

Załącznik do Uchwały nr.....

Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia.....2017 r.



**DIAGNOZA SŁUŻĄCA
WYZNACZENIU OBSZARU
ZDEGRADOWANEGO
I OBSZARU REWITALIZACJI
W KOSZALINIE**

Gminny Program Rewitalizacji

Opracowanie:

Lider Projekt Sp. z o.o.

Al. Karola Marcinkowskiego 1/3

61-745 Poznań

Spis treści

Wstęp	2
Podział miasta na jednostki urbanistyczne (analityczne)	2
Wyznaczenie obszarów zdegradowanych	9
Identyfikacja zróżnicowania wewnętrznego w jednostka urbanistycznych.....	10
Sfera społeczna.....	11
Sfera gospodarcza	16
Sfera przestrzenna i infrastrukturalna.....	20
Podsumowanie analizy wskaźnikowej.....	21
Wskazanie obszarów o najwyższym stopniu degradacji	23
Wskazanie obszaru rewitalizacji.....	25

Wstęp

Rewitalizacja, czyli proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony jest na podstawie programu rewitalizacji. Jest to wieloletni program działań w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej, infrastrukturalnej, którego celem jest wyprowadzenie obszaru ze stanu kryzysowego. Program jest podstawą do ubiegania się o środki na rewitalizację, m. in. z funduszy unijnych, w tym Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2014-2020.

Ramy prawne dla rewitalizacji w Polsce wyznacza ustawa o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku (Dz.U. z 2015 r., poz. 1777 ze zm.). Określa ona zasady oraz tryb przygotowania, koordynowania i tworzenia warunków do prowadzenia i oceny rewitalizacji. Wymogi i sposoby realizacji projektów rewitalizacyjnych w ramach programów operacyjnych określają wytyczne Ministerstwa Rozwoju¹. Ponadto warunki i możliwości rewitalizacji zdegradowanych obszarów na Pomorzu Zachodnim precyzują wytyczne Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego² w zakresie prowadzenia polityki rewitalizacji.

Opierając się na zapisach wymienionych dokumentów, jako metodę sporządzenia delimitacji obszarów zdegradowanych podlegających rewitalizacji, przyjęto analizę zróżnicowania wewnątrzmięjskiego. Pierwotnym wobec ustalenia obszarów zdegradowanych jest wyznaczenie jednostek urbanistycznych, stanowiących jednocześnie podstawową jednostkę analityczną w mieście.

Podział miasta na jednostki urbanistyczne (analityczne)

Zgodnie z „Zasadami realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020” przy wyznaczaniu jednostek urbanistycznych wzięto pod uwagę:

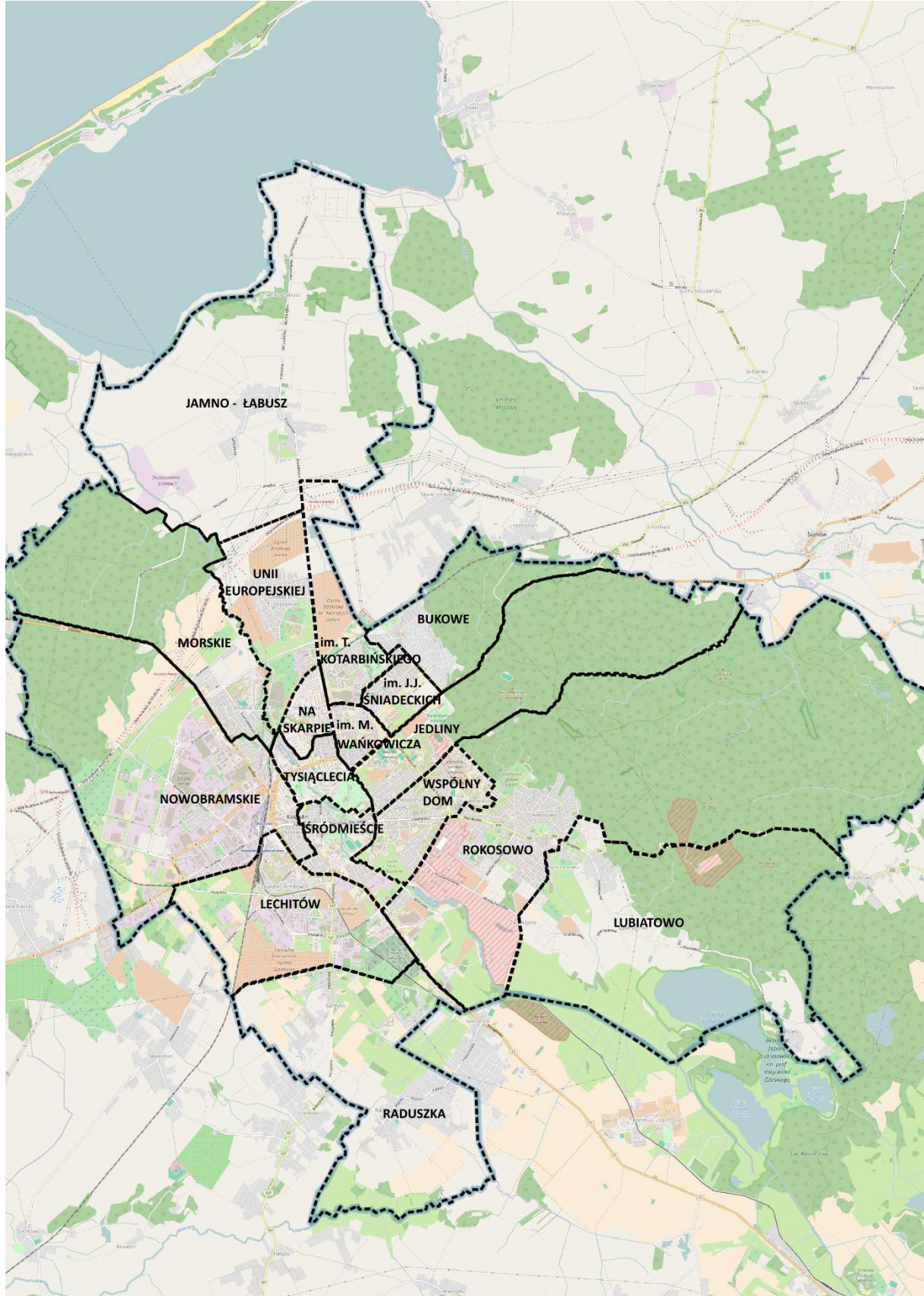
- funkcję terenu,
- fizjonomię terenu (układ przestrzenny i charakter zabudowy),
- intensywność użytkowania (poziomą i pionową) ocenianą poprzez wskaźniki i parametry urbanistyczne,
- istniejące granice dzielnic / osiedli.

Zgodnie z powyższym jednostki urbanistyczne ustalono w oparciu o osiedla, które stanowią jednostki pomocnicze Miasta Koszalina, utworzone uchwałą Nr XXIV/267/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 10 czerwca 2008 r. w sprawie utworzenia Osiedli (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 56, poz. 1285). Status osiedla został nadany na mocy Uchwały Nr XXIV/268/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 10 czerwca 2008 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 56, poz. 1286) szesnastu jednostkom: im. T. Kotarbińskiego, Bukowe, im. M. Wańkowicza, im. J. J. Śniadeckich, Jedliny, Wspólny Dom, Rokosowo, Lubiatowo, Lechitów, Morskie, Na Skarpie, Nowobramskie, Tysiąclecia, Śródmieście, Unii Europejskiej, Raduszka. W wyniku przyłączenia do Koszalina z dniem 1 stycznia 2010 r. dwóch sołectw Jamna i Łabusza (należących do Gminy Będzino) utworzono na mocy Uchwały Nr XLVIII/568/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 lutego 2010 r. osiedle Jamno-Łabusz.

¹ Wytyczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020 zatwierdzone przez Ministra Rozwoju 2 sierpnia 2016 r.

² „Zasady realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020”, Szczecin, marzec 2016 r.

Rysunek 1. Koszalin podzielony na osiedla.



Źródło: opracowanie własne na podstawie "© autorzy OpenStreetMap"

Jednostka urbanistyczna powinna dotyczyć obszaru zamieszkałego. Według wytycznych Urzędu Marszałkowskiego osobne jednostki urbanistyczne powinny zostać wyznaczone dla:

- terenów zieleni i rekreacji (poza niewielkimi wewnątrzsiedlowymi skwerami i deptakami),
- użytków rolnych, wód, lasów i nieużytków,
- terenów pełniących funkcje produkcyjne (poza niewielkimi zakładami wewnątrz osiedli),
- terenów pełniących funkcje usługowe (np. duże centra handlowe),
- terenów komunikacyjnych (w szczególności duże obszary torów i bocznic kolejowych).

Powierzchnia Koszalina wynosi 98,34 km² i jest to drugie, co do wielkości miasto województwa, a największe na Pomorzu Środkowym. Koszalin charakteryzuje wysoki udział gruntów zadrzewionych i zakrzewionych (37,2%) oraz użytków rolnych (34%). Grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią ¼ powierzchni miasta. W tym tereny mieszkaniowe zajmują 5,64 km², tereny przemysłowe 2,24 km², a tereny komunikacyjne 7,74 km².

Uwzględniając powyższe w ramach każdego z osiedli wyznaczono osobne jednostki urbanistyczne dla terenów zamieszkałych i osobne dla terenów niezamieszkałych. Ostatecznie wyznaczone jednostki urbanistyczne to:

Tabela 1. Wykaz wydzielonych jednostek przestrzennych według udziału liczby ludności i zajmowanej powierzchni.

Lp.	Jednostki urbanistyczne	Liczba ludności	Udział % ludności	Powierzchnia w km ²	Udział % powierzchni
1	t.z. M. Wańkowicza	7774	7,8%	0,51	0,52%
2	t.z. T. Kotarbińskiego	5659	5,7%	0,58	0,59%
2a	t.n. os. T. Kotarbińskiego	0	0,0%	1,32	1,34%
3	t.z. Bukowe	4479	4,5%	0,71	0,72%
3a	t.n. os. Bukowe	0	0,0%	2,17	2,20%
4	t.z. J.J. Śniadeckich	7561	7,6%	0,35	0,35%
4a	t.n. os. J.J. Śniadeckich	0	0,0%	0,29	0,29%
5	t.z. Jamno-Łabusz	1219	1,2%	2,71	2,76%
5a	t.n. os. Jamno-Łabusz	0	0,0%	12,29	12,50%
6	t.z. Jedliny	3138	3,1%	1,10	1,12%
6a	t.n. os. Jedliny	0	0,0%	5,73	5,83%
7	t.z. Lechitów	8630	8,6%	2,03	2,07%
7a	t.n. os. Lechitów	0	0,0%	2,47	2,51%
8	t.z. Lubiato	1118	1,1%	2,27	2,31%
8a	t.n. os. Lubiato	0	0,0%	9,49	9,65%
9	t.z. Morskie	5822	5,8%	1,10	1,12%
9a	t.n. os. Morskie	0	0,0%	5,74	5,83%
10	t.z. Na Skarpie	7266	7,3%	0,61	0,62%
11	t.z. Nowobramskie	7397	7,4%	3,20	3,25%
11a	t.n. os. Nowobramskie	0	0,0%	7,45	7,58%
12	t.z. Raduszka	2467	2,5%	2,90	2,95%
12a	t.n. os. Raduszka	0	0,0%	4,94	5,03%
13	t.z. Rokosowo	7394	7,4%	2,78	2,83%
13a	t.n. os. Rokosowo	0	0,0%	18,71	19,03%
14	t.z. Śródmieście	7433	7,4%	1,16	1,18%
15	t.z. Tysiąclecia	5790	5,8%	0,92	0,93%

16	t.z. Wspólny Dom	14942	14,9%	1,75	1,78%
16a	t.n. os. Wspólny Dom	0	0,0%	0,26	0,26%
17	t.z. Unii Europejskiej	1943	1,9%	1,00	1,01%
17a	t.n. os. Unii Europejskiej	0	0,0%	1,81	1,84%
Miasto Koszalin		100032	100,0%	98,34	100,00%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego w Koszalinie (wg stanu na koniec 2015 r.)

Oznaczenia: t.z. = tereny zamieszkałe; t.n. os. = tereny niezamieszkałe osiedla

Jednostki urbanistyczne: Na Skarpie, M. Wańkowicza, Tysiąclecia i Śródmieście pokrywają się z granicami osiedli, które stanowią jednostki pomocnicze Miasta Koszalina.

- **1. t.z. M. Wańkowicza**, która obejmuje osiedle wielorodzinne – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym obiektów: handlowych, gastronomicznych, oświaty i zdrowia. Budynki mieszkalne powstały w technice wielkopłytywowej po 1967 r. Granice osiedla wyznaczają ulice Jana Pawła II i Juliana Fałata, aleja Monte Cassino, ulica Władysława IV.
- **10. t.z. Na Skarpie** obejmuje osiedle mieszkaniowe – tereny zabudowy wielorodzinnej, która powstała w technice wielkopłytywowej po 1970 r., oraz zespoły zabudowy jednorodzinnej zlokalizowane w północnej i zachodniej części jednostki. Granice jednostki urbanistycznej „t.z. Na Skarpie” wyznaczają: od południa ulica Tadeusza Kutrzeby, od wschodu ulica Władysława IV, od północno-zachodu linia kolejowa Koszalin-Słupsk, a od południowego zachodu ulica Batalionów Chłopskich.
- **14. t.z. Śródmieście** obejmuje centralny obszar miasta, prawie w całości zainwestowany zabudową śródmiejską, usługowo-mieszkaniową. Część północna Śródmieścia tzw. Stare Miasto, wraz z otaczającymi je zabytkowymi murami oraz pasami zieleni, wpisane jest do rejestru zabytków. W dolinie Dzierżęcinki znajdują się tereny zieleni urządzonej - Park Książąt Pomorskich „A” i „B”, na terenach którego zlokalizowane są usługi kultury (Filharmonia Koszalińska i Centrum Kultury 105) oraz sportu i rekreacji - stadion Koszalińskiego Klubu Piłki Nożnej „Bałtyk” Koszalin, boisko i korty tenisowe. We wschodniej części jednostki zlokalizowane są obiekty usługowe i infrastruktury społecznej, takie jak: Sąd Rejonowy, Starostwo Powiatowe w Koszalinie, Zespół Szkół Plastycznych, Zespół Szkół nr 1, Zespół Szkół Sportowych, Prokuratura Rejonowa, Zespół Szkół nr 2, Zespół Szkół nr 9. W rejonie ulic Szerokiej i Orlej znajduje się zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Południowa część jednostki obejmuje tereny Miejskiego Zakładu Komunikacji Sp. z o.o., Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o., Młodzieżowego Ośrodka Adaptacji Społecznej oraz tereny zieleni nieurządzonej.
- **15. t.z. Tysiąclecia** obejmuje tereny zabudowy wielorodzinnej - typowych pięcio- i jedenastokondygnacyjnych bloków mieszkalnych, położonych przy ulicach: Młyńskiej, Podgórznej, Budowniczych, Projektantów. W południowej części jednostki zlokalizowane są tereny zieleni urządzonej – wpisanej do rejestru zabytków, wraz ze zlokalizowanymi tu obiektami. Są to: Park Tadeusza Kościuszki z Koszalińską Biblioteką Publiczną oraz Park przy Amfiteatrze z amfiteatrem. Tereny zielone ciągną się również wzdłuż rzeki Dzierżęcinki i obejmują Sportową Dolinę. Północna część jednostki, między ulicami Franciszkańską i Batalionów Chłopskich, to tereny usługowo-produkcyjne. Granice jednostki wyznaczają: Aleja Monte Cassino, ulice Władysława IV, Tadeusza Kutrzeby i Batalionów Chłopskich, następnie tereny kolejowe do wysokości ulicy Franciszkańskiej, która wraz z ulicą Niepodległości stanowi zachodnią granicę jednostki. Od południa granica biegnie ulicami: Podgrodzie, Młyńską, Piastowską, Jedności, Bartosza Głowackiego i Pileckiego (w kierunku do Al. Monte Cassino).

Dla pozostałych osiedli zostały wyznaczone osobno jednostki urbanistyczne obejmujące tereny zamieszkałe oraz tereny niezamieszkałe. Są to:

a) Osiedle Tadeusza Kotarbińskiego

- **2. t.z. T. Kotarbińskiego**, która obejmuje część obszaru osiedla - tereny zabudowy wielorodzinnej i usługowej, oraz tereny zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wąwozy Grabowe”; granica jednostki przebiega po granicy terenu kolejowego i terenu ww. zespołu, dalej ulicami: Gajową, Boczna, Prosta, Oskara Langego, St. Staszica, Akademicką, Władysława IV,
- **2a. t.n. os. T. Kotarbińskiego** obejmuje tereny położone na północ od linii kolejowej do granic osiedla oraz tereny usługowe, położone w rejonie skrzyżowania ulic Władysława IV i Jana Pawła II, gdzie zlokalizowane są: centrum handlowe i obiekty usług publicznych (szkoła, kościół),

b) Osiedle Bukowe

- **3. t.z. Bukowe**, która obejmuje zachodnią część osiedla (do linii lasu) - są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym wysokiej intensywności, oraz enklawy terenów zabudowy wielorodzinnej i wolnostojących obiektów usługowych (handel, szkoła),
- **3a. t.n. os. Bukowe** to tereny leśne położone we wschodniej części osiedla, wchodzące w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski"

c) osiedle J.J. Śniadeckich

- **4. t.z. J.J. Śniadeckich** obejmuje część osiedla - tereny zabudowy wielorodzinnej, na którą składają się budynki mieszkalne 5- i 9-kondygnacyjne, a przy ulicy Spasowskiego 12-kondygnacyjne, tj. obszar między ulicami: Jana Pawła II, Stanisława Staszica, Oskara Lange oraz Jana i Jędrzeja Śniadeckich,
- **4a. t.n. os. J.J. Śniadeckich** to tereny położone pomiędzy ulicami Gdańską i Śniadeckich, gdzie zlokalizowane są: obiekty Politechniki, Hali Widowiskowo-Sportowej oraz usług handlu (markety, stacja benzynowa);

d) Osiedle Jamno-Łabusz

- **5. t.z. Jamno-Łabusz** obejmuje tereny dawnych wsi, posiadających historyczne układy ruralistyczne z zachowaną częściowo zabudową zagrodową, oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową położoną wzdłuż głównych osi komunikacyjnych tego obszaru, tj. ulic: Jamneńskiej, Koszalińskiej, Północnej i Starowiejskiej,
- **5a. t.n. os. Jamno-Łabusz** obejmuje głównie grunty rolne i tereny leśne, pastwiska i łąki – w tym tereny planowane pod nowe zainwestowanie turystyczne i mieszkalnictwo oraz projektowanych użytków ekologicznych o znacznych powierzchniach;

e) Osiedle Jedliny

- **6. t.z. Jedliny** obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym zespoły zabudowy zabytkowej przy ul. Piłsudskiego, oraz usługowej - w tym tereny Parku Wodnego i obiektów sportowych (stadion, hala sportowa). Obszar jednostki położony jest pomiędzy: drogą krajową nr 6 (ulice Gdańska i Juliana Fałata), aleją Monte Cassino, ulicami Pileckiego i Piłsudskiego – do granicy lasów Góry Chełmskiej,
- **6a. t.n. os. Jedliny** obejmuje tereny leśne na wschód od ul. Rolnej, pomiędzy ulicami Gdańską i Słupską do granic miasta oraz tereny zamknięte – boisko atletyczne Centralnego Ośrodka Szkolenia Straży Granicznej;

f) Osiedle Lechitów

- **7. t.z. Lechitów** obejmuje tereny zurbanizowane osiedla, tj. zespoły zabudowy jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej, a także tereny infrastruktury, które dominują w części wschodniej jednostki - pomiędzy ulicami Połczyńską i Gnieźnieńską. Obszar jednostki położony

jest pomiędzy terenami kolejowymi, ulicami Szczecińską, Krakusa i Wandy, Gnieźnieńską, Kamieniarską, Połczyńską,

- **7a. t.n. os. Lechitów** obejmuje tereny przy południowych obrzeżach osiedla – ogrody działkowe, teren cmentarza, otwarte tereny upraw rolnych i łąkowych oraz tereny produkcyjno-usługowe pomiędzy linią kolejową a ulicą Szczecińską;

g) Osiedle Lubiатовo

- **8. t.z. Lubiатовo** obejmuje obszar osiedla położony na północny zachód od Jeziora Lubiатовo, stanowiący tereny zurbanizowane zlokalizowane wzdłuż ulic Dzierżęcińska i Lubiатовskiej, z wyłączeniem terenów zieleni łąkowej i łąkowej. W granicach jednostki znajduje się także niewielki obszar dawnej wsi Lubiатовo, zlokalizowany przy południowej granicy osiedla w rejonie ul. Jeziornej,
- **8a. t.n. os. Lubiатовo** to obszary leśne i tereny zieleni łąkowej i łąkowej;

h) Osiedle Morskie

- **9. t.z. Morskie** obejmuje południową, zurbanizowaną część osiedla mieszkaniowego, na którą składają się zespoły zabudowy jednorodzinnej intensywnej wraz usługami (szkoła, kościół) we wschodniej części jednostki - pomiędzy ulicami Morską, Franciszkańską i Krańcową oraz tereny zabudowy wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej w zachodniej części - pomiędzy doliną rz. Dzierżęcinki, torami kolejowymi, a ulicami Franciszkańską i Krańcową,
- **9a. t.n. os. Morskie** obejmuje tereny zielone i leśne na północ od ul. Krańcowej do granic osiedla;

i) Osiedle Nowobramskie

- **11. t.z. Nowobramskie** obejmuje część osiedla na wschód od linii kolejowej, tereny zabudowy śródmiejskiej – wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej (obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane) oraz teren zespołu produkcyjno- usługowego (browar),
- **11a. t.n. os. Nowobramskie** obejmują część osiedla na zachód od linii kolejowej, do granicy miasta – są to tereny leśne oraz tereny o funkcji produkcyjno-przemysłowej i składowo-magazynowej, a także tereny infrastruktury technicznej (ciepłownia, GPZ), usługowe - w tym handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², tylko niewielkie enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane są w rejonie ulic Zacisze i Miła oraz Brzozowej, a pojedyncze budynki wielorodzinne przy ulicach Morskiej i BOWiD;

j) Osiedle Raduszka

- **12. t.z. Raduszka** obejmuje tereny dawnych wsi Sarzyno i Raduszka, które w ostatnich latach podlegają postępującej urbanizacji. Część północna jednostki obejmuje tereny wielofunkcyjne - zlokalizowana jest tu zabudowa jedno- i wielorodzinnej, pojedyncze lokalizacje budynków zagrodowych i usługowo-produkcyjnych, natomiast w pozostałej części jednostki dominuje zabudowa jednorodzinna,
- **12a. t.n. os. Raduszka** to grunty rolne, łąki i pastwiska na obrzeżach osiedla;

k) Osiedle Rokosowo

- **13. t.z. Rokosowo** obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej, dla których główną oś komunikacyjną stanowi ul. Zwycięstwa. Tereny na północ od niej zajmuje zabudowa jednorodzinna z preferencją zabudowy usługowo-mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż ulicy zbiorczej, oraz pojedyncze budynki wielorodzinne. Po stronie południowej ulicy Zwycięstwa (do granicy terenów zamkniętych i ulicy Wojska Polskiego) zlokalizowane są zespoły zabudowy jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, w tym budynki wielorodzinne w rejonie ulic Morelowej i Jabłoniowej oraz wolnostojące obiekty usługowe, takie jak przychodnie lekarskie, szkoła, kościół. W części południowej osiedla, wzdłuż ulic Gnieźnieńskiej i 4- go Marca - niewielkie zespoły zabudowy usługowo-mieszkaniowej,

- **13a. t.n. os. Rokosowo** obejmuje tereny zamknięte – wojskowe położone w rejonie ulic Wojska Polskiego i 4-go Marca, grunty rolne i łąki, obiekty usługowo-handlowe – w tym centrum handlowe o pow. oraz ogródki działkowe na wschód od ul. Gnieźnieńskiej oraz dolinę rzeki Dzierżęcinki, a także tereny leśne we wschodniej części osiedla;

l) Osiedle Wspólny Dom

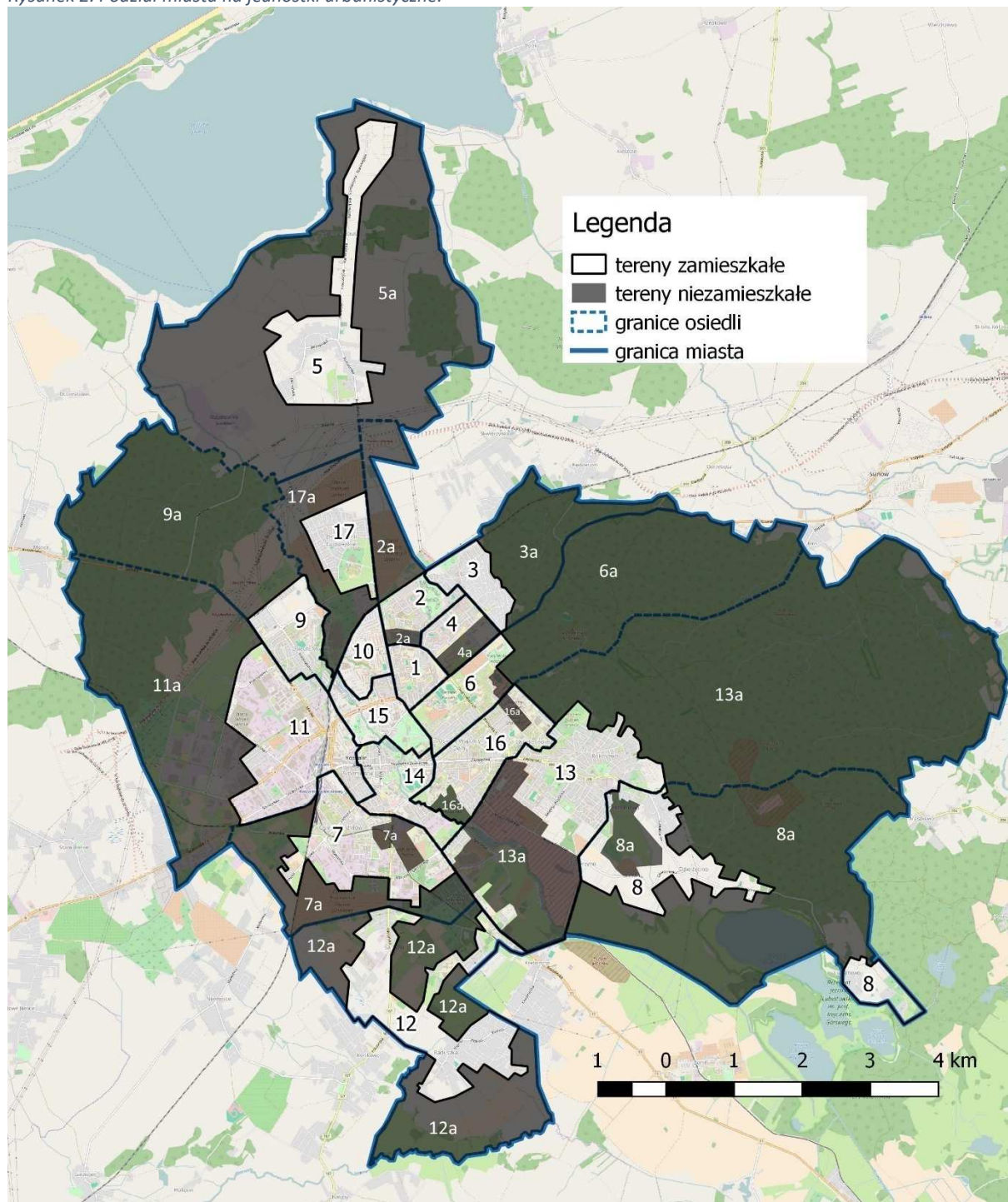
- **16. t.z. Wspólny Dom**, która obejmuje tereny - największego pod względem liczby mieszkańców osiedla w Koszalinie, zlokalizowane po obu stronach ulicy Zwycięstwa i sięgające - w kierunku północnym ulicy Piłsudskiego, w kierunku południowym doliny rz. Dzierżęcinki. Wzdłuż ulic Piłsudskiego i Zwycięstwa znajduje się zabudowa śródmiejska mieszkaniowo-usługowa, gdzie dominuje zwarta, obrzeżna zabudowa historyczna, objęta ochroną konserwatorską. W części centralnej jednostki znajdują się zespoły zabudowy wielorodzinnej, zaś na jej obrzeżach - enklawy zabudowy jednorodzinnej oraz ogródki działkowe,
- **16a. t.n. os. Wspólny Dom** obejmują teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody przy ul. Żwirowej³ oraz zespół obiektów Ośrodka Szkolenia Straży Granicznej przy ul. Piłsudskiego nr 92-94;

m) Osiedle Unii Europejskiej

- **17. t.z. Unii Europejskiej** obejmuje tereny zabudowy jednorodzinnej i bloków Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
- **17a. t.n. os. Unii Europejskiej** obejmuje ogrody działkowe na północ od ul. Austriackiej i na zachód od ul. Holenderskiej oraz niezagospodarowane tereny zielone na południe od ul. T. Mazowieckiego wraz z dawną oczyszczalnią ścieków i kompleksem zabudowy przemysłowo-gospodarczej przy ul. Władysława IV.

³ Ujęcie przy ul. Żwirowej składa się z 14 studni eksploatacyjnych oraz otworów monitorujących pracę ujęcia. Posiada teren ochrony bezpośredniej o powierzchni 16,9 ha (zlokalizowany na części działki ewidencyjnej nr 127/13 w obrębie 27) oraz teren ochrony pośredniej o powierzchni 224,9 ha, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 1/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 10 stycznia 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie (DZ. URZ. WOJ. 2014.303 Ogłoszony: 2014-01-20)

Rysunek 2. Podział miasta na jednostki urbanistyczne.



Źródło: opracowanie własne na podstawie "© autorzy OpenStreetMap"

Przeprowadzona w kolejnych rozdziałach analiza wskaźnikowa dotyczy wyłącznie terenów zamieszkałych, czyli jednostek o numerach 1-17.

Wyznaczenie obszarów zdegradowanych

Obszarem zdegradowanym jest obszar gminy/miasta znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa

mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym. Ponadto występuje na nim co najmniej jedno z negatywnych zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

Obszar rewitalizacji wyznacza się jako całość lub część obszaru zdegradowanego i opracowuje dla niego gminny program rewitalizacji. Cechuje się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk w sferze społecznej przy współwystępowaniu negatywnych zjawisk w co najmniej jednej z następujących sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic, lecz nie może obejmować terenów większych niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkałych przez więcej niż 30% mieszkańców gminy. W skład obszaru rewitalizacji mogą wejść obszary występowania problemów przestrzennych, takich jak tereny poprzemysłowe (w tym poportowe i powydobywcze), powojkowe lub pokolejowe, wyłącznie w przypadku, gdy przewidziane dla nich działania są ściśle powiązane z celami rewitalizacji dla danego obszaru rewitalizacji.

Identyfikacja zróżnicowania wewnętrznego w jednostkach urbanistycznych

W celu przedstawienia przestrzennego zróżnicowania miasta pod kątem występowania cech wskazujących na kumulację negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych zastosowano analizę wskaźnikową.

Zgodnie z wytycznymi Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego cechami rekomendowanymi (wskaźniki podstawowe) do wyznaczenia obszarów kryzysowych są:

1. w sferze społecznej

- liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. ludności,
- udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym,
- liczba przestępstw na 1 tys. ludności,
- liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności,

2. w sferze przestrzenno-infrastrukturalnej

- udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 r.,
- przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę,
- udział mieszkań popegeerowskich w ogólnym zasobie mieszkaniowym miejscowości/osiedla,
- udział budynków bez wodociągu do ogólnej liczby budynków (w %),
- udział budynków poddanych termomodernizacji do ogólnej liczby budynków,

3. w sferze gospodarczej

- liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób,
- liczba mieszkańców prowadzących działalność gospodarczą na 100 ludności,
- odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności,
- odsetek osób z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych,

Poza wymienionymi powyżej, wytyczne Urzędu Marszałkowskiego zawierają także wskaźniki fakultatywne (wynikające z wewnętrznej sytuacji gminy). Wybór wskaźników fakultatywnych wykorzystywanych do potrzeb delimitacji obszarów zdegradowanych leży w gestii gminy i jest uzależniony od możliwości pozyskania danych statystycznych z wewnętrznych jednostek oraz innych źródeł.

Dla potrzeb opracowania diagnozy służącej wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji zastosowano wybrane (spośród proponowanych w wytycznych Urzędu Marszałkowskiego) wskaźniki podstawowe i fakultatywne, które możliwie dobrze oddają zróżnicowanie poszczególnych obszarów miasta oraz te, które można odnieść do wyznaczonych jednostek przestrzennych. Ze względu na trudności w pozyskaniu danych nie zostały przeanalizowane wszystkie wskaźniki podstawowe. Wartości poszczególnych wskaźników odniesiono do wartości referencyjnej, tj. średnich wartości na obszarze miasta. Szczegółowe dane w tym zakresie zawierają kolejne rozdziały niniejszego opracowania.

Tabela 2. Wybrane wskaźniki podstawowe i fakultatywne.

	Wskaźniki podstawowe	Wskaźniki fakultatywne
Sfera społeczna	<ul style="list-style-type: none"> • WS1 liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. ludności • WS2 udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym 	<ul style="list-style-type: none"> • WS3 wielkość zasiłków pomocy rodzinie w przeliczeniu na rodzinę • WS4 poziom ubóstwa mierzony odsetkiem rodzin korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa • WS5 odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym
Sfera gospodarcza	<ul style="list-style-type: none"> • WG1 liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób • WG2 liczba mieszkańców prowadzących działalność gospodarczą na 100 ludności • WG3 odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności • WG4 odsetek osób z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych 	<ul style="list-style-type: none"> • WG5 średnia kwota podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na 1 podatnika • WG6 średnia kwota podatku dochodowego od osób prawnych (należnego) w przeliczeniu na 1 podatnika
Sfera przestrzenno-infrastrukturalna	<ul style="list-style-type: none"> • WPI udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 r. 	-

Dane niezbędne do przeprowadzenia prac analitycznych pochodzą ze zbiorów statystycznych z wewnętrznych jednostek Urzędu Miejskiego w Koszalinie, miejskich jednostek organizacyjnych oraz innych źródeł (Powiatowego Urzędu Pracy, Urzędu Skarbowego), jak również ze zbiorów statystyki publicznej Głównego Urzędu Statystycznego.

Analizowane w poszczególnych jednostkach urbanistycznych wskaźniki zostały odniesione do średnich wartości na obszarze całego miasta. Dodatkowo dla wskaźników podstawowych wskazano odniesienie do średnich wartości w regionie – województwie zachodniopomorskim.

Sfera społeczna

Pomoc społeczna należy do zadań własnych gminy. Jednostką budżetową, powołaną do realizacji zadań własnych gminy i powiatu oraz zadań zleconych miastu przez administrację rządową jest Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Koszalinie. W 2015 roku Ośrodek działał na podstawie Statutu przyjętego Uchwałą Nr XVII/215/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 22 grudnia 2011 r. ze zm. oraz Zarządzenia nr 75 Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Koszalinie z dnia 26 sierpnia 2015 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Koszalinie.

Tabela 3. Beneficjenci pomocy społecznej (wskaźnik podstawowy).

Lp.	Jednostki urbanistyczne	Osoby w gospodarstwach domowych korzystających z pomocy społecznej	WS1 liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. ludności [osoby]
1	t.z. M. Wańkowicza	190	24,4
2	t.z. T. Kotarbińskiego	59	10,4
3	t.z. Bukowe	47	10,5
4	t.z. J.J. Śniadeckich	117	15,5
5	t.z. Jamno-Łabusz	28	23,0
6	t.z. Jedliny	114	36,3
7	t.z. Lechitów	671	77,8
8	t.z. Lubiатовo	31	27,7
9	t.z. Morskie	156	26,8
10	t.z. Na Skarpie	158	21,7
11	t.z. Nowobramskie	1037	140,2
12	t.z. Raduszka	56	22,7
13	t.z. Rokosowo	287	38,8
14	t.z. Śródmieście	507	68,2
15	t.z. Tysiąclecia	457	78,9
16	t.z. Wspólny Dom	668	44,7
17	t.z. Unii Europejskiej	11	5,7
MIASTO KOSZALIN		4594	45,9
województwo zachodniopomorskie		131 293	76,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Koszalinie oraz Banku Danych Lokalnych GUS.

Dane dotyczące liczby beneficjentów pomocy społecznej⁴ w poszczególnych jednostkach przestrzennych miasta pozyskano według ulic. Dane pochodzą z ewidencji prowadzonej przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Koszalinie i dotyczą stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. Dane publikowane przez GUS (dostęp 30.11.2016 r.) dotyczą stanu na koniec 2015 r.

W 2015 roku Ośrodek realizował zadania wynikające z ustawy o pomocy społecznej i objął wsparciem 2 347 rodziny, składające się z 4 594 osób. Zasięg korzystania z pomocy społecznej to udział osób w gospodarstwach domowych korzystających z pomocy społecznej w ludności ogółem. W 2015 r. średnia wartość tego wskaźnika dla miasta Koszalin wynosiła prawie 46 osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. ludności ogółem. Oznacza to, że 4,6% mieszkańców Koszalina to osoby z gospodarstw domowych korzystających z pomocy społecznej. Dla porównania w województwie zachodniopomorskim wskaźnik ten był dużo wyższy i wynosił prawie 77 beneficjentów pomocy społecznej przypadających na 1 tys. ludności ogółem. Jednostki przestrzenne w odniesieniu do których analizowany wskaźnik jest wyższy od średniej dla miasta, zostały oznaczone w tabeli nr 3

⁴ Dane zawierają liczbę osób, członków gospodarstw domowych, które w 2015 roku skorzystały ze świadczeń pomocy społecznej. Każda osoba została ujęta tylko raz, bez względu na rodzaj i częstotliwość otrzymanych świadczeń. Osoby w gospodarstwach domowych korzystających z pomocy społecznej, określane także jako Beneficjenci środowiskowej pomocy społecznej, to wszyscy członkowie gospodarstw domowych, które otrzymały jakąkolwiek pomoc za pośrednictwem ośrodka pomocy społecznej. Zbiorowość obejmuje zatem świadczeniobiorców, czyli osoby, na które była wystawiona decyzja przyznająca świadczenie oraz członków ich rodzin z którymi pozostają we wspólnym gospodarstwie domowym.

tłem szarym. Są to: 14. t.z. Śródmieście, 7. t.z. Lechitów, 11. t.z. Nowobramskie, 15. t.z. Tysiąclecia. Ponadto w wymienionych jednostkach poza Śródmieściem analizowany wskaźnik był także wyższy od średniej wartości w regionie.

Stopa bezrobocia w województwie zachodniopomorskim na koniec 2015r. wyniosła 13,3% i w porównaniu do końca 2014 r. była niższa o 2,3 punktu procentowego. W Koszalinie stopa bezrobocia wynosiła 8,6% i plasuje się poniżej rejestrowanej stopy bezrobocia dla kraju i dla województwa zachodniopomorskiego.

Na koniec 2015 r. w Powiatowym Urzędzie Pracy w Koszalinie zarejestrowanych było 4166 mieszkańców Koszalina. Oznacza to spadek w odniesieniu do końca 2014 r. o 887 osób, tj. 17,6%.

Tabela 4. Długotrwałe bezrobocie (wskaźnik podstawowy).

Lp.	Jednostki urbanistyczne	Liczba osób długotrwałe bezrobotnych	WS2 udział długotrwałe bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym [%]
1	t.z. M. Wańkowicza	166	3,9
2	t.z. T. Kotarbińskiego	91	2,5
3	t.z. Bukowe	44	1,6
4	t.z. J.J. Śniadeckich	117	2,8
5	t.z. Jamno-Łabusz	25	3,1
6	t.z. Jedliny	85	4,5
7	t.z. Lechitów	262	4,8
8	t.z. Lubiatowo	14	1,9
9	t.z. Morskie	125	3,7
10	t.z. Na Skarpie	146	3,8
11	t.z. Nowobramskie	307	6,5
12	t.z. Radoszka	37	2,3
13	t.z. Rokosowo	130	2,9
14	t.z. Śródmieście	231	4,9
15	t.z. Tysiąclecia	216	6,2
16	t.z. Wspólny Dom	320	3,7
17	t.z. Unii Europejskiej	17	1,3
MIASTO KOSZALIN		2333	3,9
województwo zachodniopomorskie		29302	4,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Koszalinie oraz Banku Danych Lokalnych GUS.

Dane dotyczące liczby osób bezrobotnych w poszczególnych jednostkach przestrzennych miasta pozyskano według ulic. Dane pochodzą z ewidencji prowadzonej przez Powiatowy Urząd Pracy w Koszalinie oraz Urzędu Statystycznego w Szczecinie i dotyczą stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.

Bezrobocie trwające dłużej niż 12 miesięcy w końcu grudnia 2015 r. dotyczyło 2,3 tys. osób. Według danych PUP w Koszalinie osoby długotrwałe bezrobotne stanowiły 56,4% ogólnej liczby zarejestrowanych bezrobotnych. Oznacza to, że ponad połowa bezrobotnych pozostaje bez pracy dłużej niż rok. Ważnym wskaźnikiem obrazującym problemy rynku pracy jest udział osób długotrwałe bezrobotnych w ludności aktywnej zawodowo, tj. w wieku produkcyjnym, ponieważ są to osoby, które najtrudniej zaktywizować i jednocześnie trzeba ponieść największe koszty tej aktywizacji. W 2015 r.

osoby długotrwale bezrobotne w Koszalinie stanowiły 3,9% ludności w wieku produkcyjnym. Dla porównania wskaźnik ten w całym województwie był nieco wyższy i wynosił 4,8%. Jednostki przestrzenne w odniesieniu do których analizowany wskaźnik jest wyższy od średniej dla miasta, zostały oznaczone w tabeli nr 4 tłem szarym. Są to: 6. t.z. Jedliny, 7. t.z. Lechitów, 11. t.z. Nowobramskie, 14. t.z. Śródmieście, 15. t.z. Tysiąclecia. Ponadto dla trzech ostatnich wymienionych jednostek wskaźnik ten jest również wyższy niż średnia dla regionu.

W zakresie pomocy społecznej dodatkowo przeanalizowano kwoty wypłacanych świadczeń w przeliczeniu na jedną rodzinę oraz udział rodzin dotkniętych ubóstwem, które najczęściej związane jest z innymi dysfunkcjami.

Tabela 5. Wskaźniki fakultatywne dotyczące pomocy społecznej.

L.p.	Jednostki urbanistyczne	Liczba rodzin korzystających ze świadczeń pomocy społecznej	WS3 wielkość zasiłków pomocy rodzinie w przeliczeniu na rodzinę [zł]	Liczba rodzin korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa	WS4 poziom ubóstwa mierzony odsetkiem rodzin korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa [%]
1	t.z. M. Wańkowicza	121	2611,6	79	65,3
2	t.z. T. Kotarbińskiego	30	2948,4	19	63,3
3	t.z. Bukowe	20	1842,4	11	55,0
4	t.z. J.J. Śniadeckich	65	2132,4	34	52,3
5	t.z. Jamno-Łąbusz	12	4847,5	11	91,7
6	t.z. Jedliny	59	1887,6	36	61,0
7	t.z. Lechitów	355	3241,2	284	80,0
8	t.z. Lubiatowo	12	2444,0	7	58,3
9	t.z. Morskie	73	3991,0	50	68,5
10	t.z. Na Skarpie	82	3019,6	55	67,1
11	t.z. Nowobramskie	518	3480,7	426	82,2
12	t.z. Raduszka	21	2050,7	16	76,2
13	t.z. Rokosowo	128	2797,4	76	59,4
14	t.z. Śródmieście	292	2984,4	193	66,1
15	t.z. Tysiąclecia	234	3482,8	185	79,1
16	t.z. Wspólny Dom	320	2696,2	205	64,1
17	t.z. Unii Europejskiej	5	2527,6	2	40,0
MIASTO KOSZALIN		2347	3082,4	1689	72,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Koszalinie.

Analiza kwoty świadczeń przyznawanych rodzinom (WS3) wypłacanych w ciągu 2015 roku pozwoliła stwierdzić, że w 5 jednostkach średnia wielkość zasiłków pomocy rodzinie w przeliczeniu na jedną rodzinę była wyższa niż wartość referencyjna dla całego miasta. Oznaczono je w tabeli nr 5 tłem szarym. Są to: 5. t.z. Jamno-Łąbusz, 7. t.z. Lechitów, 9. t.z. Morskie, 11. t.z. Nowobramskie, 15. t.z. Tysiąclecia.

Najczęstszymi powodami korzystania klientów z pomocy społecznej w 2015 roku było ubóstwo i długotrwała lub ciężka choroba, a w dalszej kolejności bezrobocie i niepełnosprawność. U około 72% rodzin korzystających ze świadczeń pomocy społecznej powodem trudnej sytuacji życiowej jest ubóstwo. Jednostki przestrzenne w odniesieniu do których wskaźnik WS4 jest wyższy od średniej dla

miasta, zostały oznaczone w tabeli nr 5 tłem szarym. Są to: 5. t.z. Jamno-Łabusz, 7. t.z. Lechitów, 9. t.z. Morskie, 11. t.z. Nowobramskie, 12. t.z. Raduszka, 15. t.z. Tysiąclecia.

Udział osób w wieku przedprodukcyjnym jest jednym z podstawowych wskaźników informujących o poziomie rozwoju demograficznego. Pozwala ocenić stosunek grupy osób będących w wieku przedprodukcyjnym tj. 0-17 lat do liczebności pozostałych grup wiekowych. Im więcej osób w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności, tym bardziej korzystna struktura ekonomiczna społeczeństwa.

Tabela 6. Ludność w wieku przedprodukcyjnym (wskaźnik fakultatywny).

Lp.	Jednostki urbanistyczne	Liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym	Liczba ludności ogółem	WS5 odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym [%]
1	t.z. M. Wańkowicza	1041	7774	13,4
2	t.z. T. Kotarbińskiego	896	5659	15,8
3	t.z. Bukowe	687	4479	15,3
4	t.z. J.J. Śniadeckich	1143	7561	15,1
5	t.z. Jamno-Łabusz	256	1219	21,0
6	t.z. Jedliny	431	3138	13,7
7	t.z. Lechitów	1381	8630	16,0
8	t.z. Lubiatowo	227	1118	20,3
9	t.z. Morskie	923	5822	15,9
10	t.z. Na Skarpie	978	7266	13,5
11	t.z. Nowobramskie	1346	7397	18,2
12	t.z. Raduszka	544	2467	22,1
13	t.z. Rokosowo	1346	7394	18,2
14	t.z. Śródmieście	1163	7433	15,6
15	t.z. Tysiąclecia	917	5790	15,8
16	t.z. Wspólny Dom	2222	14942	14,9
17	t.z. Unii Europejskiej	507	1943	26,1
MIASTO KOSZALIN		16008	100032	16,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

Dane dotyczące liczby ludności w poszczególnych jednostkach przestrzennych miasta pozyskano według ulic i grup wiekowych. Dane pochodzą z ewidencji prowadzonej przez Wydział Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego w Koszalinie i dotyczą stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. Dane obejmują osoby zameldowane na pobyt stały. Funkcjonujący w Urzędzie system ewidencji ludności nie pozwala na wygenerowanie liczby ludności zameldowanej na pobyt czasowy.

W świetle zebranych danych udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w ludności ogółem na terenie Koszalina wynosi 16%. Dla porównania w województwie zachodniopomorskim wskaźnik ten wynosi 17,3%, a w całym kraju osiąga 18%. Jednostki przestrzenne, w odniesieniu do których analizowany wskaźnik jest niższy od średniej dla miasta zostały oznaczone w tabeli nr 6 szarym tłem. Są to: 1. t.z. M. Wańkowicza, 2. t.z. T. Kotarbińskiego, 3. t.z. Bukowe, 4. t.z. J.J. Śniadeckich, 6. t.z. Jedliny, 9. t.z. Morskie, 10. t.z. Na Skarpie, 14. t.z. Śródmieście, 15. t.z. Tysiąclecia, 16. t.z. Wspólny Dom.

Sfera gospodarcza

W niniejszej diagnozie w ramach sfery gospodarczej przeanalizowano liczbę zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON, a także liczbę osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na danym obszarze. Są to wskaźniki mogące świadczyć o stopniu przedsiębiorczości miejscowej ludności i kondycji lokalnych przedsiębiorstw. Oba wskaźniki zostały określone w „Zasadach realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020” jako podstawowe, jednak ze względu na ich charakter należy je uznać za komplementarne. Do rejestru REGON wpisywane są podmioty gospodarki narodowej, czyli osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą oraz zgłoszone przez jednostkę prawną jednostki lokalne. Podmioty prowadzone przez osoby fizyczne stanowią 38% ogólnej liczby podmiotów zarejestrowanych w rejestrze REGON. W ramach wskaźnika WG1 liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób zawiera się zatem wskaźnik WG2 liczba mieszkańców prowadzących działalność gospodarczą na 100 ludności. Z tego względu do podsumowania analizy wskaźnikowej wybrano wskaźnik WG1.

Tabela 7. Podmioty gospodarcze (wskaźniki podstawowe).

Lp.	Jednostki urbanistyczne	Liczba podmiotów zarejestrowanych w REGON	Liczba podmiotów zarejestrowanych w CEIDG	WG1 liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób	WG2 liczba mieszkańców prowadzących działalność gospodarczą na 100 ludności
1	t.z. M. Wańkowicza	1066	332	13,7	4,27
2	t.z. T. Kotarbińskiego	858	324	15,2	5,73
3	t.z. Bukowe	883	319	19,7	7,12
4	t.z. J.J. Śniadeckich	1031	306	13,6	4,05
5	t.z. Jamno-Łąbusz	156	78	12,8	6,40
6	t.z. Jedliny	599	312	19,1	9,94
7	t.z. Lechitów	1270	570	14,7	6,60
8	t.z. Lubiatowo	224	116	20,0	10,38
9	t.z. Morskie	944	357	16,2	6,13
10	t.z. Na Skarpie	1292	381	17,8	5,24
11	t.z. Nowobramskie	1962	996	26,5	13,46
12	t.z. Raduszka	399	180	16,2	7,30
13	t.z. Rokosowo	1779	705	24,1	9,53
14	t.z. Śródmieście	1707	588	23,0	7,91
15	t.z. Tysiąclecia	937	338	16,2	5,84
16	t.z. Wspólny Dom	2694	912	18,0	6,10
17	t.z. Unii Europejskiej	306	163	15,7	8,39
MIASTO KOSZALIN		18107	6977	18,1	6,97
województwo zachodniopomorskie		220615	161560	12,9	9,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Statystyczny w Szczecinie nt. podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w bazie rejestru REGON, według stanu na dzień 31.12.2015 r. oraz Raportu CEIDG: R024.

Dane o liczbie podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w bazie rejestru regon zostały udostępnione przez Urząd Statystyczny w Szczecinie. Natomiast dane o liczbie osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą pochodzą z raportu CEIDG⁵ prowadzonego przez Biuro Działalności Gospodarczej Urzędu Miejskiego Koszalina. Wymienione dane dotyczą stanu na koniec 2015 r.

Analizując powyższe dane dotyczące liczby i rozmieszczenia podmiotów gospodarczych należy stwierdzić, że największa koncentracja zarejestrowanych przedsiębiorstw występuje w 16. t.z. Wspólny Dom, przy czym w przeliczeniu na liczbę ludności wskaźnik WG1 jest na poziomie średniej dla całego miasta. Dominującą rolę gospodarczą w strukturze Koszalina pełnią obszary zlokalizowane we zachodniej części miasta w tzw. „Strefie Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej”, stanowiące podstrefę Koszalin Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (11a. t.n. os. Nowobramskie).

Jednostki przestrzenne, w odniesieniu do których analizowany wskaźnik WG1 jest niższy od średniej dla miasta zostały oznaczone w tabeli szarym tłem. Najniższe wartości wskaźnika odnotowano w 5. t.z. Jamno-Łąbusz, tereny te przed przyłączeniem do miasta Koszalina 1 stycznia 2010 były wsiami (wskaźnik w tej jednostce jest niższy od wartości referencyjnej dla regionu), a także 4. t.z. J.J. Śniadeckich, 1. t.z. M. Wańkowicza, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Strukturę zasobów rynku pracy determinuje m.in. liczba ludności aktywnej zawodowo oraz poziom dostosowania do potrzeb pracodawców – kwalifikacje. W poniższej tabeli zestawiono dane o ludności w wieku poprodukcyjnym (kobiet powyżej 60 roku życia oraz mężczyzn powyżej 65 roku życia) oraz bezrobotnych o niskim wykształceniu. Dane z ewidencji ludności Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego w Koszalinie obejmują tylko osoby zameldowane na stałe, stąd są niższe niż dane publikowane przez GUS. Z kolei dane Powiatowego Urzędu Pracy dotyczące poszczególnych jednostek przestrzennych były zliczane dla osób zameldowanych, ogólna liczba zarejestrowanych bezrobotnych w całym mieście obejmuje także osoby bez meldunku.

Tabela 8. Rynek pracy (wskaźniki podstawowe).

Lp.	Jednostki urbanistyczne	Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym	Liczba bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej	WG3 odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności [%]	WG4 odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych [%]
1	t.z. M. Wańkowicza	2448	61	31,5	20,1
2	t.z. T. Kotarbińskiego	1172	27	20,7	15,9
3	t.z. Bukowe	1030	12	23,0	12,8
4	t.z. J.J. Śniadeckich	2248	39	29,7	17,7
5	t.z. Jamno-Łąbusz	164	17	13,5	35,4
6	t.z. Jedliny	811	36	25,8	24,5
7	t.z. Lechitów	1835	181	21,3	41,9
8	t.z. Lubiатовo	143	2	12,8	7,7

⁵ Raport gminny prezentujący dane adresowe przedsiębiorców według głównego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej. Pominięto dane z wpisów wykreślonych. Raport może nie uwzględniać wpisów przeniesionych z ewidencji gminnych jeśli te miały niepełne lub niewłaściwe dane adresowe.

9	t.z. Morskie	1517	59	26,1	26,6
10	t.z. Na Skarpie	2418	51	33,3	19,7
11	t.z. Nowobramskie	1304	236	17,6	44,1
12	t.z. Raduszka	327	17	13,3	21,3
13	t.z. Rokosowo	1495	55	20,2	21,5
14	t.z. Śródmieście	1537	129	20,7	33,3
15	t.z. Tysiąclecia	1387	135	24,0	39,1
16	t.z. Wspólny Dom	4071	172	27,2	30,3
17	t.z. Unii Europejskiej	166	6	8,5	16,7
MIASTO KOSZALIN		24073	1235	24,1	29,9
województwo zachodniopomorskie		334352	26607	19,5	33,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego w Koszalinie i Powiatowego Urzędu Pracy w Koszalinie według stanu na dzień 31.12.2015 r.

Wysoka liczba osób w wieku poprodukcyjnym nie jest korzystna dla lokalnego rynku pracy. Prawie co czwarty mieszkaniec Koszalina (24%) osiągnął wiek emerytalny. Natomiast w całym regionie analizowany wskaźnik jest niższy i wyniósł na koniec 2015 r. 19,5%. Jednostki przestrzenne w odniesieniu do których wskaźnik WG3 odsetka osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności jest wyższy od średniej dla miasta, zostały oznaczone w tabeli nr 8 tłem szarym. Są to: 1. t.z. M. Wańkowicza, 4. t.z. J.J. Śniadeckich, 6. t.z. Jedliny, 9. t.z. Morskie, 10. t.z. Na Skarpie, 16. t.z. Wspólny Dom.

Obserwowane zmiany w strukturze wieku populacji polegające na wzroście procentowego udziału ludzi w wieku emerytalnym nazywane są starzeniem demograficznym. Starzenie się społeczeństwa tworzy nowe wyzwania dla władz samorządowych, takie jak m.in. znoszenie barier infrastrukturalnych utrudniających poruszanie się w miejscach publicznych i obiektach użyteczności publicznej, konieczność zabezpieczenia odpowiedniej opieki społecznej i medycznej nad osobami starszymi, czy tworzenie miejsc służących aktywizacji osób w wieku emerytalnym i ich zaangażowania w życie lokalnej społeczności.

Jedną z istotnych charakterystyk podaży pracy jest poziom wykształcenia, który warunkuje szanse na podjęcie pracy. Najwięcej osób zarejestrowanych w PUP jako bezrobotne posiadało wykształcenie gimnazjalne i poniżej (29,9%) oraz zasadnicze zawodowe (22,1%). Wyznacznikiem pozycji na rynku pracy, a tym samym szans bezrobotnych na znalezienie pracy jest poziom wykształcenia i przygotowania zawodowego. Niedostosowanie struktury podaży pracy do popytu na nią w przekroju kwalifikacyjno-zawodowym jest czynnikiem zwiększającym rozmiary bezrobocia. Jednostki przestrzenne w odniesieniu do których wskaźnik odsetka bezrobotnych o niskim wykształceniu w ogólnej liczbie zarejestrowanych bezrobotnych WG4 jest wyższy od średniej, zostały oznaczone w tabeli nr 8 tłem szarym. Są to: 5. t.z. Jamno-Łąbusz, 7. t.z. Lechitów, 11. t.z. Nowobramskie, 14. t.z. Śródmieście, 15. t.z. Tysiąclecia, 16. t.z. Wspólny Dom. We wszystkich wymienionych jednostkach poza 16. t.z. Wspólny Dom analizowany wskaźnik jest jednocześnie wyższy od średniej dla regionu.

Podatek dochodowy od osób fizycznych (PIT) i od osób prawnych (CIT) to jedne z najpowszechniejszych opłat w Polsce - obok podatku od towarów i usług. Według zasad ogólnych przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym jest dochód bez względu na rodzaj źródeł przychodów,

z jakich dochód ten został osiągnięty. Podatek dochodowy wyliczany jest na podstawie uzyskanego przez podatnika dochodu - czyli, w większości przypadków, przychodu pomniejszonego o koszty.

Tabela 9. Podatki dochodowe od osób fizycznych i prawnych (wskaźniki fakultatywne).

Lp.	Jednostki urbanistyczne	WG5 średnia kwota podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na 1 podatnika [zł]	WG6 średnia kwota podatku dochodowego od osób prawnych (należnego) w przeliczeniu na 1 podatnika [zł]
1	t.z. M. Wańkowicza	2702,1	1787,3
2	t.z. T. Kotarbińskiego	3748,2	24185,3
3	t.z. Bukowe	5013,2	1836,7
4	t.z. J.J. Śniadeckich	3169,1	1136,9
5	t.z. Jamno-Łabusz	3043,4	1860,5
6	t.z. Jedliny	2974,8	7494,4
7	t.z. Lechitów	2488,2	5436,2
8	t.z. Lubiatowo	3890,5	44,8
9	t.z. Morskie	3280,1	415,5
10	t.z. Na Skarpie	3085,8	646,4
11	t.z. Nowobramskie	2244,0	5768,3
12	t.z. Raduszka	3937,2	589,7
13	t.z. Rokosowo	4194,1	4306,3
14	t.z. Śródmieście	2630,0	2991,0
15	t.z. Tysiąclecia	2373,0	1612,5
16	t.z. Wspólny Dom	3007,7	1421,0
17	t.z. Unii Europejskiej	4961,3	8296,6
MIASTO KOSZALIN		3131,3	3562,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Pierwszy Urząd Skarbowy w Koszalinie według stanu na koniec 2015 r.

Zaprezentowane w powyższej tabeli dane zostały udostępnione przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Koszalinie i pokazują wielkości należnego podatku dochodowego od osób prawnych oraz podatku dochodowego od osób fizycznych wg stanu na koniec 2015 r. Jednostki przestrzenne, w których wartość analizowanych wskaźników jest niższa od średniego poziomu dla miasta zostały oznaczone w tabeli szarym tłem.

Wskaźnik WG5 poprzez wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych określa średni poziom dochodów ludności na analizowanym obszarze względem średniej miasta. W jednostkach urbanistycznych o najniższej wartości wskaźnika tj. 11. t.z. Nowobramskie, 15. t.z. Tysiąclecia, 7. t.z. Lechitów i 14. t.z. Śródmieście jednocześnie zidentyfikowano problemy społeczne, które przejawiają się wysokimi wskaźnikami liczby osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej [WS1] i poziomu bezrobocia [WS2].

Analiza wskaźnika WG6 pokazuje, że tylko w sześciu jednostkach urbanistycznych kwota podatku dochodowego od osób prawnych (należnego) w przeliczeniu na 1 podatnika jest wyższa od wartości średniej dla miasta.

Sfera przestrzenna i infrastrukturalna

W aspekcie przestrzennym najistotniejszą kwestią jest udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1970 r., co może wskazywać na niskie standardy zamieszkania. Dane dotyczące liczby budynków mieszkalnych w poszczególnych jednostkach przestrzennych miasta pozyskano według ulic i roku budowy. Dane pochodzą z ewidencji prowadzonej przez Referat Geodezji i Katastru Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru Urzędu Miejskiego Koszalina i dotyczą stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. (w ewidencji gruntów i budynków wykazywane są jedynie lokale stanowiące odrębną nieruchomość - nie dotyczy lokali spółdzielczych własnościowych, brak jest informacji o wszystkich lokalach mieszkalnych).

Tabela 10. Budynki mieszkalne

Lp.	Jednostki urbanistyczne	Liczba budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 r.	WPI udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 r. [%]
1	t.z. M. Wańkowicza	14	32,6
2	t.z. T. Kotarbińskiego	0	0,0
3	t.z. Bukowe	3	0,3
4	t.z. J.J. Śniadeckich	1	1,8
5	t.z. Jamno-Łabusz	103	26,2
6	t.z. Jedliny	167	70,2
7	t.z. Lechitów	198	70,0
8	t.z. Lubiатовo	72	18,5
9	t.z. Morskie	232	32,6
10	t.z. Na Skarpie	34	8,8
11	t.z. Nowobramskie	354	65,1
12	t.z. Raduszka	77	12,8
13	t.z. Rokosowo	242	11,0
14	t.z. Śródmieście	172	61,0
15	t.z. Tysiąclecia	125	74,4
16	t.z. Wspólny Dom	434	64,8
17	t.z. Unii Europejskiej	0	0,0
MIASTO KOSZALIN		2228	26,4
województwo zachodniopomorskie [NSP 2011]		105057	54,74

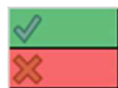
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Referatu Geodezji i Katastru Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru Urzędu Miejskiego Koszalina.

Średnio co czwarty budynek mieszkalny w Koszalinie został wybudowany przed 1970 r. Około połowa z nich powstała w latach 1918-1944. Jednostki przestrzenne w odniesieniu do których analizowany wskaźnik jest wyższy od średniej dla miasta, zostały oznaczone w tabeli nr 10 tłem szarym. Jednostki w których udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 r. przekracza 55% (wartość referencyjna dla regionu) są położone w centralnej części miasta: 6. t.z. Jedliny, 7. t.z. Lechitów, 11. t.z. Nowobramskie, 14. t.z. Śródmieście, 15. t.z. Tysiąclecia, 16. t.z. Wspólny Dom. Natomiast w jednostkach położonych na północy: 17. t.z. Unii Europejskiej, 2. t.z. T. Kotarbińskiego, 3. t.z. Bukowe, 4. t.z. J.J. Śniadeckich budownictwo mieszkalne powstało po 1970 roku.

Podsumowanie analizy wskaźnikowej

Wybór obszarów zdegradowanych jest istotnym elementem programów rewitalizacji. Zastosowana metoda delimitacji musi zapewnić, że wybór będzie adekwatny i obiektywny. Dlatego w ramach niniejszego opracowania stosowaną metodą oceny i selekcji obszarów miasta o najwyższym stopniu degradacji będzie standaryzacja przyjętego zestawu wskaźników i stworzenie wskaźnika zbiorczego. Standaryzacja wskaźników polega na odjęciu od nominalnej wartości wskaźnika dla danego obszaru średniej wartości dla wszystkich jednostek urbanistycznych i podzieleniu przez odchylenie standardowe. Wystandaryzowane wskaźniki oznaczają odchylenie od normy, którą reprezentuje wartość średnia dla miasta i mogą przyjmować wartości dodatnie lub ujemne. Przejście odchylenia od średniej do wartości dodatniej wskazuje, które obszary odznaczają się wskaźnikiem degradacji wyższym od średniej dla miasta. Z kolei wartości ujemne odchylenia ukazują obszary o najlepszej sytuacji, w których negatywne zjawiska w porównaniu ze średnią dla miasta odznaczają się mniejszym natężeniem. Zabieg ten pozwala także na zsumowanie wartości wystandaryzowanych wskaźników i stworzenie indeksu zbiorczego (wskaźnika sumarycznego lub inaczej zwanego wskaźnikiem syntetycznym). Obszar będzie mógł zostać wskazany do rewitalizacji, jeśli indeks zbiorczy dla danego obszaru będzie osiągał wartości najwyższe, co jest równoznaczne z najwyższym stopniem jego degradacji w skali miasta, a także przekraczał wartość referencyjną (średnią dla miasta) większości zastosowanych wskaźników.

Poniżej przedstawione zostało tabelaryczne zestawienie podsumowujące wszystkie wystandaryzowane wskaźniki delimitacyjne w podziale na analizowane sfery. Oznaczenia w tabelach:



wskaźniki o zdecydowanie lepszej wartości niż średnia dla miasta

wskaźniki o zdecydowanie gorszej wartości niż średnia dla miasta

W sferze społecznej wskaźniki WS3 i WS4 mają charakter uzupełniający w stosunku do wskaźnika WS1, stąd ich wagi są niższe niż wagi pozostałych wskaźników:

- WS1 liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. ludności (waga 1)
- WS2 udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym (waga 1)
- WS3 wielkość zasiłków pomocy rodzinie w przeliczeniu na rodzinę (waga 0,5)
- WS4 poziom ubóstwa mierzony odsetkiem rodzin korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa (waga 0,5)
- WS5 odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym (waga -1)

W sferze gospodarczej wskaźnik WG6 ma charakter uzupełniający w stosunku do wskaźnika WG1, stąd jego waga jest niższa niż wagi pozostałych wskaźników:

- WG1 liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób (waga -1)
- WG3 odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności
- WG4 odsetek osób z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych (waga 1)
- WG5 średnia kwota podatku dochodowego od osób fizycznych w przeliczeniu na 1 podatnika (waga -1)
- WG6 średnia kwota podatku dochodowego od osób prawnych (należnego) w przeliczeniu na 1 podatnika (waga -0,5)

W sferze przestrzenno-infrastrukturalnej waga wskaźnika WPI udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 r. wynosi 1.

Tabela 11. Zestawienie wystandaryzowanych wskaźników.

Lp.	Jednostki urbanistyczne	WS1	WS2	WS3	WS4	WS5	WG1	WG3	WG4	WG5	WG6	WPI	wskaźnik sumaryczny
1	t.z. M. Wańkowicza	-0,46	0,22	-0,18	-0,05	1,11	1,09	1,44	-0,50	0,78	0,21	0,01	3,68
2	t.z. T. Kotarbińskiego	-0,88	-0,71	0,04	-0,13	0,38	0,70	-0,15	-0,91	-0,51	-1,80	-1,16	-5,11
3	t.z. Bukowe	-0,87	-1,36	-0,69	-0,47	0,53	-0,51	0,19	-1,21	-2,07	0,20	-1,15	-7,41
4	t.z. J.J. Śniadeckich	-0,73	-0,52	-0,50	-0,58	0,59	1,11	1,18	-0,73	0,21	0,27	-1,10	-0,78
5	t.z. Jamno-Łąbusz	-0,50	-0,29	1,30	1,04	-1,16	1,33	-1,22	0,99	0,36	0,20	-0,22	1,83
6	t.z. Jedliny	-0,10	0,65	-0,66	-0,22	1,01	-0,34	0,61	-0,07	0,45	-0,30	1,36	2,38
7	t.z. Lechitów	1,15	0,89	0,24	0,56	0,33	0,82	-0,07	1,63	1,05	-0,12	1,35	7,82
8	t.z. Lubiatowo	-0,36	-1,16	-0,29	-0,33	-0,95	-0,60	-1,32	-1,71	-0,68	0,36	-0,50	-7,54
9	t.z. Morskie	-0,39	0,10	0,73	0,08	0,38	0,42	0,64	0,13	0,07	0,33	0,01	2,51
10	t.z. Na Skarpie	-0,54	0,15	0,09	0,03	1,09	0,00	1,71	-0,54	0,31	0,31	-0,85	1,77
11	t.z. Nowobramskie	3,02	2,02	0,40	0,65	-0,32	-2,32	-0,60	1,84	1,35	-0,15	1,17	7,06
12	t.z. Raduszka	-0,51	-0,85	-0,55	0,40	-1,47	0,43	-1,25	-0,39	-0,74	0,31	-0,70	-5,32
13	t.z. Rokosowo	-0,02	-0,48	-0,06	-0,29	-0,32	-1,67	-0,22	-0,36	-1,06	-0,02	-0,76	-5,27
14	t.z. Śródmieście	0,86	0,92	0,07	-0,01	0,44	-1,38	-0,15	0,79	0,87	0,10	1,03	3,53
15	t.z. Tysiąclecia	1,18	1,84	0,40	0,52	0,38	0,43	0,33	1,36	1,19	0,22	1,51	9,35
16	t.z. Wspólny Dom	0,15	0,10	-0,12	-0,10	0,67	-0,06	0,82	0,49	0,41	0,24	1,16	3,77
17	t.z. Unii Europejskiej	-1,02	-1,53	-0,23	-1,09	-2,67	0,55	-1,94	-0,83	-2,00	-0,38	-1,16	-12,31

Źródło: opracowanie własne.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy, jednostkami o najlepszej sytuacji społecznej są: 17. t.z. Unii Europejskiej, 3. t.z. Bukowe, 12. t.z. Raduszka i 8. t.z. Lubiato. Zdecydowana większość analizowanych wskaźników osiąga w tych jednostkach wartości lepsze od średniej dla całego miasta. Są to obszary charakteryzujące się m.in. niskim bezrobociem i wysoką samowystarczalnością ekonomiczną ludności.

Niekorzystna sytuacja społeczna została zdiagnozowana w jednostkach: 11. t.z. Nowobramskie, 15. t.z. Tysiąclecia, 7. t.z. Lechitów i 14. t.z. Śródmieście. Na obszarach tych większość analizowanych wskaźników osiąga wartości gorsze niż średnia dla miasta.

Istotnym elementem sfery gospodarczej jest rynek pracy determinowany przez popyt na pracę (zapotrzebowanie na pracę zgłaszane przez pracodawców – przedsiębiorców) i podaż pracy (czyli dostępne na rynku zasoby pracy – liczba pracowników). Analizowane wskaźniki pokazują, że najlepsza sytuacja gospodarcza występuje w jednostkach: 8. t.z. Lubiato, 17. t.z. Unii Europejskiej, 13. t.z. Rokosowo, 3. t.z. Bukowe, 2. t.z. T. Kobarbińskiego. Natomiast najmniej korzystne wskaźniki gospodarcze odnotowano w jednostkach: 15. t.z. Tysiąclecia, 7. t.z. Lechitów, 4. t.z. J.J. Śniadeckich i 1. t.z. M.Wańkowicza.

W przypadku sfery przestrzennej korzystne wskaźniki odnotowano w jednostkach zlokalizowanych na północ od centrum miasta, są to: 2. t.z. T. Kotarbińskiego, 17. t.z. Unii Europejskiej, 3. t.z. Bukowe, 4. t.z. J.J. Śniadeckich. Natomiast największy udział starej zabudowy znajduje się w jednostkach: 15. t.z. Tysiąclecia, 6. t.z. Jedliny, 7. t.z. Lechitów, 11. t.z. Nowobramskie, 16. t.z. Wspólny Dom i 14. t.z. Śródmieście.

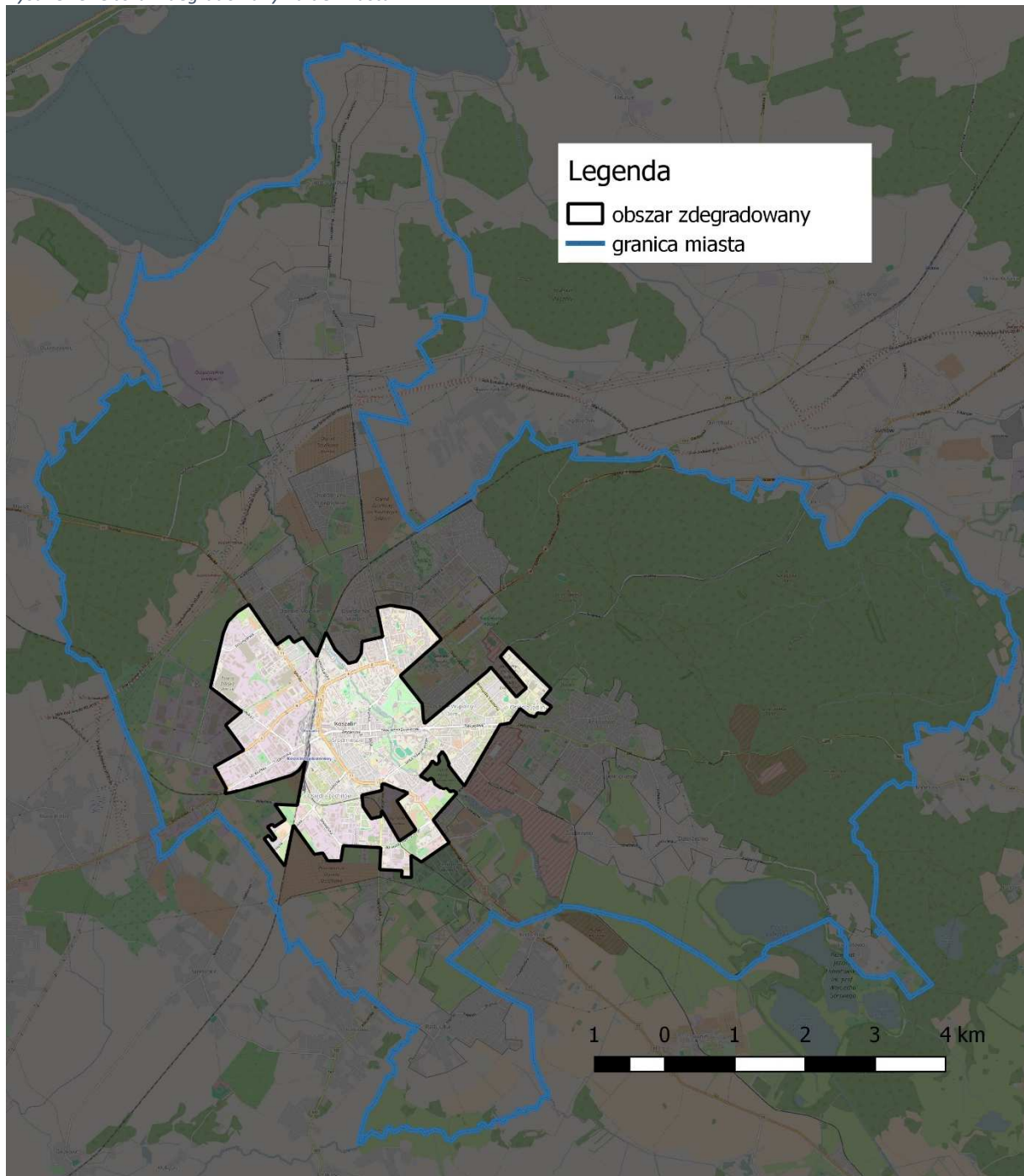
Wskazanie obszarów o najwyższym stopniu degradacji

Jak wynika z przeprowadzonej delimitacji obszarów kryzysowych Koszalina (tabela 11), rozkład przestrzenny diagnozowanych problemów jest nierównomierny. Jednostkami o najlepszej sytuacji społeczno-gospodarczej i przestrzenno-infrastrukturalnej są obszary zlokalizowane na obrzeżach miasta: 17. t.z. Unii Europejskiej, 3. t.z. Bukowe, 8. t.z. Lubiato.

Z kolei jednostki: **1. t.z. M. Wańkowicza, 7. t.z. Lechitów, 11. t.z. Nowobramskie, 14. t.z. Śródmieście, 15 t.z. Tysiąclecia, 16. t.z. Wspólny Dom**, charakteryzuje największa koncentracja problemów, w związku z czym zostały one uznane za obszar zdegradowany.

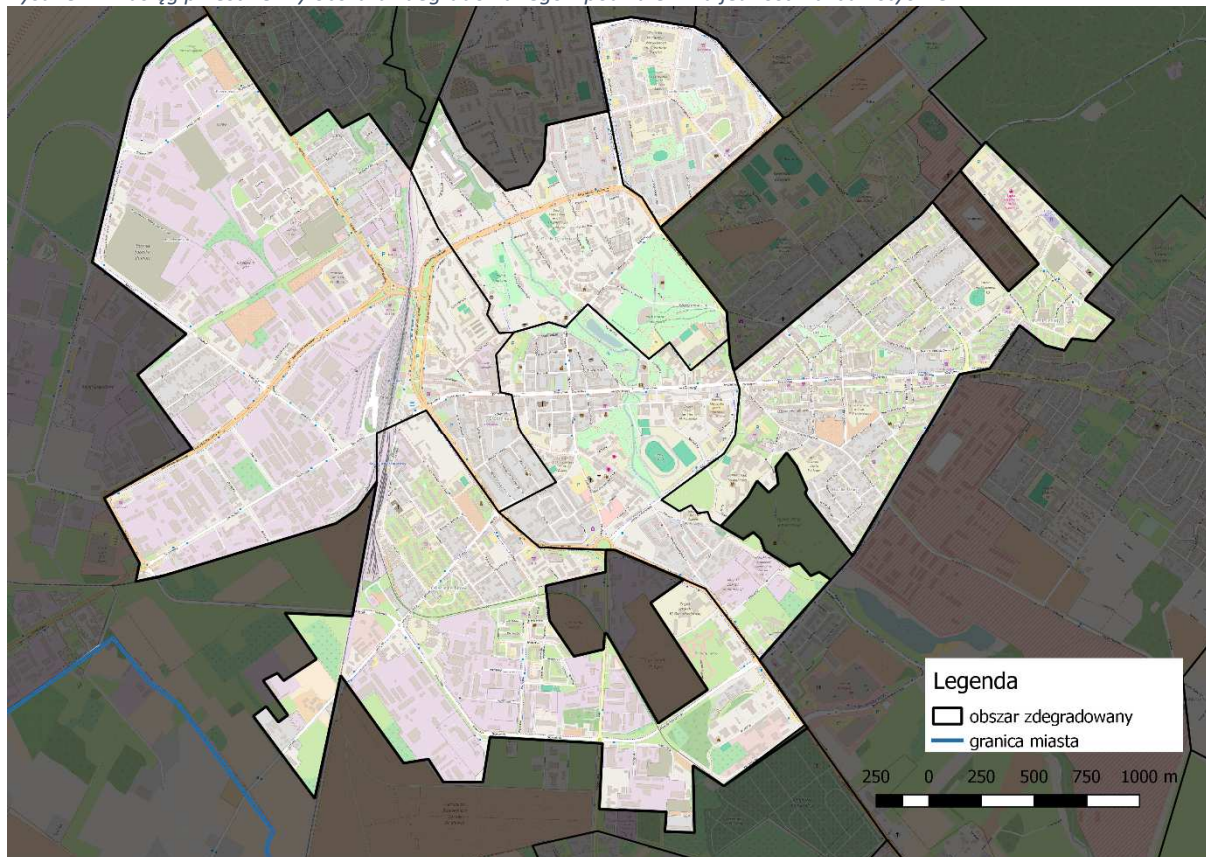
Obszar zdegradowany obejmuje 9,61 km², co stanowi 9,77% powierzchni miasta. Tereny te zamieszkuje łącznie prawie 52 tysiące osób, co stanowi ponad połowę (52%) mieszkańców miasta.

Rysunek 3. Obszar zdegradowany na tle miasta.



Źródło: opracowanie własne na podstawie "© autorzy OpenStreetMap"

Rysunek 4. Zasięg przestrzenny obszaru zdegradowanego z podziałem na jednostki urbanistyczne.



Źródło: opracowanie własne na podstawie "© autorzy OpenStreetMap"

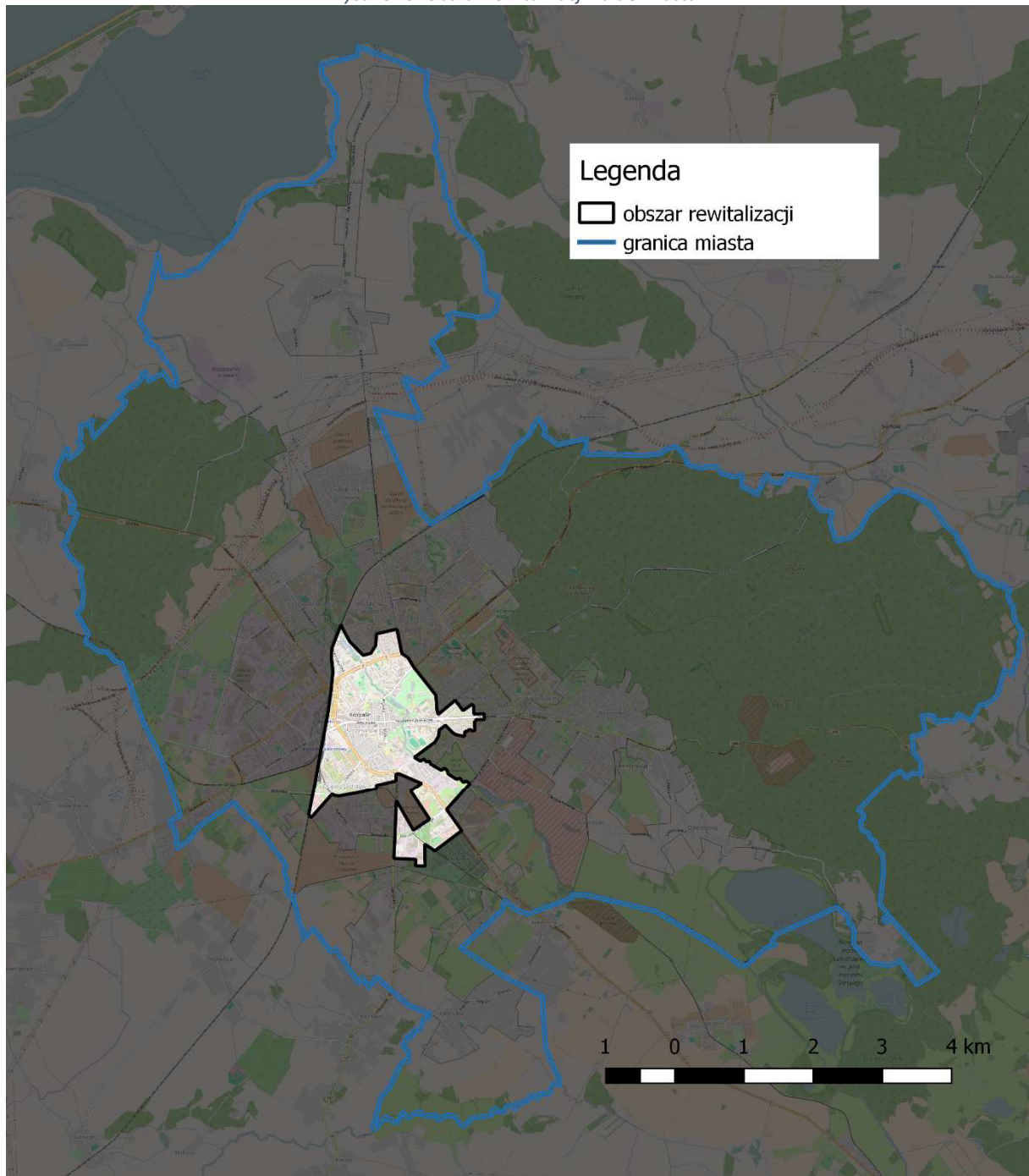
Wskazanie obszaru rewitalizacji

Kluczowym elementem programowania rewitalizacji jest wyznaczenie spośród obszarów zdegradowanych konkretnego obszaru lub obszarów rewitalizacji, cechujących się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk społecznych oraz współwystępujących wraz z nimi przynajmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych, technicznych.

Biorąc pod uwagę wyniki analizy wskaźnikowej (szczególna koncentracja negatywnych zjawisk) oraz znaczenie dla rozwoju miasta (istotność danego obszaru) wyznaczono obszar rewitalizacji obejmujący następujące jednostki urbanistyczne:

- t.z. Tysiąclecia (w całości)
- t.z. Śródmieście (w całości)
- t.z. Lechitów (z wyłączeniem terenów nowej zabudowy przy ul. Wenedów)
- t.z. Nowobramskie (wschodni fragment do terenów kolejowych)
- t.z. Wspólny Dom (kwatera pomiędzy ulicami Piłsudskiego - Waryńskiego - Hołdu Pruskiego - Zwycięstwa oraz po przeciwnej stronie Zwycięstwa; ulice Wyspiańskiego, Chełmońskiego, część Wojska Polskiego)

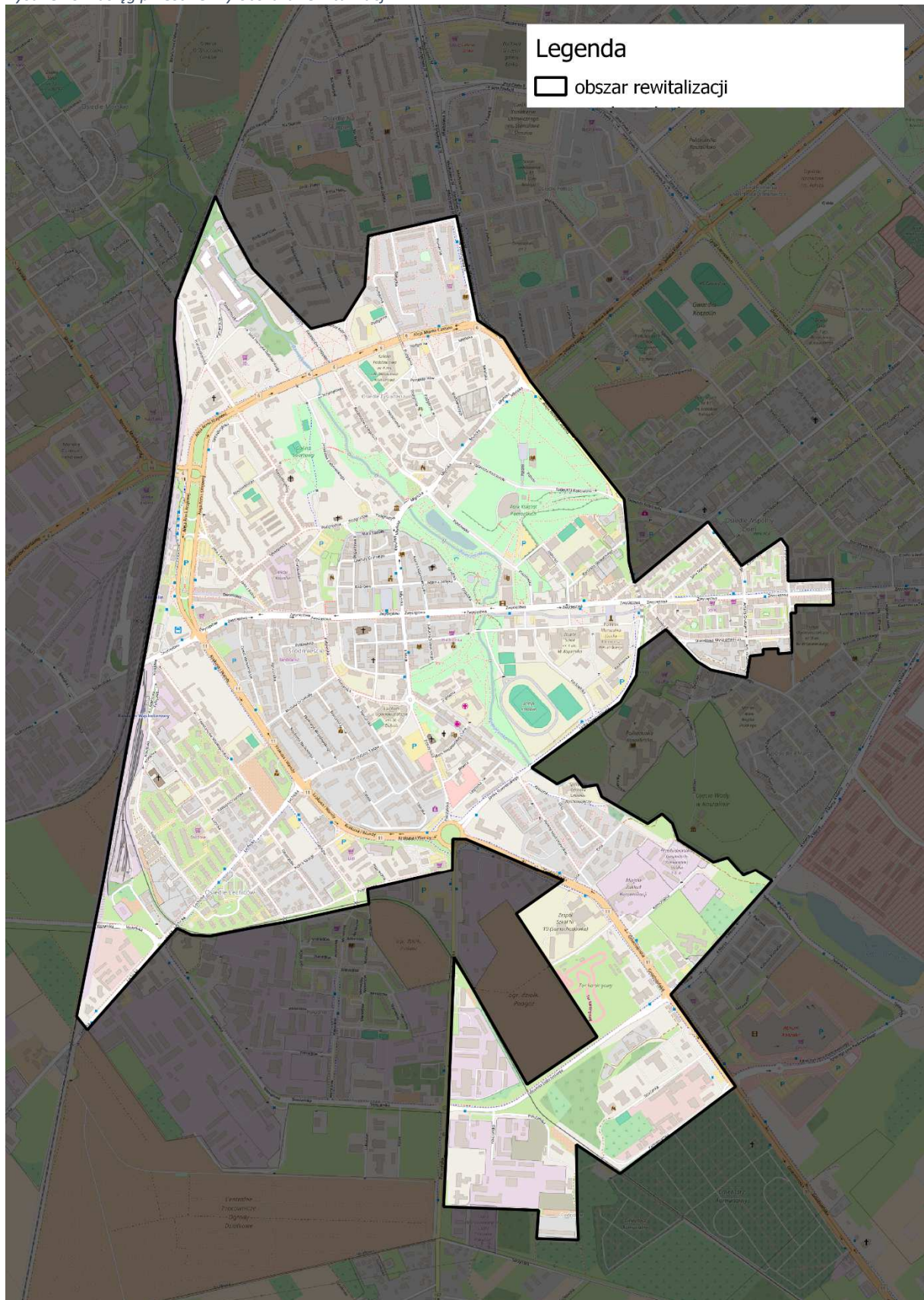
Rysunek 5. Obszar rewitalizacji na tle miasta.



Źródło: opracowanie własne na podstawie "© autorzy OpenStreetMap"

Obszar rewitalizacji zamieszkuje około 28 tysięcy osób, tj. 28% liczby ludności. Teren ten obejmuje 4,77 km², co stanowi 4,85% powierzchni całkowitej miasta.

Rysunek 6. Zasięg przestrzenny obszaru rewitalizacji.



Źródło: opracowanie własne na podstawie "© autorzy OpenStreetMap"

Tereny wchodzące w skład obszaru rewitalizacji to:

- t.z. Śródmieście to dzielnica o czytelnym układzie urbanistycznym, wyróżniającym się historycznym układem w obrzeżu zabytkowych murów i otaczających je dawnych plantów – obecnie parków miejskich. Znajdująca się tu zabudowa jest przeważnie zwarta, głównie 4-5 kondygnacyjna z lat 50- tych i 60-tych, w południowej części z lat 30-tych. Układ urbanistyczny części przedwojennej oraz obiekty kubaturowe mają wartość zabytkową, a część obiektów wpisana jest do rejestru zabytków prowadzonego przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie bądź do gminnej ewidencji zabytków Miasta Koszalina. Obszar ten, poza funkcją mieszkaniową, pełni też różne funkcje usługowe o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym: administracyjną, handlową, gastronomiczną, edukacyjno-oświatową oraz kulturalno-rozrywkową. Omawiany teren obejmuje 0,92 km² i zamieszkały jest przez 7,4 tys. osób.
- t.z. Tysiąclecia to duże osiedle mieszkaniowe zbudowane z zastosowaniem tzw. wielkiej płyty. Bloki 4-5 kondygnacyjne z lat 60- tych, a także 11-kondygnacyjne zlokalizowane są przy ulicach Młyńskiej, Podgórznej, Budowniczych, Bałtyckiej i Projektantów. W południowej części osiedla położony jest Park Tadeusza Kościuszki i Park przy Amfiteatrze, a w części zachodniej Park nad rzeką Dzierżęcinką oraz tzw. Sportowa Dolina - ogólnodostępne korty tenisowe, boisko do piłki nożnej, place zabaw dla dzieci, boiska do koszykówki, skate park. Omawiany teren obejmuje 1,16 km² i zamieszkały jest przez 5,8 tys. osób.
- wschodnia część jednostki urbanistycznej t.z. Nowobramskie (do linii kolejowej) to tereny zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej, są to zarówno starsze budynki, jak i nowoczesne, z towarzyszącymi usługami. W tej części jednostki urbanistycznej znajdują się również tereny PKP i dworzec autobusowy. Za torami kolejowymi rozciąga się dzielnica produkcyjno-usługowa, z niewielkimi enklawami zabudowy jednorodzinnej, z tego względu nie włączono jej do obszaru rewitalizacji. Omawiany teren obejmuje 0,59 km² i zamieszkały jest przez 5,1 tys. osób.
- północna część t.z. Lechitów, która obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej (Osiedle Lechitów, Sarzyno i tzw. Podgórze) ograniczone linią Koszalińskiej Kolei Wąskotorowej. Do obszaru rewitalizacji nie włączono niezamieszkałych terenów ogródków działkowych przy ul. Połczyńskiej, terenów gazowni oraz nowego osiedla wielorodzinnego przy ul. Wenedów o powierzchni 0,11km². Teren włączony do obszaru rewitalizacji obejmuje 1,92km² i zamieszkały jest przez 6,3 tys. osób.
- niewielka część t.z. Wspólny Dom obejmująca następujące kwartały pomiędzy ulicami: Piłsudskiego - Waryńskiego - Hołdu Pruskiego - Zwycięstwa oraz po przeciwnej stronie Zwycięstwa; ulice Wyspiańskiego, Chełmońskiego, część Wojska Polskiego. Omawiany teren obejmuje 0,18 km² i zamieszkały jest przez 3,2 tys. osób.