalnej społeczności będzie uroczyste otwarcie i celebrowanie zakończonych inwestycji. Dotyczy to przede wszystkim inwestycji przekształcających przestrzenie publiczne. Etap budowy to moment, który przysparza najwięcej uciążliwości i frustracji mieszkańcom objętym działaniami rewitalizacyjnymi. Z tego powodu ważne jest, aby symbolicznie wspólnie z lokalną społecznością rozpocząć użytkowanie nowopowstałego miejsca.

Na wszystkich powyższych etapach kluczowe będzie rzetelne i stałe informowanie interesariuszy o postępach prac, harmonogramie oraz o potencjalnych utrudnieniach, a także o wybranych projektantach i wykonawcach robót w postępowaniach publicznych.

1.4.4. Fundusz Sąsiedzki

W ramach GPR 2030+ kontynuowany będzie program wspierania inicjatyw mieszkańców, tzw. Fundusz Sąsiedzki. Bazując na opracowanej i sprawdzonej metodologii prowadzony będzie stały nabór wniosków na realizację inicjatyw oddolnych (pochodzących od mieszkańców), podejmowanych dla dobra społeczności lokalnej. Zgłaszane działania na rzecz rozwijania aktywności obywatelskiej dotyczyć będą przede wszystkim takich zagadnień, jak: angażowanie mieszkańców w rozwój przestrzeni wspólnej; działania związane z rozwojem lokalnej tożsamości i dumy; wspieranie lokalnych liderów; rozwijanie inicjatyw międzypokoleniowych oraz inicjatywy sąsiedzkie na rzecz zmiany swojego najbliższego otoczenia.

1.4.5. Działalność Centrów Sąsiedzkich Przystań

W ramach dotychczasowego procesu rewitalizacji powstały trzy Centra Sąsiedzkie Przystań: Przystań Opata Hackiego 33 na Chyloni, Przystań Śmidowicza 49 na Oksywiu oraz Przystań Widna 2A na Witominie. Jak opisano w części I niniejszego dokumentu, rozdziale 1.6.1.2, Przystanie pełnią rolę lokalnych centrów aktywności, które odpowiadają na różnorodne potrzeby mieszkańców i wspierają rozwój więzi sąsiedzkich oraz międzypokoleniowych.

Zakłada się dalszy rozwój funkcji Przystani, które zakorzeniły się już w świadomości lokalnych społeczności jako dostępne, neutralne i przyjazne miejsca sprzyjające aktywności obywatelskiej, integracji i rozwojowi osobistemu. Przystanie będą nadal pełnić rolę inkubatorów lokalnych inicjatyw oraz motorów zmian w dzielnicach, oferując zarówno gotową ofertę zajęć, jak i możliwość współtworzenia programów oraz inicjowania własnych działań przez mieszkańców. Planowane jest wzmacnianie roli Przystani jako centrów edukacji nieformalnej, miejsc wspierających aktywność obywatelską, integrację międzykulturową oraz przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu.

Kontynuowane będzie także podejście oparte na zaangażowaniu społeczności lokalnych, w tym przygotowywaniu i wspieraniu lokalnych liderów, nieformalnych grup, współpracy z organizacjami pozarządowymi, wolontariuszami, ekspertami i trenerami. Dzięki temu Przystanie będą mogły jeszcze lepiej pełnić rolę „trzeciego miejsca" – przestrzeni, która sprzyja nawiązywaniu relacji, wymianie talentów i pomysłów oraz budowaniu tożsamości lokalnej.

Przystanie pozostaną kluczową bazą lokalową umożliwiającą realizację części zaplanowanych w GPR 2030+ przedsięwzięć rewitalizacyjnych o charakterze społecznym.

1.5. Współpraca z organizacjami pozarządowymi

W okresie wdrażania GPR 2030+ zadania publiczne będą zlecane na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie, z uwzględnieniem postanowień Programu współpracy miasta Gdyni z organizacjami pozarządowymi.

Zakres zlecanych zadań wynika z zaplanowanych w GPR 2030+ przedsięwzięć rewitalizacyjnych o charakterze społecznym i wpisuje się w cele strategiczne rewitalizacji. Takie rozwiązanie umożliwi realizację zróżnicowanej i dostosowanej do potrzeb mieszkańców oferty działań prowadzonych przez organizacje pozarządowe.

Harmonogram zlecania zadań publicznych będzie dostosowywany do harmonogramu pozostałych przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Za organizację otwartych konkursów ofert, nadzór nad jakością realizowanych działań oraz koordynację procesu odpowiadać będą jednostka koordynująca GPR 2030+ (LIS) oraz realizatorzy przedsięwzięć (wydziały i jednostki organizacyjne miasta).

1.6. Komunikowanie o rewitalizacji

Działania komunikacyjne w ramach wdrażania GPR 2030+ będą kontynuacją i rozwinięciem dotychczasowych praktyk. Ich celem jest dostarczanie rzetelnych i bieżących informacji o procesie rewitalizacji, jak również pokazywanie procesu zmian, a co za tym idzie – wpływanie na zmianę postrzegania podobszarów rewitalizacji przez mieszkańców Gdyni. Utrzymana zostanie obecność w internecie, w tym: na stronie dedykowanej rewitalizacji –

www.gdyniaodnowa.pl, na stronie miasta Gdyni oraz na profilu Facebook „Gdynia OdNowa". Regularnie będą pojawiać się również artykuły dotyczące ważnych inwestycji, procesów konsultacyjnych bądź oferty działań społecznych w miejskim informatorze „Ratusz".

Planowane jest opracowanie streszczeń GPR 2030+ w formie broszur informacyjnych, skierowanych do mieszkańców obszarów rewitalizowanych. Materiały te będą zawierały zarówno informacje o planowanych i realizowanych inwestycjach, jak i o ofercie usług społecznych dostępnych w ramach programu. Ważnym aspektem będzie uwzględnienie potrzeb osób wykluczonych cyfrowo, dlatego przewiduje się szeroką dystrybucję materiałów drukowanych na podobszarach.

Jednym z kluczowych elementów strategii komunikacyjnej będzie tworzenie wspólnych komunikatów dotyczących dostępnych działań społecznych i usług w ramach rewitalizacji. Będą one opracowywane w porozumieniu ze wszystkimi realizatorami zadań, w tym instytucjami publicznymi, organizacjami pozarządowymi oraz innymi partnerami zaangażowanymi w działania na obszarach rewitalizowanych.

2. SYSTEM MONITORINGU I OCENY

Głównym celem monitorowania procesu rewitalizacji oraz oceny jego aktualności i stopnia realizacji jest określenie, czy działania podejmowane w ramach programu prowadzą do osiągnięcia założonych celów. W konsekwencji pozwala to na podjęcie decyzji, czy interwencja rewitalizacyjna w danym podobszarze może zostać uznana za zakończoną.

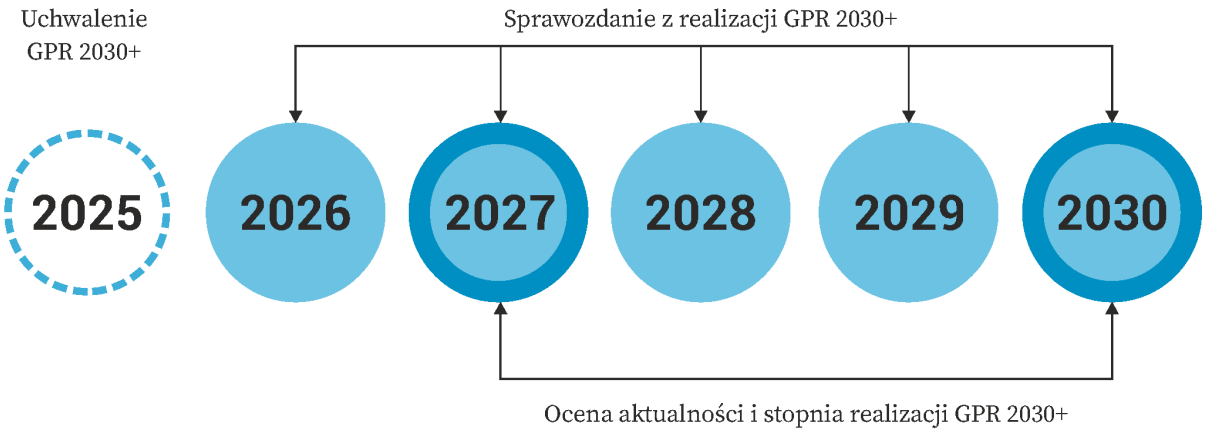
System monitorowania i oceny programu, opisany w tym rozdziale, ma na celu dostarczanie rzetelnych danych pozwalających na wieloaspektową analizę procesu rewitalizacji. Umożliwia on zarówno bieżącą ocenę postępu realizowanych przedsięwzięć i zakresu ich pozytywnego oddziaływania, jak i monitorowanie zmian natężenia zjawisk kryzysowych oraz kierunku transformacji obszaru rewitalizacji.

Regularna analiza tych danych stanowi podstawę do okresowej oceny aktualności oraz stopnia realizacji GPR (co trzy lata). Dzięki temu możliwe jest podejmowanie świadomych decyzji dotyczących ewentualnej korekty działań, aktualizacji programu lub zakończenia interwencji w danym obszarze.

Za sporządzanie sprawozdań z realizacji GPR oraz opracowanie Oceny aktualności i stopnia realizacji GPR odpowiedzialny jest Koordynator GPR.

Poziom	Częstotliwość monitorowania	Cel	Źródło danych	Produkt
Operacyjny	Raz do roku	Kontrola stanu zaawansowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych na poszczególnych podobszarach	Realizatorzy przedsięwzięć	Sprawozdanie z realizacji GPR
Strategiczny	Raz na trzy lata	Badanie stanu zjawisk kryzysowych występujących na podobszarach rewitalizacji oraz ocena: stopnia realizacji celów GPR i aktualności GPR	Właściwe komórki UMG i jednostki organizacyjne gminy Gdynia dysponujące wskaźnikami wykorzystanymi w pogłębionej diagnozie podobszarów	Ocena aktualności i stopnia realizacji GPR

Tab. 20 Częstotliwość monitorowania GPR 2030+



Ryc. 43 Ramowy harmonogram monitoringu i oceny GPR 2030+

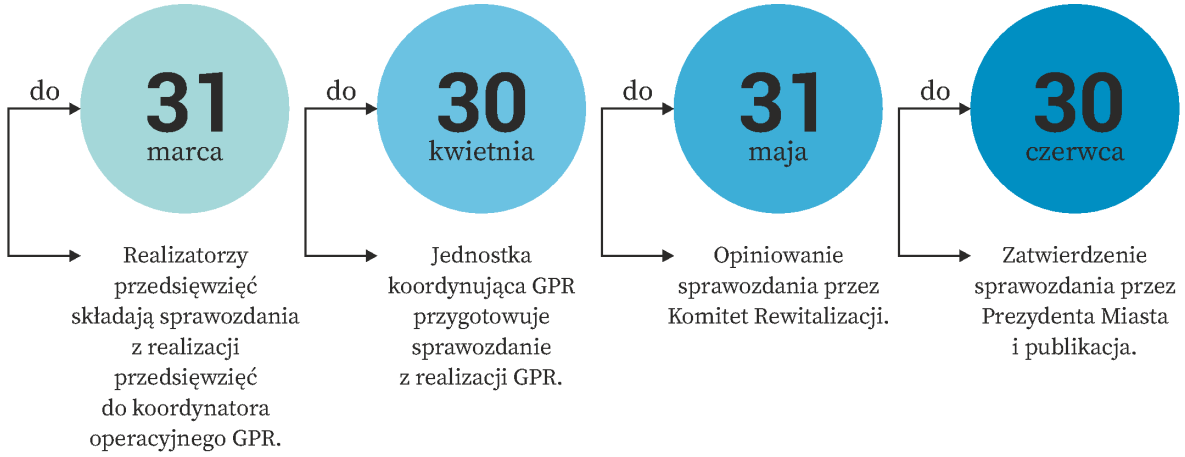
2.1. Monitoring realizacji przedsięwzięć (poziom operacyjny)

Monitoring realizacji przedsięwzięć ujętych w GPR stanowi pierwszy, podstawowy, operacyjny poziom monitorowania programu. Jego celem jest weryfikacja i śledzenie postępu wdrażania przedsięwzięć w kontekście założeń programu, przede wszystkim dla identyfikacji barier lub zagrożeń uniemożliwiających ich realizację w zakładanym zakresie. Działania te służą zapewnieniu skutecznego osiągnięcia celów stawianych procesowi rewitalizacji.

Biorąc pod uwagę fakt, że przedsięwzięcia rewitalizacyjne będą wdrażane przez cały okres obowiązywania programu oraz że proces jest złożony i przewidziany na kilka lat, postanowiono monitorować postęp wdrażania poszczególnych przedsięwzięć corocznie. W tym celu zbierane będą szczegółowe informacje o przedsięwzięciach za pomocą formularzy monitorujących, które będą wypełniane przez realizatorów poszczególnych działań. W przypadku przedsięwzięć dofinansowanych ze środków zewnętrznych (np. z programu FEP 21-27), wykorzystane zostaną sprawozdania składane do instytucji, z którymi gmina podpisała umowę o dofinansowanie projektu. W przypadku pozostałych przedsięwzięć jednostka koordynująca GPR opracuje formularz do ich monitorowania.

Ocena postępu wdrażania przedsięwzięć prowadzona będzie na podstawie informacji przekazywanych przez realizatorów zadań i/lub koordynatorów projektów. Obejmie ona dane dotyczące aktualnego etapu realizacji poszczególnych przedsięwzięć oraz wskaźników produktu przypisanych dla poszczególnych działań inwestycyjnych i społecznych zaplanowanych w GPR. Dostarczy to informacji o bezpośrednich efektach interwencji. W zakres oceny rocznej wchodzić będzie również monitoring terminowości realizacji przedsięwzięć.

Produktem tego poziomu monitoringu będzie coroczne sprawozdanie z realizacji GPR, zawierające informacje dotyczące stanu zaawansowania przedsięwzięć (z uwzględnieniem etapu ich realizacji), stopnia realizacji wskaźników produktu, poziomu poniesionych wydatków oraz harmonogramów realizacji poszczególnych przedsięwzięć.



Ryc. 44 Procedura i harmonogram prowadzenia monitoringu

Wymóg art. 5 ust. 2 pkt 6 ustawy o rewitalizacji, który nakłada obowiązek zapewnienia możliwości wypowiedzenia się przez interesariuszy w czasie oceny rewitalizacji, będzie spełniony poprzez kierowanie sprawozdania z realizacji GPR do Komitetu Rewitalizacji.

Lp.	Wskaźniki produktu realizacji przedsięwzięć:	Nr przedsięwzięcia
1.	Liczba osób objętych usługami świadczonymi w społeczności lokalnej w ramach przedsięwzięcia	H.1., H.2., H.3., H.4., BD.1., OKSY.1., MEK.1., ZOH.1., WOD.1., WITO.1.
2.	Liczba godzin przepracowanych w bezpośrednim kontakcie z uczestnikiem	H.1., H.3.
3.	Liczba indywidualnych planów wsparcia	H.4.
4.	Liczba osób z niepełnosprawnościami objętych wsparciem w ramach przedsięwzięcia	H.6.
5.	Liczba osób bezrobotnych, w tym długotrwale bezrobotnych, objętych wsparciem w ramach przedsięwzięcia	H.6.
6.	Liczba osób biernych zawodowo objętych wsparciem w ramach przedsięwzięcia	H.6.
7.	Liczba osób obcego pochodzenia objętych wsparciem w ramach przedsięwzięcia	H.6.
8.	Liczba usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnej społeczności	H.1., H.2., H.3.
9.	Liczba zorganizowanych wydarzeń grupowych	H.5., OKSY.2., ZOH.2., WITO.2.
10.	Liczba wydrukowanych egzemplarzy broszury informacyjnej	H.5.
11.	Liczba objętych wsparciem budynków mieszkalnych zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach	BD.3., OKSY.3., OKSY.4., ZOH.3., WITO.3., WITO.4.
12.	Liczba nowych/wyremontowanych budynków	BD.2.
13.	Liczba objętych wsparciem obiektów, w których realizowane są usługi publiczne	BD.5.
14.	Liczba obiektów dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami	BD.3., BD.5.,OKSY.3., ZOH.3., WITO.3.
15.	Liczba mieszkań dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami	BD.2.
16.	Liczba mieszkań z ułatwionym dostępem	BD.3.

17.	Liczba objętych wsparciem obiektów infrastruktury (innych niż budynki mieszkalne) zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach	BD.4., BD.5., MEK.2., WITO.5.
18.	Liczba budynków objętych przedsięwzięciem	OKSY.5.
19.	Powierzchnia obszarów objętych przedsięwzięciem rewitalizacyjnym	BD.6., BD.7., OKSY.7., OKSY.8., OKSY.11., ZOH.4., ZOH.5., WOD.3., WITO.6., WITO.7., WITO.8., WITO.9.
20.	Powierzchnia objęta nowym planem miejscowym	WOD.2.
21.	Otwarta przestrzeń utworzona lub rekultywowana na obszarach miejskich	BD.6., OKSY.6., OKSY.12., MEK.3.,
22.	Długość utworzonych/zagospodarowanych ciągów pieszych	OKSY.9.
23.	Budynki publiczne o udoskonalonej charakterystyce energetycznej	OKSY.10.

Tab. 21 Lista wskaźników produktu

2.2. Monitoring stanu obszaru rewitalizacji (poziom strategiczny)

Monitoring stanu obszaru rewitalizacji to kolejny poziom monitorowania – zorientowany na badanie stopnia natężenia zjawisk kryzysowych na podobszarach rewitalizacji i zmian w ich obrębie.

Zgodnie z poglądem wyrażonym w literaturze przedmiotu[32], logika procesu monitorowania sugeruje, aby do oceny efektów rewitalizacji włączyć wskaźniki wykorzystane wcześniej do diagnozy obszaru. Zakładając związek między interwencją rewitalizacyjną a stanem obszaru rewitalizacji, podejście to wymaga równoczesnego monitorowania zmian w otoczeniu społeczno-gospodarczym obszaru rewitalizacji oraz osiągania celów procesu rewitalizacji. Dotychczasowy monitoring zjawisk kryzysowych dokonywany był w oparciu o dane ilościowe gromadzone od 2012 r., co do zasady w trzyletnich odstępach (2012, 2015, 2018, 2021, 2023 r.). Praktyka ta będzie kontynuowana w procesie monitoringu GPR 2030+. Ocena zmian zjawisk kryzysowych na obszarze odbędzie się pierwszy raz w 2027 r., kolejny – w 2030 r., wykorzystując dane na koniec roku poprzedzającego. Monitoring stanu obszaru rewitalizacji będzie prowadzony w oparciu o wskaźniki diagnostyczne – zarówno delimitacyjne, jak i dodatkowe – dotyczące zjawisk opisanych w pogłębionej diagnozie każdego z podobszaru rewitalizacji, przedstawionej w niniejszym dokumencie.

Lp.	Wskaźniki diagnostyczne:
1.	Dane demograficzne (meldunek, wiek)
2.	Liczba osób zarejestrowanych jako bezrobotni
3.	Liczba osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym
4.	Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie osób bezrobotnych

[32] Jadach-Sepioło A., Spadło K. (red.) (2020). *Monitorowanie procesów rozwoju na poziomie wewnątrzmiejskim. Podręcznik,* Warszawa: Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Instytut Rozwoju Miast i Regionów.

5.	Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej
6.	Liczba osób pobierających zasiłki pomocy społecznej
7.	Liczba osób korzystających z pomocy z tytułu ubóstwa
8.	Wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych
9.	Liczba lokali: wolnostany/zajęte w oparciu o umowę/w bezumownym użytkowaniu
10.	Średnia cena lokalu mieszkalnego za m^2
11.	Zaległości w gminnym zasobie komunalnym (zaległość główna wraz z odsetkami)
12.	Liczba projektów BO złożonych na podobszarze we wszystkich edycjach
13.	Liczba inicjatyw zrealizowanych w ramach Funduszu Sąsiedzkiego
14.	Liczba wydarzeń w Przystani
15.	Frekwencja w wyborach samorządowych, parlamentarnych, prezydenckich
16.	Liczba wyroków eksmisyjnych z zasobu gminnego i z lokali prywatnych
17.	Liczba NGO działających na obszarze
18.	Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece
19.	Liczba przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach (kradzież mienia, kradzież pojazdu, kradzież z włamaniem, rozbój i wymuszenie rozbójnicze, uszkodzenie ciała, uszkodzenie mienia, bójka i pobicie)
20.	Liczba ofiar przemocy
21.	Liczba osób korzystających z usług opiekuńczych oraz ze specjalistycznych usług opiekuńczych
22.	Liczba osób z zaburzeniami psychicznymi
23.	Liczba osób kierowanych przymusowo na leczenie alkoholowe
24.	Liczba podmiotów gospodarki narodowej na obszarze rewitalizacji
25.	Liczba budynków nie podłączonych do sieci kanalizacji sanitarnej

Tab. 22 Lista wskaźników zjawisk negatywnych

Dodatkowo, z uwagi na to, że obszar rewitalizacji jest częścią większej całości i w oczywisty sposób podlega tym samym zjawiskom co cały kraj, monitorowanie stanu obszaru prowadzone będzie z uwzględnieniem ogólnokrajowej sytuacji społeczno-gospodarczej w kilku najważniejszych wybranych aspektach, takich jak: inflacja, stopa bezrobocia, PKB czy wystąpienie zdarzeń destabilizujących.

Wskaźniki diagnostyczne, niezbędne do dokonania oceny stanu obszaru rewitalizacji, pozyskiwane będą przez Koordynatora GPR z właściwych wydziałów UMG, jednostek organizacyjnych i innych podmiotów publicznych gromadzących potrzebne dane oraz z danych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny.

Wnioski wynikające z monitoringu stanu obszaru rewitalizacji będą zawarte w Ocenie aktualności i stopnia realizacji GPR. Procedurę i harmonogram omówiono w dalszych rozdziałach.

2.3. Monitoring osiągania celów procesu rewitalizacji (poziom strategiczny)

Monitoring osiągania celów procesu rewitalizacji to ostatni, strategiczny poziom monitorowania. Jego celem jest badanie efektów wdrożenia procesu rewitalizacji w ujęciu całościowym. Monitoring na tym poziomie będzie prowadzony przez Koordynatora GPR raz na trzy lata z wykorzystaniem narzędzi i danych właściwych dla wyżej opisanych poziomów monitorowania (tj. dotyczących przedsięwzięć i stanu obszaru) oraz bazując na tzw. wskaźnikach rozwoju, tj. wskaźnikach rezultatu opisujących oddziaływanie (z)realizowanych na każdym podobszarze przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

Lp.	Wskaźniki rezultatu realizacji przedsięwzięć:	Nr przedsięwzięcia
1.	Liczba spotkań z lokalną społecznością przeprowadzonych w ramach przedsięwzięcia	BD.1., OKSY.1., MEK.1., ZOH.1., WOD.1., WITO.1.
2.	Liczba podmiotów, które rozszerzyły ofertę wsparcia lub podniosły jakość oferowanych usług	H.1., H.2., H.3., H.5.
3.	Liczba osób świadczących usługi w społeczności lokalnej dzięki wsparciu w ramach przedsięwzięcia	H.4.
4.	Liczba osób zagrożonych wykluczeniem i ubóstwem, która skorzystała z rezultatów realizacji przedsięwzięcia	H.4.
5.	Liczba osób poszukujących pracy po zakończeniu uczestnictwa w przedsięwzięciu	H.6.
6.	Liczba osób, które uzyskały kwalifikacje po zakończeniu uczestnictwa w przedsięwzięciu	H.6.
7.	Liczba osób pracujących, łącznie z prowadzącymi działalność na własny rachunek, po zakończeniu uczestnictwa w przedsięwzięciu	H.6.
8.	Liczba mieszkańców zamieszkujących obszar rewitalizacji – beneficjentów przedsięwzięcia	BD.3., BD.4., BD.5., BD.6., BD.7., OKSY.4., OKSY.6., OKSY.7., OKSY.12., MEK.2., MEK.4., ZOH.5., WITO.4., WITO.6., WITO.7., WITO.8.
9.	Liczba beneficjentów przedsięwzięcia	BD.2., OKSY.3., OKSY.5., OKSY.8., OKSY.9., ZOH.3., ZOH.4., WITO.3.
10.	Roczna liczba użytkowników obiektów świadczących usługi społeczne	OKSY.2., ZOH.2., WITO.2.
11.	Liczba zrealizowanych inicjatyw oddolnych	OKSY.1., WITO.1.
12.	Liczba osób korzystających z obiektów infrastruktury (innych niż budynki mieszkalne) zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach	WITO.5.
13.	Liczba osób, których sytuacja społeczna uległa poprawie po realizacji przedsięwzięcia	H.3., H.6.
14.	Ilość zaoszczędzonej energii cieplnej	H.10.
15.	Formalne uchwalenie planu miejscowego uwzględniającego interes publiczny na terenie podobszaru	WOD.2.

16.	Poczucie bezpieczeństwa[33]	WITO.6.
17.	Liczba opracowań dla obszaru objętego przedsięwzięciem	OKSY.11., WOD.3., WITO.9.

Tab. 23 Lista wskaźników rezultatu

Monitoring osiągania celów rewitalizacji będzie przeprowadzany odrębnie dla każdego z podobszarów. Weryfikacja realizacji celów będzie polegać na zbadaniu realizacji przedsięwzięć powiązanych z danym celem oraz wskaźników rezultatu dla każdego z przedsięwzięć.

Opracowane dane będą wykorzystywane na potrzeby przeprowadzenia Oceny aktualności i stopnia realizacji GPR.

2.4. Badanie społeczne

Uzupełnieniem monitoringu osiągania celów procesu rewitalizacji będzie przeprowadzenie badania społecznego wykorzystującego jakościowe techniki gromadzenia danych (pogłębione wywiady indywidualne, wywiady grupowe). Ma ono na celu ocenę stanu poszczególnych podobszarów rewitalizacji oraz ocenę zmiany, jaka zaszła w wyniku realizacji zaplanowanych w GPR 2030+ zadań i przedsięwzięć. Przedmiotem oceny będzie to, jak w świadomości badanych interesariuszy procesu rewitalizacji, zarówno z obszaru rewitalizacji, jak i spoza niego, zmieniła się sytuacja społeczna, funkcjonalno-przestrzenna, techniczna, gospodarcza i wizerunkowa poszczególnych podobszarów rewitalizacji w wyniku prowadzonych działań.

Istotnym elementem procesu badawczego będzie również subiektywna ocena stopnia realizacji wizji i celów rewitalizacji. Wyniki prowadzonych co trzy lata badań wśród interesariuszy rewitalizacji – dotyczących postrzegania zmian zachodzących na obszarze rewitalizacji oraz realizacji wizji i celów programu – stanowić będą jeden z elementów oceny stopnia osiągnięcia celów rewitalizacji. Tym samym będą stanowić jeden z czynników oceny możliwości zakończenia bądź konieczności kontynuowania procesu rewitalizacji na danym podobszarze.

2.5. Ocena aktualności i stopnia realizacji GPR 2030+

Celem oceny aktualności i stopnia realizacji Gminnego Programu Rewitalizacji jest określenie postępów we wdrażaniu programu oraz analiza przesłanek do ewentualnej zmiany lub uchylenia jego części bądź całości. Ocena ta obejmuje również analizę treści dokumentu pod kątem jej adekwatności do bieżącej sytuacji na podobszarze.

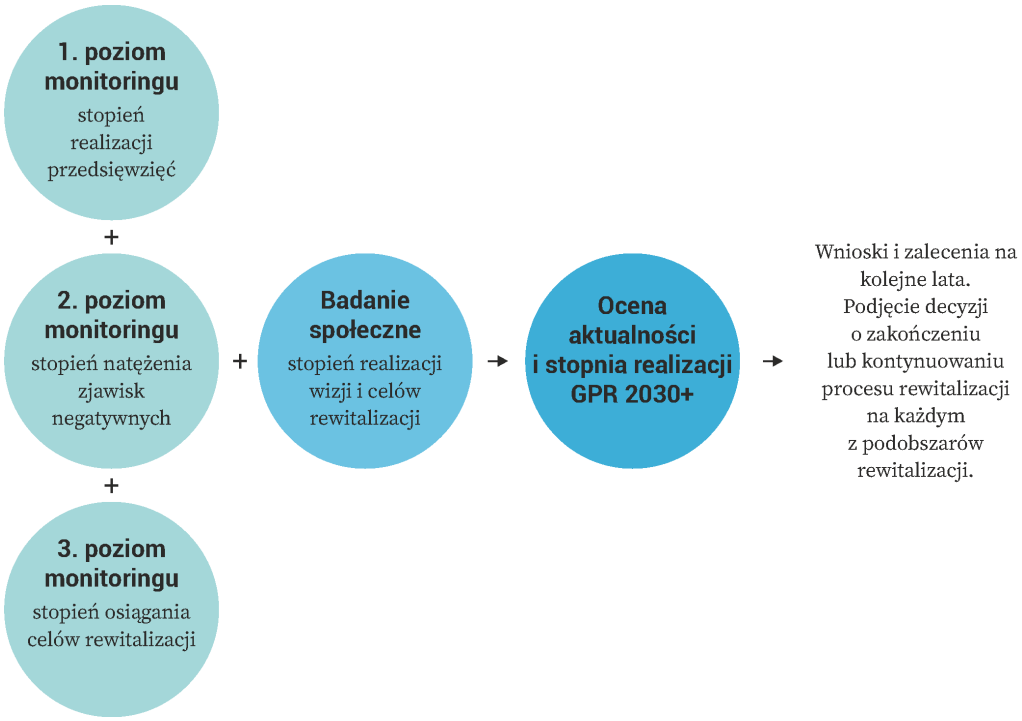
Do przeprowadzenia oceny wykorzystywane będą dane gromadzone w ramach monitoringu operacyjnego i strategicznego, a także wyniki badań społecznych.

Pierwsza ocena aktualności i stopnia realizacji GPR dokonana będzie w roku 2027 i obejmować będzie pierwszy okres obowiązywania programu po jego aktualizacji, tj. lata 2025-2026, druga ocena nastąpi po kolejnych trzech latach – w 2030 r. i dotyczyć będzie lat 2027-2029.

[33] Wskaźnik wymaga przeprowadzenia badań stanu wyjściowego, przed realizacją danego przedsięwzięcia, jak i po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia.

Ryc. 45 Procedura i harmonogram oceny aktualności i stopnia realizacji GPR

Produktem procesu będzie dokument o nazwie „Ocena aktualności i stopnia realizacji GPR 2030+", zawierający analizę zmian zachodzących na podobszarach – czyli analizę wskaźników diagnostycznych (gromadzonych w ramach monitoringu stanu obszaru) oraz wskaźników rozwoju (gromadzonych w ramach monitoringu osiągania celów procesu rewitalizacji). Dokument uwzględnieni także analizę wskaźnikową realizacji przedsięwzięć na podstawie sprawozdań z realizacji GPR oraz badań społecznych. Na tej podstawie sformułowane zostaną wnioski dotyczące aktualności treści GPR oraz zalecenia na kolejne lata wdrażania programu.



Ryc. 46 Schemat oceny aktualności i stopnia realizacji GPR 2030+

Wymóg art. 5 ust. 2 pkt 6 ustawy o rewitalizacji, który nakłada obowiązek zapewnienia możliwości wypowiedzenia się przez interesariuszy w czasie oceny rewitalizacji, będzie spełniony poprzez kierowanie sprawozdania z realizacji GPR do Komitetu Rewitalizacji.

Ocena stopnia realizacji i aktualności Gminnego Programu Rewitalizacji będzie dokonywana w oparciu o analizę następujących aspektów:

- **stopień realizacji przedsięwzięć** – jaki procent zaplanowanych w GPR przedsięwzięć jest w trakcie przygotowania, w trakcie realizacji, zrealizowanych, niezrealizowanych;
- **ocena stanu obszaru rewitalizacji** – analiza zmiany wartości wskaźników dla podobszarów i dla gminy oraz porównanie dynamiki zmian pomiędzy nimi;
- **stopień realizacji celów rewitalizacji** – wnioski wynikające z badania społecznego i poziom osiągnięcia wskaźników rezultatu poszczególnych przedsięwzięć (min. 80%);
- **stopień realizacji wizji podobszarów rewitalizacji oraz wizji całego procesu** – wnioski wynikające z badania społecznego i ocena specjalistów.

Wnioskiem z „Oceny aktualności i stopnia realizacji GPR 2030+" może być potrzeba uaktualnienia programu, jeśli wskazana zostanie nieadekwatność treści dokumentu i/lub niezadowalające tempo zaawansowania procesu rewitalizacji. Decyzja dotycząca uruchomienia procedury zmiany GPR musi zostać zaopiniowana przez Komitet Rewitalizacji. Następnie Prezydent Miasta występuje do Rady Miasta z wnioskiem o zmianę programu; załącznikiem do wniosku jest opinia Komitetu Rewitalizacji. Zmiana GPR następuje w trybie, w jakim został on uchwalony.

Proces rewitalizacji można uznać za zakończony, kiedy osiągnięte zostaną cele strategiczne procesu – zgodnie z opisaną wyżej metodologią. W przypadku potwierdzenia osiągnięcia celów rewitalizacji założonych w programie, Rada Miasta Gdyni uchyla uchwałę w sprawie GPR w całości albo w części, tj. w odniesieniu do tych podobszarów, które osiągnęły zaplanowany poziom rozwoju społeczno-gospodarczego. W efekcie powinna nastąpić również zmiana uchwały delimitacyjnej poprzez wyłączenie z niej danego podobszaru rewitalizacji.

3. HARMONOGRAM PROCESU REWITALIZACJI

W poniższej tabeli przedstawiono ramowy harmonogram rewitalizacji, uwzględniający działania zrealizowane w ramach GPR 2017-2026 oraz zaplanowane w ramach GPR 2030+.

Etapy i rodzaje działań	2017 - 2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Uchwalenie GPR 2017-2026 przez Radę Miasta Gdyni									
Przystąpienie do sporządzania zmiany GPR 2017-2026									
Konsultacje społeczne zmienionego GPR									
Uchwalenie zmiany GPR przez Radę Miasta									
Wprowadzenie przedsięwzięć rewitalizacyjnych do WPF									
Powołanie Komitetu Rewitalizacji na kolejną kadencję									
Posiedzenia Komitetu Rewitalizacji									
Realizacja przedsięwzięć									

rewitalizacyjnych, w tym przygotowanie i rozliczanie projektów, pozyskanie finansowania zewnętrznego									
Działania informacyjno-promocyjne dot. GPR									
Monitoring przedsięwzięć rewitalizacyjnych									
Monitoring stanu obszaru rewitalizacji									
Monitoring realizacji celów									
Badanie społeczne									
Ocena aktualności i stopnia realizacji GPR									

Tab. 24 Ramowy harmonogram realizacji GPR 2030+

4. FINANSOWANIE

Realizacja zapisów niniejszego dokumentu zakłada zaangażowanie wielu różnych źródeł finansowania: środków zewnętrznych, gminnych i prywatnych (budżety wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, PEWIK Gdynia Sp. z o.o., organizacji pozarządowych). Współfinansowanie z budżetu Unii Europejskiej opierać się będzie przede wszystkim na środkach dedykowanych rewitalizacji z programu FEP 21-27, a także na środkach z programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027. Ponadto gmina będzie chciała pozyskiwać środki na realizację działań z programów krajowych, takich jak: Fundusz Dopłat BGK, PFRON czy KPO. Szacunkowe ramy finansowe GPR 2030+ z wyszczególnieniem źródeł finansowania wskazano w poniższej tabeli. Łączny koszt realizacji wszystkich przedsięwzięć rewitalizacyjnych to 122 789 390 zł, w tym środki z FEP 21-27 to 50 908 632 zł, środki prywatne (tj. środki wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych) to 3 800 500 zł.

HORYZONTALNE przedsięwzięcia o charakterze społecznym		
źródło finansowania	**kwota (w zł)**	**nr przedsięwzięcia**
FEP EFS+	14 463 600	H.1., H.2., H.3., H.4., H.5., H.6.
inne krajowe środki publiczne	1 701 600	
środki własne Gminy Miasta Gdyni - wkład własny	850 800	
razem:	**17 016 000**	
Podobszar rewitalizacji BABIE DOŁY		
źródło finansowania	**kwota (w zł)**	**nr przedsięwzięcia**
środki własne Gminy Miasta Gdyni	17 020 000	BD.1., BD.2., BD.3., BD.4., BD.5., BD.6., BD.7.
inne krajowe środki publiczne	10 710 000	
razem:	**27 730 000**	
Podobszar rewitalizacji OKSYWIE		

źródło finansowania	kwota (w zł)	nr przedsięwzięcia
środki własne Gminy Miasta Gdyni	4 640 000	OKSY.2., OKSY.5., OKSY.11.
środki własne Gminy Miasta Gdyni - wkład własny i koszty niekwalifikowalne	8 360 285	OKSY.1., OKSY.3., OKSY.6., OKSY.7., OKSY.8., OKSY.9., OKSY.10., OKSY.12.
FEP EFRR	19 095 000	OKSY.1., OKSY.3., OKSY.4., OKSY.6., OKSY.7., OKSY.8., OKSY.9., OKSY.10., OKSY.12.
środki prywatne	3 544 715	OKSY.4., OKSY.8.
razem:	**35 640 000**	
Podobszar rewitalizacji MEKSYK		
źródło finansowania	**kwota (w zł)**	**nr przedsięwzięcia**
środki własne Gminy Miasta Gdyni	1 700 000	MEK.1., MEK.3.
inne programy UE	3 207 050	MEK.2.
środki własne Gminy Miasta Gdyni - wkład własny i koszty niekwalifikowalne	1 692 950	MEK.2.
razem:	**6 600 000**	
Podobszar rewitalizacji ZOH		
źródło finansowania	**kwota (w zł)**	**nr przedsięwzięcia**
środki własne Gminy Miasta Gdyni	4 340 000	ZOH.1., ZOH.2., ZOH.3., ZOH.4., ZOH.5.
inne krajowe środki publiczne	2 265 000	ZOH.3.
razem:	**6 605 000**	
Podobszar rewitalizacji WOD		
źródło finansowania	**kwota (w zł)**	**nr przedsięwzięcia**
środki własne Gminy Miasta Gdyni	114 000	WOD.1., WOD.3.
razem:	**114 000**	
Podobszar rewitalizacji Witomino		
źródło finansowania	**kwota (w zł)**	**nr przedsięwzięcia**
środki własne Gminy Miasta Gdyni	1 875 000	WITO.2., WITO.9.
środki własne Gminy Miasta Gdyni - wkład własny i koszty niekwalifikowalne	7 031 016	WITO.1., WITO.3., WITO.5., WITO.6., WITO.7., WITO.8.
FEP EFRR	17 733 212	WITO.1., WITO.3., WITO.4., WITO.5., WITO.6., WITO.7., WITO.8.
środki prywatne	1 235 772	WITO.4.
razem:	**27 875 000**	
PODSUMOWANIE:		

środki własne Gminy Miasta Gdyni	29 689 000
FEP EFS+	14 463 600
FEP EFRR	36 828 212
inne programy UE	3 207 050
inne krajowe środki publiczne	14 676 600
środki własne Gminy Miasta Gdyni - wkład własny i koszty niekwalifikowalne	17 935 051
środki prywatne	4 780 487
RAZEM:	**121 580 000**

Tab. 25 Szacunkowe ramy finansowe podstawowych przedsięwzięć GPR 2030+

5. MECHANIZMY INTEGROWANIA DZIAŁAŃ

Mechanizmy integrujące działania i przedsięwzięcia rewitalizacyjne, opisane w niniejszym rozdziale, wynikają z kompleksowego i wieloaspektowego charakteru procesu rewitalizacji. Jednocześnie stanowią odpowiedź na wymogi art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy o rewitalizacji oraz uwzględniają zalecenia zawarte w zasadach IT.

Zasada integralności działań i przedsięwzięć ujętych w GPR 2030+ odgrywa kluczową rolę w skutecznej realizacji procesu rewitalizacji, warunkując osiągnięcie jego głównego celu – wyprowadzenie obszaru rewitalizacji ze stanu kryzysowego i poprawę jakości życia jego mieszkańców. W praktyce oznacza to, że przedsięwzięcia zaplanowane w GPR 2030+ wzajemnie się uzupełniają, są ukierunkowane na konkretne obszary, zsynchronizowane w czasie oraz finansowane z komplementarnych źródeł. Ich realizacja opiera się na zasadach efektywnego zarządzania, współpracy partnerskiej i szerokiej partycypacji społecznej.

Zastosowanie podejścia zintegrowanego umożliwia nie tylko strategiczne planowanie, ale także skuteczne wdrażanie spójnej i wielowymiarowej interwencji rewitalizacyjnej, prowadzącej do trwałych, pozytywnych zmian na obszarze objętym działaniami.

Do kluczowych mechanizmów integrujących działania i przedsięwzięcia rewitalizacyjne zaplanowane w GPR 2030+ należą:

- **kompleksowość i koncentracja przestrzenna programu**;
- **komplementarność przedsięwzięć** – przestrzenna, problemowa, proceduralno-instytucjonalna, międzyokresowa oraz w zakresie źródeł finansowania.

5.1. Kompleksowość, wewnętrzna integralność i koncentracja przestrzenna

GPR 2030+ jest kompleksowym narzędziem odpowiadającym na złożone problemy społeczne, przestrzenne, techniczne i środowiskowe obszaru rewitalizacji. Program zakłada ścisłą współpracę różnych podmiotów – samorządu, organizacji społecznych i mieszkańców – aby skutecznie i trwałe poprawić jakość życia w częściach miasta doświadczających kryzysu.

Kompleksowość programu wynika z jednoczesnego podejmowania działań w różnych obszarach polityki miejskiej. Rewitalizacja nie ogranicza się do pojedynczych inwestycji infrastrukturalnych, lecz łączy je z wzajemnie się uzupełniającymi działaniami społecznymi i prośrodowiskowymi, które w efekcie mogą przynieść efekty gospodarcze. Dzięki temu poprawa przestrzeni miejskiej idzie w parze z aktywizacją mieszkańców, wzmacnianiem więzi społecznych i zwiększaniem atrakcyjności obszaru rewitalizacji. Każde przedsięwzięcie zostało dostosowane do specyfiki podobszaru, tak aby odpowiadało na jego unikalne potrzeby i potencjał rozwojowy.

Integralność programu przejawia się w spójności celów, działań i efektów, które wynikają bezpośrednio z diagnozy problemów i wizji docelowego stanu obszaru. Przedsięwzięcia podstawowe są ze sobą powiązane – zarówno w zakresie tematycznym, jak i przestrzennym – co zostało przedstawione w matrycach powiązań (część II, rozdział 10). Dzięki temu program działa jako dobrze skoordynowana całość, a podejmowane inicjatywy wzmacniają się nawzajem, przyczyniając się do osiągnięcia długoterminowych efektów.

Koncentracja przestrzenna programu dotyczy terenów, na których występuje największa kumulacja problemów społecznych, gospodarczych i infrastrukturalnych. Obszar rewitalizacji

obejmuje 2,26% powierzchni miasta i 4,36% jego mieszkańców, co pozwala na efektywne wykorzystanie dostępnych zasobów. Wyjątek stanowią przedsięwzięcia nr ZOH.4. i ZOH.5., które – choć realizowane poza granicami obszaru rewitalizacji – mają kluczowe znaczenie dla jego funkcjonowania i osiągnięcia zakładanych celów.

Działania przewidziane w GPR 2030+ są komplementarne wobec innych inicjatyw miejskich realizowanych w ramach standardowych zadań gminy. Dzięki temu rewitalizacja nie jest oderwanym od rzeczywistości projektem, lecz integralną częścią polityki rozwoju miasta. Spójność i synergia działań społecznych, funkcjonalno-przestrzennych i technicznych pozwalają na stopniowe, ale trwałe zmiany, dostosowane do lokalnych uwarunkowań i możliwości wdrożeniowych.

Zakres i tempo przemian będą różnić się w poszczególnych podobszarach, zależnie od ich specyfiki, poziomu zaawansowania dotychczasowych działań oraz źródeł finansowania. W niektórych miejscach efekty rewitalizacji mogą być widoczne szybciej, w innych będą wymagały dłuższego procesu adaptacyjnego. Niemniej jednak głównym celem programu pozostaje długofalowa poprawa warunków życia mieszkańców oraz stworzenie przestrzeni sprzyjającej integracji społecznej, rozwojowi lokalnej gospodarki i ochronie środowiska.

5.2. Komplementarność przedsięwzięć

5.2.1. Komplementarność przestrzenna

Komplementarność przestrzenna przedsięwzięć rewitalizacyjnych ma na celu zapewnienie skutecznego oddziaływania programu rewitalizacji na cały obszar dotknięty kryzysem, zamiast ograniczania interwencji do pojedynczych lokalizacji. Zaplanowane przedsięwzięcia rewitalizacyjne – tak podstawowe, jak i uzupełniające – nie tylko dopełniają się wzajemnie, lecz jednocześnie uwzględniają funkcjonalno-przestrzenną strukturę danego podobszaru.

Działania zaplanowane w GPR 2030+ koncentrują się na rozwiązywaniu zdiagnozowanych problemów w granicach obszaru rewitalizacji. Wyjątek stanowią przedsięwzięcia nr ZOH.4. i ZOH.5., realizowane w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla Zamenhofa-Opata Hackiego. Ze względu na ich przestrzenne powiązanie z podobszarem będą one miały istotny wpływ na poprawę jego funkcjonalności i warunków społecznych. Jest to zgodne z art. 15 ust. 3 ustawy o rewitalizacji, umożliwiającym realizację przedsięwzięć poza obszarem rewitalizacji, jeśli przyczyniają się one do osiągnięcia celów programu.

Działania rewitalizacyjne obejmują również modernizację/rozbiórkę budynków komunalnych (BD.3., BD.4., BD.5. i OKSY.5.), która może wiązać się z czasową lub stałą zmianą miejsca zamieszkania części mieszkańców poza obszar rewitalizacji. Program uwzględnia wsparcie dla tych osób zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy o rewitalizacji.

5.2.2. Komplementarność problemowa

Komplementarność problemowa oznacza konieczność realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, które będą się wzajemnie dopełniały tematycznie, sprawiając, że program rewitalizacji będzie oddziaływał na wszystkie sfery kryzysowe zdiagnozowane na obszarze rewitalizacji (tj. strefę społeczną, przestrzenno-funkcjonalną, techniczną, środowiskową i gospodarczą). Zgodnie z podejściem zintegrowanym, w GPR 2030+ zaplanowano przedsięwzięcia zarówno o charakterze społecznym oraz funkcjonalno-przestrzennym,

technicznym i środowiskowym, które będą realizowane równolegle na podobszarach rewitalizacji, składając się na jeden wielosektorowy proces wyprowadzania podobszaru ze stanu kryzysowego. Zaprojektowane w programie poszczególne inwestycje infrastrukturalne, poprawiając warunki techniczne, środowiskowe i przestrzenne na podobszarze, służą jednocześnie i przede wszystkim celom społecznym. Równocześnie przedsięwzięcia o charakterze społecznym, polegające zarówno na rozwoju oferty świadczonej na rzecz mieszkańców, jak też na działaniach mających na celu kształtowanie postaw obywatelskich wśród mieszkańców, są komplementarne wobec projektów inwestycyjnych. Łącznie zaś, te dwa typy przedsięwzięć sprzyjać mogą rozwojowi gospodarczemu podobszarów.

Utworzenie nowych przestrzeni publicznych oraz poprawa stanu środowiska naturalnego i stanu technicznego budynków będzie więc realizowana równolegle z zadaniami polegającymi na ograniczaniu negatywnych zjawisk społecznych notowanych na obszarze rewitalizacji. Logika interwencji rewitalizacyjnej jest taka, że objęte interwencją przestrzenie i tereny zielone będą służyć jako miejsca integracji i aktywizacji społecznej mieszkańców, a zmodernizowane budynki polepszą ich sytuację mieszkaniową. Dowartościowanie lokalnej społeczności w procesie rewitalizacji spowoduje w dalszej kolejności przyrost kapitału społecznego oraz będzie przeciwdziałać marginalizacji i wykluczeniu społecznemu.

5.2.3. Komplementarność proceduralno-instytucjonalna

Z wymogu zapewnienia komplementarności proceduralno-instytucjonalnej wynika konieczność takiego zaprojektowania systemu zarządzania programem rewitalizacji, który pozwoli na efektywne współdziałanie na jego rzecz różnych instytucji i podmiotów oraz wzajemne uzupełnianie się i spójność procedur. Komplementarność w tym wymiarze zostanie osiągnięta z wykorzystaniem dotychczasowych doświadczeń, zdobytych podczas wdrażania procesu rewitalizacji od 2017 r. Szczegółowy opis struktury zarządzania – uwzględniający różne organy, instytucje i podmioty włączone w ten proces – został zawarty w części III, rozdziale 1.1.

5.2.4. Komplementarność międzyokresowa

Komplementarność międzyokresowa oznacza kontynuację interwencji rewitalizacyjnej prowadzonej na tym samym obszarze rewitalizacji.

Niniejszy dokument stanowi aktualizację zapisów GPR 2017-2026 z przesunięciem horyzontu czasowego obowiązywania programu co najmniej do roku 2030 i z zachowaniem ciągłości przestrzennej, gdyż granice obszaru rewitalizacji nie uległy zmianie.

Przedsięwzięcia rewitalizacyjne zawarte w GPR 2030+ to zarówno nowo zaprojektowane propozycje, adekwatne do zmieniających się uwarunkowań na danym podobszarze rewitalizacji, jak i te będące kontynuacją, uzupełnieniem lub efektem dotychczas zrealizowanych zadań w ramach procesu rewitalizacji.

W programie występują przedsięwzięcia o charakterze społecznym, które bazują na zrealizowanych do końca 2023 r. inwestycjach, jak i przedsięwzięcia inwestycyjne, które wynikają z potrzeb społecznych diagnozowanych w toku wdrażania rewitalizacji od 2017 r.

5.2.5. Komplementarność źródeł finansowania

Komplementarność źródeł finansowania oznacza, że środki pieniężne przeznaczone na realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych, wynikających z programu, pochodzą z wielu różnych źródeł, zarówno publicznych, jak i prywatnych.

Podstawę realizacji programu stanowią środki własne wskazane w budżecie miasta Gdynia. Zdolności finansowe miasta zostaną wzmocnione przez pozyskane środki zewnętrzne w oparciu o regionalny program FEP 21-27. Kompleksowa interwencja na rzecz mieszkańców poszczególnych podobszarów będzie wspomagana zarówno ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego+ (na całym obszarze rewitalizacji), jak i Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (Witomino i Oksywie), z wykluczeniem ryzyka podwójnego dofinansowania.

W GPR 2030+ uwzględnia się ponadto bezpośrednie zaangażowanie środków należących do prywatnych podmiotów: wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, PEWIK Gdynia Sp. z o.o. oraz organizacji pozarządowych.

Szczegółowe dane dotyczące podziału środków finansowych zaangażowanych w realizację podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych są zawarte w części III, rozdziale 4.

5.2.6. Elementy struktury GPR 2030+ na tle wymogów ustawy wdrożeniowej dla strategii IIT oraz Zasad IT

Lp.	Wymogi dla strategii IIT wynikające z art. 36 ust. 8 ustawy wdrożeniowej	Odpowiadające elementy GPR 2030+ wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy o rewitalizacji	Cechy GPR wynikające z Zasad IT
1.	Synteza diagnozy obszaru realizacji IIT – obszaru rewitalizacji wraz z analizą problemów, potrzeb i potencjałów rozwojowych, w tym wzajemnych powiązań gospodarczych, społecznych i środowiskowych	– Część I, rozdz. 1.4; – część II, rozdz.: 1.1, 2.1, 3.1, 4.1., 5.1., 6.1; – część II, rozdz.: 1.2, 2.2, 3.2, 4.2, 5.2, 6.2; – część II, rozdz. 10.	○ kompleksowość ○ podejście zintegrowane ○ koncentracja
2.	Cele, jakie mają być zrealizowane w ramach IIT (GPR), ze wskazaniem wykorzystanego podejścia zintegrowanego, oczekiwanych wskaźników rezultatu i produktu powiązanych z GPR oraz cech GPR w zakresie spełnienia warunku kompleksowości działań oraz komplementarności problemowej i przestrzennej	– Część I, rozdz. 1.2; – część II, rodz. 8, 10; – część III, rozdz. 2; – część III, rozdz. 5.1 i podrozdz. 5.2.1; – Załącznik nr 3.	○ kompleksowość ○ podejście zintegrowane ○ koncentracja ○ zasada komplementarności przedsięwzięć rewitalizacyjnych
3.	Opis procesu zaangażowania partnerów społeczno-gospodarczych oraz właściwych podmiotów reprezentujących społeczeństwo obywatelskie,	– Część I, rozdz. 1.7; – część III, rozdz. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5; – część III, rozdz. 2.1, 2.5.	○ podejście zintegrowane

	podmiotów działających na rzecz ochrony środowiska oraz podmiotów odpowiedzialnych za promowanie włączenia społecznego, praw podstawowych, praw osób z niepełnosprawnościami, równości płci i niedyskryminacji w pracach nad przygotowaniem i wdrażaniem Strategii IIT (GPR) oraz cech GPR w zakresie spełnienia warunku komplementarności proceduralno – instytucjonalnej		
4.	Lista projektów realizujących cele, o których mowa w pkt 2, wraz z informacją na temat sposobu ich wyboru oraz powiązania z innymi projektami oraz cech GPR w zakresie spełnienia warunku komplementarności źródeł finansowania	Załącznik nr 3.	○ kompleksowość ○ podejście zintegrowane ○ koncentracja ○ zasada komplementarności przedsięwzięć rewitalizacyjnych
5.	Cechy GPR w zakresie spełnienia warunku komplementarności międzyokresowej	Część III, podrozdz. 5.2.4.	○ zasada komplementarności przedsięwzięć rewitalizacyjnych

6. REALIZACJA GPR W ZAKRESIE PLANOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni – podstawowy dokument określający politykę przestrzenną, uchwalony 28 sierpnia 2019 r. – uwzględnia granice obszaru rewitalizacji oraz główne założenia GPR na lata 2017-2026. Przedsięwzięcia zaplanowane w GPR 2030+ nie stoją w sprzeczności z polityką przestrzenną zawartą w studium. Nie zachodzi zatem konieczność wprowadzenia zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni.

20 marca 2024 r. Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr LXII/1885/24 w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego miasta Gdyni, który docelowo zastąpi obecne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Będzie on aktem prawa miejscowego wiążącym zarówno przy sporządzaniu planów miejscowych, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenia planu ogólnego zostaną określone z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, w tym obszaru rewitalizacji objętego GPR 2030+. W planie ogólnym określone zostaną obowiązkowo strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne, natomiast fakultatywnie mogą zostać wskazane obszary uzupełnienia zabudowy, obszary zabudowy śródmiejskiej oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Pokrycie podobszarów rewitalizacji obowiązującymi i sporządzanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przedstawiono w Załączniku nr 1.

W momencie uchwalenia niniejszego dokumentu procedowane są prace nad sporządzeniem trzech planów miejscowych, które obejmują części podobszarów rewitalizacji:

- MPZP nr 0809: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Leszczynki w Gdyni, rejon ulic: A. Kordeckiego, gen. Orlicz-Dreszera i Kalksztajnów;
- MPZP nr 0207: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic Bosmańskiej, inż. J. Śmidowicza i Arciszewskich;
- MPZP nr 2103: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino w Gdyni, rejon ul. Nauczycielskiej.

Ustalenia ww. planów miejscowych powinny uwzględniać przedsięwzięcia rewitalizacyjne zawarte w niniejszym programie.

W wyniku realizacji przedsięwzięcia nr OKSY.11. – polegającego na stworzeniu masterplanu dla nowego mini-centrum dzielnicowego – może zaistnieć konieczność zmiany MPZP nr 0203: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic Dickmana, Muchowskiego i Kępa Oksywska lub uchwalenia nowego planu miejscowego obejmującego teren przedsięwzięcia.

Warunkiem koniecznym dla realizacji przedsięwzięcia uzupełniającego nr OKSY.1.U. – polegającego na stworzeniu połączenia pieszo-rowerowego między ul. Dickmana i ul. Zieloną – jest zmiana MPZP nr 0205: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Płk. S. Dąbka i Zielonej lub uchwalenia nowego planu miejscowego obejmującego teren przedsięwzięcia.

Pozostałe zaplanowane przedsięwzięcia rewitalizacyjne nie stoją w sprzeczności z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych.

7. NIEZBĘDNE ZMIANY W UCHWAŁACH

W związku z wydłużeniem procesu rewitalizacji co najmniej do 2030 r., GPR 2030+ pociąga za sobą konieczność wprowadzenia zmian w uchwale nr XXXIV/1127/21 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 października 2021 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Gdyni, który obowiązuje do 2026 r. – poprzez uwzględnienie w nim zapisów wynikających z przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

8. SPECJALNA STREFA REWITALIZACJI

W celu usprawnienia realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych na obszarze rewitalizacji, przewiduje się możliwość ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR) zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji. Specjalna Strefa Rewitalizacji może zostać utworzona na okres 10 lat na całym obszarze rewitalizacji lub na wybranych podobszarach. Decyzja o ewentualnym ustanowieniu SSR, w tym określenie jej granic oraz okresu obowiązywania, zostanie podjęta na etapie realizacji GPR 2030+, w oparciu o aktualne potrzeby i uwarunkowania wdrażania przedsięwzięć rewitalizacyjnych. W celu ustanowienia SSR, na wniosek Prezydenta Miasta Gdyni będą musiały zostać podjęte odrębne uchwały Rady Miasta Gdyni.

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

1. Szczegółowa diagnoza obszaru rewitalizacji.
2. Załącznik graficzny przedstawiający podstawowe kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych obszaru rewitalizacji.
3. Lista projektów planowanych do objęcia wsparciem w ramach FEP 2021-2027 obejmująca wybrane przedsięwzięcia podstawowe zawarte w GPR 2030+.

Szczegółowa diagnoza obszaru rewitalizacji

Załącznik nr 1 do
Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+

Gdynia 2025

Wstęp

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

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

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

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

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

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

Rozdział czwarty dotyczy możliwości spędzania czasu wolnego na podobszarze.

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

Szósty rozdział prezentuje głos mieszkańców i ich perspektywę.

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

Spis treści

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

I. Część dzielnicy Babie Doły – rejon ulicy Rybaków

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

	2012		2015		2018		2021		2023	
	BD	**Gdynia**	BD	**Gdynia**	BD	**Gdynia**	BD	**Gdynia**	BD	**Gdynia**
Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [**O*;** p. **społeczny**]	127,5	**29,7**	161	**25,8**	66,7	**19,3**	112,5	**16,3**	113,9	**16,6**
Odsetek osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym [**O;** p. **społeczny**]	3	**1,5**	3,2	**1,2**	2	**0,8**	4,8	**1**	13,5	**0,6**
Liczba przestępstw na 1 tys. mieszkańców [**O;** p. **społeczny**]	78,4	**40,6**	20,2	**21,7**	0	**24,8**	12,5	**20,5**	63,3	**24,2**
Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. mieszkańców [**O;** p. **społeczny**]	9,8	**9,9**	0	**4,4**	0	**24,8**	0	**8,1**	0	**9,4**
Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 mieszkańców [**O;** p. **gospodarczy**]	9,8	**15,2**	10,1	**15,6**	8,9	**18,3**	6,2	**16,3**	7,6	**18,8**
Liczba osób pobierających zasiłki pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [**F**; p. **społeczny**]	88,2	**15,5**	80,8	**12,8**	55,6	**12,2**	37,5	**6,4**	88,6	**8,5**
Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności [**O;** p. **gospodarczy**]	16,7	**23,4**	17,2	**26**	27,8	**26,3**	32,5	**27,6**	32,9	**28,4**
Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych [**O;** p. **gospodarczy**]	0	**19,5**	0	**19,2**	60	**16,3**	75	**17,4**	66,7	**13,7**
Średnia cena lokalu mieszkalnego za m² (w zł) [**F**; p. **gospodarczy**]	-**	**4213**	-	**-**	-	**6712**	-	**9399**	-	**14390**
	2013		2015		2018		2021		2023	
Liczba ofiar przemocy na 10 tys. mieszkańców (Niebieskie Karty) [**F**; p. **społeczny**]	0	**13,9**	101	**13,7**	0	**14,3**	250	**13,3**	0	**17,3**
Liczba osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu na 1 tys. mieszkańców [**F**; p. **społeczny**]	0	**0,6**	0	**0,8**	0	**0,8**	12,5	**0,5**	0	**0,5**
	2013		2015		2018		2021		2022	
Poziom dochodów ludności: wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych (w tys. zł) [**F**; p. **gospodarczy**]	18	**40**	25	**44**	24	**47**	34	**69**	35	**69**
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba osób z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi na 1 tys. mieszkańców [**F**; p. **społeczny**]	10	**3**	10,1	**4,1**	0	**4**	0	**2,3**	0	**2**
*O – wskaźniki obligatoryjne; F – wskaźniki fakultatywne w poszczególnych systemach (społecznym, gospodarczym) wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego. ** Brak zarejestrowanych transakcji dotyczących lokali mieszkalnych. Czerwonym kolorem oznaczono przekroczenia średniej wartości dla gminy, natomiast zielonym wartości korzystniejsze niż średnia gminna.										

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

1. Mieszkańcy podobszaru – diagnoza sfery społecznej

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

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

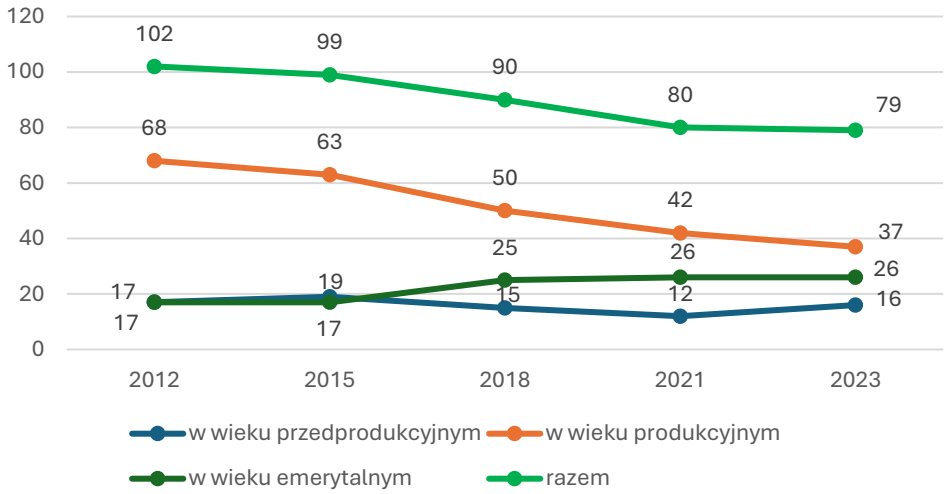
1.1. Demografia

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

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

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

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



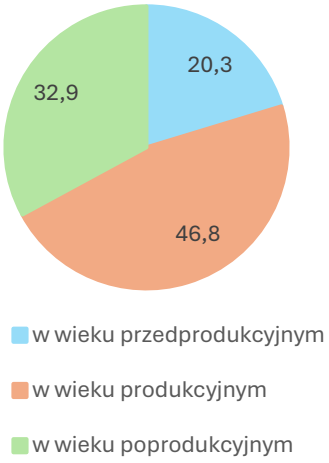
Ryc. 1. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

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

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

Struktura demograficzna podobszaru zbliża się do mającej znamiona starości demograficznej[2].

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



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

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

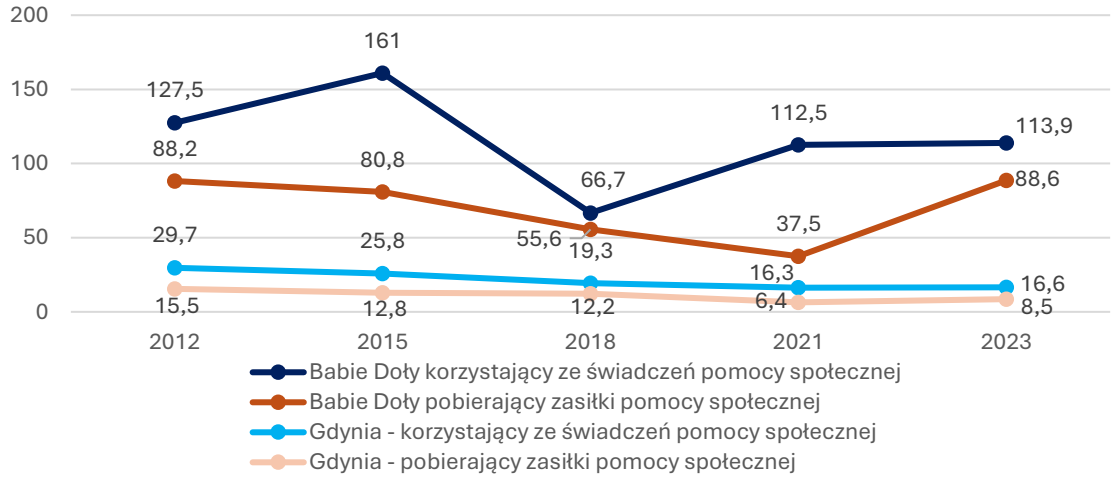
[2] Co definiują proporcje między grupami wiekowymi w populacji: niski udział osób w wieku przedprodukcyjnym (poniżej 15%); niski udział osób w wieku produkcyjnym (poniżej 60%); wysoki udział osób w wieku poprodukcyjnym (powyżej 20%).

1.2. Pomoc społeczna

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

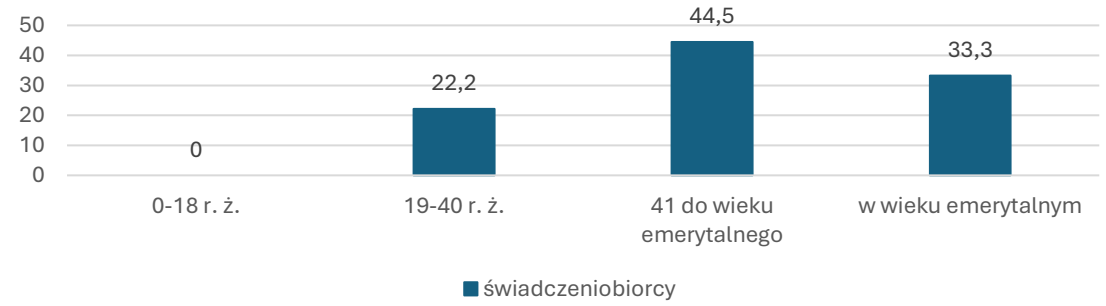
Wśród mieszkańców podobszaru dominują problemy długotrwałej choroby, niepełnosprawności, bezradności opiekuńczo-wychowawczej i ubóstwa. W 2023 r. ze świadczeń pomocy społecznej, zarówno niepieniężnych, jak i finansowych, korzystało dziewięć osób, co stanowiło 11,4% zameldowanych mieszkańców podobszaru.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

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



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

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



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

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

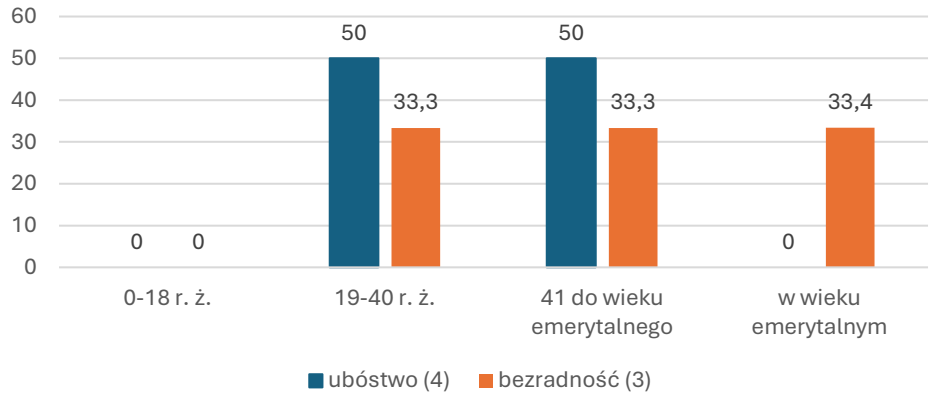
Pomoc z tytułu bezradności w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego, zwłaszcza w rodzinach niepełnych lub wielodzietnych, została udzielona trzem osobom (co stanowi 30% korzystających ze świadczeń), z czego:

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

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

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

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



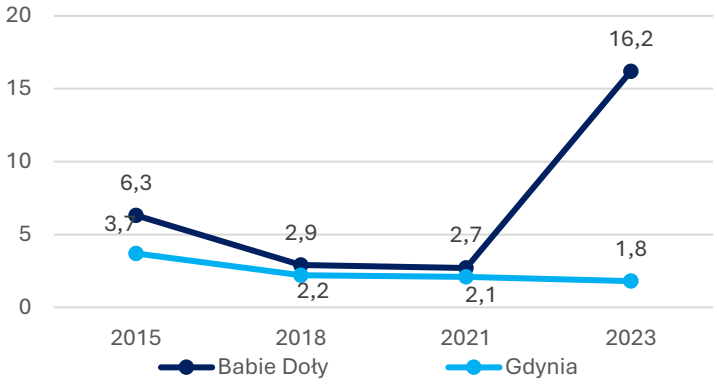
Ryc. 5. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód jej przyznania w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

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

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

1.3. Bezrobocie

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



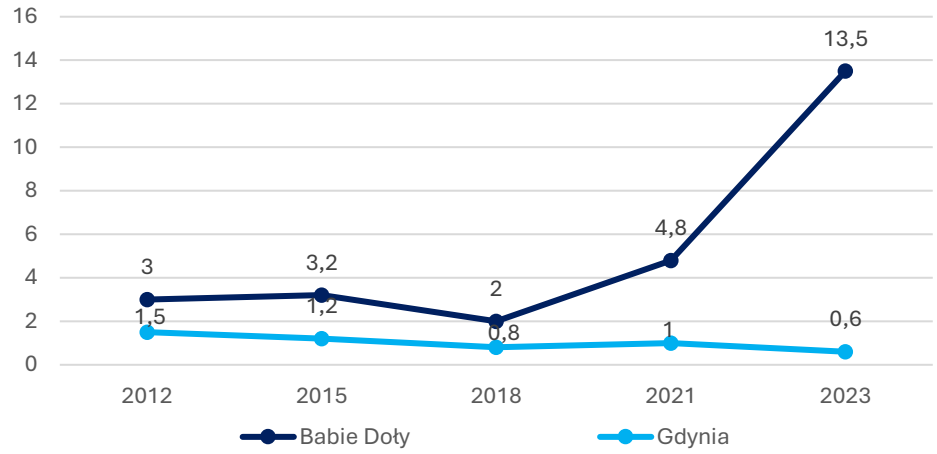
Ryc. 6. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

Struktura bezrobocia na podobszarze według grup wiekowych przedstawia się następująco:

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

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

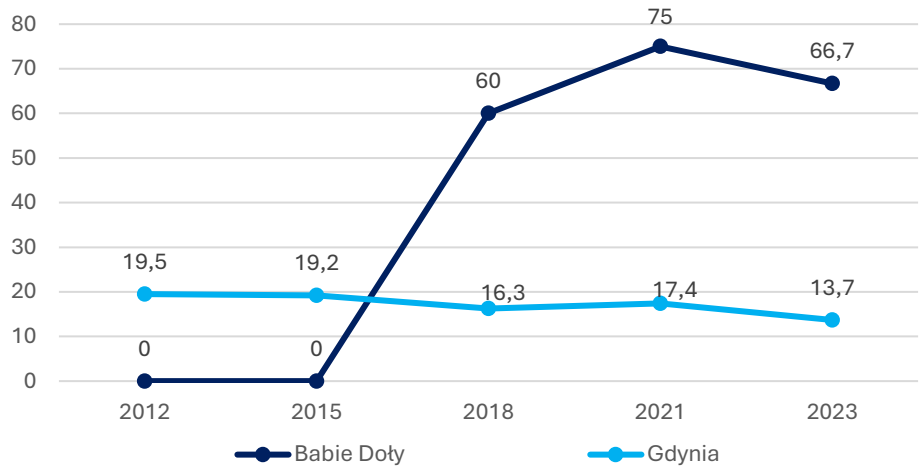
Na koniec 2023 r. na podobszarze długotrwale bezrobotnych było aż pięć osób, czyli ponad 83% ogółu bezrobotnych i 13,51% mieszkańców podobszaru w wieku produkcyjnym (podczas gdy średnia dla Gdyni to 0,6%). Sytuacja w tym aspekcie ulegała sinusoidalnym zmianom w latach 2015-2021: w 2015 r. długotrwale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



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

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

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



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

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

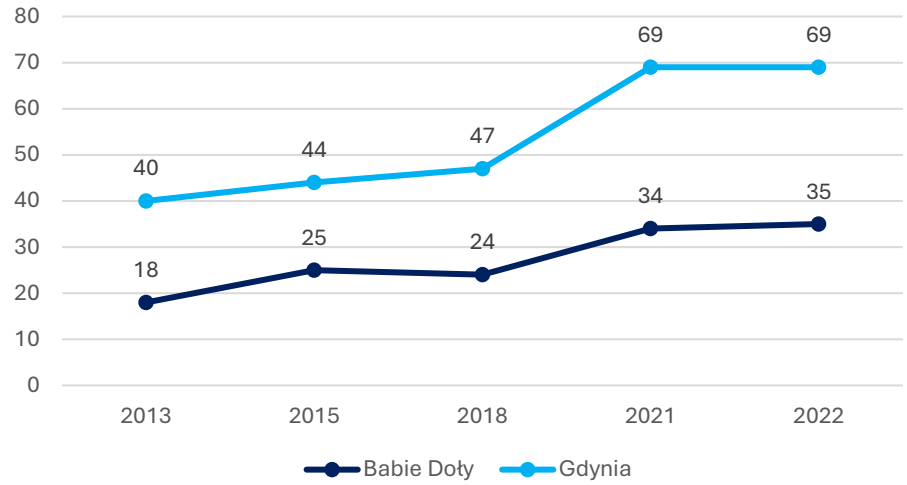
Z danych wynika, że pozostający bez pracy mieszkańcy Babich Dołów doświadczają krzyżowania się sytuacji utrudniających znalezienie pracy. Z grupy sześciu bezrobotnych mieszkańców na koniec 2023 r. połowa z nich była długotrwale bezrobotna i jednocześnie miała niskie wykształcenie, natomiast dwie bezrobotne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

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

1.4. Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru

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

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



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

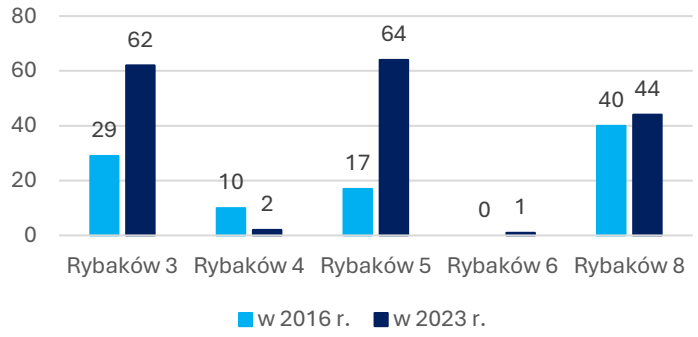
Jak wynika z wykresu, średni dochód mieszkańców podobszaru Babie Doły oscyluje na poziomie około 50% średniego dochodu ogółu mieszkańców Gdyni. Warto podkreślić, że średni dochód mieszkańców podobszaru zawyża dochód mieszkańców ulicy Zielonej – jedynego zamieszkałego budynku własnościowego w granicach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

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

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

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

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



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

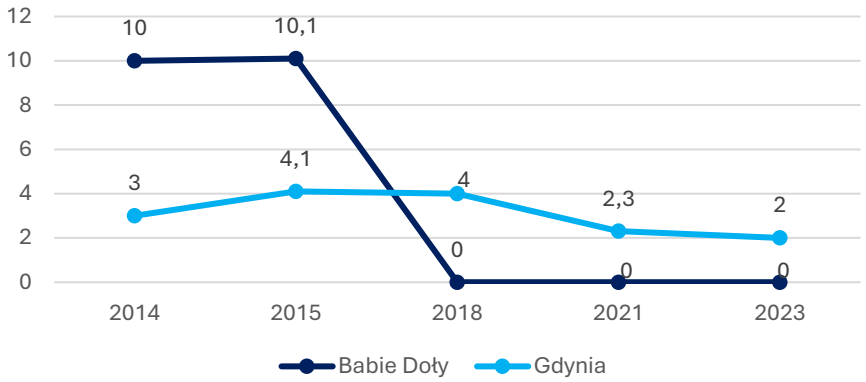
Średnie zadłużenie jednego lokalu wyniosło na dzień 31.12.2023 r. nieco ponad 11 503 zł, co plasuje podobszar najkorzystniej pod względem wysokości średniego zadłużenia wśród wszystkich podobszarów rewitalizacji. Łączna kwota zaległości opiewała na 172 545,03 zł.

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

1.5. Zdrowie

1.5.1. Zdrowie psychiczne

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



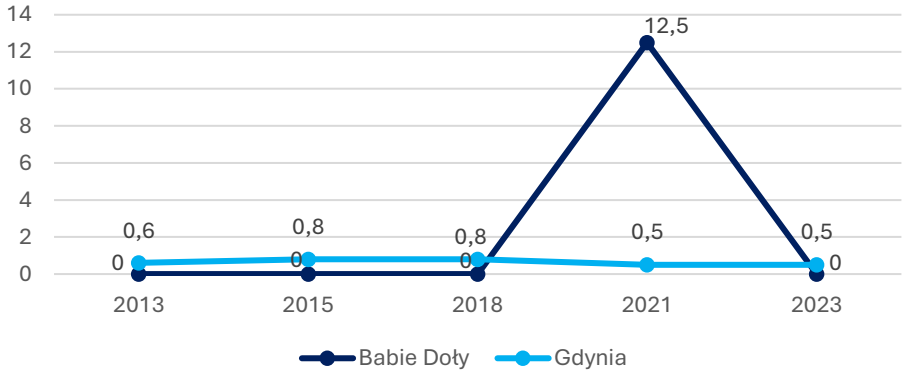
Ryc. 11. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

1.5.2. Uzależnienia

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

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

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

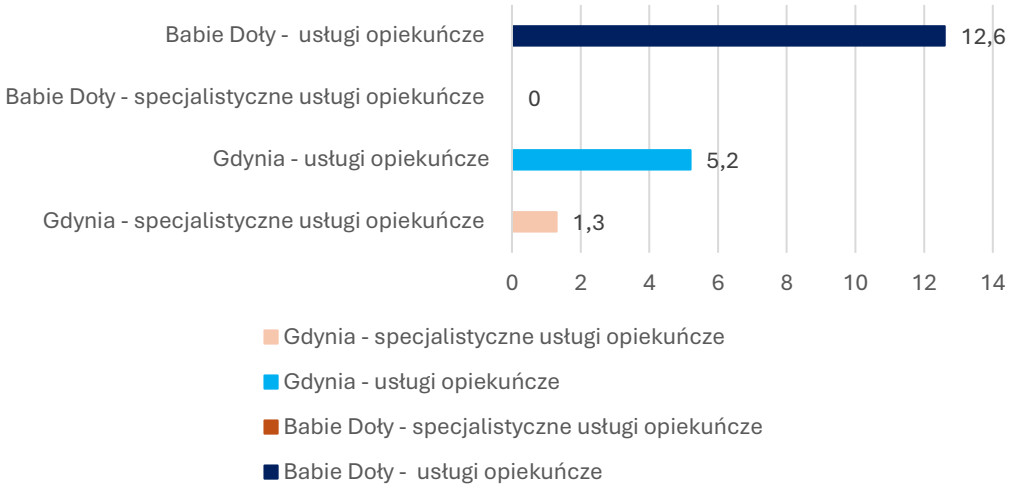


Ryc. 12. Wskaźnik osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

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

1.5.3. Niesamodzielność wynikająca ze stanu zdrowia / usługi opiekuńcze

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



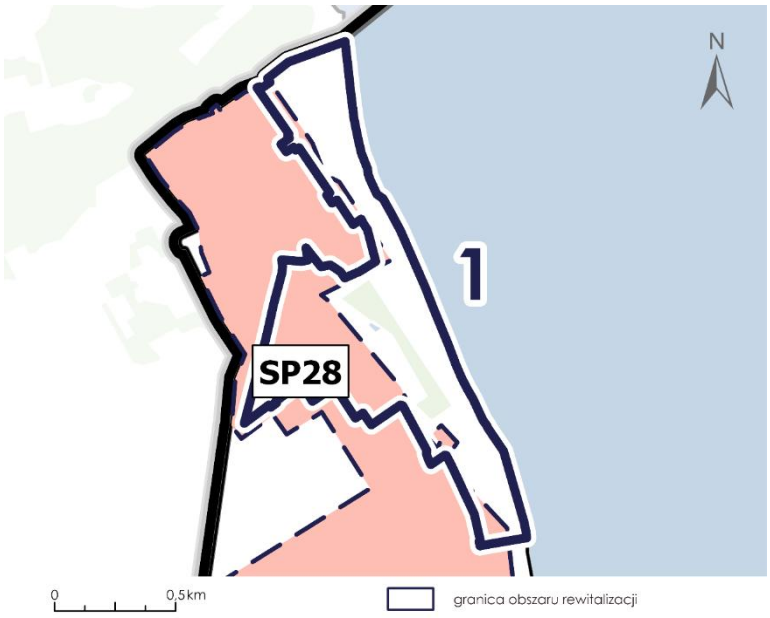
Ryc. 13. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców; 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

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

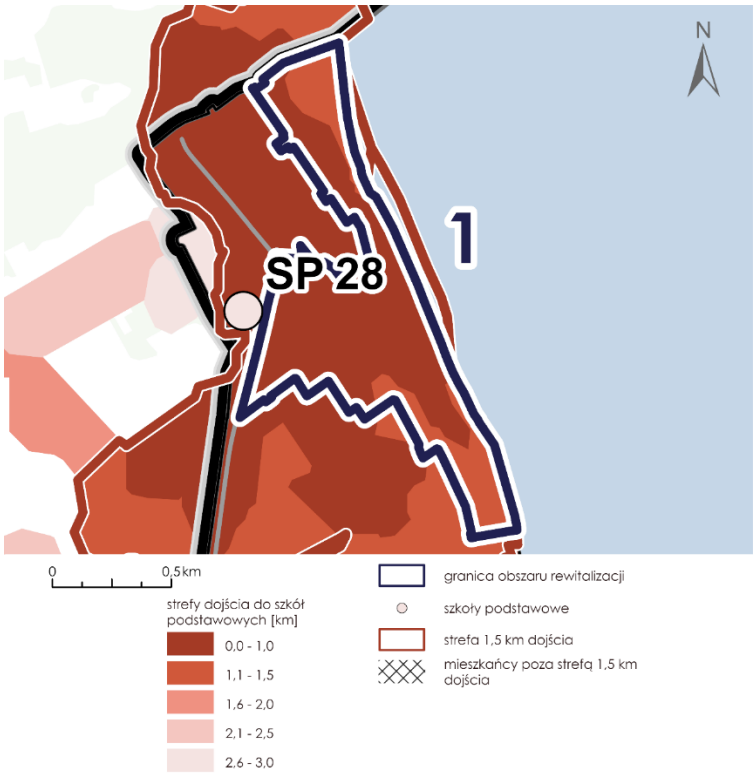
Minimalny zakres korzystania z usług opiekuńczych przez mieszkańców podobszaru może wynikać z kilku czynników: odpłatności, hermetyczności lokalnej społeczności i silnych więzi sąsiedzkich oraz wynikającego z nich wzajemnego wsparcia.

1.6. Edukacja

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



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



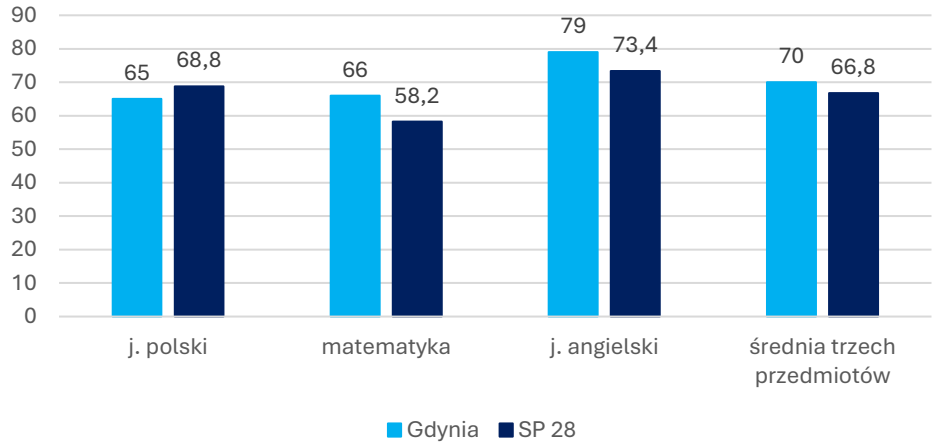
Ryc. 15. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Babie Doły; opr. BPPMG

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

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

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

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



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

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

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

1.7. Kapitał społeczny

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

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

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

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

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

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

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

Tab. 3. Liczba składanych projektów w ramach Budżetu Obywatelskiego

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Organizacje pozarządowe

Organizacje pozarządowe związane z podobszarem:

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

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

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

2. Mieszkanie i otoczenie

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

2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

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

Ryc. 17. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

2.1.1. Typ zabudowy mieszkaniowej

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

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

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

2.1.2. Usługi

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

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

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

2.1.3. Tereny zieleni i rekreacji

Ryc. 18. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

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

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

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

2.2. Stan własności

2.2.1. Grunty

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

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

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

2.2.2. Budynki

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

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

2.2.3. Wnioski

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

2.3. Sytuacja planistyczna

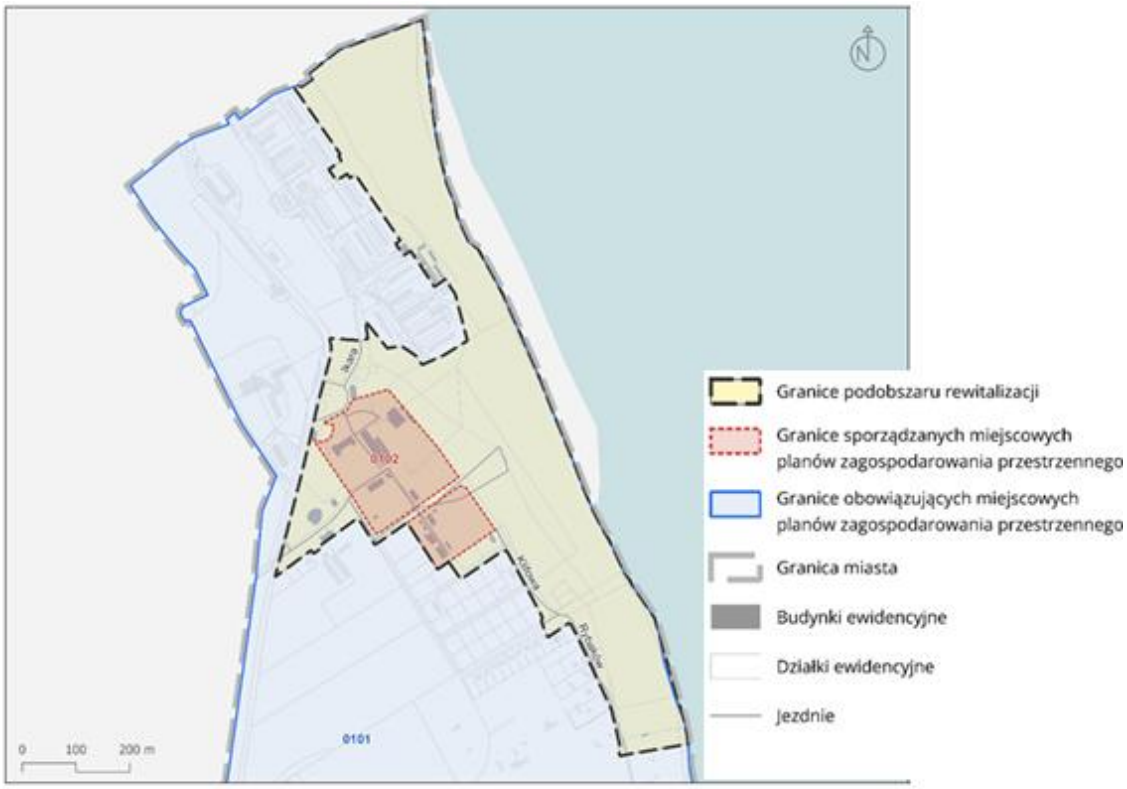
Cały podobszar objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: MPZP 0101[3], dotyczący części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni (rejon ulic Zielonej i A. Dickmana) oraz MPZP 0102[4], dotyczący części dzielnicy Babie Doły w Gdyni (rejon zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże). Oba określają m.in. ochronę dziedzictwa kulturowego oraz warunki rozwoju zabudowy wielorodzinnej, kształtowanie osnowy ekologicznej, wykorzystanie walorów krajobrazowych oraz kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni. MPZP 0101 wskazuje również tereny pod rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach w sąsiedztwie zespołu dworsko-folwarcznego (poza obszarem rewitalizacji). W perspektywie kolejnych lat ustalenia obu planów miejscowych mogą przyczynić się do powiększenia i zróżnicowania niewielkiej społeczności podobszaru.

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

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

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

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



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

2.4. Mieszkalnictwo

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

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

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

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

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

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

2.5. Dziedzictwo

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

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

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

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

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

Ryc. 21. Dziedzictwo kulturowe. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

2.6. Środowisko

Ryc. 22. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Babie Doły

2.6.1. Obszary i obiekty chronione przyrodniczo

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

2.6.2. Jakość i stan zieleni

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

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

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

2.6.3. Uciążliwości

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

2.6.4. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi

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

2.6.5. Grunty zanieczyszczone

W granicach podobszaru nie rejestruje się gruntów zanieczyszczonych.

2.6.6. Warunki klimatu akustycznego

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

2.6.7. Stan aerosanitarny

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

Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ) przygotowuje roczne raporty dotyczące jakości powietrza. Z raportu omawiającego narażenie na pył zawieszony PM2,5 w 2023 r. w skali kraju wynika, że w aglomeracji trójmiejskiej wartość wskaźnika średniego narażenia wynosiła 12 $\mu g/m^3$ i była wynikiem korzystniejszym od krajowego celu redukcji narażenia (18 $\mu g/m^3$). Z innego raportu GIOŚ, opracowanego tylko dla województwa pomorskiego, wynika, że aglomeracja trójmiejska i strefa pomorska w ocenie za 2023 r. dotyczącej pyłu zawieszonego PM2,5, z uwzględnieniem poziomu dopuszczalnego II fazy, tj. ochrony zdrowia ludzi, uzyskały klasę A. W przypadku pyłu zawieszonego PM10 w aglomeracji trójmiejskiej i strefie pomorskiej również nie odnotowano przekroczenia poziomów dopuszczalnych tego pyłu, zarówno dla dopuszczalnej liczby dni z przekroczeniem średniodobowych stężeń, jak i przekroczeń średniorocznych. Obie strefy uzyskały w 2023 r. klasę A dla obydwu parametrów. Na podobszarze nie odnotowuje się zatem przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza.

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

2.6.8. Zagrożenie powodziowe

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

2.7. Komunikacja

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

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

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

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

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

2.8. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

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

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

Przeszkodę stanowi także nierówna nawierzchnia ulicy Rybaków i Klifowej.

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

2.9. Infrastruktura techniczna

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

2.9.1. Zaopatrzenie w wodę

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

2.9.2. Odprowadzenie ścieków

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

2.9.3. Zaopatrzenie w gaz

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

2.9.4. Zaopatrzenie w ciepło

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

2.9.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Istniejąca zabudowa ma dostęp do sieci elektroenergetycznej.

2.9.6. Odprowadzenie wód opadowych

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

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

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

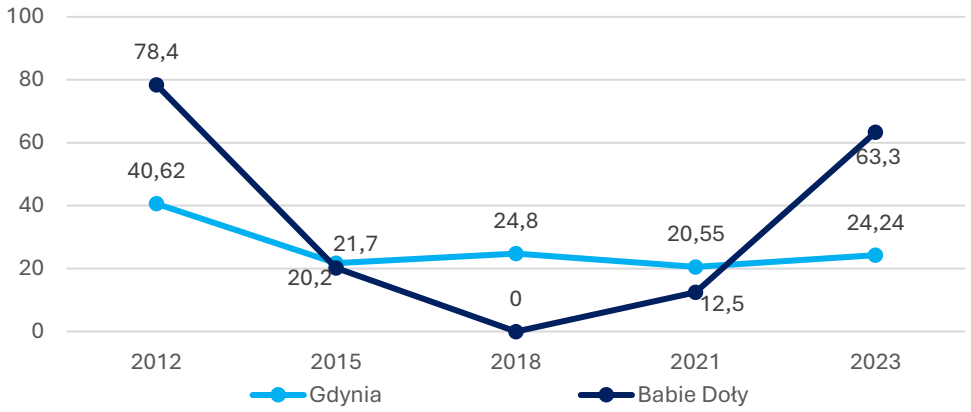
3. Bezpieczeństwo

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

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

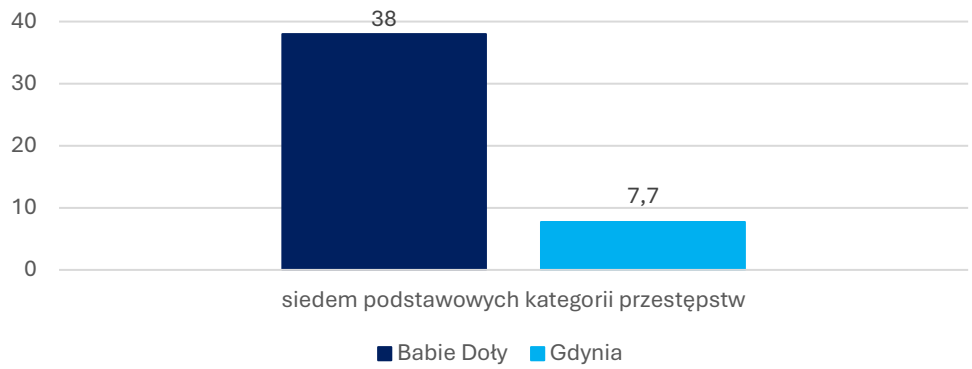
Jak wynika z danych Policji, w 2023 r. na podobszarze zanotowano łącznie 54 przypadki przestępstw i interwencji, co w przeliczeniu na 100 mieszkańców daje wskaźnik 68,3 (średnia gminna: 29,2). Wśród nich jako przestępstwa zakwalifikowano kilka zdarzeń, m.in.: jedną kradzież, jedną kradzież z włamaniem,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

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



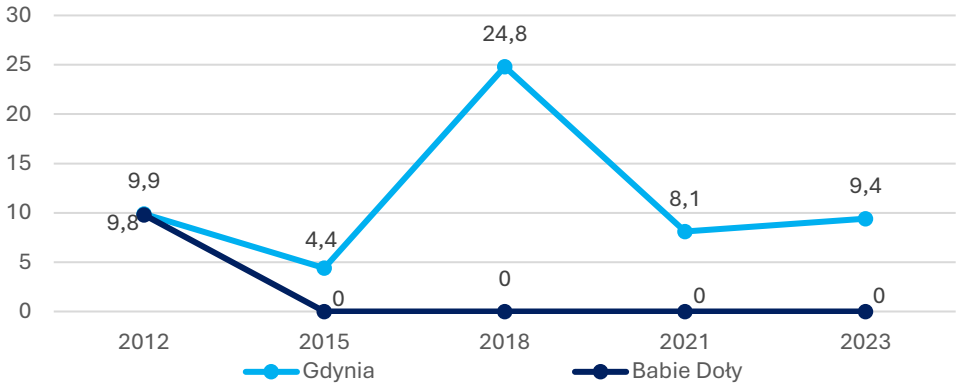
Ryc. 23. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

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



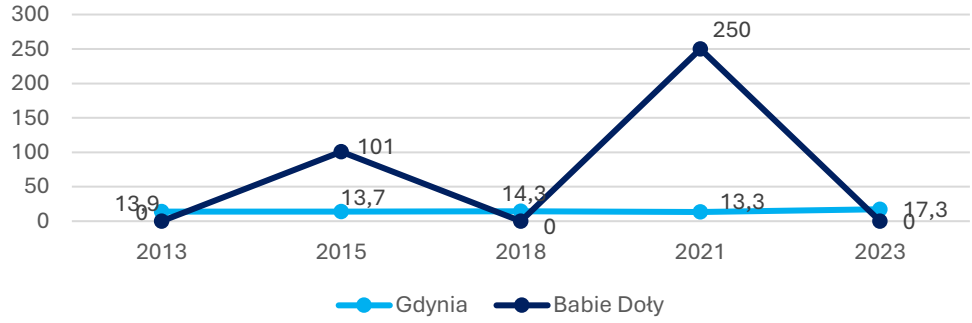
Ryc. 24. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły

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



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

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



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

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

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

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

4. Czas wolny

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

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

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

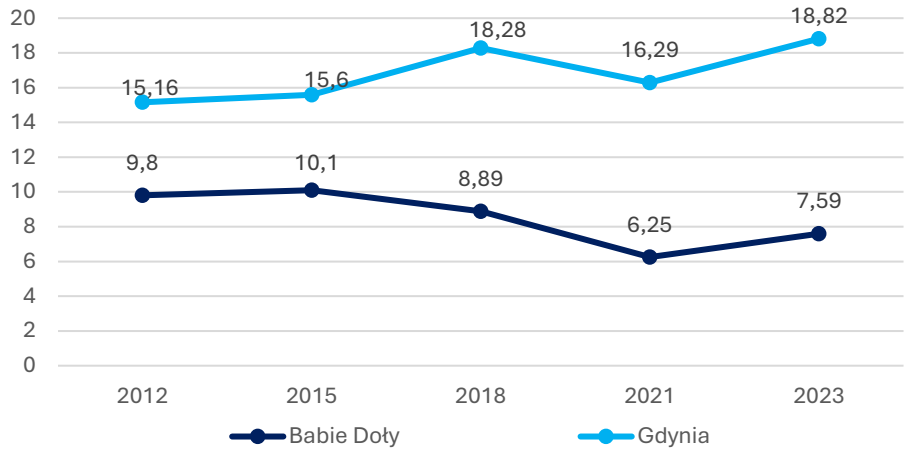
Mieszkańcy spędzają czas wolny przede wszystkim w obrębie swojego domostwa i/lub ogródka przydomowego.

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

5. Gospodarka

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

6. Głos mieszkańców

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	2012		2015		2018		2021		2023	
	OKS	**Gdynia**	OKS	**Gdynia**	OKS	**Gdynia**	OKS	**Gdynia**	OKS	**Gdynia**
Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [**O*; p. społeczny**]	127,1	**29,7**	115	**25,8**	74,1	**19,3**	42,6	**16,3**	38,6	**16,6**
Odsetek osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym [**O; p. społeczny**]	2,3	**1,5**	1,9	**1,2**	1,2	**0,8**	1	**1**	0,9	**0,6**
Liczba przestępstw na 1 tys. mieszkańców [**O; p. społeczny**]	31,6	**40,6**	22,5	**21,7**	50,5	**24,8**	11,4	**20,5**	22,5	**24,2**
Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. mieszkańców [**O; p. społeczny**]	21,5	**9,9**	0	**4,4**	23,6	**24,8**	29,4	**8,1**	28,2	**9,4**
Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 mieszkańców [**O; p. gospodarczy**]	10,7	**15,2**	6,0	**15,6**	14,2	**18,3**	10,3	**16,3**	12,5	**18,8**
Liczba osób pobierających zasiłki pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [**F; p. społeczny**]	59,9	**15,5**	59	**12,8**	55,6	**12,2**	21,5	**6,4**	28,6	**8,5**
Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców [**O; p. gospodarczy**]	16,4	**23,4**	14,4	**26**	18,3	**26,3**	20,6	**27,6**	23,1	**28,4**
Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych [**O; p. gospodarczy**]	35,8	**19,5**	46,2	**19,2**	41	**16,3**	37,5	**17,4**	26,7	**13,7**
Średnia cena lokalu mieszkalnego za m² (w zł) [**F; p. gospodarczy**]	1140	**4213**	-	**-**	4763	**6712**	8130	**9399**	8738	**14390**
	2013		2015		2018		2021		2023	
Liczba ofiar przemocy na 10 tys. ludności (Niebieskie Karty) [**F; p. społeczny**]	22	**13,9**	23,7	**13,7**	56,6	**14,3**	31,9	**13,3**	64,4	**17,3**
Liczba osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu na 1 tys. mieszkańców [**F; p. społeczny**]	4	**0,6**	2,8	**0,8**	2,4	**0,8**	1,7	**0,5**	2	**0,5**
	2013		2015		2018		2021		2022	
Poziom dochodów ludności: wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych (w tys. zł) [**F; p. gospodarczy**]	31	**40**	34	**44**	35	**47**	51	**69**	52	**69**
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba osób z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi na 1 tys. mieszkańców [**F; p. społeczny**]	7,5	**3**	11,1	**4,1**	4,2	**4**	1,8	**2,3**	1,2	**2**
*O – wskaźniki obligatoryjne; F – wskaźniki fakultatywne w poszczególnych systemach (społecznym, gospodarczym) wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego. Czerwonym kolorem oznaczono przekroczenia średniej wartości dla gminy, natomiast zielonym wartości korzystniejsze niż średnia gminna.										

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

1. Mieszkańcy obszaru – diagnoza sfery społecznej

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

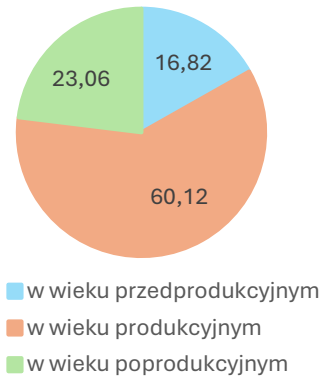
1.1. Demografia

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

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

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

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

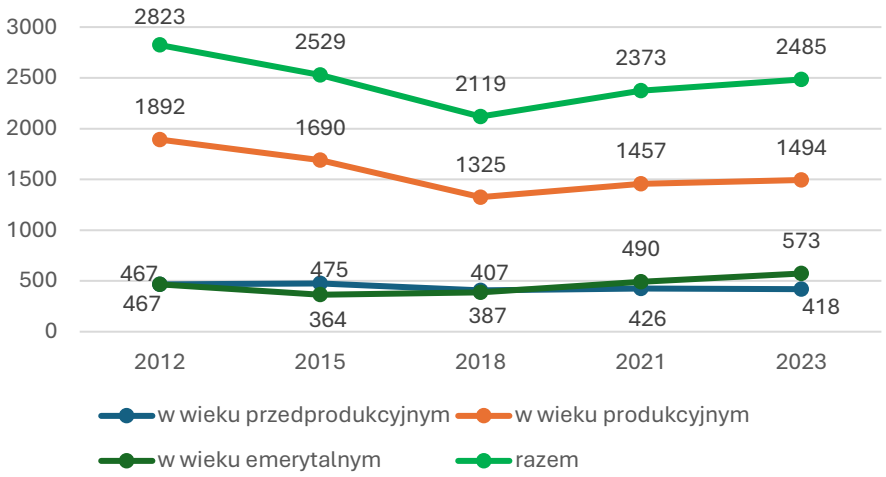


Ryc. 29. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Oksywie (w %). Stan na 31.12.2023 r.

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

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

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



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

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

1.2. Pomoc społeczna

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

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

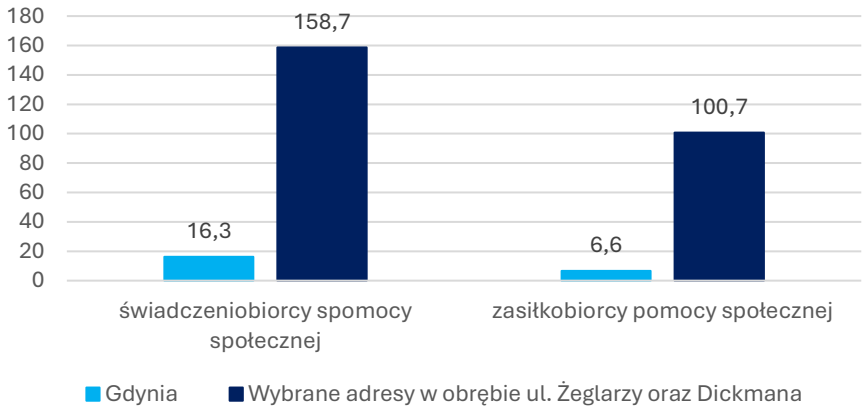
Na obserwowany spadek liczby świadczeniobiorców istotny wpływ miało wprowadzenie rządowego programu 500+ w 2016 r., a szczególnie duży spadek zauważalny był po 2018 roku. Zarówno dane statystyczne, jak i opinie specjalistów pomocy społecznej potwierdzają, że program doprowadził do odpływu części świadczeniobiorców.

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

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

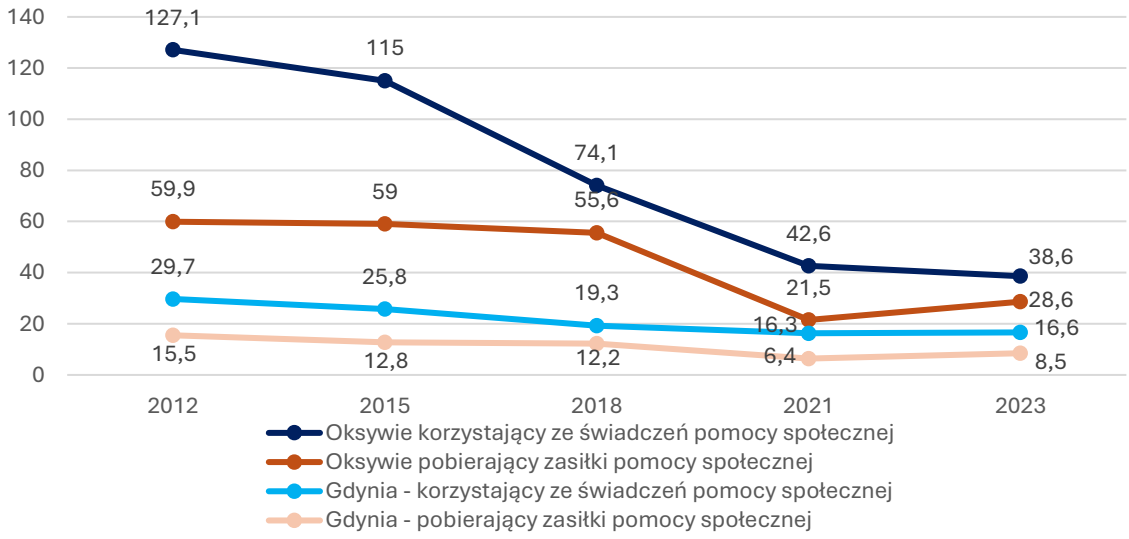
przede wszystkim budynek pod adresem Dickmana 38, nowy budynek przy Dickmana 30 oraz znajdujące się w trakcie rozbiórki baraki mieszkalne w pobliżu tych adresów.

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



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

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

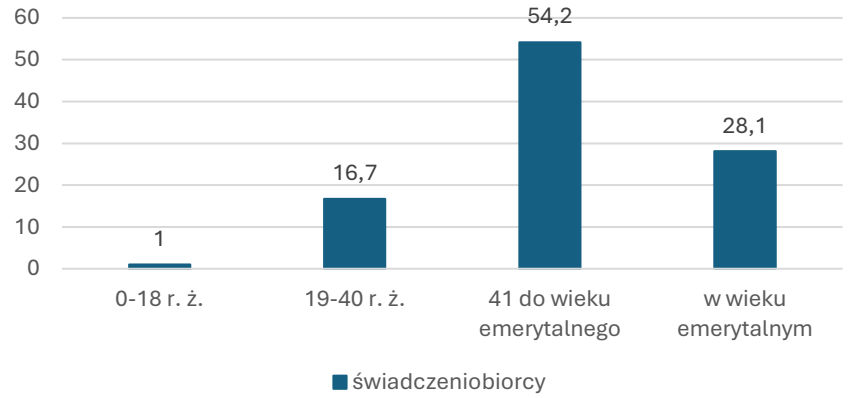


Ryc. 32. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji Oksywie

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

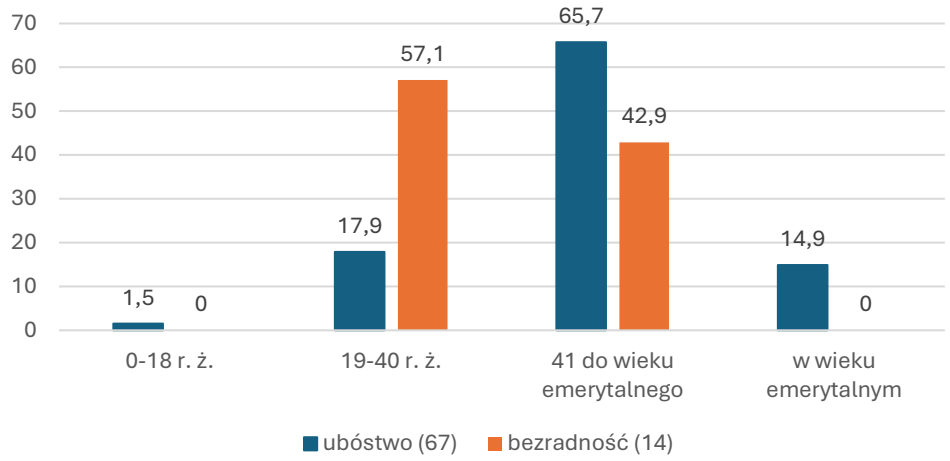
poziomie 6,4. W dwóch w/w skupiskach adresowych wskaźnik ten sięga 98,2. Aż 73,6% osób, którym przyznano pomoc z tytułu ubóstwa na Oksywiu, zamieszkuje we wcześniej wskazanych dwóch grupach adresów (Żeglarzy oraz Dickmana).

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



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

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



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

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

Najliczniejszą grupę klientów MOPS stanowią jednoosobowe gospodarstwa domowe (74 przypadki) – ponad 3/4 objętych pomocą społeczną. Dominacja tej kategorii klientów wpisuje się w trendy demograficzne, jednocześnie wraz z upływem czasu oznacza prawdopodobieństwo potrzeby świadczenia usług opiekuńczych dla części osób z tej grupy, bądź nawet zapewnienia wsparcia w formie DPS[6]. Warto zatem w przypadku osób samotnie gospodarujących koncentrować się nie tylko na świadczeniu niezbędnej pomocy, ale również przemyśleć wsparcie zapewniające takim osobom możliwość jak najdłuższego samodzielnego oraz satysfakcjonującego funkcjonowaniu w środowisku.

Drugą grupą objętą pomocą są rodziny wychowujące dzieci – stanowią niespełna 15% klientów pomocy społecznej. Ponad 80% tej grupy stanowią rodziny, w których rodzice nie posiadają kompetencji wychowawczych. Środowiska te są prawdopodobnymi uczestnikami lokalnych SPOT-ów[7].

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

1.3. Bezrobocie

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

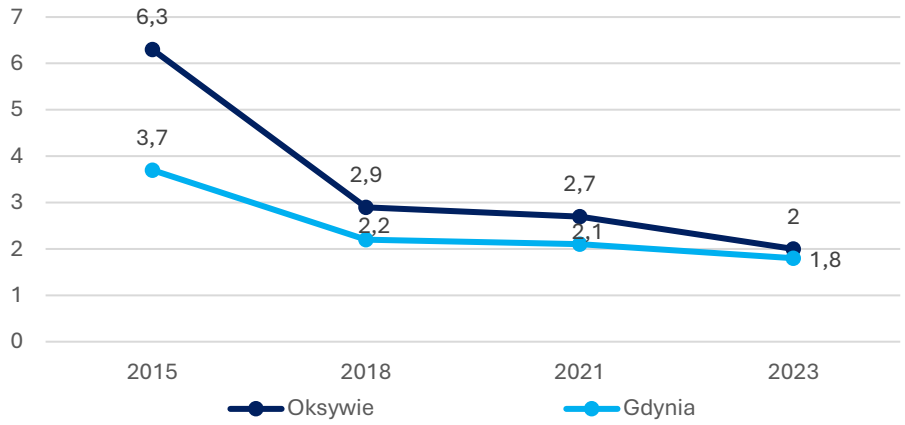
[6] Domu Pomocy Społecznej.

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

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

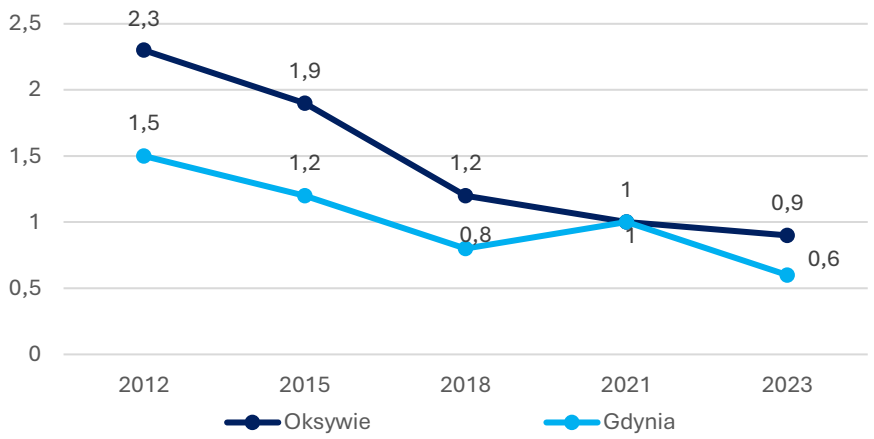
Wskaźnik osób zarejestrowanych jako bezrobotne na Oksywiu, choć wyższy niż średnia miejska, nie odbiega od niej w sposób znaczący. W ostatnich latach różnica między oksywskim podobszarem rewitalizacji a całym miastem stopniowo maleje.

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



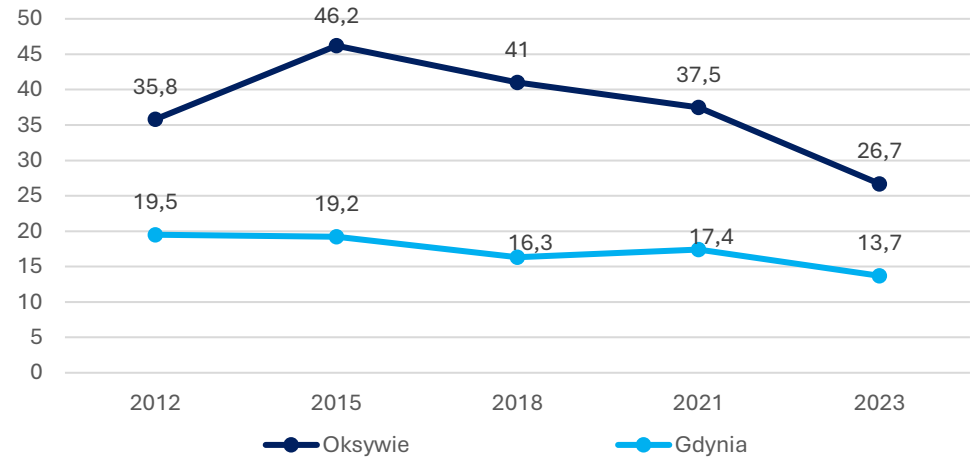
Ryc. 35. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Oksywie

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



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

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



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

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

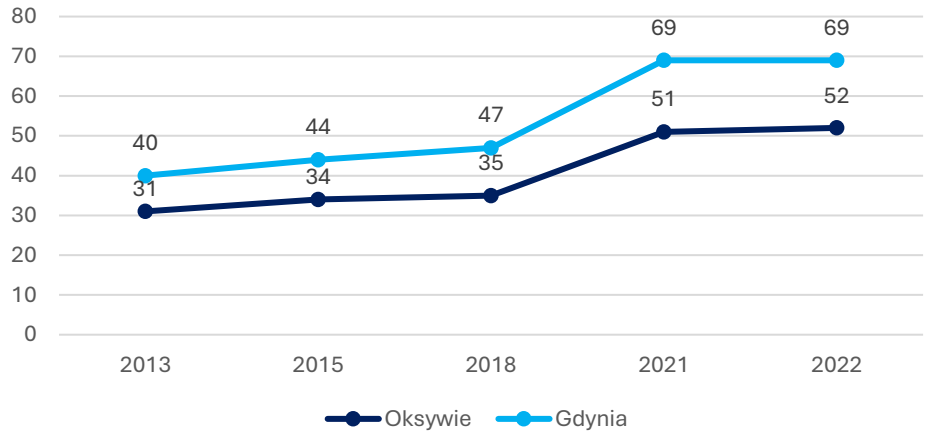
W 2021 r. dla obszarów o wysokiej koncentracji problemów społecznych wskaźnik ten wynosił 45,4%. Choć osoby z niskim wykształceniem również koncentrują się w określonych lokalizacjach, rozproszenie tego zjawiska jest większe niż w przypadku innych zmiennych społecznych – są one obecne także poza głównymi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

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

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

1.4. Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru

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



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

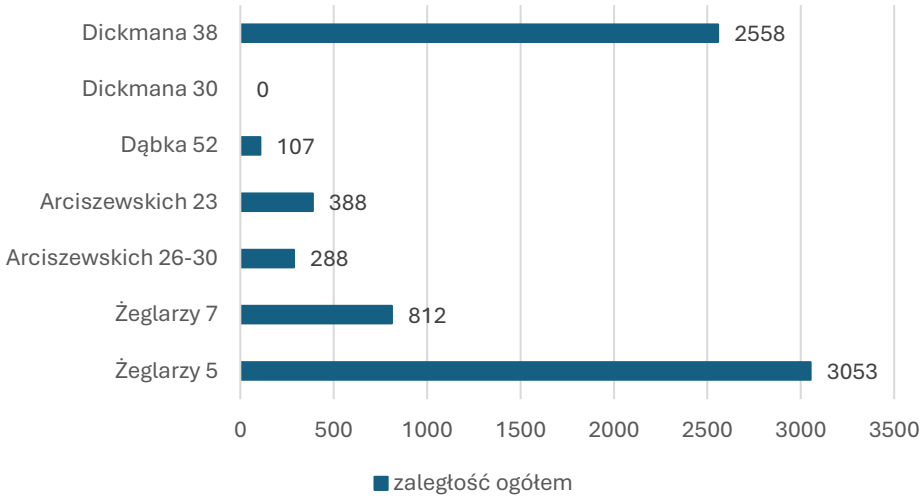
W ciągu analizowanych lat dochód mieszkańców Oksywia kształtował się na poziomie znacznie niższym niż średnia gminna – w roku 2013 różnica wynosiła 9 tys. zł, a w roku 2022 – 17 tys. zł. Dysproporcja w opodatkowanych dochodach mieszkańców podobszaru i reszty Gdynian i Gdynianek systematycznie wzrasta,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

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

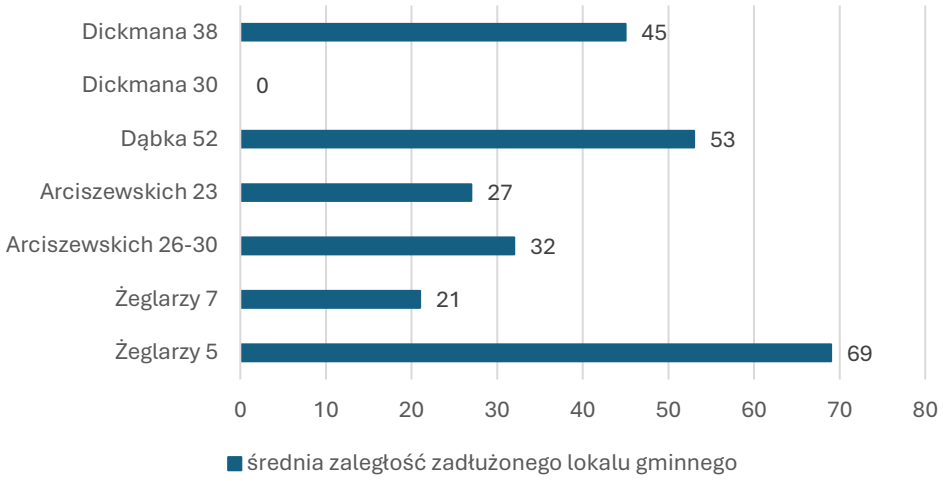
Sytuacja materialna rodzin z podobszaru – w świetle danych o zasiłkobiorcach pomocy społecznej i osobach pobierających zasiłki dla bezrobotnych – wydaje się nieco lepsza niż sugerują to dane o dochodach. Mimo to Oksywie wypada niekorzystnie na tle miasta pod względem liczby osób korzystających z pomocy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

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

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



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



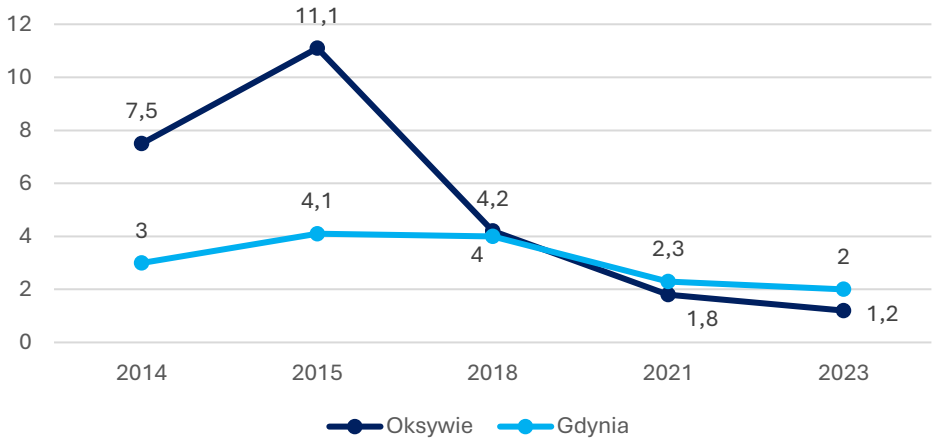
Ryc. 40. Średnia zaległość w opłatach w przeliczeniu na zadłużony lokal gminny w wybranych budynkach z własnością gminną (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Oksywie

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

1.5. Zdrowie

1.5.1. Zdrowie psychiczne

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



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

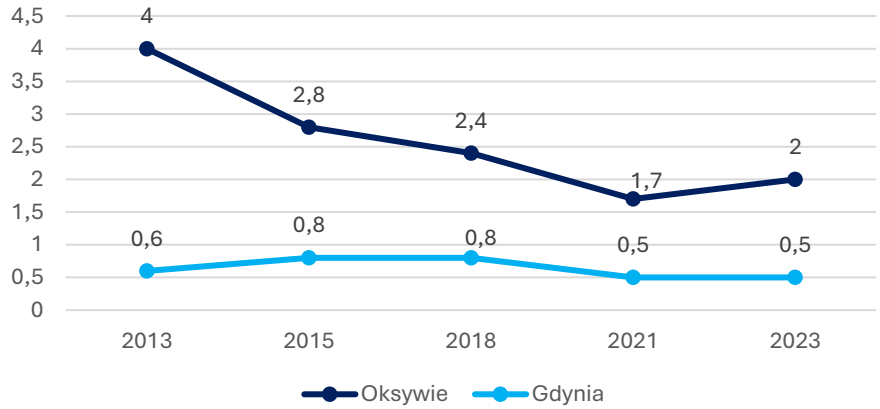
Z danych MOPS wynika, że rejestr klientów z problemami ze zdrowiem psychicznym w ostatnich latach na Oksywiu zrównał się ze średnią gminną. Choć dane te wskazują na pozytywny trend, po ich zestawieniu z wiedzą o systematycznym odpływie klientów pomocy społecznej, a także szacunkami WHO, które mówią o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

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

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

1.5.2. Uzależnienia

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



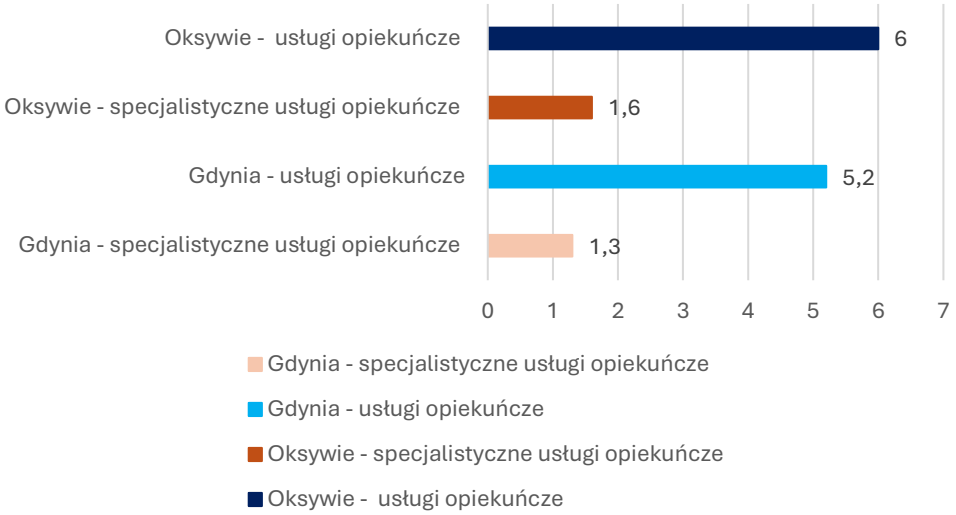
Ryc. 42. Wskaźnik osób uzależnionych kierowanych na terapię alkoholową (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie

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

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

1.5.3. Niesamodzielność wynikająca ze stanu zdrowia / Usługi opiekuńcze

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



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

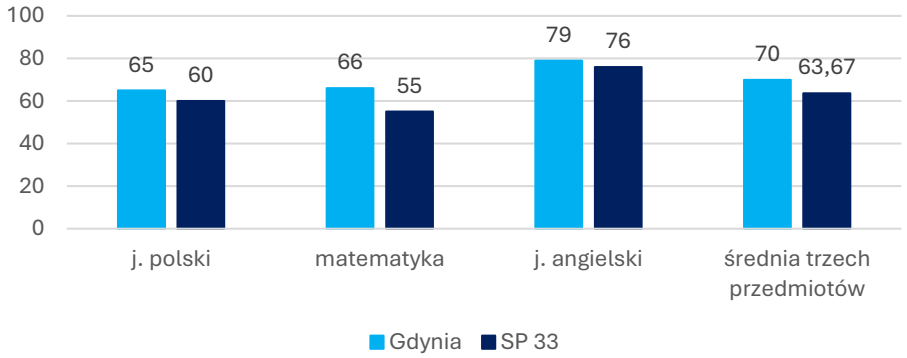
Analizowana grupa osób objętych wsparciem to osoby starsze i schorowane. Wskaźnik przedstawiony na wykresie wskazuje, że zapotrzebowanie na szeroko rozumiane usługi opiekuńcze na oksywskim obszarze rewitalizacji jest wyższe niż w mieście, a w punktach koncentracji sytuacji problemowych to przekroczenie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

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

1.6. Edukacja

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

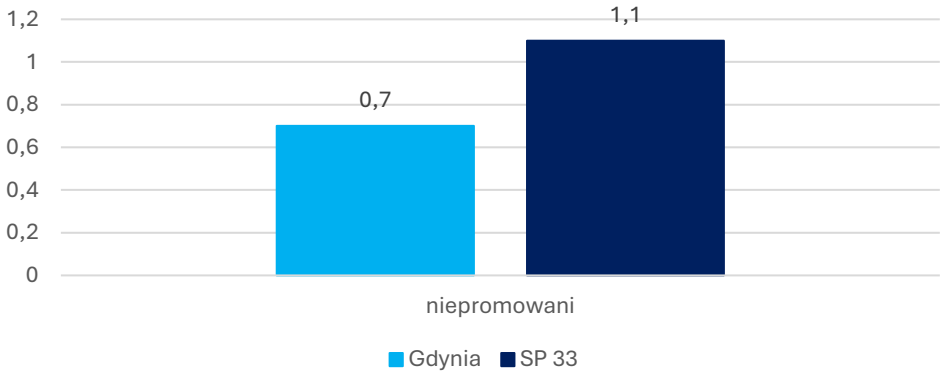
Oksywskiej, zlokalizowanej przy ul. Godebskiego 8 (obręb tzw. Oksywia Górnego). Niekiedy, w przypadku problemów w szkole, np. związanych ze stygmatyzacją wynikającą z zamieszkiwania w sąsiedztwie postrzeganym za getto socjalne, sami pedagodzy rekomendują przeniesienie dziecka do sąsiedniej szkoły podstawowej.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



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

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

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

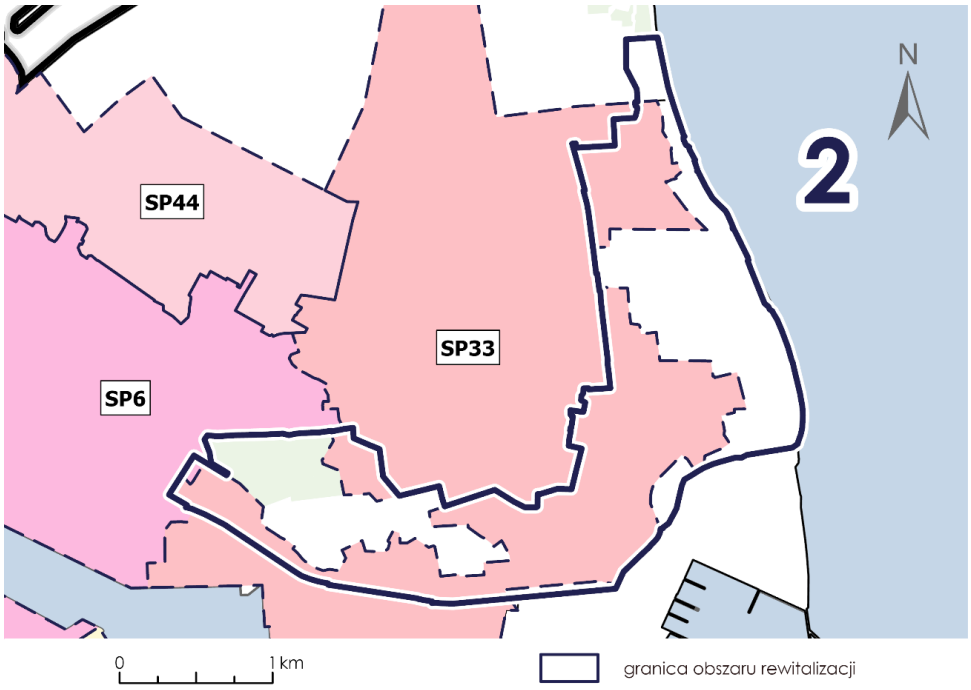


Ryc. 45. Odsetek uczniów szkół podstawowych niepromowanych w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Oksywie

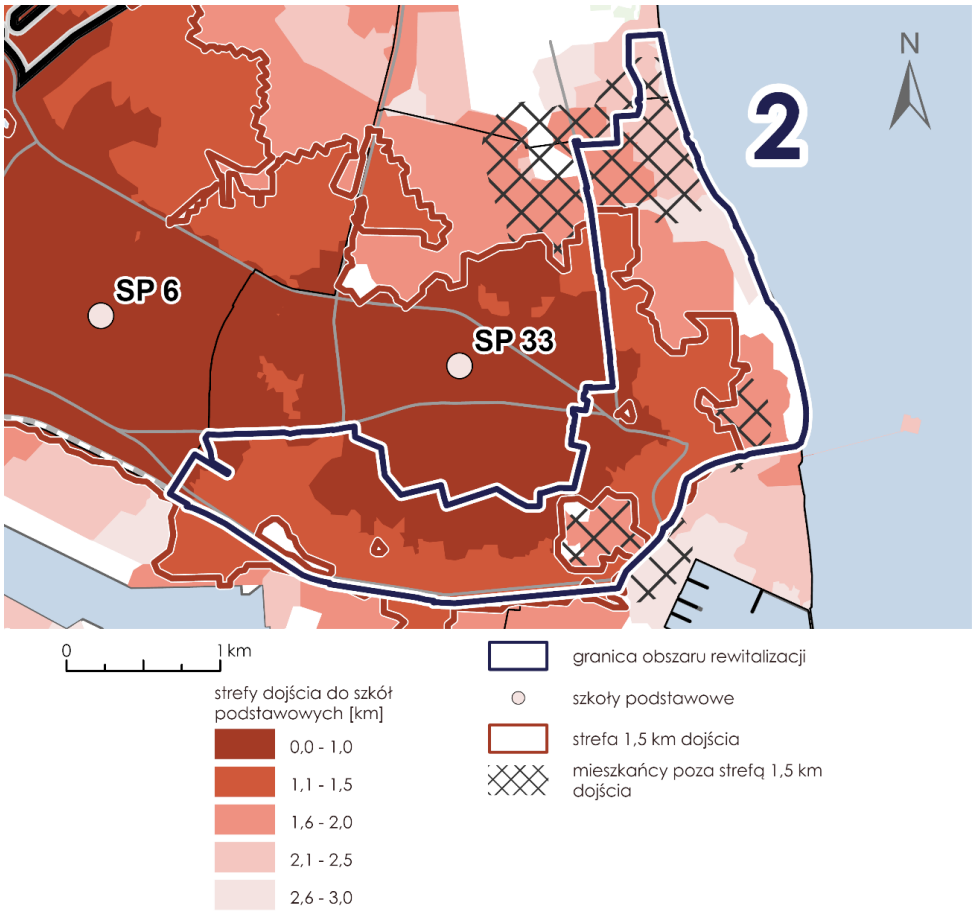
Na podobszarze rewitalizacji znajduje się również jedna szkoła średnia – V Liceum Ogólnokształcące przy ul. Dickmana 14. Teren sportowy V LO jest otwarty i dostępny dla młodzieży. Wspomnieć również należy o funkcjonującej na terenie Oksywia Akademii Marynarki Wojennej.

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

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



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



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

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

1.7. Kapitał społeczny

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

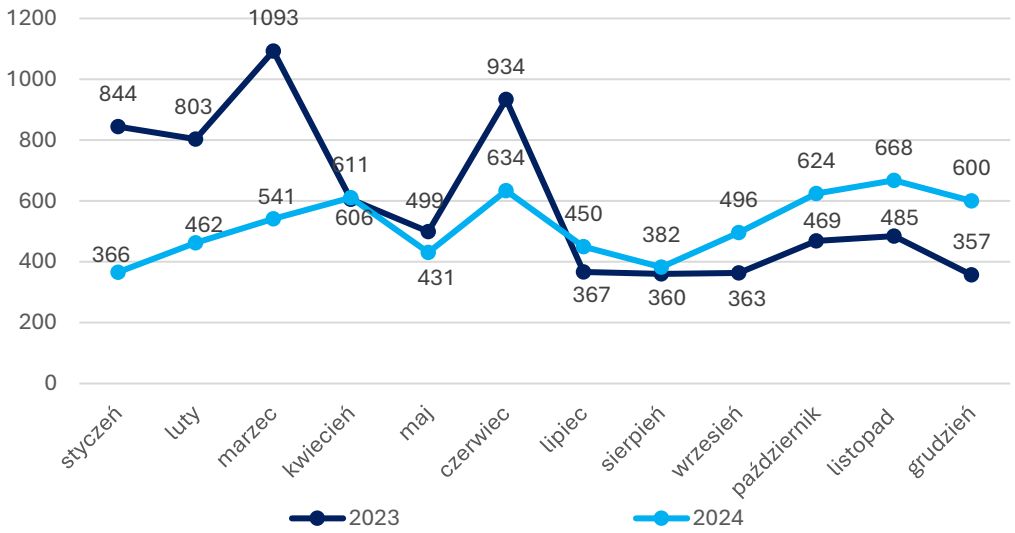
Kolejną z miar aktywności mieszkańców może być skala czytelnictwa. Statystyka prowadzona przez Miejską Bibliotekę Publiczną pokazuje, że z końcem 2023 r. na podobszarze rewitalizacji Oksywie odnotowano 578 czytelników (23,3% mieszkańców podobszaru), co w odniesieniu do skali czytelnictwa w Gdyni nie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

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

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

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

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



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

1.8. Organizacje pozarządowe

Organizacje pozarządowe związane z podobszarem:

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

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

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

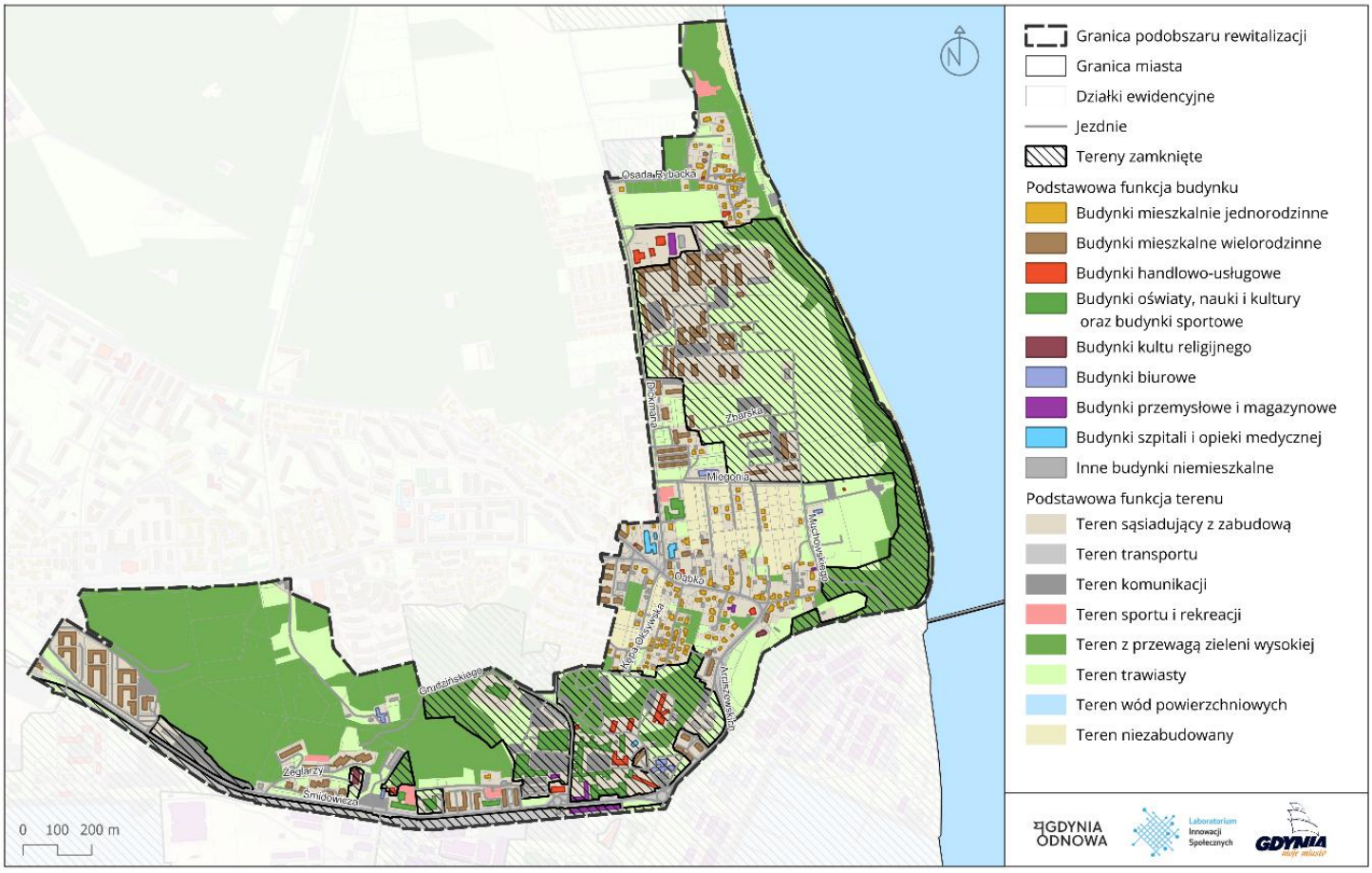
Okrętów – bezpieczeństwo narodowe). Są organizacje o społecznym profilu działalności (w obszarze edukacji, pomocy społecznej), natomiast na podstawie samej ich enumeracji nie sposób ocenić, które z nich działają prężnie i na ile w swojej pracy koncentrują się na Oksywiu. Wśród organizacji faktycznie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

2. Mieszkanie i otoczenie

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

2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

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



Ryc. 49. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Oksywie

2.1.1. Typy zabudowy mieszkaniowej

2.1.1.1. Perspektywa ogólna

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

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

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

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

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

2.1.1.2. Enklawa zabudowy – ulica Żeglarzy

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

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

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

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

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

2.1.1.3. Enklawa zabudowy – ulica Śmidowicza

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

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

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

2.1.1.4. Enklawa zabudowy – ulica Arciszewskich

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

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

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

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

2.1.1.5. Enklawa zabudowy – dawna wieś Oksywie

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

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

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

2.1.1.6. Enklawa zabudowy – rejon ulicy Dickmana

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

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

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

2.1.1.7. Enklawa zabudowy – rejon ulicy Osada Rybacka

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

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

2.1.1.8. Zabudowa mieszkalna poza zasygnalizowanymi enklawami

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

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

2.1.2. Usługi publiczne

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

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

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

2.1.3. Tereny zieleni i rekreacji

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

Ryc. 50. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Oksywie

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

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

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

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

2.1.4. Wnioski

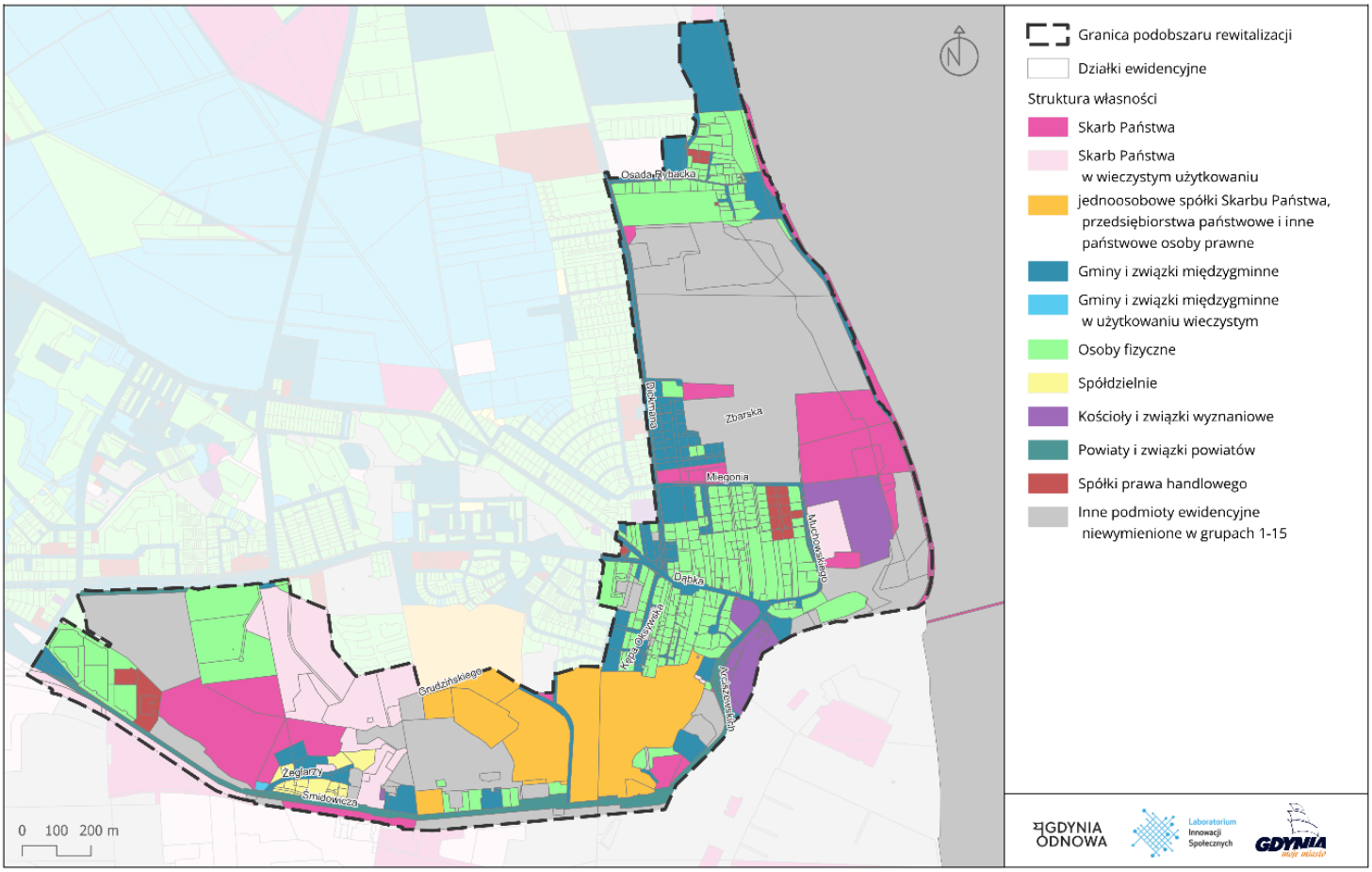
Rozległość podobszaru i specyfika jego układu urbanistycznego, charakterystyka osiedleńcza oraz sąsiedztwo kompleksu militarno-przemysłowego, determinują kierunki interwencji rewitalizacyjnej. Istotnym jej elementem jest poprawa bezpieczeństwa komunikacyjnego, w szczególności pieszych oraz poprawa lub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

2.2. Stan własności

2.2.1. Grunty

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

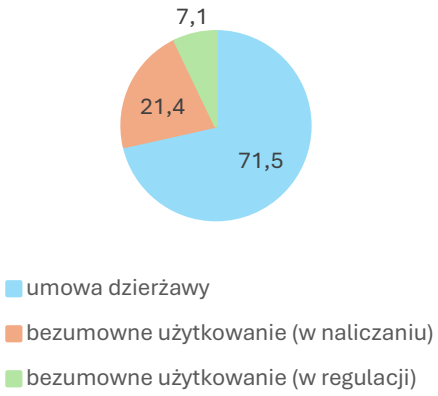
Dickmana po likwidowanych barakach komunalnych oraz działki przy ul. Osada Rybacka – przy Centrum Techniki Morskiej, a także tereny między polaną rekreacyjną a ul. Dickmana.



Ryc. 51. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Oksywie

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

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



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

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

2.2.2. Budynki

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

2.2.3. Wnioski

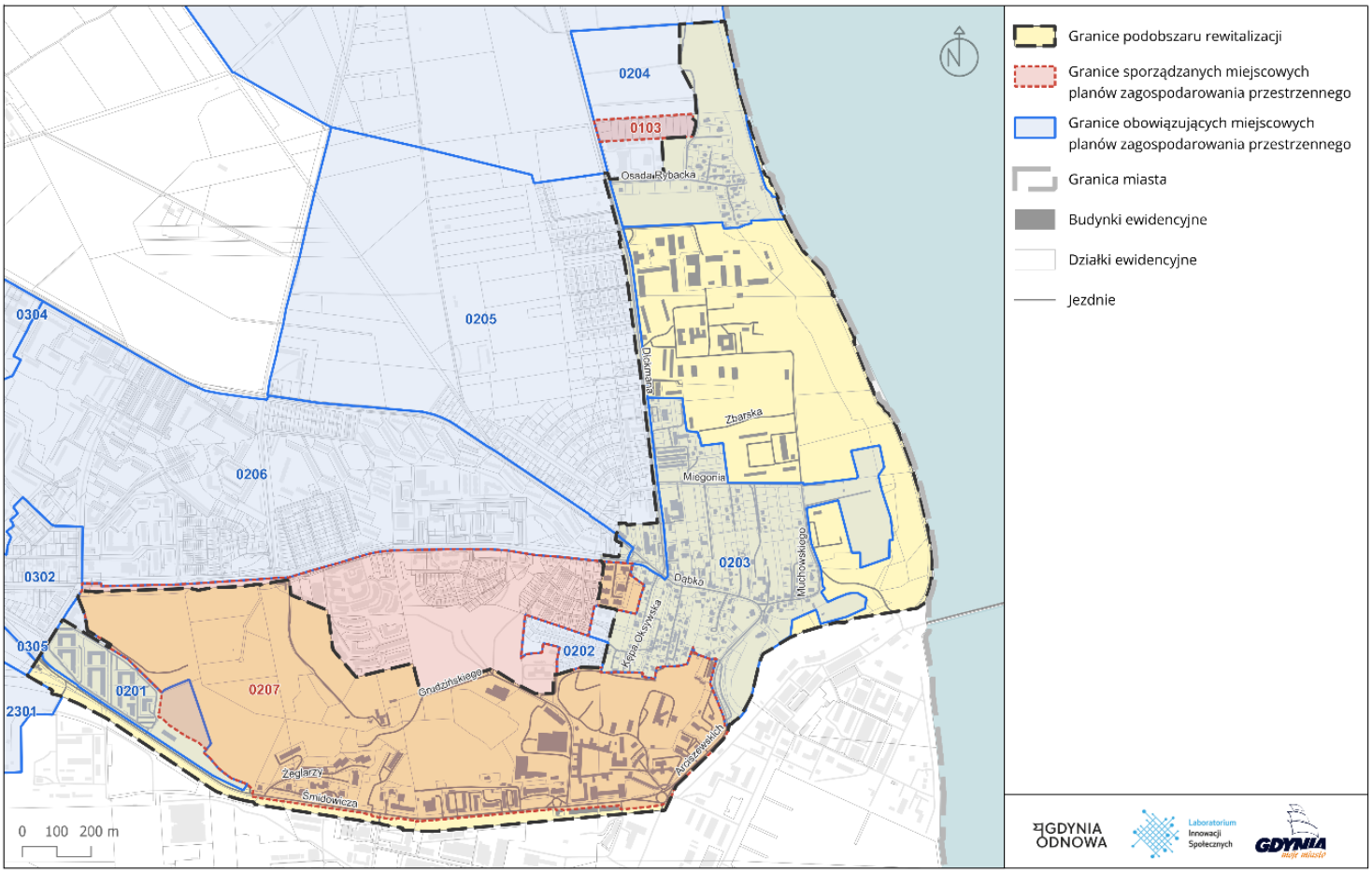
Stan własności w poszczególnych enklawach zabudowy determinuje zróżnicowaną problematykę. Tam, gdzie występuje własność spółdzielcza (również gruntów), występują duże potrzeby inwestycyjne, których realizacja jest ograniczona ze względu na słabą kondycję finansową spółdzielni. Z kolei tam, gdzie wspólnoty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

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

2.3. Sytuacja planistyczna

Fragmenty podobszaru rewitalizacji objęte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- MPZP 0201: zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie, rejon ulic Nasypowej i Śmidowicza[8],
- MPZP 0203: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic Dickmana, Muchowskiego i Kępa Oksywska[9],
- MPZP 0204: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic Dickmana i Osada Rybacka[10],
- MPZP 0205: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic A. Dickmana, Płk. S. Dąbka i Zielonej[11].



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

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

[8] Przyjęty uchwałą nr XII/471/99 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 października 1999 r.
[9] Przyjęty uchwałą nr XXVIII/647/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 lutego 2005 r.
[10] Przyjęty uchwałą nr XIII/311/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 października 2007 r.
[11] Przyjęty uchwałą nr VIII/111/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 kwietnia 2015 r.

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

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

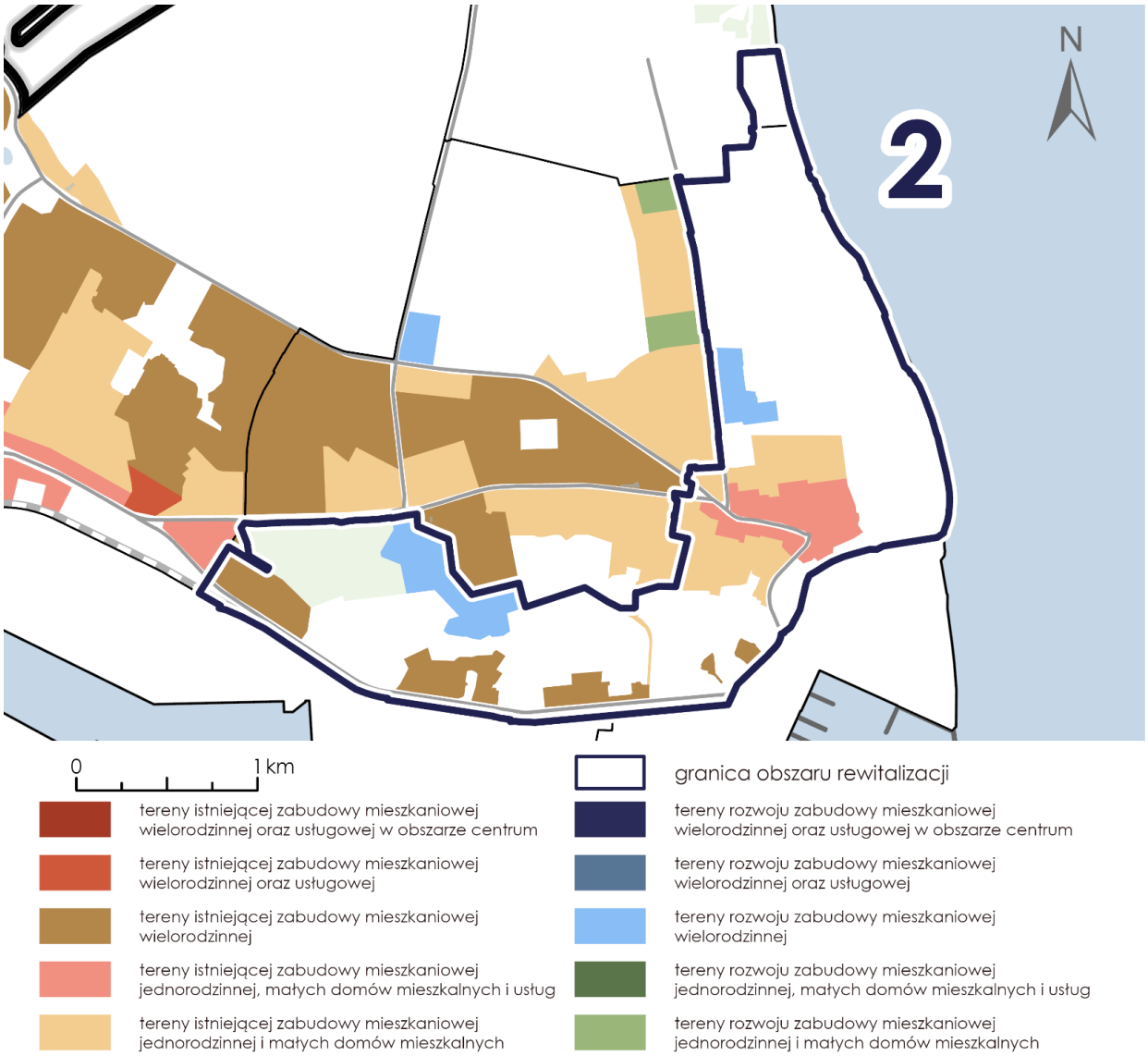
2.4. Mieszkalnictwo

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

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

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

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



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

Na oksywskim podobszarze rewitalizacji średnia powierzchnia mieszkania wynosi 53 m^2, natomiast średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną zameldowaną osobę – ponad 39 m^2, co znacznie przekracza średnią gminną. Wynika to z dużej liczby budynków jednorodzinnych zlokalizowanych w granicach podobszaru. Zasób gminny na oksywskim podobszarze rewitalizacji stanowi nieco ponad 15% wszystkich mieszkań. Lokale komunalne znajdują się w 15 budynkach zlokalizowanych w czterech wcześniej sygnalizowanych enklawach zabudowy mieszkaniowej; ich rozmieszczenie nie jest równomierne. W tej liczbie jest osiem budynków gminnych, pozostałe siedem stanowi własność wspólnot mieszkaniowych z mniejszym lub większym udziałem gminy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pewnym barometrem kondycji oraz atrakcyjności okolicy pod względem napływu nowych mieszkańców jest ruch transakcyjny nieruchomości. W 2023 r. na oksywskim podobszarze rewitalizacji dokonano 140 transakcji kupna/sprzedaży mieszkań, z tego 129 dotyczyło nowych osiedli deweloperskich, a 11 – pozostałych lokalizacji w granicach podobszaru. Podczas gdy średnia cena za 1 m^2 mieszkania w Gdyni wynosiła 10768 zł, na omawianym terenie był niższa – nawet dla transakcji obejmujących osiedla deweloperskie. W tych ostatnich za metr mieszkania płacono 8870 zł, natomiast przy ul. Śmidowicza i Dickmana cena wynosiła 7197 zł za 1 m^2.

2.5. Dziedzictwo

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

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

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

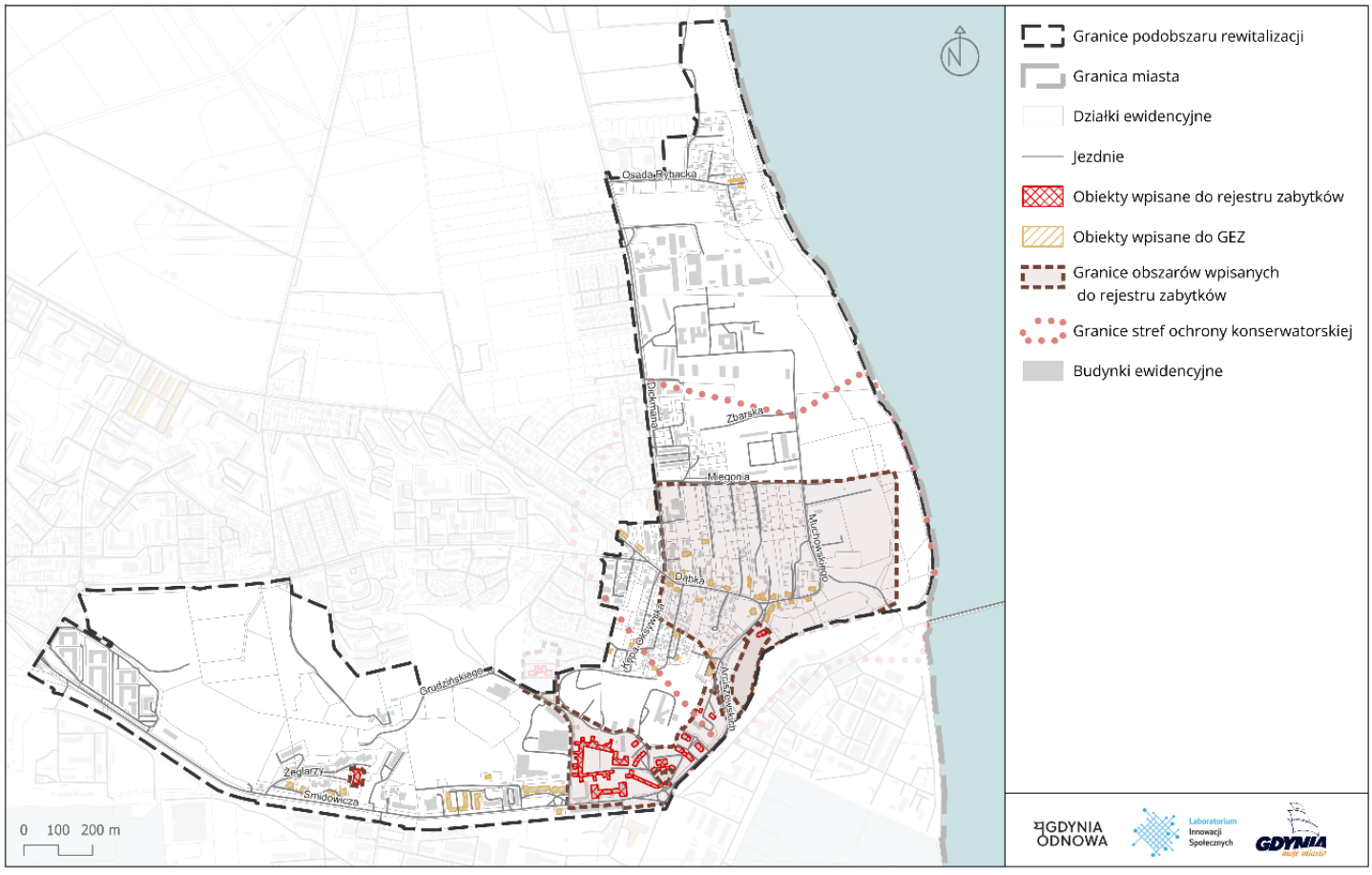
W granicach podobszaru znajduje się pięć sfer ochrony archeologicznej ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz sfery ochrony archeologicznej wskazane w obowiązujących MPZP.

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

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

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

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



Ryc. 55. Dziedzictwo kulturowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie

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

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

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

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

2.6. Środowisko

2.6.1. Obszary i obiekty chronione przyrodniczo

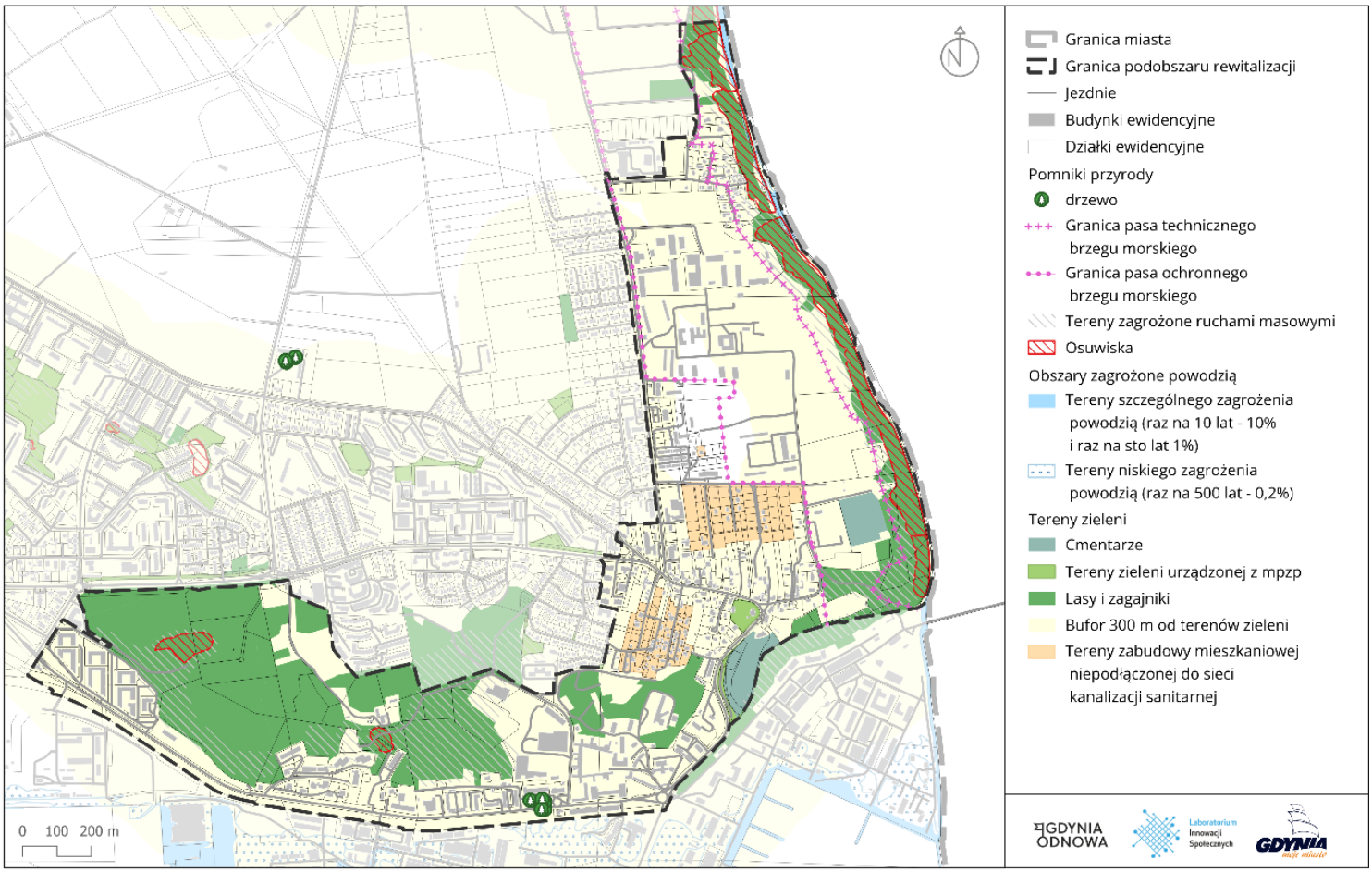
Na podobszarze od 2022 r. znajduje się pomnik przyrody o nazwie Grupa Oksywska, który obejmuje grupę siedmiu drzew – czterech jarzębów i trzech kasztanowców. Rosną one na niewielkim skwerku przy ul. Śmidowicza.

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

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

2.6.2. Jakość i stan zieleni

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



Ryc. 56. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie

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

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

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

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

2.6.3. Uciążliwości

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

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

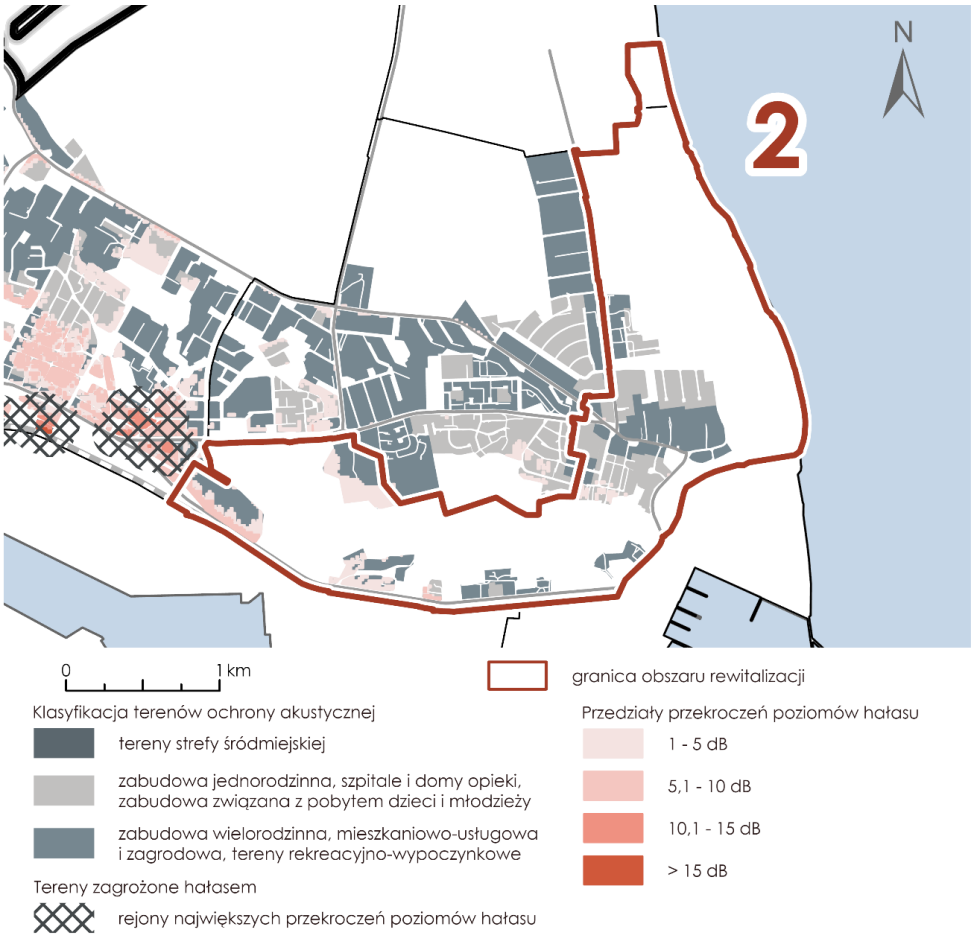
2.6.4. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi

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

2.6.5. Grunty zanieczyszczone

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

2.6.6. Warunki klimatu akustycznego



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

Biorąc pod uwagę różne rodzaje hałasu generowanego w tkance miejskiej – drogowy, kolejowy, przemysłowy – na Oksywiu rejestruje się przekroczenia hałasu przemysłowego. Dotyczą one wybranych terenów przylegających do ul. Śmidowicza oraz południowych krańców zabudowy przy ul. Kępa Oksywska. Większe przekroczenia dotyczą średniego poziomu hałasu nocnego (22.00-6.00) niż średniego hałasu obliczanego dla całej doby. Obszary narażone na przekroczenia to południowy skraj zabudowy przy ul. Nasypowej, zabudowa przy ul. Żeglarzy oraz budynki przy ul. Śmidowicza w rejonie ul. Żeglarzy. Nocne przekroczenia norm hałasu przemysłowego notuje się na południowych zboczach zabudowy przy ul. Kępa Oksywska.

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

2.6.7. Stan aerosanitarny

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

2.6.8. Zagrożenia powodziowe

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

2.7. Komunikacja

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

Ulica Śmidowicza, szczególnie na wysokości Akademii Marynarki Wojennej, boryka się z problemem nadmiaru parkowanych aut słuchaczy uczelni oraz pracowników lokalnych podmiotów. Od strony ulicy Śmidowicza w tereny zamknięte wcina się ulica Grudzińskiego, kończąc się na wysokości Wojskowego Ośrodka Medycyny Prewencyjnej. Sporządzany plan miejscowy nr 0207 przewiduje ogólnodostępne ciągi piesze i rowerowe wzdłuż ulicy Grudzińskiego oraz od strony ulicy Bosmańskiej w kierunku ul. Grudzińskiego. Jednakże planowanie dostępnego połączenia pieszego pomiędzy Oksywiem górnym a dolnym w przedłużeniu ul. Grudzińskiego jest obecnie niemożliwe ze względu na istnienie terenu zamkniętego, wyłączonego z opracowania planistycznego, który rozdziela te dwie części dzielnicy.

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

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

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

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

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

2.8. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

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

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

2.9. Infrastruktura techniczna

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

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

2.9.1. Zaopatrzenie w wodę

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

2.9.2. Odprowadzanie ścieków

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

2.9.3. Zaopatrzenie w gaz

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

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

2.9.4. Zaopatrzenie w ciepło

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

2.9.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

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

2.9.6. Odprowadzenie wód opadowych

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

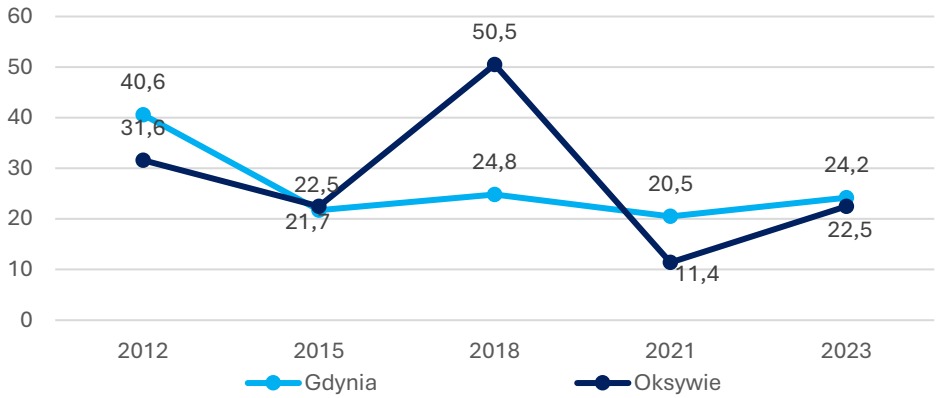
2.9.7. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe

Podobszar nie jest wyposażony w tego typu zabezpieczenie.

3. Bezpieczeństwo

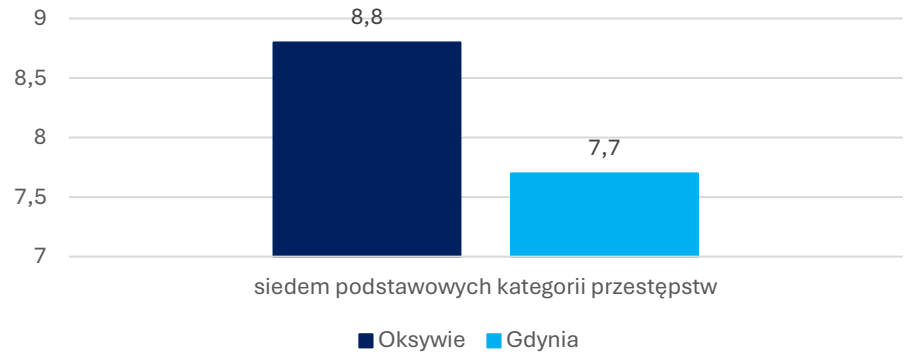
Bezpieczeństwo w podobszarze można rozpatrywać zarówno poprzez liczbę zarejestrowanych przez służby interwencji, jak i subiektywne poczucie bezpieczeństwa wśród mieszkańców, a także postrzeganie miejsca przez osoby z zewnątrz.

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



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

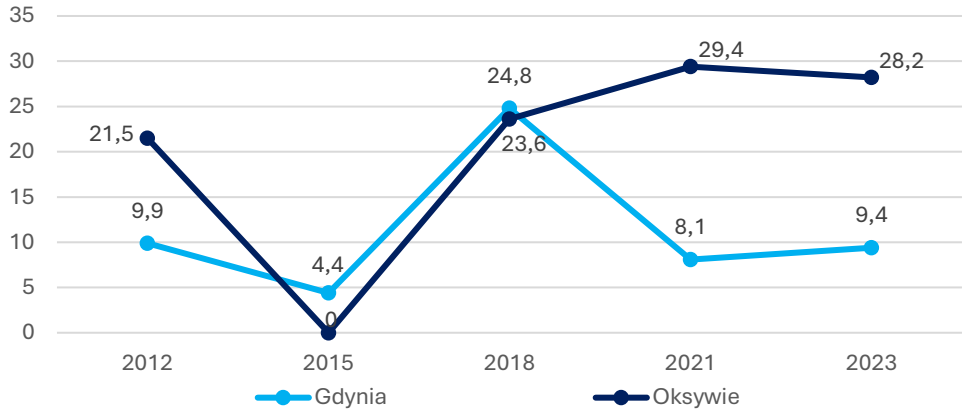
Wskaźnik liczby przestępstw w latach 2012-2023 dla Oksywia charakteryzuje się większą dynamiką wahań niż wskaźnik dla całej Gdyni. Trudno na tej podstawie wnioskować o bezpieczeństwie bądź jego braku na analizowanym podobszarze rewitalizacji. Statystyką bardziej skoncentrowaną na niebezpiecznych zjawiskach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



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

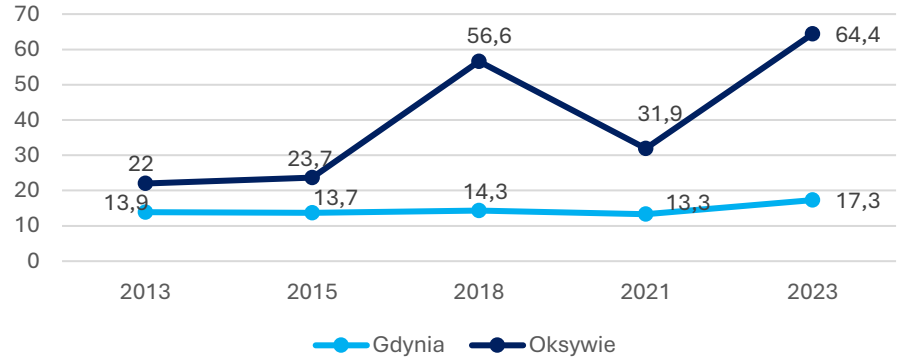
Poziom bezpieczeństwa można rozpatrywać zarówno w oparciu o dane statystyczne, jak i subiektywne odczucia mieszkańców. Z badań opinii przeprowadzonego w 2022 r. wybijała się duża rozbieżność – od pozytywnych po negatywne oceny, z których można wnioskować, że Oksywie jest umiarkowanie bezpiecznym miejscem.

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



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

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



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

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

3.1. Bezpieczeństwo w przestrzeni publicznej

3.1.1. Oświetlenie

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

3.1.2. Ruch drogowy

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

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

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

3.1.3. Zachowania społeczne

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

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

3.1.4. Pozostałe aspekty

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

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

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

4. Czas wolny

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

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

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

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

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

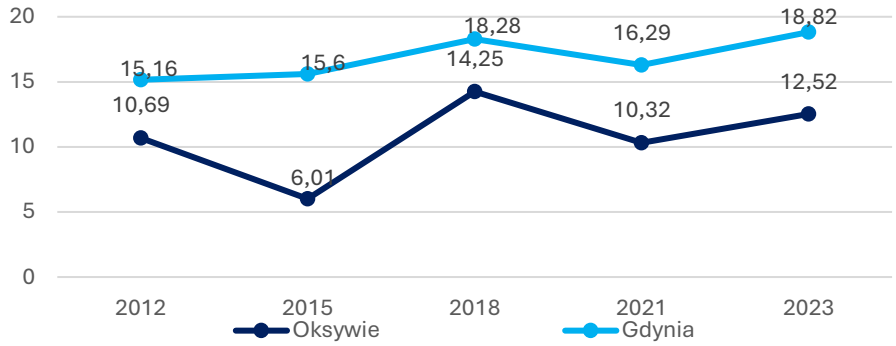
Miejscem koncentracji usług publicznych jest Przystań Śmidowicza 49, która łączy różnorodne elementy miejskiej oferty. Jest zaprojektowana tak, by użytkownicy mogli poznać ofertę spędzania czasu wolnego i być może z niej skorzystać. Wśród usług o takim profilu znajdują się: Dom Sąsiedzki, Centrum Aktywnego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

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

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

5. Gospodarka

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lp.	Adres budynku	Zakres prac wykonanych w ramach GPR 2017-2026
1.	Arciszewskich 23	Remont dachu w obrębie nieużytkowanego poddasza, wykonanie nowych pionów elektrycznych na 3-ch klatkach; zmiana sposobu ogrzewania; remont elewacji od strony ul. Arciszewskich.
2.	Arciszewskich 26, 27, 29, 30	Remont stolarki okiennej i drzwiowej; remont klatek schodowych.
3.	Dickmana 36	Remont klatki schodowej, prace remontowe dachu.
4.	Dickmana 38	Kompleksowa termomodernizacja; wymiana przyłącza kanalizacji sanitarnej.
5.	Śmidowicza 53	Rezygnacja partnera.
6.	Śmidowicza 55	Naprawa kominów.
7.	Śmidowicza61	Remont klatek schodowych, wykonanie wiatrołapów otwartych; wymiana nawierzchni chodników wzdłuż budynku oraz opaski na szczytach budynku i z tyłu budynku oraz wykonanie zagospodarowania terenów zielonych.
8.	Śmidowicza 63	Docieplenie ściany szczytowej budynku, remont strychu polegający na dociepleniu stropu strychu.
9.	Żeglarzy 7	Remont klatki schodowej.

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

6. Głos mieszkańców

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

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

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

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

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

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

III. Część dzielnicy Chylonia, rejon osiedla Meksyk

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

	2012		2015		2018		2021		2023	
	MEK	**Gdynia**	MEK	**Gdynia**	MEK	**Gdynia**	MEK	**Gdynia**	MEK	**Gdynia**
Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [**O*;** p. **społeczny**]	58,8	**29,7**	56	**25,8**	44,5	**19,3**	31,6	**16,3**	31,8	**16,6**
Odsetek osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym [**O;** p. **społeczny**]	0,7	**1,5**	2,4	**1,2**	1,5	**0,8**	1,4	**1**	0,7	**0,6**
Liczba przestępstw na 1 tys. mieszkańców [**O;** p. **społeczny**]	25,2	**40,6**	11,4	**21,7**	37,8	**24,8**	8,6	**20,5**	8,7	**24,2**
Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. mieszkańców [**O;** p. **społeczny**]	24	**9,9**	12,6	**4,4**	81	**24,8**	0	**8,1**	0	**9,4**
Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 mieszkańców [**O;** p. **gospodarczy**]	9,6	**15,2**	13,6	**15,6**	10,8	**18,3**	8,6	**16,3**	9,7	**18,8**
Liczba osób pobierających zasiłki pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [**F**; p. **społeczny**]	32,4	**15,5**	38	**12,8**	40,5	**12,2**	21,5	**6,4**	30,4	**8,5**
Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców [**O;** p. **gospodarczy**]	14,5	**23,4**	16,2	**26**	18,6	**26,3**	20,5	**27,6**	23,9	**28,4**
Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych [**O;** p. **gospodarczy**]	22,5	**19,5**	37,1	**19,2**	28,6	**16,3**	25	**17,4**	60	**13,7**
Średnia cena lokalu mieszkalnego za m² (w zł) [**F**; p. **gospodarczy**]	-	**4213**	-	**-**	-	**6712**	-	**9399**	-**	**14390**
	2013		2015		2018		2021		2023	
Liczba ofiar przemocy na 10 tys. mieszkańców (Niebieskie Karty) [**F**; p. **społeczny**]	12,4	**13,9**	0	**13,7**	13,5	**14,3**	28,8	**13,3**	0	**17,3**
Liczba osób kierowanych na terapię uzależnień od alkoholu na 1 tys. mieszkańców [**F**; p. **społeczny**]	1,2	**0,6**	09	**0,8**	2,7	**0,8**	0	**0,5**	1,4	**0,5**
	2013		2015		2018		2021		2022	
Poziom dochodów ludności: wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych (w tys. zł) [**F**; p. **gospodarczy**]	23	**40**	27	**44**	33	**47**	45	**69**	44	**69**
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba os. z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi na 1 tys. mieszkańców [**F**; p. **społeczny**]	3,8	**3**	3,8	**4,1**	4	**4**	1,4	**2,3**	1,4	**2**

*O – wskaźniki obligatoryjne; F – wskaźniki fakultatywne w poszczególnych systemach (społecznym, gospodarczym) wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego.
** Rejestrowane transakcje dotyczyły nieruchomości gruntowych, niekiedy zabudowanych, uzyskiwana cena transakcyjna odnosiła się do wartości m² gruntu, a nie mieszkania.
Czerwonym kolorem oznaczono przekroczenia średniej wartości dla gminy, natomiast zielonym wartości korzystniejsze niż średnia gminna.

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

1. Mieszkańcy obszaru – diagnoza sfery społecznej

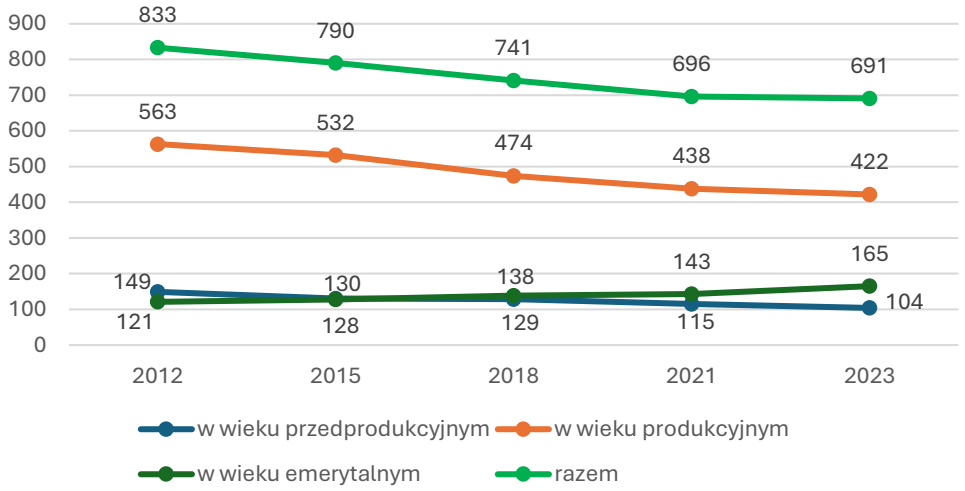
W tej części omówiono m.in.: demografię, korzystanie z pomocy społecznej, bezrobocie, sytuację materialną, stan zdrowia, kapitał społeczny oraz uczestnictwo mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym.

1.1. Demografia

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

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

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



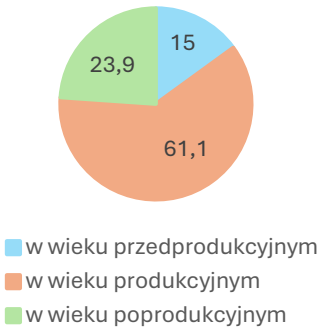
Ryc. 64. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Meksyk

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

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

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

Struktura demograficzna podobszaru nie ma znamion starości demograficznej. Z tej perspektywy jedynie kryterium odsetka osób w wieku poprodukcyjnym jest przekroczone, choć liczba ta jest wciąż mniejsza niż 1/4 mieszkańców i mniejsza niż średnia dla Gdyni (28,36%). Wskazuje to na duży potencjał aktywizacyjny w sferze zawodowej podobszaru.



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

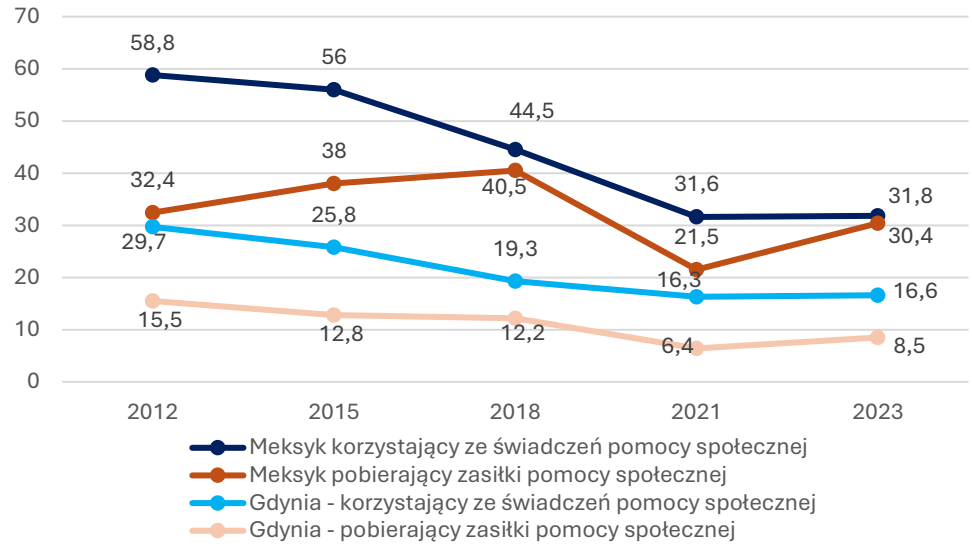
Pod względem udziału osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie zameldowanych, populacja podobszaru plasuje się korzystnej (jest młodsza) niż społeczność Gdyni.

1.2. Pomoc społeczna

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

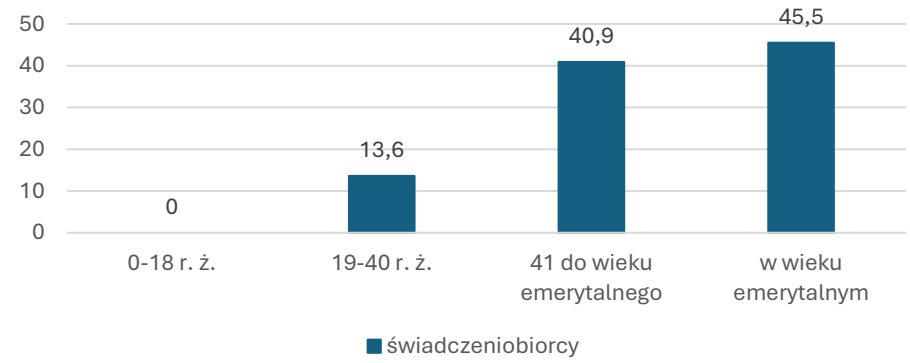
W ciągu badanych lat zauważalny jest stały spadek liczby mieszkańców korzystających z pomocy społecznej w jakiejkolwiek formie: z 44 osób w 2015 r. do 22 osób w roku 2021 i 2023. Dynamika spadku wskaźnika dla podobszaru jest porównywalna do spadku wskaźnika ogólnomiejskiego. Około 30% klientów MOPS to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

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



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

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



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

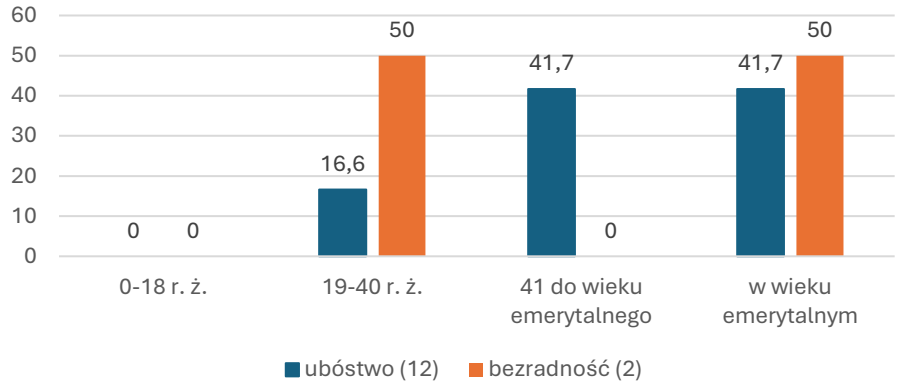
Siedemnaście gospodarstw domowych objętych szeroko rozumianym wsparciem świadczonym przez MOPS (z uwzględnieniem pracy socjalnej czy konsultacji interwencyjnych, tj. tych rodzajów wsparcia, które nie są świadczeniami w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej) to jednoosobowe gospodarstwa domowe.

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

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

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

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

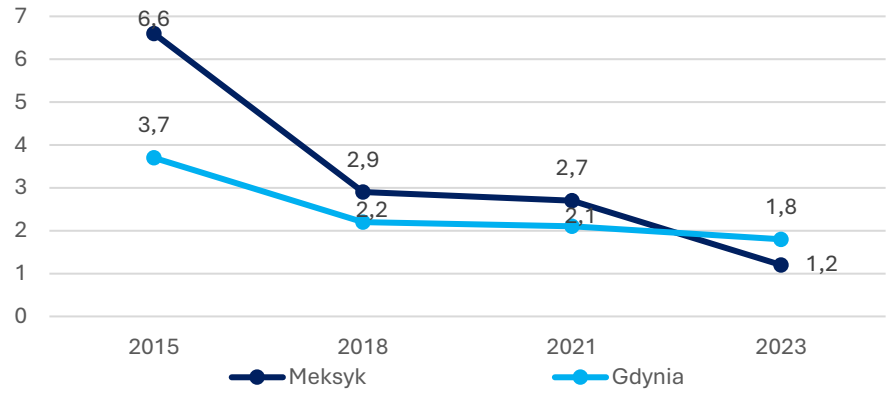


Ryc. 68. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania pomocy w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Meksyk

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

1.3. Bezrobocie

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



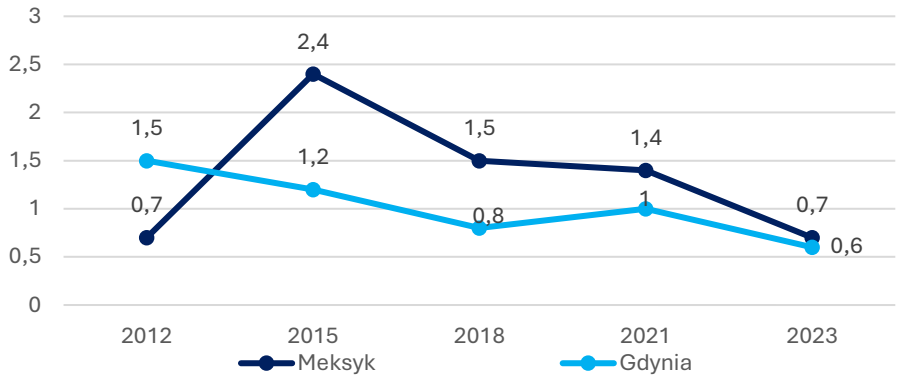
Ryc. 69. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Meksyk

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

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

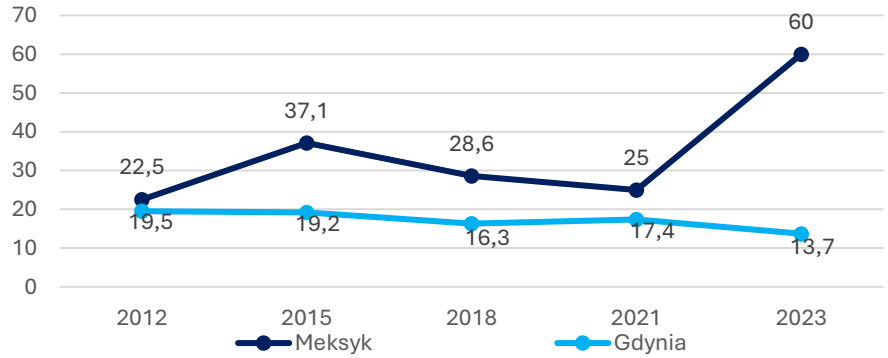
Pod tym względem sytuacja na podobszarze wyglądała lepiej niż średnia gdyńska dla dwóch ostatnich grup wiekowych i zdecydowanie gorzej (ponaddwukrotnie) w porównaniu ze średnią dla całego miasta dla najmłodszej grupy wiekowej.

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



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

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



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

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

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

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

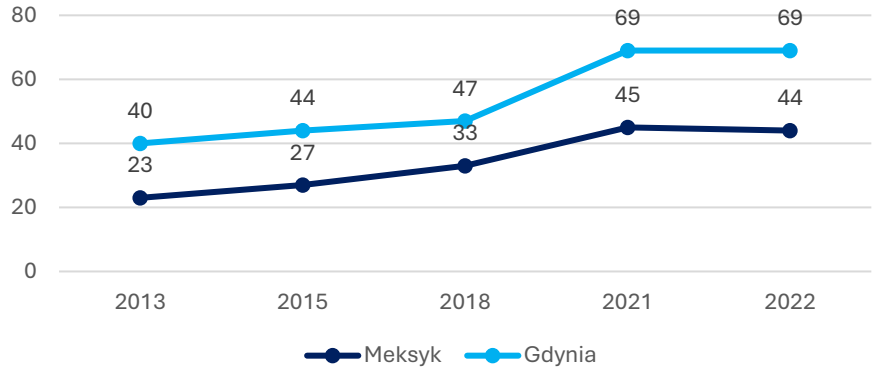
w Gdyni", realizowanego w latach 2017-2023, dwie osoby zmieniły swoją sytuację poprzez podjęcie pracy lub rozpoczęcie działalności gospodarczej.

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

1.4. Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru

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

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



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

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

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

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

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

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

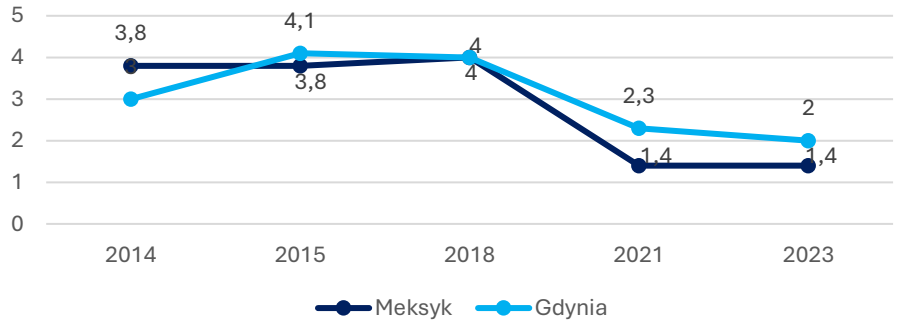
Według danych na koniec 2023 r. dwa z ośmiu istniejących na podobszarze lokali gminnych (25%) były zadłużone. Jest to najniższy odsetek w tej kategorii wśród gdyńskich podobszarów, dużo niższy niż średnia gdyńska (45,5%). Zaległości z tytułu czynszu najmu lokali komunalnych opiewały na dzień 31.12.2023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

1.5. Zdrowie

1.5.1. Zdrowie psychiczne

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

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



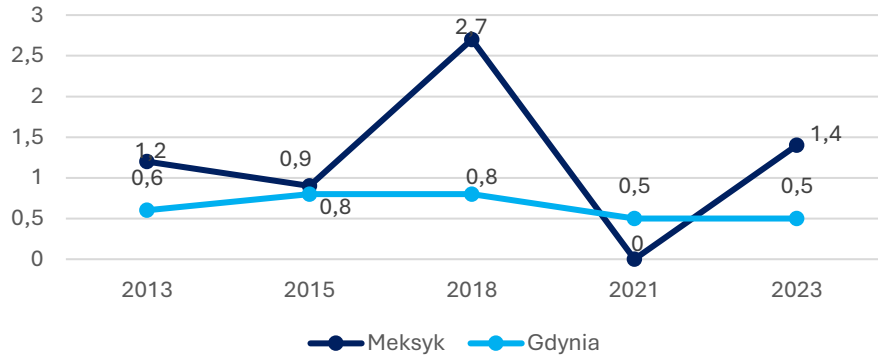
Ryc. 73. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk

1.5.2. Uzależnienia

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

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

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

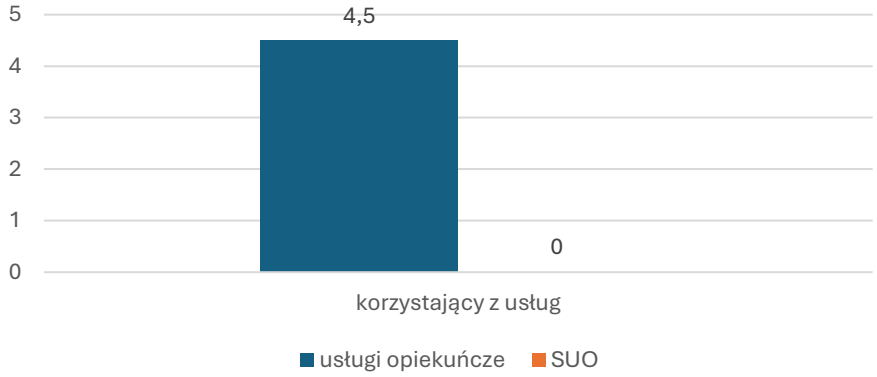


Ryc. 74. Wskaźnik osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk

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

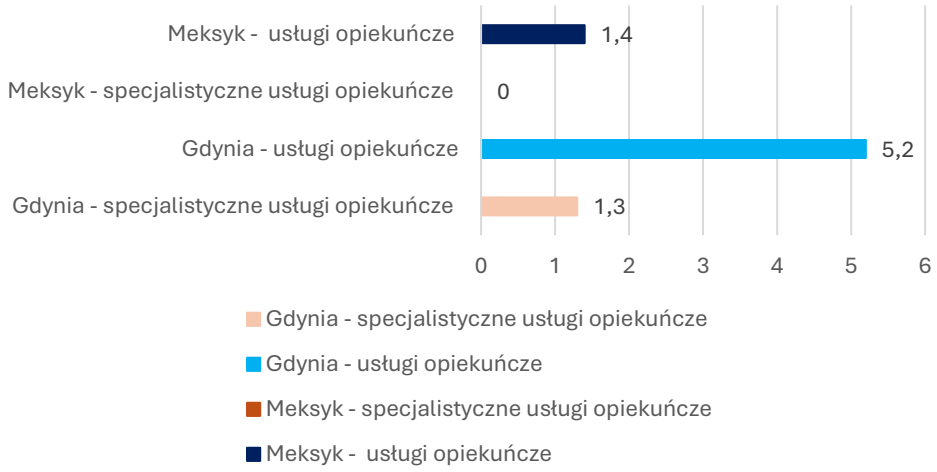
1.5.3. Niesamodzielność wynikająca ze stanu zdrowia / usługi opiekuńcze

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



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

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

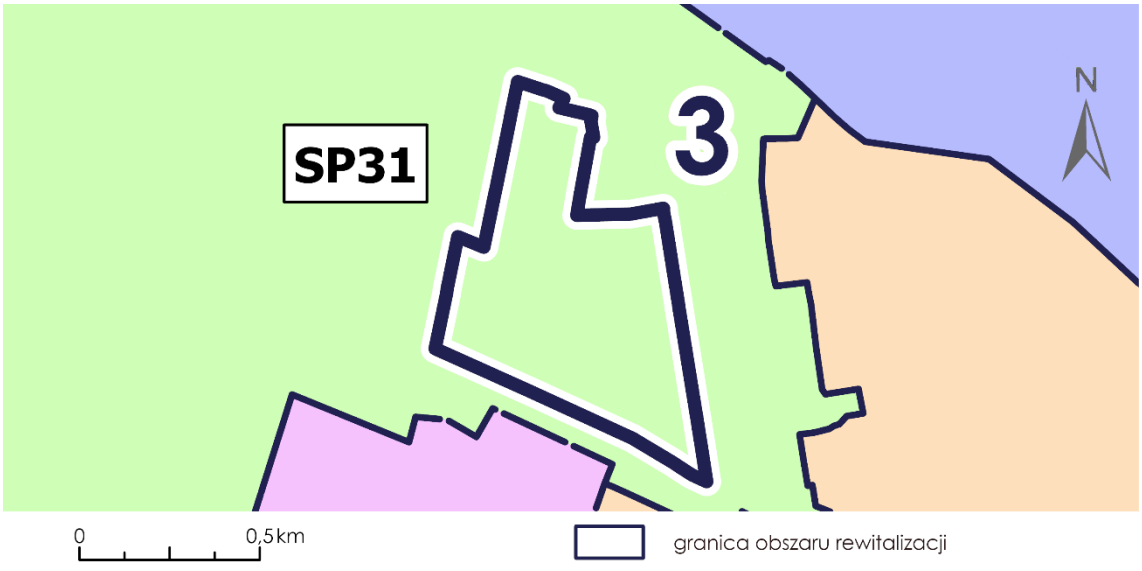


Ryc. 76. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Meksyk

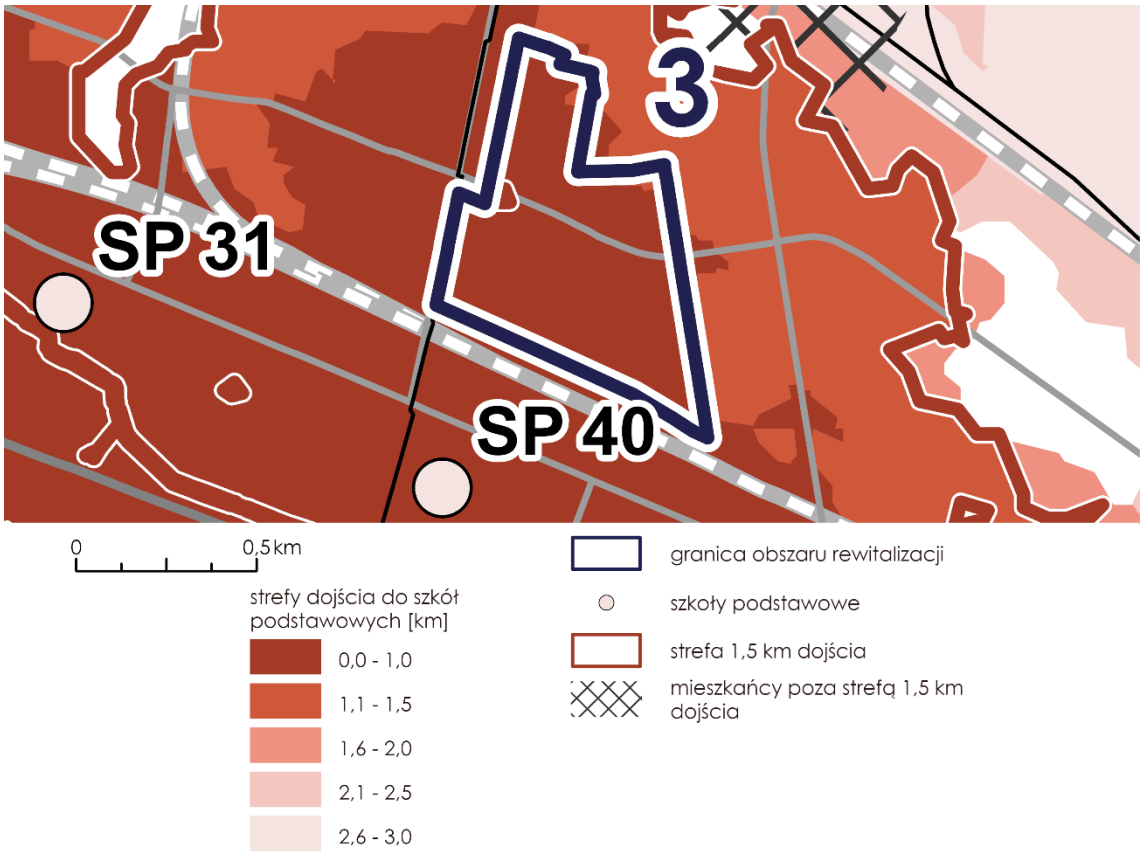
Celem oferowanego przez gminę wsparcia jest nie tylko umożliwienie jak najdłuższego pozostawania osób wymagających stałej opieki w miejscu swojego zamieszkania z zachowaniem samodzielności na możliwie satysfakcjonującym poziomie, ale również wspieranie osób z najbliższego otoczenia, które opiekują się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

1.6. Edukacja

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



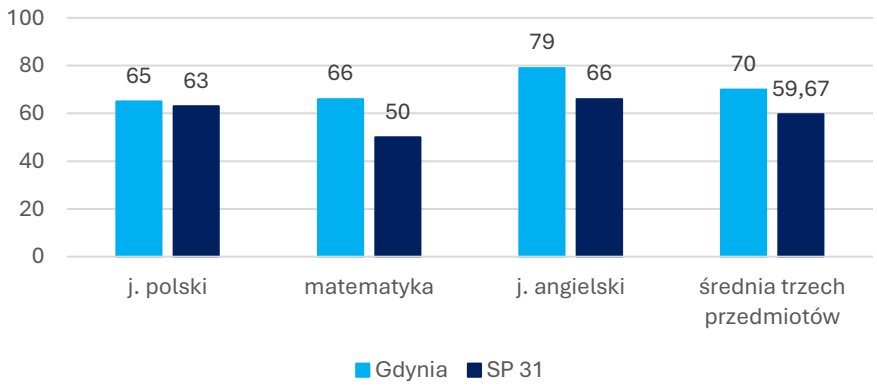
Ryc. 77. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Meksyk; opr. BPPMG



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

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

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



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

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

1.7. Kapitał społeczny

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Organizacje pozarządowe

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

W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru działają organizacje trzeciego sektora:

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

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

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

2. Mieszkanie i otoczenie

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

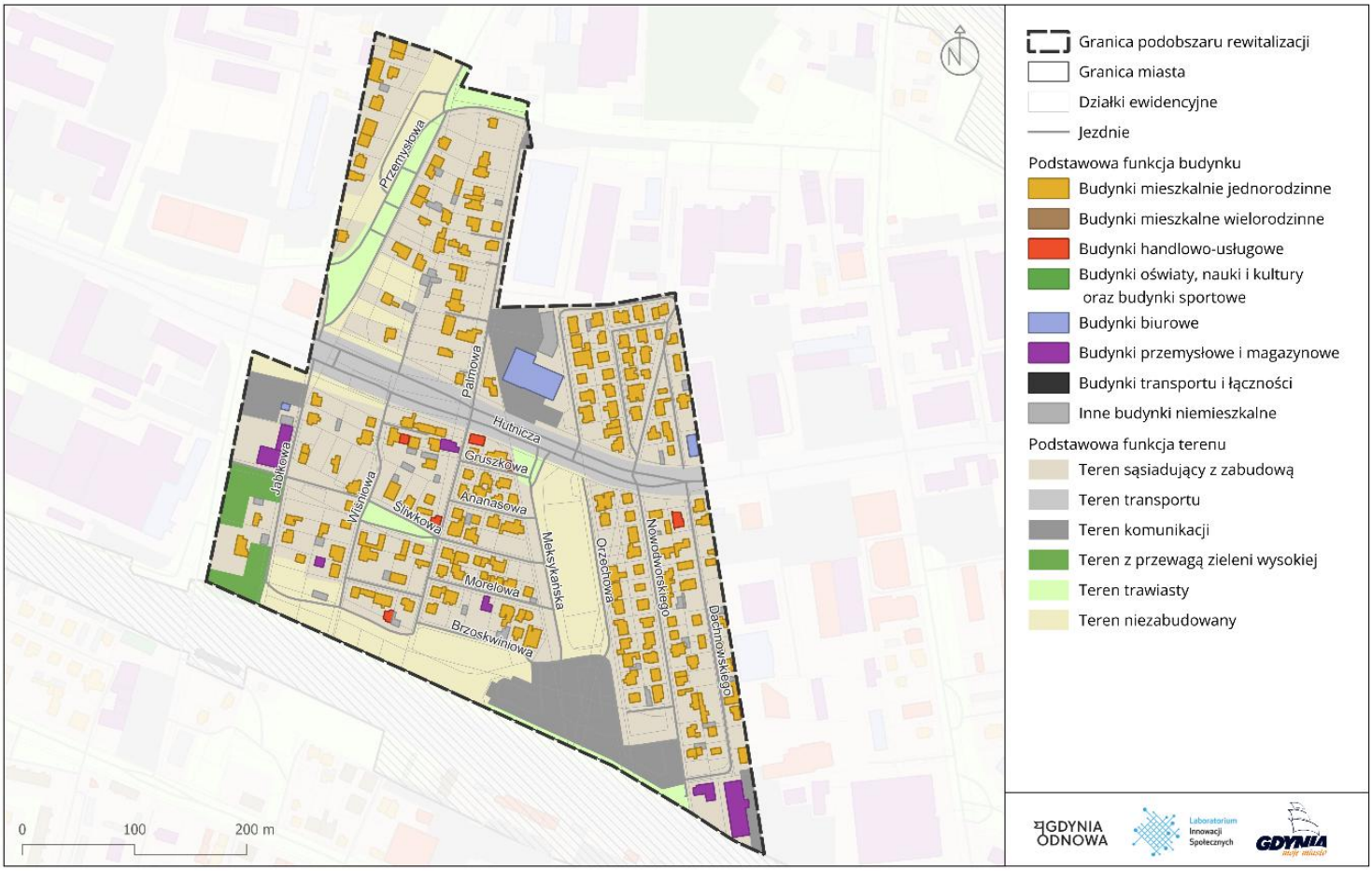
2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

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

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

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

Charakterystyczne dla osiedla są duże niezagospodarowane tereny prywatne.



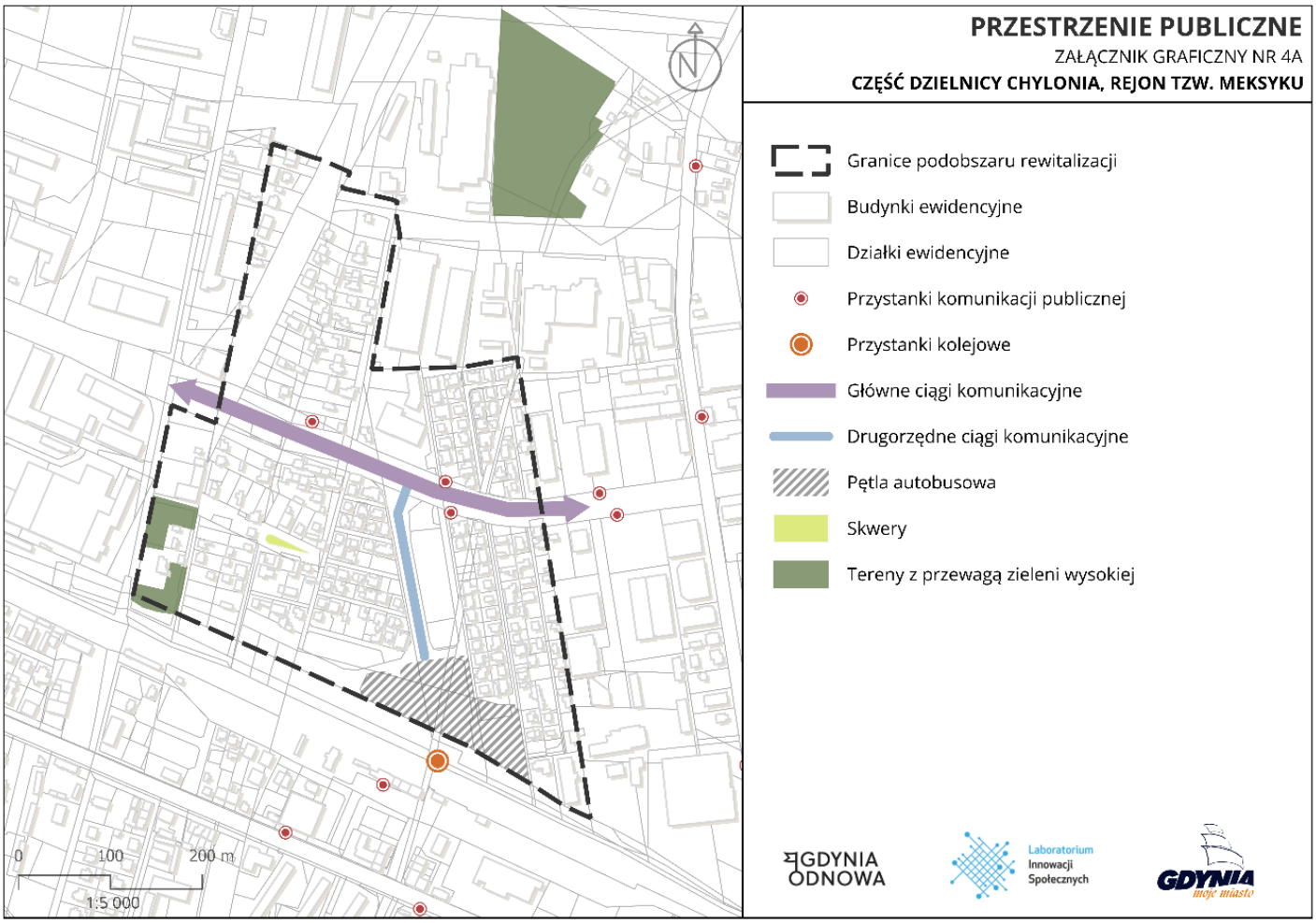
Ryc. 80. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Meksyk

2.1.1. Typ zabudowy mieszkaniowej

Na podobszarze dominuje wolnostojąca zabudowa jednorodzinna o zróżnicowanym, w większości niskim, standardzie. Budynki ulokowane są na regularnie wydzielonych niewielkich działkach o średniej powierzchni ok. 300 m^2. Potencjalną atrakcyjność funkcji mieszkaniowych obniża bezpośrednie sąsiedztwo intensywnie użytkowanych tras komunikacyjnych oraz obszaru przemysłowego, nierozwinięta infrastruktura samego osiedla oraz brak terenów rekreacyjnych.

2.1.2. Usługi

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



Ryc. 81. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Meksyk

2.1.3. Tereny zieleni i rekreacji

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

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

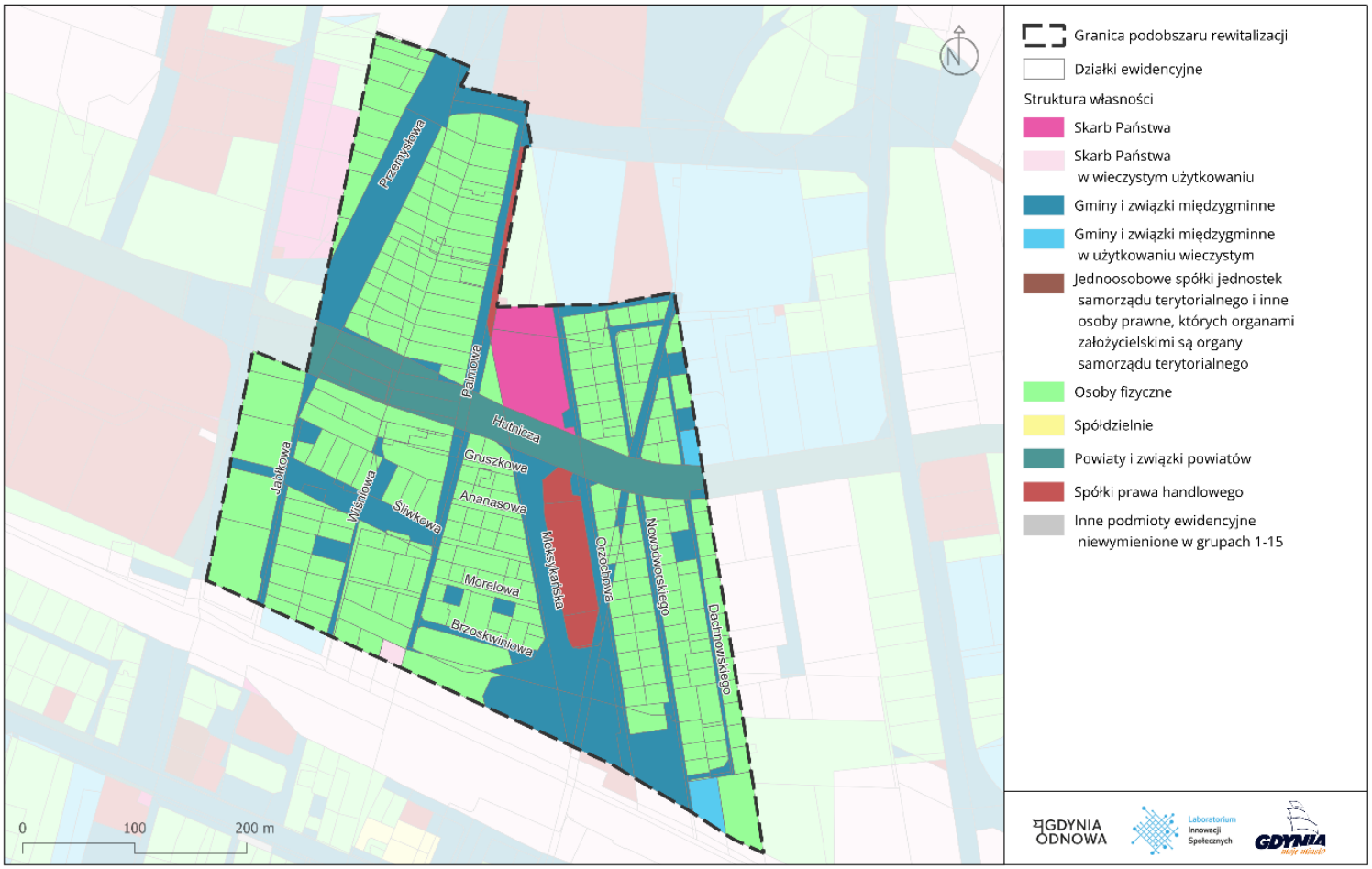
2.1.4. Wnioski

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

2.2. Stan własności

2.2.1. Grunty

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

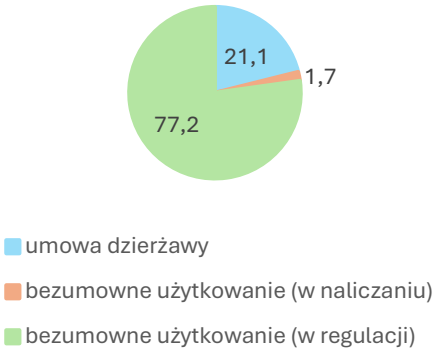


Ryc. 82. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Meksyk

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

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

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



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

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

2.2.2. Budynki

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

2.2.3. Wnioski

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

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

2.3. Sytuacja planistyczna

Podobszar rewitalizacji Meksyk objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego 0707 części dzielnicy Chylonia w Gdyni – tzw. Osiedle Meksyk[13]. Przyjęty plan zastąpił dokument z roku 2000. Obowiązujący MPZP 0707 zakłada możliwość wprowadzenia nowej zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej w kilku miejscach osiedla. Takie dogęszczenie jest możliwe na niezabudowanym terenie przy ul. Meksykańskiej oraz na działkach przy węźle przesiadkowym (przy ul. Brzoskwiniowej). Poza dogęszcze-

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

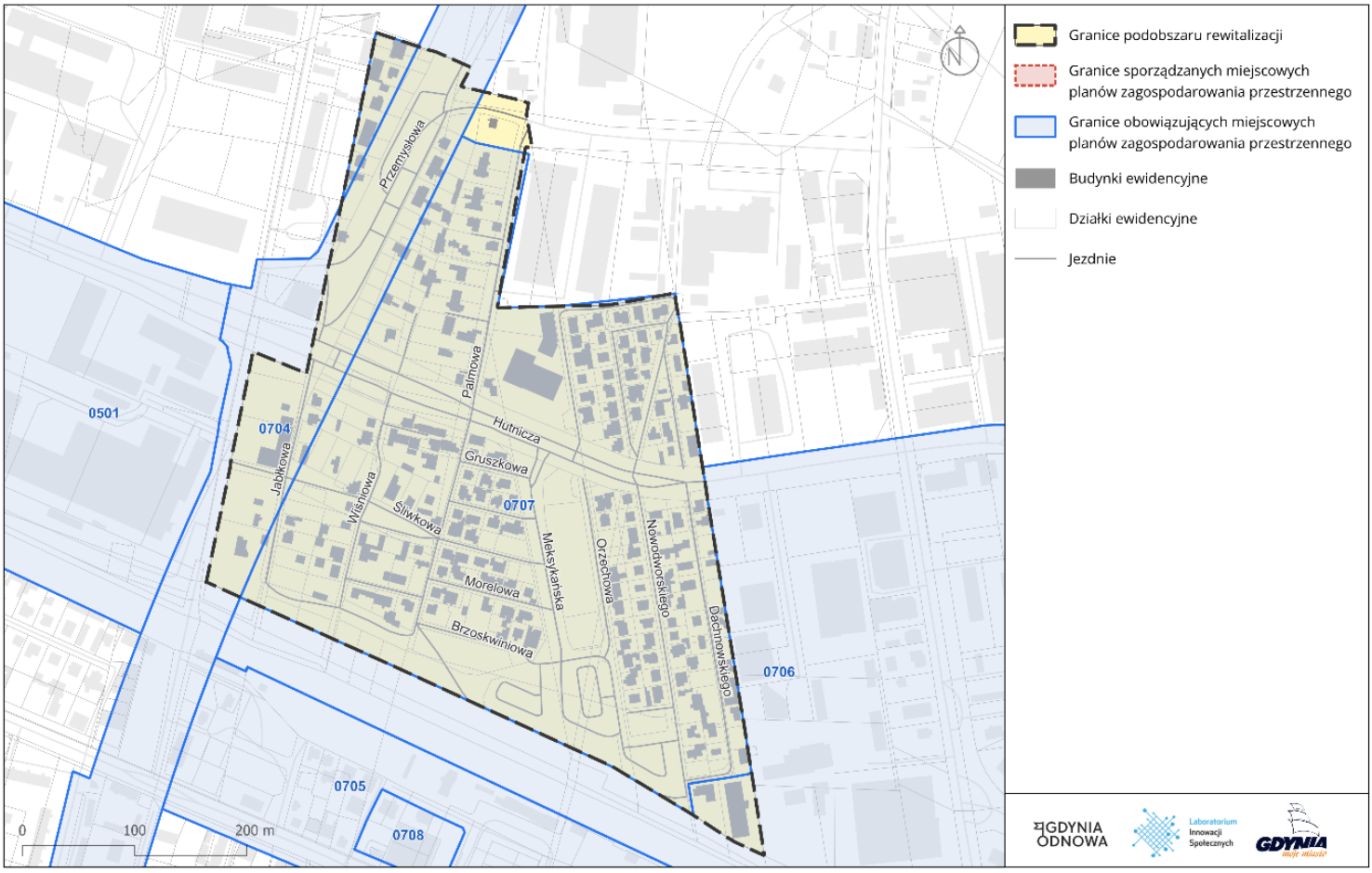
niem zabudowy MPZP 0707 przewiduje również wprowadzenie zieleni urządzonej (teren rekreacyjny) w pobliżu ogrodu deszczowego przy ul. Śliwkowej. Ponadto możliwe jest stworzenie usług sportu i rekreacji lub terenu zielonego przy ul. Brzoskwiniowej.

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

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

2.4. Mieszkalnictwo

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



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

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

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

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

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

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

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

Na podobszarze, w okresie od grudnia 2022 r. do grudnia 2023 r., zanotowano łącznie osiem transakcji na rynku nieruchomości, obejmujących zarówno nieruchomości gruntowe, jak i gruntowe zabudowane. Średnia cena za 1 m^2 nieruchomości (gruntowej lub gruntowej zabudowanej) na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 586,18 zł brutto. Należy jednak zaznaczyć, że ceny charakteryzowały się dużą rozpiętością – od niespełna 30 zł do prawie 1500 zł za m^2.

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

2.5. Środowisko

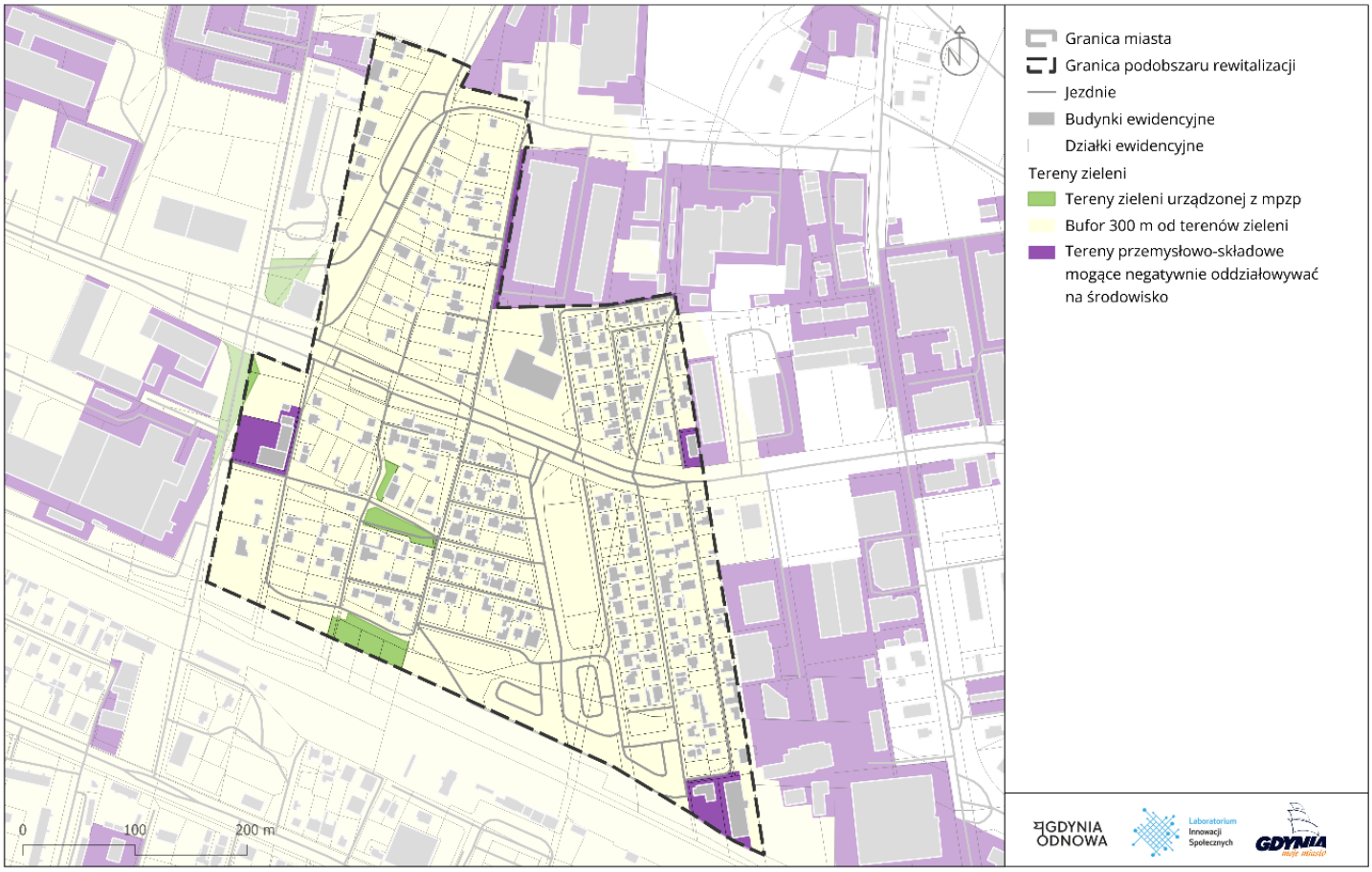
2.5.1. Obszary i obiekty chronione przyrodniczo

Na podobszarze nie występują prawnie chronione formy przyrody.

2.5.2. Jakość i stan zieleni

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

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



Ryc. 86. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Meksyk

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

2.5.3. Uciążliwości

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

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

2.5.4. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi

Na podobszarze nie występują osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi.

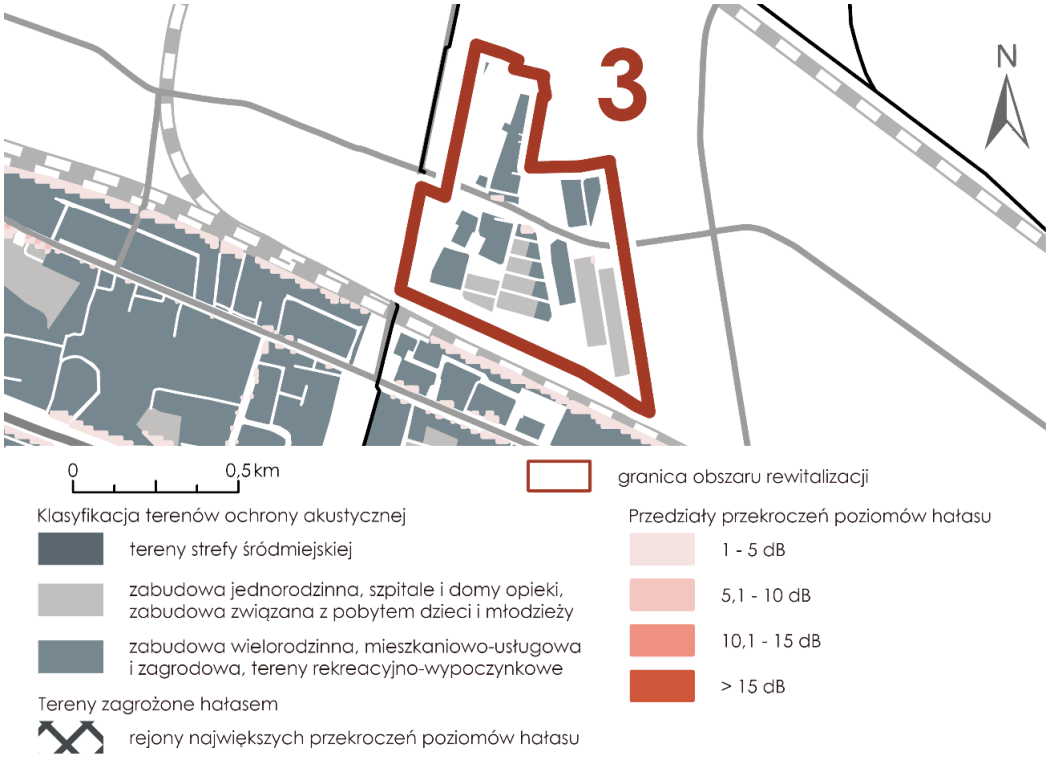
2.5.5. Grunty zanieczyszczone

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

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

2.5.6. Warunki klimatu akustycznego

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



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

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

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

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

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

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

2.5.7. Stan aerosanitarny

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

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

Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ) przygotowuje roczne raporty dotyczące jakości powietrza. Z raportu omawiającego narażenie na pył zawieszony PM2,5 w 2023 r. w skali kraju wynika, że w aglomeracji trójmiejskiej wartość wskaźnika średniego narażenia wynosiła 12 $\mu g/m^3$ i była wynikiem korzystniejszym od krajowego celu redukcji narażenia (18 $\mu g/m^3$). Z innego raportu GIOŚ, opracowanego tylko dla województwa pomorskiego, wynika, że aglomeracja trójmiejska i strefa pomorska w ocenie za 2023 r. dotyczącej pyłu zawieszonego PM2,5, z uwzględnieniem poziomu dopuszczalnego II fazy, tj. ochrony zdrowia ludzi, uzyskały klasę A. W przypadku pyłu zawieszonego PM10, w aglomeracji trójmiejskiej i strefie pomorskiej również nie odnotowano przekroczenia poziomów dopuszczalnych tego pyłu, zarówno dla dopuszczalnej ilości dni z przekroczeniem średniodobowych stężeń, jak i przekroczeń średniorocznych. Obie strefy uzyskały w 2023 r. klasę A dla obydwu parametrów.

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

2.5.8. Zagrożenie powodziowe

Nie podobszarze nie notuje się zagrożenia powodziowego.

2.6. Komunikacja

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

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

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

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

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

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

2.7. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

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

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

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

2.8. Infrastruktura techniczna

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

2.8.1. Zaopatrzenie w wodę

Podobszar jest zaopatrywany w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

2.8.2. Odprowadzenie ścieków

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

2.8.3. Zaopatrzenie w gaz

Tereny zabudowy w granicach podobszaru zgazyfikowane są gazem ziemnym średniego i niskiego ciśnienia. Południowa część osiedla jest z pełni zgazyfikowana, natomiast niektóre nieruchomości na północnym skraju podobszaru nie mają dostępu do sieci gazowej. Zgodnie z informacją uzyskaną z Polskiej Spółki Gazownictwa strefę o szerokości 3 m posiada gazociąg średniego ciśnienia g200 w ulicy Hutniczej wybudowany w 1990 r.

2.8.4. Zaopatrzenie w ciepło

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

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

2.8.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

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

2.8.6. Odprowadzenie wód opadowych

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

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

Z uwagi na niewytyczony i w większości nieutwardzony układ drogowy wewnątrz podobszaru, osiedle nadal w dużej części nie posiada kanalizacji deszczowej, co – wobec

rozwijającego się inwestowania w bezpośrednim sąsiedztwie – skutkuje miejscowym zalewaniem poszczególnych nieruchomości wodami opadowymi. Nieliczne działki gminne, które mogłyby stanowić podstawę do budowy układu drogowego wraz z kanalizacją deszczową, są zbyt wąskie na realizację tego rodzaju inwestycji. Na terenie gminnym brakuje również miejsca na wprowadzenie błękitno-zielonej infrastruktury. Rodzi to, po stronie mieszkańców, potrzebę odpowiedniego urządzenia ogródków przydomowych w kierunku retencjonowania wód opadowych, nie tylko pochodzących z ich działek, lecz również z ciągów komunikacyjnych.

2.8.7. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe

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

2.8.8. Pozostałe aspekty

Na osiedlu brakuje sieci światłowodowych.

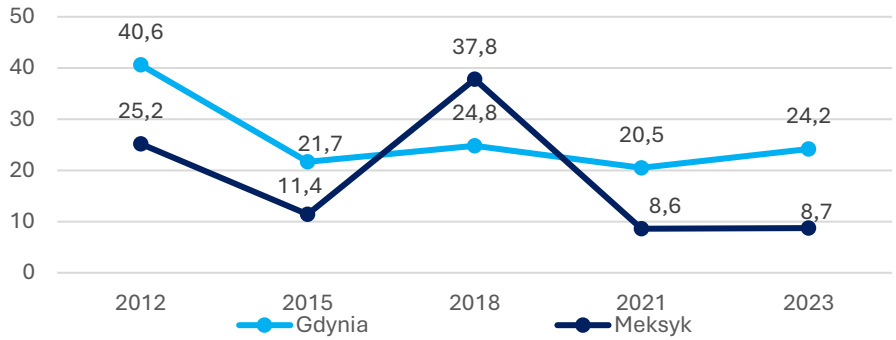
Podobszar jest zaopatrzony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, sieci elektryczne i gazowe, przy czym jest ona poprowadzona poprzez ciągi komunikacyjne wewnątrz osiedla, co komplikuje ewentualną interwencję w celu poprawy jakości ulic.

3. Bezpieczeństwo

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

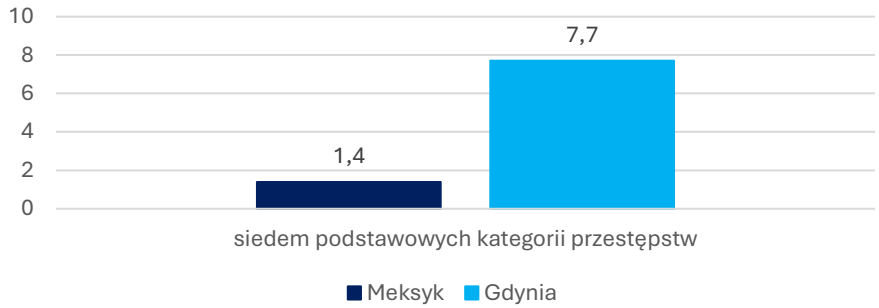
W 2023 r. na podobszarze odnotowano łącznie 91 interwencji i przestępstw, co w przeliczeniu na 100 mieszkańców daje wskaźnik 13,17, który jest niższy od średniej gdyńskiej, wynoszącej 29,21. Najwięcej interwencji zanotowano w rejonie ulicy Nowodworskiego (21 przypadków) i Brzoskwiniowej (16 przypadków)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

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



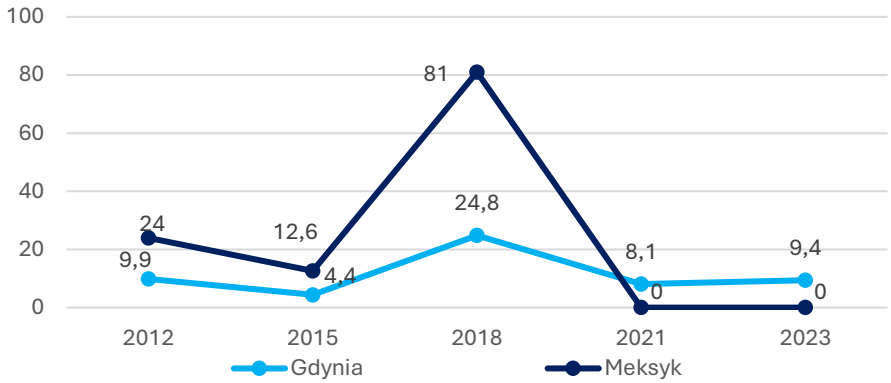
Ryc. 88. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk

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



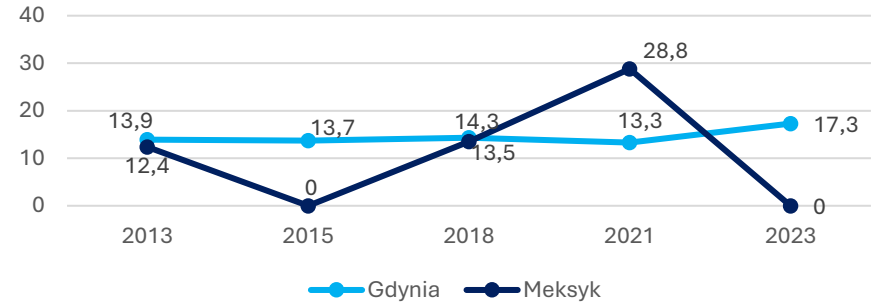
Ryc. 89. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk

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



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

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



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

3.1. Bezpieczeństwo w przestrzeni publicznej

3.1.1. Oświetlenie

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

3.1.2.Ruch drogowy

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

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

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

3.1.3. Zachowania społeczne

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

4. Czas wolny

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

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

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

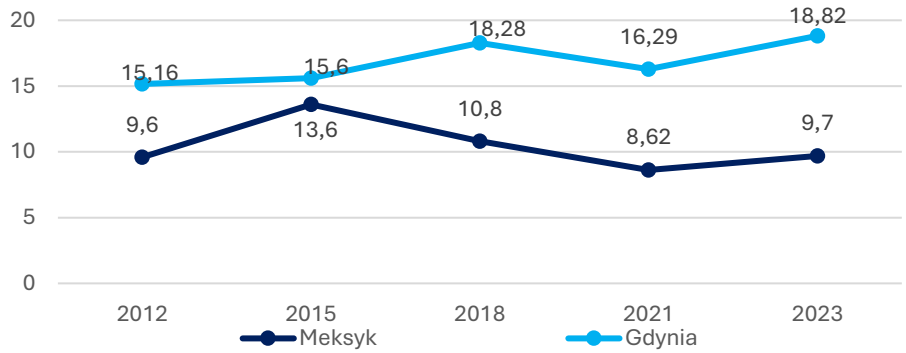
Mieszkańcy doceniają co prawda, że poprawiła się możliwość poruszania po tym miejscu („*po deszczu nie jest już placem z wielkimi kałużami*"), ale podkreślają, że brakuje tam infrastruktury do spędzania czasu wolnego oraz zieleni. Jednocześnie, postawione w 2017 r. ławki zostały na wniosek części mieszkańców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

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

5. Gospodarka

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Głos mieszkańców

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	2012		2015		2018		2021		2023	
	ZOH	**Gdynia**	ZOH	**Gdynia**	ZOH	**Gdynia**	ZOH	**Gdynia**	ZOH	**Gdynia**
Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [**O*;** p. **społeczny**]	87,5	**29,7**	94	**25,8**	77,3	**19,3**	68,3	**16,3**	53,1	**16,6**
Odsetek osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym [**O;** p. **społeczny**]	3,2	**1,5**	2,5	**1,2**	2,5	**0,8**	2,4	**1**	1,5	**0,6**
Liczba przestępstw na 1 tys. mieszkańców [**O;** p. **społeczny**]	36,3	**40,6**	7,8	**21,7**	34,8	**24,8**	18,3	**20,5**	18,7	**24,2**
Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. mieszkańców [**O;** p. **społeczny**]	32,2	**9,9**	14,7	**4,4**	66,3	**24,8**	11,5	**8,1**	30,2	**9,4**
Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 mieszkańców [**O;** p. **gospodarczy**]	4,7	**15,2**	1,8	**15,6**	9,1	**18,3**	6	**16,3**	7,8	**18,8**
Liczba osób pobierających zasiłki pomocy społecznej na 1 tys. ludności [**F**; p. **społeczny**]	47,7	**15,5**	55,3	**12,8**	55,2	**12,2**	37,3	**6,4**	38,6	**8,5**
Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności [**O;** p. **gospodarczy**]	19,5	**23,4**	22,6	**26**	25,2	**26,3**	27,6	**27,6**	28,2	**28,4**
Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych [**O;** p. **gospodarczy**]	22,5	**19,5**	50,6	**19,2**	31,5	**16,3**	56,8	**17,4**	28,6	**13,7**
Średnia cena lokalu mieszkalnego za m² (w zł) [**F**; p. **gospodarczy**]	2789	**4213**	-	**-**	5209	**6712**	7773	**9399**	8906	**14390**
	2013		2015		2018		2021		2023	
Liczba ofiar przemocy na 10 tys. ludności (Niebieskie Karty) [**F**; p. **społeczny**]	12,4	**13,9**	0	**13,7**	13,5	**14,3**	28,8	**13,3**	42,3	**17,3**
Liczba osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu na 1 tys. mieszkańców [**F**; p. **społeczny**]	1,8	**0,6**	4,4	**0,8**	3,9	**0,8**	3,4	**0,5**	1,2	**0,5**
	2013		2015		2018		2021		2022	
Poziom dochodów ludności: wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych (w tys. zł) [**F**; p. **gospodarczy**]	23	**40**	28	**44**	26	**47**	37	**69**	37	**69**
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba osób z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi na 1 tys. ludności [**F**; p. **społeczny**]	7,9	**3**	12,7	**4,1**	9,9	**4**	12,4	**2,3**	10,3	**2**

*O – wskaźniki obligatoryjne; F – wskaźniki fakultatywne w poszczególnych systemach (społecznym, gospodarczym) wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego.
Czerwonym kolorem oznaczono przekroczenia średniej wartości dla gminy, natomiast zielonym wartości korzystniejsze niż średnia gminna.

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

1. Mieszkańcy podobszaru – diagnoza sfery społecznej

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

1.1. Demografia

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

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

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

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

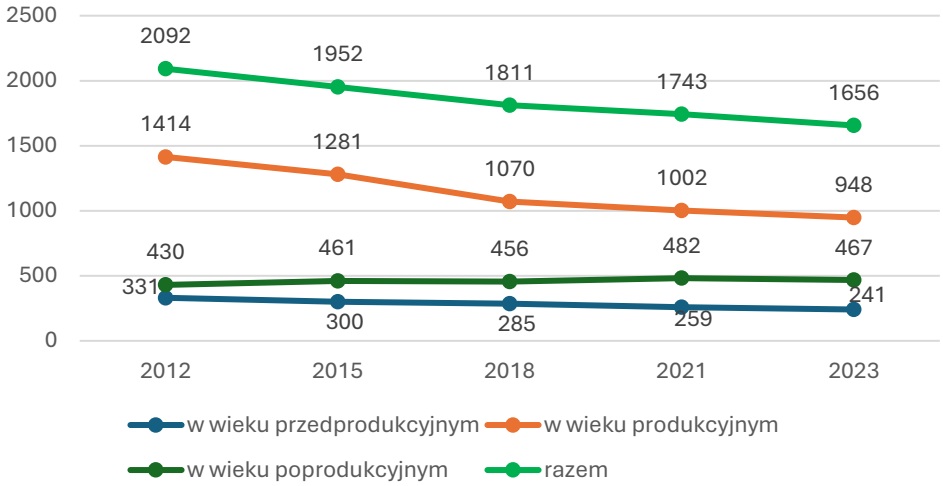
Tab. 23. Struktura wiekowa mieszkańców podobszaru rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego na przestrzeni lat 2012-2023

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

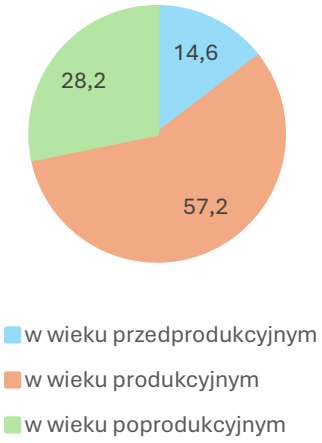
Spadek liczby osób zameldowanych na danym terenie, w danym mieście, często uruchamia alarmistyczną narrację – o wyludnianiu, pustoszeniu, zamieraniu danej okolicy. Przed uruchomieniem takiej dyskusji warto zwrócić uwagę na to, w jakich warunkach i przestrzeniach faktycznie zamieszkują ci mieszkańcy. Na ZOH przypada około 16 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania na jedną zameldowana osobę, podczas gdy dla całej Gdyni ta wartość kształtuje się na poziomie 34 m^2. Z tej perspektywy bardziej uzasadnione wydaje

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

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



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



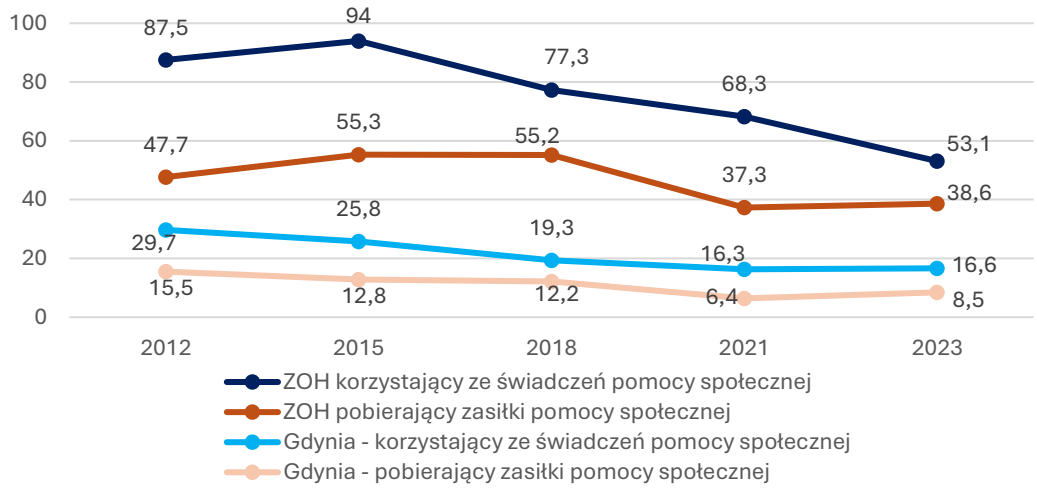
Ryc. 96. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji ZOH (w %). Stan na 31.12.2023 r.

1.2. Pomoc społeczna

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

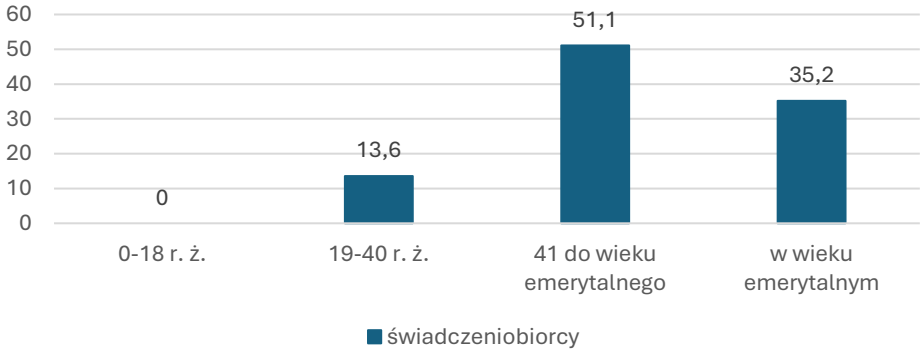
W 2023 r. ze świadczeń pomocy społecznej, zarówno finansowych, jak i niepieniężnych, skorzystało 88 osób, co stanowi 5,31 % mieszkańców podobszaru ZOH. Odsetek osób korzystających z pomocy społecznej przekracza trzykrotnie średnią dla Gdyni (1,63%). Wyraźna przewaga mieszkańców opisywanego sąsiedztwa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

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



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

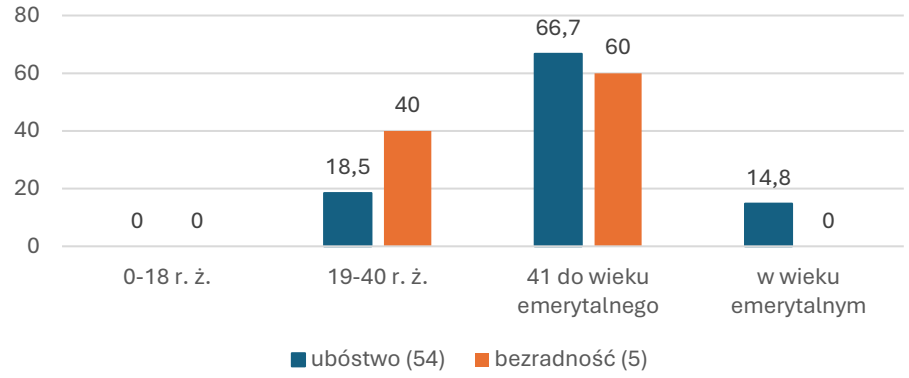
Spadek wskaźnika osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej (świadczeń finansowych) nie przebiegał w ciągu lat tak jednoznacznie, jak zmiany w ogólnej skali korzystania z pomocy społecznej. Po wyraźnym spadku wartości wskaźnika w latach 2018-2021, nastąpiło jego odbicie w okresie pandemii i następnie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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

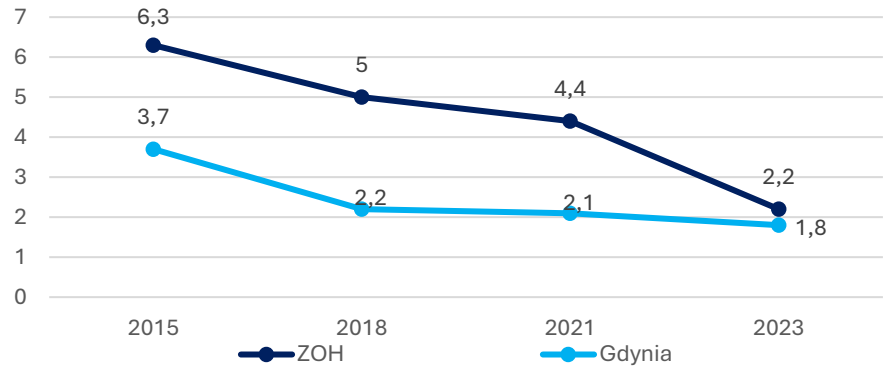
Wśród klientów pomocy społecznej na ZOH dominują osoby samotne, które korzystają z pomocy przez wiele lat (ponad 10), najczęściej w wieku powyżej 40 lat. Widoczne są także problemy zdrowotne, które prowadzą do izolacji osób w mieszkaniach – zły stan zdrowia splata się z samotnością, co może pogłębiać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

1.3. Bezrobocie

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

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

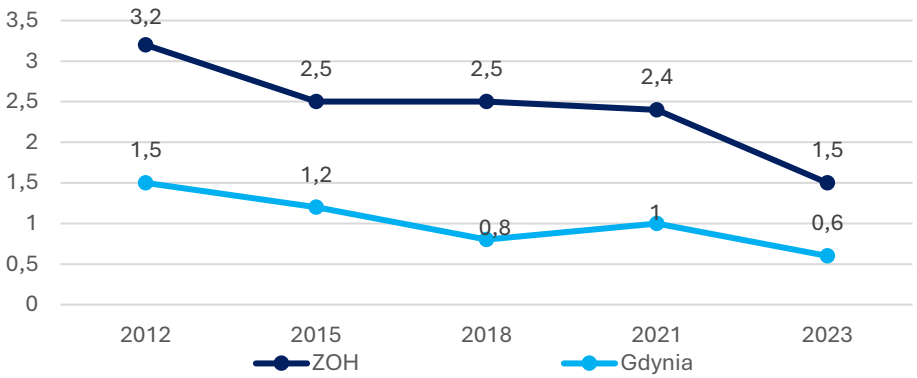
W latach 2015-2021 wskaźniki bezrobocia rejestrowanego dla ZOH kształtowały się na tle Gdyni szczególnie niekorzystnie. Dopiero w 2023 r. ich wartość spadła i zbliżyła się do średniej wartości dla miasta. Wskaźniki oparte o rejestry służb zatrudnienia nie uwzględniają osób niepracujących, które nie są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



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

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

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

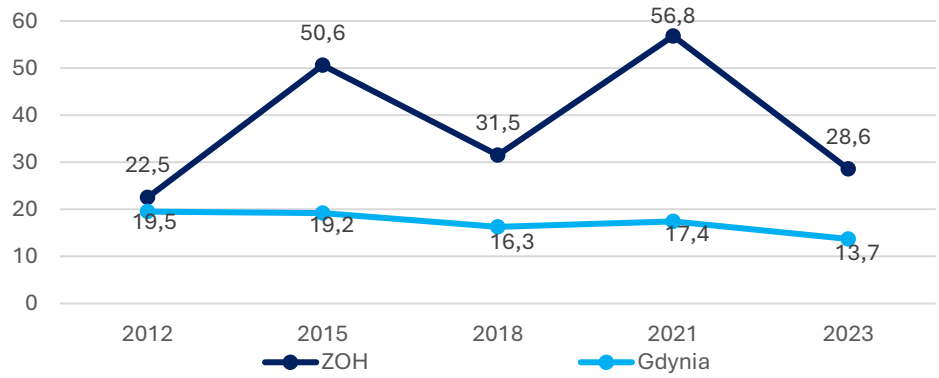


Ryc. 101. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

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

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

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



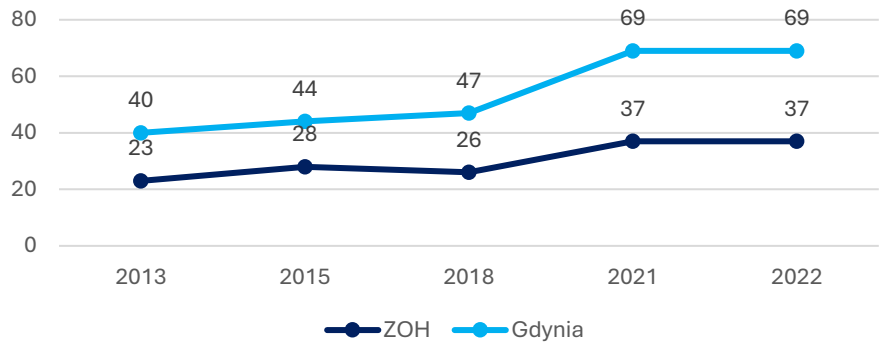
Ryc. 102. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

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

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

1.4. Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru

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



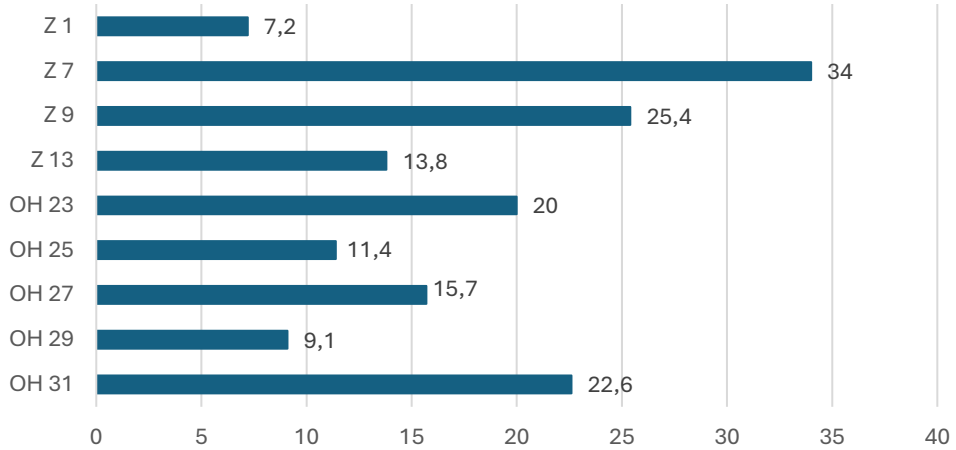
Ryc. 103. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

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

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

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

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

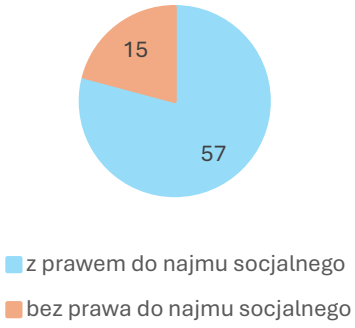


Objaśnienie: OH – ul. Opata Hackiego wraz z numerem budynku; Z – ul. Zamenhofa wraz z numerem budynku.

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

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

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



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

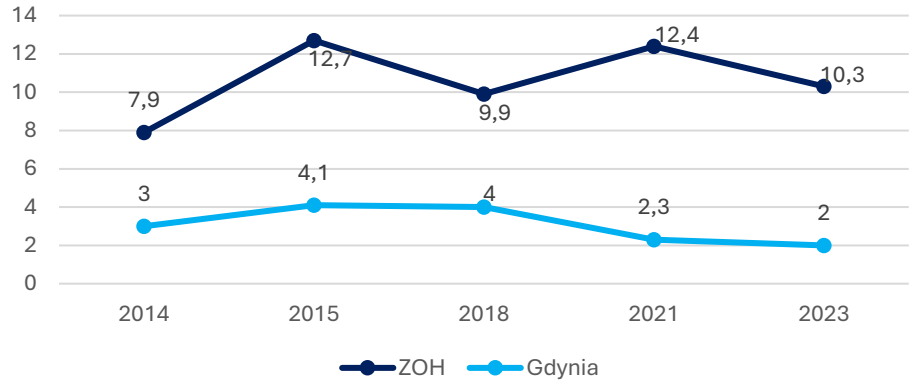
Analiza zasądzonych wyroków eksmisyjnych pokazuje, że jedna czwarta to tzw. eksmisje bez prawa do najmu socjalnego – osoby nimi objęte są kierowane do pomieszczeń tymczasowych. Wśród 81 wyroków znajdują się również 3 dotyczące lokali spoza zasobu gminnego.

1.5. Zdrowie

1.5.1. Zdrowie psychiczne

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

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



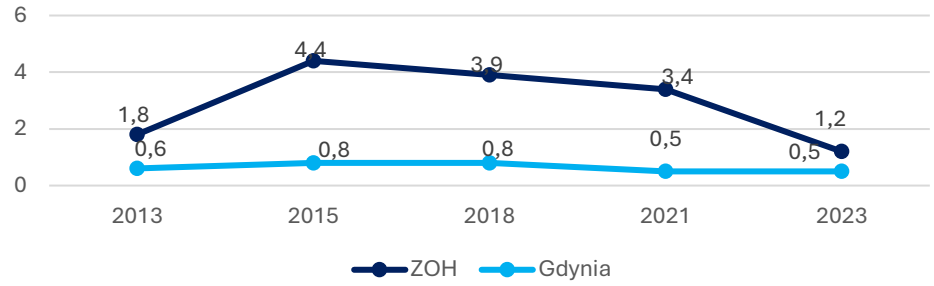
Ryc. 106. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Według specjalistów pomocy społecznej, sytuacja może być związana z małymi, przeludnionymi mieszkaniami. Istnieje wyraźny związek między problemami ze zdrowiem psychicznym, a sposobem i jakością zamieszkiwania. Średnia powierzchnia mieszkalna przypadająca na osobę w Gdyni wynosi ok. 34 m^2, natomiast na podobszarze rewitalizacji ZOH – 16 m^2, a w tzw. hotelowcach zaledwie 15 m^2. Jak wskazują specjalistki z pomocy społecznej, mieszkania w hotelowcach często są przeludnione – w dwóch pokojach zamieszkują nieraz trzy pokolenia. Taka gęstość zamieszkiwania sprzyja napięciom i przekłada się na większe ryzyko pojawiania się zaburzeń psychicznych.

1.5.2. Uzależnienia

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

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

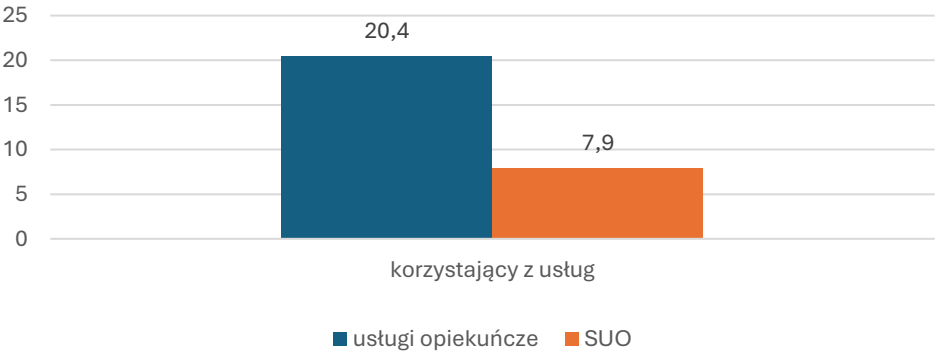


Ryc. 107. Wskaźnik osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

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

1.5.3. Usługi opiekuńcze/niesamodzielność wynikająca ze stanu zdrowia

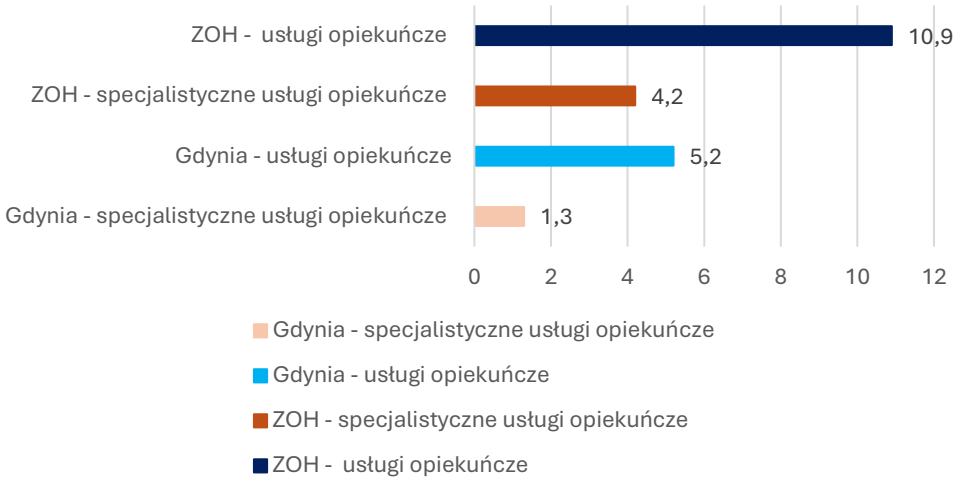
Osiedle jest społecznością starzejącą się – w ciągu dziesięciu lat odsetek osób w wieku emerytalnym wzrósł z 20 do 28%. W społeczności, wraz z wiekiem, zaczynają narastać problemy zdrowotne. Tam, gdzie oparcie społeczne jest niedostateczne lub skala problemów zdrowotnych duża – konieczne staje się wsparcie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



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

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

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



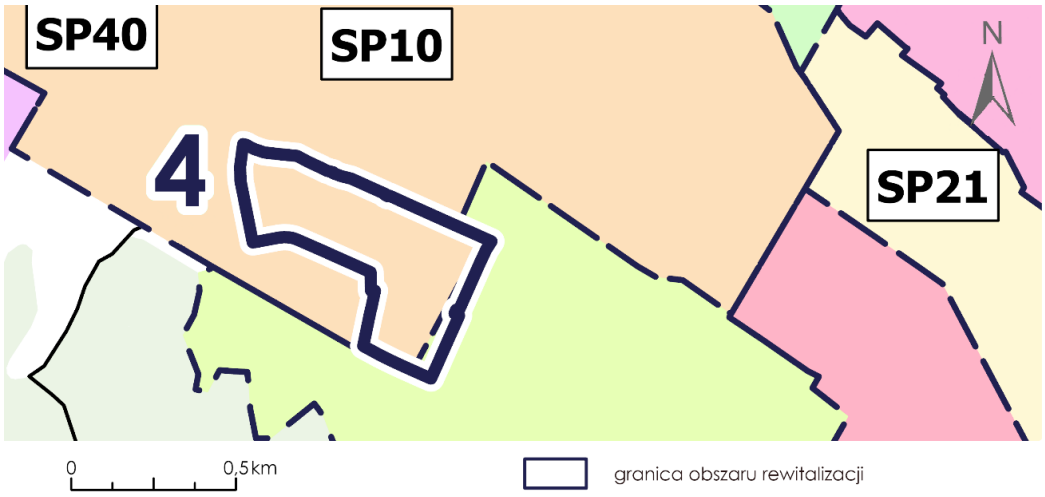
Ryc. 109. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

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

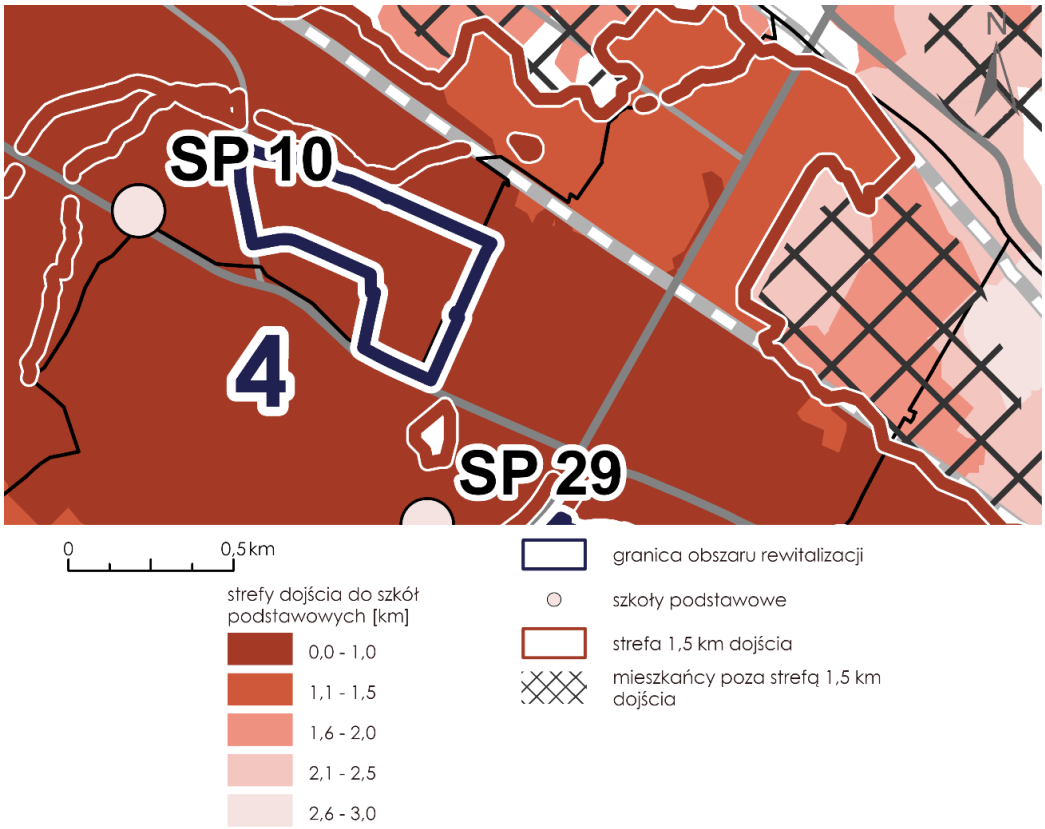
1.6. Edukacja

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

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

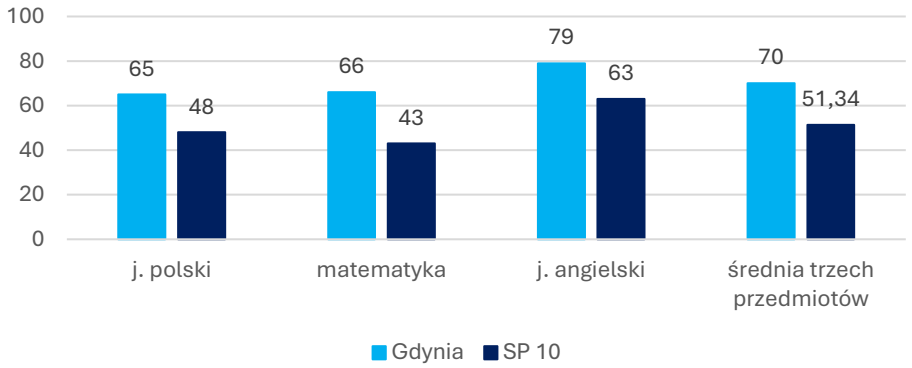


Ryc. 110. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego; opr. BPPMG



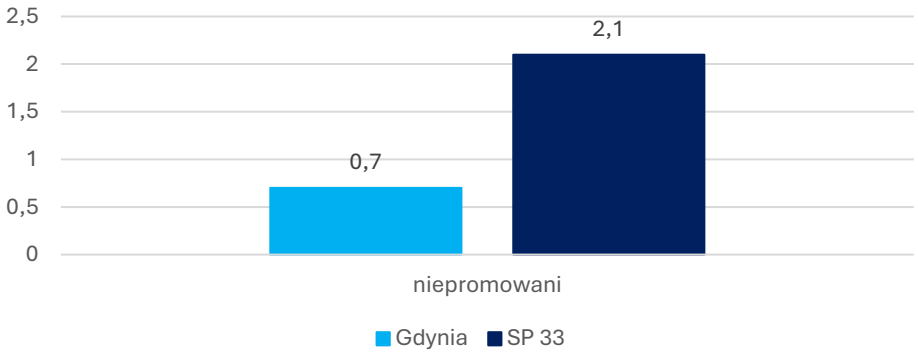
Ryc. 111. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego; opr. BPPMG

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



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

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



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

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

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

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

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

1.7. Kapitał społeczny

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

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

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

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

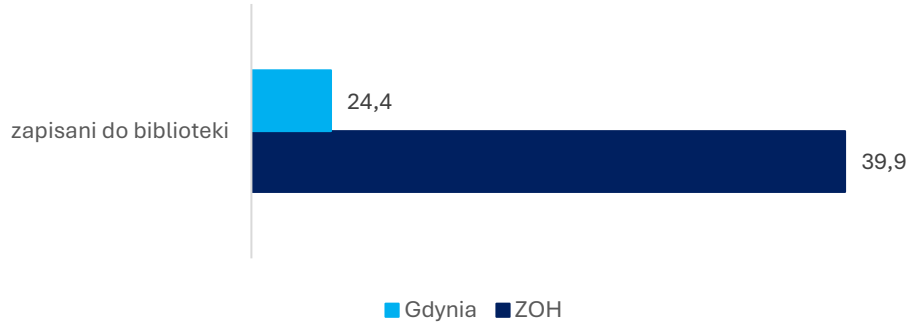
Poziom postaw obywatelskich jest inny dla różnych poziomów zaangażowania. Im problem bliższy sąsiedztwu, tym wzbudza więcej emocji i bardziej angażuje mieszkańców. Postulaty dotyczące organizacji ruchu czy progów zwalniających wzbudzają lokalne zaangażowanie na znacznie wyższym poziomie niż np. konsultowanie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

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

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

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

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

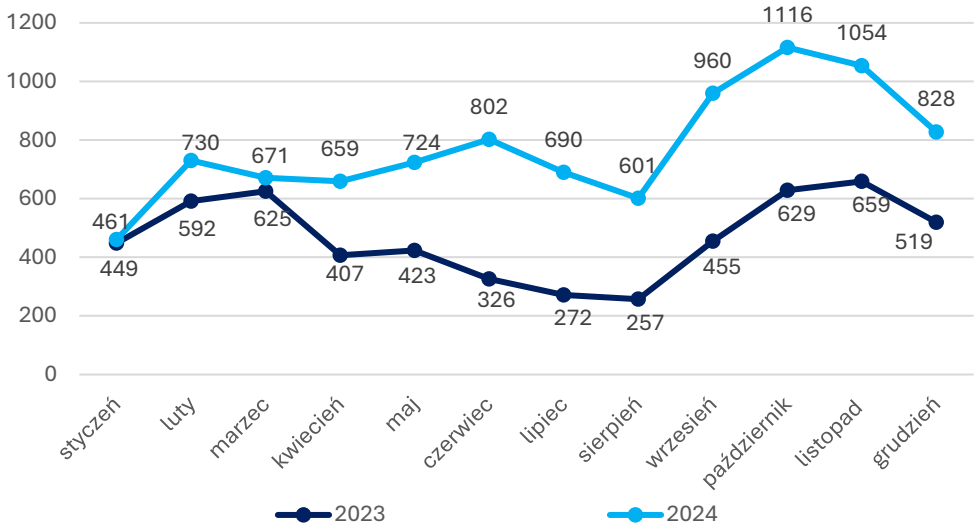


Ryc. 114. Wskaźnik czytelników w bazie Biblioteki Gdynia zapisanych z podobszaru (na 100 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

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

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

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



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

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

1.8. Organizacje pozarządowe

Organizacje pozarządowe związane z podobszarem:

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

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

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

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

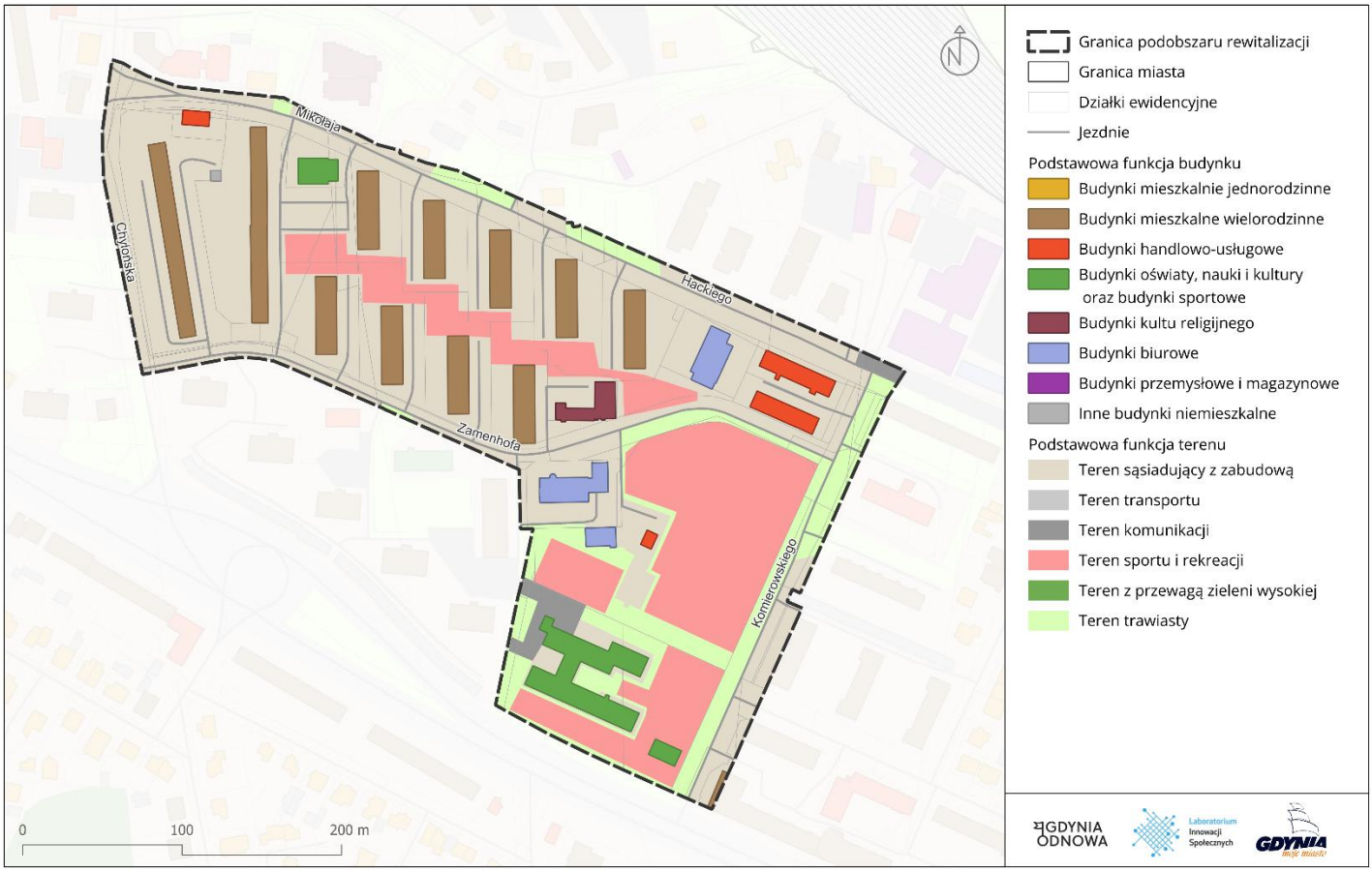
Mimo niewielkiej powierzchni obszaru ZOH teren ten oferuje dogodną przestrzeń możliwą do zagospodarowania przez działania trzeciego sektora. Takimi miejscami są Przystań, bulwar między blokami, a także ogród społeczny.

2. Mieszkanie i otoczenie

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

2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

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



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

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

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

2.1.1. Typ zabudowy mieszkaniowej

Rejon ZOH stanowi monofunkcyjne osiedle mieszkaniowe z dominacją zabudowy wielorodzinnej. Składa się na nie jedenaście budynków mieszkalnych. Dwa pięciokondygnacyjne wieloklatkowce oraz dziewięć jednoklatkowych pięciokondygnacyjnych byłych hoteli robotniczych, zaadoptowanych na cele mieszkalne. Łącznie w budynkach znajduje się 1005 mieszkań o średniej powierzchni użytkowej 27 m^2. Całe osiedle pochodzi ze zbliżonego okresu i żaden z budynków nie jest wyposażony w windę. Osiedle powstało jako przemyślana urbanistycznie całość, która jednak obecnie pełni inną funkcję niż pierwotnie założona. Pierwotnie rdzeniem osiedla był zespół dziewięciu hotelowców z blisko 800 mieszkaniami, obsługiwany przez stołówkę (Opata Hackiego 33), łaźnię (Zamenhofa 13) oraz pawilony usługowe (Opata Hackiego 17 i 17A).

2.1.2. Usługi

Nasycenie osiedla w komercyjne i publiczne usługi nie budzi zastrzeżeń.

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

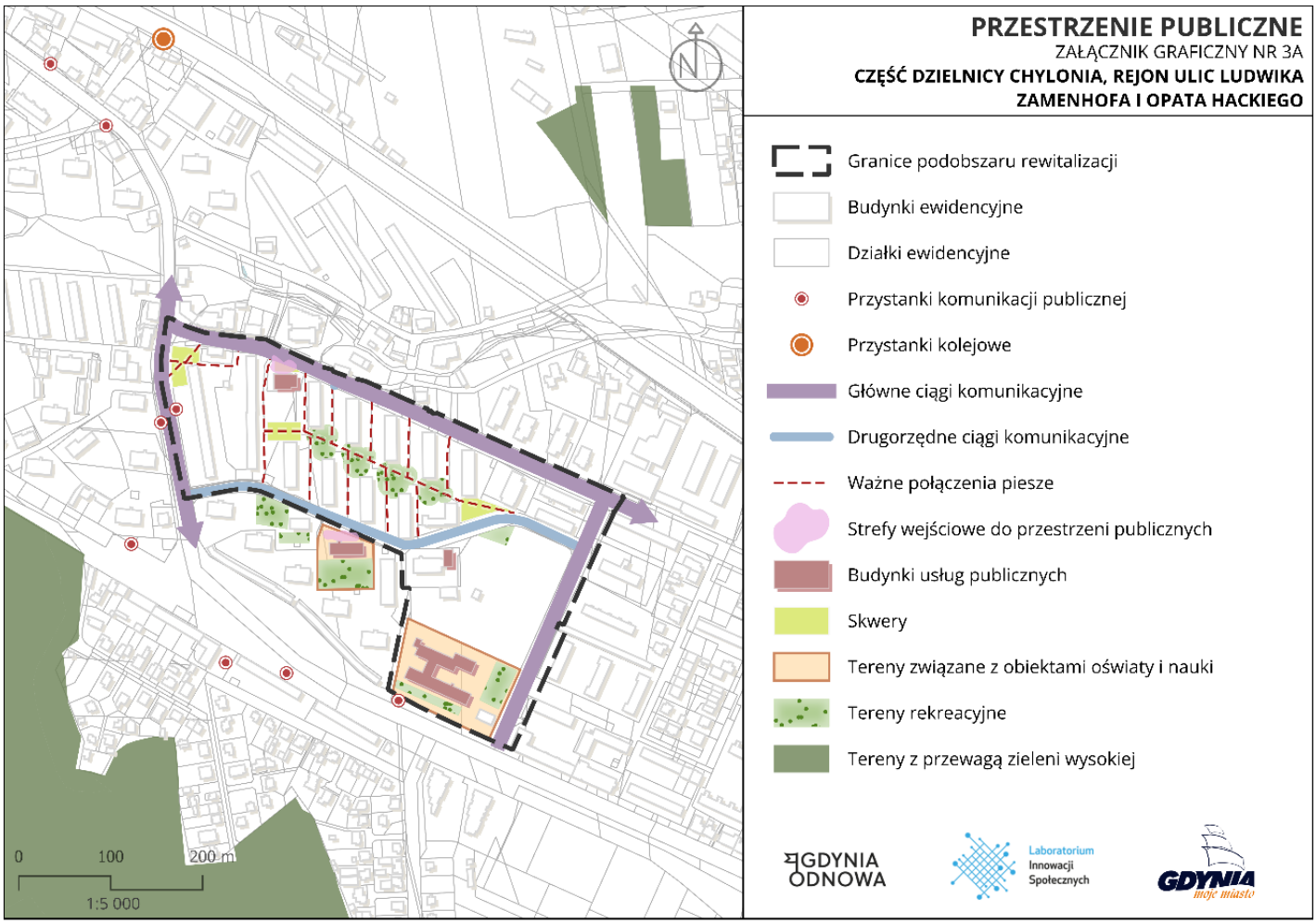
Lp.	Nazwa podmiotu	Adres
1.	Przystań Opata Hackiego 33 *W Przystani funkcjonuje Dom sąsiedzki oraz Biblioteka Chylonia*.	Opata Hackiego 33
2.	Zespół Szkół Ekologiczno-Transportowych	Morska 186
3.	Zbór Kościoła Zielonoświątkowego „Eklezja” w Gdyni	Ludwika Zamenhofa 13a
4.	Chrześcijańskie Stowarzyszenie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

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

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

2.1.3. Tereny zieleni i rekreacji

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



Ryc. 117. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

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

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

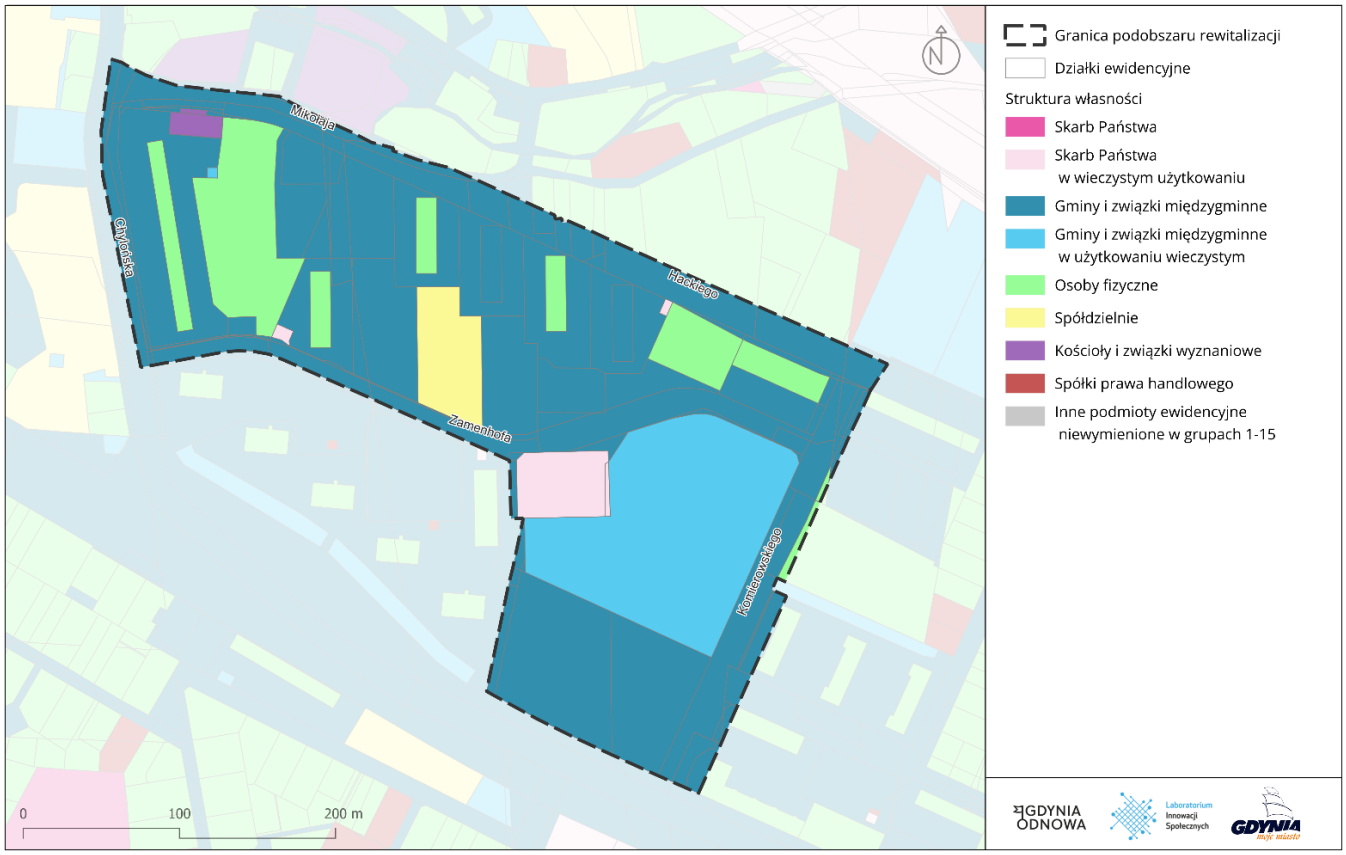
Trudno mówić obecnie o konieczności dalszego rozwoju terenów zieleni i rekreacji, większym wyzwaniem jest utrzymanie ich w zadowalającej jakości oraz troska o minimalizowanie negatywnych zjawisk społecznych.

2.1.4. Wnioski

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

2.2. Stan własności

2.1.1. Grunty



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

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

2.2.2. Budynki

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

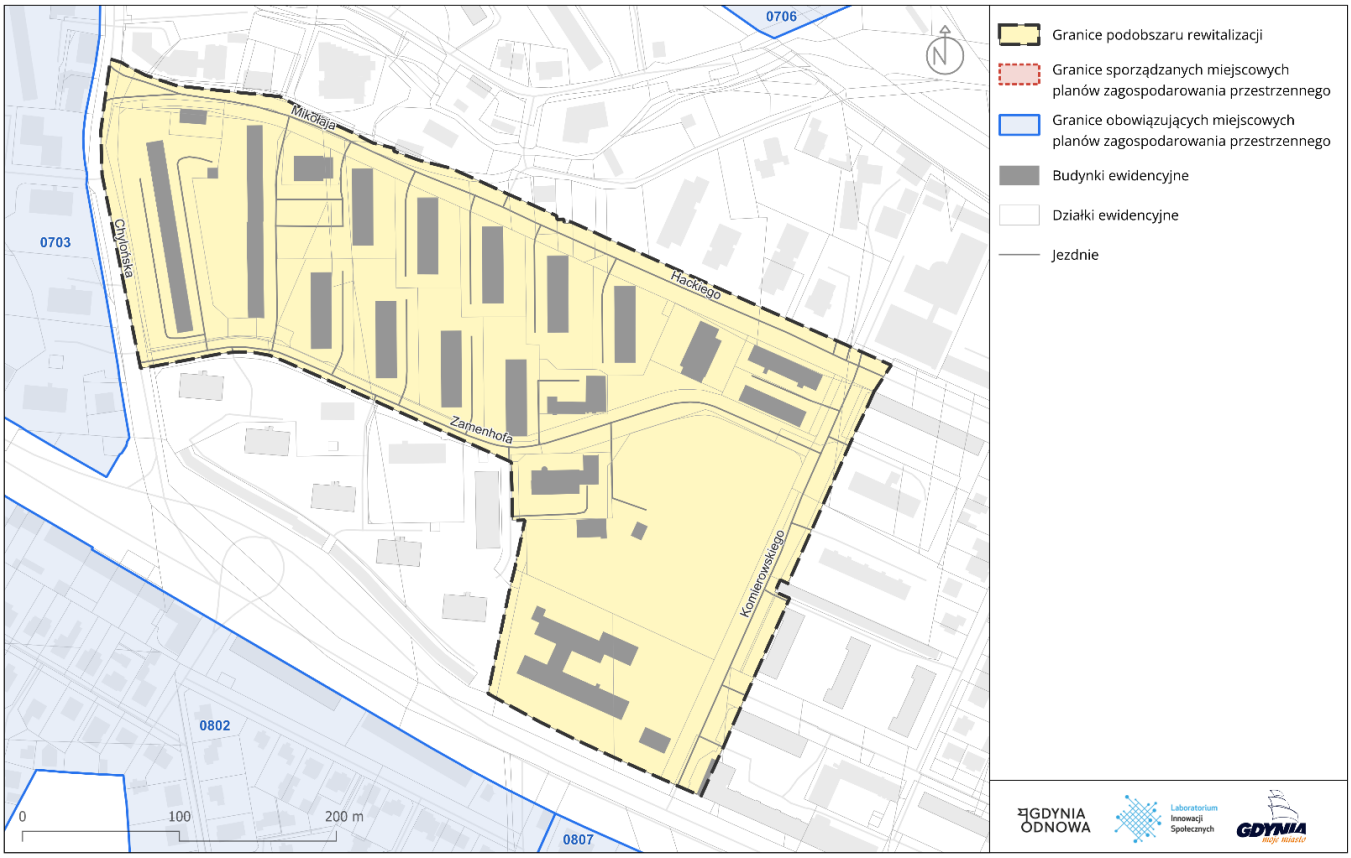
Różne formy własności implikują różne standardy i polityki zarzadzania nieruchomością. W przypadku wspólnot mieszkaniowych jakość utrzymania budynku jest wypadkową kondycji finansowej wspólnoty oraz jakości pracy jej zarządu. Na ogół wspólnoty w oparciu o własne kompetencje identyfikują potrzeby budynków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

2.2.3. Wnioski

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

2.3. Sytuacja planistyczna

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

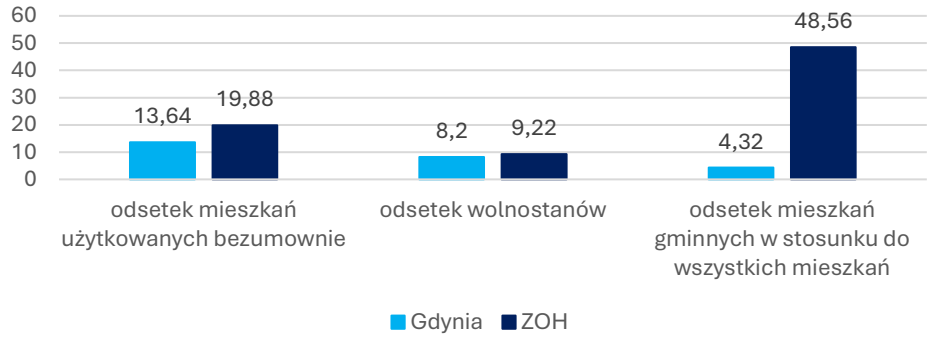


Ryc. 119. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

2.4. Mieszkalnictwo

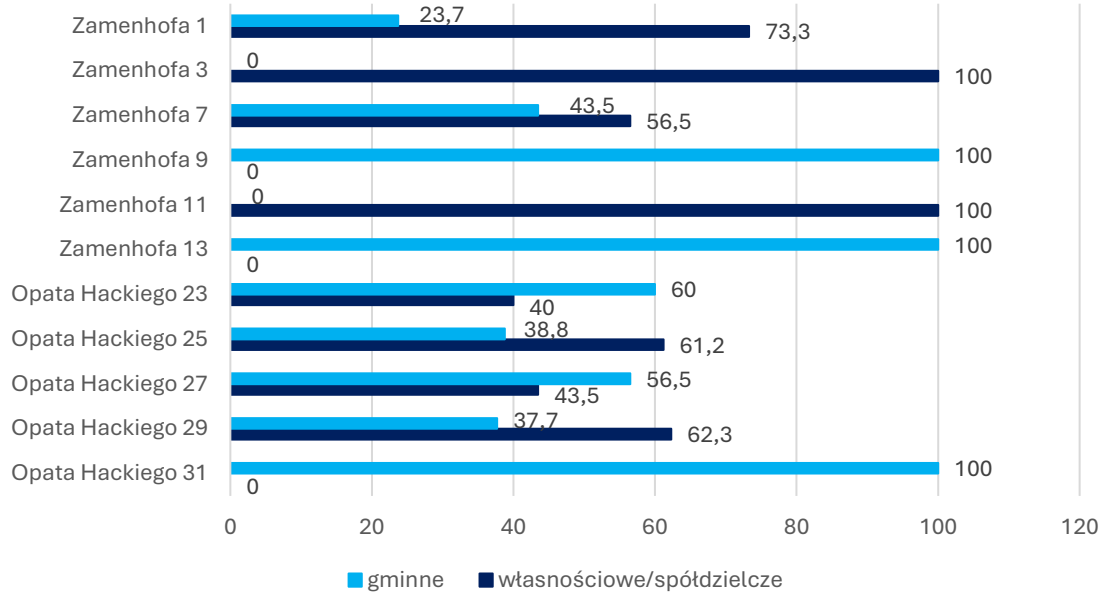
Ryc. 120. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego; opr. BPPMG

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



Ryc. 121. Gminny zasób mieszkaniowy w 2023 r. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Koncentracja zasobu komunalnego na podobszarze jest znacznie większa niż średnio dla miasta. Przeciętnie w gminie 4 na 100 mieszkań jest gminnych, a na ZOH mowa o 48 mieszkaniach na 100. Różnica w proporcjach między własnością gminną a prywatną nie przekłada się na różnicę w skali koncentracji zjawisk związanych ze sposobem użytkowania mieszkań gminnych, ani na sposób zarządzania zasobem komunalnym. Na podobszarze odsetek mieszkań zajmowanych bez umowy (nielegalnie) oraz odsetek pustostanów jest jedynie niewiele wyższy od średniej gminnej. Niemniej na podobszarze blisko 10% zasobu gminnego to puste mieszkania, co oznacza, że albo oczekujące na remont (najczęściej generalny), lub wyremontowane, w procesie zasiedlania (śladowy odsetek tej liczby). Natomiast blisko 20% mieszkań użytkowanych bezumownie to lokale objęte wyrokami eksmisyjnymi lub do których użytkownicy utracili tytuł prawny, ale nie uzyskali jeszcze wyroku eksmisyjnego. Niemniej ta grupa lokali to mieszkania, które teoretycznie, w dającej się określić perspektywie czasu, mogą wrócić do dyspozycji gminy jako pustostany, czyli mieszkania do zasiedlenia.

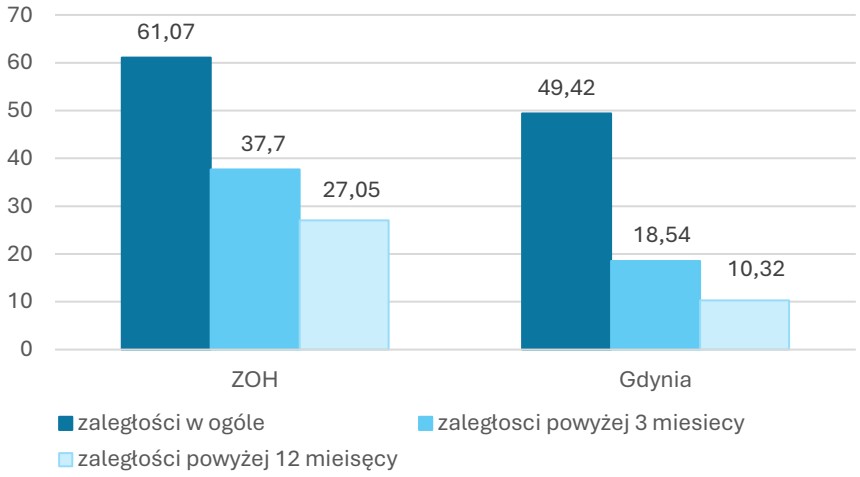


Ryc. 122. Struktura własności mieszkań w poszczególnych budynkach (w %). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Jedynie budynki we własności spółdzielczej nie mają lokali gminnych, w każdej ze wspólnot własność gminna waha się od 23% do 60%.

Powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca średnio na jednego mieszkańca na podobszarze wynosi 23,94 m^2 (średnia dla Gdyni wynosi 33,84 m^2). Różnica między średnią miejską a ZOH wynosi około 10 m^2 na osobę, co świadczy o dużym nagromadzeniu niewielkich mieszkań na podobszarze. Ogół lokali komunalnych na podobszarze to małe mieszkalnia w byłych hotelowcach. Niektóre z nich zamieszkałe są przez jednoosobowe gospodarstwa domowe, niektóre – przez wielopokoleniowe rodziny. Jak informują specjaliści pomocy społecznej – w przypadku rodzin wielopokoleniowych zamieszkujących w hotelowcach, przeludnienie w jakim są zmuszeni funkcjonować często jest katalizatorem licznych sytuacji problemowych – od kłopotów ze zdrowiem psychicznym po problemy socjalizacyjne dzieci i młodzieży. Młode osoby, pozbawione higienicznej przestrzeni do nauki i wypoczynku, poszukując przyjaźniejszego otoczenia uciekają w przestrzeń publiczną i grupy rówieśnicze. W sytuacji deficytu pozytywnych wzorców zachowania może to prowadzić do problemów w nauce szkolnej oraz trudności w adaptacji do życia w lokalnej społeczności.

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



Ryc. 123. Odsetek lokali komunalnych z zaległościami w opłatach (w %). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Zestawienie odsetka zaległości przekraczających trzy miesiące oraz dłuższych niż 12 miesięcy uwidacznia większą skalę tego problemu na ZOH niż średnio w Gdyni. Zwraca uwagę nie tylko bardziej niekorzystna statystyka, widać również prawidłowość – im dłuższy okres zadłużenia, tym ZOH gorzej się przedstawia na tle gminy. W przypadku mieszkań z zaległościami przekraczającymi dwanaście miesięcy średni odsetek na ZOH jest o 270% wyższy niż w całej Gdyni. Co oznacza, że zasób komunalny w tym rejonie jest obciążony ponadprzeciętnym poziomem zaległości w opłatach za najem mieszkań gminnych, wypracowywanych przez miesiące.

Narastające zaległości w wywiązywaniu się ze zobowiązań wobec gminy za najem mieszkania zwyczajowo prowadzą do utraty tytułu prawnego do lokalu, co uruchamia proces prowadzący do wydania wyroku eksmisyjnego przez sąd. Na podobszarze z końcem 2023 r. zasądzone było 78 wyroków, z czego zasobu gminnego dotyczyły 72, a zgłoszonych do gminy przez wierzycieli prywatnych lub komornika – sześć. Informacja o skali wyroków eksmisyjnych z zasobu prywatnego jest niepełna, miasto otrzymuje informację dopiero

kiedy zwraca się do gminy wierzyciel z żądaniem dostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego (zgodnie z zapisami wyroku sądu). W przypadku mieszkań komunalnych na ZOH wyrokami eksmisyjnymi objętych jest 14,75% zasobu gminnego.

W globalnej liczbie wyroków jest 57 z prawem do najmu socjalnego, co oznacza, że takie gospodarstwo domowe może zostać eksmitowane tylko do mieszkania gminnego i zawiera się z taką osobą/rodziną umowę najmu socjalnego. Natomiast 15 gospodarstw domowych objętych jest wyrokami bez prawa do najmu socjalnego, to znaczy, że te docelowo powinny trafić do pomieszczeń tymczasowych. Ze strony wierzycieli prywatnych trzy zgłoszenia dotyczyły dostarczenia lokali w najmie socjalnym, a trzy dostarczenia pomieszczeń tymczasowych.

W roku 2023 wykonano trzy wyroki eksmisyjne. Tempo realizacji wyroków wynika z dostępności zasobu komunalnego (wolnych mieszkań, pomieszczeń tymczasowych), do których wyroki te można realizować. Najstarsze z wyroków oczekujących na realizację są z roku 2003, więc w niektórych przypadkach czas oczekiwania na realizację wyroku wynosi więcej niż 20 lat. Wieloletnie oczekiwanie na realizację wyroku eksmisyjnego prowadzi do przekonania, że orzeczenie sądu jest niewiele znaczącym dokumentem. Poza tym, tak długi czas oczekiwania sprawia, że rzeczywista sytuacja w lokalu znacząco odbiega od tej, którą opisano w wyroku – po kilkunastu latach w mieszkaniu często zamieszkują już inne osoby niż te, których dotyczyło orzeczenie.

W rejestrach widnieje pięć wniosków mieszkańców oczekujących na najem socjalny. Ponadto widnieje również 13 wniosków o zamianę lokalu na inny. Co oznacza, że kilka osób z tego rejonu oczekuje na najem socjalny – czyli są to gospodarstwa domowe o niskich dochodach (to istotne kryterium w uzyskaniu prawa do najmu socjalnego). Natomiast kilkanaście wniosków o zamianę lokalu na inny może dotyczyć jednej z dwóch sytuacji – przeludnionego niewielkiego mieszkania lub lokalu na wysokim piętrze, to jest trudnodostępnego lub niedostępnego dla osób z niepełnosprawnościami. Uwięzienie w lokalu wynikające ze złego stanu zdrowia oraz niedostosowania mieszkań gminnych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami jest często zgłaszanym przez specjalistów problemem. Na podobszarze 13 wniosków wśród 346 obowiązujących umów najmu daje 3,76% uprawnionych mieszkańców, którzy z jakiegoś powodu uważają, że powinni trafić do innego mieszkania niż to, w którym zamieszkują.

Wysoki (znacznie przekraczający średnią gminną) odsetek lokali komunalnych wydaje się powiązany z koncentracją innych negatywnych zjawisk, zatem to polityka mieszkaniowa może stanowić istotne narzędzie kształtowania tkanki społecznej osiedla ZOH.

Stan techniczny zasobu komunalnego należy rozpatrywać z dwóch perspektyw – całych nieruchomości oraz poszczególnych lokali mieszkalnych.

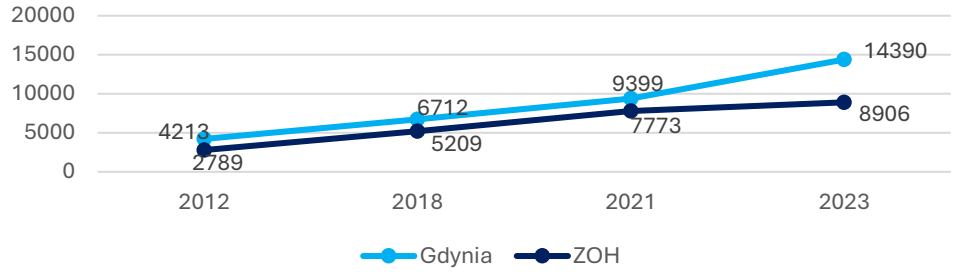
W 2017 r. budynki komunalne zostały poddane kompleksowej termomodernizacji obejmującej wymianę instalacji c.o., stolarki okiennej, docieplenie ścian fundamentowych, stropu piwnic, stropodachu oraz ścian. Inwestycja ta, poza zmniejszeniem energochłonności budynków, wydatnie poprawiła ich wygląd zewnętrzny. Części wspólne – klatki schodowe i korytarze – nie były poddawane remontom od lat i w tym zakresie istnieje duży kontrast między wnętrzem budynków, a ich elewacją czy zagospodarowaniem przestrzeni między blokami. Żaden z budynków mieszkalnych na podobszarze nie jest wyposażony w windy. Byłe hotelowce, ze względu na swoją specyfikę, pozwalają stosunkowo łatwo doposażyć budynki w windy, które istotnie wpłynęłyby na poprawę ich dostępności.

Analizując ten temat pod kątem poszczególnych lokali mieszkalnych trudno o jednoznaczne rekomendacje. Lokale zamieszkałe są w różnym stanie – niektóre modernizowane są siłami własnymi najemców (często bez wiedzy właściciela), inne są zaniedbane i ich

użytkownicy nie ponoszą żadnych nakładów na poprawę jakości swojego zamieszkiwania (np. odmalowanie ścian). Gmina systematycznie remontuje odzyskane lokale. Faktyczna poprawa jakości użytkowania mieszkań zlokalizowanych w hotelowcach wymaga głębszej interwencji niż remont, wymagają one rearanżacji, m.in. wydzielenia łazienki. Zidentyfikowano lokale, w których odkryto ryzykowne samowole budowlane – np. ingerencję w strukturę kominów wentylacyjnych. Stąd, poza potrzebami remontowymi, istotna na podobszarze byłaby inwentaryzacja skali samowolnych ingerencji w strukturę budynków.

W przypadku wspólnot mieszkaniowych, część partycypowała w projekcie rewitalizacyjnym jako partnerzy, gdzie otrzymały one dotacje na remonty części wspólnych. W działania włączyły się trzy wspólnoty (z sześciu funkcjonujących na podobszarze rewitalizacji), które skorzystały z dotacji na remonty części wspólnych budynków: Zamenhofa 1; Opata Hackiego 23 i Opata Hackiego 29. Pierwsza – Wspólnota Mieszkaniowa Ludwika Zamenhofa 1 – wykonała remont klatek schodowych. Druga – Opata Hackiego 23 – wykonywała izolację przeciwwilgociową ścian fundamentowych i podpiwniczenia budynku, a także wymianę opraw oświetleniowych w częściach wspólnych. Natomiast Wspólnota Mieszkaniowa Opata Hackiego 29 w ramach rewitalizacji wykonała remont klatek schodowych oraz korytarzy z wymianą źródeł światła, a także wymianę orynnowania i naprawy dachu.

Na podobszarze w 2023 r. zarejestrowano 12 transakcji kupna sprzedaży lokalu mieszkalnego, co oznacza, że 2,32% prywatnego zasobu na podobszarze zmieniło właścicieli. Dokładnie połowa z transakcji dotyczyła mieszkań zlokalizowanych w standardowych pięciokondygnacyjnych klatkowcach (Zamenhofa 1 i 3), pozostałe dotyczyły mieszkań w hotelowcach – oznacza to, że zasób dotąd uznawany za bardzo trudny nie tylko społecznie, ale i architektonicznie, podlega wymianie na rynku nieruchomości. Co może być symptomem zmian społecznych zachodzących na osiedlu, innymi słowy – niebezpośrednim rezultatem procesu rewitalizacji.



Ryc. 124. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

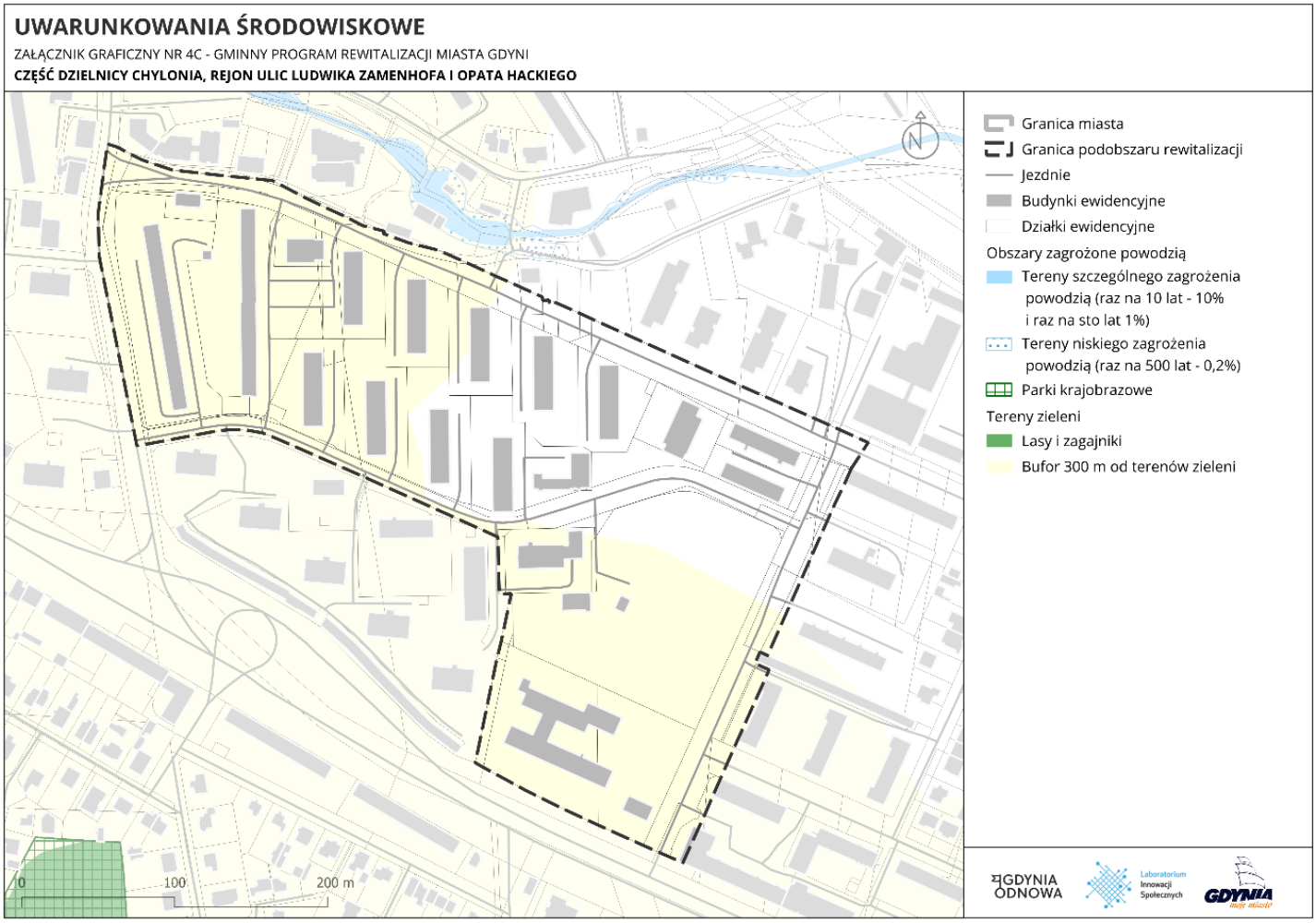
Również cena translacyjna metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkań dla ZOH systematycznie rośnie. W ciągu 11 lat dokonywania pomiarów średnie ceny wzrosły o 68% dla ZOH, a dla Gdyni o 70%. Mimo, że średnia cena dla ZOH jest wyraźnie niższa niż średnia cena dla gminy, to poziom wzrostu cen jest porównywalny dla obu tych rejonów.

2.5. Dziedzictwo

W granicach podobszaru znajduje się jeden obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Jest to budynek dawnej plebanii pod adresem św. Mikołaja 4, który znajduje się pomiędzy blokami Zamenhofa 1 i 3. Stanowi on integralną część zespołu parafialnego, który obejmuje również kościół św. Mikołaja oraz inne obiekty związane z funkcjonowaniem parafii.

Z podobszarem graniczą zabytki rejestrowe: kościół parafialny p.w. św. Mikołaja pod adresem ul. Św. Mikołaja 1 wpisany do rejestru 09.05.2008 r. pod numerem 1823 oraz budynek mieszkalny pod adresem ul. św. Mikołaja 9 wpisany do rejestru 07.03.2011 r. pod numerem 1875.

2.6. Środowisko



Ryc. 125. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

2.6.1. Obszary i obiekty chronione przyrodniczo

Na podobszarze nie występują prawnie chronione formy przyrody.

2.6.2. Jakość i stan zieleni

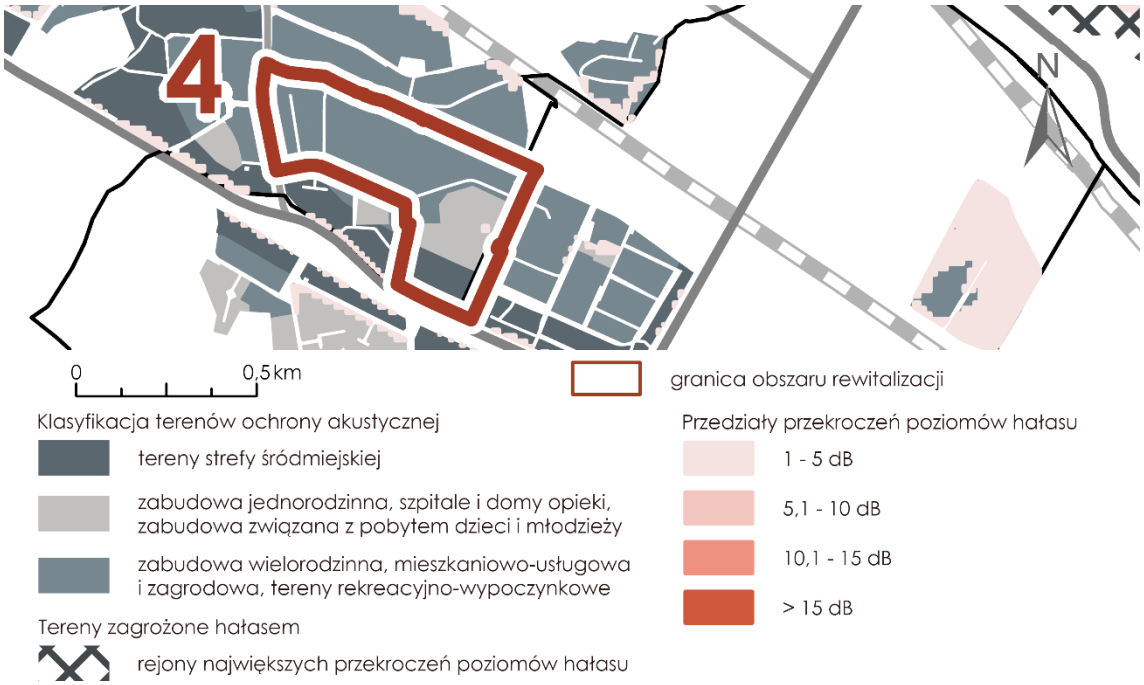
Praktycznie cały podobszar, łącznie z zielenią, uległ intensywnym przekształceniom. Na podobszarze ZOH znajduje się niewiele wysokich drzew – głównie w przestrzeni między blokami od strony ul. Zamenhofa. Nowe zadrzewienia z realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych są jeszcze młode. Zieleń urządzona, szczególnie w obrębie bulwaru między blokami, jest adekwatna do przestrzeni w jakiej się znajduje. Praktycznie cała zieleń znajduje się na terenie gminnym i jest przez gminę utrzymywana. Widać różnicę między urządzeniem zieleni na terenach spółdzielni mieszkaniowych a gminy. Istotnym zagadnieniem w obrębie tematyki dotyczącej jakości zieleni jest temat dzierżawy przyogródków i terenów wokół bloków.

2.6.3. Uciążliwości

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

2.6.4. Warunki klimatu akustycznego

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



Ryc. 126. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego; opr. BPPMG

2.6.5. Stan aerosanitarny

Na poziomie miejskim nie ma czujnika monitorowania zanieczyszczeń powietrza zlokalizowanego w obrębie podobszaru rewitalizacji. Najbliższe czujniki znajdują się przy ul. Rozewskiej 33 oraz Ściegiennego 8. Na podobszarze nie ma uciążliwej koncentracji źródeł niskiej emisji. Podstawowym źródłem zanieczyszczeń powietrza na podobszarze jest komunikacja samochodowa. Poza monitoringiem miejskim istnieje sieć komercyjnych stacji pomiarowych (również w tym przypadku nie odnotowuje się stacji w granicach podobszaru). Na poziomie krajowym Główny Inspektorat Ochrony Środowiska przygotowuje roczne raporty dotyczące jakości powietrza, które są sporządzane na wysokim poziomie ogólności. Na ich podstawie można stwierdzić czy w danej gminie lub jej części mają miejsca przekroczenia norm jakości powietrza. Z opublikowanego w 2024 r. raportu omawiającego narażenie na pył zawieszony PM 2,5 wynika, że w aglomeracji trójmiejskiej wartość wskaźnika średniego narażenia wynosiła w 2023 r. 12 $\mu g/m^3$ i była wynikiem korzystniejszym od

celu krajowego (18 μg/m^3). W przypadku pyłów zawieszonych PM 10 w raporcie dotyczącym roku 2023 odnotowuje się punktowe przekroczenia Benzo(a)pirenu (B(a)P, jednak wszystkie poza trójmiastem. Zatem na podobszarze nie odnotowuje się przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza.

2.6.6. Zagrożenie powodziowe

W granicach podobszaru nie notuje się terenów zagrożenia powodzią. Na podobszarze nie występują wody powierzchniowe. W sąsiedztwie przepływa Chylonka – niewielki ciek wodny, który nie stwarza zagrożenia powodziowego.

2.7. Komunikacja

Podobszar jest dobrze skomunikowany z pozostałymi częściami miasta – nieopodal przebiega główna miejska arteria komunikacyjna: ul. Morska. W sąsiedztwie podobszaru zlokalizowane są przystanki: „Węzeł Żołnierzy Wyklętych" – obsługujący linie: 25, 26, 30, 34, 197 oraz „Zamenhofa" – obsługujący linie: 22, 27, 28. Równolegle do ulicy Morskiej biegnie linka SKM; przystankiem, który obsługuje podobszar jest Gdynia Leszczynki.

W granice podobszaru można się dostać ulicą Komierowskiego lub ulicą Chylońską. Ta pierwsza została zmodernizowana.

Wewnętrzny układ komunikacyjny podobszaru po zmianach w wyniku przedsięwzięć rewitalizacyjnych uległ znacznym zmianom i zyskał klarowność. Obecnie są wyraźnie oddzielone przestrzenie dla ruchu pieszego i samochodowego. Przestrzeń między blokami została oddana pieszym (wcześniej była współdzielona z autami bez podziału na ruch pieszy i samochodowy). Są wydzielone miejsca postojowe, nie rejestruje się głosów o deficycie takich miejsc. Sporadycznie można usłyszeć postulaty o dobudowanie progów zwalniających w ciągu ul. Opata Hackiego – jednak są to pojedyncze głosy. Sposób parkowania w granicach podobszaru kontrastuje z praktyką wokół wieżowców, gdzie praktycznie nie ma wyznaczonych miejsc postojowych i parkowania odbywa się w sposób nieuporządkowany oraz ma miejsce rozjeżdżanie terenów zielonych.

2.8. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Zagadnienie dostępności należy rozpatrzeć z dwóch perspektyw, pierwszą jest dostępność w przestrzeni publicznej. Wykonanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych wpłynęło na zwiększenie dostępności przestrzeni publicznych, ponieważ wykonane przestrzenie uwzględniły osoby ze szczególnymi potrzebami. Zrealizowano udogodnienia dla osób mających problemy z poruszaniem się, a także dla niedowidzących. Przeprowadzone inwestycje stworzyły widoczny kontrast między przestrzeniami po realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych a tymi, które takiej zmiany nie przeszły (teren wokół budynków Zamenhofa 2, 4, 6, 10, 12, 14). W tym rejonie – już poza granicami obszaru rewitalizacji, ale funkcjonalnie stanowiącym jedno osiedle – istnieją bariery architektoniczne.

Z wykonanym zagospodarowaniem kontrastują zagadnienia dostępności w budynkach – jedynym obiektem, w którym wykorzystano elementy projektowania uniwersalnego, jest Przystań Opata Hackiego 33. Pozostałe obiekty – tak mieszkalne, jak i usługowe – pozbawione są tego rodzaju udogodnień. Żaden z budynków nie posiada windy. W części z nich jeszcze przed drzwiami wejściowymi do klatki schodowej istnieją stopnie, mimo, że rzędne terenu nie wymuszają takich rozwiązań architektonicznych.

2.9. Infrastruktura techniczna

2.9.1. Zaopatrzenie w wodę

Cała zabudowa zlokalizowana w obrębie podobszaru ZOH jest zaopatrzona w wodę z sieci miejskiej.

2.9.2. Odprowadzenie ścieków

Ścieki z istniejącej na podobszarze zabudowy odprowadzane są do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

2.9.3. Zaopatrzenie w gaz

Wszystkie budynki na podobszarze mają dostęp do sieci gazowej. Podobszar zgazyfikowany jest gazem ziemnym niskiego ciśnienia.

2.9.4. Zaopatrzenie w ciepło

Na podobszarze znajduje się czynna miejska infrastruktura ciepłownicza – sieci cieplnej niskoparametrowej. Do istniejącej sieci istnieje możliwość podłączenia projektowanych i istniejących obiektów znajdujących się w jej obrębie.

2.9.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Istniejąca zabudowa ma dostęp do sieci elektroenergetycznej.

2.9.6. Odprowadzenie wód opadowych

W rezultacie dotychczasowych działań rewitalizacyjnych wody opadowe w granicach podobszaru są zagospodarowane i odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej.

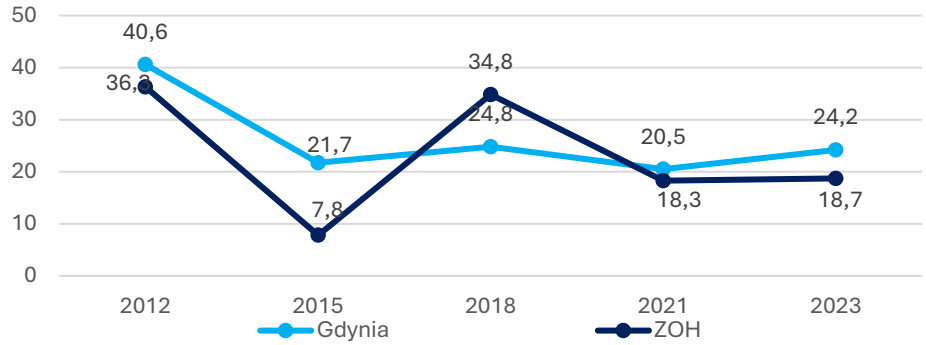
2.9.7. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe

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

3. Bezpieczeństwo

Rejon ZOH jest owiany aurą jednego z najniebezpieczniejszych, jeżeli nie najniebezpieczniejszego miejsca w Gdyni. W latach 90. ubiegłego wieku oraz w pierwszej dekadzie obecnego opinie te znajdowały niechlubne poparcie w stanie faktycznym. Opisując wrażenia tamtego okresu, mówiło się: „Policja na ZOH nie wjeżdża". Sytuacja zaczęła się zmieniać od drugiej dekady obecnego stulecia, co związane było z intensyfikacją wielowymiarowych działań koordynowanych przez Miasto na tym obszarze.

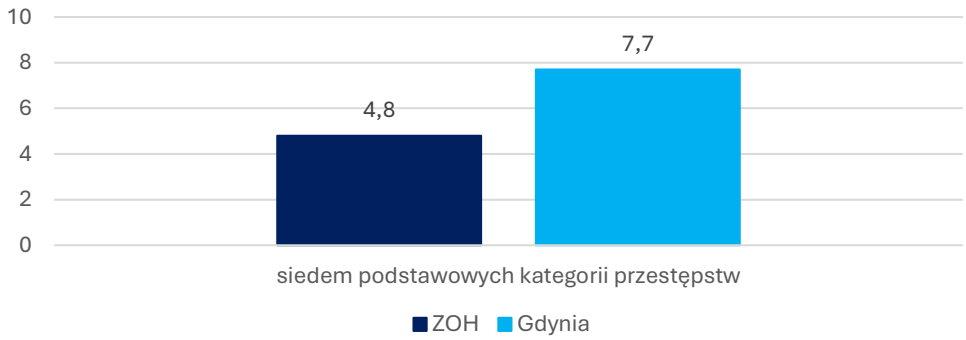
W 2023 r. na ZOH zarejestrowano 602 interwencje Policji. W przeliczeniu na 100 mieszkańców daje to wartość 36,35, podczas gdy wskaźnik dla całej Gdyni wynosi 29,21. Oznacza to, że tu Policja interweniowała zdecydowanie częściej niż średnio w mieście. Statystyki policyjne z lat 2012-2023 rysują obraz ZOH jako miejsca nieodbiegającego poziomem bezpieczeństwa od pozostałych części Gdyni.



Ryc. 127. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Ze statystyki wynika, że jest to bezpieczne miejsce. Należy jednak pamiętać, że małe hermetyczne społeczności nie są skłonne do zgłaszania naruszeń porządku. Co oznacza, że wskaźnik ten jest wypadkową skali zjawiska przestępczości oraz skłonności poszkodowanych do wzywania Policji.

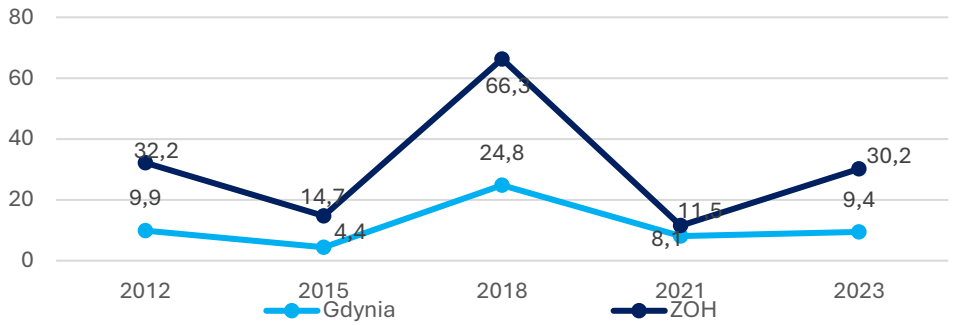
Miarą bardziej zogniskowaną na wychwytywaniu pospolitych negatywnych zachowań jest wskaźnik przestępczości pospolitej, do której zalicza się: bójkę i pobicie; uszczerbek na zdrowiu; kradzież cudzej rzeczy; kradzież samochodu; kradzież z włamaniem; rozboje, wymuszenia i kradzieże rozbójnicze; oraz uszkodzenie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



Ryc. 128.Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

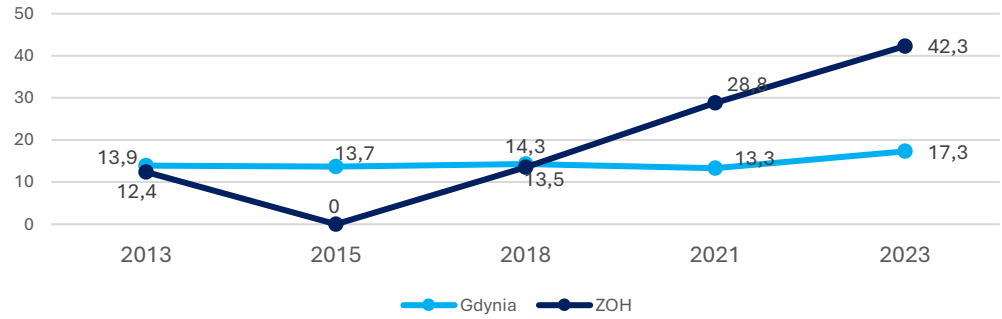
Również w tej kategorii w roku 2023 na ZOH odnotowano mniej przestępstw niż średnio dla miasta. Różnica jest znaczna i wynosi 62%. Wartość wskaźnika generuje 8 przypadków stwierdzonych przestępstw. Nie można wskazać punktu ich koncentracji – są równomiernie rozproszone po całym zamieszkałym podobszarze.

Bardziej negatywny obraz ZOH wyłania się ze statystyki dotyczącej przestępstw przeciwko rodzinie i opiece. Wartości wskaźnika w tej kategorii są na tle Gdyni bardziej niepokojące.



Ryc. 129. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Na ZOH liczba notowanych przestępstw w tej kategorii jest wyraźnie większa niż średnie wartości dla miasta – w roku 2023 niekorzystna dla ZOH różnica wynosi ponad 311%. Omawiany rejestr obejmuje zarówno przestępstwa kwalifikujące się jako przemoc w rodzinie, jak i te oznaczające uchylanie się od obowiązku alimentacyjnego. Wartość wskaźnika generuje dokładnie pięć przypadków przestępstw, a wszystkie z nich zostały zidentyfikowane w byłych hotelowcach. Statystyką bezpośrednio ilustrującą skalę problemów w rodzinie na ZOH są dane dotyczące Niebieskich Kart.



Ryc. 130. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Na podobszarze ZOH, poza rokiem 2015, rejestrowano i rejestruje się wartości wskaźnika dotyczącego ofiar przemocy znacznie wyższe niż w innych częściach miasta. Szczególnie wyraźnie negatywnie wybijają się dane z lat 2018 oraz 2021 i 2023 – kiedy odpowiednio wartości na ZOH przekraczają średnią gdyńską dwukrotnie i trzykrotnie. Wysoka wartość wskaźniki podlega dwojakiej ocenie. Z jednej strony wskazuje na dużą koncentrację problemów społecznych w okolicy, a z drugiej – może świadczyć o zwiększającej się świadomości mieszkańców oraz intensywnej pracy służb społecznych, co przekłada się na zwiększanie odsetka ujawnianych sytuacji problemowych.

3.1. Bezpieczeństwo w przestrzeni publicznej

3.1.1. Oświetlenie

Nie odnotowuje się zgłoszeń dotyczących niedoświetlonych miejsc jako źródeł niskiego poczucia bezpieczeństwa. Takimi źródłem są wspomniane wcześniej zacienione miejsca osłonięte roślinnością.

3.1.2. Ruch drogowy

Zmiana infrastrukturalna, która zaszła na podobszarze, pozytywnie wpłynęła na poprawę bezpieczeństwa komunikacyjnego w obrębie ZOH oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Budowa i przebudowa ciągów komunikacyjnych uporządkowała ruch pieszy, samochodowy oraz parkowanie. Mimo tego, da się słyszeć głosy o klasycznych dla miast problemach z nielegalnym parkowaniem w obrębie skrzyżowań i przejść dla pieszych.

3.1.3. Zachowania aspołeczne

Wyzwaniem, zarówno w przekształconej przestrzeni, jak i w bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru (okolice sklepu KAMI), pozostaje spożywanie alkoholu oraz innych substancji psychoaktywnych w miejscach publicznych. Zachowania niepożądane dotyczą każdej grupy wiekowej, z rozróżnieniem na gromadzenie się osób w różnych miejscach oraz różne kategorie zachowania. Najstarsza grupa to osoby spożywające alkohol w przestrzeni publicznej. Te osoby gromadzą się w miejscach dających poczucie schronienia (w krzakach czy za drzewami za sklepem KAMI), choć zdarzają się również przypadki spożywania alkoholu na ławkach w pobliżu sklepów – nawet przy ul. Opata Hackiego. Kolejną grupą jest młodzież – ona woli gromadzić się w obrębie deptaku na obu jego krańcach. W tej grupie alkohol nie jest jedyną używką, a poza używkami dochodzą również akty wandalizmu. Trzecia grupa jaką można wyróżnić, to dzieci wchodzące w nastoletniość. W tej grupie nie używki są dominującym rysem, tylko współwystępowanie dużej ilości niezagospodarowanego czasu z młodzieńczą energią. Skutkuje to nagromadzeniem działań destrukcyjnych, które mają miejsce nie tylko w przestrzeni publicznej, ale i w Przystani Opata Hackiego 33.

Potencjałem podobszaru w zakresie minimalizowania trudnych zachowań jest obecność i doświadczenie pracy SPOT-u „Mikołaj-Alternative" oraz Domu Sąsiedzkiego w Przystani Opata Hackiego 33. Doświadczenia ostatnich lat pokazują, że sama przyjazna młodzieży przestrzeń, bez wsparcia doświadczonych specjalistów (socjoterapeutów), nie będzie w stanie rozwiązać trapiących podobszar problemów związanych z destruktywnymi zrachowaniami dzieci i młodzieży.

4. Czas wolny

Położenie oraz rozmiary ZOH – w zurbanizowanym, dobrze skomunikowanym centrum dawnej wsi Chylonia – sprawia, że myślenie o możliwych formach zagospodarowania czasu wolnego nie może być ograniczone wąskimi ramami granic podobszaru. Uwzględniać musi również jego sąsiedztwo oraz nie zapominać o gęstej sieci połączeń z innymi dzielnicami oraz centrum.

Podobszar w swoich granicach oferuje urządzone przestrzenie przeznaczone dla pieszych w każdym wieku (bulwar między hotelowcami). Na terenie podobszaru zlokalizowane są również obiekty sportowe TKKF Checz Gdynia, gdzie znajduje się Ogród Społeczny i budynek Zespołu Szkół Ekologiczno-Transportowych. Pod adresem Opata Hackiego 17 funkcjonuje Klub terapii zajęciowej „Busola", a w pobliżu swoją siedzibę ma Zbór Kościoła Zielonoświątkowego „Eklezja".

Z funkcjonalności działających w granicach podobszaru bezpośrednio do mieszkańców skierowane są: Ogród Sąsiedzki oraz zagospodarowanie między hotelowcami, które zapewniają szereg miejsc wypoczynku i aktywności dla dzieci i dorosłych. Kolejnym otwartym miejscem jest Przystań Opata Hackiego 33 – z biblioteką na parterze i Domem Sąsiedzkim na pierwszym piętrze. W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru działa Placówka Wsparcia Dziennego SPOT „Mikołaj-Alternative".

Na podobszarze, jak i w jego sąsiedztwie, dostępny jest szeroki wachlarz usług osiedlowych, w tym duża liczba niewielkich sklepów spożywczych. Znalezienie usługi gastronomicznej również nie jest problemem. Co interesujące, w pobliżu podobszaru zlokalizowany jest jeden z nielicznych już barów mlecznych – Smakosz, który działa w Gdyni o 1961 roku.

Ważnym punktem na mapie podobszaru jest wspominana już Przystań Opata Hackiego 33 z funkcjonującą w obiekcie lokalną filią Biblioteki Gdynia. Wysoka liczba czytelników pokazuje, jak trafną decyzją było umieszczenie biblioteki w tej lokalizacji oraz jak jest ona tam potrzebna. Podobnie jak inne tego typu placówki, działalność Domu Sąsiedzkiego, otwartego w 2019 r., przeżywała trudne chwile w okresie pandemii oraz podczas apogeum kryzysu uchodźczego, kiedy pełnił on funkcję obiektu zbiorowego zakwaterowania. Obecnie Dom Sąsiedzki cieszy się znaczną popularnością, średnio w miesiącu odbywa się tu około 20 wydarzeń współorganizowanych przez mieszkańców i do nich kierowanych.

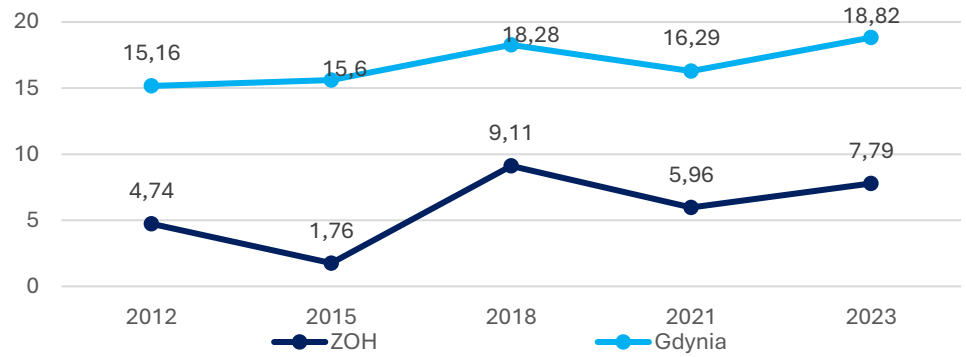
Dostępną ofertę czasu wolnego można podzielić na formy umożliwiające konstruktywne spędzaniu czasu oraz na takie, które pozwalającą samodzielnie kreować zajęcia dla siebie i innych. Mimo stosunkowo bogatej oferty nakierowanej na zagospodarowanie czasu wolnego, obejmuje ona przede wszystkim osoby dorosłe i starsze (Dom Sąsiedzki i biblioteka) oraz najmłodsze (place zabaw). Brakuje oferty specjalistycznej dla młodzieży i młodych dorosłych. Zarówno w przestrzeni publicznej, jak i w samej Przystani rejestruje się przypadki ryzykownych i niebezpiecznych zachowań młodzieży, dochodzi do aktów wandalizmu. Innym problemem wciąż pozostaje spożywanie alkoholu i innych używek w przestrzeniach publicznych, co dotyczy zarówno młodzieży, jak i dorosłych – z tym, że grupy te gromadzą się w innych miejscach. Praktyki te wskazują na potrzebę wprowadzenia przemyślanej oferty dla młodzieży oraz zwiększenie troski o respektowanie zakazu spożywania alkoholu w przestrzeni publicznej.

5. Gospodarka

Specyfika podobszaru (blokowiska o niewielkiej powierzchni) determinuje lokalne uwarunkowania gospodarcze. Funkcjonujące w granicach ZOH działalności gospodarcze to głównie sklepy spożywcze czy drobne punkty usługowe.

Pewną miarą kondycji ekonomicznej mieszkańców i niebezpośrednią odpowiedzią na pytanie ilu z nich podejmuje aktywność zarobkową podlegającą opodatkowaniu, są statystyki opisujące wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych. Na podstawie tych danych stwierdzić można, że w ciągu dziewięciu lat średnie dochody mieszkańców rejonu ZOH wzrosły o około 14 tys. zł. Wzrost jest znaczący, niemiej wymaga kontekstu i odniesienia do wartości średniej dla miasta. W 2013 r. średnia wartość opodatkowanego dochodu dla mieszkańców ZOH wynosiła 23 tys. zł, i była niższa od średniej wartości dla Gdyni o 17 tys. zł. W 2022 r. ta różnica wynosiła 32 tys. zł, co oznacza, że mimo wzrostu dochodów, na tle całej Gdyni społeczność ta jeszcze bardziej zubożała. Przy tej analizie pamiętać należy, że umykają tu dochody nieopodatkowane, nieujawniane przed Urzędem Skarbowym.

Informacji na temat kondycji gospodarczej można również poszukiwać, śledząc statystyki dotyczące zarejestrowanych na ZOH podmiotów gospodarki narodowej. W 2021 r. na podobszarze notowano 104 podmioty działalności gospodarczej, a w roku 2023 takich działalności było 129. Dodać należy, że w statystyce uwzględniono działalności aktywne i zawieszone. Nie wliczono takich, które nie rozpoczęły działalności albo znajdują się w stanie likwidacji lub upadłości.



Ryc. 131. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Zestawienie podmiotów gospodarki narodowej dla podobszaru i dla gminy ujawnia dysproporcję – wskaźnik dla Gdyni przewyższa wartość dla ZOH kilkukrotnie. Z zarejestrowanych podmiotów jedynie cztery przewidują możliwość zatrudnienia więcej niż dziewięciu osób. Warto zauważyć, że 76% z zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (średnia wartość miejska to 66%). W bazie REGON znaleźć można również dane o działalnościach zawieszonych czy będących w likwidacji. W roku 2023 na podobszarze ZOH było 29 zawieszonych działalności gospodarczych, z tego 27 należała do osób fizycznych.

Działalności gospodarcze zarejestrowane na podobszarze skategoryzowane są w piętnastu sekcjach PKD (Polskiej Klasyfikacji Działalności). Dominują cztery sekcje C, F, G i H. Najliczniejsza z nich, sekcja H – transport i gospodarka magazynowa, zbiera 22 działalności. To głównie usługi taksówek i transport towarów. Druga najliczniejsza kategoria to sekcja F – budownictwo, gdzie zarejestrowanych jest 20 działalności. Trzecią grupą działalności są te klasyfikowane w sekcji G – handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle – to PKD widnieje w 20 przypadkach działalności. Czwartą najliczniej reprezentowaną sekcją jest C – przetwórstwo przemysłowe – ta kategoria dotyczy 15 działalności związanych z obróbką przemysłową, naprawą maszyn itp.

l.p.	Sekcje w PKD	Działalności
1.	**Sekcja H – TRANSPORT I GOSPODARKA MAGAZYNOWA**	**22**
2.	**Sekcja F – BUDOWNICTWO**	**20**
3.	**Sekcja G – HANDEL HURTOWY I DETALICZNY; NAPRAWA POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, WŁĄCZAJĄC MOTOCYKLE**	**20**
4.	**Sekcja C – PRZETWÓRSTWO PRZEMYSŁOWE**	**15**
5.	sekcja N – działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	8
6.	sekcja M – działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	6
7.	sekcja S – pozostała działalność usługowa	6
8.	sekcja L – działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	5
9.	sekcja P – edukacja	5
10.	sekcja J – informacja i komunikacja	4
11.	sekcja K – działalność finansowa i ubezpieczeniowa	4
12.	sekcja Q – opieka zdrowotna i pomoc społeczna	4
13.	sekcja R – działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	4
14.	sekcja A – rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	2
15.	sekcja I – działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	2
16.	nieoznaczone	2

Tab. 26. Zestawienie działalności gospodarczych według klasyfikacji PKD. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

Rozwój gospodarczy podobszaru na poziomie meta wymaga rozpatrywania w podziale na zurbanizowaną część mieszkalną oraz na tereny sportu i edukacji – zajmowane przez Checz Gdynia i Zespół Szkół Ekologiczno-Transportowych.

W pierwszym przypadku jako warunki sprzyjające rozwojowi gospodarczemu należałoby rozumieć podnoszenie kompetencji mieszkańców i wspieranie ich kreatywności oraz pomysłowości w dążeniu do samorealizacji zawodowej. Odnośnie drugiego przypadku, wykorzystanie gospodarcze (odpłatne) przestrzeni w administracji Checzy i Szkoły nie przełoży się w bezpośredni sposób na gospodarczą kondycję lokalnej społeczności, nawet pośredni wpływ będzie bardzo ograniczony.

Na obszarach o dużym potencjale inwestycyjnym miarą ożywienia gospodarczego może być skala inwestycji mierzona wydanymi pozwoleniami na budowę. W przypadku ZOH, który jest obszarem wysyconym, skala wydanych pozwoleń na budowę jest miarą skali modernizacji i porządkowania podobszaru.

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

Tab. 27. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

W latach prowadzenia procesu rewitalizacji dla podobszaru wydano łącznie cztery pozwolenia na budowę, z tego trzy w 2017 r., gdzie inwestorem była gmina (przedsięwzięcia rewitalizacyjne). Czwarte pozwolenia na budowę zostało wydane w 2023 r. dla Ogniska TKKF „Checz" Gdynia na budowę hali namiotowej. Nie zarejestrowano żadnego pozwolenia na budowę dotyczącego przebudowy czy modernizacji lokali mieszkalnych znajdujących się w granicach podobszaru.

Skalę dotychczas realizowanych przedsięwzięć w procesie rewitalizacji ilustruje poniższe zestawienie.

Lp.	Adres budynku	Zakres prac wykonanych w ramach GPR 2017-2026
1.	Opata Hackiego 23	Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian piwnicznych oraz fundamentowych.
2.	Opata Hackiego 25	-
3.	Opata Hackiego 27	-
4.	Opata Hackiego 29	Remont korytarzy oraz klatki schodowej wraz z wymianą oświetlenia. Naprawy dekarskie.
5.	Opata Hackiego 31	Kompleksowa modernizacja energetyczna: - wymiana stolarki okiennej i stolarki drzwiowej zewnętrznej, - docieplenie ścian zewnętrznych, stropów piwnicznych i stropodachów, - modernizacja instalacji c.o. oraz c.w.u.
6.	Zamenhofa 1	Remont klatek schodowych raz z modernizacją oświetlenia.
7.	Zamenhofa 3	-
8.	Zamenhofa 7	-
9.	Zamenhofa 9	Kompleksowa modernizacja energetyczna: - wymiana stolarki okiennej i stolarki drzwiowej zewnętrznej, - docieplenie ścian zewnętrznych, stropów piwnicznych i stropodachów, - modernizacja instalacji c.o. oraz c.w.u.
10.	Zamenhofa 11	-
11.	Zamenhofa 13	Kompleksowa modernizacja energetyczna: - wymiana stolarki okiennej i stolarki drzwiowej zewnętrznej, - docieplenie ścian zewnętrznych, stropów piwnicznych i stropodachów, - modernizacja instalacji c.o. oraz c.w.u.

Tab. 28. Zakres prac zrealizowanych w budynkach mieszkalnych na podobszarze rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego

6. Głos mieszkańców

Poniższe cytaty pochodzą z badania społecznego realizowanego pod koniec 2022 r. Są to wypowiedzi mieszkańców uczestniczących w wywiadach grupowych. Zebrane wypowiedzi można podzielić na: (1) dotyczące oceny jakości i zakresu przeprowadzonych

dotychczas przedsięwzięć rewitalizacyjnych, (2) dotyczące zagospodarowania przestrzeni wokół budynków mieszkalnych na osiedlu:

„Teraz jest naprawdę przepięknie No nie możemy narzekać, ale z kolei mieszkańcy tego nie szanują".

„Zrobili pięknie, ale co z tego, jeżeli tego ludzie nie szanują".

„Naprawdę jak nie zadbamy o to my, to se możemy tu gadać".

„Psów robi dużo i nie sprzątają po sobie".

Z jednej strony zmiany oceniono pozytywnie – powstały chodniki, zieleń, dojścia do klatek schodowych, możliwość dojazdu karetki pogotowia pod budynki; powstały ławki, deptak przez osiedle wraz z szeregiem urządzeń dla dzieci i młodzieży. Z drugiej strony realizacja inwestycji jaskrawie wskazała na zagadnienia ze sfery utrzymaniowej, które rażą mieszkańców. Na osiedlu występuje problem dewastacji wykonanego zagospodarowania, wyzwaniem okazało się także jego utrzymanie – czyli usuwanie usterek wynikających ze zwykłej eksploatacji urządzeń czy okresowe odświeżanie np. ławek.

Mimo, że proces rewitalizacji społecznej w tym rejonie prowadzony jest od ponad dekady, to wciąż zdaniem mieszkańców sytuacje problemowe nie są zjawiskiem odosobnionym.

„No nie oszukujmy się, jest tu dużo patoli".

„To są znowu meliniarze, nieroby, alkoholiki, wszystko te, co mają dopłaty od miasta co 100 zł płacą miesięcznie, nie segregują, zrzucają".

„Ja mieszkam całe życie i nikt, w sensie, ani razu, nie było takiego przypadku, że ktoś mnie wyzywał".

Z wypowiedzi wyłania się obraz obecności sytuacji problemowych, jednocześnie nie jest tak, że przekładają się one na poczucie zagrożenia.

Wracając do zagadnienia zagospodarowania przestrzeni publicznych, pojawia się uwaga o braku zacienienia ławek – w istocie posadzone drzewa nie są jeszcze na tyle rozłożyste, aby mogły oferować satysfakcjonujące zacienienie w letnie upalne dni.

„Na tych ławkach nie ma cienia, nie ma tam jak się schować wtedy jest kwestia szczęścia, kto pierwszy ten lepszy".

Przystań Opata Hackiego 33, która wprowadziła na teren ZOH usługi biblioteki oraz Domu Sąsiedzkiego, nie wzbudza jednoznacznie pozytywnej oceny. Wynika to raczej z trudności w pełnym uruchomieniu usługi, której funkcjonowanie było zaburzone przez obostrzenia pandemiczne, a następnie przez kryzys uchodźczy.

„Czy ona aż tak do końca spełnia tu tą rolę dla tych mieszkańców? To mało, tylko biblioteka, tu się nic nie dzieje u góry".

„Dużo dzieci tu przychodzi".

„Tak dla seniorów takich to nie".

„Miała być w piwnicy jeszcze stolarnia, ogólnie warsztat".

„W sobotę i niedzielę Przystań no mogłaby być otwarta, w sumie, jak jest taka pogoda".

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

Ryc. 132. Zestawienie chmur skojarzeń „word it out" na temat podobszaru rewitalizacji 2016 r. (po lewej stronie) i 2022 r. (po prawej stronie)

Chmury skojarzeń „Word it out" – z 2016 r. (przed rozpoczęciem realizacji inwestycji rewitalizacyjnych) oraz z grudnia 2022 r. – ilustrują zmianę postrzegania obszaru, jaka nastąpiła w wyniku wprowadzenia zmian przestrzennych.

W badaniu z 2016 roku, stanowiącym podstawę do opracowania chmury skojarzeń, dominowały skojarzenia związane z brakiem zagospodarowania terenu – brak chodników, kurz, błoto. Skojarzenia związane z problemami społecznymi przewijały się, nie były jednak tak dominujące, jak niedostatki infrastrukturalne. W przypadku skojarzeń z 2022 r. dominują negatywne skojarzenia dotyczące tych problemów, które w oczach mieszkańców są najtrudniejsze i najbardziej obniżają jakość życia w tym miejscu – alkoholizm, brak poczucia bezpieczeństwa, patologia. Skojarzenia te wydają się spójne z obrazem osiedla jaki rysuje się na podstawie badania rejestrów i statystyk.

V. Część dzielnicy Leszczynki, rejon Wzgórza Orlicz-Dreszera

Poniżej przedstawione jest zestawienie wskaźników obligatoryjnych oraz fakultatywnych wykorzystanych w procesie delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w podsystemach społecznym i gospodarczym dla podobszaru Wzgórze Orlicz-Dreszera (WOD).

	2012		2015		2018		2021		2023	
	WOD	**Gdynia**	WOD	**Gdynia**	WOD	**Gdynia**	WOD	**Gdynia**	WOD	**Gdynia**
Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [**O*;** p. **społeczny**]	122,1	**29,7**	78	**25,8**	42,2	**19,3**	13,3	**16,3**	13,8	**16,6**
Odsetek osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym [**O;** p. **społeczny**]	1,7	**1,5**	1,2	**1,2**	1,6	**0,8**	1,1	**1**	4,6	**0,6**
Liczba przestępstw na 1 tys. mieszkańców [**O;** p. **społeczny**]	40,7	**40,6**	40,5	**21,7**	0	**24,8**	13,3	**20,5**	48,3	**24,2**
Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. mieszkańców [**O;** p. **społeczny**]	21,4	**9,9**	23,8	**4,4**	0	**24,8**	0	**8,1**	0	**9,4**
Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 mieszkańców [**O;** p. **gospodarczy**]	14,7	**15,2**	14,04	**15,6**	18,5	**18,3**	20	**16,3**	23,4	**18,8**
Liczba osób pobierających zasiłki pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [**F**; p. **społeczny**]	70,7	**15,5**	50	**12,8**	32,5	**12,2**	13,3	**6,4**	13,8	**8,5**
Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców [**O;** p. **gospodarczy**]	13,7	**23,4**	14,3	**26**	17,2	**26,3**	16,7	**27,6**	17,2	**28,4**
Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych [**O;** p. **gospodarczy**]	48,4	**19,5**	54,5	**19,2**	33,3	**16,3**	66,6	**17,4**	16,7	**13,7**
Średnia cena lokalu mieszkalnego za m² (w zł) [**F**; p. **gospodarczy**]	-**	**4213**	-	**-**	-	**6712**	-	**9399**	-	**14390**
	2013		2015		2018		2021		2023	
Liczba ofiar przemocy na 10 tys. ludności (Niebieskie Karty) [**F**; p. **społeczny**]	92,2	**13,9**	23,8	**13,7**	64,9	**14,3**	0	**13,3**	69	**17,3**
Liczba osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu na 1 tys. mieszkańców [**F**; p. **społeczny**]	0	**0,6**	0	**0,8**	0	**0,8**	6,7	**0,5**	0	**0,5**
	2013		2015		2018		2021		2022	
Poziom dochodów ludności: wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych (w tys. zł) [**F**; p. **gospodarczy**]	28	**40**	34	**44**	41	**47**	84	**69**	108	**69**
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba osób z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi na 1 tys. mieszkańców [**F**; p. **społeczny**]	2,3	**3**	0	**4,1**	0	**4**	0	**2,3**	0	**2**

*O – wskaźniki obligatoryjne; F – wskaźniki fakultatywne w poszczególnych systemach (społecznym, gospodarczym) wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego.
** W latach dokonywania pomiaru nie zarejestrowano transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych.
Czerwonym kolorem oznaczono przekroczenia średniej wartości dla gminy, natomiast zielonym wartości korzystniejsze niż średnia gminna.

Tab. 29. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej

1. Mieszkańcy obszaru – diagnoza sfery społecznej

Wzgórze Orlicz-Dreszera jest jedynym podobszarem, na którym poprawa jakości zamieszkiwania sprowadzała się do wsparcia mieszkańców zabudowy ruderalnej na terenach prywatnych w wyprowadzkach do bezpiecznych mieszkań w innych częściach miasta. Zaowocowało to w ciągu ostatnich lat głęboką zmianą tego miejsca.

Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera w latach 2017-2023 przeszedł głębokie zmiany społeczno-przestrzenne. Przekształcenia nie ominęły także nomenklatury. W 2016 r. pisano o podobszarze rewitalizacji Pekin (mieszkańcy uznawali tę nazwę za stosunkowo niestygmatyzującą), z biegiem czasu oraz z intensyfikacją pracy ze społecznością, zdecydowano się na zmianę nazwy na Wzgórze Orlicz-Dreszera.

W latach 2015-2023 liczba osób zameldowanych w tym rejonie zmniejszyła się blisko trzykrotnie – spadła z 420 do 145. Omawiany teren obecnie obejmuje relikty zabudowy ruderalnej na prywatnym terenie inwestycyjnym oraz zabudowę uporządkowaną od strony formalno-prawnej. Obecnie proporcje między mieszkańcami terenów o niepewnej sytuacji formalno-prawnej a tymi z obszaru uregulowanego wynoszą: 1/4 (niepewna zabudowa na terenach inwestycyjnych) vs. 3/4 (mieszkańcy przestrzeni uregulowanych). W ciągu lat proporcje uległy niemalże odwróceniu – w 2015 r. 2/3 mieszkańców stanowili ci z terenów z zabudową ruderalną, a 1/3 to były osoby i rodziny z zabudowy uporządkowanej.

Omawiany podobszar ze względu na swoją specyfikę wymyka się klasyfikacjom. Również publiczne rejestry i statystyki nie w pełni oddają jego charakter (rejestry meldunkowe z opóźnieniem odzwierciedlają dynamikę ruchu demograficznego, szczególnie w terenach o substandardowej zabudowie). Z tego powodu jego opis wymaga nieco odmiennej narracji.

Rejon stanowi dwunastohektarową część dzielnicy Leszczynki, okoloną ulicami Orlicz-Dreszera, Kalksztajnów oraz Kordeckiego. W punkcie wyjścia procesu rewitalizacji był to teren z dominacją substandardowej zabudowy mieszkalnej przypominającej dziko zurbanizowane tereny działek rekreacyjnych. Na etapie prowadzenia analiz wyjściowych w 2012 r. na terenie zameldowanych było 467 osób. W istocie, substandardowa zabudowa stanowiła własność prywatną dzierżawioną mieszkańcom – było to sto kilkadziesiąt budynków, w których niekiedy wydzielone było więcej niż jedno mieszkalnie.

Zabudowa oraz własność o uregulowanej sytuacji formalno-prawnej stanowiła niewielki odsetek wszystkich nieruchomości na podobszarze – około 10% (kilka budynków bezpośrednio przy ulicy Orlicz-Dreszera oraz pierzeja ulicy Kalksztajnów). Trudna sytuacja społeczna na podobszarze, pogarszające się relacje między mieszkańcami i właścicielami terenu, którzy coraz agresywniej zmierzali do przerwania ciągłości zamieszkiwania na swoich działkach, skłoniła Miasto do wypracowania i zaproponowania mieszkańcom programu osłonowego – systemu wsparcia dla osób i rodzin w znalezieniu i utrzymaniu miejsca zamieszkania poza terenem Wzgórza Orlicz-Dreszera. Istotą działań rewitalizacyjnych na tym podobszarze było udzielenie wsparcia każdej rodzinie, która chciała się wyprowadzić z tego miejsca, a samodzielnie nie była w stanie sprostać temu przedsięwzięciu. W wyniku realizacji tego procesu całkowitej zmianie uległ profil społeczno-demograficzny podobszaru.

W momencie uchwalenia Gminnego Programu Rewitalizacji w 2017 r. na podobszarze zabudowa substandardowa stanowiła ok. 90% zabudowy mieszkalnej. Składała się na nią nielegalna zabudowa, której zaczynem były budynki tymczasowe, legalnie stawiane w latach 30. XX wieku. W rejonie dzikiej zabudowy brak było czytelnego układu drogowego, trakty komunikacyjne stanowiły quasi-wiejskie, wąskie drogi, wytyczone pomiędzy ciasno wydzielonymi działkami. Na terenie brak uzbrojenia w sieci, jedyne legalne podłączenia budynków dotyczyły sieci energetycznej. Podłączenia do sieci wodociągowej były nielegalne

(PEWiK nie identyfikował przyłączy na tym obszarze) i rozprowadzane gospodarsko w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną. Brak było instalacji kanalizacyjnej (większość ścieków spływała po gruncie na ulicę Orlicz-Dreszera).

Większość mieszkańców żyła tam w oparciu o umowy dzierżawy gruntu. Część osób to potomkowie pierwotnych (z lat 30. ubiegłego wieku) mieszkańców i mieszkanek, a część stanowiły młode osoby poszukujące „tanich" domów w Gdyni. Tereny z prowizoryczną zabudową w 2015 r. stanowiły własność pięciu właścicieli. Były one świadkiem różnych polityk gospodarowania gruntami – jedni właściciele dążyli do przerwania tradycji zamieszkiwania na ich gruntach – wypowiadali umowy, procesowali się o wydanie działki, ponaglali Gminę o wykonanie wyroku eksmisyjnego. Inni prowadzili politykę wydzierżawiania gruntów, przy tym w sposób nieprzewidywalny zmieniając wysokość opłat oraz wprowadzając na teren nowe rodziny.

Z perspektywy gminy polityka właścicieli wahająca się między zachowaniem ciągłości osadniczej w trudnych warunkach a próbami wysiedlania mieszkańców oznaczała utratę miejsca zamieszkania przez kilkaset osób – rodzin, dzieci i seniorów, żyjących w ciągłym zagrożeniu. Wiązało się to również z ryzykiem niekontrolowanego napływu osób wymagających pomocy w formie udzielenia schronienia, jeżeli właściciele nasilą ruchy zmierzające do wysiedlenia mieszkańców ze swoich terenów.

Pogłębiona diagnoza sytuacji formalno-prawnej tego podobszaru oraz kondycji społecznej mieszkańców została wykonania po ustanowieniu go podobszarem rewitalizacji, a przed opracowaniem przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Wynikało z niej, że właściciele terenów nie są zainteresowani poprawą warunków mieszkaniowych na swoich działkach, a raczej ich celem jest uwolnienie terenów inwestycyjnych. Jednocześnie działający w imieniu właścicieli administratorzy przejawiali skłonności do podejmowania ryzykownych kroków obniżających i tak już niski poziom jakości życia w tej przestrzeni. Co więcej, część mieszkańców wyczekiwała szansy na poprawę jakości życia. Gmina, nie mając wpływu na sposób dysponowania działkami przez właścicieli prywatnych, zaproponowała wparcie dla mieszkańców chcących się wyprowadzić ze Wzgórza Orlicz-Dreszera w formie „programu osłonowego", tj. wsparcia merytorycznego, organizacyjnego, a także finansowego w znalezieniu i wynajmie mieszkania w innej części Gdyni.

W wyniku wsparcia udzielonego przez gminę, z trudnych substandardowych warunków mieszkaniowych wyprowadziło się ponad 140 rodzin (ok. 300 osób). Część z osób trafiła do mieszkań komunalnych albo na drodze realizacji wyroku eksmisyjnego, albo dzięki skróceniu oczekiwania na skierowanie do najmu komunalnego/socjalnego. Niektóre osoby zmieniły miejsce zamieszkania własnymi siłami, inne potrzebowały jedynie chwilowego wsparcia w wyprowadzce, a następnie dzięki własnym kompetencjom ustabilizowały swoją sytuację mieszkaniową i nie wymagały dalszej pomocy. Pewne grono mieszkańców, głównie osoby starsze, samotne, o nienajlepszym stanie zdrowia, wymagały dłuższego wsparcia w zmianie miejsca zamieszkania. W myśl programu osłonowego, środowiska wymagające pomocy mogą z niej korzystać tak długo, jak długo jest ona dla nich niezbędna.

W 2023 r., w ramach działań realizowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, wdrażano trzecią fazę programu osłonowego, poświęconą głównie wspieraniu osób, które wyprowadziły się z terenu Wzgórza Orlicz-Dreszera, w adaptacji do nowego środowiska życia. Ze wszystkimi rodzinami korzystającymi ze wsparcia ustalone zostały dalsze plany pomocy. Ze wsparcia w nowym miejscu zamieszkania korzysta kilkanaście osób.

Na działkach prywatnych w pojedynczych budynkach o nieuregulowanej sytuacji formalno-prawnej lub bez dostępu do drogi publicznej pozostały pojedyncze rodziny.

Obecnie Wzgórze Orlicz-Dreszera należy rozpatrywać z trzech perspektyw:
I) Prywatnych terenów inwestycyjnych i pozostającej tam szczątkowej zabudowy – obecnie mieszka w niej około 20-30 osób. Żyją one w trudnych warunkach, a jednocześnie od lat odmawiały skorzystania z pomocy proponowanej przez Gminę;
II) Rodzin oraz osób, które wyprowadziły się z tego terenu, a jednocześnie w dalszym ciągu korzystają ze wsparcia instytucji miejskich (w formie dopłaty do kosztów wynajmu, czy innych form pomocy) – to obecnie kilka-kilkanaście osób;
III) Terenów o uporządkowanej sytuacji formalno-prawnej, tj. pierzei ulicy Kalksztajnów oraz trzech budynkach przy ulicy Orlicz-Dreszera. Mieszkańcy tej formy zabudowy stanowią obecnie zdecydowaną większość społeczności opisywanego podobszaru rewitalizacji.

1.1. Mieszkańcy prywatnych terenów inwestycyjnych

Prywatne tereny inwestycyjne, które są obecnie w większości niezabudowane i niezamieszkałe, zamieszkuje niewielka, rozproszona społeczność (pojedyncze rodziny), znajdująca się w sporze z właścicielami największych działek. W opinii społeczności oferta pomocowa miasta była zdecydowanie niesatysfakcjonująca, dlatego ją odrzuciły.

Na terenie znajduje się pięć zamieszkałych budynków – dwa na obszarze, na którym właściciele starają się realizować zamierzenia inwestycyjne, a trzy – na wydzielonych działkach, niemniej bez dostępu do drogi publicznej, a zatem i dostępu do sieci, m.in. wodociągowej. Rodziny i osoby obecnie zamieszkujące tam znajdują się w sporze z właścicielami terenów inwestycyjnych i próbują wyzyskać dla siebie możliwie najkorzystniejsze warunki opuszczenia tego terenu. Jest to – odwołując się do bazy meldunkowej – nie więcej niż 20-30 osób, które mają negatywne zdanie o dotychczasowej rewitalizacji tego miejsca.

Teren po wyburzeniach szybko jest odzyskiwany przez roślinność, niemniej w niektórych rejonach zwały nieuprzątniętego gruzu stanowią zalążek i pokusę do rozwoju dzikich wysypisk śmieci. Ponadto teren ten stanowi dogodne miejsce gromadzenia się osób spożywających alkohol, na miejscu znaleźć można też pozostałości dzikich ognisk.

W chwili obecnej prowadzone są prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które z perspektywy interesariuszy procesu rewitalizacji stanowią duże wyzwanie. Właściciele terenu zmierzają w kierunku uzyskania prawa do możliwie najintensywniejszej gęstości zabudowy. Wiąże się to z ryzykiem powstania w centrum Leszczynek, na prawie całym podobszarze rewitalizacji, zamkniętego osiedla o powierzchni ponad 7 ha. Obawy artykułowane przez mieszkańców z bezpośredniego sąsiedztwa tego terenu wiążą się z zagrożeniem utraty dostępu do rozległych (obecnie zaniedbanych) terenów zielonych, które są nie tylko miejscem spacerów, ale i prowadzą przez nie ścieżki pozwalające łatwo i szybko dotrzeć do głównej arterii komunikacyjnej – ulicy Morskiej. W związku z tymi głosami namysł nad zapisami MPZP 0809 wymaga uwzględnienia ogólnodostępnego terenu zielonego, niezamykania funkcjonujących pieszych ciągów komunikacyjnych, jak również zadbania o upamiętnienie historii tego miejsca.

1.2. Rodziny i osoby, które wyprowadziły się z WOD

Faktyczna sytuacja życiowa osób, które w ramach programu osłonowego wyprowadziły się z podobszaru i wciąż korzystają z pomocy, mierzona stabilnością zamieszkiwania oraz standardem technicznym nowego miejsca zamieszkania, zdecydowanie się poprawiła. Jednocześnie nie można pominąć emocjonalnych kosztów wyprowadzki, wiążących się ze zmianą miejsca zamieszkania, które są obserwowane przez specjalistów pomocy społecznej. Dotyczy to seniorów, którzy wcześniejsze dziesięciolecia, jeżeli nie całe życie, spędzili

na Wzgórzu Orlicz-Dreszera. Dla nich przeprowadzka to wykorzenienie, rozmontowanie dotychczasowych relacji społecznych, zniweczenie sieci relacji sąsiedzkich, na których odtwarzanie w nowym miejscu nie mają już siły. W tej grupie osób rejestrowany jest szybko pogarszający się stan zdrowia, co wiąże się ze zwiększającym się zapotrzebowaniem na usługi opiekuńcze, a docelowo z koniecznością rezerwacji miejsc w Domach Pomocy Społecznej. Długotrwały proces zagospodarowania terenu po substandardowej zabudowie również nastraja te osoby negatywnie, mówią one: „Po co spieszyliśmy się z wyprowadzką, skoro tu nic się nie dzieje, mogliśmy w tym miejscu dożyć swoich dni". Emocjonalne koszty wyprowadzki wskazują na potrzeby związane z zagospodarowaniem czasu wolnego oraz stworzeniem sytuacji, w których osoby te mogłyby pielęgnować relacje społeczne i przełamać izolację w nowym miejscu zamieszkania.

Powyższa sytuacja dotyczy kilkunastu osób korzystających ze wsparcia MOPS. Nie można przemilczeć faktu, że z ok. 300 osób, które się wyprowadziły przy wsparciu programu osłonowego lub samodzielnie, jedynie tych kilkunastu wyżej opisanych mieszkańców korzysta z ciągłego wsparcia pomocy społecznej. Pozostałe w ogóle nie skorzystały z miejskiej pomocy. Jeśli skorzystały, to po zakończeniu wsparcia gminnego osoby te nie pojawiły się ponownie w statystykach pomocowych. Z poziomu meta pozwala to na wniosek, że dla większości mieszkańców tego terenu niezbędny był jedynie impuls do wyprowadzki i w nowym miejscu społeczność ta funkcjonuje na tyle sprawnie, że nie wraca do pomocowych rejestrów.

1.3. Mieszkańcy terenów o uporządkowanej sytuacji formalno-prawnej

W przypadku zabudowy o uregulowanej sytuacji, która obecnie stanowi trzon zurbanizowanej części podobszaru, zamieszkuje ją nieco ponad 100 osób. Ci mieszkańcy niedawno jeszcze sąsiadowali z gęsto zabudowanym i zaludnionym terenem. Obecnie zamieszkują na skraju bardzo dużego otwartego terenu, w większości zazielenionego. Teren ten z jednej strony służy jako swoiste niezagospodarowane zielone i otwarte miejsce spacerów, np. z psami; z drugiej – ze względu na atrakcyjne walory widokowe i oddalenie od terenów zamieszkałych – przyciąga grupy osób urządzające tam spotkania, często przy alkoholu. Przyszła zabudowa terenów inwestycyjnych będzie miała istotny wpływ na jakość życia tej grupy mieszkańców i mieszkanek leszczyńskiego podobszaru rewitalizacji.

Obecnie podobszar WOD (czyli zameldowane 145 osób) w świetle statystyk i wskaźników, w przypadku większości zmiennych, nie wyróżnia się na tle miasta. Po przeliczeniu statystyk dotyczących korzystania z pomocy społecznej Wzgórze Orlicz-Dreszera jest jedynym terenem, na którym nie na istotnych odchyleń od średnich wartości dla całej Gdyni. Z pomocy korzystają pojedyncze osoby (w rejestrze POMOST są dwie). Wyróżnikiem jest statystyka Urzędu Pracy – w tym wypadku, po przeliczeniu urzędowych rejestrów na wskaźniki, wskaźnik dla zarejestrowanych bezrobotnych przekracza blisko czterokrotnie średnią gminną, a wskaźnik dla osób długotrwale pozostających bez pracy przekracza średnią miejską ośmiokrotnie. Wskaźnik osób bezrobotnych z niskim wykształceniem (gimnazjalnym lub niższym) jest także wyższy od średniej miejskiej. Z drugiej strony, mimo negatywnych danych z urzędu pracy, dochody mieszkańców mierzone wysokością podatku dochodowego od osób fizycznych przekraczają średnią gminną o ok. 40 tys. zł.

Statystyki dotyczące bezpieczeństwa nie wyróżniają negatywnie analizowanego terenu, nie notuje się też więcej przestępstw niż średnio na terenie miasta. Nawet w zakresie interwencji Policji, ich liczba w roku 2023 dla podobszaru w przeliczeniu na liczbę mieszk-

kańców jest niższa niż średnia wartość dla Gdyni. Na tej postawie należy zauważyć, że omawiany teren, mimo dużych niezamieszkanych i nieoświetlonych przestrzeni, nie jest przedmiotem częstych interwencji Policji.

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

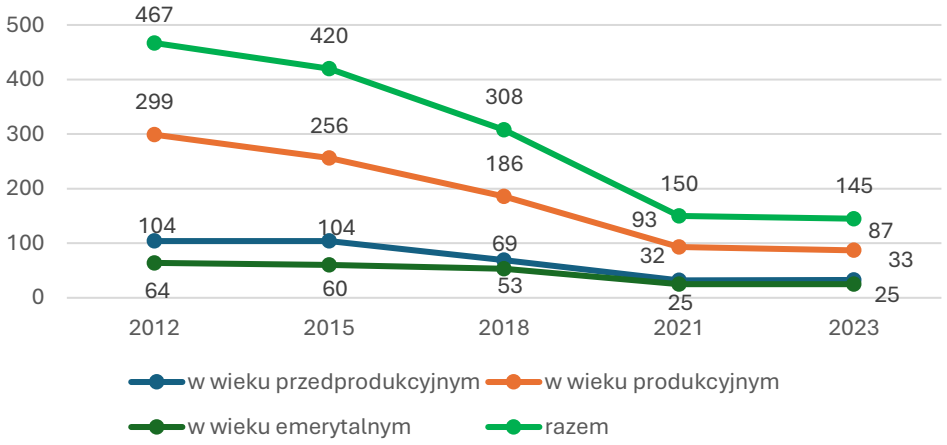
Sytuacja tego miejsca jest na tyle złożona, że do pełnego obrazu niezbędne jest nie tylko rozpatrzenie kondycji obecnych mieszkańców, ale i wiedza o osobach, które się wyprowadziły, a wciąż korzystają z pomocy. Istotna także jest świadomość, jak teren może się zmienić po realizacji dopuszczonych w planowaniu przestrzennym inwestycji i jak te zmiany wpłyną na sąsiedztwo oraz na resztę dzielnicy Leszczynki.

1.4. Demografia

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

Znaczne zmniejszenie liczby mieszkańców podobszaru pomiędzy 2015 a 2021 r. wynika z faktu realizacji „Programu osłonowego wsparcia mieszkańców Wzgórza gen. Orlicz-Dreszera w latach 2017–2019", w związku z którym z podobszaru (do dnia 21.10.2019 r.) wyprowadziło się 255 mieszkańców.

Notowane meldunki dotyczą mieszkańców północnej pierzei ulicy Kalksztajnów i budynków o uregulowanej sytuacji formalno-prawnej przy ulicy Orlicz-Dreszera, a także osób mieszkających na obszarze oddziaływania programu osłonowego. Baza meldunkowa – co ujawnia szczegółowa analiza – zawiera meldunki z już wyburzonych budynków, a co za tym idzie, na podobszarze może żyć mniej osób niż wynika to ze statystyk.

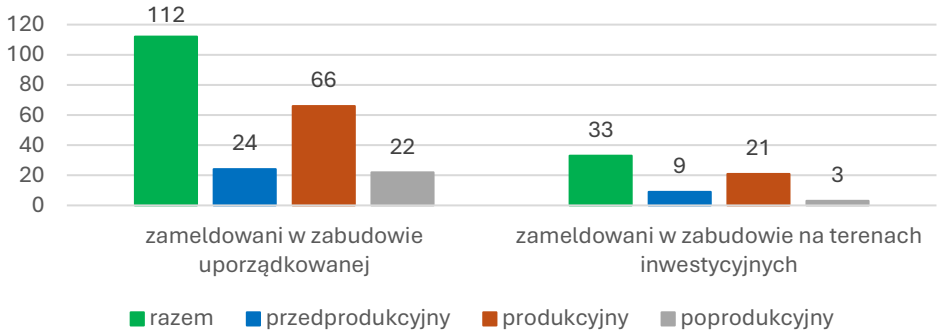


Ryc. 133. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

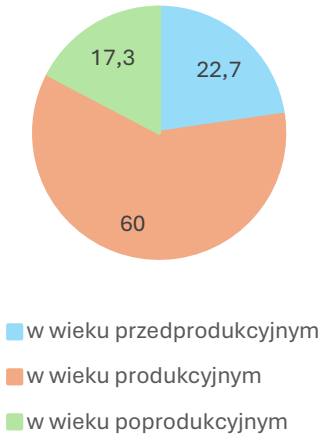
Gwałtowny spadek liczby osób zameldowanych w latach 2015-2021 to rezultat intensywnej pracy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i funkcjonowania programu osłonowego – systemowego wsparcia w znalezieniu nowego miejsca zamieszkania oraz w jego utrzymaniu, dla osób i rodzin chcących wyprowadzić się z ruderalnej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

	2012	2015	2018	2021	2023
Liczba mieszkańców podobszaru ogółem	467	420	308	150	145
Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym	104	104	69	32	33
Udział (%) osób w wieku przedprodukcyjnym	*22,27*	*24,76*	*22,40*	*21,33*	*22,76*
Liczba osób w wieku produkcyjnym	299	256	186	93	87
Udział (%) osób w wieku produkcyjnym	*64,03*	*60,95*	*60,39*	*62,00*	*60,00*
Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	64	60	53	25	25
Udział (%) osób w wieku poprodukcyjnym	*13,07*	*14,29*	*17,21*	*16,67*	*17,24*

Tab. 30. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera w oparciu o bazę meldunkową



Ryc. 134. Zameldowani w 2023 r. z podziałem na zabudowę uporządkowaną i tereny inwestycyjne. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera



Ryc. 135. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera (w %). Stan na 31.12.2023 r.

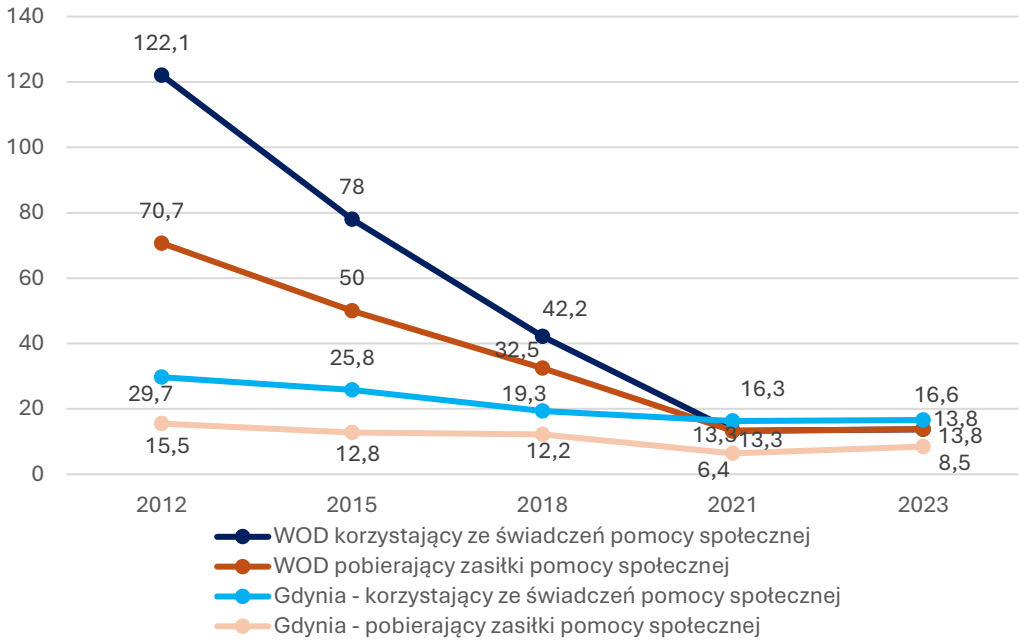
Strukturę mieszkańców podobszaru pod względem wieku przedstawia wykres po lewej (stan na koniec 2023 r). Obecnie dominującą grupą zameldowanych są osoby z zabudowy o uporządkowanej sytuacji formalno-prawnej, czyli pierzei przy ul. Kalksztajnów oraz trzech budynków przy ul. Orlicz-Dreszera. Mieszkańcy terenów stanowiących rdzeń dawnego WOD to rodziny i osoby zajmujące kilka ostatnich, rozproszonych na terenie inwestycyjnym budynków.

W okresie 2021-2023 r. zarówno liczba, jak i udział mieszkańców niepełnoletnich i w wieku produkcyjnym spadła, natomiast wzrosły liczba i udział mieszkańców w wieku poprodukcyjnym. Populacja podobszaru stopniowo starzeje się i pod względem podstawowych procesów demograficznych nie odbiega od powszechnych trendów. Niemniej, z uwagi na dość wysoki udział osób w wieku przedprodukcyjnym, społeczność podobszaru, jako jedyna spośród podobszarów rewitalizacji w Gdyni, nie ma jeszcze znamion starości demograficznej. Również odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie zameldowanych jest znacznie niższy (17,2%) niż średnia wartość gminna (28,4%).

1.5. Pomoc społeczna

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

W 2023 r. ze świadczeń pomocy społecznej, zarówno finansowych, jak i niepieniężnych korzystały dwie osoby (1,38% zameldowanych), co jest wynikiem nieznacznie niższym niż średnia gdyńska (1,66%).



Ryc. 136. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

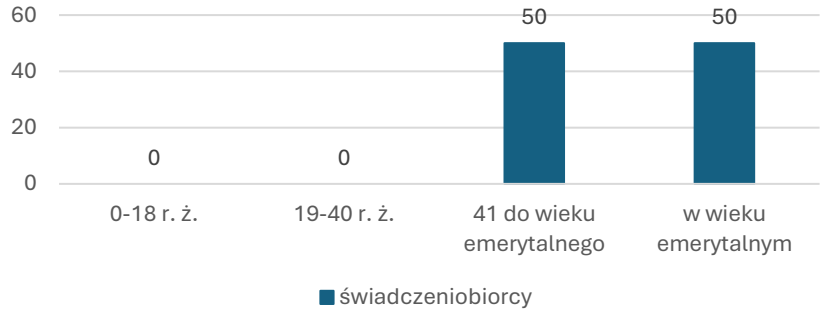
W ciągu badanych lat zauważalny jest stały spadek liczby mieszkańców podobszaru korzystających z pomocy społecznej i znikomy wzrost pomiędzy 2021 a 2023 r. Dynamika spadku wskaźnika korzystania z pomocy społecznej w jakiejkolwiek formie przez mieszkańców podobszaru była zdecydowanie większa niż dynamika spadku wskaźnika ogólnomiejskiego: w przypadku podobszaru odsetek korzystających z pomocy społecznej w 2023 r. był na poziomie około 11% stanu dla 2015 r., podczas gdy dla Gdyni było to około 55% stanu dla 2015 r.

Struktura wiekowa odbiorców pomocy społecznej na podobszarze rewitalizacji wskazuje na to, że jedna osoba była w przedziale wiekowym od 41 do 60 lat (kobiety)/65 lat (mężczyźni) i jedna osoba w wieku emerytalnym.

Dynamika korzystania z pomocy społecznej jest bezpośrednim rezultatem funkcjonowania programu osłonowego i wynikającego zeń wsparcia oraz – szerzej – zorganizowanego wygaszania funkcji mieszkaniowej na terenach o zabudowie ruderalnej. Obecnie z instytucjonalnego wsparcia korzystają pojedyncze osoby.

Faktem wymagającym wzmianki i jednocześnie nie uwzględnionym w powyższej statystyce jest sposób funkcjonowania rodzin, które wyprowadziły się z substandardowej zabudowy. Wśród rodzin, które przy wyprowadzce z terenu WOD skorzystały z wsparcia programu osłonowego wciąż z pomocy korzystają ostatnie, pojedyncze rodziny. Są to osoby

zamieszkujące w prywatnych mieszkaniach, do których wynajmu otrzymują dopłatę i jednocześnie są na listach oczekujących na najem socjalny. W systemie pomocy pozostały osoby starsze, samotne bez oparcia w najbliższej rodzinie.



Ryc. 137. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

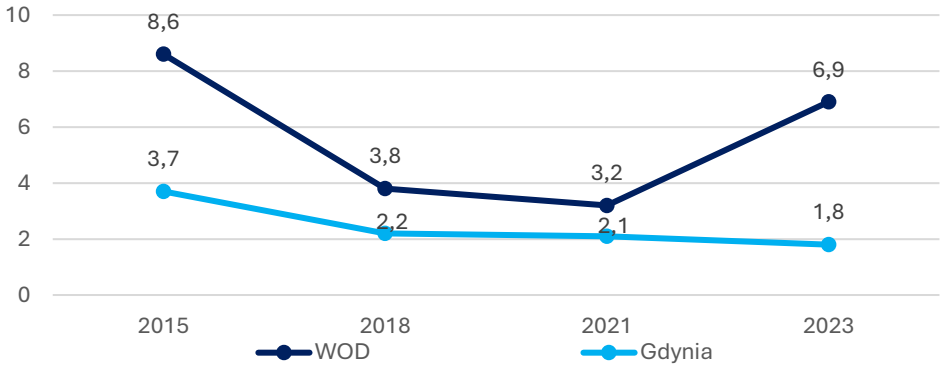
W 2023 r. trzy gospodarstwa domowe objęte zostały szeroko rozumianym wsparciem świadczonym przez MOPS (z uwzględnieniem pracy socjalnej czy konsultacji interwencyjnych, tj. tych rodzajów wsparcia, które nie są świadczeniami w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej) to jednoosobowe gospodarstwa domowe.

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

Jeśli chodzi o formy pomocy, wszyscy wzmiankowani klienci MOPS otrzymały zasiłek – i było to jedyne lub jedno z kilku świadczeń otrzymywanych przez te osoby. Wszyscy klienci to osoby po 41. roku życia i w wieku emerytalnym.

1.6. Bezrobocie

W grupie mieszkańców w wieku produkcyjnym (87 osób), stanowiących nieco ponad połowę populacji podobszaru, sześć osób było na koniec grudnia 2023 r. zarejestrowanych jako bezrobotne w Powiatowym Urzędzie Pracy. W przeliczeniu na 100 mieszkańców daje to wartość 6,9 – wskaźnik ten jest wyższy niż średnia gdyńska (1,8). W analizowanym roku liczba bezrobotnych dwukrotnie wzrosła w porównaniu z poziomem z 2021 r. (trzy osoby), zbliżając się do stanu z roku 2018 (siedem osób), ale jest znacząco niższa niż w 2015 r. (22 osoby).



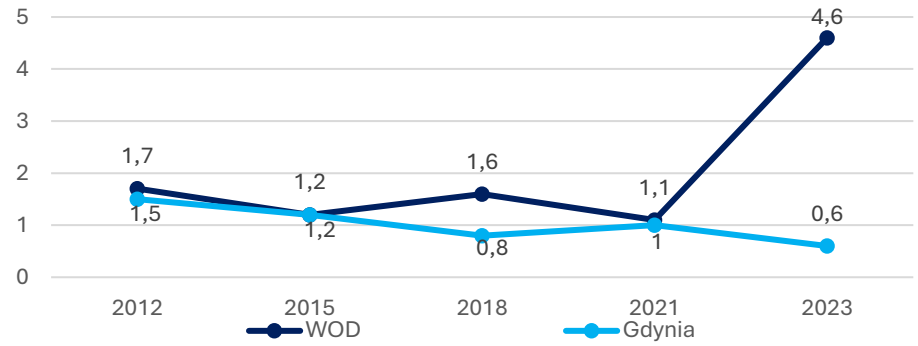
Ryc. 138. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

Struktura bezrobocia według grup wiekowych przedstawia się następująco:

- połowa bezrobotnych z podobszaru to osoby młode, do 30. roku życia;
- 33,33% ogółu bezrobotnych to osoby w wieku 31-50 lat.
- 16,67% bezrobotnych to osoby wieku powyżej 50 lat.

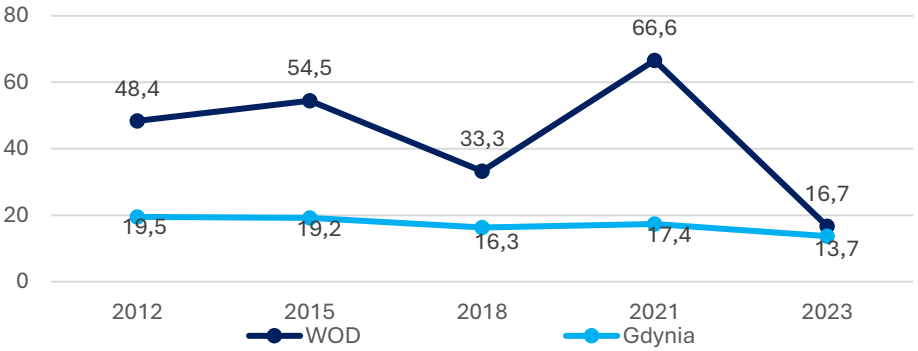
Na tle Gdyni powyższa statystyka wypada gorzej dla najmłodszej grupy wiekowej, natomiast lepiej dla pozostałych grup wiekowych.

W 2023 r. długotrwale bezrobotne były cztery osoby, czyli ok. 66% ogółu zarejestrowanych w PUP i 4,60% mieszkańców podobszaru w wieku produkcyjnym (średnia gdyńska to 0,6%). Z tej liczby dwie osoby były w grupie wiekowej 31-50 lat, jedna – w grupie wiekowej do 30. roku życia i jedna – w grupie powyżej 50. roku życia. Pomimo tego, że w latach 2015-2021 na podobszarze obserwowany był nominalny spadek osób długotrwale bezrobotnych (z trzech osób w 2015 r. i 2018 r. do jednej osoby w 2021 r.), to wskaźnikowo ta tendencja nie znajduje odzwierciedlenia, z uwagi na jednocześnie malejącą populację w wieku produkcyjnym. Natomiast w roku 2023 r. liczba osób długotrwale bezrobotnych wzrosła (o trzy osoby), co przy dalszym spadku grupy osób w wieku produkcyjnym znacznie zawyża wskaźnik.



Ryc. 139. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

W 2023 r. w grupie osób bezrobotnych jedna miała wykształcenie gimnazjalne lub niższe (jednocześnie miała też orzeczenie o niepełnosprawności i była w wieku powyżej 50 lat) – co w ujęciu wskaźnikowym daje 16,67 na 100 osób bezrobotnych i jest porównywalne do wskaźnika dla Gdyni wynoszącego 13,7. Na przestrzeni badanych lat notuje się nominalny spadek liczebności tej grupy bezrobotnych (12 osób w 2015 r., 3 w 2018 r. i 2 w 2021 r.), lecz w ujęciu wskaźnikowym widoczne są spore fluktuacje wynikające z malejącej liczby osób bezrobotnych na podobszarze (z wyjątkiem roku 2023, jak wskazano wyżej).



Ryc. 140. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

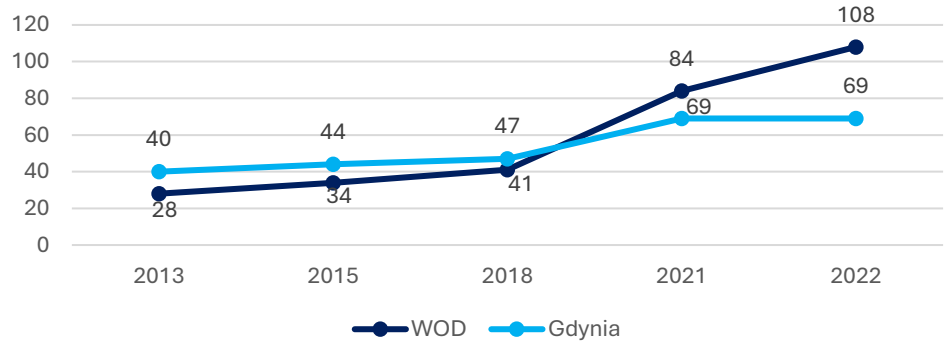
Żadna z osób pozostających bez pracy nie posiadała prawa do zasiłku. W 2023 r. zatrudnienie podjęły trzy osoby zarejestrowane jako bezrobotne.

Sytuacja demograficzno-zawodowa podobszaru nie jest bardzo zła. Problem bezrobocia dotyka pojedynczych osób. Niepokojące jest natomiast bezrobocie wśród młodych ludzi, tym bardziej, że są to osoby z wykształceniem zawodowym i średnim.

1.7. Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru

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

Zauważalny jest stopniowy wzrost zarobków i innych opodatkowanych dochodów mieszkańców podobszaru w latach 2013-2018 oraz znaczący wzrost w 2021 r. – wówczas średni dochód mieszkańców podobszaru przewyższył średnią gdyńską. Wzrostowy trend dochodów mieszkańców Wzgórza Orlicz-Dreszera utrzymał się w 2022 r., w przeciwieństwie do średniej dla miasta, która rok do roku była nieznacznie niższa.



Ryc. 141. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

Wzrost średnich dochodów mieszkańców podobszaru zbiega się w czasie z największym nasileniem wyprowadzek w ramach programu osłonowego. Moment w którym średnie dochody na WOD przekraczają średnią wartość Gdyni jest tożsamy z wyprowadzką większości mieszkańców z terenów o substandardowej zabudowie.

Wskaźnik dla mieszkańców pobierających stałe, okresowe lub celowe zasiłki pomocy społecznej (dwóch mieszkańców) jest dla podobszaru ponadtrzykrotnie wyższy niż dla gminy i wynosi 13,8, przy wskaźniku dla Gdyni równym 8,5. Przy czym pamiętać należy, że dość wysoka wartość wskaźnika wynika z niewielkiej liczby mieszkańców podobszaru.

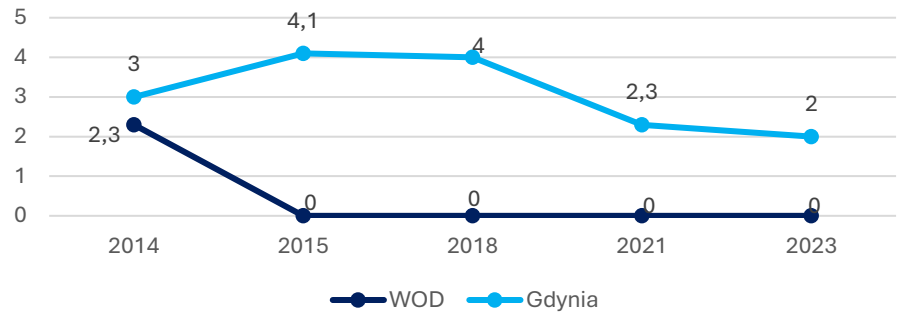
Na przestrzeni badanych lat zauważalny jest stały spadek liczby mieszkańców podobszaru pobierających zasiłki i znikomy wzrost pomiędzy 2021 a 2023 r., co wyróżnia podobszar pomiędzy pozostałymi, gdzie wzrost był bardziej zauważalny. Dynamika spadku wskaźnika korzystania z pomocy społecznej w jakiejkolwiek formie przez mieszkańców podobszaru była zdecydowanie większa niż dynamika spadku wskaźnika ogólnomiejskiego. W 2023 r. odsetek korzystających z pomocy społecznej na podobszarze był na poziomie ok. 20% stanu na 2015 r., podczas gdy dla Gdyni było to ok. 54% stanu na 2015 r.

Wątek poziomu zadłużenia mieszkańców z tytułu czynszu najmu nie dotyczy tego podobszaru, z uwagi na brak lokali gminnych na terenie Wzgórza Orlicz-Dreszera.

1.8. Zdrowie

1.8.1. Zdrowie psychiczne

Z danych MOPS wynika, że w 2023 r. żaden z mieszkańców podobszaru, który był klientem pomocy społecznej nie doświadczał zaburzeń natury psychicznej. Taka sytuacja trwa od 2015 r. Dane te jednak należy interpretować ostrożnie, ponieważ z pewnością nie obrazują pełnej skali zjawiska.



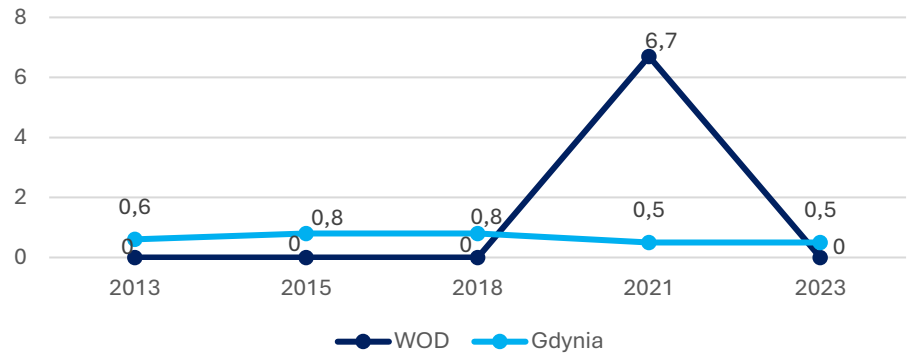
Ryc. 142. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

1.8.2. Uzależnienia

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

W 2023 r. do Komisji nie wpłynął żaden wniosek dotyczący mieszkańca podobszaru o sądowe zobowiązanie do leczenia odwykowego (w skali Gdyni było 117 takich wniosków). Komisja nie wniosła również żadnego wniosku do sądu (w skali całej Gdyni – 70 wniosków).

Powyższe wyniki należy interpretować ostrożnie, ponieważ oficjalne dane z pewnością nie obrazują pełnej skali zjawiska. Jak wynika z opinii pracowników socjalnych, problem alkoholowy jest nadal widoczny w przestrzeni publicznej podobszaru, o czym świadczą m.in. śmieci (opróżnione butelki po napojach alkoholowych). Zastrzec jednak należy, że spożywanie alkoholu na terenie podobszaru może być praktyką mieszkańców zameldowanych nie na podobszarze, lecz w jego sąsiedztwie.

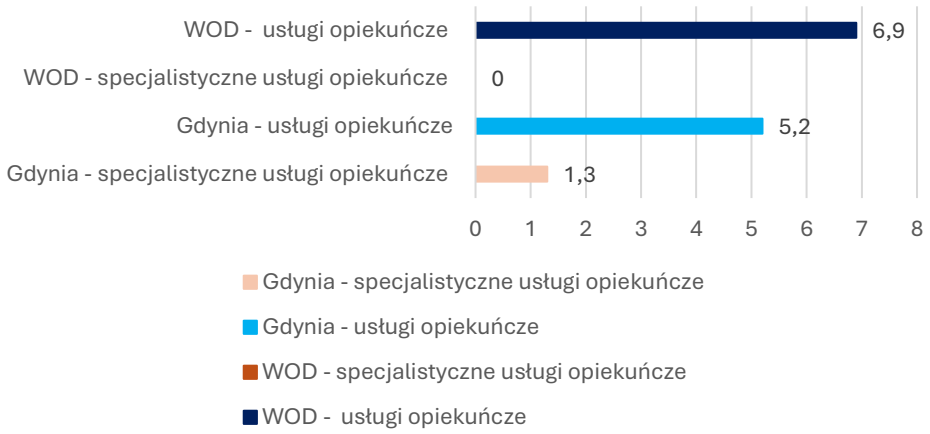


Ryc. 143. Wskaźnik osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

Abstrahując od danych statystycznych, po wygaszeniu zamieszkiwania w zabudowie o nieuregulowanej sytuacji formalno-prawnej i jej rozebraniu, na terenie WOD otworzyły się rozległe przestrzenie atrakcyjne dla amatorów spożywania alkoholu w przestrzeni publicznej, co znajduje potwierdzenie w ilości pojawiających się tam śmieci.

1.8.3. Niesamodzielność wynikająca ze stanu zdrowia / usługi opiekuńcze

Z danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wynika, że usługami opiekuńczymi w 2023 r. objęta była jedna osoba w wieku emerytalnym. Na podobszarze nie świadczono specjalistycznych usług opiekuńczych.

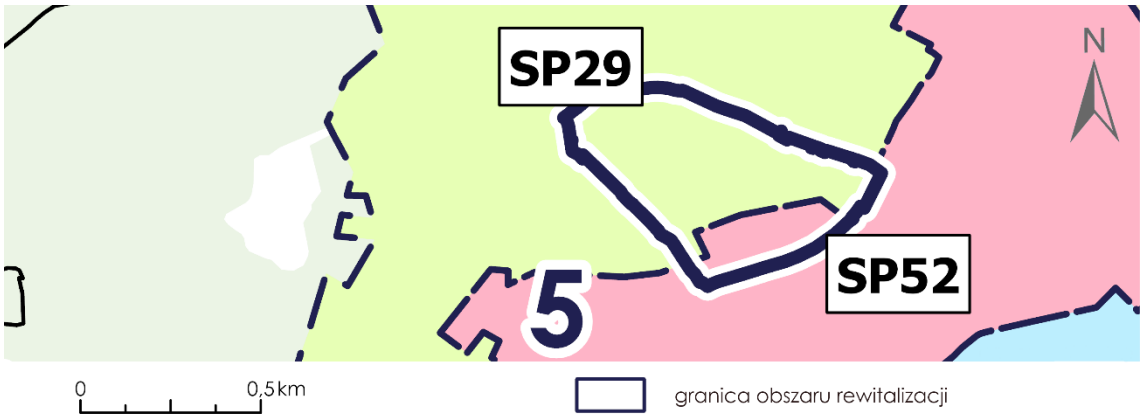


Ryc. 144. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

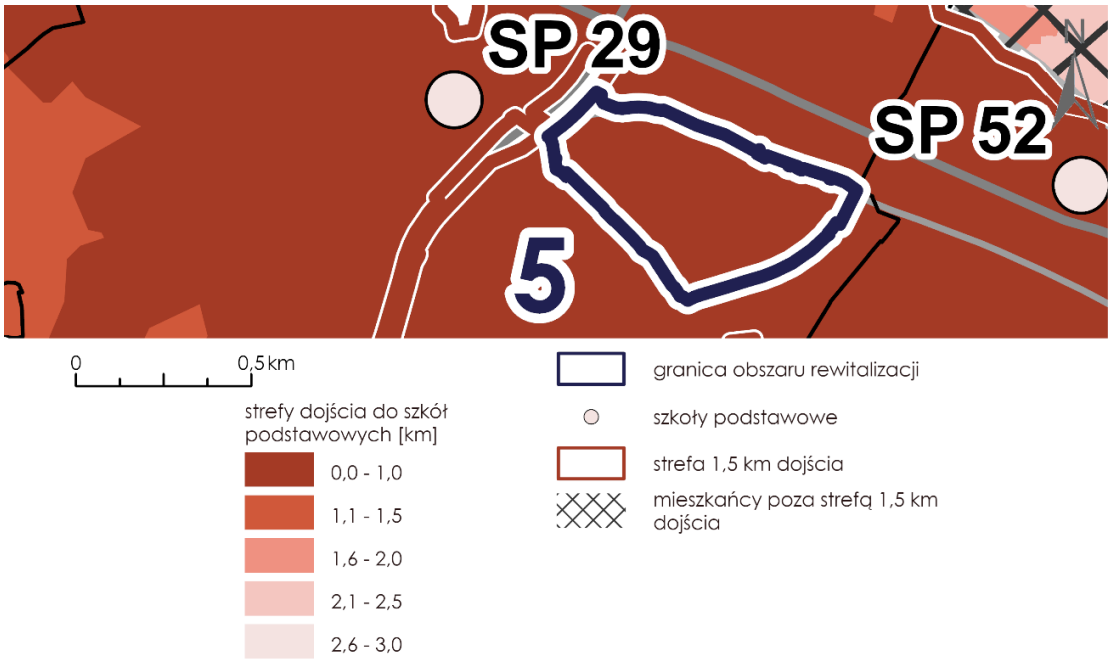
W tym miejscu należy nawiązać do osób objętych wsparciem w ramach programu osłonowego. Doświadczenia ostatnich lat pokazują, że wśród rodzin korzystających z dopłat MOPS do wynajmu mieszkania najczęstszą przyczyną opuszczenia lokalu jest nagłe pogorszenie się stanu zdrowia, skutkujące przeprowadzką do Domu Pomocy Społecznej lub innej placówki oferującej rozbudowane wsparcie w codziennym funkcjonowaniu. Jak wskazują specjaliści z MOPS, część osób, która wyprowadziła się z terenu WOD (seniorów, wieloletnich mieszkańców tego miejsca), po roku czy dwóch od zmiany miejsca zamieszkania, przechodziła nagłe pogorszenie się stanu zdrowia.

1.9. Edukacja

Na podobszarze rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera nie ma publicznej samorządowej szkoły podstawowej ani innej placówki oświatowej. W sąsiedztwie podobszaru znajduje się Szkoła Podstawowa nr 29 (ulokowana przy ulicy Piotra Ściegiennego 8), do której rejonu przynależą adresy znajdujące się przy ulicy Kordeckiego i Orlicz-Dreszera, a także Szkoła Podstawowa nr 52 (ulokowana przy ulicy Okrzei 6), w rejonie której znajdują się adresy przy ulicy Kalksztajnów. Do SP 29 uczęszczało 13 uczniów zameldowanych na podobszarze (na 355 łącznie), do SP 52 – czterech uczniów (na 168 łącznie).



Ryc. 145. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera, opr. BPPMG



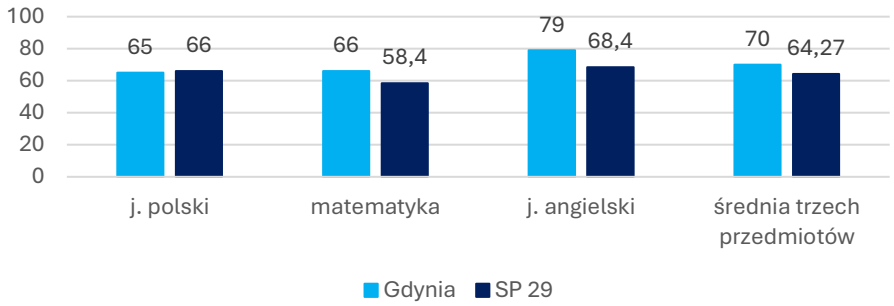
Ryc. 146. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera; opr. BPPMG

Współczynnik zmianowości – oznaczający stosunek liczby oddziałów (klas) do liczby pomieszczeń, w których odbywają się zajęcia dydaktyczno-wychowawcze – wynosił dla SP 29 w roku szkolnym 2022/2023: 1,69. Oznacza to, że sal lekcyjnych było w szkole mniej niż oddziałów szkolnych, a zatem w przypadku tej szkoły uczniowie rozpoczynali naukę o różnych porach i dla części z nich kończyła się ona późnym popołudniem. W przypadku SP 52 współczynnik ten wyniósł 0,60, co oznacza, że nie było w niej konieczności prowadzenia zajęć w systemie zmianowym.

Udział uczniów niepromowanych i nieklasyfikowanych dotyczy uczniów klas I-VIII szkoły podstawowej i określa odsetek takich przypadków w stosunku do ogólnej liczby uczniów na koniec roku szkolnego. Średnia wartość tego wskaźnika dla gdyńskich publicznych samorządowych szkół podstawowych wyniosła w roku szkolnym 2022/2023: 0,69%, na-

tomiast w SP 29 wskaźnik ten wyniósł 1,69% (to drugi najwyższy wynik spośród szkół podstawowych obejmujących obszar rewitalizacji), zaś w SP 52 – 0,60%, przy czym w tych grupach uczniów nie ma żadnego mieszkańca zameldowanego na Wzgórzu Orlicz-Dreszera.

Źródłem wiedzy o poziomie nauczania w szkole podstawowej są również wyniki egzaminu ósmoklasisty. Dane dla SP 29 na tle Gdyni prezentuje wykres:



Ryc. 147. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. dla SP 29 na tle średnich wyników dla miasta

Uczniowie z SP 29 w porównaniu ze średnią dla miasta wypadli nieznacznie lepiej na egzaminie z języka polskiego, a najgorzej – z języka angielskiego (różnica 10,6 punktów procentowych). Natomiast najsłabiej napisali egzamin z matematyki. Dla SP 52 brak wyników z powodu braku VIII klasy w roku szkolnym 2022/2023.

1.10. Kapitał społeczny

Jedyna w swoim rodzaju historia WOD jako podobszaru rewitalizacji, na którym podstawowym przedsięwzięciem było wsparcie rodzin w zmianie warunków mieszkaniowych na bezpieczne, nie zagrażające życiu i zdrowiu, nie pozwala mówić o kapitale społecznym z użyciem typowych dla pozostałych podobszarów rewitalizacji kategorii opisu.

Rezultatem dokonanego procesu jest rozproszenie niegdyś zwartej społeczności Wzgórza w różnych rejonach miasta. Rodziny, które aktywnie uczestniczyły w spotkaniach konsultacyjnych i procesach diagnostycznych, obecnie zamieszkują najczęściej poza granicami obszaru rewitalizacji. Mieszkańcy WOD z zabudowy o uporządkowanej sytuacji formalno-prawnej, którzy pozostali, nie byli objęci intensywnym oddziaływaniem przedsięwzięć rewitalizacyjnych – te nie były do nich kierowane.

Trudno o jednoznaczną ocenę kapitału społecznego na tym terenie. Obecni mieszkańcy stoją w obliczu dużych, powolnych a nieodwracalnych, procesów, na które mają ograniczony wpływ. Ostatnie rodziny z terenów inwestycyjnych są skoncentrowane na uzyskaniu jak najkorzystniejszych warunków wyprowadzki od właścicieli gruntów/dysponentów terenów inwestycyjnych. Natomiast mieszkańcy nieruchomości o uporządkowanej sytuacji formalno-prawnej stoją w obliczu zmiany MPZP i rozpoczęcia inwestycji deweloperskiej w ich bezpośrednim sąsiedztwie, która drastycznie zmieni jakość ich dotychczasowego zamieszkiwania. Miarą kapitału społecznego tej grupy może być troska i zabieganie o korzystne dla niej zapisy w procedowanym MPZP 0809.

Pomimo, że na terenie dzielnicy Leszczynki nie ma filii Miejskiej Biblioteki Publicznej, 50 mieszkańców podobszaru, tj. 34,48% zameldowanych na podobszarze osób, ma status czytelnika biblioteki.

1.11. Organizacje pozarządowe

Organizacje pozarządowe związane z podobszarem:

Lp.	Organizacje zarejestrowane na podobszarze	Obszar działalności
1.	Stowarzyszenie zwykłe mieszkańców Wzgórza Dreszera im. Jadwigi Kaczyńskiej	poprawa warunków życia, ochrona praw mieszkańców Wzgórza Dreszera, integracja lokalnej społeczności
Lp.	**Organizacje zarejestrowane w pobliżu podobszaru**	**Obszar działalności**
1.	Polska Fundacja Pomocy Potrzebującym	pomoc społeczna
2.	Fundacja PoMoc	pomoc społeczna, aktywizacja zawodowa
3.	Stowarzyszenie ALFISTI Północ	edukacja

Tab. 31. Organizacje pozarządowe zarejestrowane w granicach podobszaru rewitalizacji oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie

W działania związane z przygotowaniem Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni, które polegały na przeprowadzeniu, w czerwcu 2016 r., pogłębionego badania socjodemograficznego, diagnozującego uwarunkowania, strukturę, motywacje i potrzeby mieszkańców podobszaru, była zaangażowana Fundacja Zmian Społecznych „Kreatywni".

2. Mieszkanie i otoczenie

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

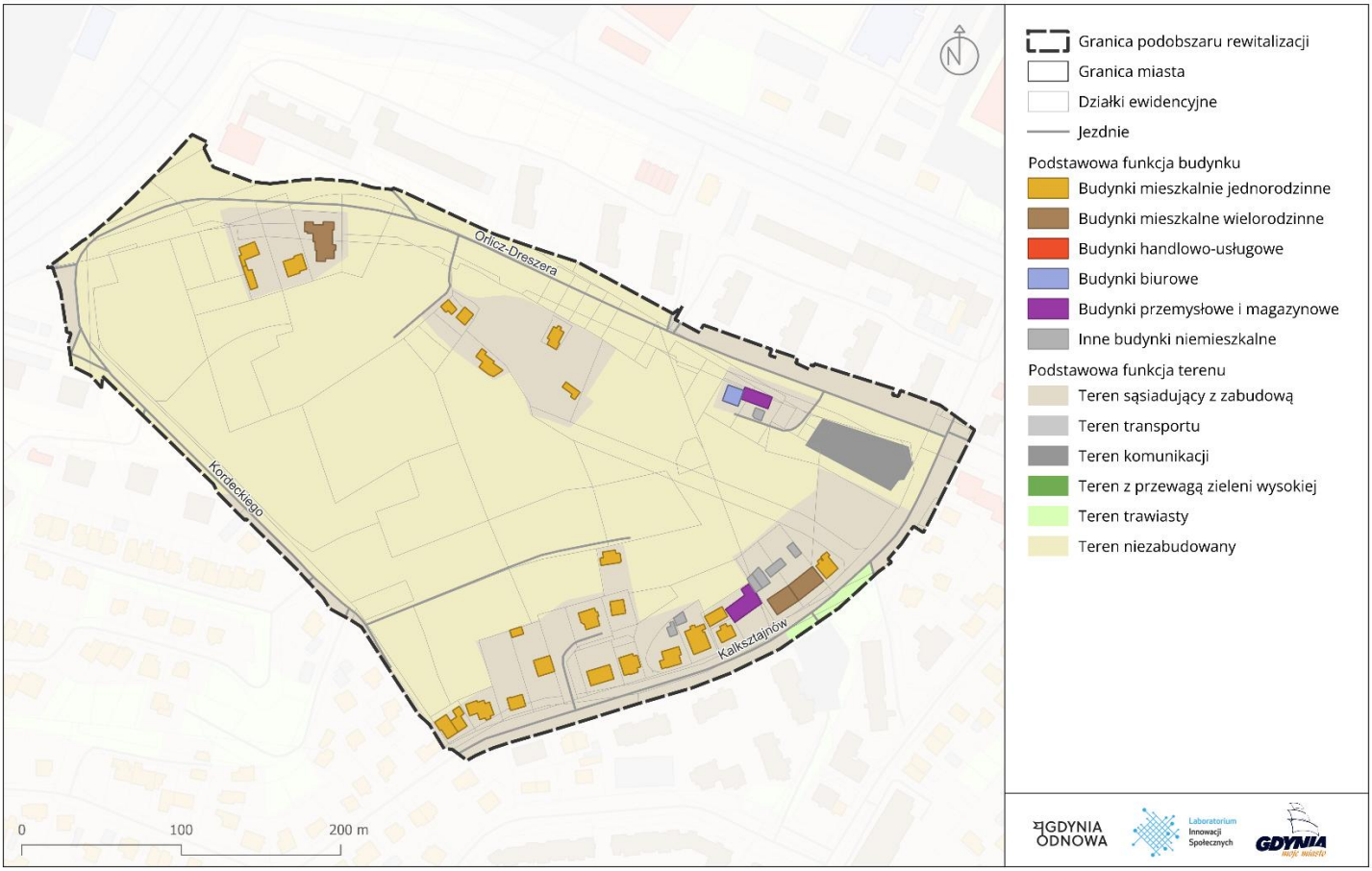
2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

Podobszar Wzgórze Orlicz-Dreszera obejmuje fragment dzielnicy Leszczynki w jej środkowej części, pomiędzy ulicami Orlicz-Dreszera, Kalkształnów i Kordeckiego. Podobszar liczący 12,1 ha stanowi niewiele ponad 4% powierzchni całej dzielnicy. Jego cechą charakterystyczną pod względem ukształtowania przestrzennego jest to, że jest niemal w całości położony na terenie pagórkowatym.

Podobszar ma charakter mieszkalny. Jego złożona geneza sięga dwudziestolecia międzywojennego, kiedy to na prywatnych działkach należących do osób fizycznych, w większości niemieszkających na podobszarze, zaczęły powstawać niewielkie parterowe budynki mieszkalne, murowane bądź prowizoryczne, które od lat były nielegalne (co wynikało z wygaśnięcia czasowych zgód budowalnych udzielanych w okresie przedwojennym oraz nieograniczonej, „dzikiej" rozbudowy i przebudowy tych obiektów przez ich lokatorów). W chwili rozpoczęcia realizacji programu osłonowego, w marcu 2017 r., na podobszarze było 140 tego rodzaju obiektów. W momencie zakończenia wdrażania programu, w sierpniu 2019 r., 121 obiektów (86,4%) zostało całkowicie rozebranych w wyniku działań właścicieli gruntów związanych z procesem przygotowywania terenu pod przyszłe inwestycje. Pozostałe budynki były wciąż zamieszkane przez rodziny/osoby, które nie zdecydowały się do sierpnia 2019 r. na wyprowadzkę z terenu podobszaru.

Obecnie Wzgórze Orlicz-Dreszera jest w przeważającej części terenem inwestycyjnym – niezabudowanym, niezagospodarowanym i nieogrodzonym.

Zapisy obowiązującego MPZP dotyczące terenów publicznych nie rokują szans na realizację.



Ryc. 148. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

2.1.1. Typ zabudowy mieszkaniowej

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

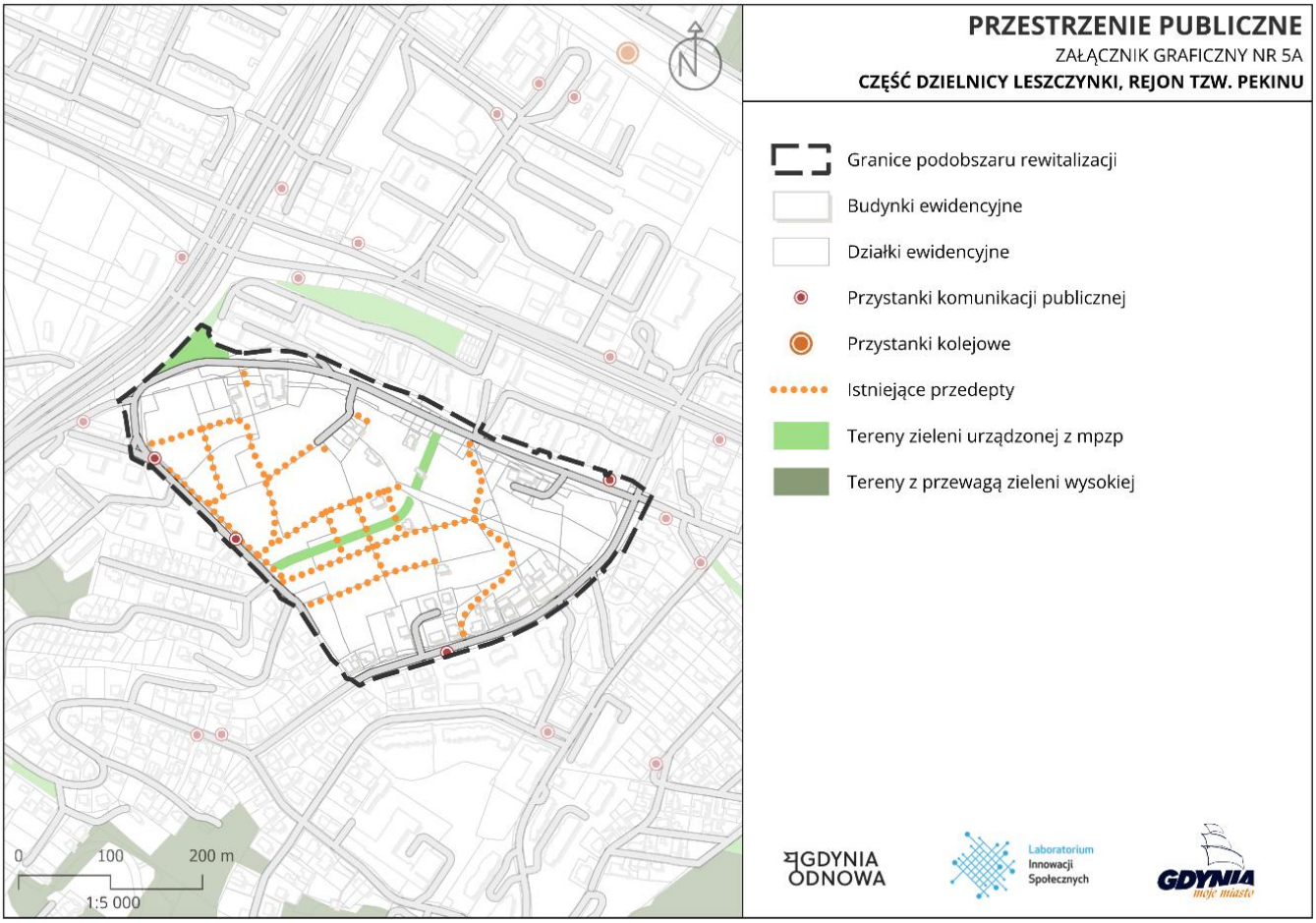
2.1.2. Usługi

Na Wzgórzu Orlicz-Dreszera nie ma infrastruktury umożliwiającej świadczenie usług publicznych i społecznych, w związku z brak takich usług na podobszarze.

2.1.3. Tereny zieleni i rekreacji

Na podobszarze nie ma aktualnie zorganizowanego terenu zieleni i rekreacji.

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



Ryc. 149. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

2.1.4. Wnioski

Podobszar to obecnie głównie rozległa przestrzeń po rozebranej zabudowie, która jest intensywnie odzyskiwana przez naturę. Jest to swoisty stan przejściowy między bardzo intensywną zabudową ruderalną a przygotowywanym współczesnym intensywnym zainwestowaniem. Część okolicznych mieszkańców korzysta z obecnej sytuacji traktując otwartą i dostępną przestrzeń WOD jako miejsce wyprowadzania psów oraz spotkań (Wzgórze oferuje atrakcyjną panoramę portu oraz Zatoki Gdańskiej), a także sieć dogodnych pieszych połączeń.

2.2. Stan własności

2.2.1. Grunty

Na podobszarze dominuje własność prywatna gruntów, zarówno osób fizycznych, jak i prawnych. W ciągu lat – od 2017 r., tj. początku prowadzenia procesu rewitalizacji w oparciu o zapisy GPR i programu osłonowego, do chwili obecnej – nastąpiła pod tym względem na podobszarze znacząca zmiana. Do 2019 r. cechą charakterystyczną stanu własności gruntów wewnątrz podobszaru było ich rozdrobnienie i rozproszenie pomiędzy kilkoro właścicieli będącymi osobami fizycznymi.

W latach 2017-2019 z podobszaru wyprowadziła się większość dotychczasowych mieszkańców, w kolejnych latach niemal wszyscy pozostali, co było katalizatorem obrotu gruntami i ich komasacji przez spółki prawa handlowego. Aktualny stan własności nieruchomości gruntowych przedstawia ryc. 150.

Ryc. 150. Struktura własności wraz z rysunkiem MPZP 0806 na terenie podobszaru Wzgórza Orlicz-Dreszera. Każdy kolor odpowiada innemu właścicielowi; kolor żółty i szary oznaczają tereny gminne. Stan na rok 2017

Ryc. 151. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

Własność gminy obejmuje tylko nieruchomości gruntowe zlokalizowane w okolicy skrzyżowania ulicy Kalksztajnów z Orlicz-Dreszera – wzdłuż tych ulic; pas drogowy ulic: Orlicz-Dreszera, Kalksztajnów i Kordeckiego oraz małą działkę wewnątrz podobszaru.

Kwestią wymagającą uregulowania – pomiędzy właścicielami działek – w kontekście przyszłego zagospodarowania terenu podobszaru, jest sprawa dostępu do drogi publicznej (ulicy Orlicz-Dreszera) działek, na których ulokowane są budynki mieszkalne.

2.2.2. Budynki

Na podobszarze dominuje własność prywatna również w przypadku budynków. Wszystkie budynki mieszkalne, ulokowane wzdłuż ulic wyznaczających granicę podobszaru, mają uregulowaną sytuację własnościową – z wyjątkiem budynku przy ulicy Kalksztajnów 8A, który znajduje się na dzierżawionym gminnym gruncie. Wewnątrz podobszaru znajdują się pojedyncze, nadal zamieszkałe budynki, ulokowane na działkach należących do spółki prawa handlowego. Z kolei dwa budynki mieszkalne wewnątrz podobszaru, z uregulowaną sytuacją własnościową gruntu, nie mają aktualnie dostępu do drogi publicznej.

Wśród zabudowy znajduje się również jeden budynek transportu i łączności oraz jeden budynek handlowo-usługowy.

2.2.3. Wnioski

Wydaje się, że zmiany własnościowe na obszarze, przed ustaleniem zabudowy, która będzie zgodna z zapisami opracowywanego MPZP 0809, jeszcze nie dobiegły końca. Obecnie na terenach o potencjale inwestycyjnym znajdują się cztery zamieszkałe budynki o charakterze substandardowej zabudowy z wadami prawnymi – np. w postaci braku dostępu do drogi publicznej, nie mówiąc o braku dostępu do sieci. Na podstawie koncepcji zagospodarowania części WOD, złożonej wraz z wnioskiem o zmianę MPZP, można przypuszczać, że potencjalny inwestor będzie zmierzał do pełnego wykorzystania potencjału inwestycyjnego tego terenu.

2.3. Sytuacja planistyczna

Dla podobszaru obowiązuje MPZP 0806 części dzielnic Leszczynki i Grabówek w Gdyni, rejon ulic Orlicz-Dreszera, Kalksztajnów i Dembińskiego[15]. Przeznaczenie terenu zgodnie z planem to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, infrastruktura techniczna, drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne i piesze oraz niewielkie tereny zieleni urządzonej.

W 2023 r. gmina, na wniosek właścicieli przeważającej części terenu, przystąpiła do sporządzenia nowego MPZP 0809[16], który umożliwiłby realizację zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową, przy założeniu utrzymania analogicznej intensywności zabudowy, jak ustalona w planie obowiązującym.

Obowiązujący MPZP 0806 przewiduje na tym terenie intensywną zabudowę usługowo-mieszkaniową. Wnioskodawca zmiany planu zmierza jednak do wprowadzenia kilku modyfikacji względem obowiązujących zapisów. Proponowane zmiany obejmują:

- przeznaczenie części terenów obecnie przewidzianych pod usługi oświaty na funkcję na mieszkaniową;
- zmianę klasyfikacji wewnętrznego układu drogowego – z dróg publicznych na drogi wewnętrzne.

[15] Przyjęty uchwałą nr XXX/668/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 marca 2009 r., zmieniony uchwałą nr XXIV/504/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 października 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2013 r. poz. 3115).

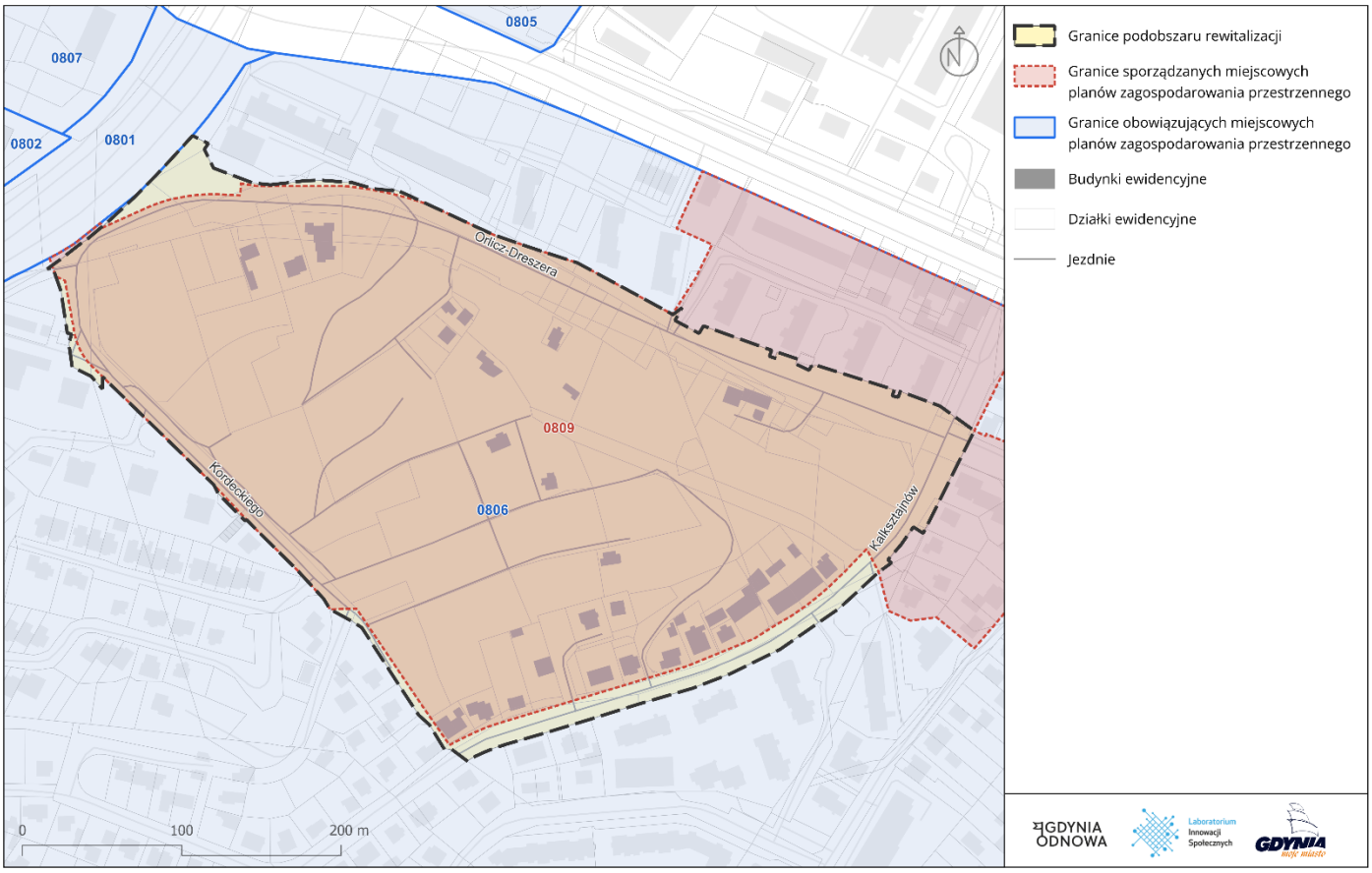
[16] Uchwała nr LV/1682/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Wnioskowane zmiany przekładają się na intensyfikację zabudowy mieszkaniowej. Złożona koncepcja zagospodarowania zakłada budowę zabudowy wielorodzinnej, głównie sześciokondygnacyjnej, z kilkoma dominantami: dwunastokondygnacyjnymi i dwoma osiemnastokondygnacyjnymi.

Zakres wnioskowanych zmian planistycznych doraźnie finansowo jest korzystny dla gminy (zwalnia gminę z wykupu obecnie prywatnych gruntów pod usługi oświaty i pod drogi publiczne). Niesie jednak ryzyko poważnych niedogodności w rozwoju dzielnicy.

Do największych zaliczyć należy:

- ryzyko powstania dużego, zamkniętego dla innych mieszkańców dzielnicy osiedla;
- potencjalne wprowadzenie w tkankę układu komunikacyjnego dzielnicy tysięcy nowych aut;
- utratę potencjału utworzenia publicznych terenów rekreacyjnych;
- zamazanie pamięci historycznej o ostatniej tak dużej enklawie substandardowej zabudowy, powstałej wraz z początkami miasta.



Ryc. 152. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

2.4. Mieszkalnictwo

Wszystkie mieszkania na podobszarze, których jest 64, stanowią własność prywatną, nie ma tu lokali gminnych. Budynki mieszkalne wzdłuż ulicy Orlicz-Dreszera, Kalkształnów i Kordeckiego to standardowa zabudowa jedno- lub wielorodzinna.

Do 2019 r. wnętrze podobszaru było zwartym i wyizolowanym od reszty dzielnicy kompleksem substandardowej zabudowy parterowej. Większość budynków mieszkalnych cechował zły stan techniczny wynikający po części z ich wieku, a po części z ich „gospodar-

czego", „samorobnego", nie poddanego rygorom formalnym sposobu utrwalania i rozbudowy. Obiekty te nie były podłączone do kanalizacji sanitarnej, wiele domów nie posiadało nawet szamb – ścieki bytowe wyprowadzane były bezpośrednio na tereny pomiędzy budynkami i spływały w kierunku ul. Orlicz-Dreszera. Zaopatrzenie w wodę było zapewniane przez mieszkańców za pomocą prowizorycznych, najczęściej nielegalnych instalacji. Domy – z uwagi na nielegalny status budynków i brak z tego powodu możliwości ich podłączenia do sieci ciepłowniczej lub instalacji gazowej – ogrzewane były za pomocą indywidualnych, często prowizorycznych pieców na paliwo stałe. Warunki mieszkaniowe były zatem nie tylko daleko poniżej współczesnych standardów, ale też zagrażały życiu i zdrowiu użytkowników.

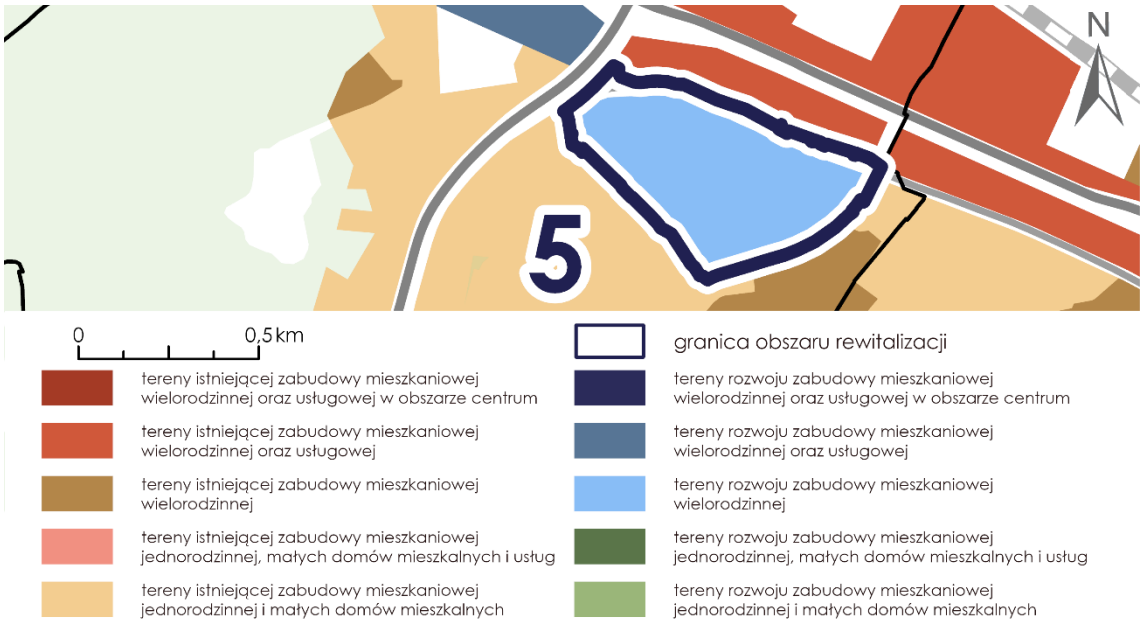
W wyniku wdrożenia programu osłonowego do października 2019 r. z podobszaru wyprowadziło się 126 rodzin (nieco ponad 86% ogółu), w tym:

- 85 rodzin (168 osób) wyprowadziło się do wynajętych mieszkań, korzystając z oferty wsparcia programu;
- 16 rodzin (41 osób) wyprowadziło się do lokali komunalnych lub socjalnych, zapewnionych przez miasto w wyniku realizacji wyroków eksmisyjnych lub indywidualnych decyzji Prezydenta Miasta Gdyni;
- dwie osoby przebywające w warunkach niemieszkalnych (pustostany) skorzystało z pomocy w formie skierowania do schroniska dla osób bezdomnych;
- 23 rodziny (44 osoby) wyprowadziły się samodzielnie, nie korzystając z oferty wsparcia Programu.

Rodziny, które skorzystały z programu osłonowego, zamieszkały w różnych dzielnicach Gdyni; jako nowe miejsce osiedlenia wybierano najczęściej dwie dzielnice: Leszczynki, tj. tę samą dzielnicę, w której znajduje się podobszar oraz sąsiednią Chylonię.

Do końca 2022 r. z terenu Wzgórza Orlicz-Dreszera objętego programem osłonowym wyprowadziły się łącznie 144 rodziny (294 osoby). Na koniec 2022 r. na terenie tym zamieszkiwały trzy rodziny (osiem osób).

Wizja lokalna przeprowadzona w kwietniu 2024 r. dotycząca sytuacji wewnątrz podobszaru wykazała, że znajdują się tam pojedyncze zamieszkałe budynki.



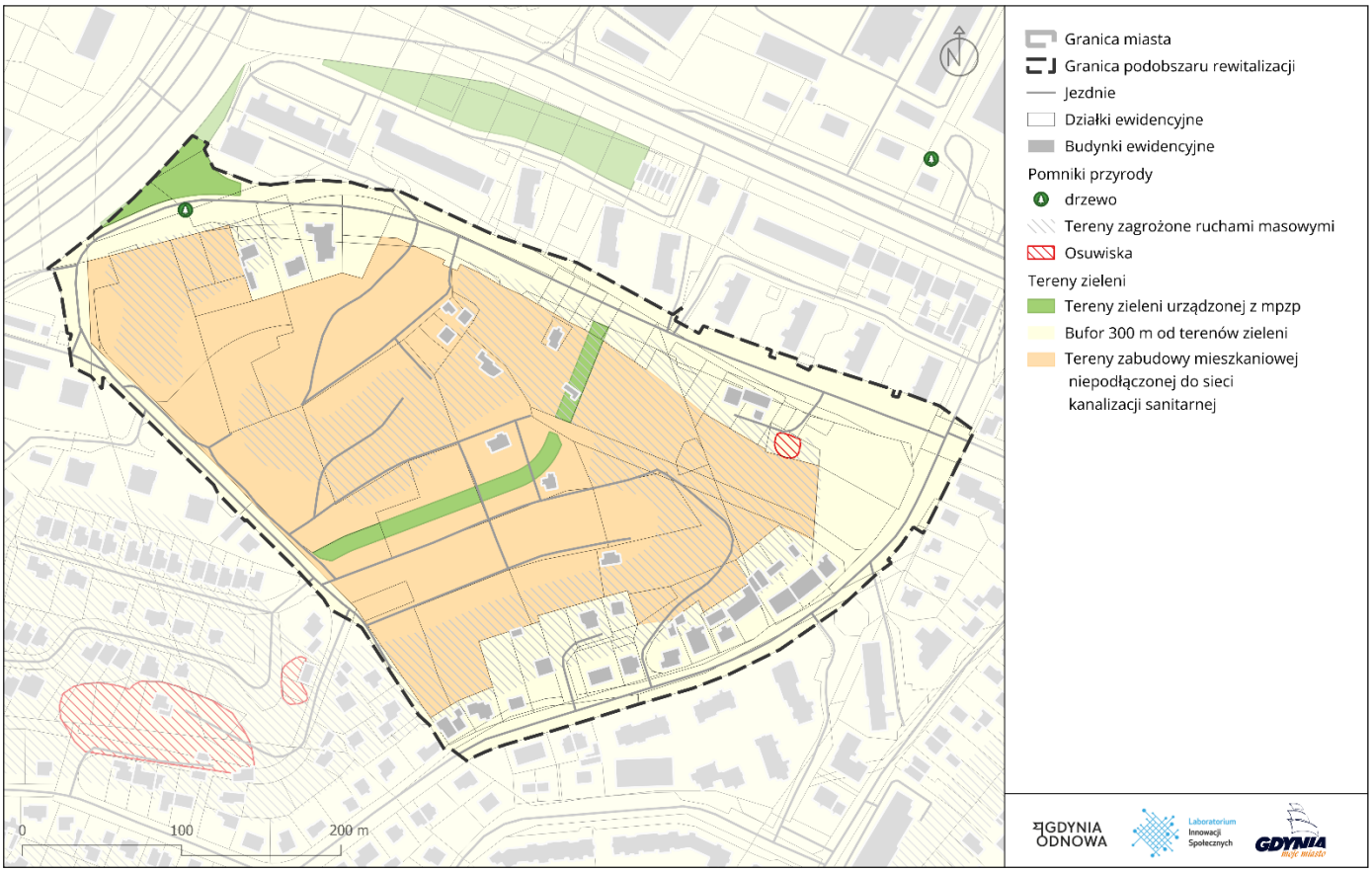
Ryc. 153. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera; opr. BPPMG

Statystyki wskazują, że na podobszarze przypada 2,27 zameldowanej osoby na jedno mieszkanie (średnia dla Gdyni to 1,81 osoby na mieszkanie). Natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca zameldowanego na podobszarze, wynosiła w 2023 r. ok. 32,8 m^2 (średnia dla Gdyni wyniosła w tym czasie 34,2 m^2).

Wobec dwóch mieszkańców podobszaru komornik, wykonując wyrok eksmisyjny z pozwu wierzyciela innego niż gmina, wezwał gminę do wskazania pomieszczenia tymczasowego. Pięciu mieszkańców podobszaru oczekuje na najem socjalny.

Na podobszarze w okresie listopad 2022 r. – grudzień 2023 r. zanotowano jedną transakcję na rynku nieruchomości z ceną 2 900 zł brutto za 1 m^2 zabudowanej nieruchomości gruntowej.

2.5. Środowisko



Ryc. 154. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

2.5.1. Obszary i obiekty chronione przyrodniczo

Na podobszarze nie występują prawnie chronione formy przyrody.

2.5.2. Jakość i stan zieleni

W przestrzeni podobszaru występuje ruderalna zieleń spontanicznie odzyskująca dawne zabudowane tereny. Zieleń towarzysząca zabudowie mieszkalnej i roślinność ogródków działkowych są w zróżnicowanym stopniu utrzymania.

2.5.3. Uciążliwości

Na opuszczonych działkach istnieją dzikie wysypiska śmieci.

2.5.4. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi

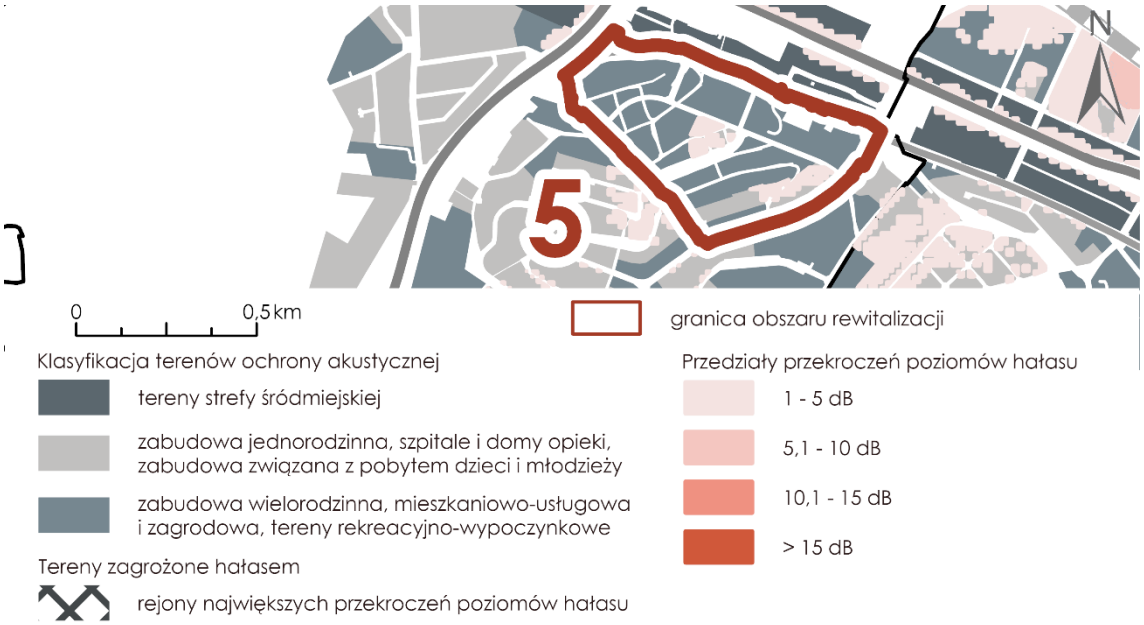
Na obszarze zidentyfikowane są: osuwisko, które zostało ujęte w bazie danych SOPO (System Osłony Przeciwosuwiskowej) pod nr 37701 oraz tereny zagrożone ruchami mas ziemnych zarejestrowane pod nr 5151 i nr 5152.

2.5.5. Grunty zanieczyszczone

Fakt likwidacji nielegalnej zabudowy wpłynął na znaczącą poprawę stanu gruntów, ustały bowiem przypadki odprowadzania ścieków bytowych na zewnątrz budynków.

2.5.6. Warunki klimatu akustycznego

Teren nie znajduje się w obszarze dużych przekroczeń. Mimo bliskości estakady Kwiatkowskiego nie jest ona źródłem uciążliwego hałasu. Jedyne miejsca narażone na niewielkie przekroczenia (do 5 dB) to szczyty wzgórza WOD oraz fragmenty pierzei ulicy Kalksztajnów.



Ryc. 155. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera; opr. BPPMG

2.5.7. Stan aerosanitarny

W obrębie podobszaru rewitalizacji nie ma czujnika monitorowania zanieczyszczeń powietrza. Najbliższy czujnik znajduje się przy ulicy Ściegiennego 8 (Leszczynki), kolejny – nieco dalej, przy ulicy Rozewskiej 33 (Chylonia). Poza monitoringiem miejskim istnieje sieć komercyjnych stacji pomiarowych – w tym przypadku również nie ma stacji w granicach podobszaru.

Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ) przygotowuje roczne raporty dotyczące jakości powietrza. Z raportu omawiającego narażenie na pył zawieszony PM2,5 w 2023 r. w skali kraju wynika, że w aglomeracji trójmiejskiej wartość wskaźnika średniego narażenia wynosiła 12 $\mu g/m^3$ i była wynikiem korzystniejszym od krajowego celu redukcji narażenia (18 $\mu g/m^3$). Z innego raportu GIOŚ, opracowanego tylko dla województwa pomorskiego, wynika, że aglomeracja trójmiejska i strefa pomorska w ocenie za 2023 r. dotyczącej pyłu zawieszonego PM2,5, z uwzględnieniem poziomu dopuszczalnego II fazy, tj. ochrony zdrowia ludzi, uzyskały klasę A. W przypadku pyłu zawieszonego PM10, w aglomeracji trój-

miejskiej i strefie pomorskiej również nie odnotowano przekroczenia poziomów dopuszczalnych tego pyłu, zarówno dla dopuszczalnej ilości dni z przekroczeniem średniodobowych stężeń, jak i przekroczeń średniorocznych. Obie strefy uzyskały w 2023 r. klasę A dla obydwu parametrów.

Fakt likwidacji nielegalnej zabudowy wpłynął na znaczącą poprawę stanu aerosanitarnego w ujęciu lokalnym, ustały bowiem przypadki spalania odpadów. Na podobszarze nie odnotowuje się przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza.

2.5.8. Zagrożenie powodziowe

W granicach podobszaru nie notuje się terenów zagrożenia powodzią. Na podobszarze nie występują wody powierzchniowe.

2.6. Komunikacja

Podobszar jest wyznaczony przez trzy ulice: Orlicz-Dreszera, Kalksztajnów i Kordeckiego. Wewnątrz podobszaru nie ma układu drogowego, po dawnych mieszkańcach pozostały wydeptane ciągi piesze.

Podobszar jest bardzo dobrze skomunikowany transportem publicznym. Przystanki przy pobliskiej ulicy Morskiej na wysokości ulicy Kalksztajnów obsługiwane są przez 18 linii dziennych ZKM Gdynia w różnych kierunkach oraz przez trzy linie nocne. Ulicami wyznaczającymi podobszar jest poprowadzona jedna linia autobusowa. W odległości ok. 900 m od centrum podobszaru znajduje się stacja SKM Gdynia Grabówek.

Zarówno przed wygaszeniem funkcji mieszkaniowej na terenie o potencjale inwestycyjnym, jak i obecnie, nie notuje się problemów wynikających z nadmiernej presji motoryzacyjnej. Źródłem niepokoju społeczności dzielnicy jest natomiast nie tyle presja aut i problemy parkingowe po realizacji przyszłej inwestycji mieszkaniowej, ile presja komunikacyjna wywołana przez nowych zmotoryzowanych mieszkańców WOD i przekonanie, że istniejący układ drogowy może nie być wstanie przyjąć tak dużej liczby aut.

2.7. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Główną barierą przestrzenną podobszaru jest jego ukształtowanie – zdecydowana większość powierzchni podobszaru leży na zboczu wzgórza, z dużymi spadkami terenu. Dostęp do znajdujących się wewnątrz osiedla, nadal zamieszkałych budynków, jest utrudniony z uwagi na duże różnice w wysokości terenu oraz całkowicie nieuregulowany ciąg pieszy.

2.8. Infrastruktura techniczna

2.8.1. Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę realizowane jest poprzez istniejącą infrastrukturę wodociągową w ulicach: Kalksztajnów, Kordeckiego i Orlicz Dreszera.

Na terenie po dawnej substandardowej zabudowie zlokalizowane są liczne prowizoryczne przewody wodociągowe, nie będące własnością PEWIK. Zabudowa o uregulowanej sytuacji formalno-prawnej, z dostępem do dróg publicznych, ma dostęp do wody, natomiast pozostała zabudowa opiera się na prowizorycznych fragmentach sieci.

2.8.2. Odprowadzenie ścieków

Ścieki sanitarne zebrane istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej odprowadzane są grawitacyjnie do miejskiej sieci sanitarnej (do kanału zbiorczego w ulicy Morskiej). W ulicy Kordeckiego znajduje się sieć kanalizacji.

Substandardowa zabudowa mieszkaniowa położona pomiędzy ulicami: Kalksztajnów, Orlicz-Dreszera i Kordeckiego, odprowadzała ścieki do zbiorników bezodpływowych

do wywożenia. Cześć ścieków bytowych regularnie spływała powierzchniowo i zalewała ulicę Orlicz-Dreszera. Obecnie powinno to być drugorzędnym problemem, ponieważ proces wygaszania zabudowy niepodłączonej do sieci kanalizacyjnej jest już w znacznym stopniu zaawansowania.

2.8.3. Zaopatrzenie w gaz

Zabudowa mieszkaniowa i usługowa znajdująca się wzdłuż ulic wyznaczających podobszar, zaopatrywana jest w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia zasilanej ze stacji gazowych. Istniejące sieci gazowe biegną w liniach rozgraniczających dróg lub przez tereny prywatnych działek. Natomiast wnętrze podobszaru nie jest zgazyfikowane.

2.8.4. Zaopatrzenie w ciepło

Podobszar znajduje się w sąsiedztwie dwóch stacji grupowych: SW Kordeckiego 14 (od której rozchodzi się zewnętrzna instalacja odbiorcza zasilająca w ciepło oraz ciepła wodę użytkową budynki przy ulicy Kordeckiego) oraz SW Dreszera 11 (od której rozchodzi się zewnętrzna instalacja odbiorcza zasilająca w ciepło oraz ciepłą wodę użytkową budynki przy ulicy Orlicz-Dreszera). Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa zlokalizowana przy ulicy Orlicz-Dreszera jest zasilana w ciepło z miejskiej sieci. Pozostała zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna potrzeby w zakresie ciepła pokrywa z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu gazu ziemnego, gazu propan, drewna, pellet i zrębków, a także energii elektrycznej i węgla.

W ul. Orlicz-Dreszera przy skrzyżowaniu z ul. Kalksztajnów zlokalizowana jest wysokoparametrowa magistrala. Ponadto sieć przebiega ul. Orlicz-Dreszera przy Estakadzie Kwiatkowskiego.

2.8.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na podobszarze nie zidentyfikowano problemów z elektryfikacją. Należy zwrócić uwagę, że przez podobszar przebiegają dwie linie energetyczne wysokiego napięcia i jakakolwiek intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej będzie wymagać ich skablowania.

2.8.6. Odprowadzenie wód opadowych

Podobszar położony jest w zlewni rzeki Chylonki. Wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg odprowadzane są do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Morskiej. Wody opadowe na terenie substandardowej zabudowy spływają powierzchniowo.

2.8.7. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe

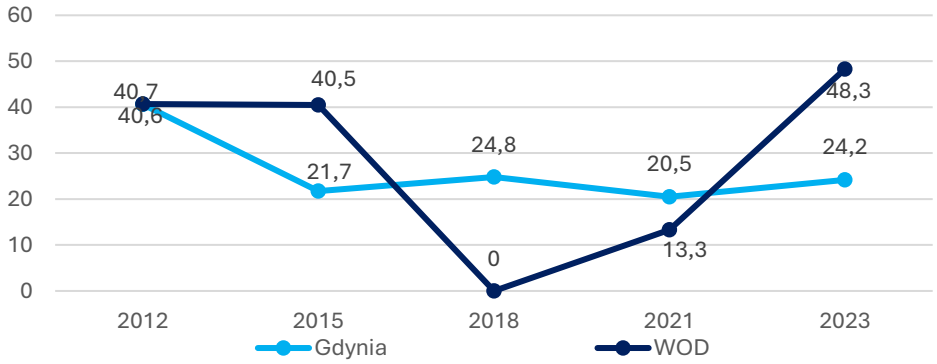
Podobszar nie jest wyposażony w tego typu zabezpieczenie z uwagi na brak zagrożenia powodziowego.

3. Bezpieczeństwo

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

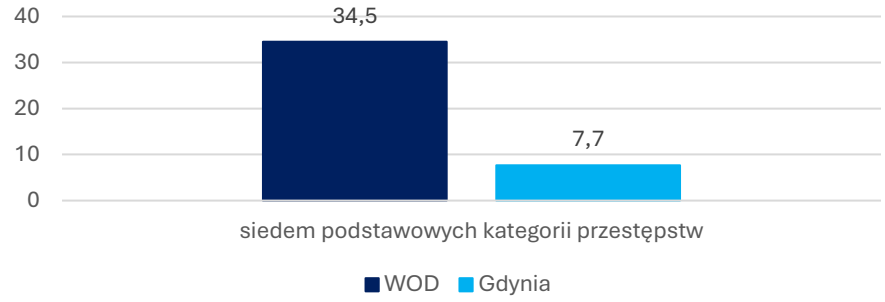
W ciągu badanych lat na podobszarze można zanotować dużą dynamikę w wahaniach wskaźnika dotyczącego liczby rejestrowanych przestępstw. Ze stabilnego poziomu w latach 2021-2015 wskaźnik ów spadł do zera w 2018 r., po czym zaczął wzrastać, przekraczając w 2023 r. dwukrotnie wartość dla Gdyni. Pamiętać jednak należy o tym, że WOD jest podobszarem małym pod względem liczby mieszkańców, zaś pomiędzy latami 2018-2021

liczba ta jeszcze się zmniejszyła – oznacza to, że niewielka liczba przestępstw przekłada się na dużą wartość wskaźnika. Gwałtowna dynamika zmian może jednak wynikać ze sposobu agregowania i przekazywania danych przez Policję (grupowanie danych wg ulic) oraz ich analizy, a niekoniecznie z rzeczywistej zmiany sytuacji.

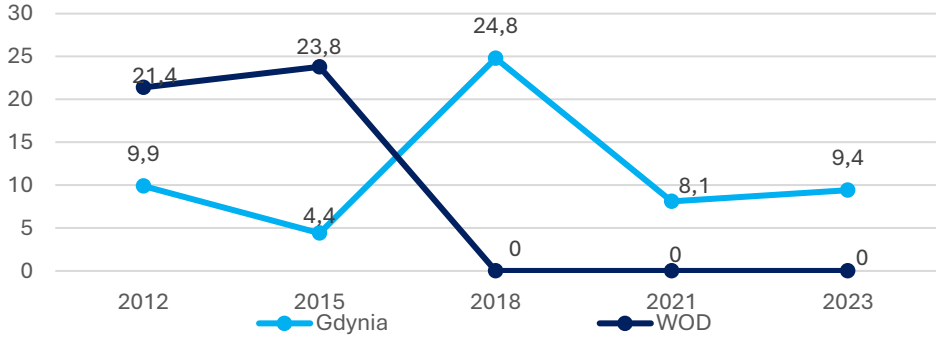


Ryc. 156. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

Poniższy wykres prezentuje porównanie wskaźników liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej (bójka i pobicie; uszczerbek na zdrowiu; kradzież cudzej rzeczy; kradzież samochodu; kradzież z włamaniem; rozboje, wymuszenia i kradzieże rozbójnicze; uszkodzenie mienia) dla podobszaru i dla całego miasta. Wskaźniki dla podobszaru wypadają niekorzystnie w porównaniu do wartości dla całej Gdyni, lecz wynika to z małej liczby zameldowanych mieszkańców. W 2023 r. w tej grupie przestępstw zanotowano 5 przypadków. Otwarta, nieoświetlona przestrzeń wewnątrz osiedla jest zgłaszana jako niebezpieczna.



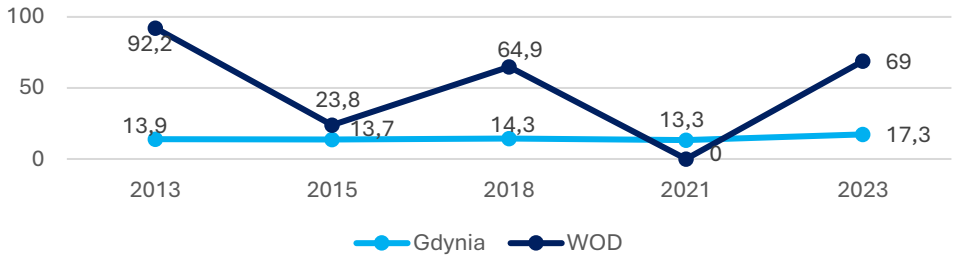
Ryc. 157. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera



Ryc. 158. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

Interesujące dane przynosi rejestr przestępstw przeciwko rodzinie i opiece. W latach 2015-2021wskaźnik liczby notowanych na podobszarze przestępstw w tej kategorii na 10 tys. mieszkańców spadł z poziomu ponad 21-24 (co znacząco przewyższało wskaźnik dla Gdyni) do zera w kolejnych latach (ryc. 157).

Liczba ofiar przemocy, monitorowana przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, wskazuje na dużą dynamikę zmian na podobszarze w ciągu lat. Wskaźnik dla podobszaru zmieniał się dość istotnie, osiągając zwykle wartości znacznie przekraczające te wyliczone dla całego miasta. Tylko dla roku 2021 r. wartości dla podobszaru były niższe niż wskaźnik dla Gdyni.



Ryc. 159. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera

3.1. Bezpieczeństwo w przestrzeni publicznej

3.1.1. Oświetlenie

Oświetlenie uliczne istnieje wzdłuż głównych ulic; brak oświetlenia wewnątrz podobszaru.

3.1.2. Ruch drogowy

Na ulicach wyznaczających granice podobszaru nie notuje się szczególnych zagrożeń w ruchu drogowym. Wewnątrz podobszaru brak ruchu samochodowego z powodu braku ulic.

3.1.3. Zachowania aspołeczne

W tym kontekście poczucie bezpieczeństwa na podobszarze obniża fakt, że jest on rozległy i nieoświetlony, a użytkownikami są osoby w kryzysie bezdomności, młodzież oraz osoby spożywające alkohol. W tak rozległej przestrzeni łatwo ukryć ryzykowne zachowania.

4. Czas wolny

Na podobszarze nie istnieje infrastruktura, ani nie są dostępne usługi dedykowane aktywnościom po pracy/nauce, rozwojowi czy aktywności fizycznej. Najbliższe tego typu miejsca znajdują się w Chyloni (w odległości ok. 1,5-2 km): Przystań Opata Hackiego 33 wraz z filią Miejskiej Biblioteki Publicznej, Placówka Wsparcia Dziennego SPOT „Mikołaj-Alternative" oraz Stowarzyszenie TKKF Checz Gdynia, które dysponuje infrastrukturą sportową.

Podobszar, z uwagi na położenie, sam w sobie ma niewielki potencjał rekreacyjny. Niemniej szansą na zmianę sytuacji pod tym kątem jest prowadzona procedura planistyczna, która może pozwolić stworzyć przestrzeń rekreacji.

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

5. Gospodarka

Na podobszarze WOD na koniec 2023 r. zarejestrowane w bazie REGON były 34 podmioty gospodarki narodowej, co stanowiło 0,08% wszystkich podmiotów w skali Gdyni.

Wskaźnik przedsiębiorczości na podobszarze, mierzony jako liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób, wyniósł w 2023 r. 23,49 i był najwyższy w ciągu badanych lat (2012 r.: 14,6; 2015 r.: 14; 2018 r.: 18,5; 2021 r.: 20) oraz wyższy niż wartość dla całego miasta (19,03).

Wśród zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej aktywnych podmiotów było 24, z czego 18 przypadków to działalność gospodarcza osoby fizycznej, 1 to osoba prawna i 5 podmiotów to jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej. Podmiotów z zawieszoną działalnością było 10 (wszystkie przypadki zawieszenia działalności dotyczyły działalności gospodarczej osób fizycznych).

Jeśli chodzi o wielkość podmiotów, wszystkie stanowiły mikrodziałalności, zatrudniające do dziewięciu pracowników.

Na podobszarze dominuje działalność usługowa o zróżnicowanym przedmiocie. Z analizy podmiotów gospodarki narodowej według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD), czyli według typów, branż czy sektorów działalności, wynika, że na Wzgórzu Orlicz-Dreszera są obecne po trzy firmy zajmujące się: obróbką mechaniczną elementów metalowych oraz konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych; dwaj przedsiębiorcy świadczą usługi fryzjerskie i pozostałe zabiegi kosmetyczne. Kolejne dwa typy działalności to działalność wspólnot mieszkaniowych i stowarzyszeń zwykłych (każdy reprezentowany przez dwa podmioty).

Poz.	Sekcja	Opis	Podobszar WOD		% dla Gdyni
			Liczba podmiotów	%	
1.	C – Przetwórstwo przemysłowe	Obróbka mechaniczna elementów metalowych	3	8,82	1,07
2.	G – Handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych – z wyłączeniem motocykli	3	8,82	1,25
3.	S – Pozostała działalność usługowa	Fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne	2	5,88	2,31
	L – Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	2	5,88	2,31
	S – Pozostała działalność usługowa	Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej niesklasyfikowana	2	5,88	2,31

Tab. 32. Działalności gospodarcze na podobszarze rewitalizacji według PKD

Reszta typów działalności, wg klasyfikacji PKD, mają charakter rozproszony – każdy z nich reprezentowany jest przez pojedynczy podmiot.

Na podobszarze zarejestrowane są również dwie wspólnoty mieszkaniowe i dwa stowarzyszenia zwykłe. Inne rodzaje działalności zgodnie z PKD występują w pojedynczych przypadkach.

Jeśli chodzi o ruch inwestycyjny mierzony liczbą wydanych pozwoleń na budowę (na podstawie ustawy Prawo budowlane), stwierdzić należy, że na podobszarze w latach 2017-2023 zrealizowano znikomą liczbę inwestycji: jedna decyzja o pozwoleniu na budowę została wydana w 2019 r. i jedna decyzja w 2021 r.

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

6. Głos mieszkańców

Dawni mieszkańcy podobszaru byli mocno związani ze swoim miejscem zamieszkania, w związku z czym dla większości z nich podjęcie decyzji o przeprowadzce było trudne lub bardzo trudne, mimo obiektywnych uciążliwości związanych z mieszkaniem na Wzgórzu Orlicz-Dreszera. Jednocześnie dla większości mieszkańców zmiana ta wiązała się z wieloma korzyściami, m.in. z poprawą warunków socjalnych i jakości zamieszkania, wzrostem bezpieczeństwa, zmniejszeniem ilości czasu poświęcanego na sprawy związane z utrzymaniem mieszkania (np. odśnieżanie, przynoszenie wody).

Cytując raport z realizacji programu osłonowego:

„[realizatorzy Programu] na podstawie spotkań z mieszkańcami odnotowali następujące uwagi dotyczące ich odczuć związanych ze zmianą miejsca zamieszkania: zwiększenie komfortu psychicznego i poczucia bezpieczeństwa, brak konieczności wykonywania codziennych uciążliwych prac związanych z utrzymaniem gospodarstwa domowego (np. palenie w piecu, odśnieżanie) – szczególnie jeśli chodzi o osoby starsze i schorowane, poprawa warunków mieszkaniowych wpływających na stan zdrowia (brak wilgoci, zagrzybienia lokalu), znaczne poprawienie warunków do nauki i prawidłowego rozwoju dla dzieci, zmniejszenie barier architektonicznych – w szczególności dla osób w wieku senioralnym (dostęp do windy, bardziej dogodne ukształtowanie terenu), lepszy dostęp do służb ratunkowych (łatwiejszy dojazd karetki pogotowia, straży pożarnej), oderwanie się od stygmatu „osoby z Pekinu".

Złożoność i specyfika problemów podobszaru oraz zaplanowanych interwencji przełożyły się na niski poziom zrozumienia zrealizowanych działań oraz odpowiedzialności miejskich służb. Co więcej, mieszkańcy wyrażają zdecydowanie negatywne opinie na temat wpływu rewitalizacji na zmianę podobszaru. Może to wynikać z faktu po opuszczeniu Wzgórza Orlicz-Dreszera przez dotychczasowych mieszkańców do tej pory nie zaszły tam żadne zmiany, a docelowe zagospodarowanie terenu – będące procesem rozciągniętym w czasie – nie zostało zrealizowane. Dla części byłych mieszkańców podobszaru, przywiązanych emocjonalnie do tego terenu, brak zainwestowania w ich dotychczasowe miejsce zamieszkania jest niezrozumiałe i skłania ich do podważania sensu swojej wyprowadzki.

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

VI. Północno-zachodnia część dzielnicy Witomino

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

	2012		2015		2018		2021		2023	
	WIT	**Gdynia**	WIT	**Gdynia**	WIT	**Gdynia**	WIT	**Gdynia**	WIT	**Gdynia**
Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [**O*;** p. **społeczny**]	82,4	**29,7**	70	**25,8**	51,2	**19,3**	49	**16,3**	47,9	**16,6**
Odsetek osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym [**O;** p. **społeczny**]	2,1	**1,5**	2,1	**1,2**	1,6	**0,8**	1,5	**1**	1,1	**0,6**
Liczba przestępstw na 1 tys. mieszkańców [**O;** p. **społeczny**]	30,5	**40,6**	31,9	**21,7**	27,9	**24,8**	10,8	**20,5**	13,2	**24,2**
Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. mieszkańców [**O;** p. **społeczny**]	21,3	**9,9**	3,8	**4,4**	67,2	**24,8**	17,3	**8,1**	24,3	**9,4**
Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 mieszkańców [**O;** p. **gospodarczy**]	8,2	**15,2**	7	**15,6**	8,2	**18,3**	7,3	**16,3**	8,4	**18,8**
Liczba osób pobierających zasiłki pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców [**F**; p. **społeczny**]	37,1	**15,5**	32,5	**12,8**	28,7	**12,2**	14,9	**6,4**	21	**8,5**
Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców [**O;** p. **gospodarczy**]	28,1	**23,4**	30,1	**26**	31,5	**26,3**	32,2	**27,6**	32,6	**28,4**
Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych [**O;** p. **gospodarczy**]	31,2	**19,5**	39,9	**19,2**	25,3	**16,3**	33,7	**17,4**	30,7	**13,7**
Średnia cena lokalu mieszkalnego za m² (w zł) [**F**; p. **gospodarczy**]	3300	**4213**	-	**-**	5990	**6712**	7704	**9399**	9331	**14390**
	2013		2015		2018		2021		2023	
Liczba ofiar przemocy na 10 tys. ludności (Niebieskie Karty) [**F**; p. **społeczny**]	27,7	**13,9**	13,2	**13,7**	35,6	**14,3**	13	**13,3**	17,6	**17,3**
Liczba osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu na 1 tys. mieszkańców [**F**; p. **społeczny**]	1,3	**0,6**	0,9	**0,8**	2,2	**0,8**	0,2	**0,5**	1,8	**0,5**
	2013		2015		2018		2021		2022	
Poziom dochodów ludności: wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych (w tys. zł) [**F**; p. **gospodarczy**]	26	**40**	31	**44**	33	**47**	43	**69**	44	**69**
	2014		2015		2018		2021		2023	
Liczba osób z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi na 1 tys. mieszkańców [**F**; p. **społeczny**]	9,4	**3**	11,3	**4,1**	5,1	**4**	6,1	**2,3**	6,8	**2**

*O – wskaźniki obligatoryjne; F – wskaźniki fakultatywne w poszczególnych systemach (społecznym, gospodarczym) wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego.
Czerwonym kolorem oznaczono przekroczenia średniej wartości dla gminy, natomiast zielonym wartości korzystniejsze niż średnia gminna.

Tab. 33. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej dla podobszaru rewitalizacji Witomino

1. Mieszkańcy podobszaru – diagnoza sfery społecznej

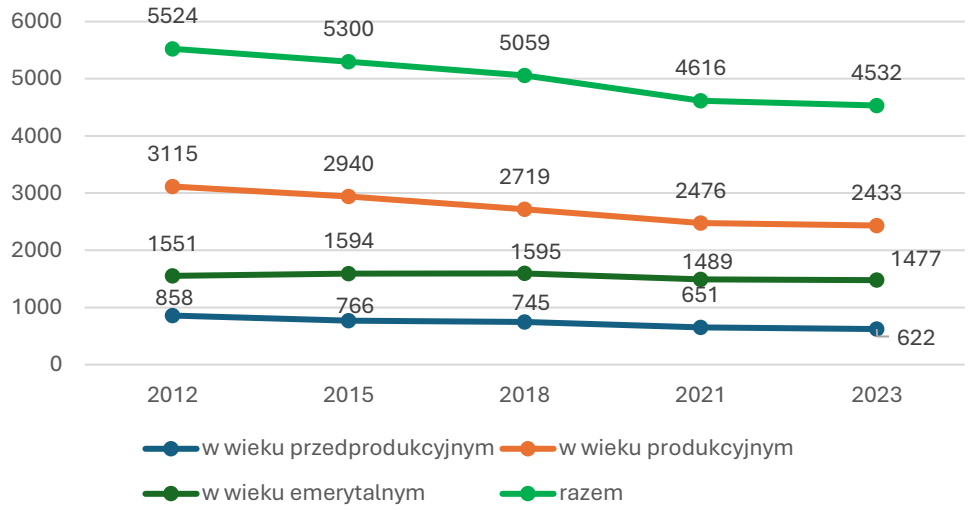
W tej części omówiono m.in. demografię, korzystanie z pomocy społecznej, bezrobocie, sytuację materialną, stan zdrowia, kapitał społeczny oraz uczestnictwo mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym.

1.1. Demografia

Na koniec 2023 r. na podobszarze zameldowane były 4532 osoby, tj. 28,54% mieszkańców całej dzielnicy – najwięcej wśród wszystkich podobszarów rewitalizacji w Gdyni. Jednocześnie, w ciągu ostatnich ośmiu lat zanotowano tu nominalnie największy wśród wszystkich podobszarów spadek meldunków (o 768) w stosunku do 2015 r.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. zameldowanych mieszkańców podobszaru Witomino było o 14,49% mniej niż w roku 2015. Dla porównania, w dzielnicy w latach 2015-2023 ubyło 13,28% zameldowanych mieszkańców, zaś w skali całego miasta – 7,15%. Na podobszarze zatem meldunków ubywa w znacznie szybszym tempie niż w całej Gdyni. Z uwagi na brak danych dotyczących pustostanów, zjawisko to może być powiązane np. ze zwiększonym udziałem mieszkań na wynajem i nie rejestrowaniem się w Ewidencji Meldunków Urzędu Miasta Gdyni na pobyt czasowy lub stały.

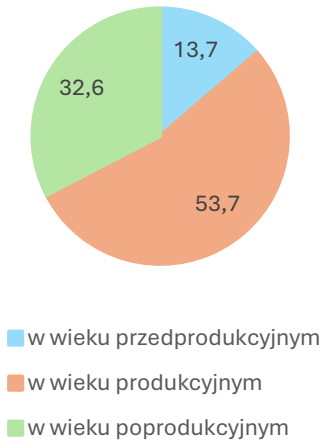
Bardziej dogłębna analiza danych meldunkowych ujawnia negatywne trendy demograficzne. Systematycznie maleje udział zameldowanych mieszkańców niepełnoletnich, a także tych w wieku produkcyjnym, natomiast generalnie rośnie liczba osób w wieku poprodukcyjnym – z wyjątkiem okresu między 2018 a 2021 rokiem. Szczegółowe informacje na temat zmieniającej się struktury wiekowej ludności podobszaru Witomino w latach 2012-2023 przedstawiają wykres i tabela poniżej.



Ryc. 160. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Witomino

	2012	2015	2018	2021	2023
Liczba mieszkańców podobszaru ogółem	5524	5300	5059	4616	4532
Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym	858	766	745	651	622
Udział (%) osób w wieku przedprodukcyjnym	*15,5*	*14,4*[17]	*14,7*	*14*	*13,72*
Liczba osób w wieku produkcyjnym	3115	2949	2719	2476	2433
Udział (%) osób w wieku produkcyjnym	*56,4*	*55,6*	*53,7*	*54*	*53,68*
Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	1551	1594	1595	1489	1477
Udział (%) osób w wieku poprodukcyjnym	*28*	*30*	*31,5*	*32*	*32,60*

Tab. 34. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Witomino w oparciu o bazę meldunkową



Ryc. 161. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Witomino (w %). Stan na 31.12.2023 r.

Struktura demograficzna podobszaru ma znamiona starości demograficznej, a odsetek osób w wieku poprodukcyjnym (32,6%) jest wyższy niż średnia miejska (28,4%). Co więcej, każde z kryteriów określających tę kategorię jest przekroczone już od 2015 r. i systematycznie się pogłębia – przybywa osób w wieku poprodukcyjnym, a ubywa tych w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym. Wysoki udział osób starszych wśród mieszkańców wynika m.in. z faktu, że na podobszarze znajduje się SM „Senior".

Budynek spółdzielni liczy 262 jednoosobowe mieszkania i 18 mieszkań małżeńskich przeznaczonych dla osób w wieku emerytalnym.

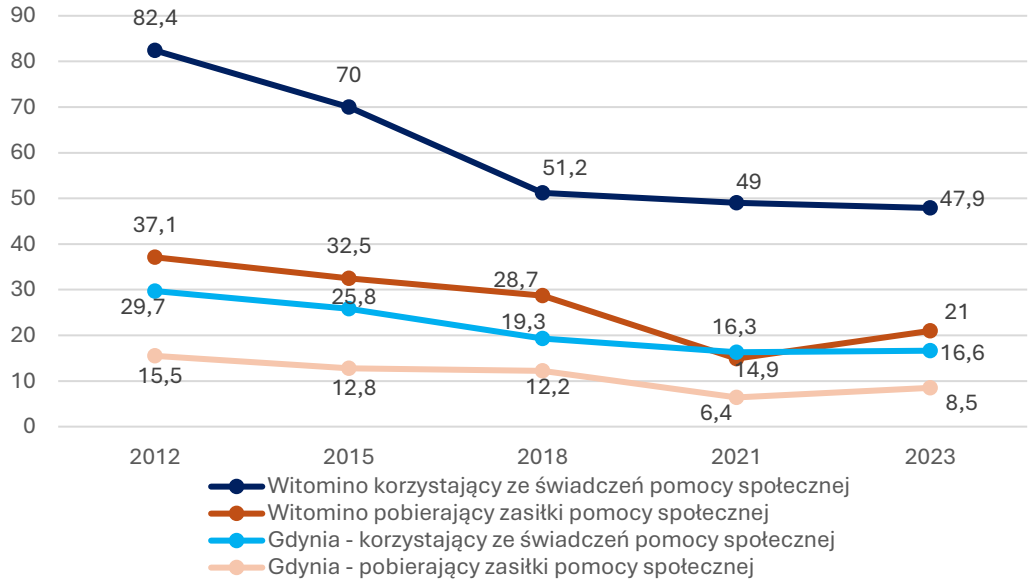
1.2. Pomoc społeczna

Dane dotyczące pomocy społecznej na podobszarze Witomino pozwalają diagnozować kluczowe problemy społeczne tej części miasta. Pierwszym miejscem kontaktu mieszkańców w większości spraw dotyczących trudnych sytuacji życiowych na podobszarze jest Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 4.

Z analizy danych wskaźnikowych wynika co prawda, że w ciągu lat spada poziom większości monitorowanych negatywnych zjawisk społecznych, nie oznacza to jednak, że problemy społeczne zanikają. Z opinii pracowników socjalnych wynika, że lokalna społeczność jest specyficzna – na stosunkowo niewielkim obszarze zgromadzona jest spora liczba tzw. trudnych klientów. Pracownicy socjalni wskazują ponadto, że na tym terenie wszyscy się znają i „wszyscy wiedzą wszystko o wszystkich", a jednocześnie jest to bardzo zamknięte środowisko, co mocno utrudnia konstruktywną i efektywną pracę w kierunku usamodzielnienia. W wielu środowiskach występuje wandalizm i/lub wulgarne zachowanie osób będących pod wpływem alkoholu.

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

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



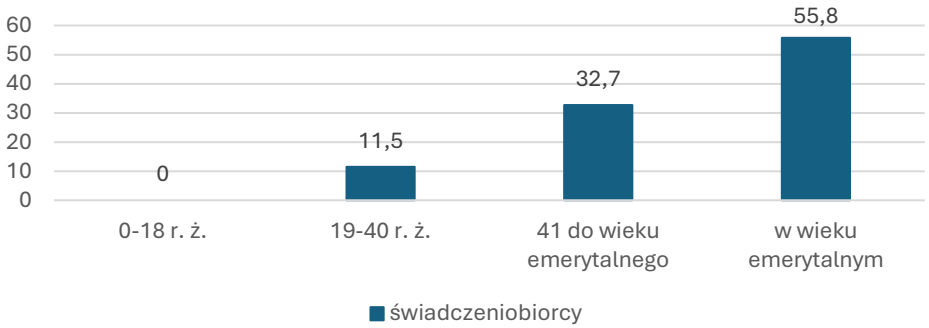
Ryc. 162. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1 000 osób. Podobszar rewitalizacji Witomino

Zauważalny jest systematyczny spadek liczby mieszkańców korzystających z pomocy społecznej – z 374 osób w 2015 r. do 217 w 2023 r. Coraz mniej osób korzysta z pomocy społecznej zarówno w jakiejkolwiek formie, jak i wyłącznie w zakresie finansowych świadczeń pomocowych – z wyjątkiem niewielkiego wzrostu w 2023 r.

Dynamika spadku wskaźnika korzystania z pomocy społecznej w jakiejkolwiek formie przez mieszkańców podobszaru jest zbliżona do dynamiki spadku wskaźnika ogólnomiejskiego – w obu przypadkach odsetek korzystających z pomocy społecznej w 2023 r. był na poziomie około 55-58% stanu dla 2015 r. Powołując się na wypowiedzi pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, należy zwrócić uwagę na współwystępowanie zmniejszenia się odsetka klientów pomocy społecznej z uruchomieniem z dniem 1 lipca 2019 r. świadczenia 500+ (1 stycznia 2024 r. podwyższonego na 800+) i innych świadczeń krajowych. Wiele rodzin po ich wprowadzeniu nie wnioskuje już o pomoc finansową, a jednocześnie nie wyraża chęci, zgody lub potrzeby na inny rodzaj wsparcia. Jednocześnie, około 33% klientów MOPS to „nowi" klienci służb pomocy społecznej, regularnie korzystający z pomocy krócej niż dwa lata.

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

203 gospodarstwa domowe objęte szeroko rozumianym wsparciem świadczonym przez MOPS (z uwzględnieniem pracy socjalnej czy konsultacji interwencyjnych, tj. tych rodzajów wsparcia, które nie są świadczeniami w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej) to jednoosobowe gospodarstwa domowe.



Ryc. 163. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Witomino

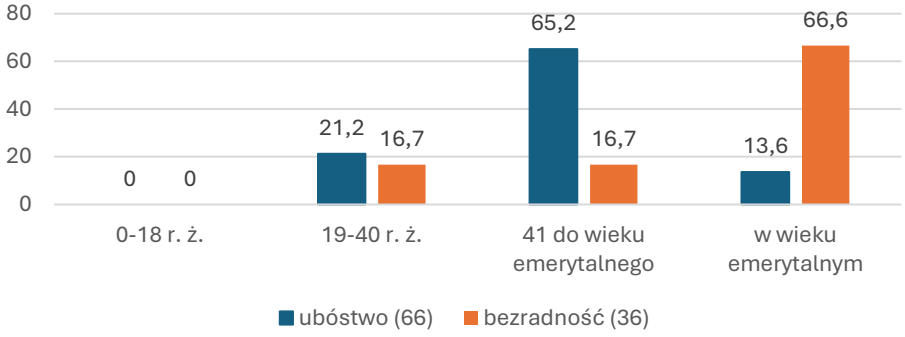
Pomoc społeczna z tytułu bezradności w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego, zwłaszcza w rodzinach niepełnych lub wielodzietnych, została udzielona 36 osobom (co stanowi niemal 17% korzystających ze świadczeń), z czego:

- 6 osób jest w wieku 19-40 lat,
- 6 osób jest w wieku 41-60 (kobiety)/65 (mężczyźni) lat,
- 24 jest w wieku emerytalnym.

Natomiast świadczeniami z tytułu ubóstwa zostało objętych 66 osób (tj. 30% korzystających ze świadczeń):

- 14 osób w wieku 19-40 lat,
- 43 osoby w wieku 41-60 (kobiety)/65 (mężczyźni) lat,
- 9 osób w wieku emerytalnym.

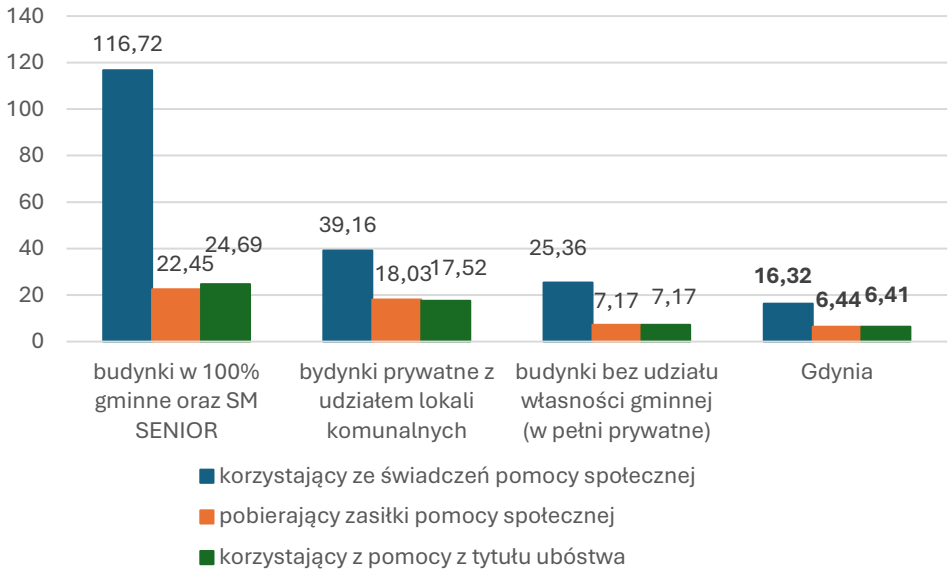
Strukturę wiekową klientów pomocy społecznej z podobszaru, pobierających świadczenia z powodu ubóstwa i bezradności prezentuje poniższy wykres:



Ryc. 164. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Witomino

Jeśli chodzi o formy pomocy przyznane mieszkańcom podobszaru w 2023 r., na 217 osób objętych pomocą społeczną 95 otrzymało zasiłek – i było to jedyne lub jedno z kilku świadczeń otrzymywanych przez te osoby.

Przestrzenny rozkład ogółu świadczeniobiorców na podobszarze pokazuje, że budynki komunalne i SM „Senior" to miejsca koncentracji osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej.

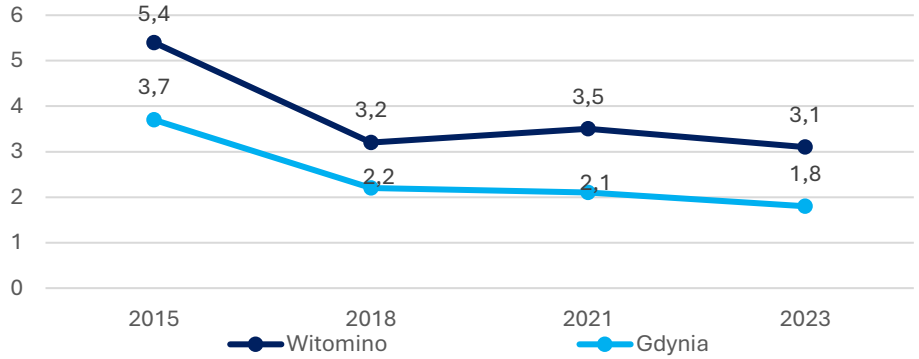


Ryc. 165. Klienci pomocy społecznej (na 1000 osób) w podziale na rodzaj własności mieszkania; dane z 2021 r. Podobszar rewitalizacji Witomino

Analizując geograficzny rozkład tylko zasiłkobiorców i tylko osób, którym przyznana została pomoc z tytułu ubóstwa, wyżej wskazane budynki nie dominują już tak znacząco nad pozostałymi adresami podobszaru – ich przewaga względem całego podobszaru oscyluje na poziomie 10 punktów procentowych.

1.3. Bezrobocie

W grupie mieszkańców w wieku produkcyjnym (2433 osoby), stanowiących nieco ponad połowę populacji podobszaru, na dzień 31.12.2023 r. jako bezrobotne zarejestrowane w PUP figurowały 75 osoby. Daje to wskaźnik 3,08 osoby bezrobotnej na 100 mieszkańców podobszaru, podczas gdy w Gdyni stopa bezrobocia wynosiła 1,8. Odsetek ten jest nieznacznie niższy niż latach 2021 i 2018 r., a wyraźnie niższy niż w 2015 r. Mimo to pozostaje niemal dwukrotnie wyższy od średniej dla całego miasta.



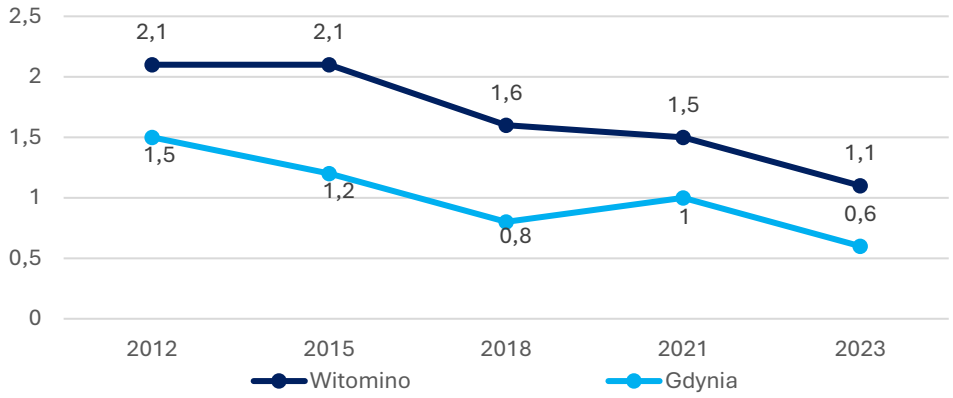
Ryc. 166. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Witomino

Struktura bezrobocia według grup wiekowych przedstawia się następująco:

- 41,33% ogółu osób bezrobotnych mieszkających na podobszarze – najbardziej liczna część – to osoby w wieku 31-50 lat;
- 34,67% bezrobotnych to osoby wieku powyżej 50. lat;
- 24% to osoby młode, do 30. roku życia.

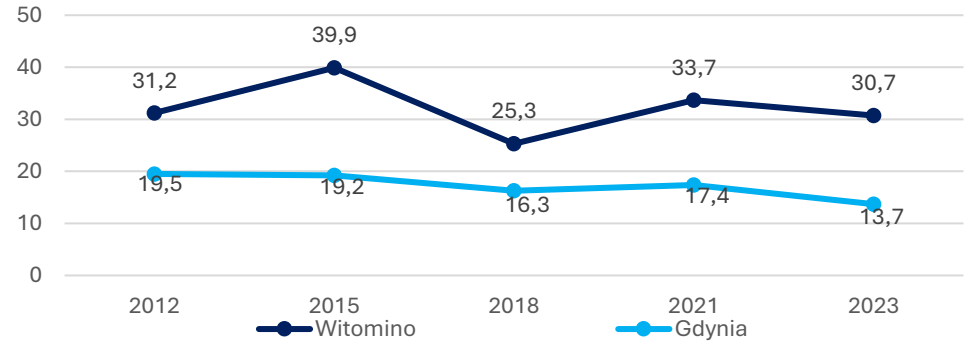
Na tle Gdyni powyższa statystyka wypada na korzyść podobszaru tylko dla pierwszej grupy, a więc problem braku zatrudnienia jest dotkliwszy na podobszarze zarówno dla jego młodych, jak i dojrzałych mieszkańców.

Długotrwałe bezrobocie dotykało 37,33% wszystkich zarejestrowanych w PUP mieszkańców podobszaru (tj. 28 osób), z czego dokładnie połowa to osoby w wieku 51 lat i więcej. Podkreślić należy, że w latach 2015-2023 udział osób długotrwale bezrobotnych na 100 mieszkańców podobszaru w wieku produkcyjnym sukcesywnie spadał, ale nadal był większy niż średnia gdyńska.



Ryc. 167. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Witomino

Bezrobocie wśród osób z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym (23 osoby) na koniec 2023 r. stanowiło około 30% ogółu bezrobotnych mieszkańców podobszaru i było ponaddwukrotnie większe niż średnia dla Gdyni (13,7%). Sytuacja na podobszarze pod tym względem zmieniała się sinusoidalnie – w 2021 r. w tej grupie było 29 osób (33,7% ogółu osób bezrobotnych); w 2018 r. – 22 osoby (25,3%); w 2015 r. – 63 osoby (39,9%). Wśród przywołanej grupy aż osiem osób było w wieku do 30. roku życia, a dziewięć miało powyżej 50 lat.



Ryc. 168. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Witomino

Tylko 10 osób z grupy bezrobotnych (13,33%) posiadało na koniec 2023 r. prawo do zasiłku.

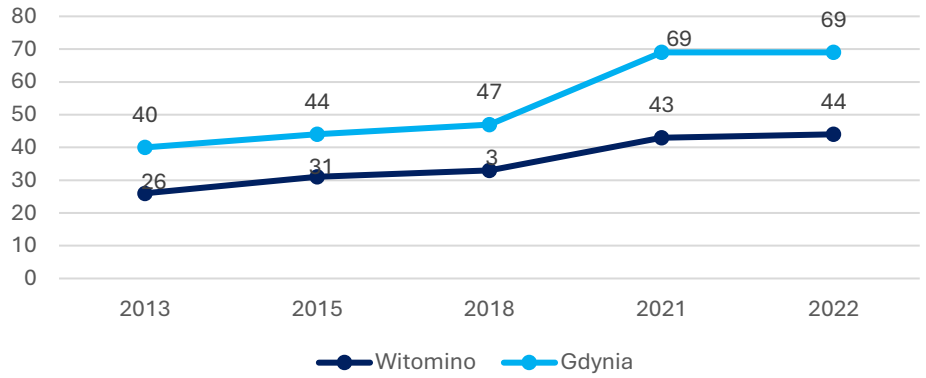
Według danych na dzień 31 grudnia 2023 r., wśród mieszkańców podobszaru Witomino pozostających bez pracy, 10 osób (13,33%) – niemal równomiernie rozłożonych w każdej grupie wiekowej – posiadało orzeczenie o niepełnosprawności. Statystyka ta jest porównywalna do średniej dla Gdyni (13,15%).

W 2023 r. pracę podjęło 12 bezrobotnych mieszkańców podobszaru (16%). Jest to wynik zaskakująco wysoki w porównaniu do średniej miejskiej (2,35%). W wyniku uczestnictwa w projekcie „System Aktywizacji Społeczno-Zawodowej w Gdyni" realizowanego w latach 2017-2023, siedem osób zmieniło swoją sytuację poprzez podjęcie pracy lub rozpoczęcie działalności na własny rachunek.

1.4. Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru

Uwzględniając powyższe dane oraz fakt, że aż 1/3 ogólnej liczby mieszkańców podobszaru stanowią osoby w wieku poprodukcyjnym, można wnioskować, że mieszkańcy podobszaru Witomino znajdują się w raczej niekorzystnej sytuacji ekonomicznej. Jedną z miar, która daje podstawy do poszukiwania odpowiedzi w tym zakresie, jest średni dochód mieszkańców podobszaru obliczany na podstawie wysokości podatku dochodowego od osób fizycznych.

Choć w analizowanym okresie obserwuje się systematyczny wzrost poziomu zarobków i innych opodatkowanych dochodów mieszkańców podobszaru, to nadal pozostają one niższe niż średnie dochody w całej Gdyni. W 2018 r. średni dochód na podobszarze wyniósł 33 705 zł, podczas gdy średnia dla Gdyni opiewała na 47 088 zł. W 2021 r. wartości te wynosiły odpowiednio 43 560,07 zł i 69 935,78 zł; w 2022 r. – 44 675,22 zł i 69 367,18 zł.



Ryc. 169. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Witomino

W ciągu lat dochód mieszkańców podobszaru kształtował się na poziomie znacznie niższym niż średnia gminna – w 2018 r. różnica wynosiła 13 tys. zł, a w 2022 r. sięgnęła już 24 tys. zł. Rosnąca dysproporcja pomiędzy poziomem opodatkowanych dochodów mieszkańców podobszaru Witomino a resztą Gdynianek i Gdynian stanowi zjawisko niekorzystne.

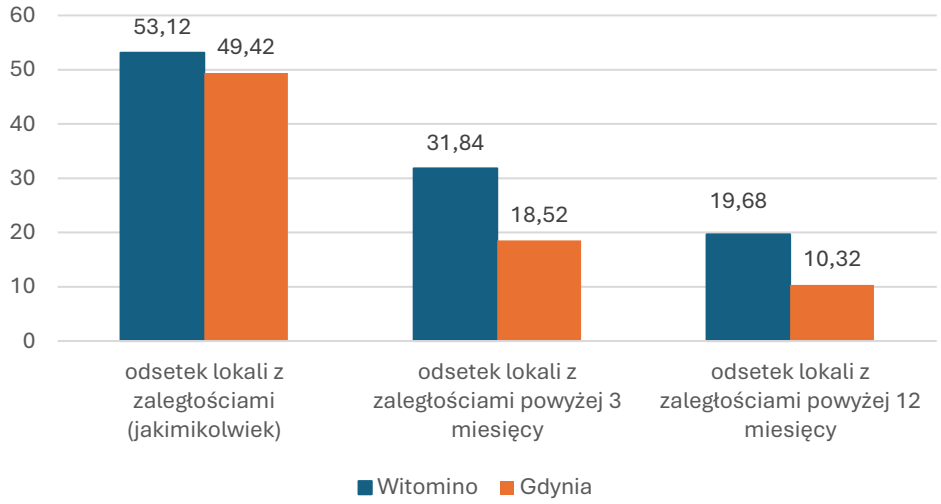
W obrębie osiedla poziom dochodu jego mieszkańców jest również zróżnicowany: są rejony ulic, dla których dochód jest niższy niż średnia dla podobszaru, a także takie, gdzie jest wyższy, dorównujący średniej gminnej.

Na podobszarze notowany jest wysoki poziom korzystania z zasiłków pomocy społecznej, czyli pomocy finansowej gminy (stałej, okresowej lub celowej). W 2023 r. zasiłki pobierało 95 mieszkańców podobszaru, w tym 66 osób z tytułu ubóstwa (odpowiednio, niemal 44% i 30% klientów MOPS). Wskaźnik osób pobierających zasiłki jest dla podobszaru prawie 2,5-krotnie wyższy niż dla gminy – odpowiednio, 20,96 i 8,54 osoby na 1000 mieszkańców. Co ciekawe, w porównaniu z 2021 r. liczba zasiłkobiorców na podobszarze wzrosła o 30% (z 68 do 95 osób). Trend wzrostowy w latach 2021-2023 jest zresztą widoczny na każdym gdyńskim podobszarze rewitalizacji. Niemniej, jak wynika z danych, w okresie między

2015 a 2021 r. liczba osób pobierających zasiłki na podobszarze Witomino spadła i to niemal trzykrotnie: z 172 w 2015 r. do 68 w roku 2021.

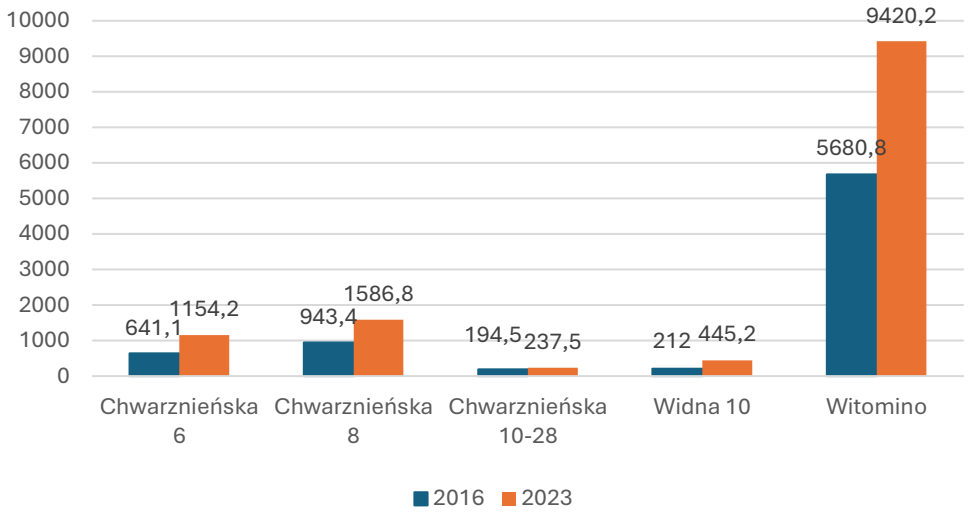
Sytuacja materialna mieszkańców podobszaru może też przekładać się na poziom zadłużenia lokali należących do gminy z tytułu czynszu najmu, choć takie zjawisko może być również pokłosiem postaw mieszkańców względem wypełniania zobowiązań.

Lokali komunalnych z zaległościami czynszowymi jest 332, czyli nieco ponad 53% ogółu znajdujących na podobszarze. Jest to więcej niż średnia dla miasta (49,4%), a wśród gdyńskich podobszarów jest to trzeci wynik jeśli chodzi o największy udział zadłużonych lokali wśród zasobu gminnego. W tej grupie lokali 123 mieszkania (niecałe 20% wszystkich gminnych lokali na podobszarze) mają zaległości wyższe niż 12-krotność czynszu. Analiza danych wskazuje na to, że w okresie 2019-2021 powiększyła się liczba lokali z krótkoterminowymi zaległościami czynszowymi (do 12 miesięcy), która następnie w roku 2023 r. spadła poniżej poziomu z 2019 r. (takich lokali było wówczas 199, czyli prawie 32% zasobu gminnego na podobszarze). Jeśli chodzi o zadłużenie długoterminowe (powyżej 12 miesięcy), to w powyższym okresie nastąpił znaczący spadek liczby lokali borykających się z tym problemem, a w roku 2023 wzrósł, osiągając poziom około 50% stanu dla 2019 r.



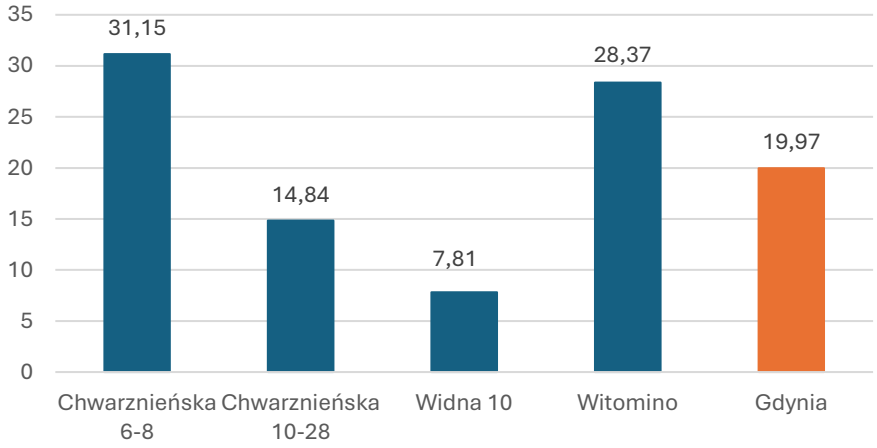
Ryc. 170. Odsetek lokali komunalnych z zaległościami w opłatach czynszowych w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Witomino

W każdej z kategorii zaległości w opłatach – zarówno tych krótkoterminowych (do trzech miesięcy), jak i długoterminowych (ponad rok) – wartości dla Witomina są gorsze niż średnia miejska. Widać, że im większe i bardziej przeterminowane zaległości, tym różnica między średnią wartością dla Witomina jest większa.



Ryc. 171. Wielkość zaległości w budynkach gminnych w latach 2016-2023 (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Witomino

Łączna kwota zaległości na dzień 31.12.2023 r. opiewała na 9 420 253,39 zł, a średnie zadłużenie lokalu z zaległością było na poziomie 28 374,26 zł, co plasuje podobszar na drugim, po Oksywiu, miejscu pod tym względem.



Ryc. 172. Średnie zadłużenie mieszkania komunalnego (w budynku gminnym) w 2023 r. (w tys. zł.). Podobszar rewitalizacji Witomino

1.5. Zdrowie

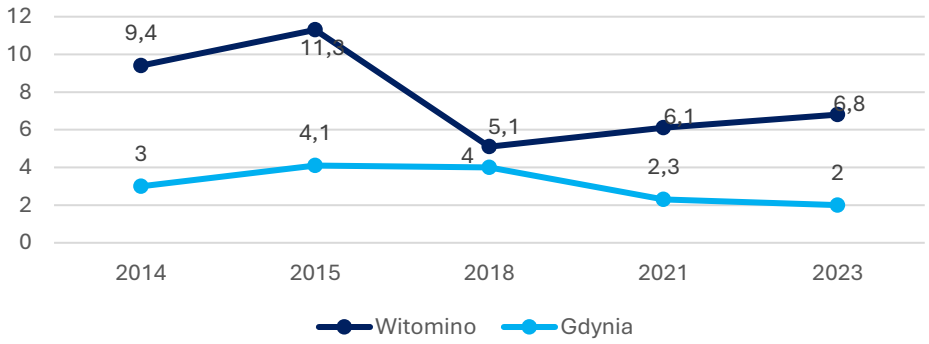
1.5.1. Zdrowie psychiczne

Obiektywne dane dotyczące zdrowia psychicznego są trudne do uchwycenia, co wynika zarówno z niedostatków w diagnostyce, jak i z braku pełnych statystyk. Jednym ze źródeł danych w omawianym zakresie jest rejestr klientów pomocy społecznej, u których zdiagnozowano problemy ze zdrowiem psychicznym.

Prezentowane poniżej dane liczbowe pochodzą ze statystyk MOPS, dlatego nie odzwierciedlają pełnej skali zjawiska. Z obserwacji pracowników socjalnych wynika, że problemy ze zdrowiem psychicznym są wyraźnie widoczne wśród mieszkańców podobszaru Witomino, ich natężenie – podobnie jak na osiedlu ZOH – jest większe niż na pozostałych podobszarach rewitalizacji

Na koniec 2023 r. 14,3% klientów MOPS zameldowanych na podobszarze Witomino (31 osób) mierzyło się z zaburzeniami natury psychicznej. Dla porównania, w skali miasta odsetek ten wynosił 12,4% klientów MOPS.

Interesującym zjawiskiem na podobszarze jest znaczący, bo aż o połowę, spadek wskaźnika liczby osób z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi w latach 2015-2018. Jednak od 2018 r. wskaźnik ten ponownie wykazuje tendencję wzrostową i na koniec roku 2013 ponadtrzykrotnie przewyższał wskaźnik dla całego miasta.



Ryc. 173. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino

W ramach realizowanego projektu „Gdynia OdNowa: Rozwój usług społecznych świadczonych na rzecz lokalnej społeczności w zachodniej części dzielnicy Witomino-Radiostacja", gmina rozpoczęła świadczenie wsparcia psychologicznego dla mieszkańców podobszaru, w ich miejscu zamieszkania. Do końca 2023 r. ze wsparcia skorzystało 30 osób. Pomoc psychologiczna jest kontynuowana w ramach trwałości projektu.

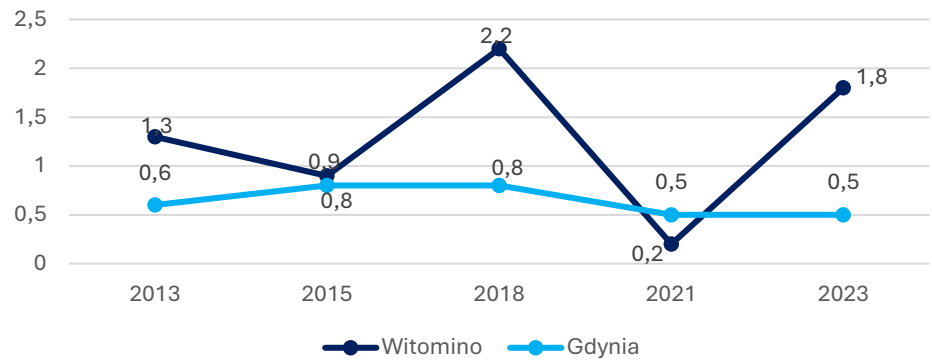
Z obserwacji psychologa pracującego z mieszkańcami Witomina wynika, że potrzebowali oni czasu i przede wszystkim pozytywnych opinii od znajomych, aby przekonać się do korzystania z oferowanego wsparcia w szerszym zakresie.

1.5.2. Uzależnienia

Niepokojące na omawianym podobszarze jest również zjawisko nadużywania i uzależnienia od alkoholu oraz innych substancji psychoaktywnych, w tym również spożywania tych substancji w przestrzeni publicznej. Ten stan rzeczy jest dostrzegany nie tylko przez pracowników socjalnych i pracowników miejskich jednostek (Ośrodek Profilaktyki i Terapii Uzależnień, Gdyńskie Centrum Zdrowia), lecz także przez lokalną społeczność. Nie ma danych, które pozwalałyby na dokładne zmierzenie skali problemu uzależnień.

W zakresie uzależnień gromadzone dane dotyczą liczby osób, wobec których skierowano do Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych wniosek o sądowe skierowanie na leczenie odwykowe alkoholowe oraz liczby wniosków w tym przedmiocie, które GKRPA złożyła do sądu rejonowego.

W 2023 r. do Komisji wpłynęło osiem wniosków dotyczących mieszkańców podobszaru o sądowe zobowiązanie do leczenia odwykowego (w skali Gdyni było to 117 wniosków). Komisja wniosła do sądu wnioski wobec siedmiu mieszkańców (w skali całej Gdyni były to 73 wnioski).



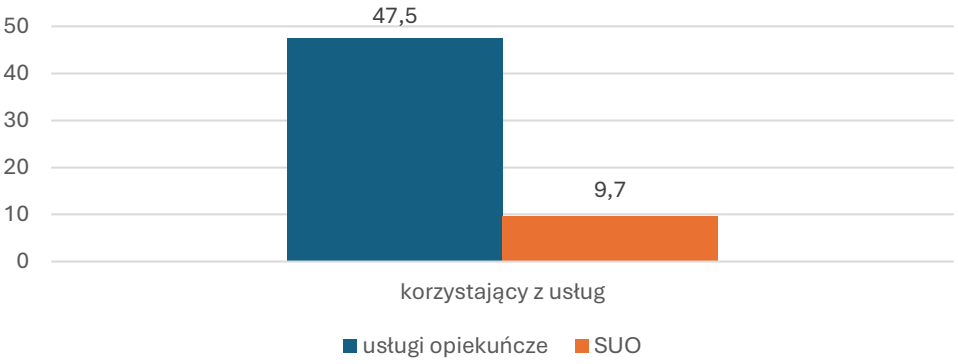
Ryc. 174. Wskaźnik osób uzależnionych kierowanych na terapię alkoholową (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino

Nie jest to duża skala, jeśli weźmie się pod uwagę badania jakościowe, z których wynika, że to zauważalny i poważny problem na podobszarze. Szczególnie widoczny jest on w okolicy sklepów („Stokrotka", „Jula" czy całodobowy sklep monopolowy), na placu zabaw przy Szkole Podstawowej nr 35 oraz przy ulicy Pogodnej, jak również w okolicy ulicy Widnej 8 i w okolicy bloku komunalnego przy ulicy Widnej 10 – gdzie dodatkowo odnotowuje się przypadki sprzedaży substancji odurzających.

1.5.3. Usługi opiekuńcze / Niesamodzielność wynikająca ze stanu zdrowia

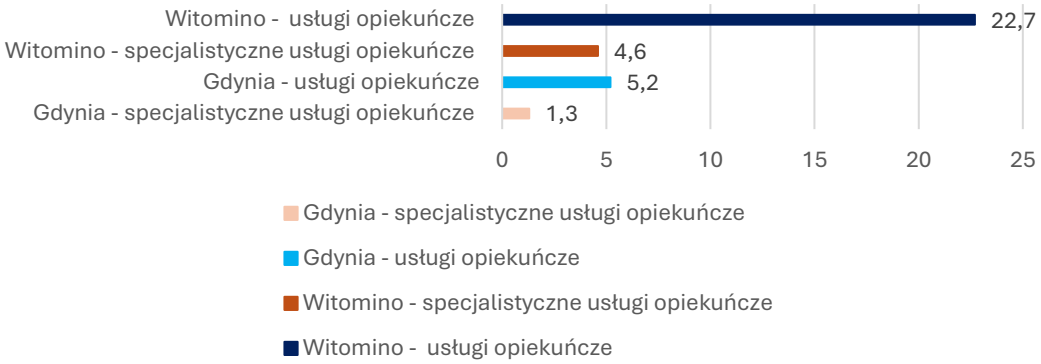
Ze starzejącą się społecznością, z jaką mamy do czynienia na podobszarze, wiąże się wzrost zapotrzebowania na usługi opiekuńcze, w tym specjalistyczne, choć korzystający z tego rodzaju usług to oczywiście nie tylko osoby starsze. Ta forma wsparcia stanowi alternatywę dla kierowania osób do form opieki instytucjonalnej, takich jak Domy Pomocy Społecznej.

Z danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wynika, że na Witominie usługami opiekuńczymi na koniec 2023 r. objęte były 103 osoby, zaś specjalistycznymi usługami opiekuńczymi 21 osób, czyli łącznie 124 osoby, co w przeliczeniu na 1 tys. osób daje wskaźnik 27,36 – to najwyższy wynik spośród wszystkich podobszarów rewitalizacji i czterokrotnie wyższy niż średnia miejska (6,57). Mieszkańcy podobszaru Witomino objęci usługami opiekuńczymi stanowią 8,57% wszystkich mieszkańców Gdyni korzystających z tych usług. Duża część usług opiekuńczych świadczonych na rzecz mieszkańców podobszaru (niemal 40%) jest realizowana w SM „Senior". Według stanu na dzień 31.12.2023 r. 46 mieszkańców spółdzielni było objętych tego rodzaju wsparciem.



Ryc. 175. Odsetek klientów pomocy społecznej objęty usługami opiekuńczymi oraz specjalistycznymi usługami opiekuńczymi w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Witomino

Spośród budynków komunalnych najwięcej usług opiekuńczych jest świadczonych na rzecz mieszkańców bloku przy ulicy Chwarznieńskiej 8 (w pozostałych blokach komunalnych są to pojedyncze przypadki, o ile w ogóle), a spośród pozostałych adresów na podobszarze – w bloku przy ulicy Widnej 3.

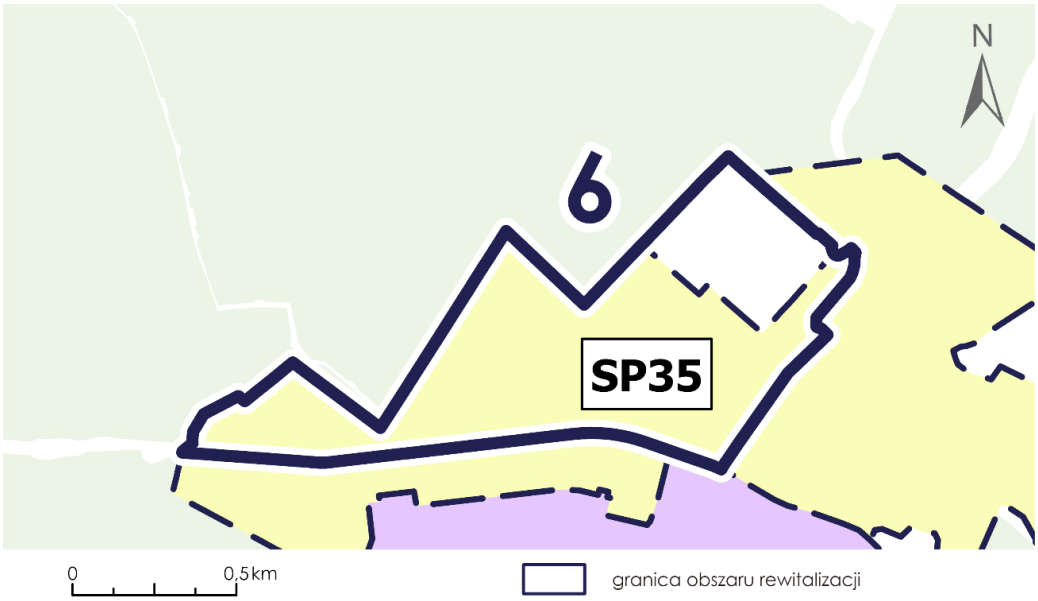


Ryc. 176. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Witomino

Celem oferowanego przez gminę wsparcia jest umożliwienie jak najdłuższego pozostawania osób wymagających stałej opieki w miejscu swojego zamieszkania, z zachowaniem samodzielności w możliwie jak największym zakresie. Do tego dodać należy również wsparcie osób z najbliższego otoczenia, które opiekują się osobami niesamodzielnymi. Formy wsparcia obejmują: opiekę domową, opiekę dzienną, a także szkolenia i poradnictwo dla rodzin i opiekunów oraz organizowanie grup wsparcia.

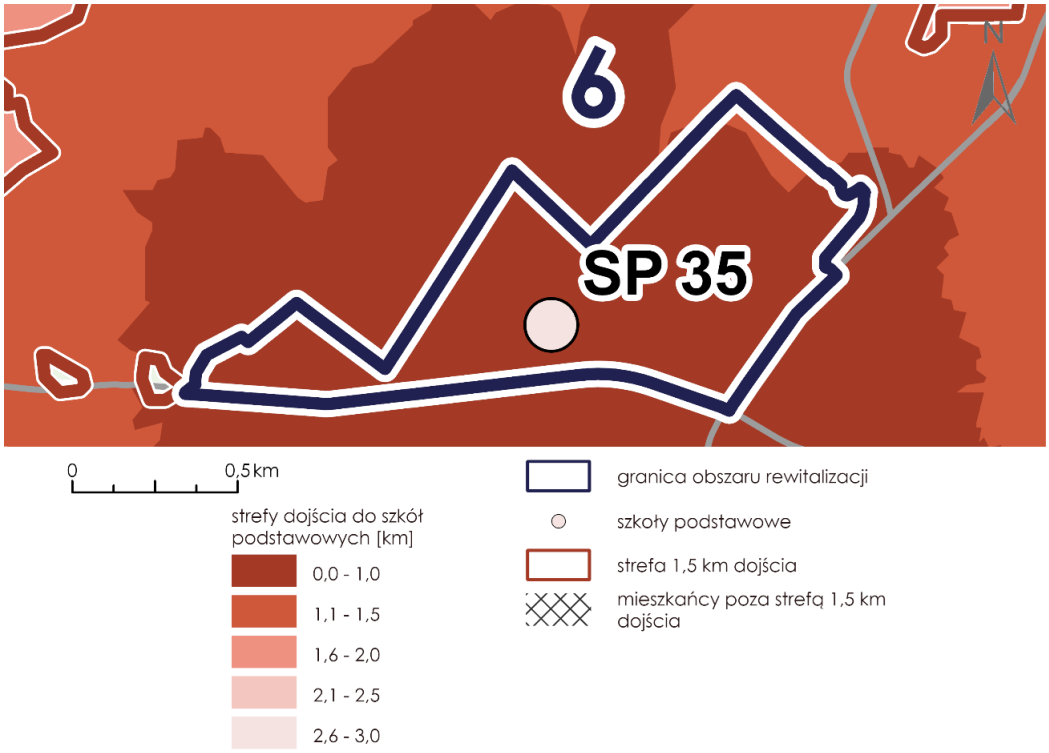
1.6. Edukacja

Na podobszarze rewitalizacji Witomino zlokalizowana jest jedna publiczna samorządowa szkoła podstawowa – SP nr 35 przy ulicy Uczniowskiej 1.



Ryc. 177. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Witomino; opr. BPPMG

Cały podobszar położony jest w zasięgu obwodu SP nr 35; należą do niego również ulice nieobjęte granicami obszaru rewitalizacji. Według danych na zakończenie roku szkolnego 2022/2023, uczniowie zameldowani na podobszarze stanowili prawie połowę (47,55%) uczniów tej szkoły (184 na 387 ogółu uczniów). Co ciekawe, na koniec 2023 r. na podobszarze było zameldowanych 285 dzieci w wieku szkolnym, co oznacza, że nie wszystkie dzieci uczęszczały do tej szkoły.



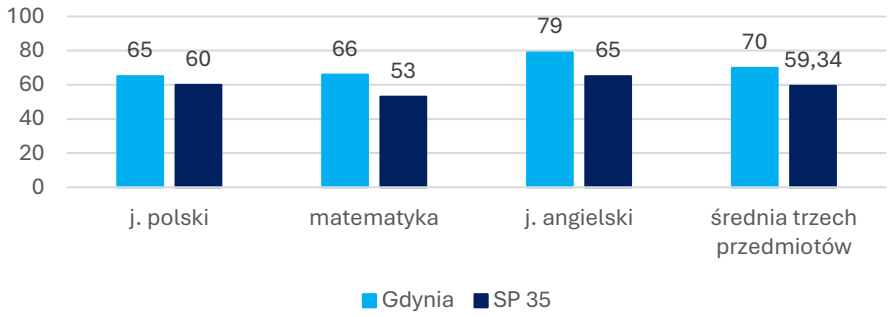
Ryc. 178. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Witomino; opr. BPPMG

Współczynnik zmianowości – oznaczający stosunek liczby oddziałów (klas) do liczby pomieszczeń, w których odbywają się zajęcia dydaktyczno-wychowawcze – wynosił dla SP 35 w roku szkolnym 2022/2023: 0,68. Oznacza to, że sal lekcyjnych było w szkole więcej niż oddziałów szkolnych, co pozwalało na prowadzenie zajęć bez zmianowości (uczniowie nie rozpoczynali nauki o różnych porach, a lekcje nie kończyły się późnym popołudniem).

Udział uczniów niepromowanych i nieklasyfikowanych dotyczy uczniów klas I-VIII szkoły podstawowej i określa odsetek takich przypadków w stosunku do ogólnej liczby uczniów na koniec roku szkolnego. Średnia wartość tego wskaźnika dla gdyńskich publicznych samorządowych szkół podstawowych wyniosła w roku szkolnym 2022/2023: 0,69%, natomiast w SP 35 wyniósł on 1,55% (w tej grupie uczniów nie ma żadnego mieszkańca podobszaru rewitalizacji).

Źródłem wiedzy o poziomie nauczania w szkole podstawowej są również wyniki egzaminu ósmoklasisty. Dane dla SP 35 na tle Gdyni prezentuje ryc. 178.

Wyniki egzaminu z wszystkich trzech przedmiotów były niższe niż średnia dla Gdyni; najgorzej ze wszystkich egzaminów wypadł ten z matematyki, natomiast w porównaniu Gdynią uczniowie SP 35 zdali najsłabiej egzamin z języka angielskiego (14 punktów różnicy).



Ryc. 179. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w SP 35 w 2023 r. na tle średnich wyników w mieście

Z zajęć pozalekcyjnych w SP 35 realizowane są koła zainteresowań (np. krawieckie, plastyczne, matematyczne) oraz Szkolny Klub Sportowy. Brak informacji o skali korzystania z tych zajęć przez uczniów z podobszaru rewitalizacji.

Na podobszarze znajduje się również niepubliczna placówka oświatowa – Pierwsza Społeczna Szkoła Podstawowa w Gdyni im. Dzieci Zjednoczonej Europy, zlokalizowana przy ul. Strażackiej 15. To jedna z najlepszych szkół podstawowych w mieście, w której na 235 uczniów sześciu było zameldowanych na podobszarze rewitalizacji.

Ponadto, na podobszarze ulokowane są trzy przedszkola: publiczne Przedszkole nr 13 przy ulicy Widnej 15 oraz dwa niepubliczne: „Przystań Szkraba" i przedszkole matematyczne „Promyczek" (oba przy ulicy Chwarznieńskiej 136/138), a także dwa żłobki: jeden miejski „Koniczynka" (przy ulicy Uczniowskiej 2) i jeden prywatny „Safari" (przy ulicy Sosnowej 8).

1.7. Kapitał społeczny

Celem działań rewitalizacyjnych jest budowanie identyfikacji mieszkańców z miejscem zamieszkania, wyrażającej się poprzez poczucie związku z nim, zainteresowanie swoim sąsiedztwem, gotowością i zdolnością do angażowania się we wspólne działania na rzecz rozwoju tego obszaru. Ważne jest utrzymywanie relacji z innymi mieszkańcami, wyrażające się poprzez poczucie wspólnej tożsamości („my, mieszkańcy"), osobiste kontakty z sąsiadami oraz zaufanie umożliwiające współpracę z innymi na rzecz dobra wspólnego.

Poziom kapitału społecznego mierzy się m.in. zaangażowaniem mieszkańców i mieszkanek w działania lokalne, których wspólnym mianownikiem jest wpływ na sąsiedztwo, dzielnicę, miasto. Założono, że im większe zaangażowanie mieszkańców i mieszkanek podobszaru w dotychczasowe działania rewitalizacyjne – głównie procesy konsultacyjne, realizację inicjatyw lokalnych (Fundusz Sąsiedzki), Budżet Obywatelski – a także udział w wyborach samorządowych, tym poziom kapitału społecznego jest wyższy.

Panel obywatelski z 2016 r. wykazał, że Witomino jest najmniej aktywną obywatelsko spośród dzielnic rewitalizowanych. Mieszkańcy są także przeciętnie poinformowanymi obywatelami Gdyni. Tylko co trzeci mieszkaniec dzielnicy w 2016 r. znał działające w sąsiedztwie organizacje lub grupy mieszkańców i potrafił wskazać jakiegoś lokalnego lidera – osobę, która cieszy się szacunkiem lokalnej społeczności, angażuje się w sprawy sąsiedztwa, dzielnicy, mobilizuje ludzi do działania. Każdy z badanych wskazał na kogoś innego (wskazywano radnych dzielnicy, gospodarza bloku, pracowniczkę biblioteki). Witomino, w porównaniu z pozostałymi podobszarami rewitalizacji w Gdyni, ma stosunkowo najmniejszą procentowo grupę deklarującą pozytywny związek emocjonalny z dzielnicą (37%), a wynik ten znacząco odbiega od wyniku dla Gdyni ogółem (55%). Powyższe uwarunkowania przełożyły się na poziom zaangażowania mieszkańców rewitalizowanej części dzielnicy Witomino,

prezentowany w otwartych spotkaniach konsultacyjnych związanych z kształtowaniem, a następnie wdrażaniem Gminnego Programu Rewitalizacji.

Podczas spotkania konsultacyjnego dotyczącego wyznaczenia obszaru rewitalizacji, które odbyło się w lutym 2016 r., na listę obecności wpisało się 40 osób – był to najwyższy wynik spośród wszystkich pięciu spotkań konsultacyjnych projektu uchwały delimitacyjnej. Niemniej jednak, w zestawieniu z ówczesną liczbą mieszkańców podobszaru (ok. 5 000 osób), frekwencja ta stanowiła jedynie znikomy odsetek społeczności lokalnej. Podobna liczba uczestników wzięła udział w spotkaniu konsultacyjnym dotyczącym projektu Gminnego Programu Rewitalizacji w styczniu 2017 r., co plasuje ten wynik pośrodku rankingu uczestnictwa w spotkaniach konsultacyjnych GPR przeprowadzonych na wszystkich podobszarach w 2017 r. Również w tym przypadku porównanie z ogólną liczbą mieszkańców podobszaru wskazuje na niewielkie zaangażowanie społeczności lokalnej w działania dotyczące swojego miejsca zamieszkania.

Dodatkowych informacji na temat postaw mieszkańców i mieszkanek Witomina dostarczają dwa procesy badawcze przeprowadzone w 2016 roku. Z obu wyłania się obraz społeczności silnie zindywidualizowanej, z długą listą partykularnych potrzeb – ograniczonych do bloku i klatki schodowej – za których realizację w pełni odpowiadać powinno Miasto.

Kolejnym charakterystycznym rysem jest niskie poczucie wspólnotowości i brak tożsamości dzielnicy. W indeksie aktywności obywatelskiej opracowanym w ramach badania społecznego z 2016 r., Witomino uplasowało się nie tylko poniżej średniej miejskiej, ale też najniżej spośród wszystkich podobszarów rewitalizacji.

W kolejnych latach poziom zaangażowania mieszkańców oceniano na podstawie ich udziału w procesie tworzenia oraz wdrażania Gminnego Programu Rewitalizacji. W trakcie realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych spotykano się z mieszkańcami, konsultując z nimi warianty konkretnych rozwiązań na etapie prac projektowych. W tych przypadkach zaangażowanie było nieco większe, szczególnie gdy inwestycja bezpośrednio dotykała mieszkanek i mieszkańców. Ogólna ocena postaw obywatelskich wypadła raczej niekorzystnie – wyraźnie widoczne było, że katalizatorem zaangażowania mieszkańców jest poczucie zagrożenia „dobra", które wyzwala energię do aktywności.

Roztropnie moderowane zaangażowanie w poprawę bezpośredniego sąsiedztwa owocuje obiektywną zmianą na lepsze, większą troską o dobro wspólne i przestrzeń publiczną – rozumianą nie ogólnie i abstrakcyjnie, ale jako najbliższe sąsiedztwo: ogródek przy budynku mieszkalnym, wejście do klatki schodowej, chodnik wzdłuż bloku czy codziennie mijany mur oporowy. Fundusz Sąsiedzki, uruchomiony w ramach GPR 2017-2026, stanowił narzędzie pobudzania i wspierania aktywności mieszkańców obszaru rewitalizacji na rzecz najbliższego otoczenia i/lub na rzecz sąsiadów. Prowadzony był on w 2018 r. (przez organizację pozarządową na zlecenie gminy) oraz w latach 2020-2022 (kiedy to operatorem było Laboratorium Innowacji Społecznych). Istotą Funduszu były mikrogranty na mikrodziałania sąsiedzkie. Na Witominie z tej możliwości skorzystało dziewięć osób, które zgłosiły, a następnie przeprowadziły razem z sąsiadami dziewięć inicjatyw. W roku 2018 zrealizowano cztery (z zakresu przestrzeń publiczna i/lub integracja); w 2020 r. – jedną (przestrzeń publiczna); w 2021 i 2022 r. zrealizowano po dwie inicjatywy (dotyczące przestrzeni publicznej z elementami z zakresu edukacji lub ekologii). Liczba ta, obiektywnie skromna, świadczy jednak o tym, że są na Witominie liderzy lokalni, którym zależy na zmianie bezpośredniego otoczenia na lepsze, jak i grupa mieszkańców, która potrafi się zaktywizować.

Barometrem aktywnych postaw obywatelskich jest zaangażowanie w Budżet Obywatelski. Mieszkańcy podobszaru w latach 2017-2022 zgłosili niewiele projektów do tego programu.

Rok	Liczba projektów
2017	3
2018	2
2019	0
2020	0
2021	4
2022	1

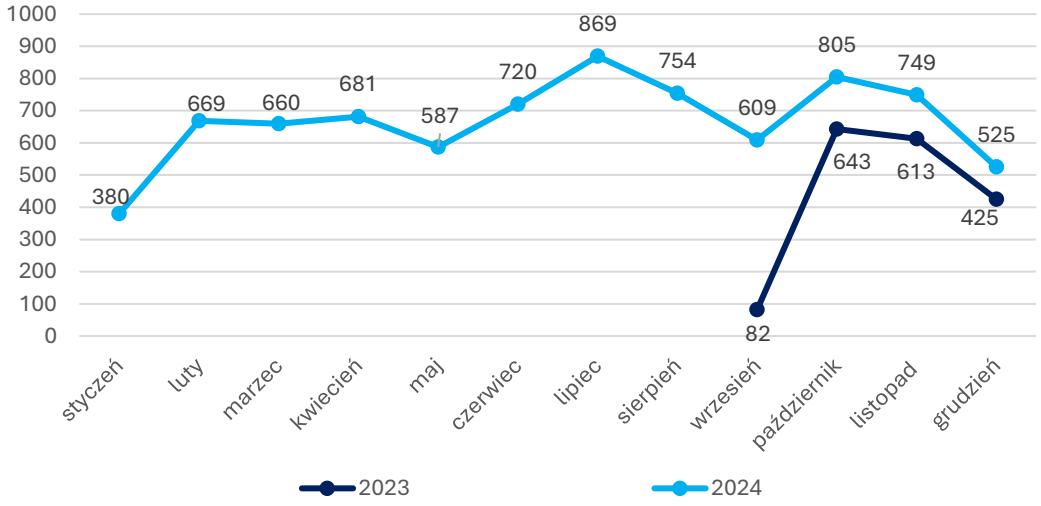
Tab. 35. Projekty składane do Budżetu Obywatelskiego

Wzrost aktywności i poczucia odpowiedzialności mieszkańców za swoje otoczenie nie dokona się bez moderacji i impulsu z zewnątrz. Takimi katalizatorami zmiany mogą być działające na terenie podobszaru organizacje pozarządowe, aktywne nieformalne grupy mieszkańców na poziomie bloku lub sąsiadujących ze sobą budynków mieszkalnych czy instytucje oferujące przestrzeń i narzędzia do rozwoju i ekspresji oczekiwanych postaw.

Potencjałami dającymi szansę na wzrost kapitału społecznego na podobszarze są następujące okoliczności:

- kilka aktywnych organizacji pozarządowych (o czym dalej);
- więzi sąsiedzkie, wzmocnione przez działania w ramach Funduszu Sąsiedzkiego, które stanowią dobry przykład aktywności społecznej i obywatelskiej;
- prężnie działający od 2021 r. SPOT „Młodorośli", prowadzony przez Fundację Młodorośli;
- uruchomiona w 2023 r. na podobszarze Przystań Widna 2A i Miejska Biblioteka Publiczna.

Przystań Widna 2A łączy w sobie trzy podmioty: filię Miejskiej Biblioteki publicznej, Zespół Pracy Socjalnej Dzielnicowego Ośrodka Pomocy Społecznej nr 4 oraz Dom Sąsiedzki. Instytucja funkcjonuje od września 2023 r., kiedy to miały miejsce pierwsze wydarzenia tam zorganizowane.



Ryc. 180. Liczba uczestników korzystających z Domu Sąsiedzkiego w Przystani Widna 2A (na podstawie list dziennych)

Choć statystyki aktywności z 2023 roku nie są szczególnie wysokie, to jak na pierwszy rok działalności Domu Sąsiedzkiego osiągnięto znaczący rezultat: zorganizowano 143 wydarzenia, w których łącznie wzięły udział 1763 osoby. W 2024 r. – pierwszym pełnym roku

funkcjonowania placówki – skala działań była już porównywalna z innymi Domami Sąsiedzkimi. Odbyło się 1156 wydarzeń, w których łącznie uczestniczyło 8008 osób. Pod względem struktury demograficznej uczestników dominują kobiety (6642 uczestniczek). Dom Sąsiedzki wydaje się atrakcyjny dla odbiorców w każdym wieku – korzystają z niego zarówno dzieci do 13. roku życia, jak i seniorzy po 60. roku żucia. Pozostałe grupy wiekowe również są licznie reprezentowane.

Placówka rozwija współpracę z otoczeniem – zawierane są porozumienia zarówno z osobami indywidualnymi (15), jak i z organizacjami (12). W zależności od ustaleń, porozumienie obejmuje pojedyncze wydarzenie lub całą serię spotkań/wydarzeń.

Dodatkowym wskaźnikiem aktywności mieszkańców może być skala czytelnictwa. Statystyka prowadzona przez Miejską Bibliotekę Publiczną pokazuje, że z końcem 2023 r. na podobszarze rewitalizacji Witomino odnotowano 1308 czytelników (28,86% zameldowanych mieszkańców podobszaru), co nieznacznie przewyższa średnią miejską (24,4%).

Zaangażowanie mieszkańców w sprawy lokalne można mierzyć również poprzez udział w wyborach samorządowych. Podobszar rewitalizacji Witomino znajduje się w granicach trzech Obwodowych Komisji Wyborczych (nr 37, 38, 39). Komisje nr 38 i 39 w całości obejmują ulice znajdujące się na podobszarze, natomiast komisja nr 37 – tylko w około 50%. Wobec powyższego, frekwencja w komisjach nr 38 i 39 oddaje w pełni zaangażowanie mieszkańców podobszaru Witomino, natomiast w przypadku komisji nr 37 aktywność mieszkańców podobszaru rewitalizacji jest zrównoważona głosami osób zameldowanych poza jego granicami. Frekwencja w każdej z wyżej wymienionych komisji była niższa niż frekwencja dla całego miasta.

Nr komisji	Frekwencja (w %) w wyborach do rady gminy w 2018 r.
37	44,00
38	52,00
39	57,60
Gdynia	59,90
Nr komisji	**Frekwencja (w %) w wyborach do rady gminy w 2024 r.**
37	39,14
38	44,38
39	49,95
Gdynia	54,29
Nr komisji	**Frekwencja (w %) w wyborach do Sejmu RP w 2023 r.**
37	67,08
38	73,31
39	75,63
Gdynia	81,13

Tab. 36. Frekwencja w wyborach do rady gminy w 2018 i 2024 r. oraz w wyborach do Sejmu RP w 2023 r.

1.8. Organizacje pozarządowe

Organizacje pozarządowe obecne na podobszarze:

Mające siedzibę na podobszarze		Obszar działalności
1.	Stowarzyszenie Popierania Inicjatyw Społecznych	młodzież, edukacja
2.	Stowarzyszenie In Gremio	młodzież, edukacja
3.	Stowarzyszenie Motopozytywni Trójmiasto	zdrowie, osoby z niepełnosprawnością
4.	Stowarzyszenie Inżynierów Budownictwa	sport, turystyka, ochrona środowiska
5.	Fundacja „Pomoc dla Seniora im. dr Jadwigi Titz-Kosko”	zdrowie, osoby z niepełnosprawnością
6.	Fundacja Opieki i Edukacji Społecznej „Samarytanie”	pomoc społeczna, profilaktyka uzależnień
7.	Fundacja Pomorska Inicjatywa Historyczna	młodzież, edukacja
8.	Fundacja Przyjaciół Wilna i Grodna „Serce Dzieciom”	młodzież, edukacja
9.	Gdyńskie Biuro Interwencji Obywatelskiej	prawa obywatelskie
Niemające siedziby, ale działające na podobszarze		**Obszar działalności**
1.	Fundacja Młodorośli	pomoc społeczna, profilaktyka uzależnień
2.	Fundacja Inicjatyw Twórczych „Fordewind”	młodzież, edukacja
3.	Pomorski Klub Karate Kyokushin	kultura fizyczna
4.	Stowarzyszenie „Ovum”	prawa obywatelskie, edukacja

Tab. 37. Organizacje pozarządowe zarejestrowane na podobszarze lub prowadzące na nim działalność, 2023 r.

W granicach podobszaru rewitalizacji Witomino zarejestrowanych jest kilka podmiotów trzeciego sektora – nie sposób ocenić w odniesieniu do każdego z nich, który działa prężnie i na ile w swojej pracy koncentruje się na mieszkańcach Witomina, a w szczególności podobszaru. Z pewnością taką organizacją jest Fundacja „Pomoc dla Seniora im. dr Jadwigi Titz-Kosko”, która działa na rzecz mieszkańców SM „Senior”. Natomiast istotny jest fakt, że żadna z organizacji mających siedzibę na podobszarze nie włączyła się w działania rewitalizacyjne.

Wśród organizacji faktycznie działających w trudnych środowiskach i w różnym stopniu włączanych w procesy rewitalizacyjne są: Fundacja „Młodorośli”, która prowadzi placówkę wsparcia dziennego przy ulicy Widnej 8, i Fundacja Inicjatyw Twórczych „Fordewind”.

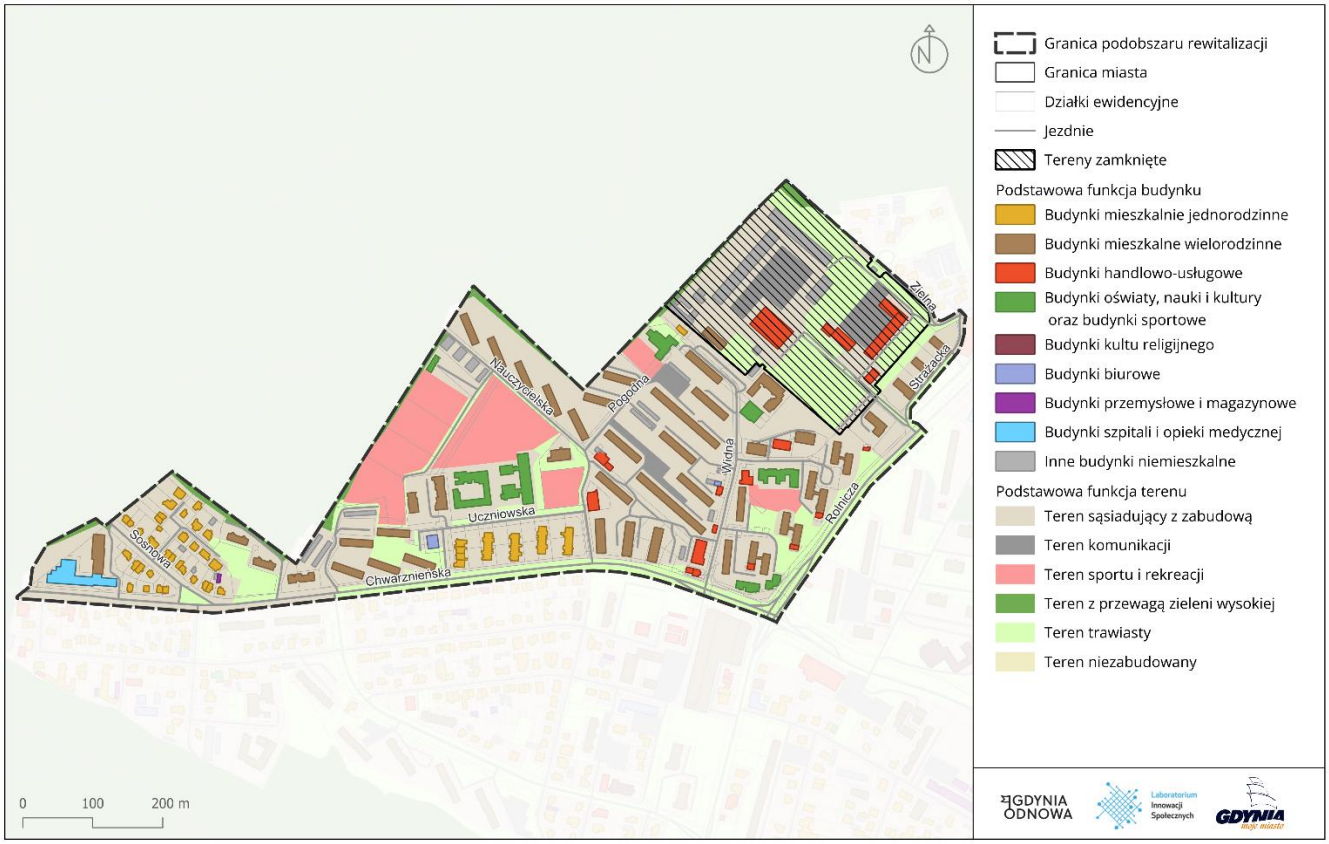
2. Mieszkanie i otoczenie

W tej części omawiane są zagadnienia dotyczące m.in. mieszkalnictwa, sfery technicznej i funkcjonalno-przestrzennej, sytuacji własnościowej i sfery środowiskowej.

2.1. Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna podobszaru

Podobszar rewitalizacji Witomino to fragment dzielnicy o powierzchni 37,1 ha, leżący w jej północno-zachodniej części, ograniczony ulicami Rolniczą i Chwarznieńską oraz terenem Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Stanowi on około 20% zurbanizowanej części dzielnicy Witomina.

Podobszar łączą z pozostałymi częściami miasta trzy główne ulice: Rolnicza, Małokacka i Chwarznieńska. Arterie krzyżują się w geometrycznym centrum dzielnicy. Ulica Chwarznieńska pełni ponadto funkcję drogi dojazdowej zarówno do obwodnicy Trójmiasta, jak i do szybko rozwijającego się Chwarzna-Wiczlina. Ulica Rolnicza prowadzi natomiast ruch samochodowy ze strony obwodnicy w kierunku centrum miasta. Tym samym Witomino i jego główne skrzyżowanie są silnie obciążone tranzytowym ruchem samochodowym.



Ryc. 181. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Witomino

2.1.1. Typ zabudowy mieszkaniowej

Analizowany podobszar stanowi przykład typowego wielkiego, monofunkcyjnego osiedla mieszkaniowego, w którym dominuje budownictwo wielorodzinne, powstałe głównie w latach 60. i 70. XX w. Teren charakteryzuje zunifikowana forma zabudowy prefabrykowanej, głównie pięciokondygnacyjnej, wieloklatkowej, jak i galeriowej i hotelowej, a ponadto jedenasto-, dziewięcio- i ośmiokondygnacyjne punktowce.

W strukturze zabudowy występują również inne formy: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca (w zachodniej części obszaru przy ulicy Sosnowej i Żywicznej), zabudowa szeregowa (południowa część obszaru wzdłuż ulicy Chwarznieńskiej) oraz nowa wielorodzinna ogrodzona zabudowa (przy ulicy Uczniowskiej). Na szczególną uwagę zasługuje dwunastokondygnacyjny budynek Spółdzielni Mieszkaniowej im. dr Jadwigi Titz-Kosko „Senior" (SM „Senior"), zlokalizowany przy ulicy Chwarznieńskiej 136/138. Jest to jedyna senioralna spółdzielnia mieszkaniowa w kraju, która łączy funkcję mieszkaniową z rehabilitacyjno-leczniczą i użytkową.

Zabudowa osiedla, w sposób charakterystyczny dla budownictwa lat 60. XX w., została zorientowana w sposób funkcjonalny, lecz niekoniecznie spójny z układem komunikacyjnym. Wejścia do budynków usytuowano od strony północno-wschodniej, a balkony – od strony południowo-zachodniej, co zapewnia optymalne nasłonecznienie mieszkań. Jest to jednak układ rozbieżny z głównym układem drogowym – zorientowanym w kierunku północ-południe lub wschód-zachód. Ta niekonsekwencja w strukturze zabudowy komplikuje piesze przemieszczanie się po osiedlu. Uczytelnienie układu urbanistycznego stanowi wyzwanie.

2.1.2. Usługi

Zadowalające jest nasycenie osiedla w komercyjne i publiczne funkcje usługowe. Niemniej należy poddać głębszej analizie, czy dla tak dużego osiedla usługi te w wystarczającym stopniu wykorzystują wymienione wyżej potencjały oraz czy odpowiadają aspiracjom i potrzebom wszystkich mieszkańców, szczególnie młodszego oraz najstarszego pokolenia. Jednocześnie, zagęszczenie obiektów usługowych i handlowych przede wszystkim w rejonie głównego skrzyżowania dzielnicy (przy południowo-wschodnim narożniku podobszaru) nie ma znamion centrotwórczych dla tego obszaru.

2.1.3. Usługi publiczne

Wykaz instytucji i organizacji świadczących usługi publiczne, w tym społeczne:

	Nazwa podmiotu	Adres
1.	Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Za Falochronem”	Chwarznieńska 136/138
2.	Ośrodek Treningowy Arka Gdynia	Nauczycielska 9
3.	Żłobek „Koniczynka”	Uczniowska 2
4.	Szkoła Podstawowa nr 35 im. kpt Stanisława Kosko	Uczniowska 1
5.	Gdyńskie Centrum Zdrowia	Chwarznieńska 4
6.	Przedszkole nr 13	Widna 15
7.	Miejski Klub Seniora „Witomino”	Widna 8
8.	Dzielnicowy Ośrodek Pomocy Społecznej nr 4 – Zespół Pracy Socjalnej	Widna 8 i Widna 2A
9.	Placówka Wsparcia Dziennego SPOT „Młodorośli”	Widna 8
10.	Centrum Sąsiedzkie Przystań	Widna 2A
11.	Miejska Biblioteka Publiczna	Widna 2B
12.	Punkt Nieodpłatnych Porad Prawnych prowadzony przez Stowarzyszenie „Ovum”	Widna 2A

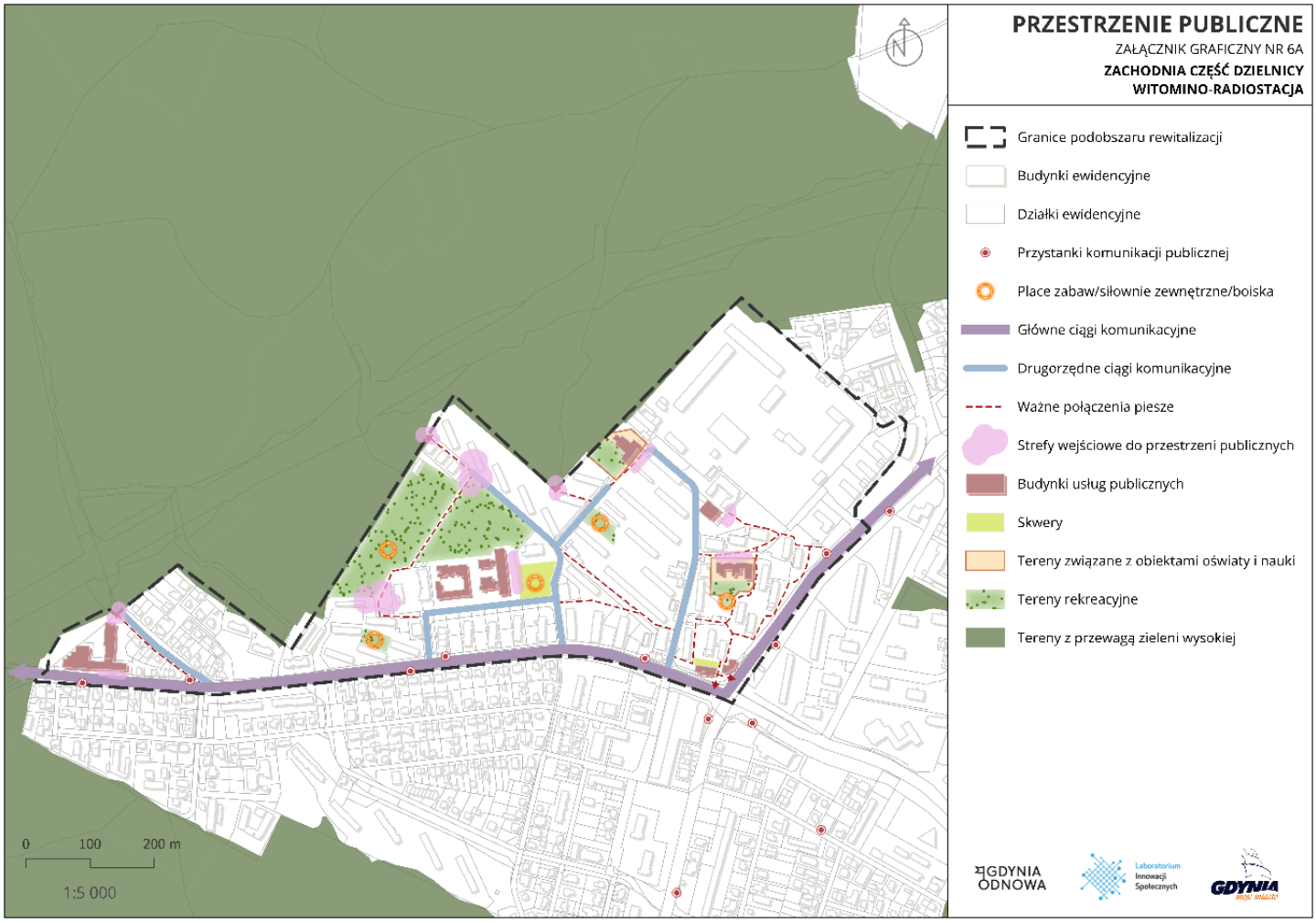
Tab. 38. Organizacje i instytucje świadczące usługi publiczne na podobszarze rewitalizacji Witomino

Bardzo dużą metamorfozą dla podobszaru było uruchomienie w 2023 r. Przystani i filii Miejskiej Biblioteki Publicznej przy ulicy Widnej 2A i 2B. Obydwa miejsca cieszą się popularnością wśród mieszkańców nie tylko podobszaru, lecz i całej dzielnicy, ożywiając rejon głównego jej skrzyżowania. Naprzeciwko nowo powstałych budynków funkcjonuje kawiarnia otworzona pod koniec 2023 r.

2.1.4. Tereny zieleni i rekreacji

Podobszar Witomino charakteryzuje się dużym nasyceniem terenami otwartymi i zielonymi, co stanowi jego duży potencjał. Część tych gruntów należy do gminy, w szczególności w rejonie ulic Uczniowskiej i Nauczycielskiej, na odcinku pomiędzy Szkołą Podstawową nr 35 a granicą lasu. Zieleń osiedlowa przybiera zróżnicowane formy – od skwerów i zieleńców pomiędzy budynkami i parkingami oraz w bezpośrednim sąsiedztwie bloków, po większe powierzchniowo tereny, takie jak obiekty sportowe czy polana rekreacyjna.

W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru znajduje się Trójmiejski Park Krajobrazowy. Wobec deficytu funkcjonalnie zaprojektowanych terenów zieleni wysokiej (typowym dla wielkich osiedli mieszkaniowych) oraz trudnością w wyodrębnieniu atrakcyjnej przestrzeni publicznej wewnątrz osiedla, bezpośredni dostęp do lasu stanowi niewątpliwie wyjątkowy potencjał dla rozwoju tożsamości podobszaru.



Ryc. 182. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Witomino

Otwarte tereny publiczne istniejące na analizowanym obszarze charakteryzują się, w zdecydowanej większości, dość niską jakością.

Przykładem może być nieużywany obecnie przez dzieci plac zabaw przy ulicy Pogodnej, ulokowany pomiędzy blokiem numer 2 a budynkiem garażowym, z kilkoma starymi urządzeniami i stołem do tenisa stołowego, na którym przesiaduje młodzież, pijąc piwo i hałasując. Urządzenia na jedynym publicznym wykorzystywanym placu zabaw dla dzieci przy SP nr 35 są sprawne, a plac cieszy się ogromną popularnością wśród mieszkańców, pomimo tego, że jest on jednocześnie miejscem, w którym wieczorami przebywają osoby spożywające alkohol.

Ciekawym terenem mającym duży potencjał rekreacyjny, lecz dotąd niewykorzystanym w pełni, jest teren za budynkiem przy ulicy Widnej 8 w kierunku ulicy Rolniczej, na części którego ulokowana do niedawna była instalacja z siedziskami i donicami, tzw. parklet. Znajdował się on na działce gminnej, pozostałe działki w tym rejonie należą do Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk". W północnej części podobszaru wygrodzony teren wojskowy graniczy z niedoświetlonymi i nieatrakcyjnie zagospodarowanymi trenami zielonymi przy ulicy Strażackiej, również należącymi do SM „Bałtyk". Ten fragment osiedla, pozostając nieprzystosowanym do użytkowania jako ciąg komunikacji pieszej, pełni jednak funkcję dojścia do kluczowych przystanków autobusowych przy ulicy Rolniczej, obsługujących bardzo dużą część mieszkańców omawianego podobszaru.

Nowo powstałe w ramach rewitalizacji zorganizowane przestrzenie do rekreacji – boisko do piłki nożnej oraz bieżnia, mieszczące się na tyłach SP nr 35, czy polana rekreacyjna zlokalizowana przy granicy z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym – są w bardzo dobrym stanie, niemniej na przykładzie boiska uwidacznia się niestety brak dbałości części użytkowników o czystość i estetykę tego miejsca.

Zmiany zrealizowane w toku procesu rewitalizacji – zarówno wyżej wspomniane zadania inwestycyjne, jak i działania o niewielkiej skali, realizowane punktowo w ramach partycypacji społecznej i inicjatyw lokalnych – znacząco wyróżniają się na tle pozostałych, poprawiając zastany stan rzeczy na osiedlu.

Bolączką otwartych terenów zielonych, zarówno należących do gminy, jak i do SM „Bałtyk", są: zaśmiecanie, ślady obecności zwierzyny leśnej (dzików) oraz niska jakość zieleni. Z uwagi na dużą liczbę mieszkańców i strukturę własności gruntów, o czym niżej, podobszar narażony jest na typowe ryzyko grożące blokowiskom, tj. przekształcanie otwartych terenów zielonych (podstawowego zasobu takich osiedli) na parkingi, często „dzikie", nieformalne. To jeden z elementów tzw. spirali degradacji wielkich osiedli mieszkaniowych, która bezpośrednio przekłada się na zaniżaną z biegiem lat ocenę standardu zamieszkania na tego typu osiedlach, a tym samym – utratę wartości ekonomicznej mieszkań. W przypadku podobszaru to zjawisko dotyczy przede wszystkim ulicy Uczniowskiej, ulicy Nauczycielskiej na wysokości bloku nr 4 oraz ulicy Widnej w okolicy budynku nr 8.

Zachowanie i rewaloryzacja zielonych terenów wewnątrz osiedla nadal stanowi wyzwanie w perspektywie procesu rewitalizacji do 2030 roku. Przy czym, dla skutecznego wdrożenia długofalowych i spójnych zmian prowadzących do realnej poprawy jakości zamieszkania na osiedlu, kluczowe jest nowe zagospodarowanie części gruntów należących do SM „Bałtyk".

W szerszej perspektywie, na tereny zieleni i rekreacji – szczególnie na korzystanie z bliskości kompleksu leśnego TPK – będzie wpływać budowana obwodnica Witomina.

2.1.5. Wnioski

Do czasu interwencji rewitalizacyjnej podobszar Witomino charakteryzował brak centrum w rozumieniu tożsamościowym, przestrzennym i funkcjonalnym. Zagęszczenie funkcji handlowo-usługowych występujące wokół głównego skrzyżowania dzielnicy, obejmujące również fragment podobszaru, nie przełożyło się na ukształtowanie się w tym miejscu „jądra" dzielnicy. Między poszczególnymi budynkami wokół centralnego skrzyżowania nie wytworzyła się przestrzeń mająca cechy głównej przestrzeni publicznej osiedla, przede wszystkim z uwagi na formę architektoniczną obiektów, wysokie natężenie tranzytowego ruchu samochodowego oraz szerokość i typ przecinających się ulic. Budynki i znajdujące się w nich lokale użytkowe oraz ich otoczenie, choć stanowią potencjał ekonomiczny częściowo też rewitalizowanego terenu, nie generują przestrzeni spotkań i interakcji sąsiedzkich, a tym samym nie wspierają rozwoju społecznego dzielnicy. Odpowiedzią na powyższy deficyt była budowa Centrum Sąsiedzkiego Przystań wraz z filią Miejskiej Biblioteki Publicznej, właśnie w obrębie tego skrzyżowania. Architektura budynków i ich otoczenia oraz ulokowane tam funkcje są szansą na stworzenie tam pulsującego sąsiedzką energią serca nie tylko podobszaru, ale też całej dzielnicy. Pierwsze miesiące funkcjonowania tych placówek są dobrą prognozą na przyszłość.

2.2. Stan własności

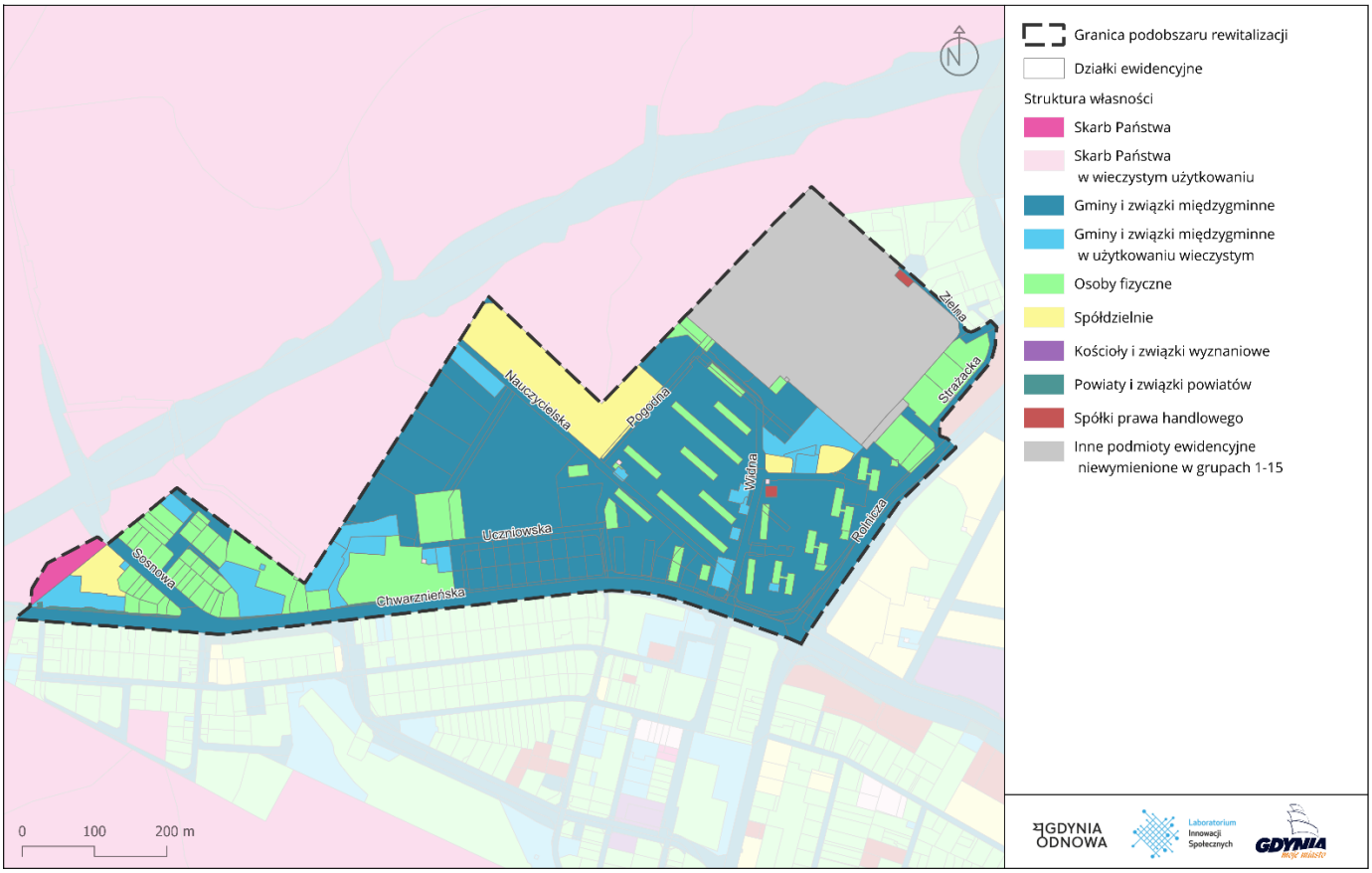
2.2.1. Grunty

W granicach podobszaru zdecydowana większość gruntu należy do gminy, z wyjątkiem działek będących własnością osób fizycznych oraz Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk"

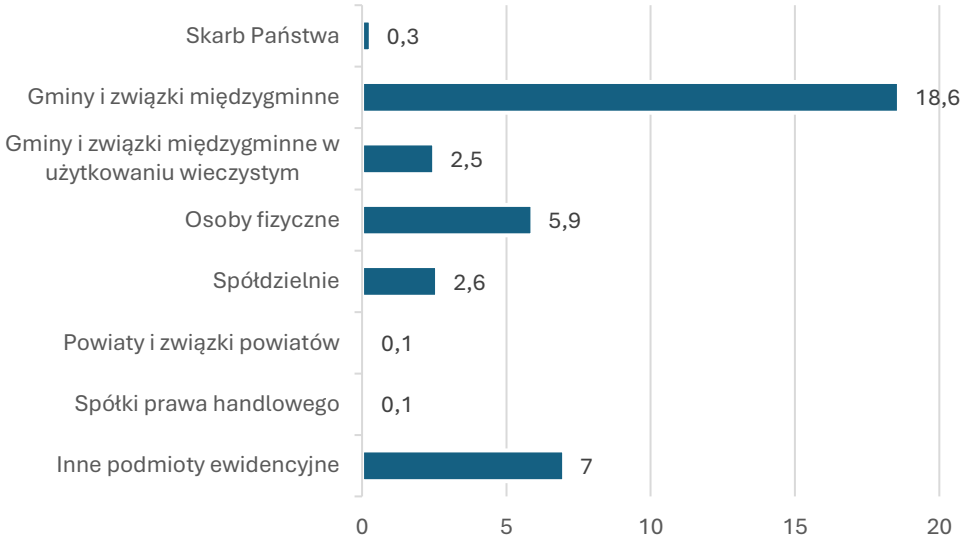
(lub w wieczystym użytkowaniu ustanowionym na rzecz tej spółdzielni), jak i zamkniętego terenu wojskowego.

W przypadku zabudowy wielorodzinnej należącej do wspólnot mieszkaniowych, działki są wydzielone po obrysie budynku. Zatem wspólnoty mieszkaniowe nie mają ani własności, ani posiadania gruntu.

Tereny zamknięte zajmują 19% powierzchni podobszaru.



Ryc. 183. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Witomino



Ryc. 184. Podział własności gruntów, stan na 2023 r. (w ha). Podobszar rewitalizacji Witomino

Część z działek należących do gminy (ok. 4%), zlokalizowana głównie w rejonie ulicy Chwarznieńskiej, znajduje się w dzierżawie lub użytkowaniu bezumownym. Łącznie na podobszarze Witomino przedmiotem dzierżawy (uregulowanej bądź faktycznej) jest 59 działek – najwięcej wśród podobszarów rewitalizacji. Spośród nich przedmiotem umowy dzierżawy jest 40 działek (67,8%), natomiast w bezumownym użytkowaniu w procesie regulacji jest 19 działek (32,2%).

2.2.2. Budynki

W granicach podobszaru znajdują się trzy komunalne bloki mieszkalne (Widna 10, Chwarznieńska 6 i 8), pięć parterowych szeregowych domów komunalnych (Chwarznieńska od nr 10 do nr 28) oraz budynki użyteczności publicznej: przy ulicy Widnej 8 (gdzie mieści się Miejski Klub Seniora, Zespół Pracy Socjalnej i SPOT „Młodorośli") oraz przy ulicy Widnej 2A i 2B (Przystań i filia Miejskiej Biblioteki Publicznej).

Do wspólnot mieszkaniowych należy 25 budynków mieszkalnych. Do Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk" należy 14 budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym, jeden o charakterze użytkowym i trzy budynki garażowe. Jeden budynek mieszkalny należy do SM „Senior".

2.2.3. Wnioski

Przejawem sytuacji własnościowej jest monotonnie, niefunkcjonalnie i nieefektywnie zagospodarowana przestrzeń wokół budynków oraz brak wyodrębnionej przestrzeni wspólnej dla mieszkańców całego osiedla.

Bloki wspólnotowe formalnie nie posiadają gruntu przynależnego im do właściwego funkcjonowania (miejsce zbiórki odpadów, miejsca parkingowe). Wspólnoty mieszkaniowe są wobec tego zmuszone do dzierżawienia niezbędnych terenów na potrzeby postawienia wiat śmietnikowych, a także borykają się z niedostateczną ilością miejsc parkingowych w stosunku do rzeczywistych potrzeb mieszkańców.

Potencjałem osiedla jest różnorodna forma zamieszkania i własności (mieszkania spółdzielcze, własnościowe, socjalne i komunalne). Różny czas zasiedlania budynków i różny status mieszkańców są szansą na przeciwdziałanie degradacji tkanki materialnej osiedla.

2.3. Sytuacja planistyczna

Podobszar w całości znajduje się w granicach MPZP 2101 części dawnej dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni[18], tj. terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej. W 2018 r. dla rejonu ulic Widnej i Rolniczej uchwalony został MPZP 2102[19]. Na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk" Rada Miasta Gdyni przystąpiła do sporządzania MPZP 2103 dla rejonu ul. Nauczycielskiej[20].

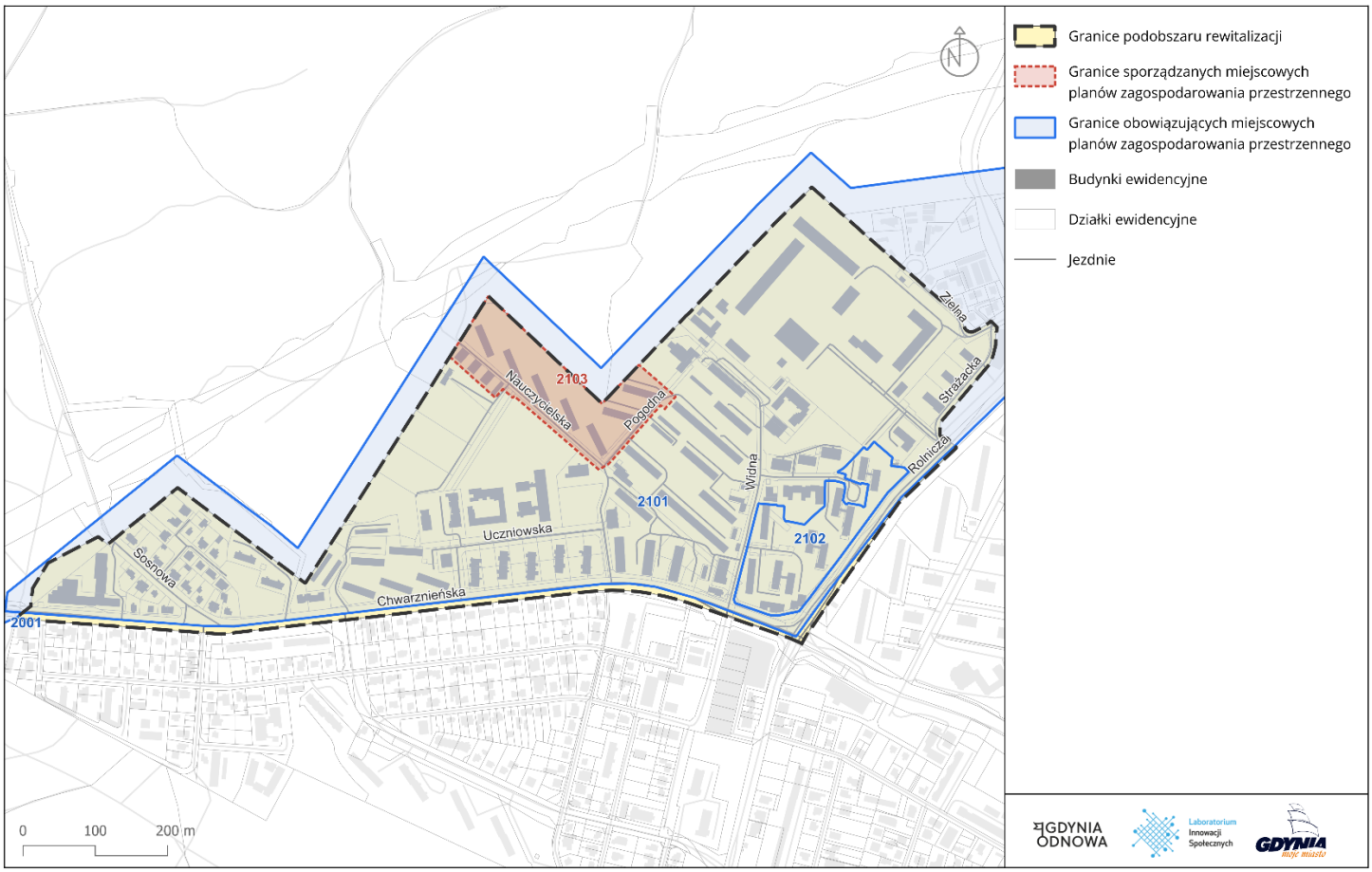
Zapisy w MPZP 2101 stwarzają potencjał do dogęszczenia i intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej. Dotyczy to dwóch podstawowych kart terenu: nr 23 MW3, U; oraz nr 19 MW3, KS. Obie karty dotyczą terenów gminnych; na karcie nr 23 obecnie znajduje się parterowa zabudowa komunalna. Realizacja zapisów planu pozwoliłaby na znaczne zwiększenie intensywności zabudowy mieszkaniowej na tym terenie, co mogłoby być szansą na zmniejszenie deficytu dostępnych lokali komunalnych w mieście. Wiązałoby się to jednak z koniecznością uruchomienia trudnych procesów uwolnienia gruntów pod zabudowę oraz

[18] Przyjętego uchwałą nr XX/448/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 20 kwietnia 2016 r.
[19] Przyjęty uchwałą nr XLIII/1224/18 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 maja 2018 r.
[20] Uchwała nr LV/1684/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 sierpnia 2023 r.

rozwiązania kwestii dostarczenia wymaganych zapisami MPZP 2101 miejsc postojowych. W przypadku drugiej karty (nr 19), która również dotyczy działki gminnej, możliwe jest wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej, jednocześnie ta karta przewiduje tereny urządzeń komunikacji samochodowej. Obecnie znajdują się tam garaże.

Jakakolwiek intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej na Witominie wiąże się z ingerencją w istniejące legalne oraz nielegalne miejsca postojowe oraz zmniejszeniem ich liczby. Dla lokalnej społeczności zagadnienie dostępności miejsc postojowych jest tematem delikatnym i wzbudzającym skrajne emocje.

Będący w opracowaniu MPZP 2103 stanowi odpowiedź na postulat wytyczenia drogi pożarowej dla budynków zlokalizowanych przy ul. Nauczycielskiej. Zapisy planu pozwalające wytyczyć drogę pożarową, poza wprowadzeniem rozwiązań zgodnych z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi, miałyby dodatkowe funkcje – wprowadzenie rozwiązań z zakresu gospodarowania wodami opadowymi na gruntach spółdzielni oraz złagodzenie problemów presji aut parkujących w obrębie ul. Nauczycielskiej.

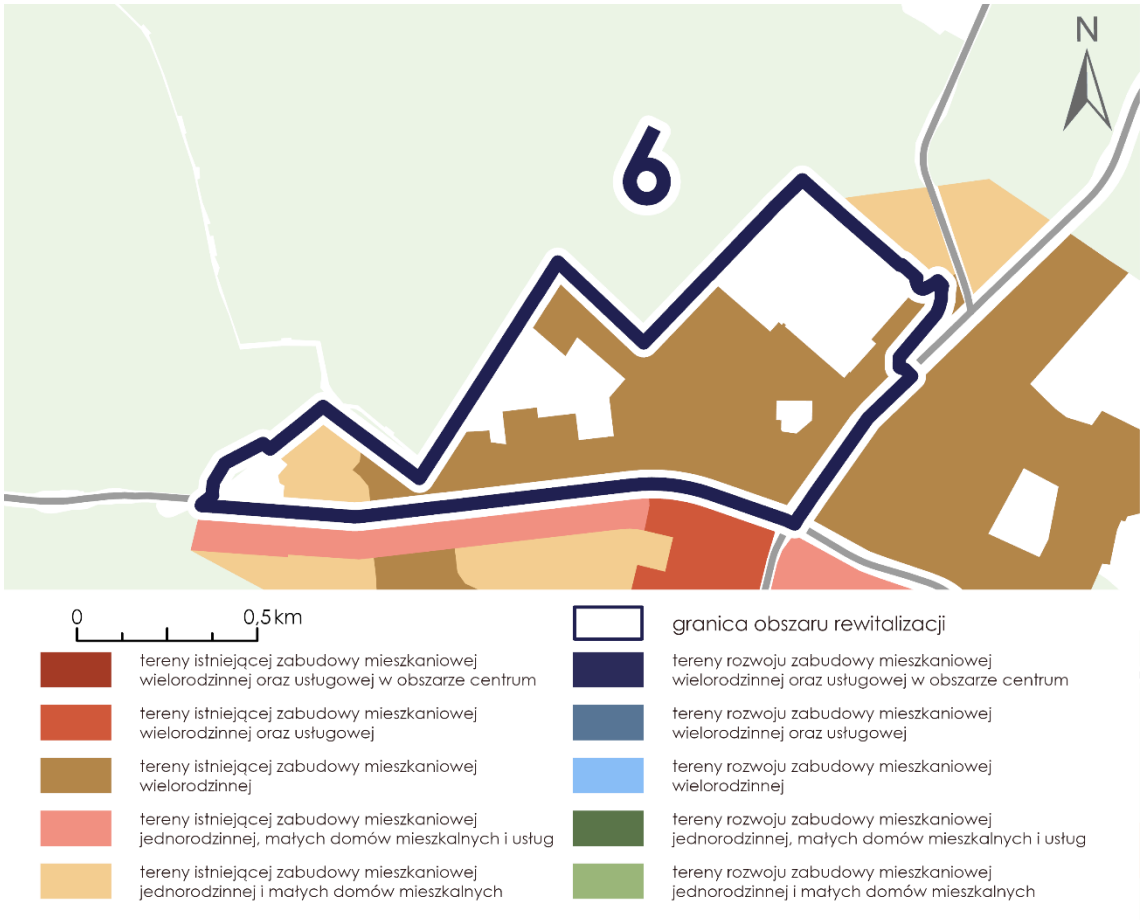


Ryc. 185. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Witomino

2.4. Mieszkalnictwo

Na podobszarze znajduje się łącznie 81 budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym: 48 wielorodzinnych, w tym: 8 należących w całości do zasobu komunalnego, 25 należących do wspólnot mieszkaniowych, 14 – do SM „Bałtyk" i jeden należący do SM „Senior" oraz 33 domy jednorodzinne, które ulokowane są głównie na ulicy Sosnowej i Żywicznej (jeden stanowi dobudówkę do budynku przy ulicy Rolniczej 16). W budynkach znajduje się łącznie

2699 lokali mieszkalnych. W tej liczbie zawierają się lokale mające status mieszkalnych, znajdujące się w budynku szkoły przy ulicy Uczniowskiej 1 i budynku przy ulicy Widnej 8.



Ryc. 186. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Witomino; opr. BPPMG

Analizowany podobszar charakteryzuje się dużą koncentracją lokali gminnych– największą spośród wszystkich podobszarów rewitalizacji. Znajduje się tu 625 takich lokali (23% wszystkich lokali mieszkalnych na podobszarze). Plasuje to podobszar Witomino na trzecim miejscu pod względem wielkości udziału zasobu gminnego w całkowitym zasobie mieszkaniowym podobszaru. Jednocześnie odpowiadają one za 12% całego zasobu mieszkaniowego gminy.

Wg danych na 31.12.2023 r., mieszkań w najmie komunalnym jest 465, w najmie socjalnym – 29, w bezumownym użytkowaniu – 100 (nominalnie najwięcej spośród podobszarów, ale w ujęciu procentowym – 16%, co stanowi najniższy odsetek wśród gdyńskich podobszarów), wolnostanów – 31.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca na podobszarze wynosi 22,04 m^2 – przy średniej dla Gdyni wynoszącej 33,84 m^2. Sytuacja mieszkaniowa w lokalach komunalnych na podobszarze bywa problematyczna dla ich użytkowników. Jak wynika z informacji pozyskanych z DOPS nr 4, zdarzają się bowiem przypadki, w których rodziny wielodzietne zajmują jednopokojowe mieszkania, a osoby samotne mieszkają w lokalach dwu- czy trzypokojowych. Taki stan rzeczy przekłada się na frustrację mieszkańców i brak chęci współpracy z pracownikami socjalnymi. Jednocześnie statystyki wskazują, że na podobszarze Witomino przypada 1,86 zameldowanej osoby na jedno mieszkanie (średnia

dla Gdyni to 1,81 osoby na mieszkanie), co może potwierdzać domniemanie o powszechności najmu mieszkań na podobszarze.

Zadłużenie mieszkańców z tytułu czynszu najmu lokalu z zasobu gminnego niesie za sobą ryzyko orzeczenia wyroku eksmisyjnego. Na podobszarze Witomino aktywnych orzeczeń w tym przedmiocie na koniec roku 2023 r. było 75, co obejmowało 12% zasobu gminnego na podobszarze – najmniej wśród gdyńskich podobszarów. W tej liczbie: 65 to wyroki z orzeczeniem o przysługiwaniu najemcy uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, 10 to wyroki bez orzeczonego prawa do lokalu socjalnego. W pierwszej grupie najstarsze wyroki eksmisyjne oczekujące na wykonanie pochodzą z 2003 r., w drugiej – z 2006 r.

Z doświadczenia pracowników socjalnych wynika, że osoby zamieszkujące w lokalu z nakazem eksmisji, oczekujące na wykonanie wyroku, nie mają żadnej lub mają znikomą motywację do uiszczania opłat za mieszkanie, co w sposób bezpośredni prowadzi do dalszego pogłębiania zadłużenia. Ponadto, w odniesieniu do mieszkań wynajmowanych komercyjnie, na podobszarze na realizację czekają trzy wyroki eksmisyjne. W tej liczbie są dwa wyroki – z 2014 i 2022 r. – z orzeczonym prawem do najmu socjalnego, dla których komornik złożył do gminy wniosek o wskazanie lokalu w najmie socjalnym; oraz jeden wyrok bez prawa do najmu socjalnego, dla którego komornik złożył do gminy wniosek o wskazanie tymczasowego pomieszczenia.

W 2023 r. wobec mieszkańców podobszaru zrealizowano cztery wyroki eksmisyjne (zarówno z prawem, jak i bez prawa do najmu socjalnego). Na najem komunalny czeka czterech mieszkańców podobszaru, na najem socjalny – 17. Ponadto do realizacji czekają trzy wnioski mieszkańców podobszaru o zamianę lokalu.

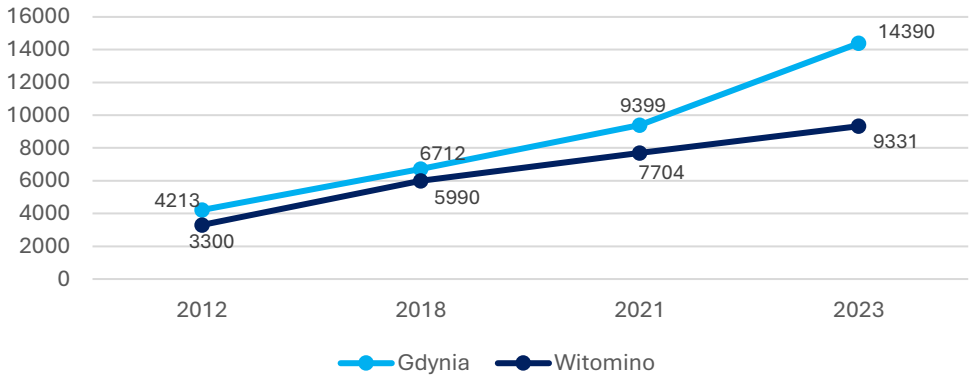
Z wyżej zaprezentowanych danych wynika, że podobszar Witomino charakteryzuje się największą liczbą mieszkańców i największą liczbą lokali komunalnych. Sytuacja w podsystemach społecznym i gospodarczym podobszaru Witomino wydaje się być zatem związana z nagromadzeniem lokali gminnych na analizowanym terenie. Ujawnia to silne związki między strukturą własności mieszkań a społeczną i ekonomiczną kondycją podobszaru.

Stan techniczny budynków mieszkalnych z zasobu komunalnego jest zróżnicowany: jeden budynek (Widna 10) wymaga remontu części wspólnych (zwłaszcza dwóch klatek schodowych) i umycia elewacji; w dwóch (Chwarznieńska 6 i 8) zrealizowano w latach 2018-2022 kompleksową termomodernizację i wymianę wewnętrznych instalacji, wyremontowano korytarze prowadzące do poszczególnych lokali, jednak pilnej interwencji wymagają klatki schodowe; pięć szeregowych parterowych budynków (Chwarznieńska 10-28) jest w najgorszym stanie technicznym (w złym stanie jest instalacja wodno-kanalizacyjna, nie wykonano termomodernizacji i izolacji przeciwwilgociowej, w budynkach i/lub na posesjach przylegających do budynków nadal znajdują się pozostałości azbestu). W latach 2018-2023 gmina wyremontowała 37 należących do niej lokali mieszkalnych, z czego najwięcej w blokach przy ulicy Chwarznieńskiej 6 (10 mieszkań) i Chwarznieńskiej 8 (6 lokali) oraz przy ulicy Widnej 10 (7 mieszkań).

W latach 2018-2023 14 wspólnot mieszkaniowych, będących partnerami projektu „Gdynia odNowa: Rewitalizacja zachodniej części dzielnicy Witomino-Radiostacja", przeprowadziło remonty części wspólnych swoich budynków. Spektrum działań wspólnot było szerokie (dana wspólnota samodzielnie decydowała o zakresie remontu): od remontu elewacji budynku, stropodachu i orynnowania, poprzez izolację fundamentów oraz wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych i instalacji elektrycznej wraz z oświetleniem, po remont ko-

rytarzy, piwnic, klatek schodowych, wymianę balustrad oraz drzwi wejściowych do budynków. W następstwie powyższego stan techniczny 14 wspólnotowych budynków wielorodzinnych uległ poprawie.

Na podobszarze w okresie grudzień 2022 r. – grudzień 2023 r. zanotowano 39 transakcji na rynku mieszkań. Średnia cena za 1 m^2 mieszkania na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosła 9 331,85 zł brutto, co oznacza wzrost o 36% w porównaniu z cenami z końca 2018 r. Jest to drugi najwyższy wzrost cen nieruchomości spośród gdyńskich podobszarów rewitalizacji, dla których dostępne są dane. Wyższy wzrost odnotowano jedynie na osiedlu Zamenhofa – Opata Hackiego; na trzecim miejscu pod względem dynamiki cen znajduje się podobszar Oksywie.



Ryc. 187. Średnia cena za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych. Podobszar rewitalizacji Witomino

2.5. Środowisko

2.5.1. Obszary i obiekty chronione przyrodniczo

Na podobszarze nie występują prawnie chronione formy przyrody.

2.5.2. Jakość i stan zieleni

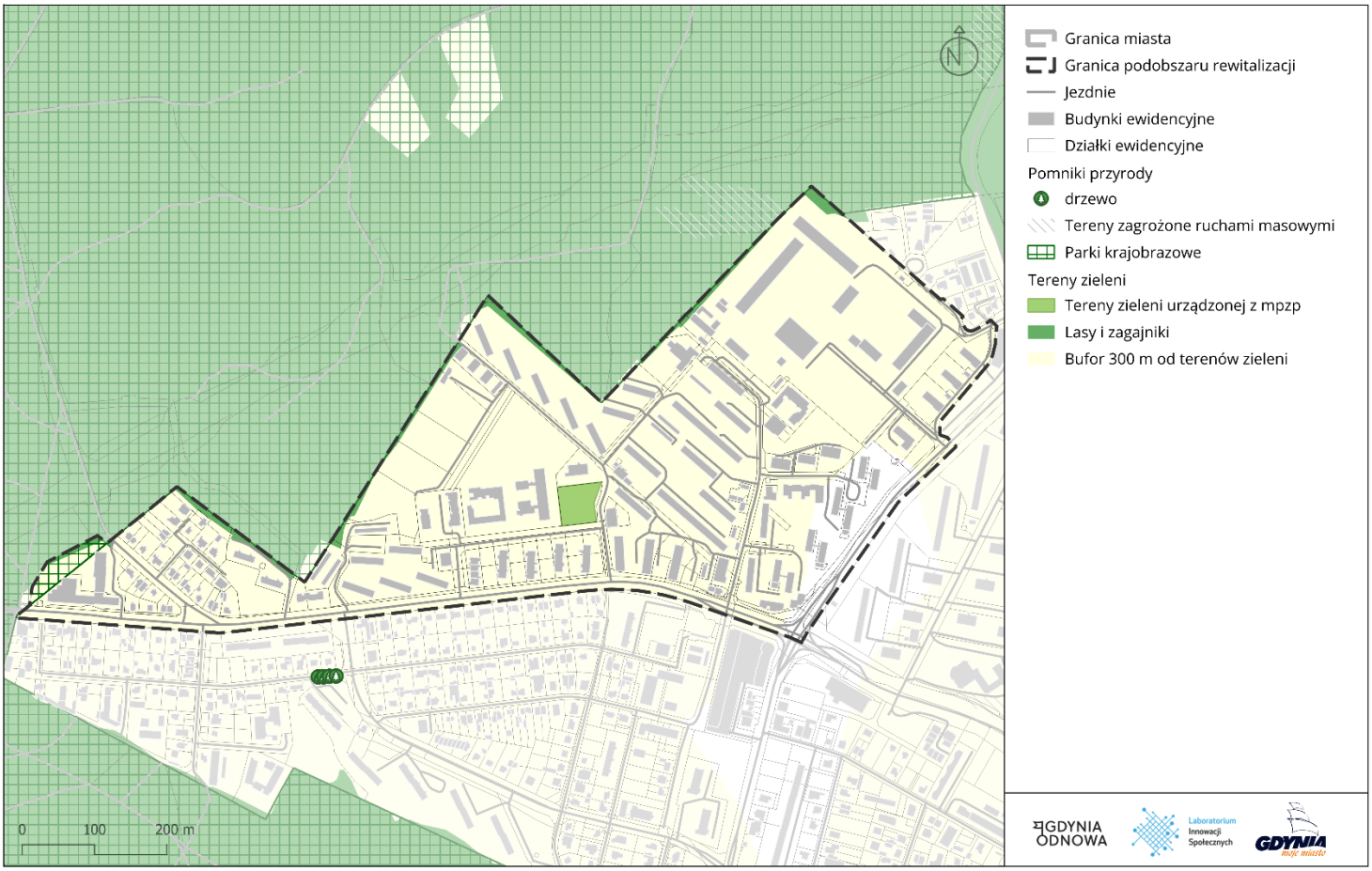
Podobszar Witomino odznacza się przeciętnym walorem przyrodniczym. Wyjątek stanowią tereny leśne należące do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Realizacja obwodnicy Witomina w sposób istotny przekształci te tereny.

Cennym składnikiem osiedlowej zieleni jest stosunkowo liczny drzewostan z przeważającym pokoleniem 50- i 60-letnich drzew różnych gatunków, wśród których formą i stanem zachowania wyróżnia się grab w pobliżu bloku przy ulicy Rolniczej 16, w wieku ok. 60-70 lat, porośnięty starym, kwitnącym bluszczem. Uwagę zwraca również drzewostan po obu stronach ulicy Nauczycielskiej (od skrzyżowania z ulicą Pogodną w kierunku lasu), który tworzy swoisty korytarz, sprawiając, że uliczka ma zdecydowany – w tym wypadku przyjazny i sielski – charakter.

Zadrzewienia przyuliczne, głównie wzdłuż ulicy Rolniczej i Chwarznieńskiej, wymagają zdecydowanej przebudowy z uwzględnieniem metod sadzenia, zapewniających roślinom długotrwały rozwój przy ruchliwych ciągach komunikacyjnych.

Szata roślinna podobszaru została niemal w całości ukształtowana lub przekształcona przez człowieka. Stanowi ją przede wszystkim zieleń urządzona towarzysząca zabudowie, z mniejszym udziałem roślinności ruderalnej w miejscach niezagospodarowanych lub niepielęgnowanych.

Największym stopniem naturalności odznacza się pas lasu należącego do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, znajdujący się na granicy podobszaru.



Ryc. 188. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Witomino

Budynki mieszkalne zabudowy wielorodzinnej otoczone są ogólnodostępnymi w większości terenami zróżnicowanej zieleni urządzonej, łączącymi ze sobą różne partie osiedla. Podobna zieleń towarzyszy również obiektom usług publicznych. Tworzą ją liczne powierzchnie trawnikowe, nasadzenia krzewów oraz stosunkowo liczne drzewa, rosnące pojedynczo lub w grupach – przede wszystkim wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Niekiedy w sąsiedztwie budynków mieszkalnych ich mieszkańcy utrzymują rabaty roślin ozdobnych lub niewielkie ogrody użytkowe.

Zieleń śródblokowa jest pielęgnowana w różnym stopniu. Najsłabiej utrzymany jest pas zieleni między ulicami Rolniczą i Strażacką w kierunku ulicy Witomińskiej, choć i on obejmuje szereg wartościowych drzew, przede wszystkim starych lip i nieco młodszych klonów, jaworów, jesionów i robinii.

Inny rodzaj zieleni towarzyszy zabudowie jednorodzinnej przy ulicy Sosnowej i Żywicznej. Tworzą ją zamknięte, indywidualne ogrody z różnorodnymi nasadzeniami roślin ozdobnych oraz użytkowych, z mniejszą ilością drzew.

2.5.3. Uciążliwości

Z uwagi na bliskość Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego podobszar jest łatwo dostępny dla szeregu gatunków zwierząt leśnych, głównie dzików, systematycznie wchodzących na jego teren. Jest to zjawisko uciążliwe dla mieszkańców i ryzykowne pod względem epidemiologicznym.

Ponadto, niezagospodarowana strefa graniczna osiedla z TPK odbija się szkodliwie zarówno na terenach leśnych, jak i na terenie zamieszkałym. Nadmierna i niekontrolowana

penetracja strefy krawędziowej lasu przekłada się na dewastację zasobu naturalnego oraz punktowe tworzenie osuwisk i śmietnisk.

Spora część podobszaru odznacza się niezorganizowanym i intensywnym spływem powierzchniowym z powierzchni utwardzonych, czego przejawem są zaobserwowane miejscowo spływy w kierunku zalesionej strefy krawędziowej. W ograniczaniu tego rodzaju spływu ważną rolę odgrywają liczne tereny zieleni urządzonej/osiedlowej tworzące powierzchnie biologicznie czynne w obrębie zabudowy.

Na kilku posesjach przy ulicy Chwarznieńskiej odnotowano azbest, którego część została usunięta przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w 2022 r., a kolejna część planowana jest do usunięcia.

2.5.4. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi

W bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru, na wysokości jednostki wojskowej, zlokalizowany jest teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, który został ujęty w bazie danych SOPO (System Osłony Przeciwosuwiskowej) pod nr 9322. Intensyfikacja spływu powierzchniowego z powierzchni utwardzonych oraz niezorganizowane spływy wód opadowych w kierunku strefy krawędziowej – zwłaszcza po deszczach nawalnych – stanowią potencjalne źródło uaktywnienia się wyżej wspomnianego osuwiska.

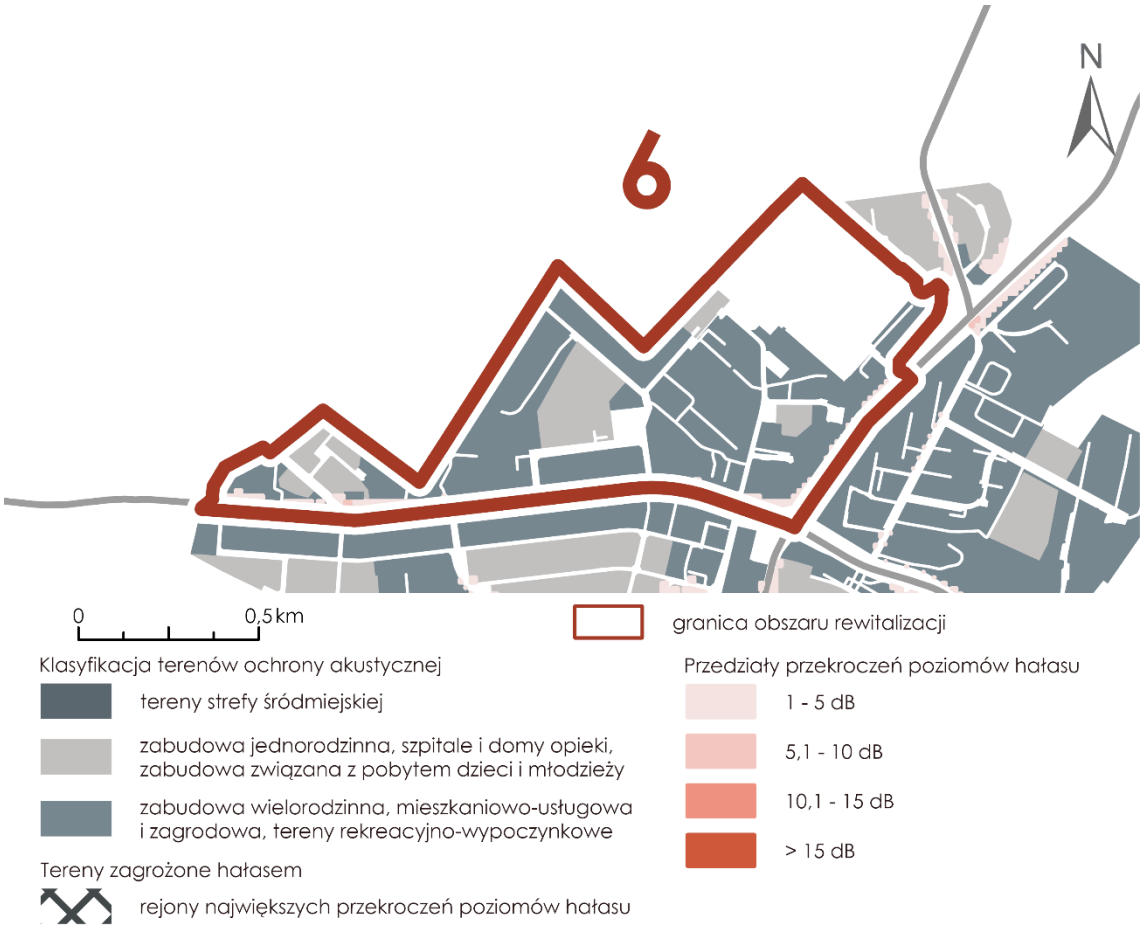
2.5.5. Grunty zanieczyszczone

Ulice Chwarznieńska i Rolnicza, obciążone ruchem samochodowym, są źródłem zanieczyszczeń wód opadowych i roztopowych.

Na terenie stacji paliw w jednostce wojskowej prowadzono badania pod kątem zanieczyszczenia gruntu produktami ropopochodnymi, które nie stwierdziły przekroczenia standardów dla terenów przemysłowych.

2.5.6. Warunki klimatu akustycznego

Na podobszarze odnotowuje się przekroczenie poziomu hałasu komunikacyjnego generowanego przez główne ulice wyznaczające podobszar, tj. Chwarznieńską i Rolniczą. Hałas z ulicy Chwarznieńskiej ma zasięg nawet do 40 m w głąb terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Sosnowej.



Ryc. 189. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Witomino; opr. BPPMG

2.5.7. Stan aerosanitarny

W obrębie podobszaru rewitalizacji nie ma czujnika monitorowania zanieczyszczeń powietrza. Najbliższe czujniki znajdują się przy ulicy Rozewskiej 33 (Chylonia) i Ściegiennego 8 (Leszczynki). Poza monitoringiem miejskim istnieje sieć komercyjnych stacji pomiarowych – w tym przypadku również nie ma stacji w granicach podobszaru.

Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ) przygotowuje roczne raporty dotyczące jakości powietrza. Z raportu omawiającego narażenie na pył zawieszony PM2,5 w 2023 r. w skali kraju wynika, że w aglomeracji trójmiejskiej wartość wskaźnika średniego narażenia wynosiła 12 $\mu g/m^3$ i była wynikiem korzystniejszym od krajowego celu redukcji narażenia (18 $\mu g/m^3$). Z innego raportu GIOŚ, opracowanego tylko dla województwa pomorskiego, wynika, że aglomeracja trójmiejska i strefa pomorska, w ocenie za 2023 r. dotyczącej pyłu zawieszonego PM2,5, z uwzględnieniem poziomu dopuszczalnego II fazy, tj. ochrony zdrowia ludzi, uzyskały klasę A. W przypadku pyłu zawieszonego PM10, w aglomeracji trójmiejskiej i strefie pomorskiej również nie odnotowano przekroczenia poziomów dopuszczalnych tego pyłu, zarówno dla dopuszczalnej ilości dni z przekroczeniem średniodobowych stężeń, jak i przekroczeń średniorocznych. Obie strefy uzyskały w 2023 r. klasę A dla obydwu parametrów.

Zatem na podobszarze nie odnotowuje się przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza. Głównym źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza na podobszarze, choć mieszczącym się w dopuszczalnych granicach, jest transport samochodowy, szczególnie w rejonie ulic Chwarznieńskiej i Rolniczej.

2.5.8. Zagrożenie powodziowe

W granicach podobszaru nie notuje się terenów zagrożenia powodzią. Na podobszarze nie występują wody powierzchniowe.

2.6. Komunikacja

Dwie ulice, kluczowe również dla całej dzielnicy – Rolnicza i Chwarznieńska – wyznaczające granice podobszaru, są przeciążone ruchem samochodowym.

Rozpoczęta w 2023 r. przebudowa ulicy Chwarznieńskiej na odcinku przebiegającym przez podobszar ma na celu zwiększenie płynności ruchu poprzez wprowadzenie oddzielnego pasa dla autobusów w kierunku zachodnim oraz zwiększenie przepustowości głównego skrzyżowania dzielnicy, wyznaczającego granice podobszaru. W ramach tej inwestycji zbudowana zostanie również droga rowerowa – poprowadzona wzdłuż południowej strony ulicy Chwarznieńskiej i wschodniej strony ulicy Rolniczej. Choć zlokalizowana już poza granicami podobszaru, będzie jednak silnie na niego oddziaływać.

W 2025 r. rozpoczęła się budowa obwodnicy Witomina, która ma odciążyć ruch tranzytowy na linii centrum – obwodnica Trójmiasta/Gdynia Zachód, uspokajając tranzytowy ruch samochodowy na terenie Witomina.

Wewnątrz podobszaru poprowadzone są osiedlowe uliczki o nieintuicyjnym układzie, z których kilka ma tylko jeden wyjazd (tzw. „ślepe uliczki").

Stan dróg wewnątrz podobszaru jest zróżnicowany – w najgorszym stanie technicznym jest ulica Uczniowska, gdzie nawierzchnia z trylinki jest nierówna, posiada ubytki i brakuje jej właściwego odwodnienia, Fragment ulicy Nauczycielskiej został przebudowany w ramach dotychczasowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, ulica Sosnowa została gruntowanie wyremontowana w ramach przebudowy ulicy Chwarznieńskiej, również nowa jest nawierzchnia ulicy Pogodnej. Pozostałe uliczki lub ich fragmenty są w zadowalającym stanie. Najbardziej pilny jest kompleksowy remont ulicy Uczniowskiej.

Z uwagi na nieczytelny układ ciągu komunikacyjnego również poruszanie się rowerem wewnątrz osiedla jest mało komfortowe; dochodzą do tego takie uciążliwości, jak różnice w wysokości terenu i brak wygodnych podjazdów.

Ciągi piesze wewnątrz podobszaru są niejasne, nieintuicyjne – co z jednej strony jest źródłem licznych przedeptów, a z drugiej obniża poczucie bezpieczeństwa podczas przemieszczania się po osiedlu, zwłaszcza po zmroku.

W zakresie komunikacji publicznej podobszar charakteryzuje się bardzo dobrym połączeniem z ościennymi dzielnicami, w tym ze Śródmieściem. Przystanki autobusowe, ulokowane na ulicy Chwarznieńskiej, Rolniczej i Wielkokackiej, są równomiernie rozłożone. Obsługują one 12 linii dziennych i trzy linie nocne. Jak wynika z rozmów z mieszkańcami i radnymi dzielnicowymi, problematyczna jest natomiast niewystarczająca liczba przejść dla pieszych przez ulicę Rolniczą. Szczególnie w okolicy przystanku Witomino-Centrum przejście dla pieszych jest tylko na skrzyżowaniu, a przystanek znajduje się w pewnej od niego odległości. Dla starszych mieszkańców podobszaru taka sytuacja okazuje się stanowić dużą trudność. Kolejnym deficytem w omawianym aspekcie jest brak komunikacji publicznej wewnątrz osiedla, chociażby w postaci małego autobusu. Mieszkańcy bloku przy ulicy Nauczycielskiej 16, usytuowanego najdalej od głównych ulic podobszaru, po których kursuje transport publiczny, muszą pokonać dystans przynajmniej 500 m, a nawet 750/850 m, aby dotrzeć do przystanku. Daleko mają również do najbliższego większego sklepu spożywczego.

Podobszar cechuje się niewystarczającą liczbą miejsc postojowych względem aktualnego zapotrzebowania jego mieszkańców. Jest to zjawisko typowe dla osiedli bloków z lat

60., 70. i 80. ubiegłego wieku, których projekty przewidywały niewielką w stosunku do dzisiejszych potrzeb powierzchnię parkingową w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego. Deficyt miejsc postojowych na Witominie skutkuje zastawianiem obu stron osiedlowych uliczek przez parkujące auta – co uniemożliwia płynny przejazd w obu kierunkach – lub parkowaniem na terenach zielonych, co prowadzi do ich dewastacji. Jednocześnie, z uwagi na dużą liczbę budynków wielorodzinnych na osiedlu, parkingi – nawet jeśli nie występują w wystarczającej ilości – są jednak mocno widocznym elementem przestrzeni publicznej podobszaru.

2.7. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Podobszar jest nasycony licznymi barierami przestrzennymi i architektonicznymi, które stanowią trudność nie tylko dla rodziców z wózkami dziecięcymi, lecz szczególnie dla osób z niepełnosprawnością ruchową poruszających się na wózkach, ale też i dla seniorów, zwłaszcza tych, którzy poruszają się z chodzikiem.

Do kluczowych barier należą: duże różnice wysokości występujące na podobszarze, brak podjazdów o właściwym kącie nachylenia i obustronnych poręczach prowadzących m.in. do punktów handlowych czy wzdłuż ciągów komunikacyjnych, nierówne i wąskie chodniki oraz wysokie krawężniki. Skutkuje to tym, że osoby z niepełnosprawnościami w poruszaniu się stają się osobami zależnymi, co z kolei przekłada się na zapotrzebowanie na asystentów i/lub usługi opiekuńcze, a wobec braku potrzebnego rodzaju wsparcia – zostają uwięzione w mieszkaniu.

Na 43 wielopiętrowe budynki mieszkalne tylko dziewięć jest wyposażonych w windy, pozostałe – w tym trzy należące do gminy – nie. Budynek przy ulicy Chwarznieńskiej 8 jest wyposażony jedynie w podjazd dla osób z ograniczoną możliwością ruchową. Wobec znacznego odsetka seniorów mieszkających na osiedlu, stanowi to poważny deficyt podobszaru. Dobrym przykładem w tym aspekcie jest budynek przy ulicy Rolniczej 10, należący do wspólnoty mieszkaniowej, w którym zamontowano w 2020 r. windę zewnętrzną. Ponadto, dwunastokondygnacyjny budynek należący do SM „Senior" jest w pełni dostosowany do potrzeb osób starszych i z niepełnosprawnością ruchową.

Kilka kluczowych punktów handlowych znajdujących się na podobszarze jest trudno dostępnych dla osób z trudnościami w poruszaniu się, z powodu konieczności wejścia po schodach. Należą do nich: sklep „Stokrotka" – największy z nich, jeden z głównych sklepów ogólnospożywczych na terenie osiedla; sklep mięsny oraz jedna z dwóch piekarnio-cukierni.

Wszystkie gminne inwestycje w ramach procesu rewitalizacji realizowane są we współpracy z Wydziałem Dostępności Urzędu Miasta Gdyni.

2.8. Infrastruktura techniczna

2.8.1. Zaopatrzenie w wodę

Cała zabudowa zlokalizowana w obrębie podobszaru Witomino jest zaopatrzona w wodę z sieci miejskiej.

2.8.2. Odprowadzenie ścieków

Ścieki z istniejącej na podobszarze zabudowy odprowadzane są do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

2.8.3. Zaopatrzenie w gaz

Wszystkie budynki na podobszarze mają dostęp do sieci gazowej. Podobszar zgazyfikowany jest gazem ziemnym niskiego ciśnienia dostarczanym z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej przy ulicy Kieleckiej (poza granicą podobszaru). Główne gazociągi przebiegają wzdłuż ulic: Chwarznieńskiej, Rolniczej i Kieleckiej.

2.8.4. Zaopatrzenie w ciepło

Na podobszarze znajduje się czynna miejska infrastruktura ciepłownicza – sieci cieplne niskoparametrowe. Do istniejącej sieci istnieje możliwość podłączenia projektowanych i istniejących obiektów znajdujących się w jej obrębie.

2.8.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Istniejąca zabudowa ma dostęp do sieci elektroenergetycznej.

2.8.6. Odprowadzenie wód opadowych

Sytuacja w zakresie sieci kanalizacji deszczowej na podobszarze uległa poprawie w związku z realizacją zadań inwestycyjnych, które dotyczyły: przebudowy ulicy Nauczycielskiej (zadanie wykonane w ramach programu rewitalizacji) oraz ulicy Chwarznieńskiej wraz z ulicą Sosnową (poza programem rewitalizacji). W ramach przedsięwzięć zbudowano lub przebudowano kanalizację deszczową. Poszczególne, niewielkie fragmenty podobszaru w rejonie ulicy Strażackiej i Uczniowskiej wymagają budowy, przebudowy lub wymiany sieci kanalizacji.

Wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, pasów drogowych i parkingów są odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Wzdłuż bloków znajdujących przy ulicy Nauczycielskiej od skrzyżowania z ulicą Pogodną w kierunku lasu oraz ulokowanych przy ulicy Uczniowskiej – należących do SM „Bałtyk" – zlokalizowane są ścieki betonowe, którymi woda opadowa z dachów i chodników odprowadzana jest na teren zielony (na polanę rekreacyjną), skąd następnie spływa do pobliskiego lasu. Ten deficyt odbija się na jakości przestrzeni i środowiska.

2.8.7. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe

Podobszar nie jest wyposażony w tego typu zabezpieczenie z uwagi na brak zagrożenia powodziowego.

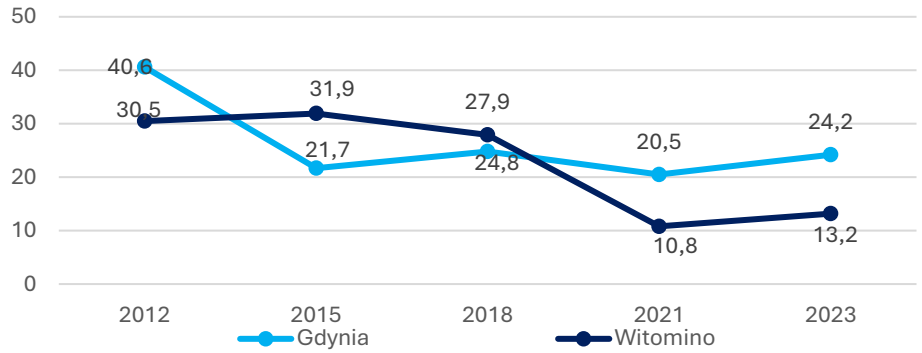
3. Bezpieczeństwo

Mieszkańcy podobszaru Witomino podkreślają, że nie czują się bezpiecznie na osiedlu. Te głosy wybrzmiewają zarówno podczas indywidualnych spotkań z pracownikami zajmującymi się rewitalizacją i pracownikami Gdyńskiego Centrum Zdrowia, jak i przy okazji konsultacji społecznych. Komunikowany przez mieszkańców brak poczucia bezpieczeństwa wiąże się m.in. z następującymi aspektami: wandalizm, picie alkoholu w miejscach publicznych, głośne i wulgarne zachowania oraz brak oświetlenia przestrzeni publicznej.

Odnosząc się do obniżających poczucie bezpieczeństwa czynników związanych z naruszaniem porządku publicznego, należy przytoczyć dane statystyczne Policji.

W 2023 r. na podobszarze odnotowano łącznie 1341 interwencji i przestępstw, co w przeliczeniu na 1000 mieszkańców daje wskaźnik 29,59, który jest porównywalny do średniej gdyńskiej wynoszącej 29,21. Najwięcej interwencji zanotowano w rejonie ulicy Widnej (410 przypadków) i Chwarznieńskiej (392 przypadki), najmniej w rejonie ulicy Żywicznej (16 przypadków) i Sosnowej (9).

Liczba przestępstw na 1000 mieszkańców jest badana dla podobszaru od 2012 r. W ciągu lat można zaobserwować dużą dynamikę w wahaniach tego wskaźnika: w 2015 r. wyniósł on na Witominie 31,9 (dla Gdyni było to wówczas 21,7); w 2018 r. – 27,9 (Gdynia: 24,8), w 2021 r. – 10,83 (Gdynia: 20,55), natomiast w 2023 r. – 13,24 (Gdynia: 24,24). Fakt, że wskaźnik dla podobszaru jest znacznie niższy niż dla gminy, może wynikać nie tyle z rzeczywistej zmiany sytuacji na podobszarze, co ze zmiany sposobu agregowania i przekazywania danych przez Policję (grupowanie danych wg ulic) oraz ich analizy.

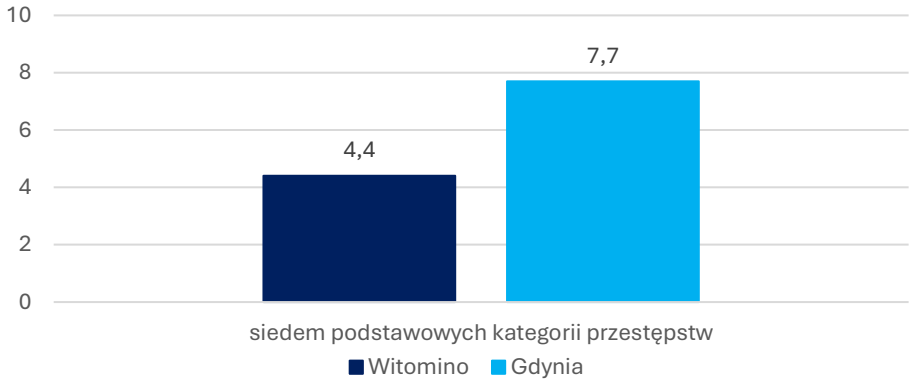


Ryc. 190. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino

Poniższy wykres prezentuje porównanie wskaźników liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej (bójka i pobicie; uszczerbek na zdrowiu; kradzież cudzej rzeczy; kradzież samochodu; kradzież z włamaniem; rozboje, wymuszenia i kradzieże rozbójnicze; uszkodzenie mienia) dla podobszaru i całego miasta. Wskaźniki dla podobszaru wypadają korzystnie w porównaniu do wartości dla całej Gdyni.

W 2023 r. w tej grupie przestępstw zanotowano na podobszarze 20 przypadków, które obejmowały:

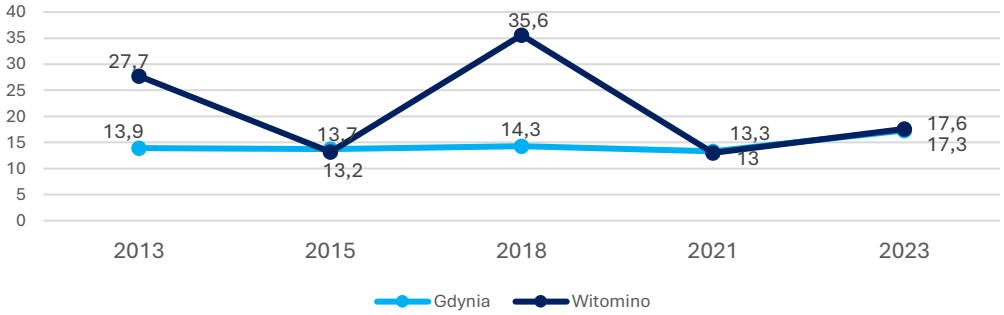
- kradzież z włamaniem: 5;
- kradzież cudzej rzeczy: 4;
- uszczerbek na zdrowiu: 4;
- uszkodzenie mienia: 7.



Ryc. 191. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino

Na poczucie bezpieczeństwa mieszkańców wpływa nie tylko sytuacja na terenie osiedla, lecz również atmosfera w domu. Ten wątek, z oczywistych powodów, nie przejawia się w rozmowach z mieszkańcami (dotyczy to spotkań prowadzonych przez pracowników

gminy, którzy nie są specjalistami w dziedzinie psychologii i/lub przemocy). Tymczasem liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (11 przypadków w 2023 r.), stwierdzonych na podobszarze Witomino od 2012 r., niemal w każdym badanym roku – za wyjątkiem 2015 – jest wyższa niż średnia dla gminy. W 2012 r. wskaźnik liczony w odniesieniu do 10 tys. mieszkańców wynosił 21,3 (podczas gdy dla Gdyni wynosił 9,9), w 2015 r. – 3,8 (Gdynia: 4,4), w 2018 r. – 67,2 (Gdynia: 24,8), w 2021 r. – 17,33 (Gdynia: 8,08), w 2023 r. – 24,27 (Gdynia: 9,45). Jednocześnie zwraca uwagę znaczący spadek odsetka przestępstw w tej kategorii na podobszarze w latach 2018-2021.



Ryc. 192. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Witomino

Liczba ofiar przemocy, monitorowana przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, pokazuje również dużą dynamikę zmian na podobszarze w ciągu lat. Wskaźnik, przeliczany w stosunku do 10 tys. mieszkańców, zmieniał się dość istotnie. Od 2021 r. ponownie rośnie, lecz w mniejszym stopniu niż dotychczas. W 2012 r. i 2018 r. był on znacznie wyższy niż wskaźnik dla Gdyni, a w 2015 r. oraz w 2021 r. i 2023 r. – na porównywalnym poziomie do średniej miejskiej.

3.1. Bezpieczeństwo w przestrzeni publicznej

3.1.1. Oświetlenie

Jednym z głównych czynników obniżających poczucie bezpieczeństwa na podobszarze jest brak oświetlenia ciągów pieszych i przestrzeni publicznych.

Brak oświetlenia jest szczególnie dotkliwy w okolicy bloków komunalnych przy ulicy Chwarznieńskiej 6 i 8; wzdłuż bloku przy ul. Widnej 9-Pogodnej 4; w alejkach pomiędzy budynkami komunalnymi znajdującymi się przy ulicy Chwarznieńskiej 10-28; na tyłach budynku przy ulicy Widnej 8; w przejściu pomiędzy blokami Rolnicza 12 i 14 w kierunku ulicy Rolniczej oraz na ciągu pieszym na tyłach bloków przy ulicy Strażackiej 8 i Rolniczej 10. Ten ciąg pieszy prowadzi do kluczowych przystanków autobusowych przy ulicy Rolniczej, w związku z tym jest intensywnie uczęszczany. Należy nadmienić, że jeden z przystanków – w kierunku Witomina – jest ulokowany w bezpośrednim sąsiedztwie (powstałych później) sezonowych punktów handlowych. Wąski chodnik biegnący wzdłuż przystanku służy zarówno pasażerom, jak i klientom punktów sprzedaży – tym samym jest tam bardzo ciasno i chaotycznie, co obniża poczucie bezpieczeństwa użytkowników.

Jako niebezpieczne, z uwagi na niedoświetlenie oraz gęstwinę krzewów w pobliżu wiaty śmietnikowej – wokół której zazwyczaj jest mnóstwo odpadów, w tym wielkogabarytowych – uznać należy przejście za Społeczną Szkołą Podstawową przy ulicy Strażackiej w kierunku bloków przy ulicy Rolniczej 14 i 12.

3.1.2. Ruch drogowy

Innym aspektem w zakresie bezpieczeństwa, którego nie można pominąć analizując podobszar, jest bezpieczeństwo ruchu drogowego.

Wcześniej wspomniano o nieadekwatnej, nadmiernej w stosunku do uwarunkowań prędkości, z jaką poruszają się samochody po ulicy Widnej oraz w przestrzeni międzyblokowej od ulicy Widnej do ulicy Nauczycielskiej. Ten ostatni ciąg ruchu ma dodatkowo dwa wąskie fragmenty (tj. łukowy podjazd za sklepem „Stokrotka" i na wysokości bloku Nauczycielska 4), które wymagają szczególnej uwagi ze strony każdego użytkownika. Ponadto, na dwupasmowej jezdni ulicy Widnej regularnie stoją zaparkowane auta (często z naruszeniem zakazu zatrzymywania), co ogranicza przejezdność ulicy. W związku z tym, że ulica Widna jest jedyną drogą dojazdową do Społecznej Szkoły Podstawowej przy ulicy Strażackiej, w godzinach porannych i popołudniowych jest na niej nasilony ruch samochodowy. W sytuacji zawężenia pasów ruchu do jednego, kierowcy nagminnie wjeżdżają na chodnik.

Kolejnym „czerwonym punktem" na mapie podobszaru w sferze bezpieczeństwa jest ulica Uczniowska, która podobnie jak ulica Widna jest również zastawiona autami, w większości mieszkańców budynków komunalnych Chwarznieńska 10-28. To sprawia, że ulica ta jest jednopasmowa na przeważającym jej fragmencie. Ulica Uczniowska stanowi główną drogę dojazdową do szkoły podstawowej i – co bardziej istotne dla natężenia ruchu samochodowego – jedyny dojazd do żłobka. Ponadto, brak wyznaczonych miejsc postojowych oraz brak miejsca na jezdni, z powodu zaparkowanych aut mieszkańców, sprawia, że rodzice dowożący dzieci do żłobka parkują auta na pasie terenu zielonego między chodnikiem a ogrodzeniem placówki. Ów stan rzeczy jest bardzo niebezpieczny dla dzieci idących do szkoły. Zwężenie jezdni, szczególnie odczuwane w porannych godzinach, skutkuje nie tylko chaosem w ruchu komunikacyjnym, lecz również agresją wśród kierowców. Nawierzchnia ulicy Uczniowskiej jest nierówna.

W wyniku realizacji zakończonego w 2023 r. przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, na odcinku ulicy Nauczycielskiej (od skrzyżowania z ulicą Pogodną w kierunku lasu) uregulowano m.in. zasady parkowania poprzez wyznaczenie miejsc postojowych i ustanowienie strefy zamieszkania. Ma to zapewnić przejezdność ulicy w obu kierunkach. Ten fragment ulicy Nauczycielskiej stanowi jednak jedyny dojazd do Ośrodka Treningowego Arka Gdynia, co oznacza wzmożony ruch samochodów przy okazji treningów oraz ruch autobusów podczas rozgrywek. W okolicy ośrodka nie ma wystarczającej ilości miejsc postojowych, więc nadal istnieje ryzyko „dzikiego", niezapewniającego bezpieczeństwa niechronionym użytkownikom ruchu drogowego, parkowania aut w tej części osiedla. Szansą na poprawienie bezpieczeństwa komunikacyjnego jest konsekwentne egzekwowanie przez służby obowiązującej organizacji ruchu.

3.1.3. Zachowania aspołeczne

Inny podkreślany problem podobszaru Witomino wiąże się z antyspołecznymi zachowaniami niewielkich grup lub pojedynczych osób w przestrzeni publicznej osiedla (wandalizm, śmiecenie, picie alkoholu, głośne zachowanie). Są to stałe miejsca i często te same osoby. Miejsca przeznaczone do odpoczynku i rekreacji są okupowane przez spożywających używki, a także często niszczone. Z uwagi na powyższe, dzieci i młodzież są narażone na demoralizację, a osoby starsze i chore boją się wychodzić i korzystać z tych miejsc. Wpływa to na niskie poczucie bezpieczeństwa pozostałych mieszkańców podobszaru i na przeświadczenie, że w wielu punktach dzielnicy powinien zostać zamontowany monitoring.

Często podnoszonym przez mieszkańców aspektem dotyczącym przestrzeni jest potrzeba wyposażenia jej w małą architektury typu ławki. Wskazywana jest jednak obawa, że

każde miejsce wypoczynku i rekreacji „przejmowane" będzie przez osoby odstraszające swoim zachowaniem innych. Przykładem takiego miejsca jest rozebrany parklet na tyłach budynku przy ulicy Widnej 8, w którym mieści się Miejski Klub Seniora „Witomino" i SPOT „Młodorośli". Zaciemnione otoczenie tego budynku budzi obawy zdecydowanej większości mieszkańców podobszaru właśnie ze względu na obecność osób przebywających w tym miejscu, spożywających alkohol i inne środki odurzające, zaśmiecających tę przestrzeń i dopuszczających się aktów wandalizmu. Te negatywne zachowania mają miejsce zwłaszcza po zmroku. Otoczenie budynku przy ulicy Widnej 8 wymaga szczególnej uwagi w kolejnych latach rewitalizacji Witomina i podjęcia działań inwestycyjnych (oświetlenie, budowa komfortowych ścieżek w miejsc przedeptów), jak i społecznych. Pozytywnym zjawiskiem jest to, że w ciepłych miesiącach roku w tym miejscu dało się zauważyć grupki mieszkanek z sąsiednich bloków, które mając chwilę w ciągu dnia, spotykają się na pogawędkę. To daje nadzieję na to, że to miejsce ma szansę zostać odzyskane na rzecz ogółu mieszkańców.

Potencjałem w zakresie bezpieczeństwa w przestrzeni publicznej jest regularna współpraca Gdyńskiego Centrum Zdrowia, którego siedziba znajduje się na podobszarze rewitalizacji, ze Strażą Miejską i Policją.

3.1.4. Pozostałe aspekty

Jednoznacznie ujawnione w badaniach społecznych obniżone poczucie bezpieczeństwa mieszkańców wiąże się również z niezagospodarowaną strefą graniczną osiedla z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym. Głównym źródłem niepokoju mieszkańców jest obecność zwierzyny leśnej, głównie dzików, które wchodzą na teren osiedla w poszukiwaniu pokarmu, penetrując śmietniki oraz niszcząc trawniki i nasadzenia. Na podobszarze znajduje się tylko jedno oficjalne wejście do lasu – na końcu ulicy Nauczycielskiej oraz kilka wejść nieformalnych. Wejście z ulicy Nauczycielskiej jako element zrealizowanego w 2023 r. przedsięwzięcia inwestycyjnego, zostało zrewaloryzowane i oświetlone. Natomiast żadne z nieformalnych wejść nie jest na tyle bezpieczne i atrakcyjne, aby stanowić pozytywny element przestrzennej percepcji obszaru. Brak oświetlenia strefy wejściowej do lasu, na przeważającej jej długości, skutkuje zauważalnym w tym rejonie zjawiskiem spożywania alkoholu (co – oprócz negatywnego wpływu na poziom poczucia bezpieczeństwa – podwyższa stopień zaśmiecenia).

4. Czas wolny

Jak opisano w poprzednich rozdziałach, podobszar jest nasycony w miejsca świadczące usługi publiczne i komercyjne (przede wszystkim lokale gastronomiczne) oraz w otwarte tereny zielone.

Najważniejsze z nich to: Przystań Widna 2A; Miejska Biblioteka Publiczna – która przeniosła tu dotychczasowe dwie witomińskie filie; Szkoła Podstawowa nr 35; boisko do piłki nożnej i bieżnia przy SP nr 35; plac zabaw przy ulicy Uczniowskiej; polana rekreacyjna, na której znajdują się: wybieg dla psów, plac zabaw, strefa street workout dla starszych dzieci/młodzieży i ławeczki; Miejski Klub Seniora Witomino; Placówka Wsparcia Dziennego SPOT „Młodorośli" oraz sąsiedztwo lasu. W ramach SM „Senior" działa świetlica, która jest otwarta trzy razy w tygodniu, jednakże tylko dla mieszkańców będących członkami spółdzielni. Wymienione miejsca stanowią bardzo duży potencjał podobszaru. Oferują one możliwość zarówno aktywnego, kreatywnego, jak i biernego wypoczynku dla wszystkich grup wiekowych: dzieci, młodzieży, osób dorosłych oraz seniorów.

Uruchomienie w 2023 r. Centrum Sąsiedzkiego Przystań Widna 2A i Biblioteki Miejskiej daje pokaźny impuls do rozwoju oferty kulturalnej, edukacyjnej oraz sportowej (zajęcia gimnastyczne, taniec) na rzecz mieszkańców podobszaru. Dotychczas, bez zaplecza infrastrukturalnego, trudno było zorganizować wydarzenia edukacyjno-kulturalne, tak potrzebne dla rozwoju lokalnej społeczności jako grupy, jak i poszczególnych mieszkańców.

W ciągu kilku lat realizacji GPR na podobszarze udało się zorganizować kilka takich wydarzeń – np. „Kino-Witomino", czyli plenerowe seanse filmowe na terenie polany po kortach tenisowych; artystyczno-partycypacyjny projekt „Wito-Baza" czy plenerowy spektakl teatralny pt. „Kajtuś Czarodziej". Wielość otwartych przestrzeni publicznych jest również potencjałem dla realizacji ciekawych, niebanalnych wydarzeń z zakresu szeroko rozumianej kultury w różnorodnych, nieoczywistych sceneriach.

W zakresie oferty sportowej poza wspomnianą wyżej infrastrukturą dedykowaną aktywności fizycznej, dla mieszkańców podobszaru dostępne są zajęcia ruchowe organizowane w SP nr 35 przez Gdyńskie Centrum Sportu w ramach Gdyńskiego Poruszenia. W SM „Senior" oferowane są komercyjne usługi z zakresu aktywności fizycznej: karate i joga.

W odniesieniu do kilku z powyższych przestrzeni i placówek identyfikuje się następujące ryzyka. Centrum Sąsiedzkie Przystań, jako nowy rodzaj infrastruktury[21] świadczącej usługi społeczne o charakterze integracyjnym, kulturalnym, edukacyjnym i z zakresu rozwijania pasji – nowatorski zarówno na poziomie miasta, a tym bardziej podobszaru Witomino – wymaga zbudowania rozpoznawalności i „oswojenia" przez mieszkańców. Pozytywnym zjawiskiem jest to, że już w pierwszym miesiącu funkcjonowania tego miejsca mieszkańcy (niekoniecznie z podobszaru) zaproponowali aktywności, które samodzielnie poprowadzili. Jednak specjaliści wyrażają obawy, że wielu mieszkańców podobszaru może nie traktować Przystani jako „swojej", jako miejsca dla siebie. Może to być spowodowane odczuwaniem wewnętrznych barier wobec dołączenia do zajęć grupowych, brakiem wiedzy i wyobraźni w zakresie charakteru miejsca i możliwości spędzania tam czasu. Przybliżenie Przystani mieszkańcom podobszaru to jedno z zadań na najbliższe lata rewitalizacji.

Ponad 28% zameldowanych mieszkańców podobszaru korzysta z zasobów Miejskiej Biblioteki Publicznej.

Plac zabaw przy ulicy Uczniowskiej to przestrzeń, której użytkownikami są nie tylko rodzice z dziećmi, lecz również osoby pijące alkohol. Ławeczki i krzewy, znajdujące się wokół placu, są ku temu sprzyjającymi okolicznościami. Niezadowolenie mieszkańców z tego faktu wyraża się w tym, że regularnie zgłaszają oni potrzebę objęcia monitoringiem miejskim tego miejsca. Plac zabaw nie jest oświetlony. Ponadto, ów plac, podobnie jak wiele innych terenów zielonych na Witominie, jest „odwiedzany" również przez dziki, co znacznie obniża bezpieczeństwo zabawy.

Podobne zagrożenia, tj. fakt spożywania alkoholu w miejscu publicznym i obecność zwierzyny leśnej, identyfikuje się wobec polany rekreacyjnej, która położona jest na uboczu, w zagłębieniu i w bezpośrednim sąsiedztwie lasu. Pierwszy rok funkcjonowania polany pokazał, że miejsce to – w godzinach popołudniowych aż do późnowieczornych – zostało „przejęte" przez grupę młodzieży pochodzenia ukraińskiego, która zachowuje się głośno i wulgarnie. Ponadto, osoby te zaśmiecają polanę, przynosząc na to miejsce wyrzucane przez mieszkańców przedmioty typu materace, fotele, itp.

[21] Przystań Widna 2A została otwarta we wrześniu 2023 r., najpóźniej ze wszystkich Przystani, jakie znajdują się na podobszarach rewitalizacji.

Na podobszarze funkcjonuje Placówka Wsparcia Dziennego SPOT „Młodorośli". Poprzez organizację czasu wolnego dzieci i młodzieży, jak i wspieranie rozwoju ich zainteresowań, placówka ta pełni ważną rolę w procesie kształtowania postaw młodych mieszkańców, nie tylko w zakresie sposobu spędzania wolnego czasu, ale też szerzej – w zakresie funkcjonowania w społeczeństwie. Uczestnikami SPOT-u „Młodorośli" są w ponad połowie (52,3%) dzieci mieszkające na podobszarze. Zainteresowanie uczestnictwem dziecka w tej placówce ze strony rodziców/opiekunów prawnych jest duże; czas oczekiwania na zapisanie dziecka do młodszych grup wiekowych wynosi 1-1,5 roku.

Jednocześnie na podobszarze obserwuje się grupy niezaopiekowanej młodzieży i/lub młodych dorosłych, które spędzają czas w przestrzeni publicznej osiedla. Osoby te, z niezbadanych przez gminę powodów, nie znajdują dla siebie oferty spośród dostępnej na podobszarze.

Z obserwacji oraz ankiet i rozmów z mieszkańcami wynika, że podobszar Witomino zamieszkują miłośnicy psów. Dogodną wobec tego okoliczność stanowi bliskość lasu, jak i wybudowanie grodzonego wybiegu na polanie. W kontekście korzystania przez mieszkańców z lasu, w ramach rekreacji z czworonogim przyjacielem, przywołać należy jednak wspomniane już zagrożenia: pijaństwo, śmieci, osuwiska, dziki.

Otwarte tereny zielone wewnątrz osiedla nie stanowią atrakcyjnej przestrzeni, która zachęcałaby do wyjścia z domu. Ich niska jakość (stan zieleni, niedobory małej architektury, brak oświetlenia, brak czytelnego ciągu pieszego), jak i wymienione wyżej ryzyka związane z zachowaniami pewnych grup mieszkańców i zwierzyną oraz bardzo widoczna na podobszarze dominacja aut, sprawiają, że wnętrze osiedla jest nijakie, nieożywione, niesprzyjające aktywnościom zróżnicowanych grup mieszkańców.

Oferta gastronomiczna na terenie podobszaru jest niewielka i raczej monotonna. Znajduje się tu jedna pizzeria (Nauczycielska 2A), firma cateringowa (Strażacka 10) oraz gastronomiczno-cateringowa (Nauczycielska 6A), a także otworzona pod koniec 2023 r. kawiarnia „Pastelowa Cafe" (Rolnicza 16A). Uzupełnieniem komercyjnej oferty gastronomicznej jest oferta Przystani, w której można przy kawie czy herbacie spotkać się i porozmawiać z sąsiadami lub uczestniczyć w warsztatach kulinarnych.

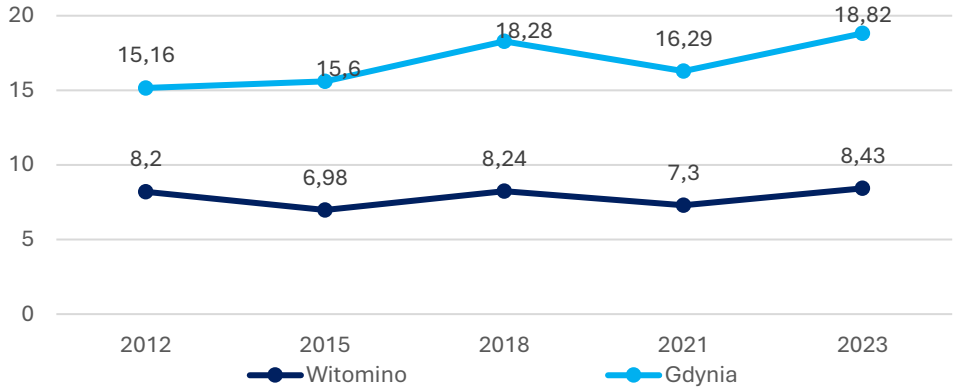
Problematycznym zjawiskiem obserwowanym na podobszarze jest to, że z wyżej wymienionych istniejących możliwości spędzania wolnego czasu korzystają ci mieszkańcy, którzy i tak są aktywni, którzy mają wewnętrzne zasoby i predyspozycje, aby wyjść z domu i efektywnie spędzić czas wolny. Jednocześnie identyfikuje się liczne grupy mieszkańców, których cechuje poczucie niemocy i braku szerszych zainteresowań, a także nieumiejętność zagospodarowania wolnego czasu lub jego brak, jak i brak wzorców w konstruktywnym modelu życia. Przejawem tych uwarunkowań jest m.in. spożywanie alkoholu, często w miejscach publicznych.

Wobec powyższego zjawiska, jak i z uwagi na niekorzystną sytuację ekonomiczną mieszkańców podobszaru, aby odwrócić trend marginalizacji relatywnie sporej części mieszkańców, niezmiernie ważne jest wprowadzanie na podobszar zróżnicowanej oferty z zakresu kultury i edukacji. To zresztą już się dzieje: dzięki funkcjonowaniu Przystani, Gdyńskie Centrum Zdrowia proponuje regularne spotkania dotyczące dbania o zdrowie i badania profilaktyczne. Tego rodzaju oferta nie była dotychczas dostępna dla mieszkańców podobszaru blisko miejsca zamieszkania. Obiektywnie, potrzeby są jednak dużo większe.

5. Gospodarka

Na podobszarze Witomino na koniec 2023 r. zarejestrowane w bazie REGON były 382 podmioty gospodarki narodowej, co stanowiło 0,91% wszystkich podmiotów w skali Gdyni.

Wskaźnik przedsiębiorczości mierzony jako liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób na przestrzeni badanych lat kształtował się następująco: 6,98 w 2015 r. (Gdynia: 15,6); 8,24 w 2018 r. (Gdynia: 18,28); 7,3 w 2021 r. (Gdynia: 16,29); 8,43 w 2023 r. (Gdynia: 19,03).



Ryc. 193. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Witomino

Wśród zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej aktywnych podmiotów było 312, w tym 237 przypadków to działalność gospodarcza osoby fizycznej, 26 to osoby prawne, zaś podmiotów z zawieszoną działalnością było 67 (z czego 65 to działalność gospodarcza osób fizycznych).

Struktura wielkości podmiotów na podobszarze przedstawia się następująco:

- 368 to mikroprzedsiębiorcy, zatrudniający do dziewięciu pracowników;
- 10 to mali przedsiębiorcy, zatrudniający 10-49 pracowników;
- 3 to średni przedsiębiorcy, zatrudniający 50-249 pracowników (należą do nich: m.in.: Zakład Rehabilitacji sp. z o.o., Szkoła Podstawowa nr 35 im. kpt. Stanisława Kosko);
- 1 podmiot to duży przedsiębiorca, zatrudniający 250-999 pracowników (to należące do Resortu Obrony Narodowej Regionalne Centrum Informatyki Gdynia).

W zakresie rozmieszczenia w przestrzeni podobszaru, najwięcej podmiotów gospodarki narodowej (93) zarejestrowanych jest przy ulicy Chwarznieńskiej (przy czym w samym budynku przy Chwarznieńskiej 136/138 należącym do SM „Senior" zarejestrowane są 22 podmioty), następnie najbardziej nasycona jest ulica Widna (66 podmiotów), na trzecim miejscu jest ulica Rolnicza (60 podmiotów).

Na podobszarze obecna jest działalność związana z handlem i usługami o zróżnicowanym przedmiocie. Z analizy podmiotów gospodarki narodowej według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD), czyli według typów, branż czy sektorów działalności wynika, że na Witominie dominuje działalność taksówek osobowych, następnym pod względem liczebności podmiotów typem działalności jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (przy czym w tej grupie znajdują się wyłącznie wspólnoty mieszkaniowe), a kolejnym – uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt.

Bardziej szczegółowe informacje dotyczące pierwszych pięciu, najbardziej licznych na podobszarze grup według klasyfikacji PKD, prezentuje tabela.

Poz.	Sekcja	Opis wg kodu PKD	Podobszar Witomino		% dla Gdyni
			Liczba podmiotów	%	
1.	H – Transport i gospodarka magazynowa	Działalność taksówek osobowych	21	5,50	2,18
2.	L – Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	16	4,19	4,70
3.	A – Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	Uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt (działalność mieszana)	14	3,66	2,88
4.	C – Przetwórstwo przemysłowe	Naprawa i konserwacja urządzeń elektrycznych	12	3,14	0,16
	F – Budownictwo	Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych	12	3,14	0,78
	K – Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	Działalność agentów i brokerów ubezpieczeniowych	12	3,14	1,72
	S – Pozostała działalność usługowa	Fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne	12	3,14	2,31
5.	J – Informacja i komunikacja	Działalność związana z oprogramowaniem	10	2,62	3,29

Tab. 39. Rejestr działalności gospodarczych według klasyfikacji PKD. Podobszar rewitalizacji Witomino

Wśród pozostałych grup PKD, w dalszej kolejności ich występowania na Witominie, wyróżnić należy następujące: sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych oraz transport drogowy towarów (po dziewięć podmiotów); obróbka mechaniczna elementów metalowych (osiem podmiotów); restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne (siedem podmiotów). Pozostałe typy działalności reprezentowana są przez mniejszą liczbę podmiotów; wiele z nich to pojedyncze działalności prowadzone w ramach konkretnych klas PKD.

W kontekście podaży określonych dóbr na podobszarze, a więc profilu obecnych tu przedsiębiorców, uwagę zwraca fakt funkcjonowania całodobowego sklepu sprzedającego napoje alkoholowe, co jest niesprzyjającą okolicznością wobec diagnozowanego na podobszarze problemu uzależnień od alkoholu. Na podobszarze koncesje na sprzedaż i/lub podawanie alkoholu posiada siedem podmiotów, a w jego bezpośrednim sąsiedztwie – kolejnych pięciu przedsiębiorców. W otoczeniu podobszaru znajduje się Centrum Handlowe „Witawa" oraz targowisko (w obydwu znajdują się apteki), „Biedronka" i „Lidl". W dostępności 10 minut jazdy komunikacją autobusową znajduje się również Centrum Handlowe „Riviera".

Powyższe okoliczności, jak i wspomniana wcześniej sytuacja materialna mieszkańców, przekładają się na raczej słabą kondycję lokalnych przedsiębiorstw.

Charakterystyczne jest występowanie na podobszarze pustych lokali użytkowych. Na dzień 31 grudnia 2023 r. było ich pięć, o różnej powierzchni. W budynku należącym do SM „Senior" powierzchnia użytkowa do wynajęcia to ok. 290 m^2, w tym basen. Stanowić to może ilustrację niekorzystnej sytuacji ekonomicznej osiedla, ale może też świadczyć o przesyceniu podobszaru tego rodzaju obiektami lub o niewłaściwym doborze rodzaju działalności gospodarczej. Puste lokale użytkowe jednocześnie stanowią potencjał podobszaru – o ile

pojawią się w nich podmioty gospodarcze działające na skalę ponadlokalną, ogólnomiejską. Aby tak się stało, potrzebne jest zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej podobszaru.

Za potencjał inwestycyjny podobszaru należy uznać zapisy MPZP 2101 wskazujące na tereny inwestycyjne, umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na terenie budynków komunalnych przy ulicy Chwarznieńskiej i na terenie garażów przy ulicy Pogodnej.

Do poważnych barier w zwiększaniu atrakcyjności gospodarczej podobszaru należą chaos przestrzenny osiedla oraz przeciążone ruchem samochodowym, okresowo zakorkowane drogi dojazdowe, prowadzące do i z podobszaru. Działania naprawcze dotyczące pierwszego rodzaju niedogodności, które może podjąć samorząd, są ograniczone, zaś w odniesieniu do drugiego – wykraczają poza obszar rewitalizacji i wpisują się w ramy ogólnomiejskich polityk.

Jeśli chodzi o ruch inwestycyjny mierzony liczbą wydanych pozwoleń na budowę (na podstawie ustawy Prawo budowlane), stwierdzić należy, że na podobszarze w latach 2017-2023 zrealizowano niewiele inwestycji ogółem (z wyjątkiem 2020 r.), zaś liczba tych, w których inwestorem jest prywatny podmiot, była znikoma. Bardziej szczegółowe dane prezentuje tabela:

Decyzje o pozwoleniu na budowę		
Rok wydania decyzji	Liczba decyzji	W tym: liczba decyzji dla inwestycji, w których inwestorem jest gmina
2017	4	2
2018	4	2
2019	1	0
2020	8	6
2021	2	1
2022	2	2
2023	2	2

Tab. 40. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę. Podobszar rewitalizacji Witomino

Na przestrzeni lat prowadzenia procesu rewitalizacji dla podobszaru wydano łącznie 23 pozwolenia na budowę, w tym 15, dla których inwestorem była gmina.

Skalę dotychczas realizowanych przedsięwzięć w procesie rewitalizacji ilustruje poniższe zestawienie.

Lp.	Adres budynku	Zakres prac wykonanych w ramach GPR 2017-2026
1.	Chwarznieńska 4	Remont elewacji.
2.	Chwarznieńska 6	Kompleksowa termomodernizacja (m.in.: docieplenie ścian zewnętrznych, docieplenie ścian cokołowych i fundamentowych wraz z izolacją przeciwwilgociową; wymiana: parapetów, rur spustowych, orynnowania, stolarki okiennej w mieszkaniach i częściach wspólnych budynku, drzwi zewnętrznych, instalacji c.o., instalacja c.w.u., naprawa istniejącej opaski wokół budynku). Remont: instalacji wod-kan wraz z montażem wodomierzy indywidualnych z odczytem radiowym, oświetlenia w częściach wspólnych i korytarzy.
3.	Chwarznieńska 8	Kompleksowa termomodernizacja (m.in.: docieplenie ścian zewnętrznych, docieplenie ścian cokołowych i fundamentowych wraz z izolacją przeciwwilgociową; wymiana: parapetów, rur spustowych, orynnowania, stolarki okiennej w mieszkaniach i częściach wspólnych budynku, drzwi zewnętrznych, instalacji c.o., instalacja c.w.u., naprawa istniejącej opaski wokół budynku). Remont: instalacji wod-kan wraz z montażem wodomierzy indywidualnych z odczytem radiowym, oświetlenia w częściach wspólnych i korytarzy, instalacji gazowej. Budowa i montaż podjazdu.
4.	Nauczycielska 5	Remont: stropodachu, korytarzy piwnic, pomieszczeń wspólnych, podjazdu; oczyszczenie elewacji; przebudowa wiaty śmietnikowej.
5.	Pogodna 2	Remont klatek schodowych wraz z wymianą instalacji elektrycznej (również w piwnicy).
6.	Rolnicza 10	Remont klatki schodowej (ocieplenie, malowanie ścian wewnętrznych, ułożenie glazury), wymiana drzwi zewnętrznych na galerie oraz drzwi wejściowych do budynku.
7.	Rolnicza 12	Remont: klatek schodowych (wymiana drzwi zewnętrznych na galerie i drzwi wejściowych do budynku), zejścia do piwnicy wraz z montażem drzwi.
8.	Rolnicza 14	Remont: wybranych elementów w obrębie klatki schodowej, schodów w klatce schodowej i do piwnicy.
9.	Rolnicza 16	Remont uszkodzonych galerii komunikacyjnych.
10.	Widna 2	Remont klatek schodowych, wymiana instalacji elektrycznej.
11.	Widna 3	Remont: klatek schodowych (wymiana okablowania, szachtów technicznych, modernizacja oświetlenia, wymiana drzwi zewnętrznych) i pomieszczeń (pomocniczych, gospodarczych, technicznych).
12.	Widna 4	Izolacja pionowa ścian fundamentowych.
13.	Widna 5	Renowacja elewacji budynku.
14.	Widna 7	Remont pionów.
15.	Widna 11	Wymiana orynnowania.
16.	Widna 13	Remont klatek schodowych.

Tab. 41. Zakres prac zrealizowanych w budynkach mieszkalnych na podobszarze rewitalizacji Witomino

6. Głos mieszkańców

Wyniki ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców dotyczące postrzegania podobszaru Witomino, pokazują, że pozytywnie oceniają oni przede wszystkim lokalizację w mieście oraz dostęp do terenów rekreacyjnych w rozumieniu sąsiedztwa Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, a także stan środowiska (opinia osób mieszkających na podobszarze) lub dostęp do sklepów i usług (opinia osób spoza obszaru).

Najwięcej negatywnych ocen dotyczy stanu infrastruktury drogowej, mieszkaniowej i technicznej. Znamiennym jest to, że mieszkańcy Witomina mocno podkreślają swoje potrzeby parkingowe i licznie podnoszą postulat stworzenia kolejnych miejsc postojowych, nawet kosztem zieleni. Z ankiet i rozmów wynika, że parkingi są jednym z podstawowych, budzącym wiele emocji, problemem przestrzennym dla części mieszkańców. Drugim, równie często podnoszonym co parkingi apelem, jest monitoring – zdaniem mieszkańców wiele miejsc na terenie osiedla jest niebezpiecznych i monitoring byłby skutecznym narzędziem we wprowadzaniu porządku w przestrzeni publicznej. Mieszkańcy uskarżają się również na

obecność dzików na terenie osiedla, korki uliczne w godzinach szczytu i tranzytowość podobszaru.

Inny podkreślany przez mieszkańców problem tego obszaru wiąże się z antyspołecznymi zachowaniami niewielkich grup lub pojedynczych osób w przestrzeni publicznej – problem ten został opisany szerzej w punkcie dotyczącym bezpieczeństwa. W związku z tym mieszkańcy ubolewają nad przeniesieniem Komisariatu Policji z osiedla (z budynku przy ulicy Chwarznieńskiej 4) na Chwarzno.

Przywołane opinie są zbieżne z obserwacjami z 2016 r. Mieszkańcy wskazywali wówczas, że największym problemem jest jakość tkanki społecznej, a zaraz po nim – stan infrastruktury. Główne problemy podobszaru, wskazywane w 2016 r., po 6-7 latach prowadzenia procesu pozostają aktualne.

Porównując zestawienie skojarzeń mieszkańców z Witominem, można zauważyć, że z chmury niepowiązanych szczególnie ze sobą słów o neutralnym znaczeniu („witaminki", „cmentarz", „Witawa", „zieleń") stworzonej w 2016 r., sześć lat później przeważały skojarzenia o negatywnych konotacjach.

Ryc. 194. Mapa skojarzeń mieszkańców Witomina z dzielnicą, po lewej z 2016 r., po prawej z 2022 r.

Spis rycin

Ryc. 1. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Babie Doły 7
Ryc. 2. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Babie Doły (w %). Stan na 31.12.2023 r. 7
Ryc. 3. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji Babie Doły 8
Ryc. 4. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Babie Doły 8
Ryc. 5. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód jej przyznania w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Babie Doły 9
Ryc. 6. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Babie Doły 10
Ryc. 7. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Babie Doły 10
Ryc. 8. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Babie Doły 11
Ryc. 9. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Babie Doły 12
Ryc. 10. Zadłużenie w zasobie komunalnym w tys. zł. Podobszar rewitalizacji Babie Doły 13
Ryc. 11. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły 14
Ryc. 12. Wskaźnik osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły 14
Ryc. 13. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców; 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Babie Doły 15
Ryc. 14. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Babie Doły; opr. BPPMG 16
Ryc. 15. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Babie Doły; opr. BPPMG 16
Ryc. 16. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. dla SP 28 na tle średniej dla miasta 17
Ryc. 17. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Babie Doły 20
Ryc. 18. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Babie Doły 21
Ryc. 19. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Babie Doły 22
Ryc. 20. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Babie Doły 24
Ryc. 21. Dziedzictwo kulturowe. Podobszar rewitalizacji Babie Doły 26
Ryc. 22. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Babie Doły 26
Ryc. 23. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły 31
Ryc. 24. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły 32
Ryc. 25. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Babie Doły 32
Ryc. 26. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Babie Doły 32
Ryc. 27. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Babie Doły 34
Ryc. 28. Mapa skojarzeń mieszkańców Babich Dołów z dzielnicą: po lewej z 2016 r., po prawej z 2022 r. 35
Ryc. 29. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Oksywie (w %). Stan na 31.12.2023 r. 38
Ryc. 30. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Oksywie 39
Ryc. 31. Wskaźnik klientów pomocy społecznej (na 1000 osób) dla adresów uznawanych za getta socjalne – na tle średniej gminnej. Podobszar rewitalizacji Oksywie w 2021 r. 40
Ryc. 32. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji Oksywie 40

Ryc. 33. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie 41
Ryc. 34. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie 42
Ryc. 35. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Oksywie 43
Ryc. 36. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Oksywie 44
Ryc. 37. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Oksywie 44
Ryc. 38. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Oksywie 45
Ryc. 39. Zaległość w opłatach w wybranych budynkach z lokalami komunalnymi w 2023 r. (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Oksywie 46
Ryc. 40. Średnia zaległość w opłatach w przeliczeniu na zadłużony lokal gminny w wybranych budynkach z własnością gminną (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Oksywie 47
Ryc. 41. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie 47
Ryc. 42. Wskaźnik osób uzależnionych kierowanych na terapię alkoholową (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie 48
Ryc. 43. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych w 2023 r. (na 1000 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Oksywie 49
Ryc. 44. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Oksywie 50
Ryc. 45. Odsetek uczniów szkół podstawowych niepromowanych w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Oksywie 50
Ryc. 46. Lokalizacja obszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Oksywie; opr. BPPMG 51
Ryc. 47. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Oksywie; opr. BPPMG 52
Ryc. 48. Liczba uczestników korzystających z Domu Sąsiedzkiego w Przystani Śmidowicza 49 (na podstawie list dziennych). Podobszar rewitalizacji Oksywie 55
Ryc. 49. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Oksywie 56
Ryc. 50. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Oksywie 62
Ryc. 51. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Oksywie 64
Ryc. 52. Formy użytkowania terenów gminnych przez osoby fizyczne w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Oksywie 65
Ryc. 53. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Oksywie 66
Ryc. 54. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Oksywie; opr. BPPMG 68
Ryc. 55. Dziedzictwo kulturowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie 71
Ryc. 56. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Oksywie 73
Ryc. 57. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Oksywie; opr. BPPMG 75
Ryc. 58. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie 79
Ryc. 59. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie 79
Ryc. 60. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Oksywie 80
Ryc. 61. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Oksywie 80

Ryc. 62. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Oksywie 83
Ryc. 63. Mapa skojarzeń mieszkańców Oksywia z Oksywiem, po lewej z 2016 r., po prawej z 2022 r. 85
Ryc. 64. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Meksyk 88
Ryc. 65. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Meksyk (w %). Stan na 31.12.2023 r. 89
Ryc. 66. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji Meksyk 90
Ryc. 67. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Meksyk 90
Ryc. 68. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania pomocy w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Meksyk 91
Ryc. 69. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Meksyk 91
Ryc. 70. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Meksyk 92
Ryc. 71. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Meksyk 92
Ryc. 72. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Meksyk 93
Ryc. 73. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk 94
Ryc. 74. Wskaźnik osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk 95
Ryc. 75. Odsetek klientów pomocy społecznej objętych usługami opiekuńczymi oraz specjalistycznymi usługami opiekuńczymi (w %). Podobszar rewitalizacji Meksyk 95
Ryc. 76. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Meksyk 96
Ryc. 77. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Meksyk; opr. BPPMG 96
Ryc. 78. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Meksyk, opr. BPPMG 97
Ryc. 79. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. w SP 31 na tle średniej dla miasta 97
Ryc. 80. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Meksyk 101
Ryc. 81. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Meksyk 102
Ryc. 82. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Meksyk 103
Ryc. 83. Formy użytkowania terenów gminnych przez osoby fizyczne w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Meksyk 104
Ryc. 84. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Meksyk 105
Ryc. 85. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Meksyk; opr. BPPMG 106
Ryc. 86. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Meksyk 108
Ryc. 87. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Meksyk; opr. BPPMG 109
Ryc. 88. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk 114
Ryc. 89. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk 114
Ryc. 90. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Meksyk 115
Ryc. 91. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Meksyk 115
Ryc. 92. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Meksyk 117

Ryc. 93. Skojarzenia mieszkańców Chyloni z Meksykiem, 2016 r. 119
Ryc. 94. Skojarzenia mieszkańców, po lewej: Gdyni z Meksykiem, po prawej: mieszkańców Meksyku z Meksykiem; 2022 r. 119
Ryc. 95. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 122
Ryc. 96. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji ZOH (w %). Stan na 31.12.2023 r. 122
Ryc. 97. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 123
Ryc. 98. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 123
Ryc. 99. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 124
Ryc. 100. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 125
Ryc. 101. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 126
Ryc. 102. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 126
Ryc. 103. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 127
Ryc. 104. Średnie zadłużenie mieszkania komunalnego (w tys. zł; 2023 r.). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 128
Ryc. 105. Proporcje w wyrokach eksmisyjnych z zasobu komunalnego. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 128
Ryc. 106. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 129
Ryc. 107. Wskaźnik osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 130
Ryc. 108. Odsetek klientów pomocy społecznej objęty usługami opiekuńczymi oraz specjalistycznymi usługami opiekuńczymi (w %). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 130
Ryc. 109. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 131
Ryc. 110. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego; opr. BPPMG 132
Ryc. 111. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego; opr. BPPMG 132
Ryc. 112. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. w SP 10 na tle średnich wyników dla miasta 133
Ryc. 113. Odsetek uczniów szkół podstawowych niepromowanych w 2023 r. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 133
Ryc. 114. Wskaźnik czytelników w bazie Biblioteki Gdynia zapisanych z podobszaru (na 100 mieszkańców). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 135
Ryc. 115. Liczba uczestników korzystających z Domu Sąsiedzkiego w Przystani Opata Hackiego 33 (na podstawie list dziennych) 136
Ryc. 116. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 137
Ryc. 117. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 140
Ryc. 118. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 141
Ryc. 119. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 143
Ryc. 120. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego; opr. BPPMG 143

Ryc. 121. Gminny zasób mieszkaniowy w 2023 r. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 144
Ryc. 122. Struktura własności mieszkań w poszczególnych budynkach (w %). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 144
Ryc. 123. Odsetek lokali komunalnych z zaległościami w opłatach (w %). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 145
Ryc. 124. Średnia cena za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 147
Ryc. 125. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 148
Ryc. 126. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego; opr. BPPMG 149
Ryc. 127. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 152
Ryc. 128.Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 152
Ryc. 129. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 153
Ryc. 130. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 153
Ryc. 131. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji rejonu ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 156
Ryc. 132. Zestawienie chmur skojarzeń „word it out" na temat podobszaru rewitalizacji 2016 r. (po lewej stronie) i 2022 r. (po prawej stronie) 160
Ryc. 133. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 166
Ryc. 134. Zameldowani w 2023 r. z podziałem na zabudowę uporządkowaną i tereny inwestycyjne. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 167
Ryc. 135. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera (w %). Stan na 31.12.2023 r. 167
Ryc. 136. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1000 osób. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 168
Ryc. 137. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 169
Ryc. 138. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 169
Ryc. 139. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 170
Ryc. 140. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 170
Ryc. 141. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 171
Ryc. 142. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 172
Ryc. 143. Wskaźnik osób kierowanych na terapię uzależnienia od alkoholu (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 172
Ryc. 144. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 173
Ryc. 145. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera, opr. BPPMG 174

Ryc. 146. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera; opr. BPPMG 174
Ryc. 147. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w 2023 r. dla SP 29 na tle średnich wyników dla miasta .. 175
Ryc. 148. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 177
Ryc. 149. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 178
Ryc. 150. Struktura własności wraz z rysunkiem MPZP 0806 na terenie podobszaru Wzgórza Orlicz-Dreszera. Każdy kolor odpowiada innemu właścicielowi; kolor żółty i szary oznaczają tereny gminne. Stan na rok 2017 179
Ryc. 151. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 179
Ryc. 152. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 181
Ryc. 153. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera; opr. BPPMG 182
Ryc. 154. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 183
Ryc. 155. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera; opr. BPPMG 184
Ryc. 156. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 187
Ryc. 157. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 187
Ryc. 158. Wskaźnik liczby przestępstw przeciwko rodzinie i opiece (na 10 tys. mieszkańców). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 187
Ryc. 159. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera 188
Ryc. 160. Zameldowani w latach 2012-2023. Podobszar rewitalizacji Witomino 192
Ryc. 161. Struktura ludności na podobszarze rewitalizacji Witomino (w %). Stan na 31.12.2023 r. 193
Ryc. 162. Wskaźnik klientów pomocy społecznej na 1 000 osób. Podobszar rewitalizacji Witomino 194
Ryc. 163. Odsetek klientów pomocy społecznej w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Witomino 195
Ryc. 164. Odsetek klientów pomocy społecznej ze względu na powód przyznania w podziale na przedziały wiekowe w 2023 r. Podobszar rewitalizacji Witomino 195
Ryc. 165. Klienci pomocy społecznej (na 1000 osób) w podziale na rodzaj własności mieszkania; dane z 2021 r. Podobszar rewitalizacji Witomino 196
Ryc. 166. Wskaźnik mieszkańców zarejestrowanych jako osoby bezrobotne (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Witomino 196
Ryc. 167. Wskaźnik osób długotrwale bezrobotnych (na 100 osób w wieku produkcyjnym). Podobszar rewitalizacji Witomino 197
Ryc. 168. Odsetek bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w ogólnej liczbie bezrobotnych (na 100 osób bezrobotnych). Podobszar rewitalizacji Witomino 197
Ryc. 169. Średni dochód mieszkańców liczony w oparciu o deklaracje PIT (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Witomino 198
Ryc. 170. Odsetek lokali komunalnych z zaległościami w opłatach czynszowych w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Witomino 199
Ryc. 171. Wielkość zaległości w budynkach gminnych w latach 2016-2023 (w tys. zł). Podobszar rewitalizacji Witomino 200
Ryc. 172. Średnie zadłużenie mieszkania komunalnego (w budynku gminnym) w 2023 r. (w tys. zł.). Podobszar rewitalizacji Witomino 200
Ryc. 173. Wskaźnik liczby klientów pomocy społecznej z rozpoznanymi zaburzeniami psychicznymi (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino 201
Ryc. 174. Wskaźnik osób uzależnionych kierowanych na terapię alkoholową (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino 202

Ryc. 175. Odsetek klientów pomocy społecznej objęty usługami opiekuńczymi oraz specjalistycznymi usługami opiekuńczymi w 2023 r. (w %). Podobszar rewitalizacji Witomino 202
Ryc. 176. Wskaźnik osób korzystających z usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych (na 1000 mieszkańców w 2023 r.). Podobszar rewitalizacji Witomino 203
Ryc. 177. Lokalizacja podobszaru rewitalizacji na tle rejonów szkolnych. Podobszar rewitalizacji Witomino; opr. BPPMG 203
Ryc. 178. Dostęp mieszkańców do publicznych szkół podstawowych. Podobszar rewitalizacji Witomino; opr. BPPMG 204
Ryc. 179. Średni wynik egzaminu ósmoklasisty w SP 35 w 2023 r. na tle średnich wyników w mieście 205
Ryc. 180. Liczba uczestników korzystających z Domu Sąsiedzkiego w Przystani Widna 2A (na podstawie list dziennych) 207
Ryc. 181. Inwentaryzacja funkcjonalna. Podobszar rewitalizacji Witomino 210
Ryc. 182. Przestrzenie publiczne. Podobszar rewitalizacji Witomino 212
Ryc. 183. Struktura własności gruntów. Podobszar rewitalizacji Witomino 214
Ryc. 184. Podział własności gruntów, stan na 2023 r. (w ha). Podobszar rewitalizacji Witomino 214
Ryc. 185. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podobszar rewitalizacji Witomino 216
Ryc. 186. Tereny mieszkaniowe według typów. Podobszar rewitalizacji Witomino; opr. BPPMG 217
Ryc. 187. Średnia cena za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych. Podobszar rewitalizacji Witomino 219
Ryc. 188. Uwarunkowania środowiskowe. Podobszar rewitalizacji Witomino 220
Ryc. 189. Klimat akustyczny. Tereny ochrony akustycznej i przekroczeń poziomów hałasu. Podobszar rewitalizacji Witomino; opr. BPPMG 222
Ryc. 190. Wskaźnik liczby przestępstw (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino 226
Ryc. 191. Wskaźnik liczby przestępstw w siedmiu podstawowych kategoriach przestępczości pospolitej w 2023 r. (na 1000 osób). Podobszar rewitalizacji Witomino 226
Ryc. 192. Wskaźnik liczby ofiar przemocy (na 10 tys. osób). Podobszar rewitalizacji Witomino 227
Ryc. 193. Wskaźnik zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 zameldowanych. Podobszar rewitalizacji Witomino 232
Ryc. 194. Mapa skojarzeń mieszkańców Witomina z dzielnicą, po lewej z 2016 r., po prawej z 2022 r. 236

Spis tabel

Tab. 1. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej. Podobszar rewitalizacji Babie Doły 5
Tab. 2. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Babie Doły w oparciu o bazę meldunkową 7
Tab. 3. Liczba składanych projektów w ramach Budżetu Obywatelskiego 18
Tab. 4. Frekwencja w wyborach do rady gminy w 2018 i 2024 r. oraz do Sejmu RP w 2023 r. 19
Tab. 5. Organizacje pozarządowe na podobszarze i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Podobszar rewitalizacji Babie Doły 19
Tab. 6. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę. Podobszar rewitalizacji Babie Doły 34
Tab. 7. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej. Podobszar rewitalizacji Oksywie 37
Tab. 8. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Oksywie w oparciu o bazę meldunkową . 38
Tab. 9. Spis podmiotów trzeciego sektora zarejestrowanych w granicach podobszaru rewitalizacji oraz tych zarejestrowanych poza jego granicami, ale prowadzących działalność na obszarze 55
Tab. 10. Wykaz instytucji i podmiotów świadczących usługi publiczne i społeczne na obszarze Oksywia ... 61
Tab. 11 Zestawienie budynków i obszarów z podobszaru rewitalizacji Oksywie wpisanych do rejestru zabytków 71
Tab. 12. Zestawienie budynków z podobszaru rewitalizacji Oksywie wpisanych do gminnej ewidencji zabytków 72

Tab. 13. Najliczniej reprezentowane w PKD sekcje dla podobszaru Oksywia 84
Tab. 14. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę na podobszarze rewitalizacji Oksywie 84
Tab. 15. Zakres prac zrealizowanych w budynkach mieszkalnych na podobszarze rewitalizacji Oksywie 85
Tab. 16. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej 87
Tab. 17. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Meksyk w oparciu o bazę meldunkową. 89
Tab. 18. Frekwencja w wyborach do rady gminy w 2018 i 2024 r. oraz do Sejmu RP w 2023 r. 99
Tab. 19. Organizacje pozarządowe w sąsiedztwie podobszaru. Podobszar rewitalizacji Meksyk..... 99
Tab. 20. Działalności gospodarcze na podobszarze rewitalizacji Meksyk według rejestru PKD 117
Tab. 21. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę. Podobszar rewitalizacji Meksyk 118
Tab. 22. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej na podobszarze rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 120
Tab. 23. Struktura wiekowa mieszkańców podobszaru rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego na przestrzeni lat 2012-2023 121
Tab. 24. Organizacja pozarządowe zarejestrowane lub działające na podobszarze rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 136
Tab. 25. Zestawienie podmiotów świadczących usługi społeczne na podobszarze rewitalizacji lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 139
Tab. 26. Zestawienie działalności gospodarczych według klasyfikacji PKD. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 157
Tab. 27. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę. Podobszar rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 158
Tab. 28. Zakres prac zrealizowanych w budynkach mieszkalnych na podobszarze rewitalizacji w rejonie ulic Zamenhofa-Opata Hackiego 158
Tab. 29. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej 161
Tab. 30. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Wzgórze Orlicz-Dreszera w oparciu o bazę meldunkową 167
Tab. 31. Organizacje pozarządowe zarejestrowane w granicach podobszaru rewitalizacji oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie 176
Tab. 32. Działalności gospodarcze na podobszarze rewitalizacji według PKD 189
Tab. 33. Wskaźniki delimitacyjne: obligatoryjne oraz fakultatywne w podsystemach: społecznym i gospodarczym wykorzystane w diagnozie delimitacyjnej dla podobszaru rewitalizacji Witomino 191
Tab. 34. Struktura wiekowa ludności na podobszarze rewitalizacji Witomino w oparciu o bazę meldunkową 193
Tab. 35. Projekty składane do Budżetu Obywatelskiego 207
Tab. 36. Frekwencja w wyborach do rady gminy w 2018 i 2024 r. oraz w wyborach do Sejmu RP w 2023 r. 208
Tab. 37. Organizacje pozarządowe zarejestrowane na podobszarze lub prowadzące na nim działalność, 2023 r. 209
Tab. 38. Organizacje i instytucje świadczące usługi publiczne na podobszarze rewitalizacji Witomino 211
Tab. 39. Rejestr działalności gospodarczych według klasyfikacji PKD. Podobszar rewitalizacji Witomino 233
Tab. 40. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę. Podobszar rewitalizacji Witomino 234
Tab. 41. Zakres prac zrealizowanych w budynkach mieszkalnych na podobszarze rewitalizacji Witomino 235

GDYNIA ODNOWA

Podstawowe kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych obszaru rewitalizacji

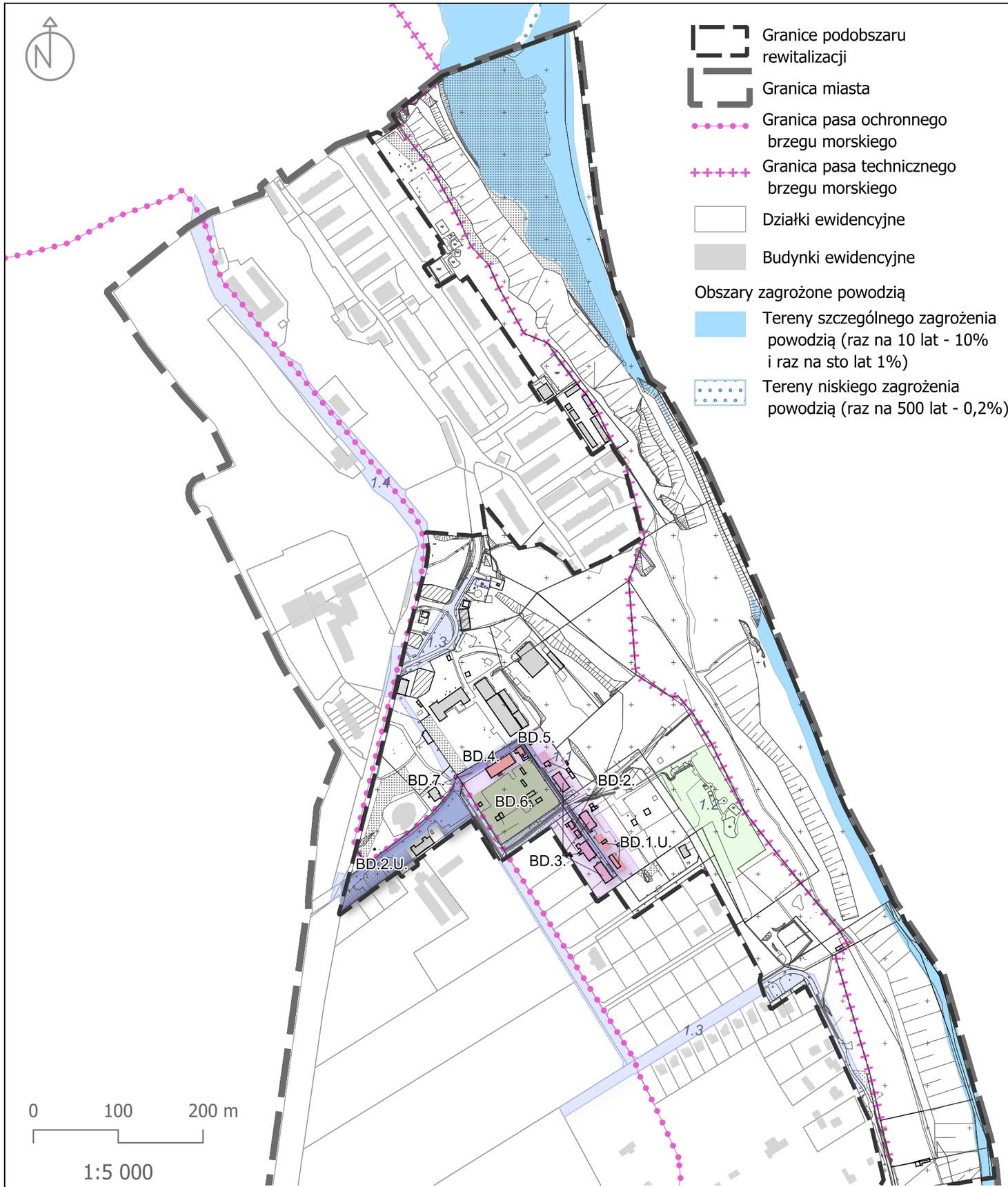
Załącznik nr 2
do Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+

Gdynia 2025

PODSTAWOWE KIERUNKI ZMIAN FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH OBSZARU REWITALIZACJI

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2.1.

CZĘŚĆ DZIELNICY BABIE DOŁY, REJON ULICY RYBAKÓW



PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE PLANOWANE W GPR 2030+

BD.1 Działania aktywizujące lokalną społeczność Babich Dołów*

BD.2. Budowa dwóch budynków czworaków z przeznaczeniem na mieszkania komunalne

BD.3. Remont mieszkalnych budynków komunalnych (tzw. czworaków)

BD.4. Kompleksowy remont budynku Dworu Thymiana z przeznaczeniem na funkcje usługowe, w tym funkcje publiczne

BD.5. Kompleksowy remont Domu Zarządcy z przeznaczeniem na funkcję społeczno-kulturalną

BD.6. Rewaloryzacja historycznego parku w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże

BD.7. Budowa wewnętrznego układu komunikacyjnego w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże

BD.1.U. Budowa i prowadzenie dwóch Rodzinnych Domów Dziecka w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego Nowe Obłuże

BD.2.U. Uporządkowanie przestrzeni i poprawa bezpieczeństwa między ulicą Rybaków a ulicą Zieloną

*Przedsięwzięcie nie pokazane na mapie

PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE ZREALIZOWANE W RAMACH GPR 2017-2026

1.1 Opracowanie dokumentacji architektoniczno-konserwatorskiej dla zespołu dworsko-Folwarcznego „Nowe Obłuże”.
1.2 Budowa nowej przestrzeni rekreacyjnej, tj. zagospodarowanie polany przy klifie wraz z uporządkowaniem terenów spacerowych na samym klifie.
1.3 Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w rejonie ulic Rybaków, Zielonej, Ikara wraz z podłączeniem budynków komunalnych przy ulicy Rybaków do sieci kanalizacyjnej.
1.4 Modernizacja dojazdu do plaży na przedłużeniu ulicy Zielonej.

PODSTAWOWE KIERUNKI ZMIAN FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH OBSZARU REWITALIZACJI

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2.2.

CZĘŚĆ DZIELNICY OKSYWIE, REJON DAWNEJ WSI OKSYWIE ORAZ ULIC ARENDTA DICKMANA I INŻ. JANA ŚMIDOWICZA

group1

- Granice podobszaru rewitalizacji
- Granica miasta

Obszary zagrożone powodzią

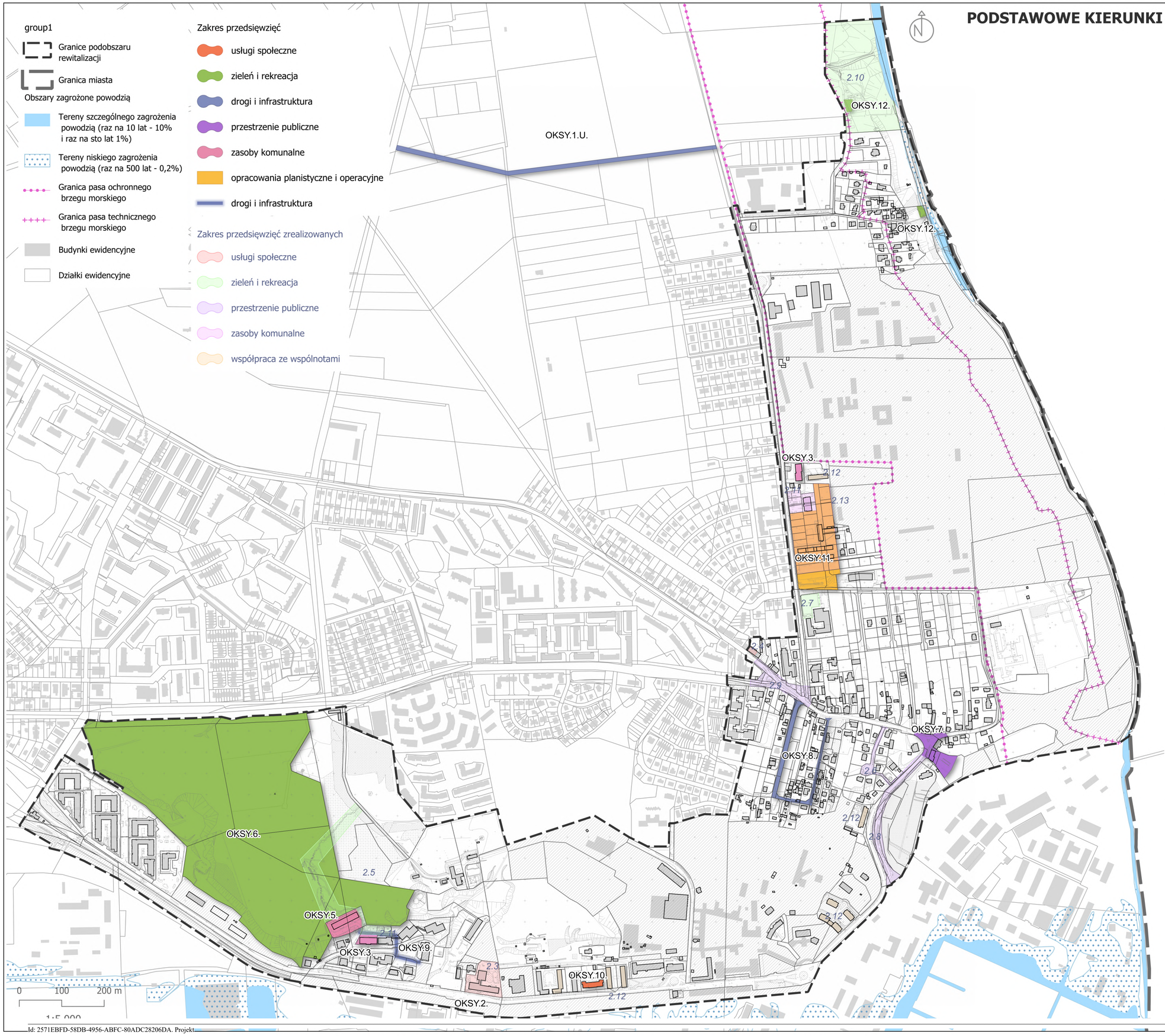
- Tereny szczególnego zagrożenia powodzią (raz na 10 lat - 10% i raz na sto lat 1%)
- Tereny niskiego zagrożenia powodzią (raz na 500 lat - 0,2%)
- Granica pasa ochronnego brzegu morskiego
- Granica pasa technicznego brzegu morskiego
- Budynki ewidencyjne
- Działki ewidencyjne

Zakres przedsięwzięć

- usługi społeczne
- zieleń i rekreacja
- drogi i infrastruktura
- przestrzenie publiczne
- zasoby komunalne
- opracowania planistyczne i operacyjne
- drogi i infrastruktura

Zakres przedsięwzięć zrealizowanych

- usługi społeczne
- zieleń i rekreacja
- przestrzenie publiczne
- zasoby komunalne
- współpraca ze wspólnotami



PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE PLANOWANE W GPR 2030+

OKSY.1. Działania aktywizujące lokalną społeczność Oksywia*

OKSY.2. Działalność Domu Sąsiedzkiego

OKSY.3. Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych, wielorodzinnych budynkach mieszkalnych

OKSY.4. Dotacje na remonty części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych i zagospodarowanie przestrzeni wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych

OKSY.5. Rozbiórka komunalnego budynku mieszkalnego

OKSY.6. Zagospodarowanie Parku Leśnego - etap II

OKSY.7. Kompleksowa przebudowa Placu Ks. Franciszka Blachnickiego wraz z zagospodarowaniem przyległego podwórza wiejskiego - centralnej części zaytkowego układu ruralistycznego

OKSY.8. Poprwa jakości środowiskowej i funkcjonalności przestrzeni publicznych Kępy Oksywskiej poprzez rozwój infrastruktury technicznej i zastosowanie rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury

OKSY.9. Poprawa jakości przestrzeni publicznych w celu podniesienia bezpieczeństwa pieszych w rejonie ulicy Żeglarzy

OKSY.10. Poprawa efektywności energetycznej samorządowego przedszkola „Jantarek”

OKSY.11. Opracowanie master planu dla nowego mini-centrum dzielnicy w rejonie ulicy Dickmana – między ulicą Miegonia a budynkiem Dickmana 30

OKSY.12. Stworzenie przestrzeni rekreazcyjnej w oparciu o tożsamość miejsca na Osadzie Rybackiej

OKSY.1.U. Przejście pieszo-rowerowe Dickmana – Zielona

OKSY 2.U. Podniesienie bezpieczeństwa pieszych*

OKSY.3.U. Ochrona krajobrazu Kępy Oksywskiej*

OKSY.4.U. Upamiętnienie dziedzictwa Kępy Oksywskiej*

*Przedsięwzięcia nie pokazane na mapie

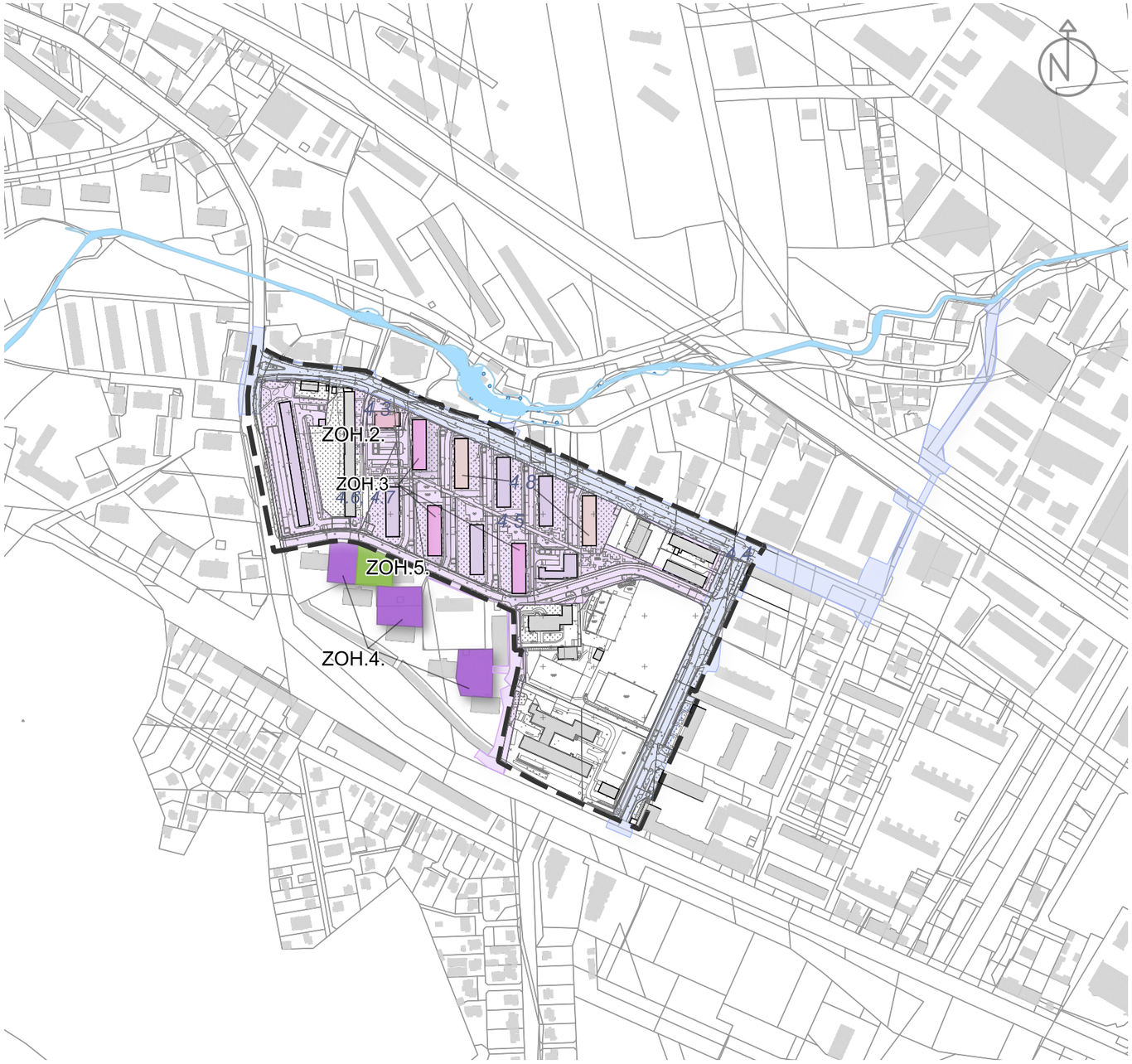
PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE ZREALIZOWANE W RAMACH GPR 2017-2026

2.3 Utworzenie Centrum Sąsiedzkirgo Przystań oraz zagospodarowanie otoczenia dla potrzeb rozwoju oferty usług społecznych świadczonych na rzecz mieszkańców dzielnicy
2.4 Poprawa dostępności oraz rozwój infrastruktury dla potrzeb rozwoju usług społecznych w obrębie Oksywia górnego
2.5 Integracja Oksywia dolnego i górnego poprzez utworzenie traktu leśnego oraz parku leśnego pomiędzy ulicą Żeglarzy i Bosmańską
2.6 Integracja Oksywia dolnego i górnego poprzez usprawnienie ruchu pieszych od ulicy Arciszewskich i ulicy Makowskiego w kierunku dawnej wsi Oksywie
2.7 Rozwój terenu rekreacyjnego w obrębie V LO przy ulicy Dickmana
2.8 Zagospodarowanie przestrzeni publicznej w obrębie ulicy Arciszewskich
2.9 Rozwój przestrzeni publicznej i przebudowa układu komunikacyjnego w obrębie centrum dawnej wsi Oksywie.
2.10 Wykorzystanie potencjału gospodarczego oraz poprawa jakości życia mieszkańców Osady Rybackiej (utworzenie polany rekreacyjnej na klifie)
2.11 Remonty wybranych elementów w mieszkalnych budynkach komunalnych
2.12 Program współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi (dofinansowanie remontów części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych)
2.13 Budowa budynku komunalnego Dickmana 30 wraz ze świetlicą dla mieszkańców

PODSTAWOWE KIERUNKI ZMIAN FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH OBSZARU REWITALIZACJI

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2.4.

CZĘŚĆ DZIELNICY CHYLONIA, REJON ULIC LUDWIKA ZAMENHOFA I OPATA HACKIEGO



PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE PLANOWANE W GPR 2030+

ZOH.1. Działalnia aktywizujące lokalną społeczność osiedla Zamenhofa-Opata Hackiego

ZOH.2. Działalność Domu Sąsiedzkiego

ZOH.3. Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych, wielorodzinnych budynkach mieszkalnych

ZOH.4. Przygotowanie i realizacja zmian w zagospodarowaniu terenu bezpośrednio sąsiadującego z podobszarem rewitalizacji

ZOH.5. Uporządkowanie istniejącego zagospodarowania na terenie zieleni przy budynku Zamenhofa 4A

PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE ZREALIZOWANE W RAMACH GPR 2017-2026

4.3 Utworzenie centrum sąsiedzkiego dla potrzeb rozwoju oferty usług społecznych świadczonych w lokalnej społeczności

4.4 Rozbudowa ulic Komierowskiego, Opata Hackiego i św. Mikołaja wraz z zagospodarowaniem przyległego terenu

4.5 Zagospodarowanie przestrzeni osiedla Zamenhofa, Opata Hackiego wraz z rozbudową ulicy Zamenhofa

4.6 Kompleksowa modernizacja energetyczna wybranych mieszkalnych budynków komunalnych

4.7 Remonty wybranych elementów w mieszkalnych budynkach komunalnych

4.8 Współpraca ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie remontów i zagospodarowania przestrzeni

Granice podobszaru rewitalizacji

Działki ewidencyjne

Budynki ewidencyjne

Zakres przedsięwzięć

zieleń i rekreacja

przestrzenie publiczne

zasoby komunalne

Zakres przedsięwzięć zrealizowanych

usługi społeczne

drogi i infrastruktura

przestrzenie publiczne

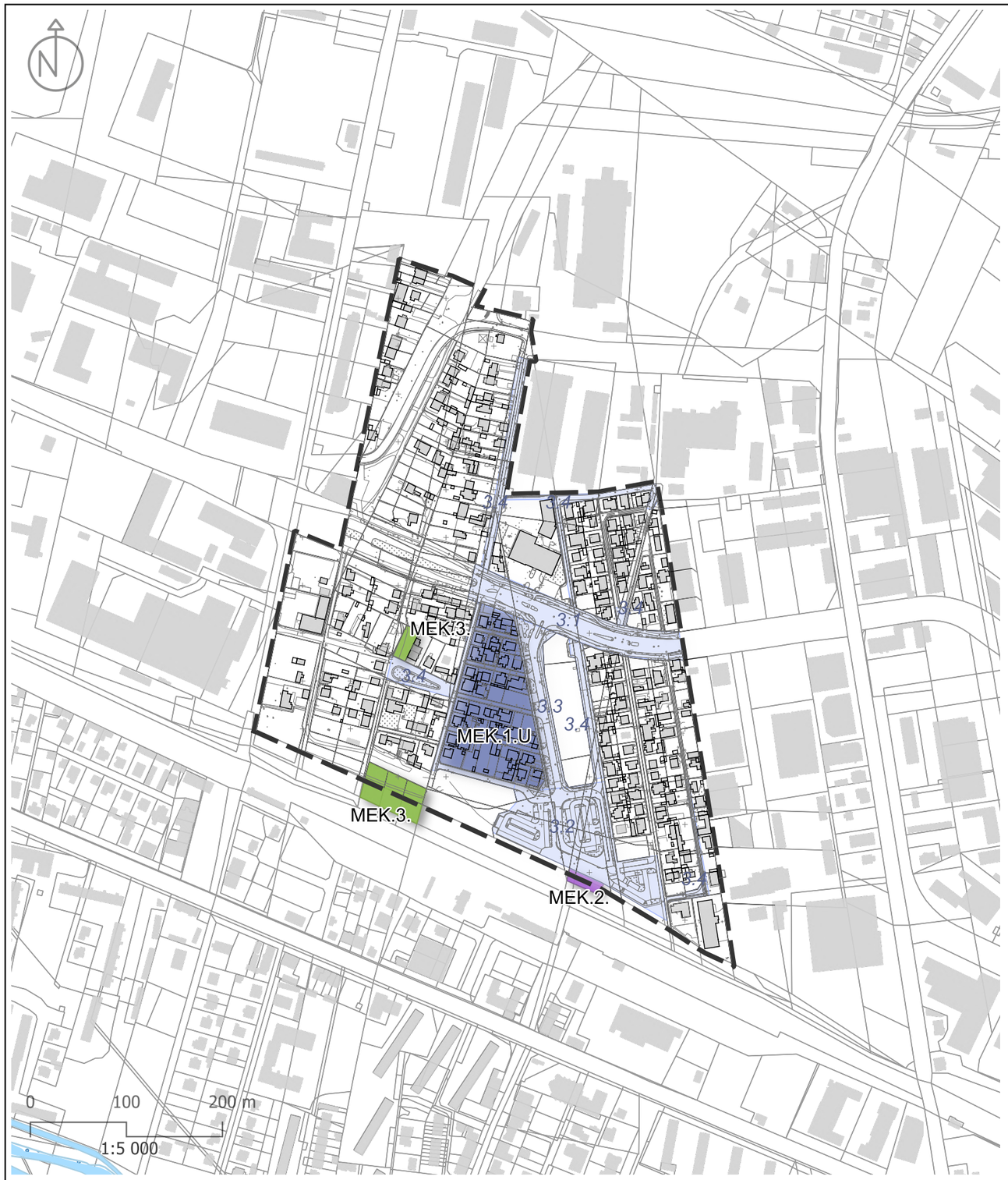
zasoby komunalne

współpraca ze wspólnotami

PODSTAWOWE KIERUNKI ZMIAN FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH OBSZARU REWITALIZACJI

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2.3.

CZĘŚĆ DZIELNICY CHYLONIA, REJON TZW. MEKSYKU



Granice podobszaru rewitalizacji

Działki ewidencyjne

Budynki ewidencyjne

Zakres przedsięwzięć

- zieleń i rekreacja
- drogi i infrastruktura
- przestrzenie publiczne

Zakres przedsięwzięć zrealizowanych

- drogi i infrastruktura

PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE PLANOWANE W GPR 2030+

MEK.1. Działania aktywizujące lokalną społeczność Meksyku*

MEK.2. Poprawa dostępu pieszych, w tym osób ze szczególnymi potrzebami, do węzła Gdynia Chylonia

MEK.3. Utworzenie lokalnego zagospodarowania rekreacyjnego

MEK 1.U. Wykonanie analizy zakresu prac i koncepcji zagospodarowania nieutwardzonych dróg wewnętrznych wraz z analizą kosztów

*Przedsięwzięcie nie pokazane na mapie

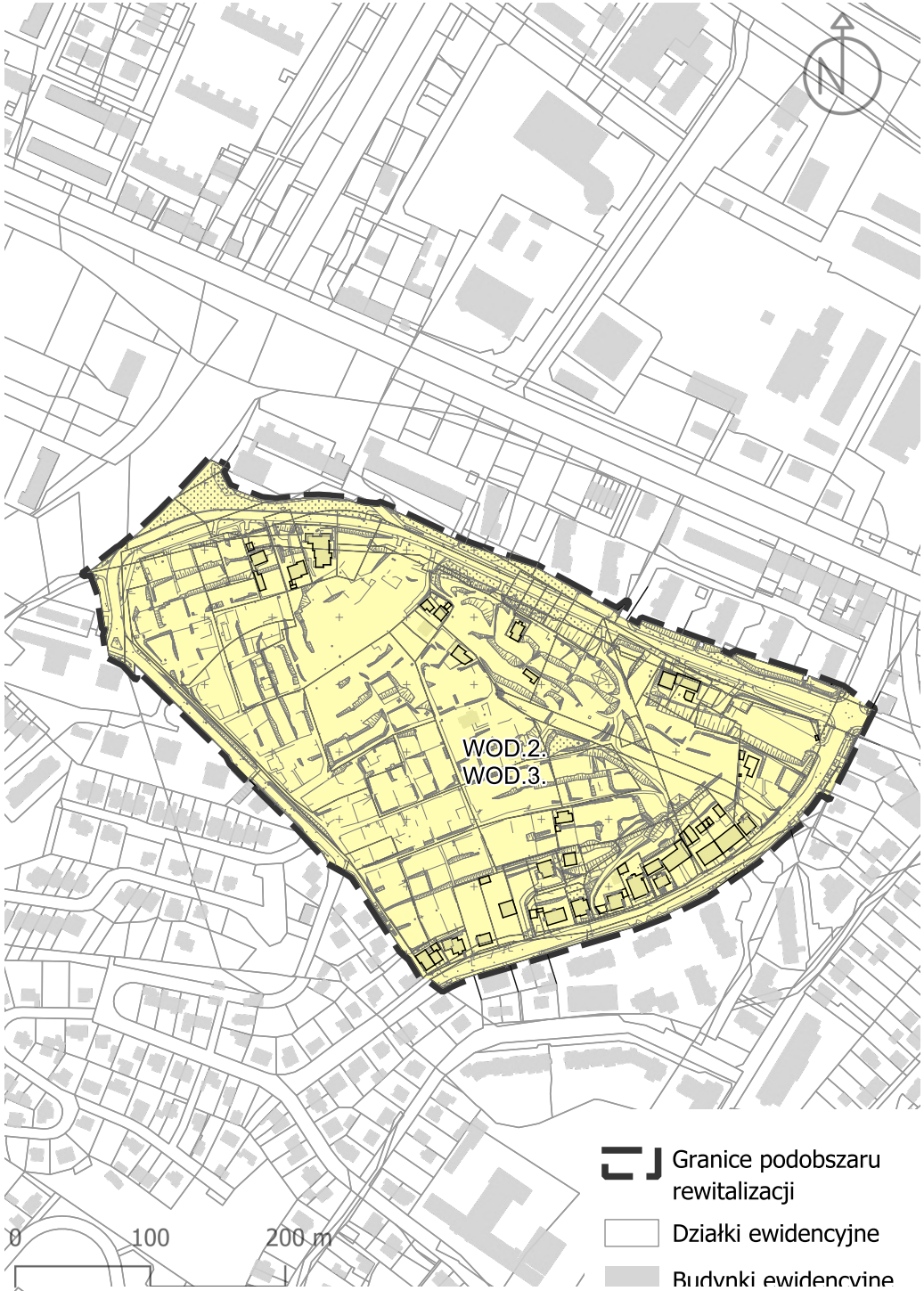
PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE ZREALIZOWANE W RAMACH GPR 2017-2026

3.1 Budowa elementów podstawowego układu drogowego w obrębie osiedla, tj. przebudowa ulicy Hutniczej wraz z budową bezpiecznych przejść dla pieszych: przez ulicę Hutniczą z sygnalizacją świetlną

3.2 Budowa pętli autobusowej w obrębie przejścia podziemnego stacji Gdynia Chylonia wraz z chodnikami i peronem przystankowym oraz ogólnodostępnym parkingiem dla samochodów typu park&ride i dla rowerów

3.3 Budowa nowej ulicy - Meksykańskiej - łączącej ulicę Hutniczą z pętlą autobusową przy zejściu podziemnym do stacji Gdynia Chylonia wraz z budową dwóch wyniesionych w ciągu ulicy Meksykańskiej na skrzyżowaniach z ulicą Śliwkową i z ulicą Brzoskwiniową

3.4 Modernizacja fragmentów wewnętrznego układu drogowego osiedla; w ramach zadania zbudowano ogród deszczowy przy ulicy Śliwkowej oraz wyremontowano: ulicę Palmową, ulicę Dachnowskiego, północne i południowe odcinki ulic Orzechowej i Nowodworskiego, jak i przebudowano ulicę Brzoskwiniową



PODSTAWOWE KIERUNKI ZMIAN FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH OBSZARU REWITALIZACJI

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2.5.

CZĘŚĆ DZIELNICY LESZCZYNKI, REJON TZW. PEKINU

Zrealizowane i planowane wielopłaszczyznowe działania rewitalizacyjne

PRZEDSIĘWZIĘCIA ZAPLANOWANE W GPR 2030+

WOD.1. Działania aktywizujące lokalną społeczność podobszaru Wzgórze Orlicz-Dreszera*

WOD.2. Działania mające na celu zagwarantowanie obecności terenów ogólnodostępnych – komunikacja piesza i rekreacja

WOD.3. Analiza potrzeb usługowych w dzielnicy Leszczynki, które mogłyby zostać zlokalizowane na Wzgórzu Orlicz-Dreszera

WOD.1.U. Utrwalenie pamięci i tożsamości dawnego Pekinu w Gdyni prowadzone w dialogu z historią miejsca*

*Przedsięwzięcia nie zaznaczone na mapie

PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE ZREALIZOWANE W RAMACH GPR 2017-2026

1. Wielopłaszczyznowa analiza potrzeb poszczególnych rodzin zamieszkujących na obszarze Pekinu – opracowanie planów wsparcia

2. Wsparcie osób, których sytuacja rodzinna, społeczna lub zdrowotna jest barierą w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych poza podobszarem

3. Zapewnienie mieszkań socjalnych osobom i rodzinom objętym prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi

4. Aktywizacja społeczna i zawodowa mieszkańców Pekinu

5. Intensyfikacja działania służb publicznych na rzecz zapewnienia

PODSTAWOWE KIERUNKI ZMIAN FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH OBSZARU REWITALIZACJI

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2.6.

ZACHODNIA CZĘŚĆ DZIELNICY WITOMINO-RADIOSTACJA

- Granice podobszaru rewitalizacji
- Działki ewidencyjne
- Budynki ewidencyjne
- Realizowana obwodnica
- Las

Zakres przedsięwzięć

- zieleń i rekreacja
- drogi i infrastruktura
- przestrzenie publiczne
- zasoby komunalne
- opracowania planistyczne i operacyjne

PRZEDSIĘWZIĘCIA ZAPLANOWANE W GPR 2030+

WITO.1. Działania aktywizujące lokalną społeczność Witomina*

WITO.2. Działalność Domu Sąsiedzkiego

WITO.3. Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych, wielorodzinnych budynkach mieszkalnych

WITO.4. Dotacje na remonty części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych i zagospodarowanie przestrzeni wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych

WITO.5 Podnoszenie jakości infrastruktury społecznej – remont i przebudowa budynku Widna 8

WITO.6. Poprawa jakości osiedlowych przestrzeni publicznych w celu podniesienia bezpieczeństwa pieszych i zwiększenia jakości zagospodarowania terenów zieleni

WITO.7. Zagospodarowanie polany po kortach tenisowych – II etap

WITO.8. Przebudowa ulicy Uczniowskiej w bezpieczną „ulicę szkolną”

WITO.9. Opracowanie studyjne dla rejonu Chwarznieńska 10-28

*Prz

PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE ZREALIZOWANE W RAMACH GPR 2017-2026

6.3 Utworzenie Centrum Sąsiedzkiego Przystań Widna 2A z Miejską Biblioteką Publiczną w celu rozwoju oferty usług społecznych świadczonych w lokalnej społeczności na podobszarze

6.4 Budowa boiska do gry w piłkę nożną i bieżni w sąsiedztwie Szkoły Podstawowej nr 35

6.5 Zagospodarowanie polany rekreacyjnej na terenie po kortach tenisowych

6.6 Przebudowa ulicy Nauczycielskiej wraz z budową dodatkowych miejsc postojowych

6.7 Kompleksowa modernizacja energetyczna dwóch mieszkalnych budynków komunalnych przy ul. Chwarznieńskiej 6 i 8

6.8 Remonty wybranych elementów w budynkach przy ul. Chwarznieńskiej 6 i 8

6.9 Współpraca ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie remontów i zagospodarowania przestrzeni

Zakres przedsięwzięć zrealizowanych

- usługi społeczne
- zieleń i rekreacja
- drogi i infrastruktura
- przestrzenie publiczne
- zasoby komunalne
- współpraca ze wspólnotami

Załącznik nr 3
do Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+

Lista projektów planowanych do objęcia wsparciem w ramach FEP 2021-2027 obejmująca wybrane przedsięwzięcia podstawowe zawarte w GPR

I. Podstawowe informacje o projektach

1a PROJEKT – Działanie 7.1 Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich	
Tytuł projektu: Gdynia OdNowa: Rewitalizacja części dzielnicy Oksywie – II etap	Planowany rok rozpoczęcia realizacji: 2026
Nazwa Wnioskodawcy: Gmina Miasto Gdynia	Planowany rok zakończenia realizacji: 2029
Numery i nazwy przedsięwzięć z GPR składające się na projekt	Syntetyczny opis projektu ze wskazaniem celu i efektów jego realizacji:
OKSY.1. Działania aktywizujące lokalną społeczność Oksywia **OKSY.3. Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych, wielorodzinnych budynkach mieszkalnych** **OKSY.4. Dotacje na remonty części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych i zagospodarowanie przestrzeni wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych** **OKSY.6. Zagospodarowanie Parku Leśnego – etap II** **OKSY.7. Kompleksowa przebudowa Placu Ks. Franciszka Blachnickiego wraz z zagospodarowaniem przyległego podwórza wiejskiego – centralnej części zabytkowego układu ruralistycznego** **OKSY.8. Poprawa jakości środowiskowej i funkcjonalności przestrzeni publicznych Kępy Oksywskiej poprzez rozwój infrastruktury**	Cele projektu są spójne z aktualizowanym GPR i zakładają poprawę jakości wielorodzinnych budynków mieszkaniowych, nadawanie funkcji społecznych przestrzeniom publicznym (w tym terenom zieleni) poprzez podniesienie ich funkcjonalności, bezpieczeństwa i estetyki oraz rozwój infrastruktury technicznej mającej na celu podnoszenie jakości środowiska, w tym przy zastosowaniu elementów błękitno-zielonej infrastruktury. Ważnym komponentem projektu będą działania aktywizujące lokalną społeczność i budujące zaangażowanie obywatelskie. Efektami projektu będą: • poprawa warunków mieszkaniowych w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych, • poprawa bezpieczeństwa pieszych i nadanie funkcji społecznych komunikacyjnym przestrzeniom publicznym, • poprawa dostępności i nadanie funkcji społecznych terenom zieleni, budowa sieci infrastruktury technicznej poprawiającej stan środowiska i umożliwiającej rozwój funkcjonalno-przestrzenny, • zaktywizowanie mieszkańców w kierunku poczucia sprawczości, więzi i współodpowiedzialności za swoje otoczenie i lokalną społeczność. Projekt obejmuje 8 zadań: Zadanie nr 1: Działania aktywizujące lokalną społeczność Oksywia. Zadanie nr 2: Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych, wielorodzinnych budynkach mieszkalnych. Zadanie nr 3: Dotacje na remonty części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych i zagospodarowanie przestrzeni wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych – zadanie realizowane przez partnerów wspólnoty

technicznej i zastosowanie rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury **OKSY.9. Poprawa jakości przestrzeni publicznych w celu podniesienia bezpieczeństwa pieszych w rejonie ul. Żeglarzy** **OKSY.12. Stworzenie przestrzeni rekreacyjnej w oparciu o tożsamość miejsca na Osadzie Rybackiej**	mieszkaniowe (w zakresie części wspólnych i zagospodarowania otoczenia budynków mieszkalnych) i spółdzielnie mieszkaniowe (w zakresie zagospodarowania otoczenia budynków mieszkalnych). Partnerzy zostaną wybrani zgodnie z art. 39 ustawy z 28 kwietnia 2022 r. o zasadach realizacji zadań finansowanych ze środków europejskich w perspektywie finansowej 2021-2027. Zadanie nr 4: Zagospodarowanie Parku Leśnego – etap II. Zadanie nr 5: Kompleksowa przebudowa Placu Ks. Franciszka Blachnickiego wraz z zagospodarowaniem przyległego podwórza wiejskiego – centralnej części zabytkowego układu ruralistycznego. Zadanie nr 6: Poprawa jakości środowiskowej i funkcjonalności przestrzeni publicznych Kępy Oksywskiej poprzez rozwój infrastruktury technicznej i zastosowanie rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury. Zadanie nr 7: Poprawa jakości przestrzeni publicznych w celu podniesienia bezpieczeństwa pieszych w rejonie ul. Żeglarzy. Zadanie nr 8: Stworzenie przestrzeni rekreacyjnej w oparciu o tożsamość miejsca na Osadzie Rybackiej.

1b PROJEKT – Działanie 7.1 Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich	
Tytuł projektu: Gdynia OdNowa: Rewitalizacja części dzielnicy Witomino – II etap	Planowany rok rozpoczęcia realizacji: 2026
Nazwa Wnioskodawcy: Gmina Miasto Gdynia	Planowany rok zakończenia realizacji: 2029
Numery i nazwy przedsięwzięć z GPR składające się na projekt	Syntetyczny opis projektu ze wskazaniem celu i efektów jego realizacji:
WITO.1. Działania aktywizujące lokalną społeczność Witomina **WITO.3. Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych, wielorodzinnych budynkach mieszkalnych** **WITO.4. Dotacje na remonty części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych i zagospodarowanie przestrzeni wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych** **WITO.5. Podnoszenie jakości infrastruktury społecznej – remont i przebudowa budynku Widna 8** **WITO.6. Poprawa jakości osiedlowych przestrzeni publicznych w celu podniesienia bezpieczeństwa pieszych i zwiększenia jakości zagospodarowania terenów zieleni.**	Cele projektu są spójne z aktualizowanym GPR i zakładają poprawę jakości wielorodzinnych budynków mieszkaniowych, nadawanie funkcji społecznych przestrzeniom publicznym (w tym terenom zieleni) poprzez podniesienie ich funkcjonalności, bezpieczeństwa i estetyki oraz rozwój infrastruktury technicznej mającej na celu podnoszenie jakości środowiska, w tym przy zastosowaniu elementów błękitno-zielonej infrastruktury. Ważnym komponentem projektu będą działania aktywizujące lokalną społeczność i budujące zaangażowanie obywatelskie. Efektami projektu będą: • poprawa warunków mieszkaniowych w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych, • poprawa bezpieczeństwa pieszych i nadanie funkcji społecznych komunikacyjnym przestrzeniom publicznym, • poprawa dostępności i nadanie funkcji społecznych terenom zieleni, budowa sieci infrastruktury technicznej poprawiającej stan środowiska, • zaktywizowanie mieszkańców w kierunku poczucia sprawczości, więzi i współodpowiedzialności za swoje otoczenie i lokalną społeczność. Projekt obejmuje 7 zadań: Zadanie nr 1: Działania aktywizujące lokalną społeczność Witomina.

WITO.7. Zagospodarowanie polany po kortach tenisowych – etap II **WITO.8. Przebudowa ulicy Uczniowskiej w bezpieczną „ulicę szkolną”**	Zadanie nr 2: Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych, wielorodzinnych budynkach mieszkalnych. Zadanie nr 3: Dotacje na remonty części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych i zagospodarowanie przestrzeni wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych – zadanie realizowane przez partnerów: wspólnoty mieszkaniowe (w zakresie części wspólnych i zagospodarowania otoczenia budynków mieszkalnych) i spółdzielnie mieszkaniowe (w zakresie zagospodarowania otoczenia budynków mieszkalnych). Partnerzy zostaną wybrani zgodnie z art. 39 ustawy z 28 kwietnia 2022 r. o zasadach realizacji zadań finansowanych ze środków europejskich w perspektywie finansowej 2021-2027. Zadanie nr 4: Podnoszenie jakości infrastruktury społecznej – remont i przebudowa budynku Widna 8. Zadanie nr 5: Poprawa jakości osiedlowych przestrzeni publicznych w celu podniesienia bezpieczeństwa pieszych i zwiększenia jakości terenów zieleni. Zadanie nr 6: Zagospodarowanie polany po kortach tenisowych – etap II. Zadanie nr 7: Przebudowa ulicy Uczniowskiej w bezpieczną „ulicę szkolną”.

3 PROJEKT – działanie 5.12 Aktywne włączenie społeczne – programy rewitalizacji	
Tytuł projektu: Gdynia OdNowa - Aktywna Integracja na gdyńskim obszarze rewitalizacji	Planowany rok rozpoczęcia realizacji: 2025
Nazwa Wnioskodawcy: Gmina Miasto Gdynia	Planowany rok zakończenia realizacji: 2029
Numery i nazwy przedsięwzięć z GPR składające się na projekt	Syntetyczny opis projektu ze wskazaniem celu i efektów jego realizacji:
H.6. Aktywna integracja na obszarze rewitalizacji	Projekt stanowi wsparcie kontynuacji rozpoczętego w 2017 r. procesu rewitalizacji, tj. szeroko zakrojonych działań ukierunkowanych na wyprowadzenie obszaru rewitalizacji ze stanu kryzysowego i minimalizację zdiagnozowanych na problemów, w oparciu o zaktualizowany Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+. **Projekt będzie realizowany na całym obszarze rewitalizacji, tj. wszystkich sześciu podobszarach rewitalizacji.** Celem projektu jest aktywizacja społeczno-zawodowa mieszkańców sześciu podobszarów rewitalizacji w Gdyni, biernych zawodowo, zagrożonych ubóstwem lub wykluczeniem społecznym, poprzez wdrożenie kompleksowych programów aktywizacji społeczno-zawodowej, opartych na budowaniu indywidualnych ścieżek wsparcia. W miarę możliwości działania będą ukierunkowane na podnoszenie kompetencji cyfrowych uczestników oraz wspieranie rozwoju przedsiębiorczości społecznej na obszarach rewitalizacji. Zakładanymi efektami projektu będą: • poprawa jakości życia mieszkańców podobszaru, • zwiększenie liczby osób zaktywizowanych w kierunku poszukiwania pracy po zakończeniu ścieżki wsparcia, • zwiększenie kwalifikacji osób po zakończeniu ścieżki wsparcia, • zwiększenie kompetencji społecznych i zawodowych uczestników projektu. Projekt obejmuje 5 zadań:

	1. Rozwój usług aktywnej integracji o charakterze społecznym, edukacyjnym, m.in. działania włączające społecznie i przeciwdziałające wykluczeniu społecznemu, a także podnoszące kompetencje społeczne, takie jak działania edukacyjne i integrujące, realizowane w Domach Sąsiedzkich. 2. Rozwój usług aktywnej integracji o charakterze zawodowym, m.in. szkolenia podnoszące kompetencje i kwalifikacje zawodowe. 3. Rozwój usług aktywnej integracji o charakterze zdrowotnym, m.in. wsparcie psychologiczne i psychiatryczne; indywidualne wsparcie osób z niepełnosprawnościami. 4. Rozwój usług w zakresie spędzania wolnego czasu i włączenia się w działania kulturalne, sportowe; realizowane wspólnie z Partnerami. 5. Kompleksowe wsparcie uczestników w ramach dedykowanej ścieżki wsparcia, realizowane przez CIS w Gdyni.

4 PROJEKT – działanie 5.19 Usługi społeczne i zdrowotne – programy rewitalizacji	
Tytuł projektu: Gdynia OdNowa – rozwój usług społecznych na gdyńskim obszarze rewitalizacji	Planowany rok rozpoczęcia realizacji: 2025
Nazwa Wnioskodawcy: Gmina Miasto Gdynia	Planowany rok zakończenia realizacji: 2029
Numery i nazwy przedsięwzięć z GPR składające się na projekt	Syntetyczny opis projektu ze wskazaniem celu i efektów jego realizacji:
H.1. Świadczenie usług asystenckich i wytchnieniowych **H.2. Wzmocnione rodziny** **H.3. Wzmocnione zdrowie psychiczne** **H.4. Latarnicy społeczni** **H.5. Sprawny system usług społecznych na obszarze rewitalizacji**	Projekt stanowi wsparcie kontynuacji rozpoczętego w 2017 r. procesu rewitalizacji, tj. szeroko zakrojonych działań ukierunkowanych na wyprowadzenie obszaru rewitalizacji ze stanu kryzysowego i minimalizację zdiagnozowanych na problemów, w oparciu o zaktualizowany Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+. **Projekt będzie realizowany na całym obszarze rewitalizacji, tj. wszystkich sześciu podobszarach rewitalizacji.** Celem projektu jest rozwój zdeinstytucjonalizowanych, zindywidualizowanych i zintegrowanych usług społecznych w odpowiedzi na potrzeby różnych grup mieszkańców obszaru rewitalizacji. Obszary tematyczne, jakich dotyczyć będzie projekt to: rozwój usług na rzecz osób wymagających wsparcia w codziennym funkcjonowaniu, rozwój usług wspierających mieszkańców doświadczających trudności w związku z koniecznością przeprowadzki z lokali komunalnych, rozwój usług wspierających młodzież, młodych dorosłych i rodzin we wzmacnianiu swoich kompetencji, rozwój usług na rzecz wzmacniania dobrostanu i zdrowia psychicznego. Uzupełniająco wprowadzone zostaną działania koordynujące usługi społeczne i wzmacniające kompetencje podmiotów je prowadzące. Efektem projektu będzie ogólnie ujmując poprawa jakości życia mieszkańców podobszaru rozumiana jako m.in.: wyprowadzenie mieszkańców z wielowymiarowej sytuacji kryzysowej, podniesienie kompetencji i umiejętności przez mieszkańców, ograniczenie wykluczenia społecznego i zwiększenie samodzielności mieszkańców, zmniejszenie rozwarstwienia społecznego, poprawa więzi społecznych i rodzinnych wśród mieszkańców. Projekt obejmuje 5 zadań: 1. Świadczenie usług asystenckich i wytchnieniowych: – usługi na rzecz seniora,

	– usługi asystencji osobistej dla osób z niepełnosprawnością, – opieka wytchnieniowa. 2. Wzmocnione rodziny: – prowadzenie grup młodzieżowych polegających na animacji i aktywnym spędzaniu czasu wolnego, – Szkoły dla Rodziców, – terapeutyczne grupy wsparcia dla młodzieży, – zwiększenie wachlarza usług społecznych, kierowanych do młodzieży, młodych dorosłych i rodziców, wspierających rozwój umiejętności społecznych, przeciwdziałanie uzależnieniom, wyrównywanie szans, rozwój osobisty. 3. Wzmocnione zdrowie psychiczne: – konsultacje psychologiczne i wsparcie w kryzysie, – konsultacje z lekarzem psychiatrą, – konsultacje z psychoterapeutą. 4. Latarnicy społeczni – oferta wsparcia w procesie zmiany życiowej, związanej ze stałą lub czasową zmianą miejsca zamieszkania. 5. Sprawny system usług społecznych – koordynacja działań i komunikacji o usługach społecznych oferowanych na obszarze rewitalizacji i podnoszenie kompetencji podmiotów pracujących na rzecz rewitalizacji społecznej.

5 PROJEKT – działanie 2.4 Efektywność energetyczna – programy rewitalizacji		
Tytuł projektu: Poprawa efektywności energetycznej przedszkola samorządowego nr 43 „Jantarek” przy ul. Śmidowicza 59		Planowany rok rozpoczęcia realizacji: 2026
Nazwa Wnioskodawcy: Gmina Miasta Gdynia		Planowany rok zakończenia realizacji: 2029
Numery i nazwy przedsięwzięć z GPR składające się na projekt	Syntetyczny opis projektu ze wskazaniem celu i efektów jego realizacji:	
OKSY.10. Poprawa efektywności energetycznej przedszkola „Jantarek”	Celem projektu jest poprawa efektywności energetycznej budynku przedszkola samorządowego nr 43 „Jantarek”. W efekcie przeprowadzenia zaplanowanych prac powinno nastąpić zmniejszenie zużycia energii elektrycznej i cieplnej oraz zmniejszenie rocznego zużycia energii pierwotnej. Dodatkowo w wyniku realizacji projektu nastąpi poprawa dostępności budynku użyteczności publicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami. Projekt obejmuje 1 zadanie: Zadanie nr 1: Kompleksowa termomodernizacja budynku przedszkola samorządowego nr 43 „Jantarek” przy ulicy Śmidowicza 59”.	

II. Informacja na temat sposobu wyboru projektów[1]

Proces wyboru przedsięwzięć rewitalizacyjnych do Gminnego Programu Rewitalizacji miał charakter etapowy i partycypacyjny, z zapewnieniem realnego wpływu interesariuszy na ostateczny kształt programu.

W pierwszym etapie, po przystąpieniu do opracowywania projektu programu, zorganizowano otwarty nabór propozycji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, skierowany przede wszystkim do mieszkańców obszaru rewitalizacji. Zebrane propozycje zostały następnie poddane weryfikacji formalnej i merytorycznej, z uwzględnieniem ich zgodności z celami rewitalizacji, adekwatności do zdiagnozowanych problemów i potrzeb, a także wykonalności technicznej, organizacyjnej i finansowej.

Równolegle oraz na kolejnych etapach prac, w proces zostali zaangażowani liczni interesariusze rewitalizacji, w tym:

- wydziały Urzędu Miasta Gdyni i miejskie jednostki organizacyjne,
- służby i instytucje publiczne (np. Ośrodek Profilaktyki i Terapii Uzależnień),
- partnerzy społeczni, w szczególności Komitet Rewitalizacji, organizacje pozarządowe i rady dzielnic,
- partnerzy gospodarczy, tacy jak PEWIK Gdynia Sp. z o.o., spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe,
- przedstawiciele społeczeństwa obywatelskiego, m.in. UpFoundation, Fundacja Widzialne, Fundacja L'Arche.

Zaangażowanie interesariuszy miało miejsce m.in. poprzez otwarte spotkania dla mieszkańców, spotkania z organizacjami pozarządowymi, tematyczne konsultacje z odpowiednimi jednostkami i instytucjami, pogłębione wywiady. Komitet Rewitalizacji wyrażał swoje rekomendacje oraz opiniował projekty zarządzeń Prezydenta Miasta Gdyni w zakresie rozstrzygnięcia wniosków i uwag do GPR.

Pozytywnie ocenione przedsięwzięcia zostały ujęte w Gminnym Programie Rewitalizacji jako działania podstawowe. Ostateczny wybór projektów, ujętych w załączniku nr 1.4, uwzględniał także analizę potencjalnych źródeł finansowania oraz możliwości realizacyjne gminy i jej partnerów.

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji, projekt Programu został również poddany formalnym konsultacjom społecznym. Zgłoszone w ich trakcie uwagi i wnioski zostały przeanalizowane i – w przypadku pozytywnej oceny – uwzględnione w ostatecznej wersji dokumentu. W efekcie uzupełniono katalog przedsięwzięć o nowe zadanie: OKSY.12 „Stworzenie przestrzeni rekreacyjnej w oparciu o tożsamość miejsca na Osadzie Rybackiej".

Zdiagnozowane problemy:

- duża koncentracja nakładających się problemów społecznych, zdrowotnych i finansowych (sfera społeczna),
- duża liczba osób starszych i wymagających opieki w codziennym funkcjonowaniu z uwagi na problemy zdrowotne i niepełnosprawność (sfera społeczna),
- duża liczba osób korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa (sfera społeczna),
- bezradność życiowa i opiekuńczo-wychowawcza (sfera społeczna),
- wykluczenie społeczne młodzieży i młodych dorosłych (sfera społeczna),
- problemy społeczne wynikające z zaburzeń psychicznych i uzależnień (sfera społeczna),
- duża liczba osób długotrwale bezrobotnych i z niskimi kwalifikacjami (sfera społeczna, gospodarcza).

Przedsięwzięcia, które odpowiadają na powyższe problemy:

- → H.1. Świadczenie usług asystenckich i wytchnieniowych;
- → H.2. Wzmocnione rodziny;
- → H.3. Wzmocnione zdrowie psychiczne;
- → H.4. Latarnicy społeczni;
- → H.5. Sprawny system usług społecznych na obszarze rewitalizacji;
- → H.6. Aktywna integracja w gdyńskich podobszarach rewitalizacji.

[1] Jak dokonano wyboru projektów w celu ujęcia ich w przedmiotowym programie rewitalizacji, w tym wskazanie kryteriów wyboru. Należy opisać, w jaki sposób w proces wyboru projektów zaangażowani byli interesariusze rewitalizacji, partnerzy społeczno-gospodarczy oraz właściwe podmioty.

Zdiagnozowane problemy:
- deficyty kapitału społecznego (sfera społeczna),
- brak dbałości o przestrzenie publiczne, w tym wandalizm, zaśmiecanie (sfera społeczna, przestrzenno-funkcjonalna, środowiskowa).

Przedsięwzięcia, które odpowiadają na powyższe problemy:
- → OKSY.1. Działania aktywizujące lokalną społeczność Oksywia;
- → WITO.1. Działania aktywizujące lokalną społeczność Witomina.

Zdiagnozowane problemy:
- niska jakość budynków, w tym mieszkalnych (sfera techniczna),
- niewielka liczba mieszkań dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami (sfera społeczna, techniczna),
- niska efektywność energetyczna budynków (sfera techniczna).

Przedsięwzięcia, które odpowiadają na powyższe problemy:
- → OKSY.3. Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych wielorodzinnych budynkach mieszkalnych;
- → OKSY.4. Dotacje na remonty części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych i zagospodarowanie przestrzeni wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych;
- → OKSY.10. Poprawa efektywności energetycznej przedszkola „Jantarek”;
- → WITO.3. Remonty części wspólnych oraz poprawa dostępności w komunalnych wielorodzinnych budynkach mieszkalnych;
- → WITO.4. Dotacje na remonty części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych i zagospodarowanie przestrzeni wokół wielorodzinnych budynków mieszkalnych;
- → WITO.5. Podnoszenie jakości infrastruktury społecznej – remont i przebudowa budynku Widna 8.

Zdiagnozowane problemy:
- luki w zagospodarowaniu sieci przestrzeni publicznych (sfera przestrzenno-funkcjonalna, społeczna),
- bariery architektoniczne i niskie poczucie bezpieczeństwa (sfera przestrzenno-funkcjonalna, społeczna),
- niska jakość terenów publicznych, w tym terenów zielonych (sfera przestrzenno-funkcjonalna, środowiskowa, społeczna).

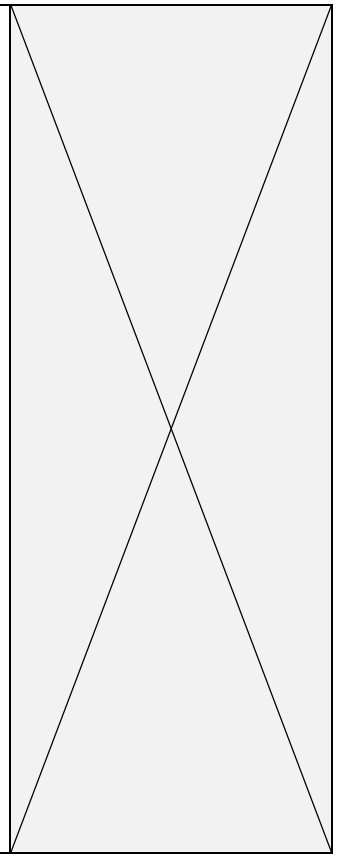
Przedsięwzięcia, które odpowiadają na powyższe problemy:
- → OKSY.6. Zagospodarowanie Parku Leśnego – etap II;
- → OKSY.7. Kompleksowa przebudowa Placu Ks. Franciszka Blachnickiego wraz z zagospodarowaniem przyległego podwórza wiejskiego – centralnej części zabytkowego układu ruralistycznego;
- → OKSY.8. Poprawa jakości środowiskowej i funkcjonalności przestrzeni publicznych Kępy Oksywskiej poprzez rozwój infrastruktury technicznej i zastosowanie rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury;
- → OKSY.9. Poprawa jakości przestrzeni publicznych w celu podniesienia bezpieczeństwa pieszych w rejonie ul. Żeglarzy;
- → OKSY.12. Stworzenie przestrzeni rekreacyjnej w oparciu o tożsamość miejsca na Osadzie Rybackiej;
- → WITO.6. Poprawa jakości osiedlowych przestrzeni publicznych w celu podniesienia bezpieczeństwa pieszych i zwiększenia jakości zagospodarowania terenów zieleni;
- → WITO.7. Zagospodarowanie polany po kortach tenisowych – etap II;
- → WITO.8. Przebudowa ulicy Uczniowskiej w bezpieczną „ulicę szkolną”.

III. Powiązania między projektami wraz z opisem

	1 PROJEKT	2 PROJEKT	3 PROJEKT	4 PROJEKT	5 PROJEKT
1 PROJEKT – Działanie 7.1 **Dotyczy podobszaru Oksywie**		Nie dotyczy – brak projektu 2 na podobszarze.	Projekt 1 i Projekt 3 oferują różne, lecz uzupełniające się formy wsparcia społecznego na rzecz tej samej grupy odbiorców. Projekt 1 poprzez działania ukierunkowane na partycypację społeczną, edukację nieformalną czy oddolne inicjatywy wspiera działania realizowane w ramach Projektu 3. Ponadto, inwestycje zrealizowane w ramach Projektu 1 mają potencjał do stworzenia przyjaznych przestrzeni publicznych umożliwiających integrację społeczną i przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu, wspierając tym samym osiągnięcie celów Projektu 3.	Projekt 1 i Projekt 4 to podstawowy pakiet projektów rewitalizacyjnych na podobszarze. Projekt 1 jest ściśle powiązany z Projektem 4 w taki sposób, że łącznie stanowią odpowiedź na wielowymiarowe problemy podobszaru. Poprawa warunków życia mieszkańców (mieszkaniowych, przestrzenno-funkcjonalnych) i dostępności usług społecznych i zdrowotnych wspiera ich zdrowie, samodzielność i integrację społeczną. Interwencja w ramach Projektu 1 tylko w połączeniu z zadaniami z Projektu 4 ma szansę przynieść trwałą zmianę na podobszarze.	Jednym z elementów procesu rewitalizacji jest modernizacja energetyczna budynków znajdujących się na obszarze. Projekt 5 stanowi uzupełnienie Projektu 1 i pozwala na długoterminową poprawę jakości życia mieszkańców, a tym samym wpisuje się w cele Projektu 1. Połączenie Projektu 1 z Projektem 5 przyczyni się do zapewnienia bardziej przyjaznego i zrównoważonego środowisko życia dla mieszkańców podobszaru rewitalizacji.
1 PROJEKT – Działanie 7.1 **Dotyczy podobszaru Witomino**		Nie dotyczy – brak projektu 2 na podobszarze.	Projekt 1 i Projekt 3 oferują różne, lecz uzupełniające się formy wsparcia społecznego na rzecz tej samej grupy odbiorców. Projekt 1 poprzez działania ukierunkowane na partycypację społeczną, edukację nieformalną czy	Projekt 1 i Projekt 4 to podstawowy pakiet projektów rewitalizacyjnych na podobszarze. Projekt 1 jest ściśle powiązany z Projektem 4 w taki sposób, że łącznie stanowią odpowiedź na wielowymiarowe	Nie dotyczy – brak projektu 5 na podobszarze.

			oddolne inicjatywy wspiera działania realizowane w ramach Projektu 3. Ponadto, inwestycje zrealizowane w ramach Projektu 1 mają potencjał do stworzenia przyjaznych przestrzeni publicznych umożliwiających integrację społeczną i przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu, wspierając tym samym osiągnięcie celów Projektu 3.	problemy podobszaru. Poprawa warunków życia mieszkańców (mieszkaniowych, przestrzenno-funkcjonalnych) i dostępności usług społecznych i zdrowotnych wspiera ich zdrowie, samodzielność i integrację społeczną. Interwencja w ramach Projektu 1 tylko w połączeniu z zadaniami z Projektu 4 ma szansę przynieść trwałą zmianę na podobszarze.	
2 PROJEKT – Działanie 6.5 **Nie dotyczy**	Nie dotyczy – brak projektu 2 na podobszarach.		Nie dotyczy – brak projektu 2 na podobszarach.	Nie dotyczy – brak projektu 2 na podobszarach.	Nie dotyczy – brak projektu 2 na podobszarach.
3 PROJEKT – Działanie 5.12 **Dotyczy wszystkich podobszarów**	Projekt 3 wspiera założenia i cele Projektu 1 poprzez wzmacnianie kapitału społecznego mieszkańców. Przyczyniając się do budowania silniejszych więzi między mieszkańcami, Projekt 3 sprzyja aktywnemu uczestnictwu w życiu lokalnym i wspiera zrównoważony rozwój obszarów miejskich – a więc cele Projektu 1.	Nie dotyczy – brak projektu 2 na podobszarze.		Działania ujęte w Projekcie 3 wraz z działaniami z Projektu 4 stanowią kompleksowy, spójny system wsparcia dla mieszkańców obszaru rewitalizacji na różnych etapach ich drogi do samodzielności. Projekt 3 skupia się na aktywizacji społeczno-zawodowej, natomiast Projekt 4 rozwija usługi społeczne i zdrowotne, które eliminują bariery uniemożliwiające podjęcie aktywności zawodowej. Powodzenie Projektu 3 nie jest możliwe bez realizacji Projektu 4. Ich współdziałanie przyczyni	Projekty realizują wspólną wizję podobszaru Oksywie. To bezpieczne, atrakcyjne miejsce do życia, oferujące dostępne i zróżnicowane przestrzenie publiczne. Mieszkańcy – aktywni, zaangażowani i korzystający z rozwijającej się oferty wsparcia społecznego – wzmacniają lokalną tożsamość w oparciu o historię dzielnicy oraz działania obywatelskie. Poprawiono warunki mieszkaniowe, wyeksponowano walory zabytkowej zabudowy, a nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa uzupełniła braki

				się do integracji osób wykluczonych ze społeczeństwem i rynkiem pracy.	funkcjonalne. Ograniczono problemy społeczne i poprawiono wizerunek newralgicznych rejonów, a spójna sieć przestrzeni publicznych lepiej łączy podobszar z resztą dzielnicy.
4 PROJEKT – Działanie 5.19 **Dotyczy wszystkich podobszarów**	Projekt 4 i projekt 1 to podstawowy pakiet projektów rewitalizacyjnych na podobszarze. Projekt 4 jest ściśle zintegrowany z projektem 1 i łącznie stanowią kompleksową odpowiedź na wielowymiarowe problemy podobszaru. Redukcja problemów społecznych dzięki realizacji Projektu 4 sprzyja utrzymaniu efektów realizacji Projektu 1. Bez równoczesnej realizacji Projektu 4 Projekt 1 może nie przynieść trwałych efektów.	Nie dotyczy – brak projektu 2 na podobszarze.	Działania ujęte w Projekcie 4 wraz z działaniami z Projektu 3 stanowią kompleksowy, spójny system wsparcia dla mieszkańców obszaru rewitalizacji na różnych etapach ich drogi do samodzielności. Projekt 4, którego celem jest usunięcie barier zdrowotnych, psychologicznych i społecznych, utrudniających podjęcie pracy i integrację społeczną, wspomaga osiągnięcie celów Projektu 3. Projekt 4 stwarza fundament, na którym zasadza się trwałość rezultatów wypracowanych w Projekcie 3.		Projekty realizują wspólną wizję podobszaru Oksywie. To bezpieczne, atrakcyjne miejsce do życia, oferujące dostępne i zróżnicowane przestrzenie publiczne. Mieszkańcy – aktywni, zaangażowani i korzystający z rozwijającej się oferty wsparcia społecznego – wzmacniają lokalną tożsamość w oparciu o historię dzielnicy oraz działania obywatelskie. Poprawiono warunki mieszkaniowe, wyeksponowano walory zabytkowej zabudowy, a nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa uzupełniła braki funkcjonalne. Ograniczono problemy społeczne i poprawiono wizerunek newralgicznych rejonów, a spójna sieć przestrzeni publicznych lepiej łączy podobszar z resztą dzielnicy.
5 PROJEKT – Działanie 2.4 **Dotyczy podobszaru Oksywie**	Modernizacja energetyczna budynków	Nie dotyczy – brak projektu 2 na podobszarze.	Projekty realizują wspólną wizję podobszaru Oksywie. To bezpieczne, atrakcyjne	Projekty realizują wspólną wizję podobszaru Oksywie. To bezpieczne, atrakcyjne	

	znajdujących się na obszarze jest jednym z elementów procesu rewitalizacji. Realizacja Projektu 5 przyczyni się do długoterminowej poprawy jakości życia mieszkańców podobszaru rewitalizacji, odpowiadając na cele Projektu 1. Połączenie Projektu 5 z Projektem 1 przyczyni się do zapewnienia bardziej przyjaznego i zrównoważonego środowisko życia dla mieszkańców podobszaru rewitalizacji.		miejsce do życia, oferujące dostępne i zróżnicowane przestrzenie publiczne. Mieszkańcy – aktywni, zaangażowani i korzystający z rozwijającej się oferty wsparcia społecznego – wzmacniają lokalną tożsamość w oparciu o historię dzielnicy oraz działania obywatelskie. Poprawiono warunki mieszkaniowe, wyeksponowano walory zabytkowej zabudowy, a nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa uzupełniła braki funkcjonalne. Ograniczono problemy społeczne i poprawiono wizerunek newralgicznych rejonów, a spójna sieć przestrzeni publicznych lepiej łączy podobszar z resztą dzielnicy.	miejsce do życia, oferujące dostępne i zróżnicowane przestrzenie publiczne. Mieszkańcy – aktywni, zaangażowani i korzystający z rozwijającej się oferty wsparcia społecznego – wzmacniają lokalną tożsamość w oparciu o historię dzielnicy oraz działania obywatelskie. Poprawiono warunki mieszkaniowe, wyeksponowano walory zabytkowej zabudowy, a nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa uzupełniła braki funkcjonalne. Ograniczono problemy społeczne i poprawiono wizerunek newralgicznych rejonów, a spójna sieć przestrzeni publicznych lepiej łączy podobszar z resztą dzielnicy.	

UZASADNIENIE

W dniu 8 lutego 2023 r. Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr L/1510/23 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni na lata 2017-2026, przyjętego uchwałą nr XXX/721/17 z dnia 29 marca 2017 r.

Projekt Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+ przygotowano dla obszaru rewitalizacji, którego granice przyjęto uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XIX/435/16 z dnia 30 marca 2016 r., obejmującego:

1. część dzielnicy Babie Doły – rejon ulicy Rybaków,
2. część dzielnicy Oksywie – rejon dawnej wsi Oksywie oraz ulic Arendta Dickmana i inż. Jana Śmidowicza,
3. część dzielnicy Chylonia – rejon ulic Ludwika Zamenhofa i Opata Hackiego,
4. część dzielnicy Chylonia – rejon osiedla Meksyku,
5. część dzielnicy Leszczynki – Wzgórze Orlicz-Dreszera,
6. północno-zachodnią część dzielnicy Witomino.

W dniu 15 lutego 2023 r. Prezydent Miasta Gdyni ogłosił informację w Biuletynie Informacji Publicznej o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany gminnego programu rewitalizacji oraz nabór propozycji przedsięwzięć rewitalizacyjnych w terminie do 31 marca 2023 r. W okresie od 21 marca do 27 kwietnia 2025 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne projektu Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Gdyni 2030+. W tym czasie projekt programu skierowano też do opiniowania. Przedłożony do przyjęcia dokument zawiera zmiany wynikające z konsultacji społecznych i uzyskanych opinii.

W związku z powyższym podjęcie uchwały uważa się za zasadne.