

Delimitacja obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Raport z badań



Zamawiający:

Gmina Miejska Chojnice

ul. Stary Rynek 1

89-600 Chojnice

Wykonawca badań:

dr Bartłomiej Kolsut

email: bartkol@amu.edu.pl

Zakład Geografii Ekonomicznej

Wydział Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

współpraca:

Adam Dulnik

Wydział Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

Spis treści

1.	Cel i uwarunkowania badania delimitacyjnego	4
2.	Cel i metodyka delimitacji.....	5
2.1.	Podział miasta na podstawowe jednostki przestrzenne	5
2.2.	Zakres analizy wskaźnikowej i przestrzennej oraz źródła danych.....	8
2.3.	Metodyka syntezy diagnozy sytuacji kryzysowej.....	10
3.	Problemy społeczne.....	12
4.	Problemy gospodarcze	32
5.	Problemy środowiskowe	40
6.	Problemy przestrzenno-funkcjonalne.....	50
7.	Problemy techniczne.....	61
8.	Podsumowanie	67

1. Cel i uwarunkowania badania delimitacyjnego

Delimitacja, rozumiana jako wyznaczenie przestrzennych granic obszarów o określonych cechach, jest jednym z podstawowych narzędzi współczesnego planowania przestrzennego, rozwoju lokalnego i rewitalizacji. Jej zastosowanie pozwala na identyfikację stref, w których koncentrują się określone zjawiska – zarówno pozytywne (np. potencjały rozwojowe), jak i negatywne (np. kumulacja problemów społeczno-gospodarczych). W kontekście działań diagnostycznych i programowych delimitacja pełni funkcję porządkującą, umożliwiając ukierunkowanie interwencji na obszary najbardziej potrzebujące wsparcia oraz racjonalizację decyzji inwestycyjnych i organizacyjnych. Zasadność przeprowadzenia delimitacji wynika z potrzeby terytorialnego zróżnicowania polityk publicznych – zarówno na poziomie lokalnym, jak i ponadlokalnym. Tradycyjne podejście oparte wyłącznie na granicach administracyjnych okazuje się często niewystarczające wobec złożoności problemów współczesnych gmin, miast i regionów. Problemy społeczne, gospodarcze, środowiskowe czy funkcjonalno-przestrzenne nie respektują granic formalnych i często ujawniają się w konkretnych układach osiedlowych, przestrzennych lub funkcjonalnych, które wymagają identyfikacji na podstawie rzeczywistych danych.

Podstawowym wyzwaniem towarzyszącym badaniom delimitacyjnym jest dobór właściwych zmiennych diagnostycznych oraz dostępność danych w odpowiednim układzie przestrzennym i czasie. Delimitacja wymaga zatem zarówno jasnego uzasadnienia teoretycznego (dlaczego dany typ problemów analizujemy w określony sposób), jak i wysokiej jakości materiału empirycznego. Częstym ograniczeniem jest także niespójność danych lub ich brak dla niektórych jednostek przestrzennych, co wymaga podejmowania decyzji kompromisowych – np. uśredniania, szacowania lub ograniczania zestawu wskaźników. W niniejszym opracowaniu delimitacja oparta została na analizie wskaźnikowej, wykorzystującej dane ilościowe dla podstawowych jednostek przestrzennych. Wskaźniki te znormalizowano za pomocą procedury unitaryzacji, co umożliwiło ich porównywanie i agregację. W ten sposób zidentyfikowano jednostki, w których występuje skumulowana i trwała koncentracja negatywnych zjawisk w sferze społecznej oraz przynajmniej jednej z czterech pozostałych sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej.

Celem badania delimitacyjnego było wyznaczenie obszarów charakteryzujących się największą koncentracją problemów społecznych, przy jednoczesnym nasileniu problemów w innych sferach życia lokalnego. Wyniki badania stanowią podstawę do dalszej diagnozy pogłębionej oraz do wyznaczenia obszaru zdegradowanego i potencjalnego obszaru rewitalizacji. Celem pośrednim badania było także zapewnienie obiektywności i przejrzystości procesu identyfikacji obszarów wymagających interwencji, poprzez zastosowanie jednolitej metody oceny oraz danych o charakterze porównywalnym.

2. Cel i metodyka delimitacji

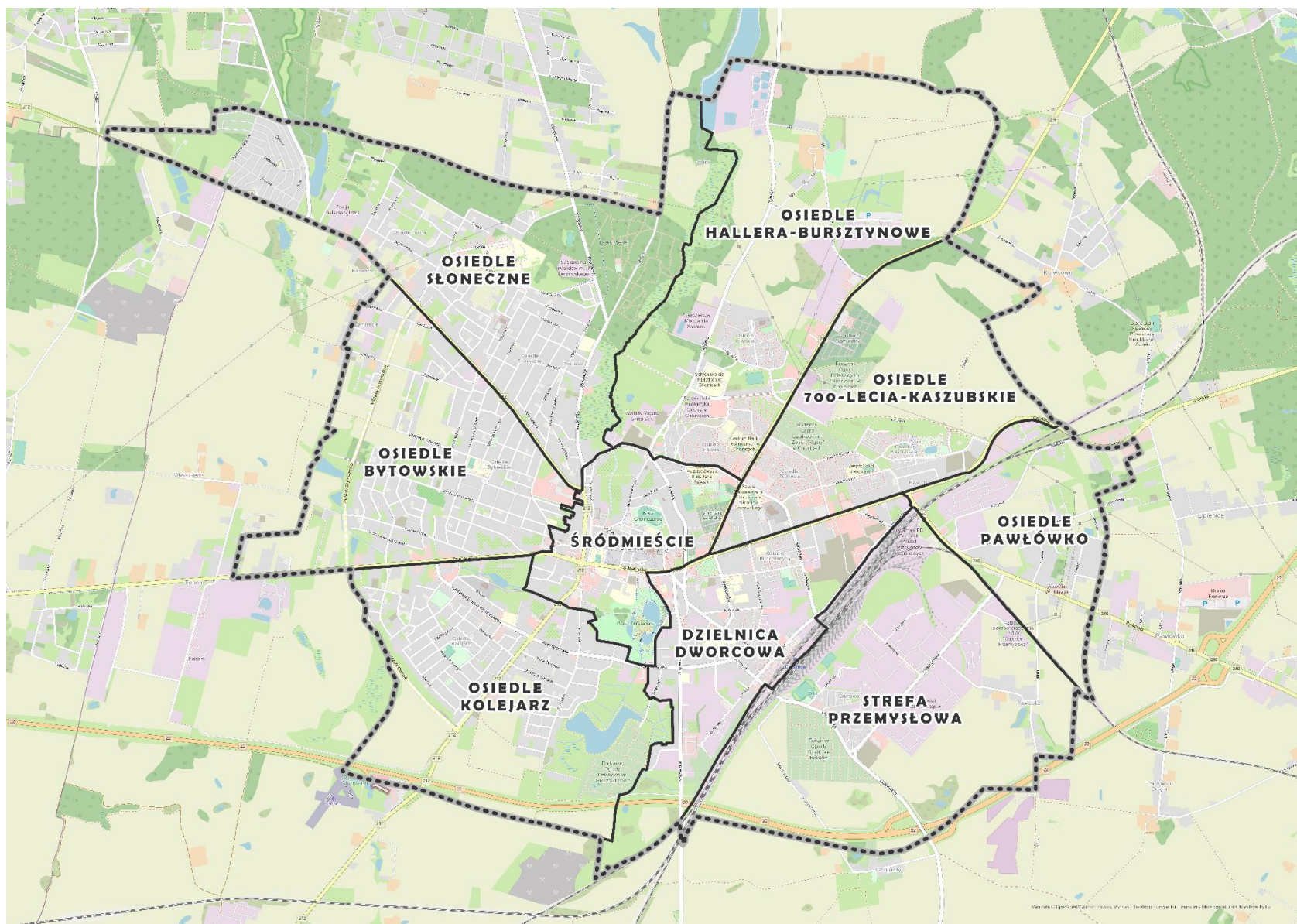
2.1. Podział miasta na podstawowe jednostki przestrzenne

Na potrzeby przeprowadzenia diagnozy oraz delimitacji obszaru rewitalizacji miasto Chojnice zostało podzielone na dziewięć podstawowych jednostek przestrzennych. Podział ten bazuje na istniejącym układzie osiedli samorządowych, czyli jednostek pomocniczych miasta, jednak został on skorygowany w celu lepszego odzwierciedlenia rzeczywistej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz zapewnienia spójności obszarów poddawanych analizie. Korekta podziału dotyczy dwóch lokalizacji, których przynależność osiedlowa nie odpowiada ich faktycznym powiązaniom funkcjonalnym. Pierwszym z nich jest obszar Parku 1000-lecia, który został włączony do jednostki Śródmieście. Mimo że formalnie park przynależy do innego osiedla, jego przestrzenna ciągłość z centralną częścią miasta oraz znaczenie rekreacyjne i społeczne dla całej społeczności miejskiej uzasadniają jego przypisanie do centrum. Drugim skorygowanym obszarem jest teren ograniczony ulicami Kościerską, Wysoką i Młodzieżową. Znajdują się tam kluczowe obiekty użyteczności publicznej, takie jak szkoła podstawowa, pływalnia, hala sportowa oraz targowisko miejskie. Obszar ten pełni funkcję ogólnomiejską, a jego silne powiązania przestrzenne i funkcjonalne ze Śródmieściem wskazują na zasadność jego włączenia do tej jednostki. Co istotne, włączenie to było także rekomendowane w trakcie konsultacji społecznych. W efekcie przyjęto dziewięć jednostek przestrzennych (tab. 2.1, ryc. 2.1): Dzielnicę Dworcową, Osiedle 700-lecia – Kaszubskie, Osiedle Bytowskie, Osiedle Hallera-Bursztynowe, Osiedle Kolejarskie, Osiedle Pawłówek, Osiedle Słoneczne, Strefę Przemysłową oraz Śródmieście. Każda z tych jednostek obejmuje zwarty terytorialnie obszar, charakteryzujący się względną spójnością społeczną, funkcjonalną i przestrzenną. Podział został skonstruowany w sposób zapewniający wysoką trafność analiz diagnostycznych, przy jednoczesnym zachowaniu przejrzystości i porównywalności danych przestrzennych i statystycznych. Zastosowane podejście uwzględnia lokalne uwarunkowania, zróżnicowanie przestrzenne miasta oraz głosy mieszkańców zgłaszane w ramach procesu konsultacyjnego. Przyjęty układ jednostek przestrzennych stanowi nie tylko administracyjną, ale i funkcjonalną podstawę dalszych etapów prac nad wyznaczeniem obszaru rewitalizacji i projektowaniem działań naprawczych.

Tabela 2.1. Podstawowe jednostki przestrzenne prowadzenia analiz diagnozujących sytuację kryzysową

Lp	Nazwa jednostki	Ulice znajdujące się w granicach obszaru	Pow. [km ²]	Ludn.
1	Dzielnica Dworcowa	Aleja Brzozowa, Angowicka, Budowlanych, Dąbrowskiego, Drzymały, Dworcowa, Działkowa, Franciszka Pabicha, Gdańska, Kasztanowa, Łanowa, Łużycka, Marszałka Józefa Piłsudskiego, Mestwina, Nad Dworcem, Parkowa, Plac Niepodległości, Plac Świętego Jerzego, Sambora, Spółdzielcza, Subisława, Swarożycza, Świętopelka, Towarowa, Warszawska, Zaborska, Żwirki i Wigury	1,63	5 791
2	Osiedle 700-lecia - Kaszubskie	Aleja Bayeux, Bruska, Chocińska, Daleka, Filomatów, Gdańska, Jana Pawła II, Kartuska, Kościerska, Książąt Pomorskich, Majkowskiego, Małe Osady, Modrzewskiego, Obrońców Chojnic, Wicka Rogali, Wielewska	2,17	5 704
3	Osiedle Bytowskie	Asnyka, Bolesława Leśmiana, Bytowska, Czesława Miłosa, Człuchowska, Dąbrowskiej, Długosza, Droga do Władysława, Fredry, Gałczyńskiego, Heweliusza, Jana Brzechwy, Juliana Przybosa, Kochanowskiego, Kołłątaja, Konarskiego, Konopnickiej, Kopernika, Kraszewskiego, Krzysztofa Kamila Baczyńskiego, Ks. Piotra Skargi, Marii Skłodowskiej-Curie, Michała Bałuckiego, Mieczysława Jastruna, Moniuszki, Nałkowskiej, Niemcewicz, Orkana, Orzeszkowej, Prusa, Reja, Reymonta, Romana Bratnego, Sienkiewicza, Staffa,	2,20	3 471

Lp	Nazwa jednostki	Ulice znajdujące się w granicach obszaru	Pow. [km²]	Ludn.
		Staszica, Stefana Bieszka, Teofila Lenartowicza, Witolda Gombrowicza, Wyspiańskiego, Zamieście, Zapolskiej, Żeromskiego		
4	Osiedle Hallera-Bursztynowe	Ceynowy, Derdowskiego, Igielska, Igły, Jantarowa, Kościarska, Młodzieżowa, Modra, Morska, Rzepakowa, Sportowa, Widokowa, Zielona, Żeglarska	3,55	5 308
5	Osiedle Kolejarsz	18 Pułku Ułanów, 3 maja, Aleja Brzozowa, Aleja Matki Bożej Fatimskiej, Armii Krajowej, Batalionów Chłopskich, Błękitnej Armii, Bolesława Chrobrego, Człuchowska, Czynu Zbrojnego Kolejarzy, Ducha Świętego, Hanki Bielińskiej, Jedności, Juliana Rydzkowskiego, kardynała Stefana Wyszyńskiego, Kasprzaka, Kazimierza Jagiellończyka, Kazimierza Wielkiego, Królowej Jadwigi, ks. płk. Józefa Wrycza, Łąkowa, Mieszka I, Okrzei, Pomorska, Prochowa, Sępoleńska, Sobierajczyka, Spacerowa, Sybiraków, Szablewskiej, Waryńskiego, Witolda Looka, Władysława Jagiełły, Wojska Polskiego, Zawiszy Czarnego, Zygmunta Augusta	2,57	4 581
6	Osiedle Pawłówek	Długa, Ludowa, Przytorowa, Skrajna, Tucholska, Ustronna, Willowa	1,26	570
7	Osiedle Słoneczne	Agrestowa, Aluminiowa, Brzozkowińska, Bytowska, Czereśniowa, Daglezjowa, Dębowa, Frezerska, Gruszkowa, Hutnicza, Jabłoniowa, Jarzębinowa, Jesionowa, Karnowskiego, Lelewela, Leśna, Malinowa, Modrzewiowa, Morelowa, Mosiężna, Nikłowa, Orzechowa, Podlesie, Porzeczkowa, Poziomkowa, Słoneczne Wzgórze, Sosnowa, Srebrna, Stroma, Strzelecka, Szlifierska, Śliwkowa, Śniadeckich, Truskawkowa, Tytanowa, Weterynaryjna, Winogronowa, Wiśniowa, Wróblewskiego, Wybickiego, Żelazna, Żurawinowa	3,44	3 622
8	Strefa Przemysłowa	Boisko Kolejowe, Czarna Droga, Grunowo, Lichnowska, Liściasta, Przemysłowa, Składowa	3,13	1 016
9	Śródmieście	31 stycznia, Aleja Matki Bożej Fatimskiej, Bankowa, Boczna, Cechowa, Człuchowska, Gimnazjalna, Grunwaldzka, Koszarowa, Kościuszki, Kręta, Krótka, Kwiatowa, Lipowa, Mickiewicza, Młyńska, Myśluboja, Nowe Miasto, Ogrodowa, Okrężna, Pietruszkowa, Plac Jagielloński, Plac Piastowski, Poczтовая, Podgórna, Staroszkolna, Stary Rynek, Stefana Batorego, Strzelecka, Sukienników, Szeroka, Szewska, Szpitalna, Wysoka	1,06	4 215



Rycina 2.1. Mapa podstawowych jednostek przestrzennych miasta Chojnice
 źródło: opracowanie własne.

2.2. Zakres analizy wskaźnikowej i przestrzennej oraz źródła danych

Analiza sytuacji kryzysowej w podstawowych jednostkach przestrzennych miasta Chojnice została przeprowadzona na podstawie zestawu 28 wskaźników, które odpowiadają pięciu typom problemów wskazanych w ustawie o rewitalizacji: społecznym, gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno-funkcjonalnym oraz technicznym. Celem przyjętej metodyki było stworzenie spójnej, porównywalnej i przestrzennie zróżnicowanej diagnozy, która pozwala na identyfikację jednostek o największej koncentracji negatywnych zjawisk. Zastosowane wskaźniki odzwierciedlają zarówno stan aktualny, jak i zmiany w czasie (tam, gdzie było to możliwe), co umożliwia identyfikację jednostek nie tylko dotkniętych trwałymi problemami strukturalnymi, ale także takich, które doświadczyły pogorszenia sytuacji w ostatnich latach. Wskaźniki te zostały pogrupowane według kategorii problemów, a ich dobór został oparty na dostępności danych, ich jakości, możliwości porównania przestrzennego oraz zgodności z przepisami i duchem ustawy o rewitalizacji.

W przypadku problemów społecznych uwzględniono wskaźniki demograficzne, obrazujące zmiany liczby ludności oraz strukturę wieku mieszkańców, a także dane dotyczące bezrobocia, wykształcenia, dochodów, korzystania z pomocy społecznej, występowania przemocy w rodzinie, dożywiania dzieci, poziomu przestępczości oraz uczestnictwa obywatelskiego (frekwencja wyborcza). Dane pochodziły z rejestru PESEL, Powiatowego Urzędu Pracy, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Urzędu Skarbowego, Komendy Powiatowej Policji oraz Państwowej Komisji Wyborczej.

W przypadku problemów gospodarczych analizie poddano liczbę podmiotów gospodarczych, aktywność osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą oraz liczbę pracujących – ogółem i w sektorze handlu detalicznego – z uwzględnieniem dynamiki zmian w okresie 2015–2023. Wszystkie dane pochodziły z rejestru REGON.

W zakresie problemów środowiskowych wykorzystano dane z Bazy Danych Obiektów Topograficznych oraz Urzędu Miejskiego w Chojnicach. Uwzględniono udział terenów biologicznie czynnych, powierzchnię terenów leśnych i zadrzewionych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców oraz ich udział w powierzchni jednostki, a także udział kotłów na paliwa stałe w ogólnej liczbie źródeł ciepła – jako wskaźnik obrazujący poziom niskiej emisji i jakość powietrza.

W przypadku problemów przestrzenno-funkcjonalnych zastosowano wskaźniki dostępności pieszej do wybranych typów usług podstawowych (szkół podstawowych, przychodni POZ i przystanków transportu publicznego), obliczane na podstawie analiz sieciowych z wykorzystaniem rejestru PESEL oraz danych przestrzennych o lokalizacji usług. Czwarty wskaźnik tej grupy dotyczył udziału terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co obrazuje poziom planistycznego ładu przestrzennego.

W zakresie problemów technicznych wykorzystano dwa wskaźniki: udział zabytków (wpisanych do rejestru i gminnej ewidencji) w ogólnej liczbie budynków – jako pośredni wskaźnik technicznego stanu zasobów i ograniczeń remontowych – oraz liczbę mieszkań komunalnych na 1000 mieszkańców – jako miarę intensywności występowania zasobu o potencjalnie niższym standardzie technicznym. Dane pochodziły z rejestrów zabytków i ewidencji lokalnej prowadzonej przez Urząd Miejski w Chojnicach.

Zestawienie wskaźników wraz z przypisaniem do kategorii problemów oraz źródłem danych przedstawiono w tabeli 2.2. Wskaźniki te stanowią podstawę do przeprowadzenia dalszej analizy przestrzennej oraz identyfikacji jednostek wykazujących symptomy degradacji w poszczególnych wymiarach.

Tabela 2.2. Wskaźniki pomiaru sytuacji kryzysowej w podstawowych jednostkach przestrzennych miasta Chojnice

Lp	Nazwa wskaźnika	Źródło danych
Problemy społeczne		
1	Zmiana liczby ludności w latach 2015-2023	Rejestr PESEL

Lp	Nazwa wskaźnika	Źródło danych
2	Udział osób w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności w 2023 r.	Rejestr PESEL
3	Udział osób w wieku produkcyjnym w ogólnej liczbie ludności w 2023 r.	Rejestr PESEL
4	Udział osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności w 2023 r.	Rejestr PESEL
5	Udział bezrobotnych w liczbie osób w wieku produkcyjnym w 2023 r.	Powiatowy Urząd Pracy
6	Udział długotrwale bezrobotnych w liczbie osób w wieku produkcyjnym w 2023 r.	Powiatowy Urząd Pracy
7	Udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym w liczbie osób w wieku produkcyjnym w 2023 r.	Powiatowy Urząd Pracy
8	Wysokość dochody na 1 podatnika w 2023 r.	Urząd Skarbowy
9	Udział osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej w ogólnej liczbie ludności w 2023 r.	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej
10	Liczba osób objętych procedurą niebieskiej karty na 1000 mieszkańców w 2023 r.	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej
11	Udział liczby świadczeń na dożywianie dzieci w liczbie osób w wieku przedprodukcyjnym w 2023 r.	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej
12	Liczba przestępstw ogółem na 1000 mieszkańców w okresie 2021-2023	Komenda Powiatowa Policji
13	Liczba przestępstw przeciwko rodzinie na 1000 mieszkańców w okresie 2021-2023	Komenda Powiatowa Policji
14	Frekwencja w wyborach samorządowych w 2024 r.	Państwowa Komisja Wyborcza
15	Frekwencja w wyborach do Sejmu i Senatu w 2023 r.	Państwowa Komisja Wyborcza
Problemy gospodarcze		
16	Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców w 2023 r.	Rejestr REGON
17	Udział osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w liczbie osób w wieku produkcyjnym w 2023 r.	Rejestr REGON
18	Zmiana liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w okresie 2015-2023	Rejestr REGON
19	Liczba pracujących (wg miejsca pracy) na 1000 mieszkańców w 2023 r.	Rejestr REGON
20	Liczba pracujących w handlu detalicznym na 1000 mieszkańców	Rejestr REGON
21	Zmiana liczby pracujących w handlu detalicznym (wg miejsca pracy) w okresie 2015-2023	Rejestr REGON
Problemy środowiskowe		
22	Udział powierzchni terenów biologicznie czynnych w ogólnej powierzchni obszaru w 2023 r.	Baza Danych Obiektów Topograficznych
23	Powierzchnia terenów leśnych i zadrzewionych na 1000 mieszkańców w 2023 r.	Baza Danych Obiektów Topograficznych
24	Udział terenów leśnych i zadrzewionych w ogólnej powierzchni obszaru w 2023 r.	Baza Danych Obiektów Topograficznych
25	Udział kotłów na paliwa stałe w ogólnej liczbie źródeł ciepła	Urząd Miejski w Chojnicach
Problemy przestrzenno-funkcjonalne		
26	Odsetek mieszkańców z dostępnością 10 minut pieszo do szkoły podstawowej (dostępność infrastruktury oświatowej)	Rejestr placówek oświatowych, rejestr PESEL
27	Odsetek mieszkańców z dostępnością 10 minut pieszo do placówki podstawowej opieki zdrowotnej (dostępność infrastruktury ochrony zdrowia)	Narodowy Fundusz Zdrowia, rejestr PESEL
28	Odsetek mieszkańców z dostępnością 5 minut pieszo do przystanku transportu zbiorowego (dostępność transportu publicznego)	Baza OSM, rejestr PESEL
29	Udział terenów pokrytych planami miejscowymi w ogólnej powierzchni terenu	Dane systemu informacji przestrzennej miasta Chojnice
Problemy techniczne		

Lp	Nazwa wskaźnika	Źródło danych
30	Udział zabytków wpisanych do rejestru i gminnej ewidencji zabytków w ogólnej liczbie budynków	Rejestr zabytków i gminna ewidencja zabytków
31	Liczba mieszkań komunalnych na 1000 mieszkańców w 2023 r.	Dane Urzędu

źródło: opracowanie własne.

2.3. Metodyka syntezy diagnozy sytuacji kryzysowej

W celu identyfikacji obszarów kumulacji problemów społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych zastosowano unitaryzację zmiennych, polegającą na prostym zestawieniu wartości poszczególnych wskaźników z jej obszarem zmienności, tj., wartościami maksymalną i minimalną. Zastosowanie tej metody umożliwia zestawienie i porównywanie poszczególnych zmiennych, mających różne średnie, odchylenia standardowe i różny obszar zmienności. W rezultacie jej zastosowania, każda zmienna przyjmuje dla poszczególnych obszarów wartości w przedziale od 0 (dla obszaru, w którym odnotowano minimalną wartość danej zmiennej) do 1 (dla obszaru, w którym odnotowano maksymalną wartość danej zmiennej), a im wyższa wartość, tym większa skala problemów (społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych, technicznych). Zastosowanie tej metody sprowadziło się do przeprowadzenia postępowania składającego się z czterech etapów:

1. **Stworzenie macierzy obserwacji** x zawierającej wartości 28 zmiennych diagnostycznych (tab. 2.2) dla 9 podstawowych jednostek przestrzennych (tab. 2.1).
2. **Normalizacja zmiennych** diagnostycznych z wykorzystaniem następujących wzorów:
 - a. dla stymulant (im wyższa wartość zmiennej, tym większa skala problemów):

$$z_{ij} = \frac{x_{ij} - \min_i}{\max_i - \min_i}$$

gdzie:

z_{ij} – wartość znormalizowanej zmiennej „i” dla jednostki „j”

x_{ij} – wartość zmiennej „i” dla jednostki „j”

$\min_i$ – minimalna wartość zmiennej „i” dla wszystkich jednostek

$\max_i$ – maksymalna wartość zmiennej „i” dla wszystkich jednostek

- b. dla destymulant (im niższa wartość zmiennej, tym większa skala problemów):

$$z_{ij} = \frac{\max_i - x_{ij}}{\max_i - \min_i}$$

gdzie:

z_{ij} – wartość znormalizowanej zmiennej „i” dla jednostki „j”

x_{ij} – wartość zmiennej „i” dla jednostki „j”

$\min_i$ – minimalna wartość zmiennej „i” dla wszystkich jednostek

$\max_i$ – maksymalna wartość zmiennej „i” dla wszystkich jednostek

3. Określenie wartości **wskaźnika syntetycznego** zmiennych opisujących skalę problemów w danej grupie (społeczne, gospodarcze, środowiskowe, przestrzenno-funkcjonalne i techniczne) dla poszczególnych podstawowych jednostek przestrzennych wg wzoru:

$$Q_{kj} = \frac{z_{1j} + z_{2j} + z_{3j} \dots + z_{nj}}{nj}$$

gdzie:

Q_{ij} – wskaźnik syntetyczny problemów „k” dla jednostki „j”

z_1 – znormalizowana wartość zmiennej nr 1 dla jednostki „j”

n – liczba zmiennych w danej grupie problemów „k”

Wskazanie obszarów zdegradowanych spośród podstawowych jednostek przestrzennych spełniających dwa warunki: 1) wartość wskaźnika syntetycznego opisującego skalę problemów społecznych przekracza wartość 0,6 oraz 2) wartość wskaźnika syntetycznego w przynajmniej jednej z czterech pozostałych sfer przekracza wartość 0,6. Wartość 0,6 została przyjęta jako próg kwalifikujący obszar jako zdegradowany, ponieważ odpowiada istotnemu nasileniu problemów w skali 0–1, wynikającej z zastosowanej procedury normalizacji. Oznacza to, że dana jednostka przestrzenna znajduje się w górnym zakresie skali problemowej, wyraźnie przekraczając poziom przeciętności. Próg ten pozwala w sposób obiektywny i selektywny wskazać obszary kumulacji negatywnych zjawisk, zapewniając jednocześnie spójność z praktyką wyznaczania obszarów zdegradowanych w dokumentach rewitalizacyjnych i planistycznych.

3. Problemy społeczne

Problemy społeczne stanowią fundamentalny element diagnozy prowadzonej na potrzeby wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o rewitalizacji, mogą one obejmować m.in. bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niski poziom wykształcenia, osłabienie kapitału społecznego, wykluczenie osób ze szczególnymi potrzebami oraz niski poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Występowanie i kumulacja tych zjawisk może prowadzić do trwałego stanu kryzysowego, skutkującego osłabieniem więzi społecznych, zmniejszeniem szans rozwojowych oraz spadkiem jakości życia mieszkańców danego obszaru. W ramach niniejszej diagnozy przyjęto zestaw wskaźników, które pozwalają zobrazować sytuację społeczną mieszkańców w wymiarze demograficznym, ekonomicznym, edukacyjnym, zdrowotnym, prawnym i obywatelskim. Źródła danych obejmują rejestr PESEL, Powiatowy Urząd Pracy, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Urząd Skarbowy, Komendę Powiatową Policji oraz Państwową Komisję Wyborczą.

Wskaźniki demograficzne wybrane do analizy to: zmiana liczby ludności w latach 2015–2023 oraz udział osób w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności w 2023 roku. Pozwalają one ocenić dynamikę ludnościową oraz strukturę wieku, która wpływa na obciążenie systemów opieki, edukacji, zatrudnienia i pomocy społecznej. Wskaźniki zatrudnienia i wykluczenia ekonomicznego obejmują: udział bezrobotnych w liczbie osób w wieku produkcyjnym, udział długotrwale bezrobotnych oraz udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym. Ukazują one nie tylko skalę trudności na lokalnym rynku pracy, ale również trwałość tych problemów i ich związek z niskim poziomem wykształcenia. Wskaźniki dochodowe i ubóstwa to: wysokość dochodu na jednego podatnika oraz udział osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej w ogólnej liczbie mieszkańców. Oceniają poziom zamożności i skali uzależnienia mieszkańców od wsparcia instytucjonalnego. Uzupełnieniem tej grupy są wskaźniki odnoszące się do sytuacji dzieci: udział świadczeń na dożywianie dzieci w liczbie osób w wieku przedprodukcyjnym oraz liczba osób objętych procedurą „Niebieskiej Karty” – oba wskazują na problemy opiekuńcze i kryzysy rodzinne. Wskaźniki bezpieczeństwa obejmują: liczbę przestępstw ogółem oraz liczbę przestępstw przeciwko rodzinie w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Pozwalają one oszacować skalę zagrożeń oraz poziom patologii społecznych na danym obszarze. Ostatnia grupa wskaźników odnosi się do uczestnictwa obywatelskiego i zaangażowania społecznego – stanowią ją frekwencje w wyborach samorządowych z 2024 roku oraz w wyborach parlamentarnych z 2023 roku. Niska frekwencja może świadczyć o deficytach kapitału społecznego, ograniczonej aktywności obywatelskiej oraz poczuciu braku wpływu na sprawy publiczne. Zaproponowany zestaw wskaźników pozwala na wielowymiarowe ujęcie problemów społecznych, z uwzględnieniem zarówno obiektywnych trudności mieszkańców, jak i ich społecznej kondycji, zaangażowania i bezpieczeństwa. Dzięki temu możliwa jest trafna identyfikacja jednostek przestrzennych, które mogą znajdować się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych.

W latach 2015–2023 zmiana liczby ludności w poszczególnych jednostkach urbanistycznych miasta miała zróżnicowany charakter, co odzwierciedla złożone procesy demograficzne i przestrzenne (ryc. 3.1). Największe spadki liczby mieszkańców wystąpiły w Dzielnicy Dworcowej (–12,1%), Śródmieściu (–11,0%) oraz na Osiedlu 700-Lecia-Kaszubskim (–10,8%). Są to obszary o stosunkowo długiej historii urbanizacji, w których może zachodzić proces starzenia się ludności, odpływu młodszych mieszkańców oraz ograniczonej podaży nowych mieszkań, co skutkuje systematycznym spadkiem liczby ludności. Umiarkowane spadki miały miejsce również na Osiedlu Hallera-Bursztynowym (–5,1%), Osiedlu Kolejarskim (–4,0%) i Osiedlu Pawłówek (–0,7%). Choć skala zmian jest tu mniejsza, również te obszary mogą wymagać działań stabilizujących sytuację demograficzną, szczególnie jeśli utrzymuje się niski poziom nowych inwestycji mieszkaniowych lub ograniczony dostęp do usług publicznych. Zupełnie odwrotna tendencja widoczna jest na obrzeżach miasta, gdzie odnotowano wzrost liczby ludności. Największy przyrost wystąpił na Osiedlu Słonecznym, gdzie populacja wzrosła aż o 13,9%. Wzrosty zanotowano również na Osiedlu Bytowskim (7,1%) i w

Strefie Przemysłowej (5,5%), co może być efektem rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej, lepszych warunków życia lub dobrej dostępności komunikacyjnej. Ogólny rozkład zmian wskazuje na postępujące różnicowanie przestrzeni miejskiej – starzenie się i depopulację centralnych oraz starszych części miasta, przy jednoczesnym rozwoju peryferyjnych obszarów mieszkaniowych.

W analizie delimitacyjnej wzięto pod uwagę trzy wskaźniki demograficzne odnoszące się do struktury wieku ludności w 2023 roku: udział osób w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym (ryc. 3.2-3.4). Ich rozkład przestrzenny pokazuje wyraźne różnice w potencjale rozwojowym poszczególnych części miasta. Najkorzystniejszą sytuację – rozumianą jako wysoki udział osób młodych i w wieku produkcyjnym oraz niski udział seniorów – wykazuje Osiedle Pawłówek. Aż 23,2% mieszkańców to osoby w wieku przedprodukcyjnym, 56,0% w produkcyjnym, a tylko 20,9% w wieku poprodukcyjnym. To najniższy odsetek seniorów i najwyższy odsetek młodych w całym mieście. Równie korzystna struktura występuje na Osiedlu Słonecznym (20,6% przedprodukcyjnych, 56,5% produkcyjnych, 22,9% poprodukcyjnych) oraz Osiedlu Bytowskim (20,7% / 55,5% / 23,9%). Obszary te można uznać za demograficzne bieguny wzrostu, co znajduje odzwierciedlenie także w rosnącej liczbie ludności. W przeciwieństwie do nich, Osiedle 700-Lecia-Kaszubskie i Osiedle Hallera-Bursztynowe cechują się najmniej korzystną strukturą wiekową. Na Osiedlu Hallera-Bursztynowym zaledwie 16,2% ludności stanowią osoby w wieku przedprodukcyjnym, a aż 32,9% osoby w wieku poprodukcyjnym. Jeszcze wyższy udział seniorów – 33,4% – notuje się na Osiedlu 700-Lecia-Kaszubskim, przy bardzo niskim odsetku osób aktywnych zawodowo (49,1%). Dzielnica Dworcowa, Śródmieście i Strefa Przemysłowa wykazują strukturę pośrednią. Udział dzieci i młodzieży waha się tam między 17,9% a 18,6%, osób w wieku produkcyjnym między 51,6% a 54,1%, a seniorów – między 28,0% a 30,3%. Choć nie są to wyniki skrajnie niekorzystne, również wskazują na pewien stopień starzenia się populacji.

W analizie delimitacyjnej uwzględniono także trzy wskaźniki dotyczące sytuacji na rynku pracy, mierzone w odniesieniu do populacji w wieku produkcyjnym w 2023 roku. Są to: udział bezrobotnych ogółem (ryc. 3.5), udział długotrwale bezrobotnych (ryc. 3.6) oraz udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym (ryc. 3.7). Wskaźniki te pozwalają uchwycić zarówno skalę bezrobocia, jak i jego strukturalne aspekty, takie jak trwałość oraz powiązanie z niskim poziomem wykształcenia. Najtrudniejsza sytuacja na rynku pracy występuje w Śródmieściu i Dzielnicy Dworcowej, gdzie wartości wszystkich trzech wskaźników są najwyższe. W Śródmieściu odsetek bezrobotnych sięga 5,05%, długotrwale bezrobotnych – 2,65%, a osób bez pracy z wykształceniem podstawowym – 1,47%. Bardzo podobne wartości odnotowano w Dzielnicy Dworcowej (5,12%, 2,55%, 1,27%). Dane te wskazują na głęboko zakorzenione problemy społeczne, które mogą wymagać zintegrowanych działań z zakresu polityki rynku pracy, edukacji i rewitalizacji społecznej. Podwyższony poziom bezrobocia – choć nie tak wysoki – występuje także na Osiedlu Hallera-Bursztynowym i Osiedlu Słonecznym. Wskaźnik ogólnego bezrobocia przekracza tu 4,4%, a bezrobocia długotrwałego i niskowykwalifikowanego – odpowiednio 1,45–1,97% i 0,73–0,75%. Zdecydowanie korzystniejszą sytuację notują Osiedle Bytowskie, Osiedle Pawłówek, Osiedle 700-Lecia-Kaszubskie oraz Osiedle Kolejarskie, gdzie wskaźniki ogólnego i strukturalnego bezrobocia są umiarkowane. Przykładowo, na Osiedlu Pawłówek bezrobocie ogółem wynosi 3,64%, a bezrobocie długotrwale i niskowykwalifikowane odpowiednio 1,32% i 0,66%. Najniższy udział bezrobotnych z wykształceniem podstawowym odnotowano na Osiedlu Bytowskim (0,43%) i Osiedlu 700-Lecia-Kaszubskim (0,53%), co może wskazywać na korzystniejszą strukturę wykształcenia mieszkańców tych obszarów i ich większe szanse na rynku pracy. Podsumowując, dane te ujawniają przestrzenne zróżnicowanie problemów bezrobocia w mieście. Najpoważniejsze wyzwania dotyczą centralnych obszarów – szczególnie Śródmieścia i Dzielnicy Dworcowej – które wymagają priorytetowego wsparcia.

W ramach analizy delimitacyjnej uwzględniono również wysokość dochodów na jednego podatnika w 2023 roku, jako wskaźnik zamożności mieszkańców i potencjału ekonomicznego poszczególnych jednostek osiedlowych (ryc. 3.8). Zróżnicowanie tego wskaźnika jest istotne i wskazuje na wyraźne różnice dochodowe w obrębie miasta. Najwyższe średnie dochody osiągają mieszkańcy Osiedla Słonecznego, gdzie dochód na jednego podatnika wynosi

56 254,22 zł, co znacząco wyróżnia ten obszar na tle pozostałych jednostek. Wysoki poziom dochodów notowany jest również na Osiedlu Hallera-Bursztynowym (51 413,86 zł) oraz Osiedlu 700-Lecia-Kaszubskim (49 949,37 zł) i Osiedlu Kolejarskim (49 052,59 zł). W środkowej części zestawienia znajdują się: Osiedle Bytowskie (48 360,61 zł) i Strefa Przemysłowa (48 035,51 zł), które wykazują umiarkowany poziom dochodów, zbliżony do średniej miejskiej. Niższy poziom dochodów odnotowano w Dzielnicy Dworcowej (43 996,05 zł) oraz w Śródmieściu (43 821,11 zł), co może wskazywać na pewien stopień społeczno-ekonomicznej stagnacji tych centralnych części miasta. Zdecydowanie najniższe dochody osiągają mieszkańcy Osiedla Pawłówek, gdzie średni dochód wyniósł zaledwie 40 491,07 zł.

W ramach analizy delimitacyjnej uwzględniono także trzy wskaźniki opisujące poziom korzystania z pomocy społecznej w różnych częściach miasta. Były to:

- Udział osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej w ogólnej liczbie ludności (ryc. 3.9),
- Liczba osób z tzw. niebieskimi kartami na 1000 mieszkańców (wskaźnik przemocy domowej) (ryc. 3.10),
- Udział świadczeń na dożywianie dzieci w liczbie osób w wieku przedprodukcyjnym (ryc. 3.11).

Dane te wskazują wyraźnie na koncentrację problemów społecznych w Śródmieściu, gdzie udział osób korzystających z pomocy społecznej sięga 12,6%, liczba niebieskich kart wynosi 1,67 na 1000 mieszkańców, a aż 15,8% dzieci objętych jest programami dożywiania. Wysokie wartości tych trzech wskaźników jednoznacznie wskazują na głębokie problemy społeczne i kumulację zjawisk wykluczenia. Nieco łagodniejsza, ale nadal niepokojąca sytuacja występuje w Dzielnicy Dworcowej, gdzie 7,7% mieszkańców korzysta z pomocy społecznej, a wskaźnik dożywiania dzieci wynosi 9,3% – drugi najwyższy w mieście. Zbliżony profil problemów społecznych wykazuje też Strefa Przemysłowa (4,9% korzystających, 1,79 niebieskiej karty, 9,7% dzieci objętych dożywianiem). Z kolei obszary takie jak Osiedle Bytowskie, Osiedle Kolejarskie czy Osiedle Słoneczne prezentują się znacznie lepiej. Na Osiedlu Słonecznym tylko 3,3% mieszkańców korzysta ze świadczeń społecznych, a wskaźnik dożywiania dzieci to zaledwie 1,9%, co może świadczyć o korzystnej sytuacji materialnej rodzin z dziećmi. Podobne wartości odnotowano na Osiedlu Bytowskim i Osiedlu Kolejarskim. Warto zauważyć, że na Osiedlu Pawłówek nie zarejestrowano żadnych niebieskich kart.

W analizie delimitacyjnej uwzględniono również dwa wskaźniki dotyczące bezpieczeństwa publicznego, które obrazują skalę przestępczości na poziomie osiedli:

- Liczba przestępstw ogółem na 1000 mieszkańców (średnia za lata 2021–2023) (ryc. 3.12),
- Liczba przestępstw przeciwko rodzinie na 1000 mieszkańców (średnia za lata 2021–2023) (ryc. 3.13).

Dane te wskazują na istotne zróżnicowanie poziomu bezpieczeństwa między poszczególnymi częściami miasta. Najwyższą ogólną liczbę przestępstw odnotowano na Osiedlu Słonecznym – aż 197,7 przestępstw na 1000 mieszkańców, choć relatywnie niewielka część z nich dotyczyła przestępstw przeciwko rodzinie (50,91). Podobnie wysoki poziom ogólnej przestępczości występuje na Osiedlu Bytowskim (186,8) i w Dzielnicy Dworcowej (185,7), przy czym w tym ostatnim przypadku bardzo wysoki jest także wskaźnik przestępstw domowych – 126,10.

Najwyższy udział przestępstw przeciwko rodzinie w całym mieście stwierdzono w Śródmieściu (133,43 na 1000 mieszkańców), co w połączeniu z wysokim ogólnym wskaźnikiem przestępczości (143,0) wskazuje na istotne problemy społeczne w tej części miasta, powiązane z przemocą domową i konfliktami rodzinnymi. Relatywnie bezpieczną przestrzeń – zarówno pod względem przestępstw ogółem, jak i przestępstw przeciwko rodzinie – jest Osiedle Kolejarskie, gdzie wskaźniki wynoszą odpowiednio 63,5 i 36,38. Stosunkowo niskie wartości występują też w Strefie Przemysłowej (89,4 / 78,71) oraz Osiedlu Pawłówek, gdzie nie zarejestrowano żadnych przestępstw ogółem (0,0), choć odnotowano 53,31 przestępstw przeciwko rodzinie, co może wskazywać na specyficzną strukturę przestępczości w tym obszarze. Wskaźniki te mają duże znaczenie dla identyfikacji obszarów wymagających wsparcia w zakresie polityki społecznej, bezpieczeństwa oraz prewencji. Szczególnej uwagi wymagają Śródmieście, Dzielnica Dworcowa i Osiedle Bytowskie, gdzie wysoki poziom przestępczości współwystępuje z innymi niekorzystnymi zjawiskami społecznymi.

W analizie delimitacyjnej uwzględniono również dwa wskaźniki partycypacji obywatelskiej, mierzone na podstawie frekwencji wyborczej:

- Frekwencja w wyborach samorządowych w 2024 roku (ryc. 3.14),
- Frekwencja w wyborach parlamentarnych (do Sejmu i Senatu) w 2023 roku (ryc. 3.15).

Wskaźniki te obrazują poziom zaangażowania mieszkańców w życie publiczne i mogą być pośrednim miernikiem kapitału społecznego oraz zaufania do instytucji demokratycznych. Najwyższą frekwencję w wyborach samorządowych odnotowano na Osiedlu Pawłówek – 54,6%, co wskazuje na duże zainteresowanie sprawami lokalnymi. Powyżej 50% osiągnęły także Osiedle Bytowskie (50,3%) i Osiedle Słoneczne (50,0%). Blisko tej wartości znalazły się również Osiedle Kolejarsz (49,8%) i Osiedle Hallera-Bursztynowe (47,5%). Podobny rozkład przestrzenny widać w przypadku frekwencji parlamentarnej. Najwyższe wyniki osiągnęły Osiedle Bytowskie (76,9%) i Osiedle Słoneczne (76,5%), a niewiele niższe Osiedle Kolejarsz (75,0%) i Osiedle 700-Lecia-Kaszubskie (73,6%). Są to obszary o relatywnie stabilnej sytuacji społeczno-ekonomicznej i wysokim udziale ludności w wieku produkcyjnym, co może sprzyjać aktywności obywatelskiej. Na przeciwnym biegunie znajdują się Śródmieście i Strefa Przemysłowa, gdzie frekwencje były najniższe zarówno w wyborach lokalnych (39,0% i 38,6%), jak i parlamentarnych (65,3% i 66,8%). Może to wskazywać na niższy poziom integracji społecznej, ograniczone zaufanie do instytucji lub brak poczucia wpływu na decyzje polityczne. Nieco lepsze, choć nadal poniżej średniej, wyniki uzyskała Dzielnica Dworcowa (43,6% i 68,5%), której wskaźniki również sugerują umiarkowane zaangażowanie mieszkańców w życie publiczne.

Tabela 3.1. Wartości wskaźników opisujących problemy społeczne w poszczególnych obszarach miasta Chojnice

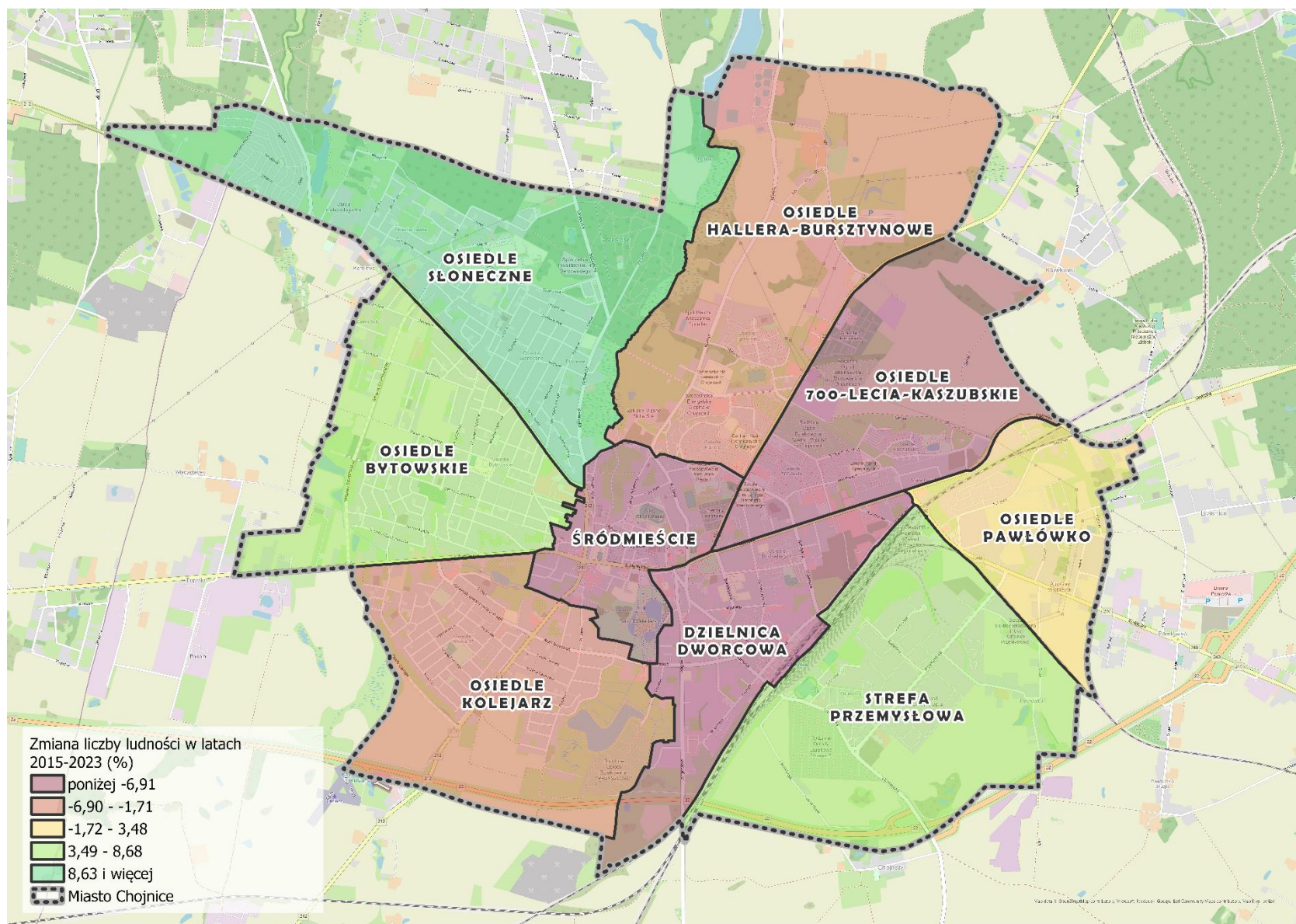
Obszar	Wskaźnik (numeracja zgodna z treścią tabeli 2.2)															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Śr.
Dzielnica Dworcowa	1,00	0,73	0,66	0,75	1,00	0,93	0,81	0,22	0,50	0,85	0,53	0,94	0,92	0,68	0,72	0,75
Osiedle 700-Lecia-Kaszubskie	0,95	0,81	1,00	1,00	0,01	0,27	0,10	0,60	0,13	0,29	0,23	0,71	0,28	0,46	0,29	0,48
Osiedle Bytowskie	0,26	0,36	0,14	0,24	0,28	0,00	0,00	0,50	0,06	0,75	0,06	0,94	0,28	0,27	0,00	0,27
Osiedle Hallera-Bursztynowe	0,73	1,00	0,76	0,96	0,55	0,51	0,28	0,69	0,12	0,49	0,32	0,71	0,16	0,44	0,29	0,54
Osiedle Kolejarsz	0,69	0,45	0,49	0,50	0,14	0,45	0,32	0,54	0,00	0,59	0,02	0,32	0,00	0,30	0,16	0,33
Osiedle Pawłówek	0,56	0,00	0,07	0,00	0,00	0,05	0,22	0,00	0,23	0,00	0,20	0,00	0,17	0,00	0,36	0,12
Osiedle Słoneczne	0,00	0,37	0,00	0,16	0,57	0,14	0,30	1,00	0,04	0,55	0,00	1,00	0,15	0,29	0,04	0,31
Strefa Przemysłowa	0,32	0,75	0,32	0,56	0,20	0,63	0,21	0,48	0,21	1,00	0,56	0,45	0,44	1,00	0,86	0,53
Śródmieście	0,96	0,65	0,50	0,61	0,95	1,00	1,00	0,21	1,00	0,93	1,00	0,72	1,00	0,97	1,00	0,83

źródło: opracowanie własne.

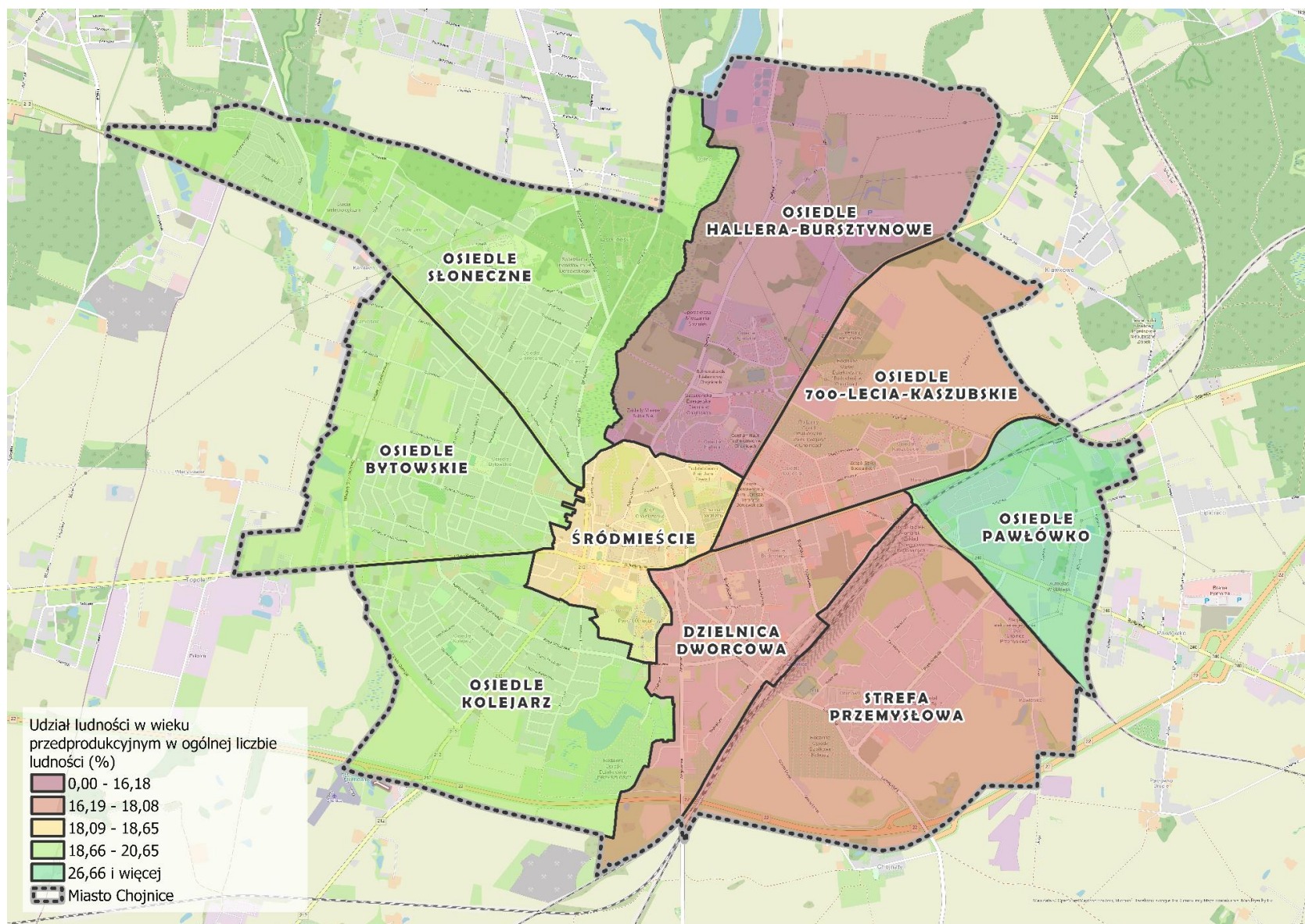
Na podstawie danych z tabeli 3.1 dotyczącej wartości wskaźników opisujących problemy społeczne w poszczególnych obszarach miasta Chojnice, można dokonać następującego podsumowania diagnozy problemów społecznych. **Śródmieście**, ze średnią 0,83, jest obszarem o najwyższym nasileniu problemów społecznych. Występuje tu silny spadek liczby ludności i niekorzystna struktura demograficzna, bardzo wysoki poziom bezrobocia, znaczna liczba osób z wykształceniem podstawowym, duży odsetek mieszkańców korzystających z pomocy społecznej i świadczeń na dożywianie dzieci, wysoka przestępczość ogółem i przestępstwa przeciwko rodzinie oraz bardzo niska frekwencja wyborcza. **Dzielnica Dworcowa**, ze średnią 0,75, również znajduje się w sytuacji kryzysowej. Obszar ten

cechuje się silną depopulacją, bardzo wysokim bezrobociem i udziałem osób o niskim wykształceniu, dużym udziałem mieszkańców korzystających z pomocy społecznej, wysoką przestępczością oraz bardzo niskim poziomem uczestnictwa w wyborach.

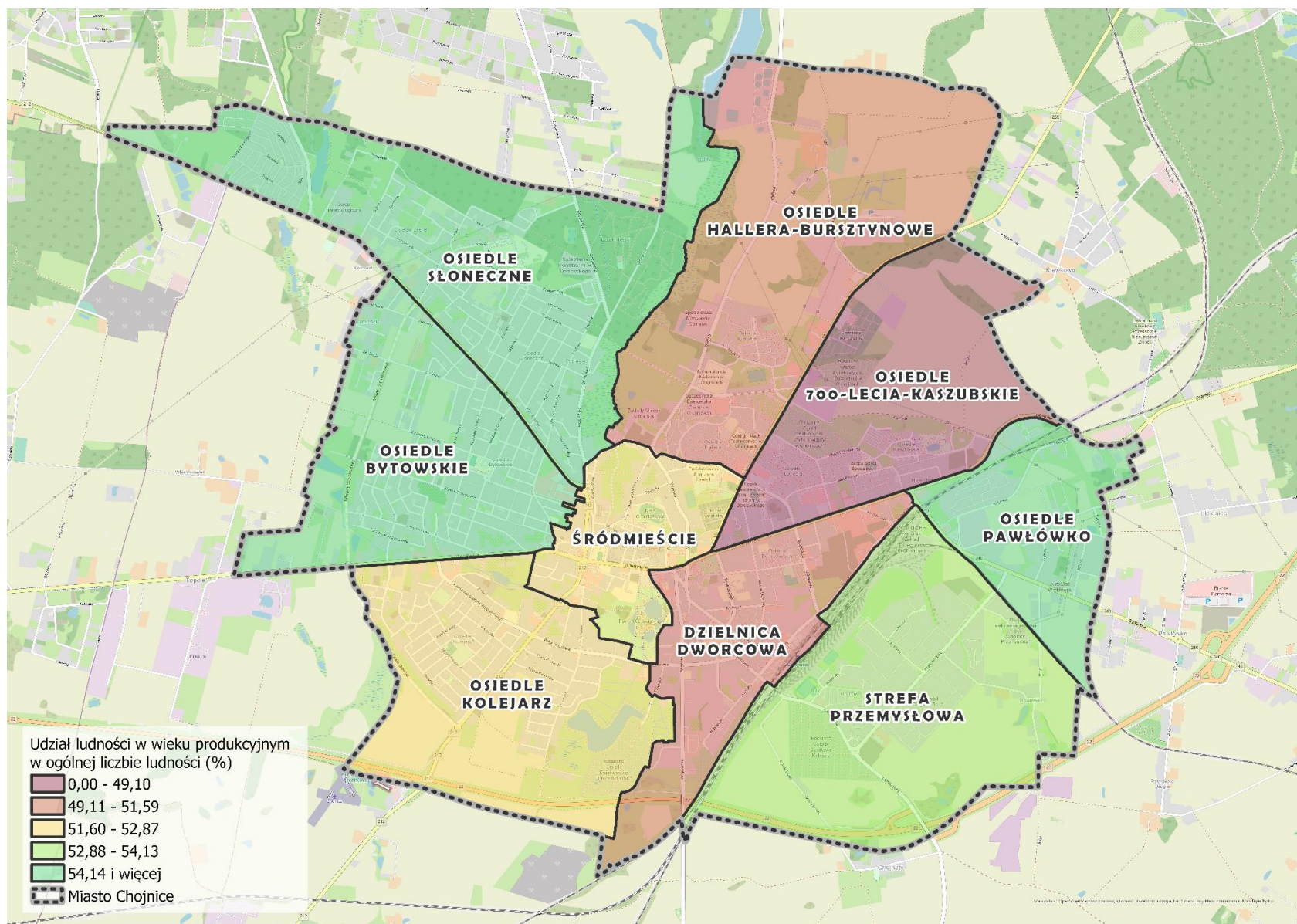
Osiedle Hallera-Bursztynowe, ze średnią 0,54, to obszar zagrożony wykluczeniem. Problemy koncentrują się wokół niekorzystnej struktury demograficznej, umiarkowanego bezrobocia, przeciętnych dochodów, relatywnie wysokiej przestępczości oraz ograniczonej aktywności obywatelskiej. Strefa Przemysłowa, ze średnią 0,53, również wymaga uwagi – występuje tu wysoka przestępczość, bardzo niska frekwencja wyborcza, ograniczone dochody i umiarkowane bezrobocie. Osiedle 700-lecia-Kaszubskie, ze średnią 0,48, cechuje się silną depopulacją i niekorzystną strukturą wiekową, bardzo niską aktywnością obywatelską oraz umiarkowanymi problemami dochodowymi i socjalnymi, przy jednocześnie relatywnie niskim bezrobociu i przestępczości. Osiedle Kolejarz, ze średnią 0,33, jest obszarem stabilnym społecznie, z umiarkowaną strukturą demograficzną, stosunkowo niskim poziomem ubóstwa i przestępczości oraz akceptowalną frekwencją wyborczą. Osiedle Słoneczne, ze średnią 0,31, wyróżnia się bardzo niskim dochodem i wysoką przestępczością, jednak w pozostałych kategoriach osiąga dobre wyniki. Osiedle Bytowskie, ze średnią 0,27, charakteryzuje się niskim poziomem bezrobocia, przestępczości i wykluczenia społecznego, a jego problemy demograficzne nie są silnie nasilone. Osiedle Pawłówko, ze średnią 0,12, to najbardziej stabilny społecznie obszar w mieście – nie występują tu istotne problemy społeczne, a wszystkie analizowane zjawiska mają niskie natężenie.



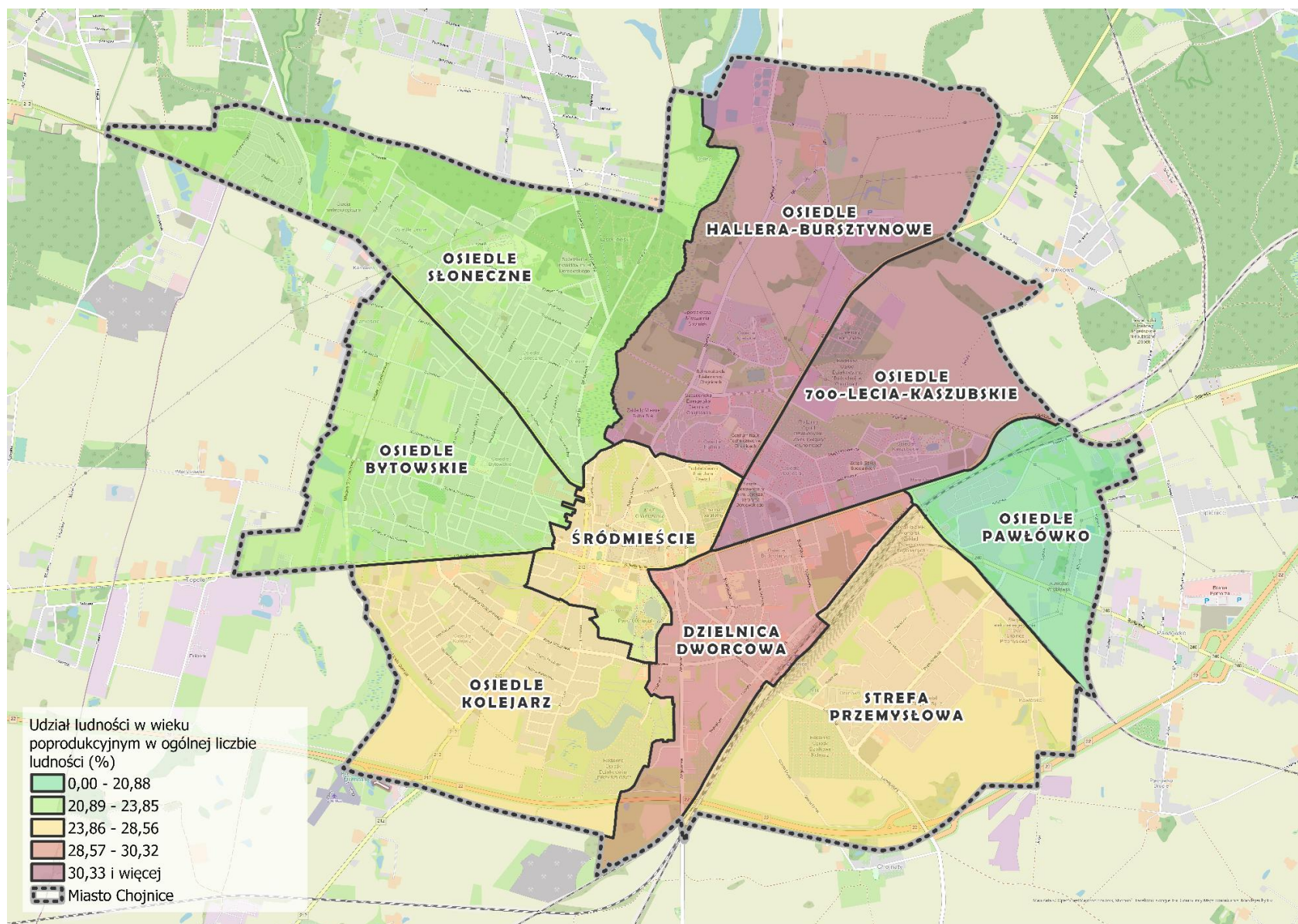
Rycina 3.1. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika zmiany liczby ludności w latach 2015-2023
 źródło: opracowanie własne na podstawie rejestru PESEL.



Rycina 3.2. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika udziału osób w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności w 2023 r.
 źródło: opracowanie własne na podstawie rejestru PESEL.

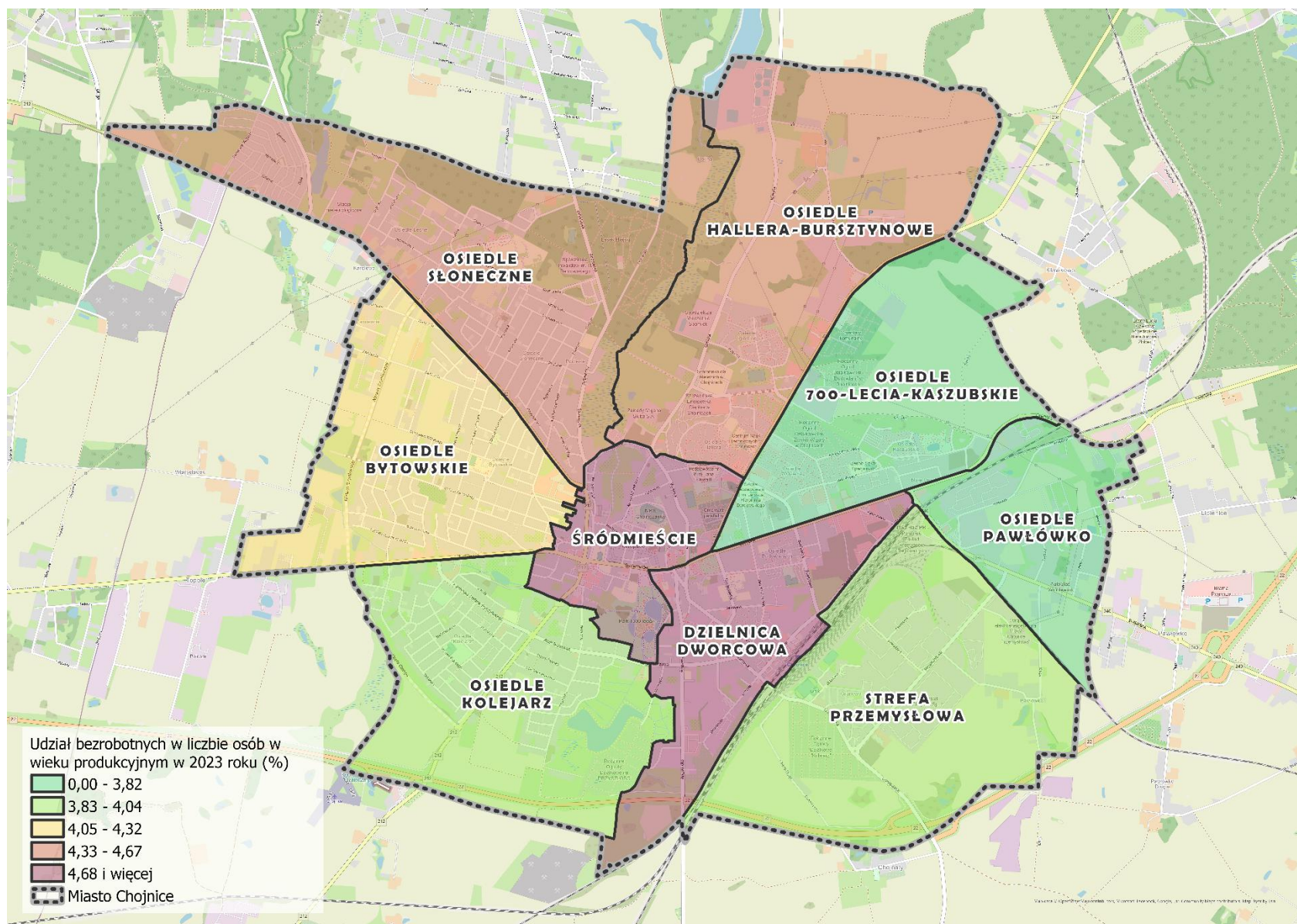


Rycina 3.3. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika udziału osób w wieku produkcyjnym w ogólnej liczbie ludności w 2023 r.
 źródło: opracowanie własne na podstawie rejestru PESEL.

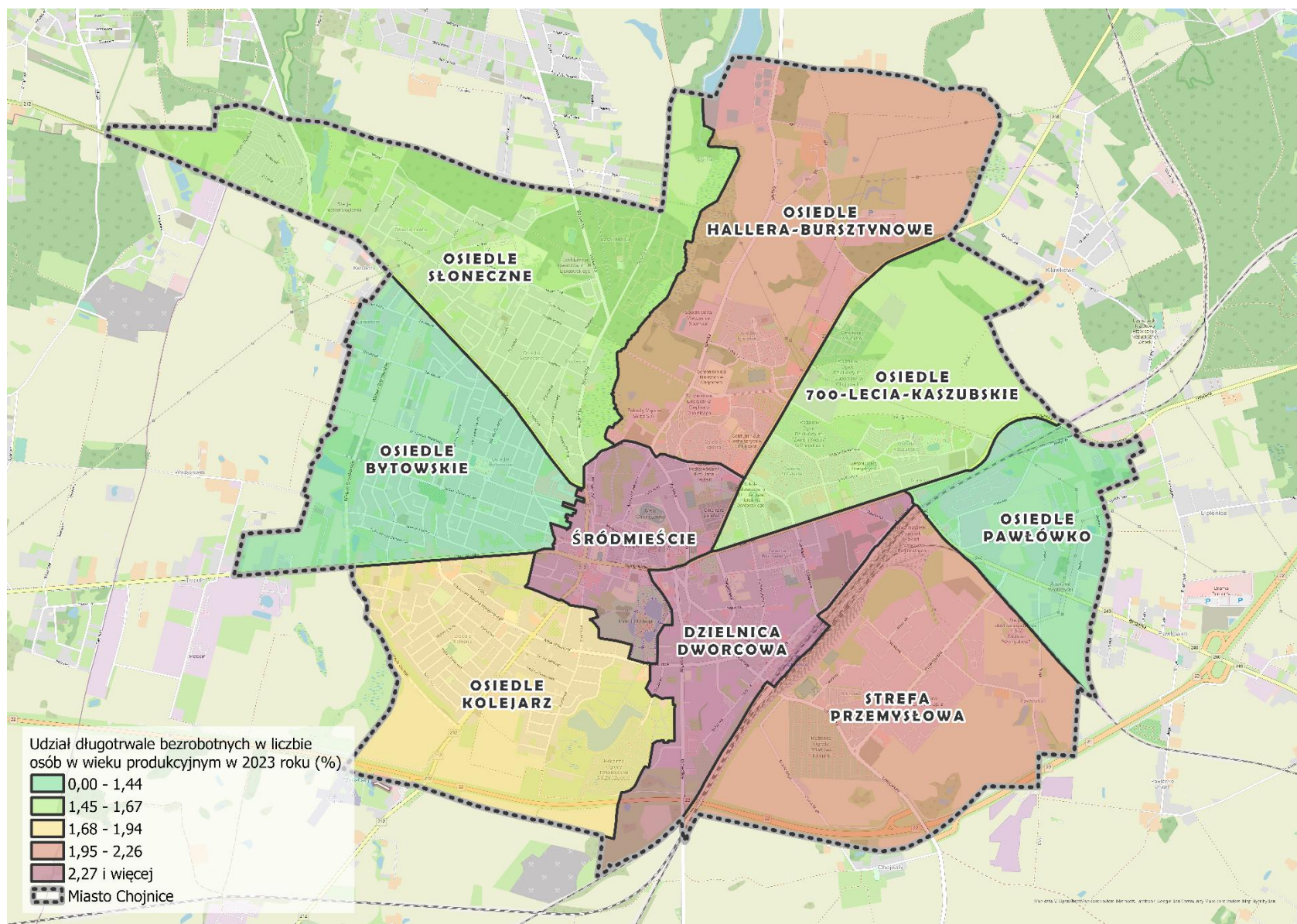


Rycina 3.4. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika udziału osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności w 2023 r.

źródło: opracowanie własne na podstawie rejestru PESEL.

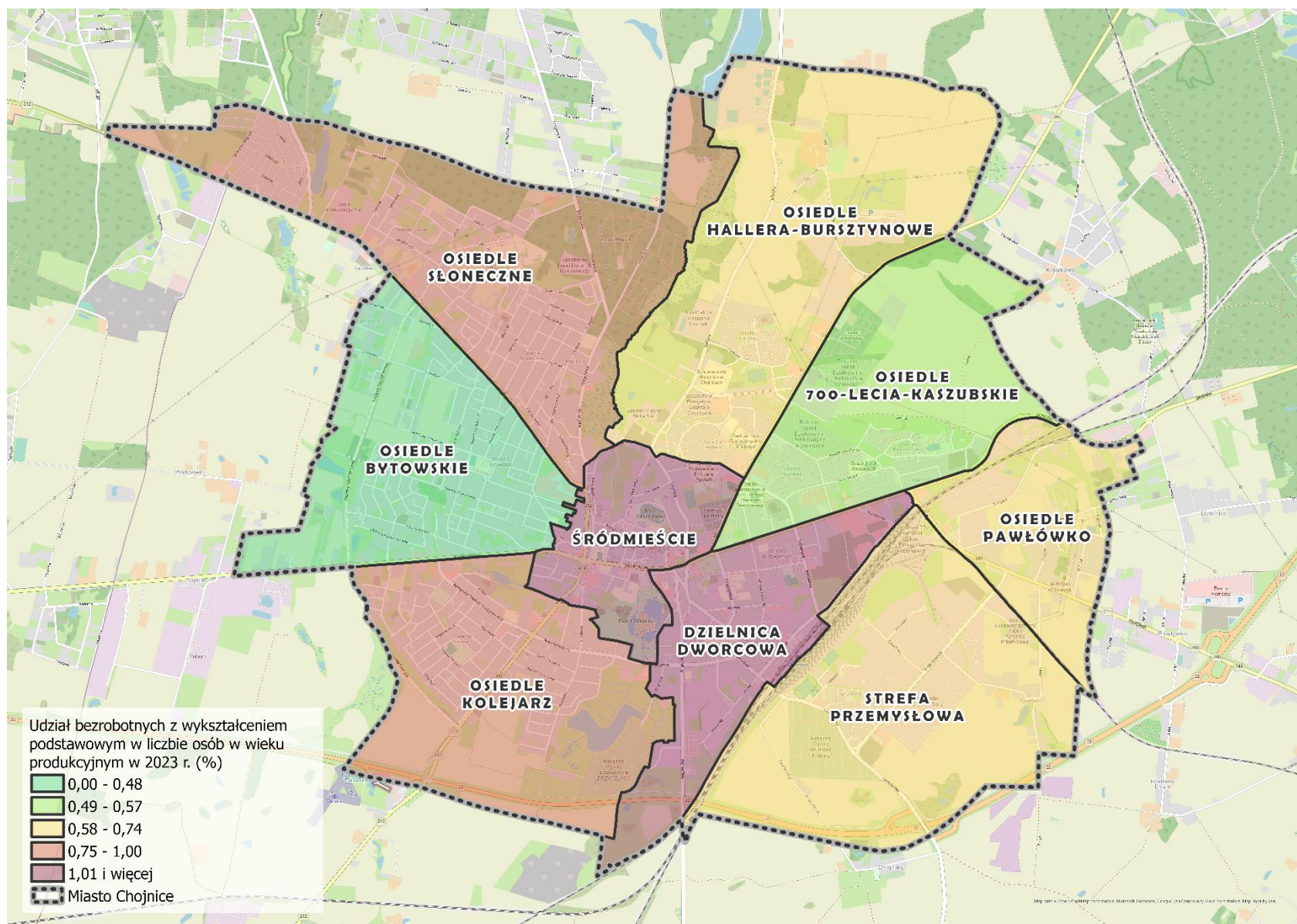


Rycina 3.5. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika udziału bezrobotnych w liczbie osób w wieku produkcyjnym w 2023 r.
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy.

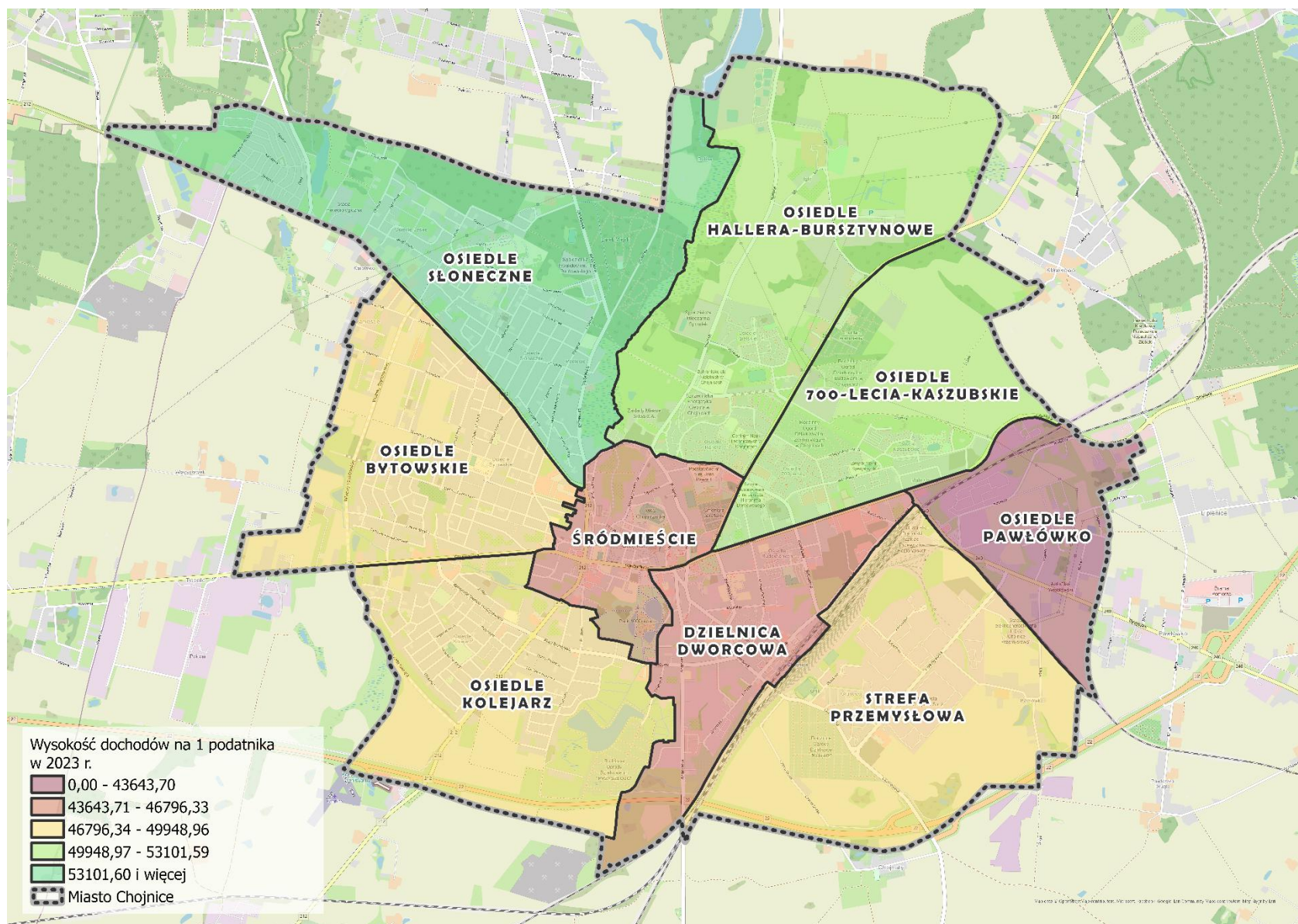


Rycina 3.6. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika udziału długotrwale bezrobotnych w liczbie osób w wieku produkcyjnym w 2023 r.

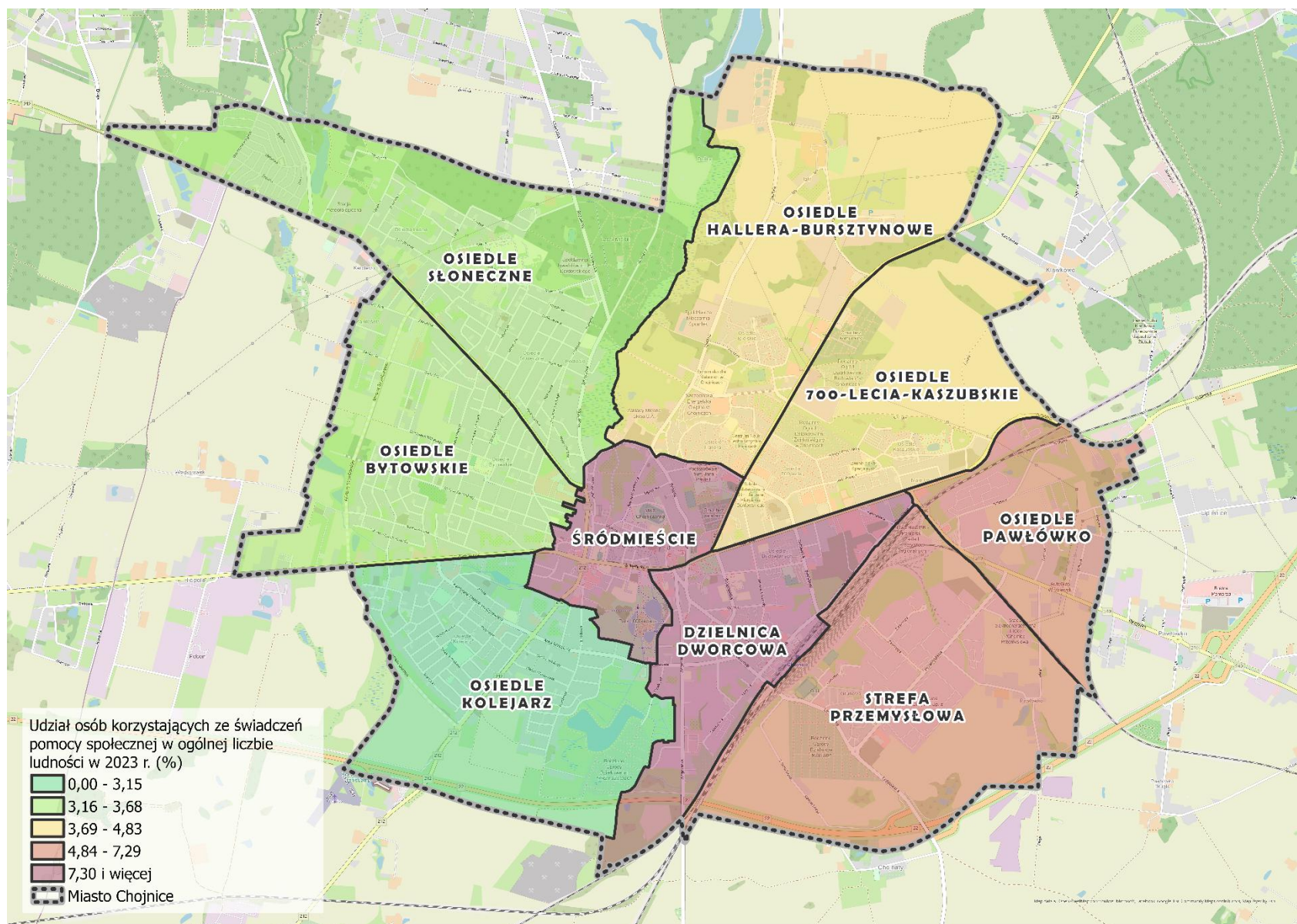
źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy.



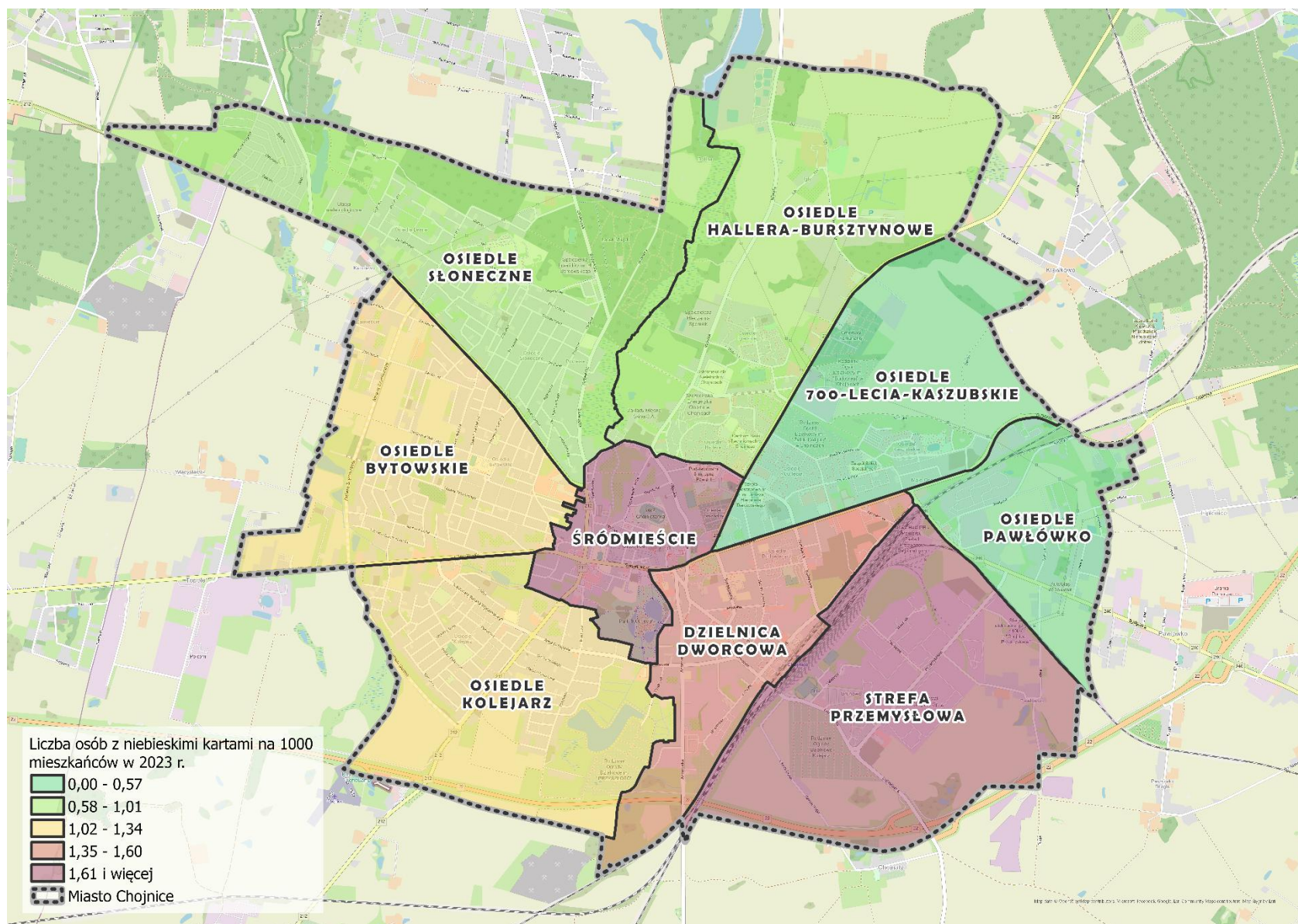
Rycina 3.7. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika udziału bezrobotnych z wykształceniem podstawowym w liczbie osób w wieku produkcyjnym w 2023 r.
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy.



Rycina 3.8. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika wysokości dochodu na 1 podatnika w 2023 r.
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Skarbowego.

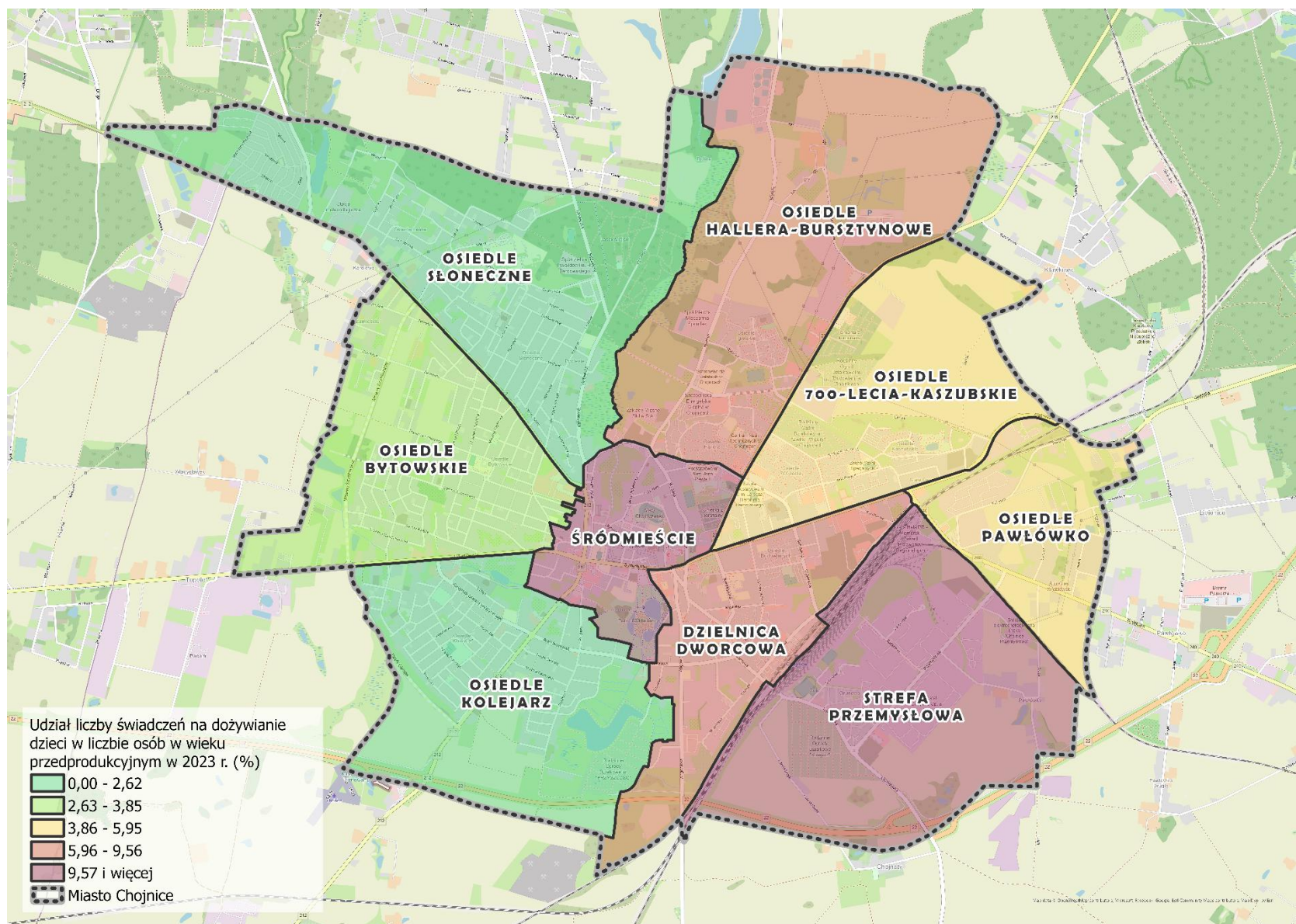


Rycina 3.9. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika udziału osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej w ogólnej liczbie ludności w 2023 r.
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

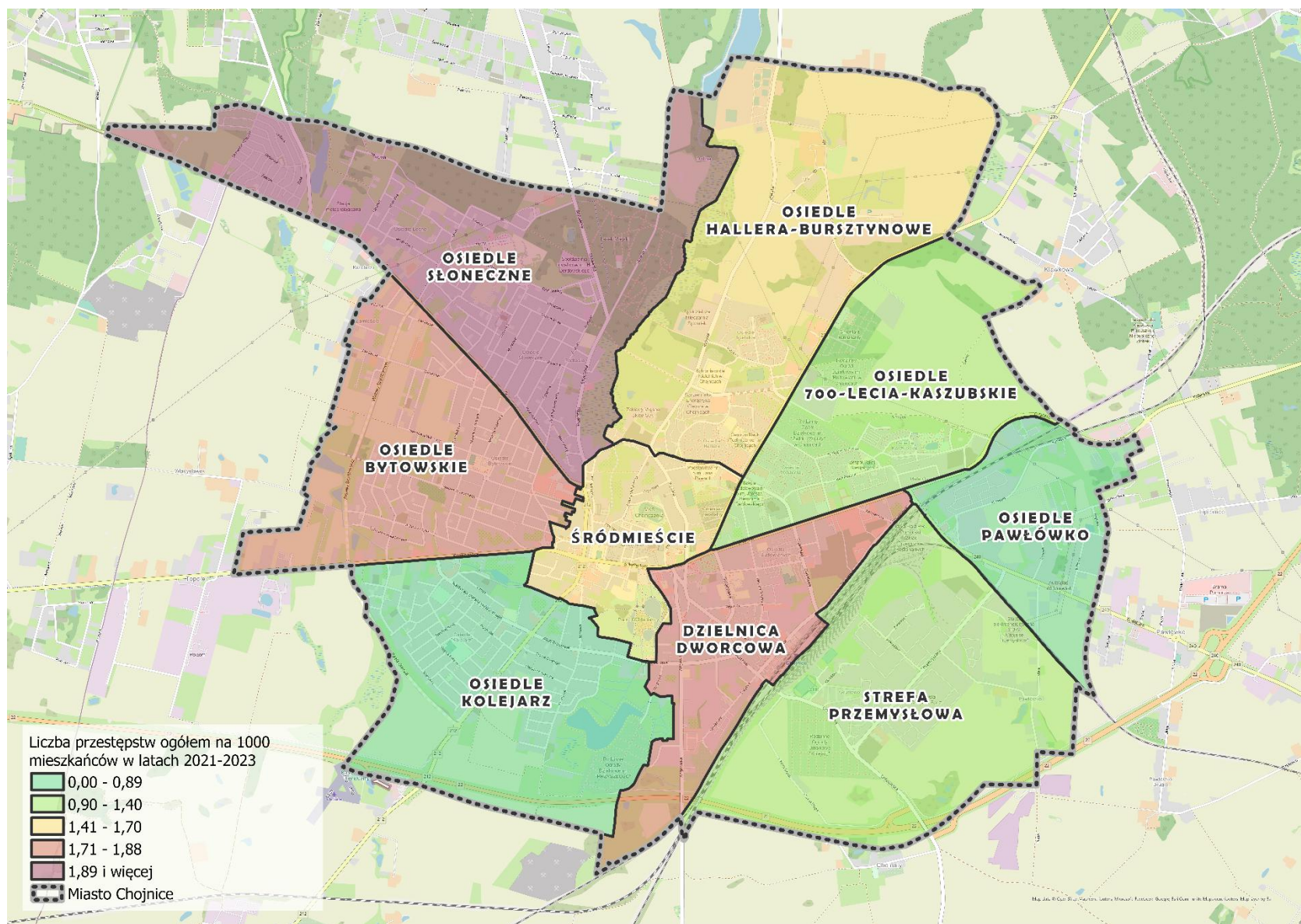


Rycina 3.10. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika liczby osób objętych procedurą niebieskiej karty na 1000 mieszkańców w 2023 r.

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

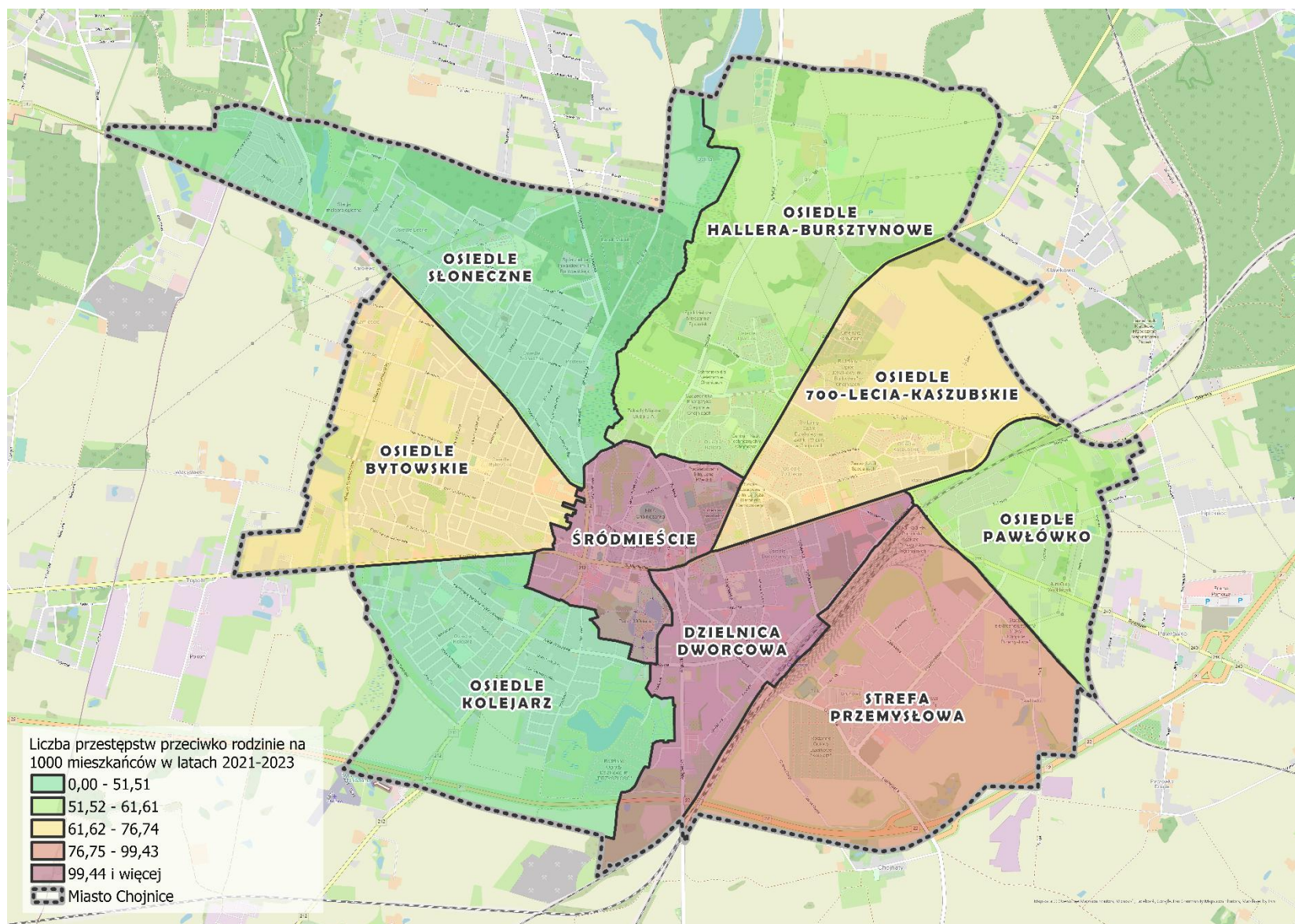


Rycina 3.11. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika udziału liczby świadczeń na dożywianie dzieci w liczbie osób w wieku przedprodukcyjnym w 2023 r.
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

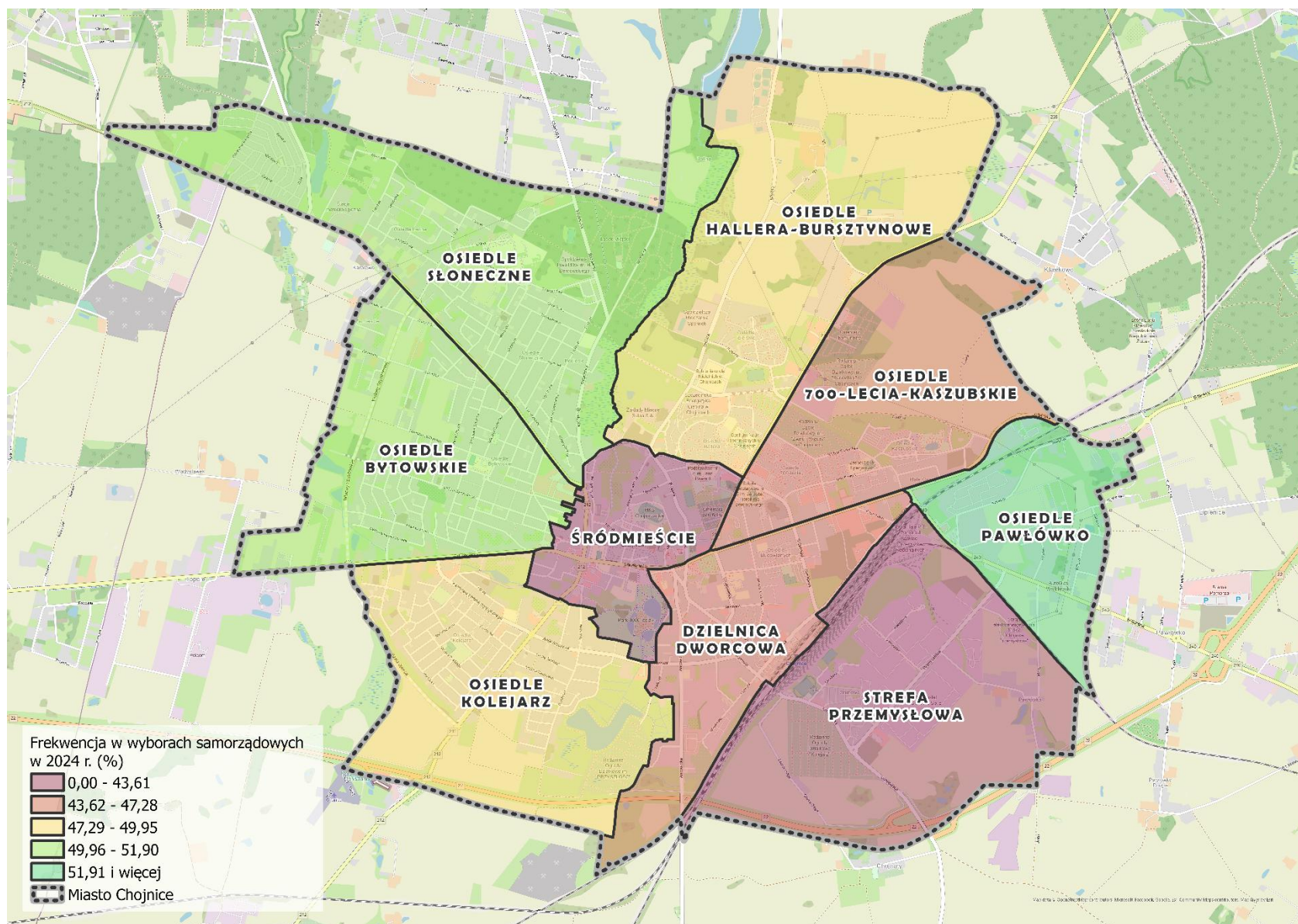


Rycina 3.12. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika liczby przestępstw ogółem na 1000 mieszkańców w okresie 2021-2023

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Komendy Powiatowej Policji w Chojnicach.

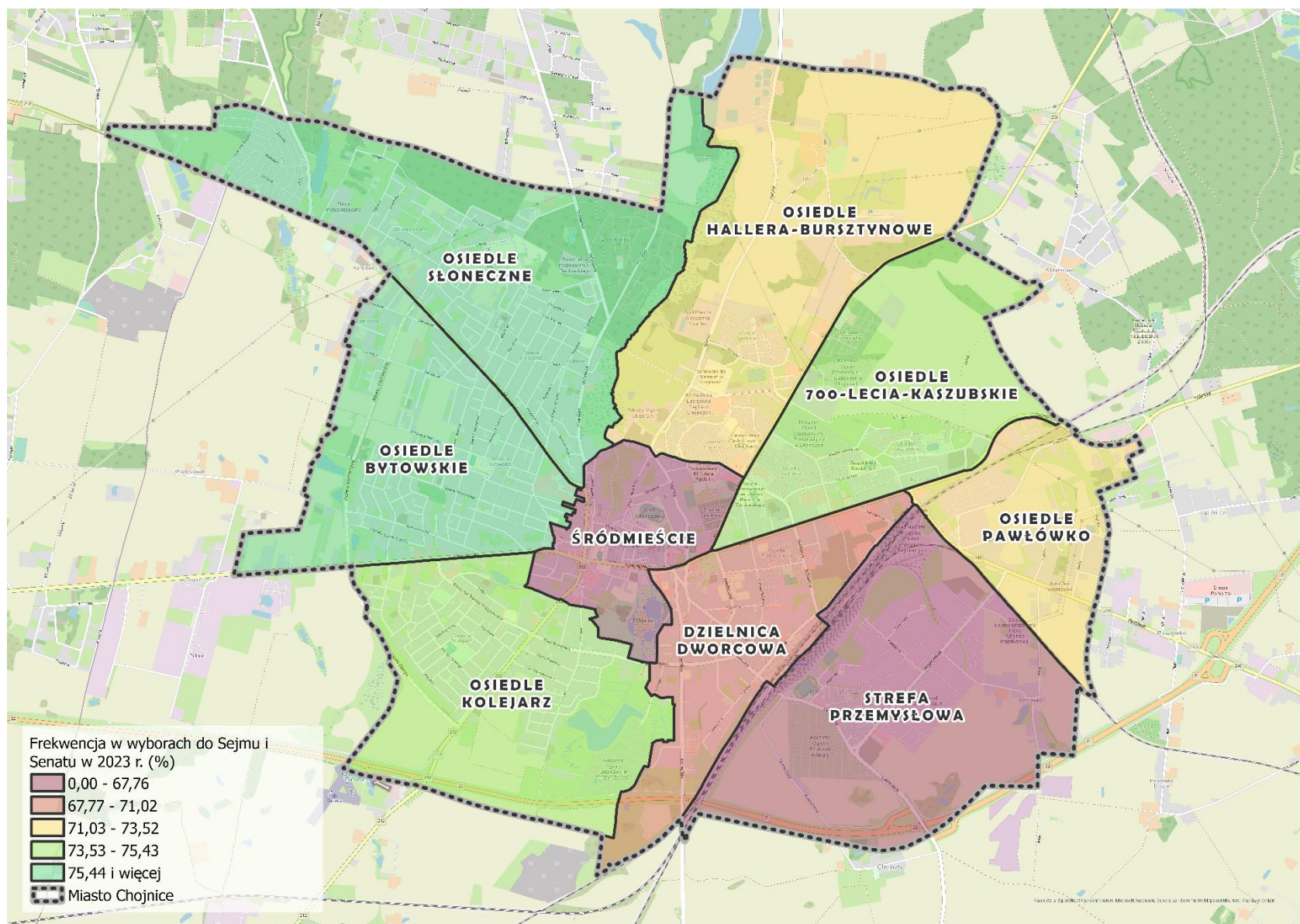


Rycina 3.13. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika liczby przestępstw przeciwko rodzinie na 1000 mieszkańców w okresie 2021-2023
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych Komendy Powiatowej Policji w Chojnicach.



Rycina 3.14. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika frekwencji w wyborach samorządowych w 2024 r.

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowej Komisji Wyborczej.



Rycina 3.15. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika frekwencja w wyborach do Sejmu i Senatu w 2023 r.
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowej Komisji Wyborczej.

4. Problemy gospodarcze

Problemy gospodarcze, zgodnie z ustawą o rewitalizacji, obejmują w szczególności niski poziom przedsiębiorczości oraz słabą kondycję lokalnych przedsiębiorstw. Są one jednym z kluczowych czynników strukturalnych wpływających na możliwości rozwoju lokalnego, dostępność miejsc pracy, poziom dochodów mieszkańców oraz jakość życia w skali dzielnicy, osiedla czy całego miasta. W diagnostyce delimitacyjnej problemy gospodarcze wymagają uchwycenia zarówno aktualnego stanu aktywności gospodarczej, jak i jej dynamiki w czasie, a także struktury zatrudnienia – zwłaszcza w sektorach usługowych, które pełnią ważną funkcję w lokalnej gospodarce miejskiej. W niniejszym opracowaniu wykorzystano siedem wskaźników, które w sposób kompleksowy pozwalają ocenić kondycję gospodarczą poszczególnych jednostek przestrzennych w Chojnicach. Wskaźniki te zostały obliczone na podstawie danych z rejestru REGON i odnoszą się zarówno do liczby zarejestrowanych podmiotów, jak i zatrudnienia. Obejmują one: liczbę podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców w 2023 roku – jako podstawową miarę nasycenia przedsiębiorczością; udział osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w populacji osób w wieku produkcyjnym – jako wskaźnik indywidualnej aktywności ekonomicznej mieszkańców; oraz zmianę liczby takich osób w latach 2015–2023 – jako miarę dynamiki przedsiębiorczości w ujęciu lokalnym. Uzupełnieniem obrazu gospodarczego są dane o liczbie pracujących według miejsca pracy na 1000 mieszkańców oraz ich zmiana w analizowanym okresie – wskaźniki te pozwalają ocenić potencjał lokalnego rynku pracy oraz tempo jego rozwoju lub stagnacji. Dodatkowo uwzględniono liczbę pracujących w handlu detalicznym na 1000 mieszkańców oraz jej zmianę w czasie – sektor ten odgrywa istotną rolę w strukturze zatrudnienia, a jednocześnie dobrze oddaje poziom codziennej aktywności ekonomicznej oraz dostępność usług podstawowych. Zestaw zastosowanych wskaźników pozwala nie tylko na analizę przestrzennych różnic w poziomie rozwoju gospodarczego między jednostkami urbanistycznymi Chojnic, ale również na identyfikację obszarów stagnacji lub regresu, które mogą być dotknięte trwałym osłabieniem struktury gospodarczej. Ujęcie zarówno poziomu, jak i dynamiki zjawisk pozwala lepiej uchwycić charakter lokalnych problemów gospodarczych, a tym samym formułować trafniejsze przesłanki do delimitacji obszaru zdegradowanego.

Na podstawie zaprezentowanych danych można wskazać obszary Chojnic, które znajdują się w sytuacji kryzysowej w zakresie problemów gospodarczych, analizując je według sześciu wskaźników pogrupowanych tematycznie. Pierwszy wskaźnik – liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców (ryc. 4.1) – wskazuje na poziom aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości w danym obszarze. Najniższą wartość tego wskaźnika odnotowano na Osiedlu 700-lecia-Kaszubskie (8,2), Osiedlu Hallera-Bursztynowe (8,3), Osiedlu Słonecznym (8,7) oraz Osiedlu Kolejarz (9,5), co oznacza bardzo niski poziom lokalnej aktywności gospodarczej. Dla porównania, najwyższe wartości występują w Strefie Przemysłowej (48,3) oraz w Śródmieściu (27,9) i Dzielnicy Dworcowej (27,1). Najniższe poziomy liczby firm per capita mogą świadczyć o barierach rozwoju mikroprzedsiębiorczości, słabym otoczeniu instytucjonalnym lub małej atrakcyjności tych obszarów dla prowadzenia działalności gospodarczej.

Drugi i trzeci wskaźnik – udział osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą wśród osób w wieku produkcyjnym (ryc. 4.2) oraz zmiana tej liczby w latach 2015–2023 (ryc. 4.3) – pokazują potencjał lokalnej przedsiębiorczości oraz jej dynamikę. Wskaźnik udziału przedsiębiorców jest szczególnie niski na Osiedlu Hallera-Bursztynowe (11,72%), Osiedlu 700-lecia-Kaszubskie (13,33%), Osiedlu Słonecznym (14,10%) i Osiedlu Kolejarz (14,65%), co potwierdza ograniczony poziom samozatrudnienia lub działalności indywidualnej. Pogłębia to dodatkowo silny spadek liczby osób prowadzących działalność – największy spadek odnotowano na Osiedlu 700-lecia-Kaszubskie (–11,14%), Osiedlu Kolejarz (–7,83%) i Dzielnicy Dworcowej (–4,07%). W tych rejonach obserwujemy więc zarówno niski poziom, jak i negatywny trend przedsiębiorczości lokalnej.

Czwarty wskaźnik – liczba pracujących (wg głównego miejsca pracy) na 1000 mieszkańców (ryc. 4.4) – wskazuje na obecność stabilnego rynku pracy i dostępność zatrudnienia. Najgorsza sytuacja w tym zakresie dotyczy Osiedla Słonecznego (119), Osiedla Kolejarz (132), Osiedla 700-lecia-Kaszubskie (138) i Osiedla Hallera-Bursztynowe

(207), gdzie wskaźnik ten jest zdecydowanie niższy niż średnia miejska. Świadczy to o słabej lokalnej bazie zatrudnienia, co może być powiązane z niedostatkiem inwestycji, brakiem zakładów pracy lub niską atrakcyjnością osiedli dla pracodawców. Najwyższe wartości notuje Strefa Przemysłowa (4678) – co z uwagi na jej funkcję nie jest zaskoczeniem – oraz Śródmieście (379) i Osiedle Bytowskie (363), gdzie sytuacja jest wyraźnie lepsza.

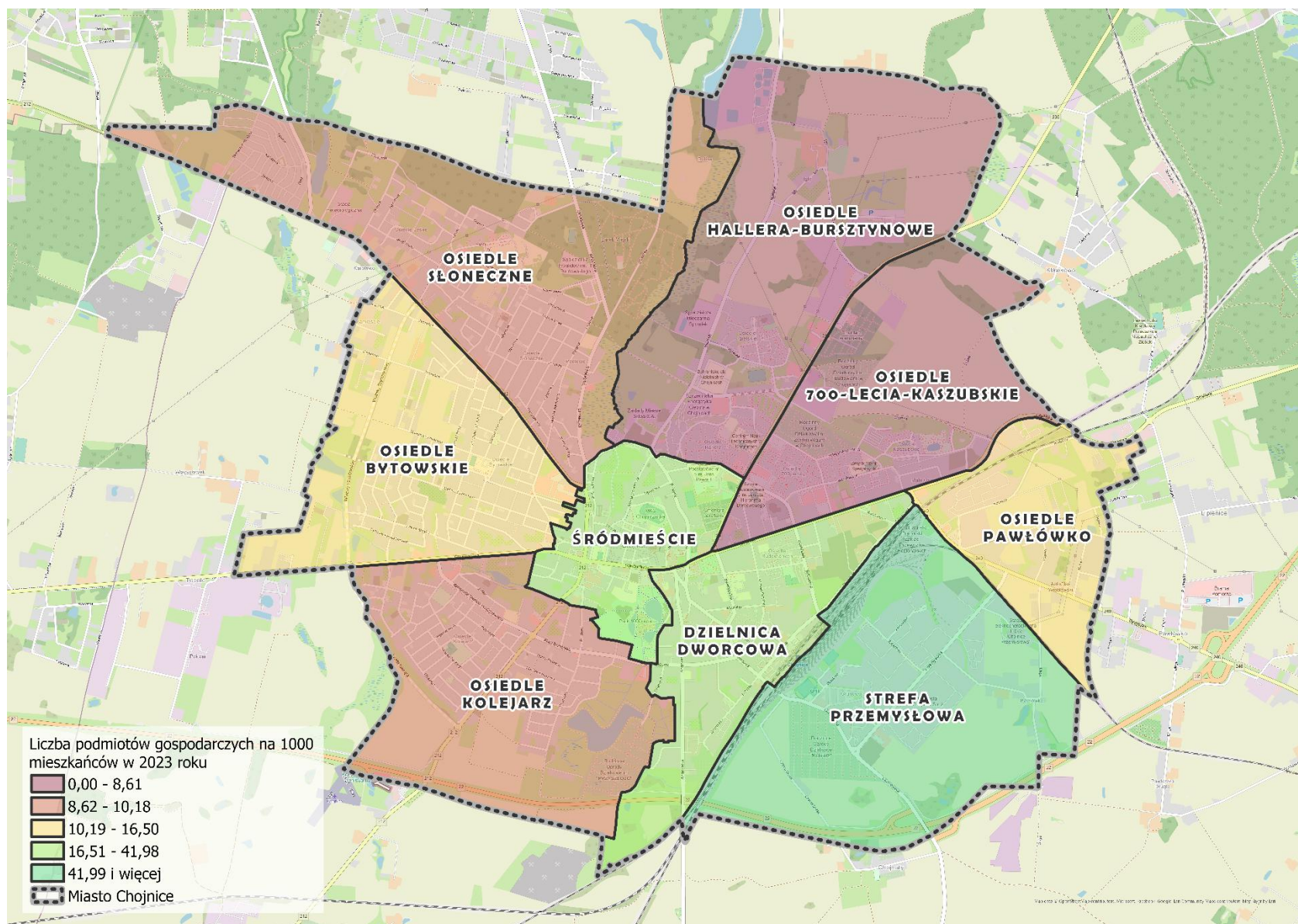
Piąty i szósty wskaźnik – liczba pracujących w handlu detalicznym na 1000 mieszkańców (ryc. 4.5) oraz zmiana tej liczby w czasie (ryc. 4.6) – pokazują kondycję drobnej działalności usługowo-handlowej. Najniższy poziom zatrudnienia w handlu detalicznym występuje na Osiedlu Słonecznym (12,4), Strefie Przemysłowej (13,4), Osiedlu 700-lecia-Kaszubskie (13,3) oraz Osiedlu Pawłówek (14,7), co może wskazywać na niewielką liczbę sklepów i punktów usługowych obsługujących mieszkańców. Dodatkowo spadek zatrudnienia w handlu od 2015 roku był najwyższy na Osiedlu Pawłówek (–20,0%), Dzielnicy Dworcowej (–17,5%) oraz Osiedlu 700-lecia-Kaszubskie (–15,6%), co sugeruje wycofywanie się sektora handlu z tych osiedli lub jego stopniową marginalizację. W kontrze do tego trendu pozytywnie wyróżnia się Osiedle Bytowskie, gdzie liczba pracujących w handlu wzrosła aż o 63,1%, co może świadczyć o rosnącym znaczeniu lokalnych usług i zwiększonym popycie konsumentskim.

Na podstawie zagregowanych wartości sześciu wskaźników gospodarczych (tab. 4.1) można stwierdzić, że najsilniejsza kumulacja problemów gospodarczych występuje na **Osiedlu 700-lecia-Kaszubskie** (średnia: 0,97), **Osiedlu Hallera-Bursztynowe** (0,91), **Osiedlu Kolejarz** (0,90), **Osiedlu Słoneczne** (0,75), **Dzielnicy Dworcowej** (0,72), **Osiedlu Pawłówek** (0,66) oraz **Osiedlu Bytowskim** (0,64) – czyli we wszystkich przypadkach średnia przekracza próg 0,6, wskazując na sytuację kryzysową. W tych obszarach obserwuje się jednocześnie niski poziom przedsiębiorczości (wskaźniki 1 i 2), silne spadki liczby osób prowadzących działalność gospodarczą (3), niską dostępność miejsc pracy (4), małą skalę zatrudnienia w handlu detalicznym (5) oraz spadek zatrudnienia w tym sektorze (6). Kryzys gospodarczy w tych częściach miasta ma charakter strukturalny i objawia się zarówno brakiem rozwoju działalności gospodarczej, jak i ograniczonym lokalnym rynkiem pracy. Na pozostałych obszarach – zwłaszcza w Śródmieściu i Strefie Przemysłowej – sytuacja gospodarcza wypada wyraźnie lepiej i nie przekracza progów zagrożenia.

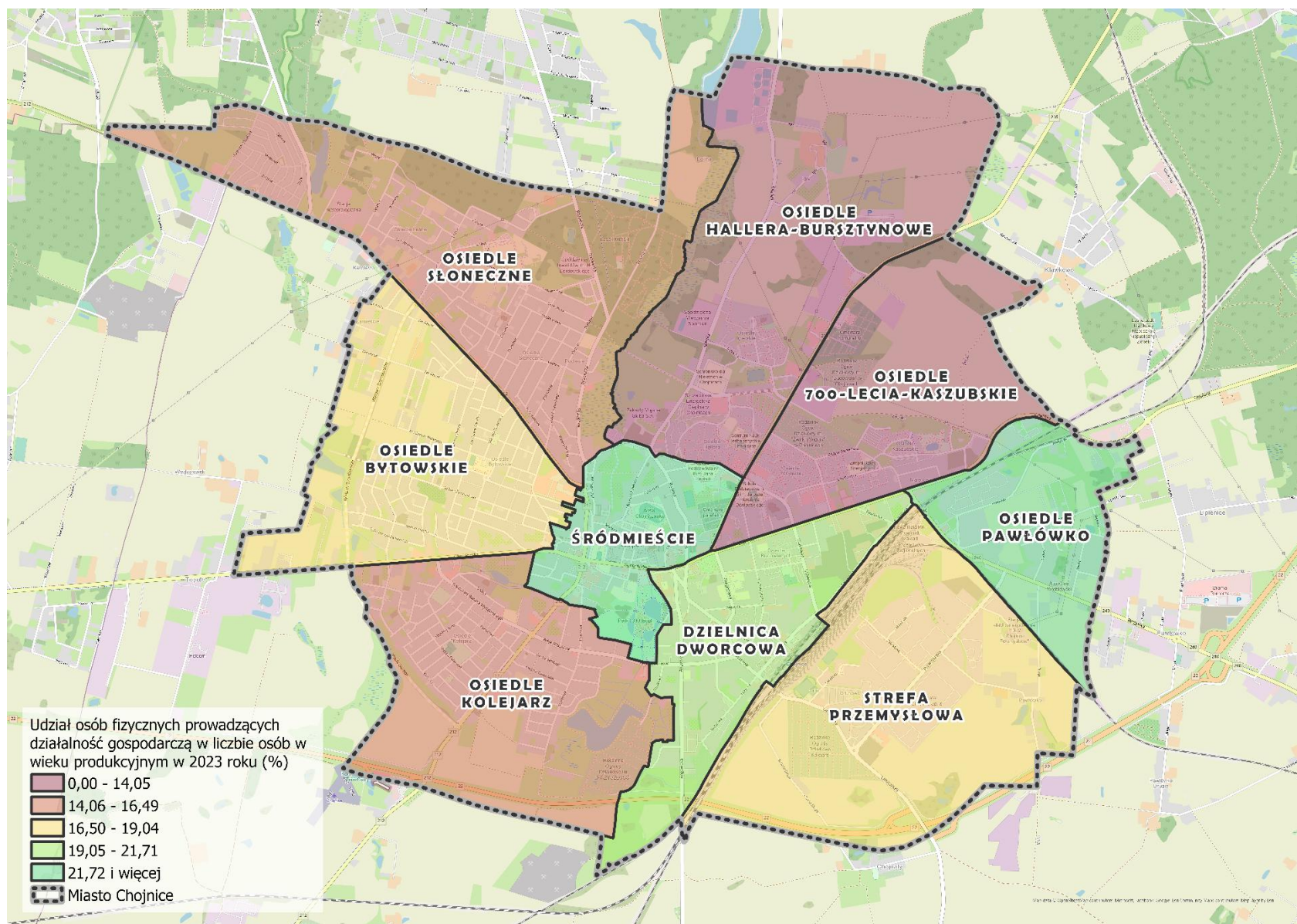
Tabela 4.1. Wartości wskaźników opisujących problemy gospodarcze w poszczególnych obszarach miasta Chojnice

Obszar	Wskaźnik (numeracja zgodna z treścią tabeli 2.2)						
	16	17	18	19	20	21	Śr.
Dzielnica Dworcowa	0,53	0,31	0,75	0,95	0,79	0,97	0,72
Osiedle 700-Lecia-Kaszubskie	1,00	0,87	1,00	1,00	0,99	0,95	0,97
Osiedle Bytowskie	0,81	0,50	0,74	0,95	0,84	0,00	0,64
Osiedle Hallera-Bursztynowe	1,00	1,00	0,73	0,98	0,94	0,82	0,91
Osiedle Kolejarz	0,97	0,77	0,88	1,00	0,95	0,82	0,90
Osiedle Pawłówek	0,84	0,00	0,18	0,97	0,98	1,00	0,66
Osiedle Słoneczne	0,99	0,81	0,00	1,00	1,00	0,68	0,75
Strefa Przemysłowa	0,00	0,51	0,47	0,00	0,99	0,67	0,44
Śródmieście	0,51	0,01	0,61	0,94	0,00	0,85	0,49

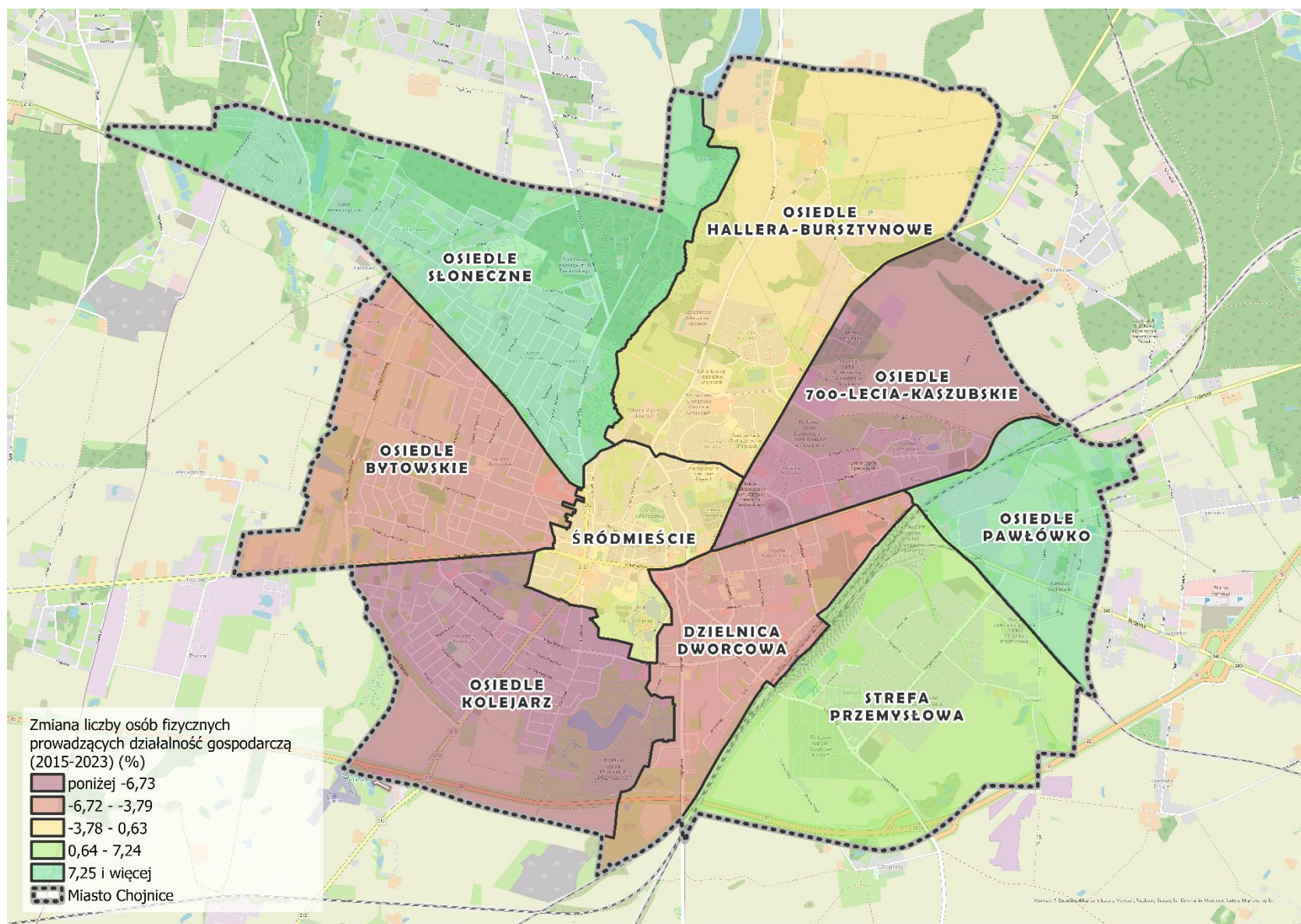
źródło: opracowanie własne.



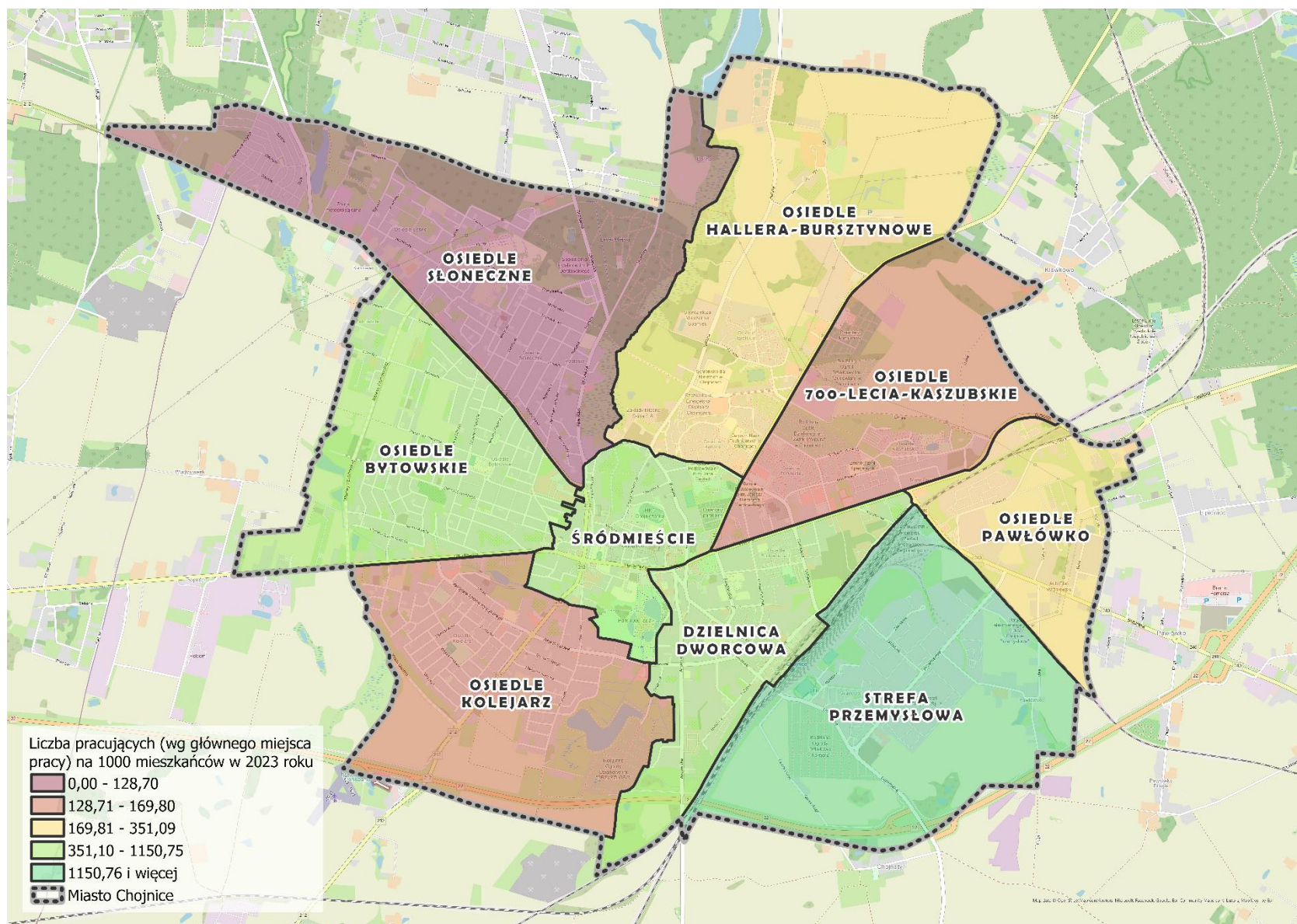
Rycina 4.1. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika liczby podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców w 2023 r.
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych z rejestru REGON.



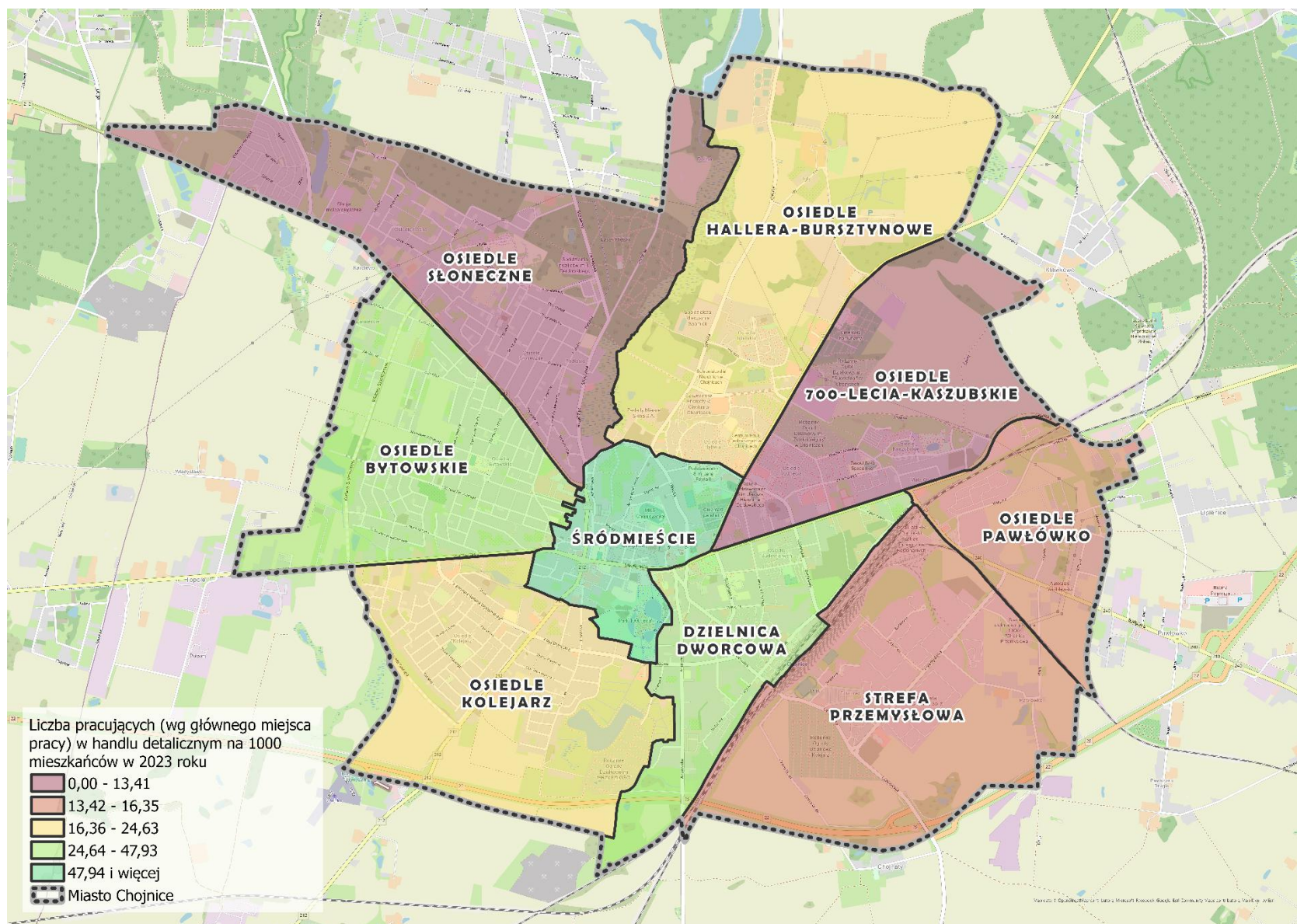
Rycina 4.2. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika udziału osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w liczbie osób w wieku produkcyjnym w 2023 r.
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych z rejestru REGON.



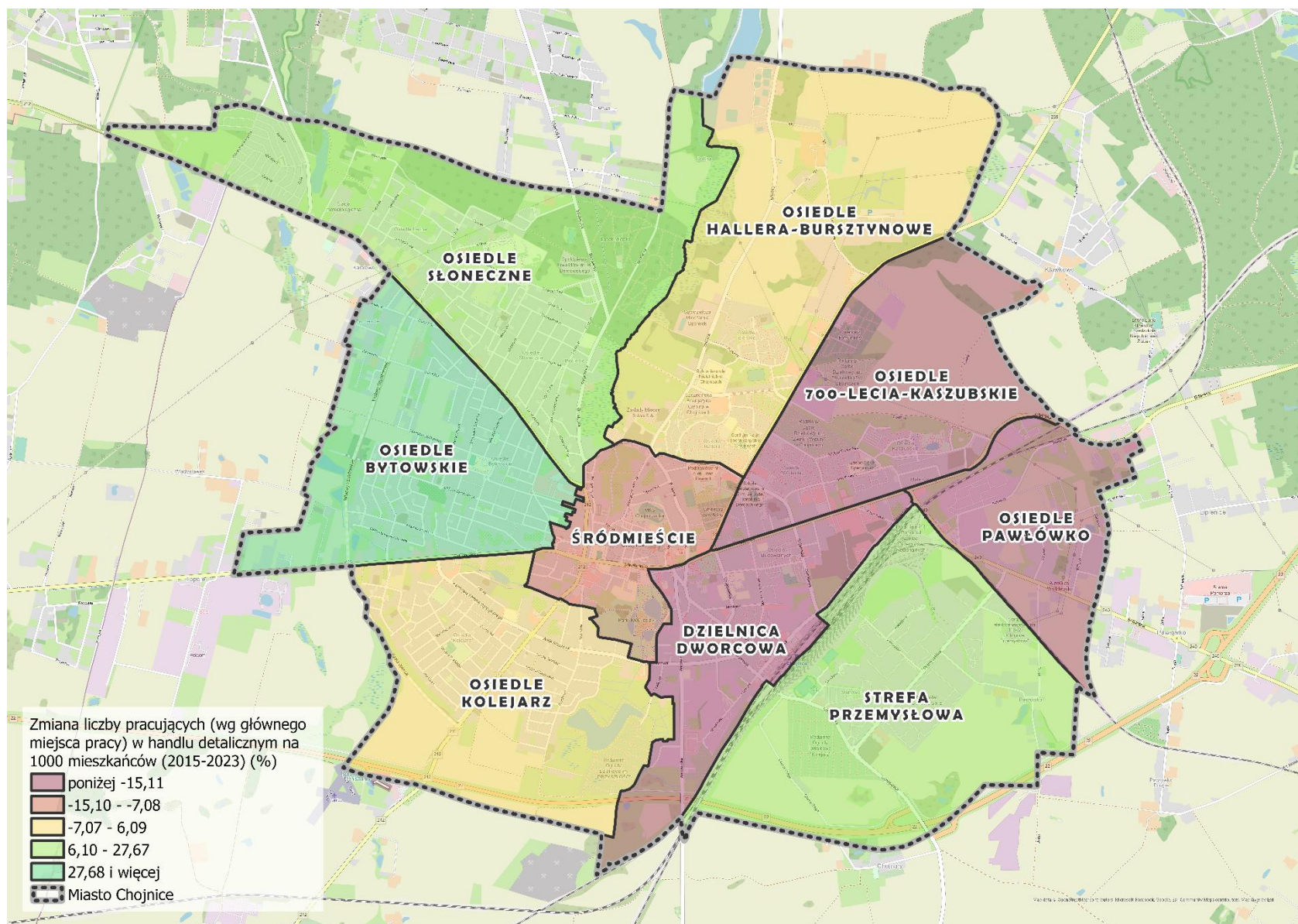
Rycina 4.3. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika zmiany liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w okresie 2015-2023
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych z rejestru REGON.



Rycina 4.4. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika liczby pracujących (wg miejsca pracy) na 1000 mieszkańców w 2023 r.
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych z rejestru REGON.



Rycina 4.5. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika liczby pracujących w handlu detalicznym na 1000 mieszkańców
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych z rejestru REGON.



Rycina 4.6. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika zmiana liczby pracujących w handlu detalicznym (wg miejsca pracy) w okresie 2015-2023
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych z rejestru REGON.

5. Problemy środowiskowe

Problemy środowiskowe, zgodnie z ustawą o rewitalizacji, obejmują w szczególności sytuacje przekroczenia standardów jakości środowiska oraz obecność odpadów, które mogą stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi, życia lub stanu środowiska. Choć sama ustawa nie narzuca konkretnych wskaźników środowiskowych, w praktyce diagnoza problemów środowiskowych powinna uwzględniać zarówno aspekty presji na środowisko, jak i stan elementów przyrodniczych oraz dostępność zasobów środowiskowych w skali lokalnej. W niniejszym opracowaniu przyjęto podejście oparte na analizie wskaźników opisujących zarówno jakość środowiska przyrodniczego, jak i presję wynikającą z użytkowania nieefektywnych źródeł ciepła. Wykorzystane dane pochodzą z Bazy Danych Obiektów Topograficznych oraz ewidencji prowadzonej przez Urząd Miejski w Chojnicach. Do oceny poziomu środowiskowego wykorzystano cztery wskaźniki: udział powierzchni terenów biologicznie czynnych w ogólnej powierzchni obszaru, udział terenów leśnych i zadrzewionych w strukturze powierzchni oraz powierzchnię tych terenów przeliczoną na 1000 mieszkańców, a także udział kotłów na paliwa stałe w ogólnej liczbie źródeł ciepła. Trzy pierwsze wskaźniki pozwalają na ocenę zasobów przyrodniczych i poziomu nasycenia przestrzeni miejskiej zielenią oraz elementami środowiska o wysokiej wartości ekologicznej, natomiast ostatni wskaźnik odnosi się bezpośrednio do emisji zanieczyszczeń powietrza i oddziaływania lokalnych źródeł niskiej emisji. Wskaźniki te w sposób komplementarny ukazują zarówno potencjał środowiskowy poszczególnych części miasta, jak i możliwe źródła problemów środowiskowych, zwłaszcza w kontekście jakości powietrza i dostępu do terenów zieleni. Taka konstrukcja diagnozy pozwala nie tylko zidentyfikować jednostki przestrzenne, które mogą wymagać interwencji z perspektywy ochrony środowiska, lecz także wspiera formułowanie działań rewitalizacyjnych w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Pierwszy z analizowanych wskaźników środowiskowych – udział terenów biologicznie czynnych w ogólnej powierzchni jednostki – pozwala ocenić stopień zazielenienia i zdolność danego obszaru do pełnienia funkcji środowiskowych, takich jak retencja wód opadowych, regulacja mikroklimatu czy pochłanianie zanieczyszczeń (ryc. 5.1, 5.2). Na podstawie danych przestrzennych pochodzących z Bazy Danych Obiektów Topograficznych oraz analiz kartograficznych można stwierdzić, że rozkład tego wskaźnika w Chojnicach cechuje się wyraźnym zróżnicowaniem przestrzennym. Najniższy udział terenów biologicznie czynnych odnotowano w Dzielnicy Dworcowej (28,08%) oraz w Śródmieściu (36,88%). Są to jednostki silnie zurbanizowane, w których dominuje zwarta zabudowa, sieć dróg i infrastruktura techniczna, co skutkuje ograniczoną obecnością zieleni urządzonej oraz przestrzeni biologicznie czynnych. Niski poziom zazielenienia tych obszarów może pogłębiać problemy związane z przegrzewaniem się przestrzeni w okresach letnich, ograniczoną retencją wody oraz niskim komfortem życia mieszkańców. Również Osiedle Bytowskie (45,14%) lokuje się poniżej średnich wartości, co może wynikać z intensywnego wykorzystania terenu pod zabudowę jednorodzinną bez rozbudowanego systemu zieleni publicznej. W przedziale średnim (45–60%) znalazły się takie jednostki jak Osiedle Pawłówek (59,13%), Strefa Przemysłowa (58,27%) oraz Osiedle Kolejarskie (58,52%). W tych obszarach, mimo obecności zwartej zabudowy i infrastruktury technicznej, nadal zachowane zostały znaczne powierzchnie zieleni, w tym zieleń towarzysząca zabudowie, fragmenty terenów niezabudowanych oraz zadrzewienia. Najlepsze wyniki odnotowano w jednostkach położonych na obrzeżach miasta, takich jak Osiedle Hallera-Bursztynowe (72,58%), Osiedle 700-lecia-Kaszubskie (70,49%) oraz Osiedle Słoneczne (66,39%). Wysoki udział powierzchni biologicznie czynnych w tych jednostkach wynika zarówno z obecności obszarów leśnych i rolnych, jak i mniejszego stopnia intensyfikacji zabudowy.

Wskaźnik powierzchni terenów leśnych i zadrzewionych na 1000 mieszkańców (ryc. 5.3, 5.4) pozwala ocenić relację między potencjałem przyrodniczym a liczbą ludności w poszczególnych jednostkach przestrzennych Chojnic. Wskaźnik ten dobrze oddaje dostępność funkcjonalną zieleni wysokiej i jej znaczenie z punktu widzenia jakości życia, zdrowia mieszkańców oraz równowagi środowiskowej. Dane pozyskane z Bazy Danych Obiektów Topograficznych wskazują na bardzo silne zróżnicowanie przestrzenne między jednostkami, co znajduje odzwierciedlenie także w

załączonej mapie kartogramowej. Najwyższą wartość wskaźnika odnotowano na Osiedlu 700-lecia-Kaszubskie, gdzie powierzchnia terenów leśnych i zadrzewionych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wynosi aż 7,24 km². Bardzo dobry wynik osiąga również Osiedle Słoneczne (3,41 km²), a nieco niższe, ale wciąż korzystne wartości występują w Dzielnicy Dworcowej (1,56 km²), Śródmieściu (1,30 km²) oraz na Osiedlu Pawłówek (1,08 km²). Oznacza to, że mieszkańcy tych jednostek mają względnie dobry dostęp do zadrzewień i terenów leśnych, które pełnią funkcje rekreacyjne i ekologiczne. W pozostałych jednostkach wartości wskaźnika są zdecydowanie niższe. Na Osiedlu Hallera-Bursztynowe i Osiedlu Kolejary wskaźnik oscyluje w granicach 0,20 km², a w Strefie Przemysłowej wynosi 0,82 km². Szczególnie niekorzystna sytuacja występuje na Osiedlu Bytowskim, gdzie dostępność terenów leśnych i zadrzewionych na 1000 mieszkańców wynosi zaledwie 0,03 km² – to wartość zbliżona do zera i oznaczająca niemal całkowity brak tego typu przestrzeni dostępnej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Zróżnicowanie przestrzenne omawianego wskaźnika ukazuje zależność między intensywnością zabudowy, lokalizacją jednostek w strukturze miasta i ich powiązaniem z kompleksami leśnymi. Jednostki położone na obrzeżach – zwłaszcza te, których granice obejmują fragmenty lasów i strefy ochronne – wykazują korzystne proporcje między terenami zielonymi a liczbą mieszkańców. Jednocześnie jednostki centralne i intensywnie zurbanizowane, mimo pojedynczych zadrzewień i skwerów, nie zapewniają mieszkańcom odpowiedniego dostępu do zieleni wysokiej w ujęciu ilościowym. Szczególnie krytyczna sytuacja pod tym względem występuje w Osiedlu Bytowskim, które w analizie środowiskowej może zostać uznane za obszar deficytowy i potencjalnie zagrożony kumulacją negatywnych zjawisk ekologicznych i przestrzennych.

Wskaźnik udziału terenów leśnych i zadrzewionych w ogólnej powierzchni jednostki przestrzennej pozwala ocenić, jaką część danego obszaru stanowią tereny o wysokiej wartości przyrodniczej i ekologicznej (ryc. 5.5). W przeciwieństwie do wskaźnika przeliczonego na 1000 mieszkańców, który odnosi się do dostępności zieleni dla ludności, analizowany tutaj wskaźnik informuje o strukturze przestrzennej i stopniu zazielenienia samego terenu, niezależnie od jego zaludnienia. Uzyskane wartości pozwalają zidentyfikować jednostki, w których obecność zadrzewień i lasów odgrywa istotną rolę w kształtowaniu lokalnych warunków środowiskowych. Najwyższy udział terenów leśnych i zadrzewionych w powierzchni jednostki odnotowano na Osiedlu Słonecznym, gdzie stanowią one aż 26,2% całego obszaru. Wyróżnia się również Osiedle Hallera-Bursztynowe (8,3%) oraz Śródmieście (5,5%), w którym stosunkowo wysoki wynik może wynikać z obecności historycznych zadrzewień, terenów zieleni towarzyszącej zabudowie oraz niewielkich enklaw leśnych. Na Osiedlu 700-lecia-Kaszubskie udział terenów leśnych wynosi 4,7%, co również można uznać za umiarkowaną wartość na tle pozostałych jednostek. W pozostałych częściach miasta wskaźnik kształtuje się na bardzo niskim poziomie, nieprzekraczającym 2%. Strefa Przemysłowa (1,1%), Dzielnica Dworcowa (1,1%), Osiedle Pawłówek (1,9%) oraz Osiedle Kolejary (1,0%) charakteryzują się ubogą strukturą zieleni wysokiej, co może pogarszać jakość powietrza, zwiększać podatność na skutki ekstremalnych zjawisk pogodowych (np. upałów) i wpływać negatywnie na estetykę przestrzeni. Najniższy wynik uzyskano na Osiedlu Bytowskim (0,1%), co oznacza niemal całkowity brak zadrzewień i terenów leśnych w strukturze przestrzennej tej jednostki. Taki stan może wskazywać na silną presję urbanizacyjną oraz znaczne ograniczenia ekologiczne i rekreacyjne. Ogólny obraz rozkładu tego wskaźnika wskazuje, że tylko nieliczne jednostki – przede wszystkim Osiedle Słoneczne – mogą pełnić znaczącą rolę buforów ekologicznych w skali miasta. Jednostki o niskim udziale zadrzewień w strukturze powierzchni, zwłaszcza te, które jednocześnie cechują się wysoką gęstością zaludnienia i brakiem zieleni urządzonej, mogą być uznane za szczególnie narażone na problemy środowiskowe w rozumieniu ustawy o rewitalizacji. Warto zwrócić szczególną uwagę na Osiedle Bytowskie i Dzielnicę Dworcową, które już w poprzednich analizach wypadały niekorzystnie, a także na Osiedle Kolejary i Pawłówek, gdzie deficyt zieleni może być potęgowany innymi czynnikami degradacji przestrzennej.

Ostatni z analizowanych wskaźników odnosi się do udziału kotłów na paliwa stałe w ogólnej liczbie źródeł ciepła i pełni kluczową funkcję w diagnozie środowiskowej, ponieważ bezpośrednio wskazuje na poziom tzw. niskiej emisji, czyli emisji zanieczyszczeń powietrza pochodzących z indywidualnych systemów grzewczych (ryc. 5.6). Kotły

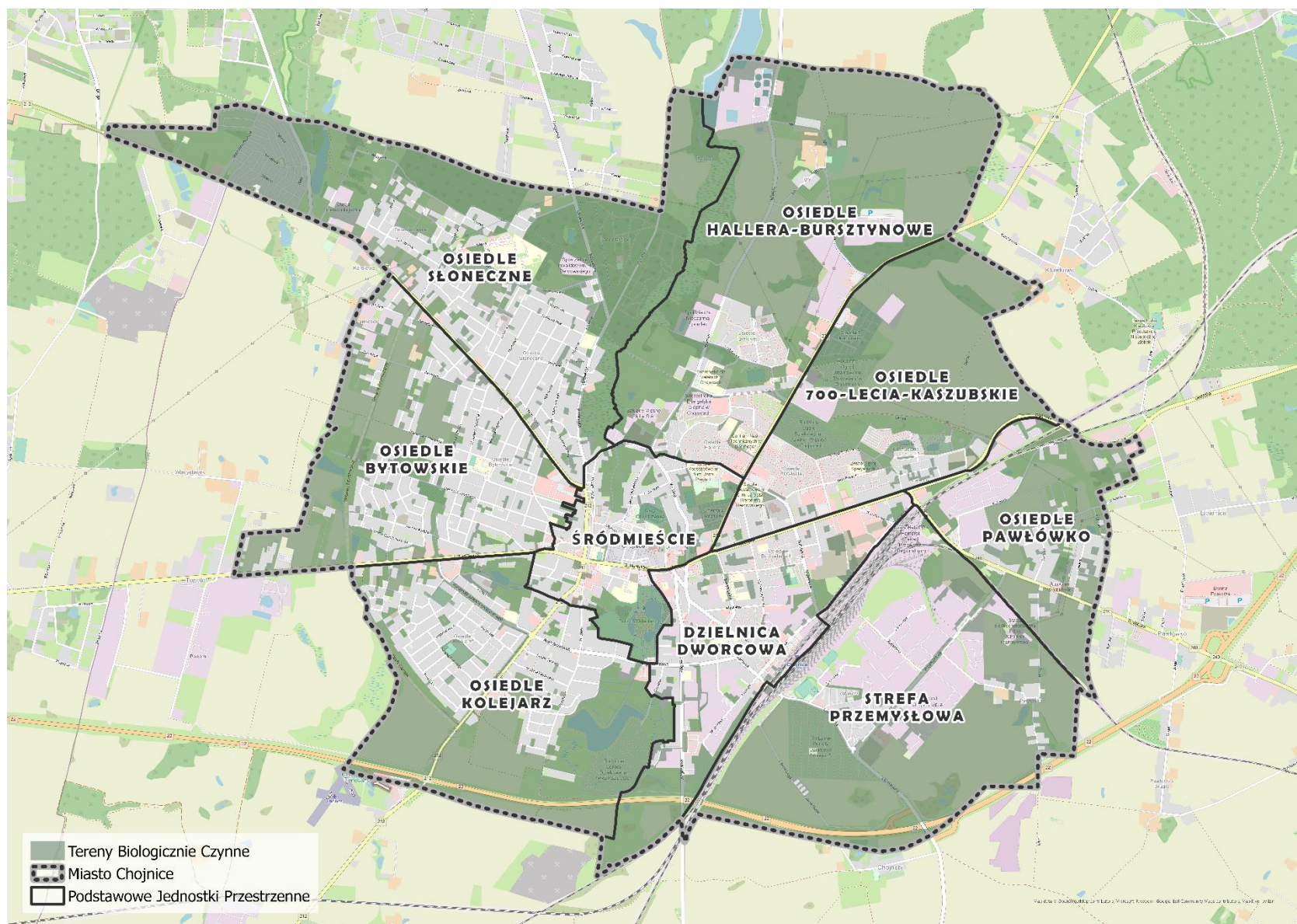
na paliwa stałe (głównie węgiel i drewno) są uznawane za jedno z głównych źródeł pyłu zawieszonego PM10, PM2,5 oraz benzo(a)pirenu w polskich miastach. Wysoki udział tego typu urządzeń grzewczych przekłada się nie tylko na złą jakość powietrza, ale również na zwiększone ryzyko występowania chorób układu oddechowego i krążenia, a także negatywnie wpływa na komfort życia mieszkańców i stan środowiska. Analiza danych pozyskanych z Urzędu Miejskiego w Chojnicach pokazuje, że udział kotłów na paliwa stałe przekracza 50% we wszystkich jednostkach z wyjątkiem jednej. Najwyższe wartości odnotowano w Dzielnicy Dworcowej (63,1%) oraz Strefie Przemysłowej (62,8%), co może być związane zarówno z obecnością starszej zabudowy mieszkaniowej, jak i funkcjonowaniem obiektów korzystających z prostych źródeł ciepła. Wysokie wskaźniki występują również na Osiedlu Pawłówko (58,3%), Osiedlu Słonecznym (56,8%) i w Śródmieściu (55,3%), a także na Osiedlu Kolejarz (54,0%). W tych jednostkach ponad połowa źródeł ogrzewania to instalacje oparte na spalaniu paliw stałych, co świadczy o dużej presji emisyjnej i potencjalnych trudnościach w realizacji celów związanych z poprawą jakości powietrza. W jednostkach takich jak Osiedle Hallera-Bursztynowe (51,1%) i Osiedle Bytowskie (50,1%) wskaźnik również przekracza 50%, co oznacza, że problem dotyczy nie tylko obszarów centralnych, lecz także obrzeży. Jedyną jednostką, w której udział kotłów na paliwa stałe spada poniżej połowy, jest Osiedle 700-lecia-Kaszubskie, gdzie wynosi on 47,6%, choć nadal oznacza znaczny udział tej technologii ogrzewania. Rozmieszczenie przestrzenne wskaźnika potwierdza, że problem niskiej emisji w Chojnicach ma charakter powszechny, ale jego natężenie jest szczególnie wyraźne w południowej i centralnej części miasta. Duży udział nieefektywnych i emisyjnych źródeł ciepła w strukturze ogrzewania może świadczyć o braku dostępu do sieci ciepłowniczej lub gazowej, niskiej świadomości ekologicznej mieszkańców lub ograniczonych możliwościach finansowych gospodarstw domowych. Jednostki o najwyższych wartościach wskaźnika, w tym **Dzielnica Dworcowa, Strefa Przemysłowa i Śródmieście**, powinny zostać uznane za obszary o szczególnym ryzyku środowiskowym, w których konieczne są działania wspierające wymianę źródeł ciepła, ograniczenie emisji i poprawę efektywności energetycznej budynków. W świetle ustawy o rewitalizacji, dane te stanowią silną przesłankę do uznania analizowanych jednostek za obszary dotknięte problemami środowiskowymi.

Tabela 5.1. Wartości wskaźników opisujących problemy środowiskowe w poszczególnych obszarach miasta Chojnice

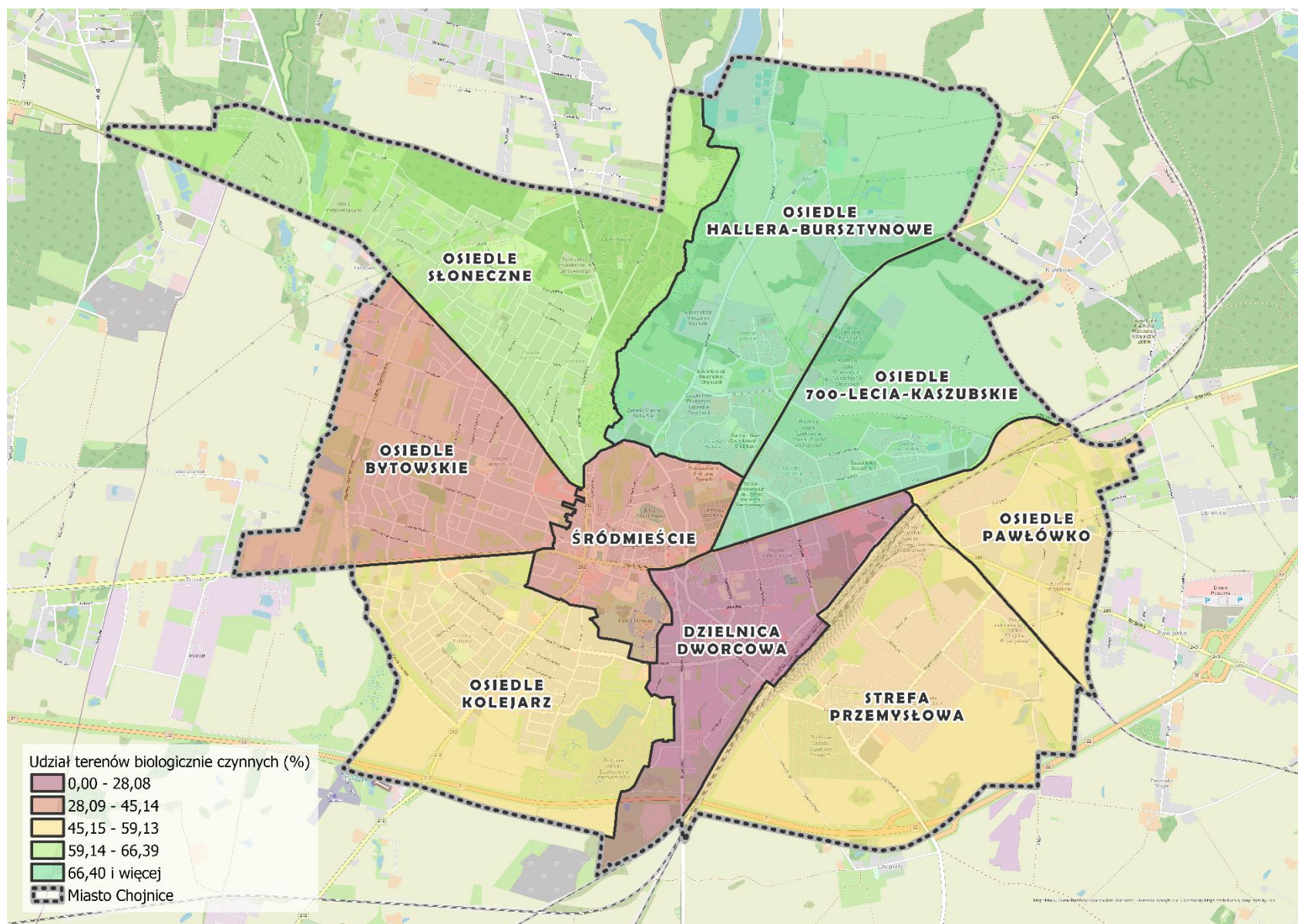
Obszar	Wskaźnik (numeracja zgodna z treścią tabeli 2.2)				
	22	23	24	25	Śr.
Dzielnica Dworcowa	1,00	0,79	0,96	1,00	0,94
Osiedle 700-Lecia-Kaszubskie	0,05	0,00	0,83	0,00	0,22
Osiedle Bytowskie	0,62	1,00	1,00	0,16	0,70
Osiedle Hallera-Bursztynowe	0,00	0,97	0,69	0,23	0,47
Osiedle Kolejarz	0,32	0,98	0,97	0,41	0,67
Osiedle Pawłówko	0,30	0,85	0,93	0,69	0,69
Osiedle Słoneczne	0,14	0,53	0,00	0,59	0,32
Strefa Przemysłowa	0,32	0,89	0,96	0,98	0,79
Śródmieście	0,80	0,82	0,79	0,50	0,73

źródło: opracowanie własne.

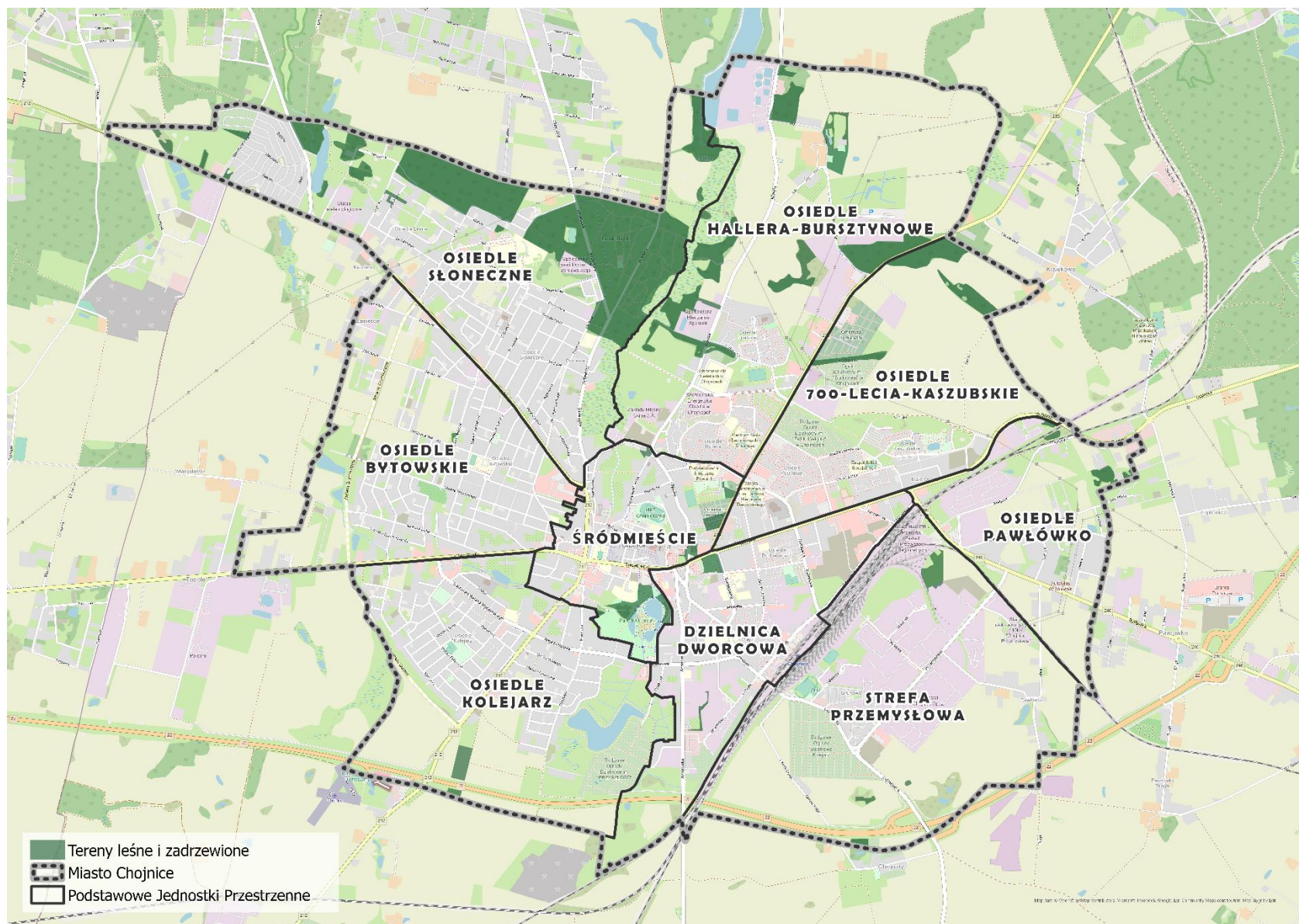
Na podstawie analizy czterech wskaźników środowiskowych – obejmujących udział terenów biologicznie czynnych (22), powierzchnię terenów leśnych i zadrzewionych na 1000 mieszkańców (23), udział terenów leśnych i zadrzewionych w ogólnej powierzchni jednostki (24) oraz udział kotłowni na paliwa stałe w ogólnej liczbie źródeł ciepła (25) – za obszary znajdujące się w sytuacji kryzysowej środowiskowo (średnia powyżej 0,6) należy uznać Dzielnice Dworcową (0,94), Strefę Przemysłową (0,79), Śródmieście (0,73), Osiedle Bytowskie (0,70), Osiedle Pawłówek (0,69) oraz Osiedle Kolejarskie (0,67). W jednostkach tych kumulują się problemy wynikające zarówno z niskiego udziału terenów zieleni i zadrzewień, jak i z wysokiego udziału kotłowni na paliwa stałe, co wskazuje na ograniczoną zdolność do pełnienia funkcji środowiskowych, niską jakość powietrza oraz deficyty w dostępie do zieleni wysokiej. Szczególnie niekorzystna sytuacja występuje w Dzielnicy Dworcowej, Strefie Przemysłowej oraz Śródmieściu.



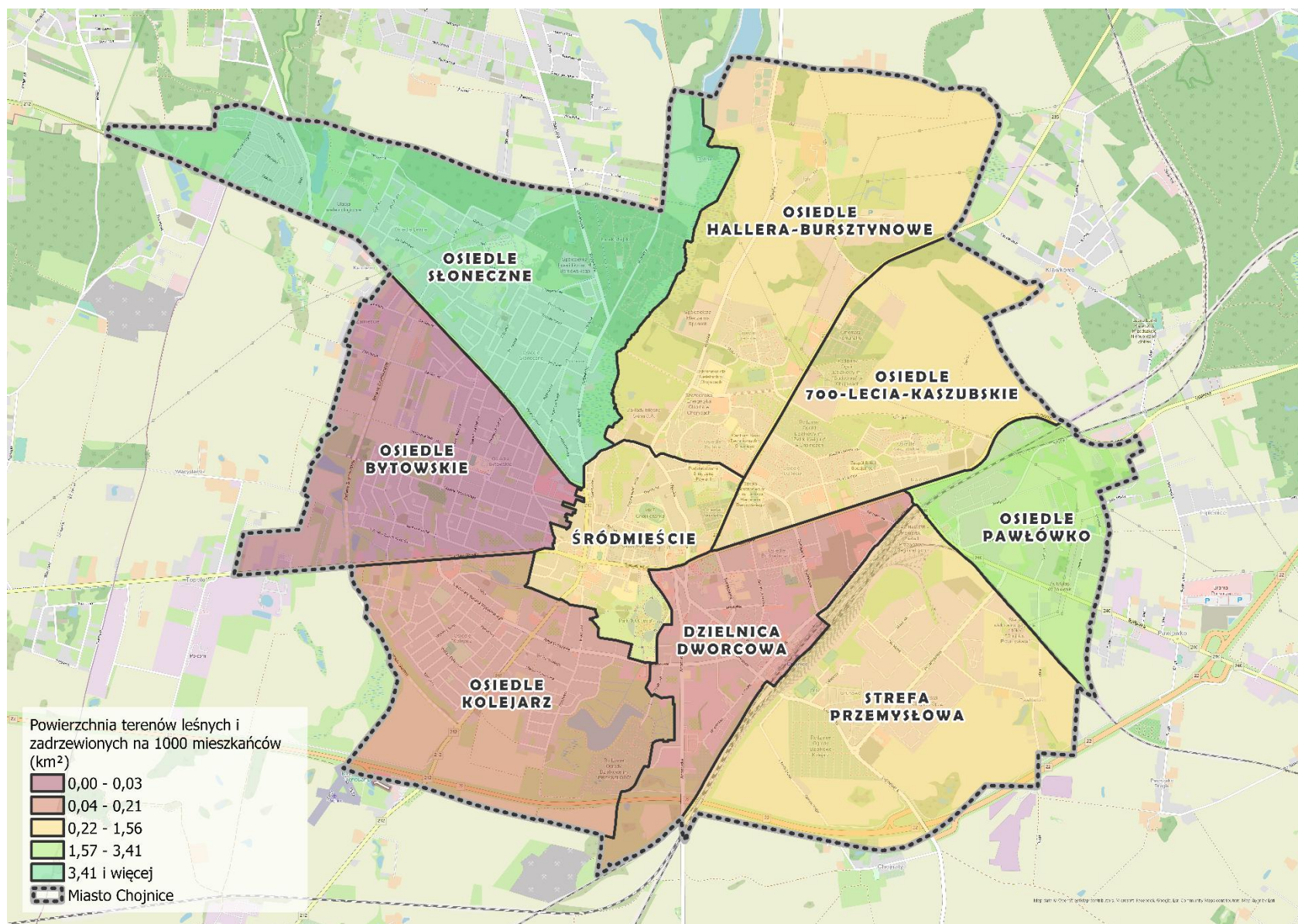
Rycina 5.1. Mapa rozkładu przestrzennego terenów biologicznie czynnych
 źródło: opracowanie własne na podstawie Bazy Danych Obiektów Topograficznych.



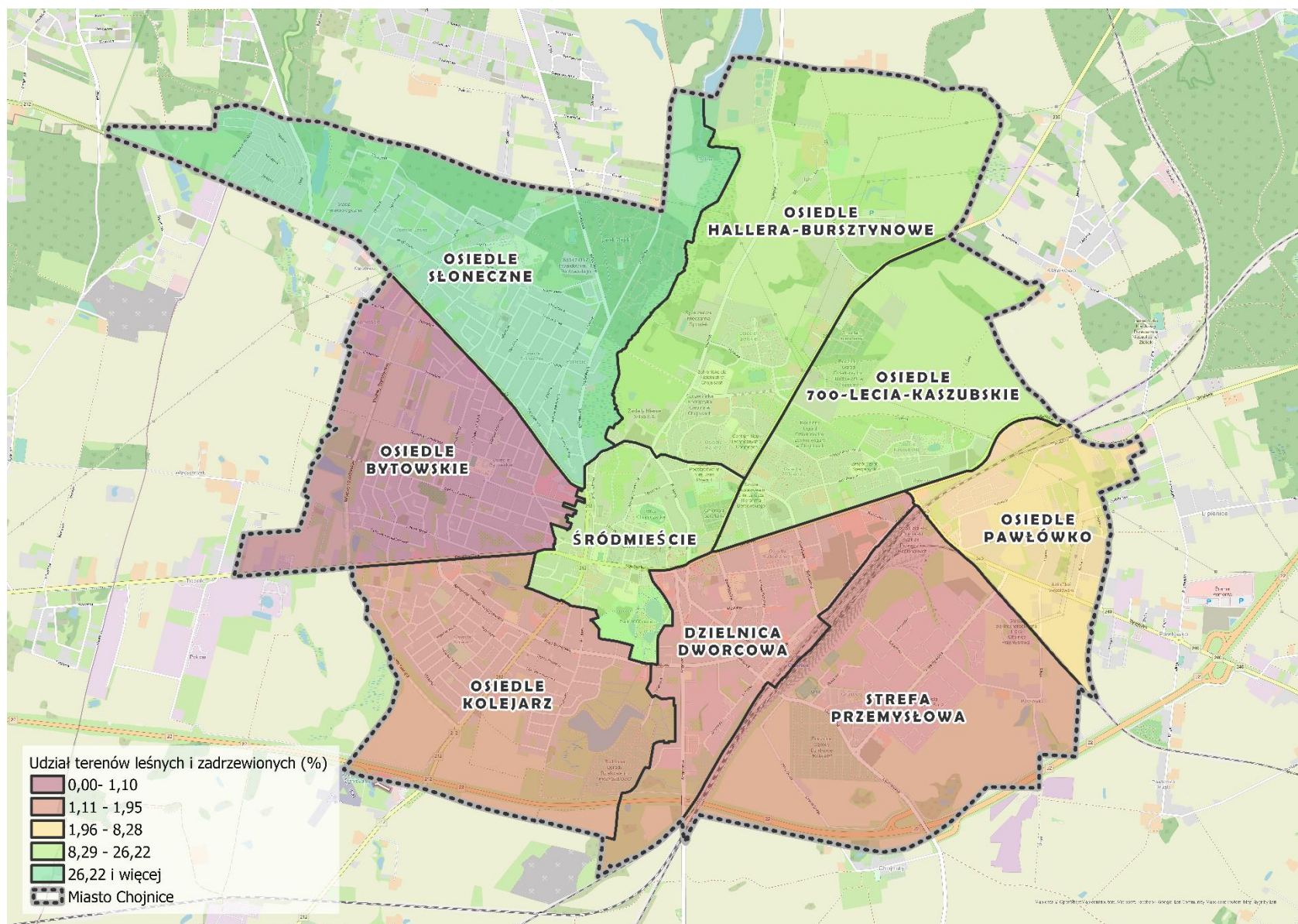
Rycina 5.2. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika udziału terenów biologicznie czynnych w ogólnej powierzchni obszaru
 źródło: opracowanie własne na podstawie Bazy Danych Obiektów Topograficznych.



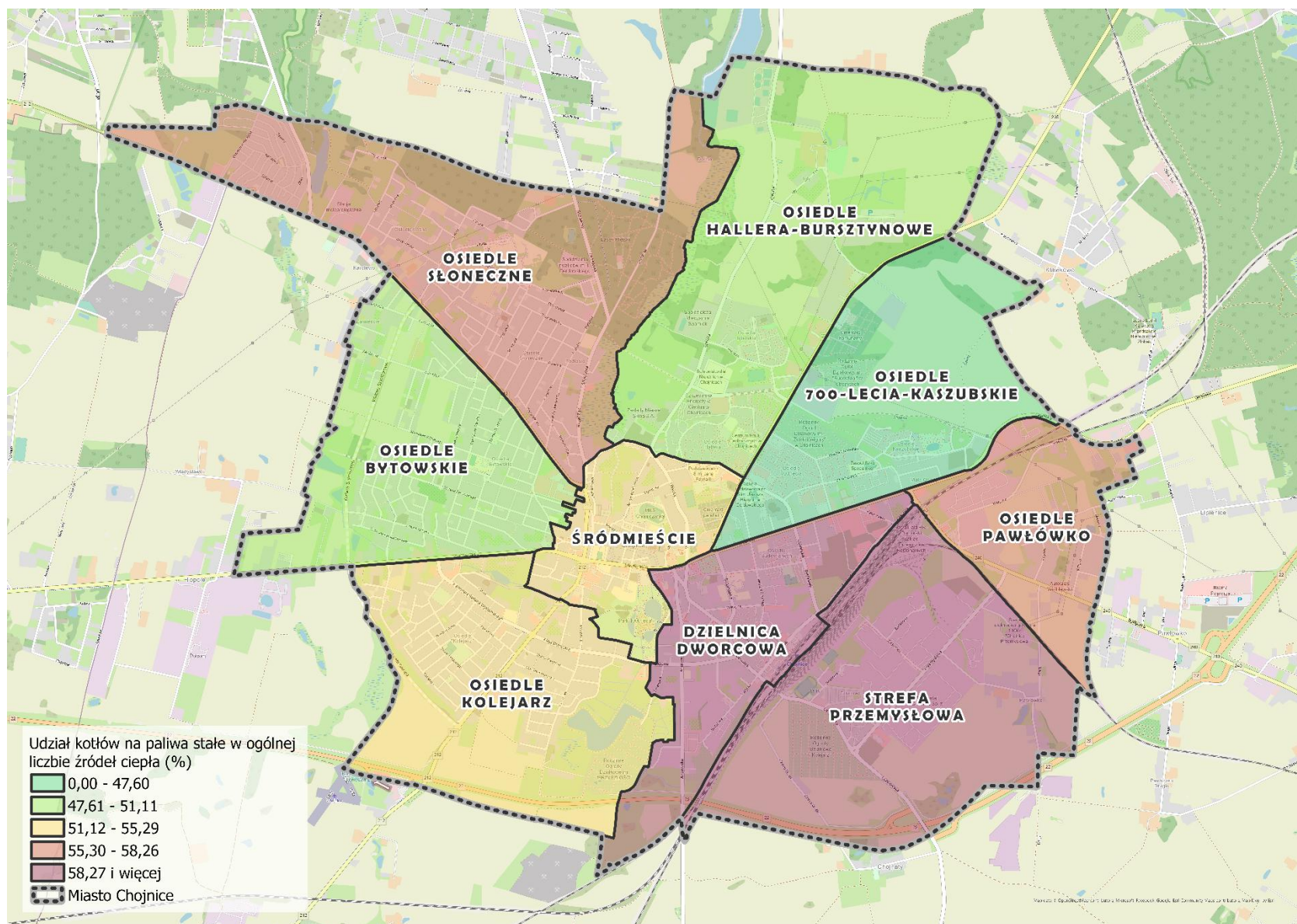
Rycina 5.3. Mapa rozkładu przestrzennego terenów leśnych i zadrzewionych
 źródło: opracowanie własne na podstawie Bazy Danych Obiektów Topograficznych.



Rycina 5.4. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika terenów leśnych i zadrzewionych na 1000 mieszkańców
 źródło: opracowanie własne na podstawie Bazy Danych Obiektów Topograficznych oraz rejestru PESEL.



Rycina 5.5. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika udziału terenów leśnych i zadrzewionych w ogólnej powierzchni obszaru
 źródło: opracowanie własne na podstawie Bazy Danych Obiektów Topograficznych.



Rycina 5.6. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika udziału kotłów na paliwa stałe w ogólnej liczbie źródeł ciepła
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Chojnicach.

6. Problemy przestrzenno-funkcjonalne

Problemy przestrzenno-funkcjonalne odnoszą się do jakości organizacji przestrzeni oraz jej zdolności do zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkańców. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o rewitalizacji, obejmują one m.in. niewystarczające wyposażenie w infrastrukturę techniczną i społeczną, zły stan techniczny tej infrastruktury, brak dostępu do usług publicznych lub ich niską jakość, niedostosowanie rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, a także niski poziom obsługi komunikacyjnej i niedobór przestrzeni publicznych wysokiej jakości. Szczególne znaczenie mają także bariery utrudniające korzystanie z przestrzeni osobom ze szczególnymi potrzebami. W niniejszej diagnozie problemy przestrzenno-funkcjonalne zostały przeanalizowane na podstawie czterech wskaźników, których opracowanie oparto m.in. na analizach GIS z zastosowaniem sieci dróg oraz danych populacyjnych z rejestru PESEL. Wskaźniki te w sposób obiektywny i wiarygodny oddają poziom dostępności do podstawowej infrastruktury społecznej i komunikacyjnej w skali całego miasta. Pierwszy z analizowanych wskaźników to odsetek mieszkańców mających dostęp w ciągu 10 minut pieszo do najbliższej szkoły podstawowej, obrazujący dostępność infrastruktury oświatowej. Drugi dotyczy dostępności do podstawowej opieki zdrowotnej i określa odsetek mieszkańców mogących dotrzeć pieszo do placówki POZ w czasie nie dłuższym niż 10 minut. Trzeci wskaźnik pokazuje, jaka część mieszkańców ma w zasięgu 5-minutowego dojazdu przystanek transportu publicznego, co pozwala ocenić jakość powiązań komunikacyjnych na poziomie lokalnym. Ostatni wskaźnik odnosi się do udziału terenów pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w ogólnej powierzchni miasta i obrazuje stopień uporządkowania polityki przestrzennej oraz zakres możliwości kontrolowania procesów urbanistycznych. Wszystkie analizy wykonano z wykorzystaniem zaawansowanych narzędzi systemów informacji przestrzennej (GIS), co pozwoliło na precyzyjne oszacowanie realnego zasięgu pieszej dostępności z uwzględnieniem uwarunkowań sieci ulicznej. Takie podejście znacząco podnosi jakość i wiarygodność diagnozy, która w typowych opracowaniach rzadko osiąga ten poziom dokładności.

Dostępność infrastruktury oświatowej w Chojnicach została przeanalizowana z wykorzystaniem wskaźnika odsetka mieszkańców mających dostęp do szkoły podstawowej w czasie do 10 minut pieszo, obliczonego w oparciu o dane z rejestru PESEL, lokalizację szkół oraz sieć dróg (ryc. 6.1, 6.2). Analiza wykazała bardzo silne zróżnicowanie przestrzenne, które znajduje odzwierciedlenie zarówno w danych liczbowych, jak i na załączonej mapie kartogramowej oraz zasięgu izochron dojazdu do szkół. Najlepszą dostępnością charakteryzuje się Śródmieście, gdzie aż 99,9% mieszkańców ma możliwość dojazdu do szkoły podstawowej w ciągu 10 minut. Podobnie wysoki poziom dostępności odnotowano w Dzielnicy Dworcowej (93,7%), która również znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie centralnych placówek oświatowych. Stosunkowo wysokie wskaźniki odnotowano także w Osiedlu Bytowskim (69,4%) oraz na Osiedlu Hallera-Bursztynowe (45,2%). Pozostałe jednostki charakteryzują się bardzo niskim poziomem dostępności. W Osiedlu 700-lecia-Kaszubskie odsetek mieszkańców z dogodnym dojazdem do szkoły wynosi zaledwie 26,3%, a w Osiedlu Kolejarskim 13,8%. Szczególnie niekorzystna sytuacja występuje na Osiedlu Słonecznym (11,5%) oraz w jednostkach skrajnych – Strefie Przemysłowej i na Osiedlu Pawłówek – gdzie brak jest jakiegokolwiek zasięgu 10-minutowego dojazdu do szkoły podstawowej, co przekłada się na wskaźnik równy 0%. Układ przestrzenny dostępności ukazuje silne centrum-peryferie – placówki szkolne rozmieszczone są niemal wyłącznie w rejonie centralnym, a obrzebne jednostki urbanistyczne nie zostały objęte ich oddziaływaniem. Analiza wykonana z użyciem rzeczywistej sieci dróg i precyzyjnych danych adresowych pozwala z dużą dokładnością zobrazować nierównomierny rozkład dostępności edukacyjnej, który może skutkować pogłębieniem barier funkcjonalnych i ograniczeniem samodzielności dzieci oraz rodzin mieszkających w peryferyjnych częściach miasta. Niski poziom dostępności szkół w części jednostek może być przesłanką do uznania tych obszarów za dotknięte problemami przestrzenno-funkcjonalnymi w rozumieniu ustawy o rewitalizacji.

Dostępność podstawowej opieki zdrowotnej w Chojnicach została przeanalizowana z wykorzystaniem wskaźnika odsetka mieszkańców mających możliwość dotarcia pieszo w ciągu 10 minut do najbliższej przychodni POZ funkcjonującej w ramach Narodowego Funduszu Zdrowia (ryc. 6.3, 6.4). Analiza została przeprowadzona z zastosowaniem precyzyjnych danych przestrzennych oraz sieci drogowej, co pozwoliło na realistyczne odwzorowanie dostępnych zasięgów usług zdrowotnych w odniesieniu do struktury osiedlowej miasta. Wyniki ukazują wyraźne zróżnicowanie terytorialne. Najlepszą dostępnością charakteryzuje się Dzielnica Dworcowa, gdzie aż 90,5% mieszkańców ma zapewniony dogodny dostęp do przychodni POZ. Na bardzo dobrym poziomie znajduje się również Osiedle Słoneczne, gdzie wskaźnik ten osiąga 83,5%. Wysokie wartości odnotowano także w Osiedlu Hallera-Bursztynowe (49,4%), Śródmieściu (48,4%) oraz na Osiedlu Bytowskim (47,2%), co oznacza, że blisko połowa mieszkańców tych jednostek może skorzystać z opieki zdrowotnej w odległości nieprzekraczającej 10 minut spaceru. Na przeciwnym biegunie znalazły się jednostki całkowicie pozbawione dostępności w tym zakresie – Osiedle Kolejarz oraz Pawłówko, gdzie zasięg pieszy nie obejmuje żadnego punktu zamieszkania mieszkańców. Złą sytuację odnotowano również w Strefie Przemysłowej (21,9%) oraz na Osiedlu 700-lecia-Kaszubskie (32,1%), gdzie mniej niż jedna trzecia ludności objęta jest dogodnym dostępem do placówki POZ. Układ przestrzenny izochron wyraźnie pokazuje koncentrację przychodni w śródmiejskim pasie oraz w jego południowej części, podczas gdy wschodnie i południowo-zachodnie obrzeża miasta pozostają poza ich bezpośrednim oddziaływaniem.

Dostępność przestrzenna transportu publicznego w Chojnicach została przeanalizowana na podstawie wskaźnika odsetka mieszkańców mających możliwość dojścia w ciągu 5 minut pieszo do najbliższego przystanku autobusowego (ryc. 6.5, 6.6). Zastosowanie dokładnych danych adresowych i sieci drogowej pozwoliło na realistyczne odwzorowanie faktycznego zasięgu funkcjonowania transportu zbiorowego. Wyniki tej analizy ukazują generalnie wysoki poziom dostępności przystanków w skali całego miasta, jednak przy uwzględnieniu zróżnicowania między jednostkami urbanistycznymi widoczne są pewne dysproporcje. Najwyższy poziom dostępności zanotowano w Śródmieściu oraz w Dzielnicy Dworcowej, gdzie aż 95,6% mieszkańców znajduje się w zasięgu 5-minutowego spaceru do przystanku. Bardzo dobre wyniki odnotowano również na Osiedlu Hallera-Bursztynowe (92,0%), Osiedlu 700-lecia-Kaszubskie (86,6%), Osiedlu Bytowskim (82,5%) oraz w Strefie Przemysłowej (76,7%). Osiedla te są stosunkowo dobrze obsługiwane przez sieć transportu publicznego, a izochrony pokrywają większość ich obszaru zabudowanego. Średni poziom dostępności dotyczy Osiedla Słonecznego (70,0%) oraz Osiedla Kolejarz (69,0%), gdzie część terenów mieszkaniowych znajduje się w strefie oddalonej od przystanków, jednak główne osie komunikacyjne są dobrze powiązane z siecią transportu zbiorowego. Najniższy poziom dostępności przystanków odnotowano na Osiedlu Pawłówko (52,8%), które znajduje się na peryferiach miasta i charakteryzuje się rozproszoną zabudową mieszkaniową. Mimo istnienia przystanków, ich zasięg nie obejmuje znacznej części zamieszkałych obszarów, co może skutkować ograniczonym korzystaniem z transportu publicznego przez mieszkańców tej jednostki. Rozmieszczenie przystanków oraz wynikające z tego izochrony potwierdzają ogólnie gęstą i stosunkowo równomiernie rozmieszczoną sieć transportową w centrum miasta i w jego sąsiedztwie, jednak również wskazują na potrzebę ewentualnej rozbudowy oferty komunikacyjnej na obrzeżach, zwłaszcza w Pawłówku.

Analiza rozkładu przestrzennego wskaźnika pokrycia planistycznego (tj. udziału powierzchni pokrytej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – MPZP) w podstawowych jednostkach przestrzennych Chojnic (ryc. 6.7 i 6.8) wskazuje na znaczne zróżnicowanie stopnia planistycznego zagospodarowania miasta. Dane liczbowe uzupełnione mapą kartograficzną jednoznacznie pokazują, że najwyższy poziom pokrycia MPZP dotyczy osiedli położonych peryferyjnie, w tym Osiedla 700-lecia-Kaszubskie (78,8%), Osiedla Hallera-Bursztynowe (76,0%) i Osiedla Pawłówko (74,6%). Wysoki wskaźnik występuje również na Osiedlu Bytowskim (51,0%) i Osiedlu Kolejarz (49,5%), a nieco niższe wartości notowane są w Strefie Przemysłowej (43,1%) i Dzielnicy Dworcowej (38,1%). Najniższy poziom pokrycia planistycznego odnotowano w Śródmieściu (zaledwie 4,9%) oraz na Osiedlu Słonecznym (35,8%), co oznacza bardzo ograniczoną obecność obowiązujących planów miejscowych w centralnej i zachodniej

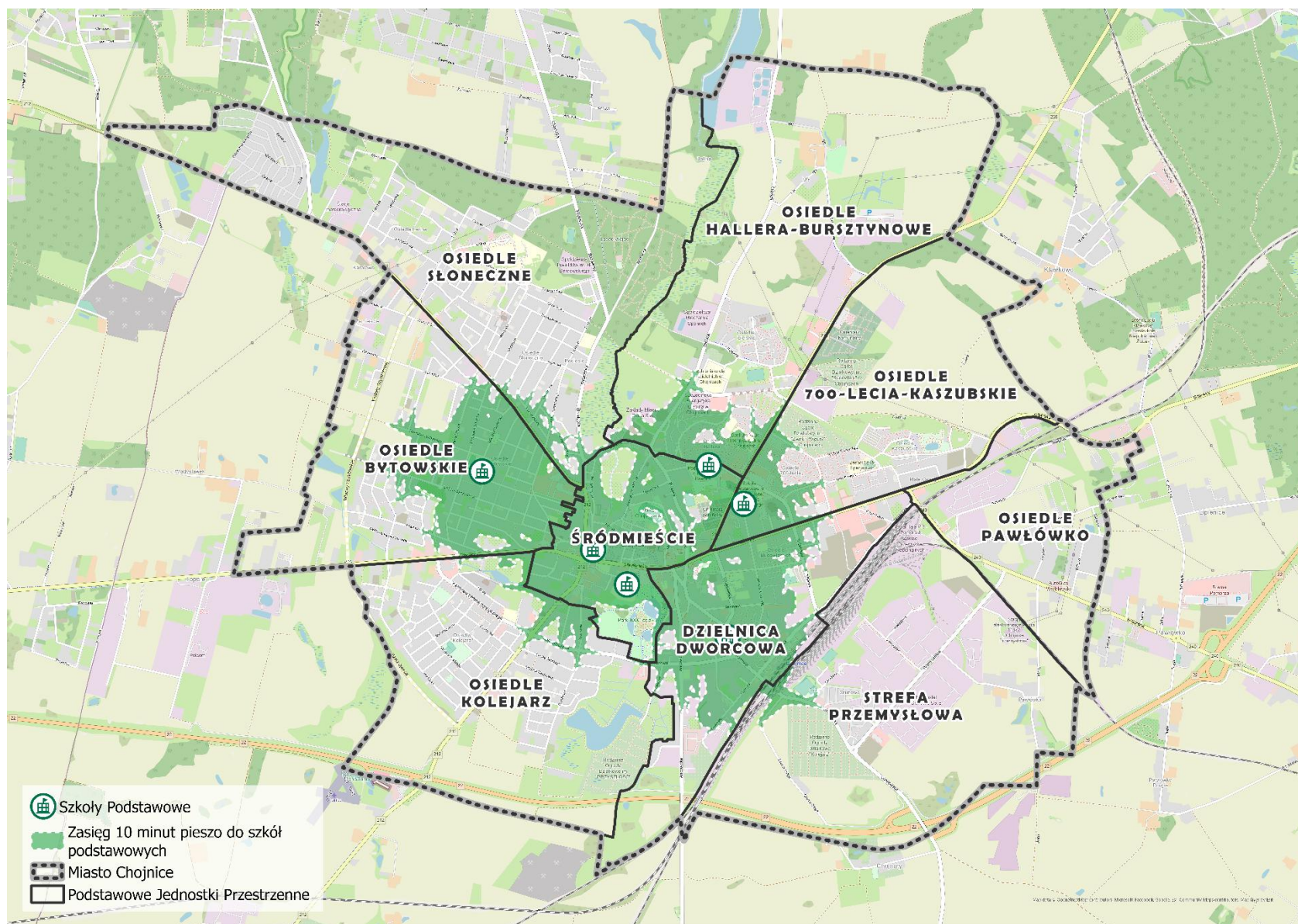
części miasta. Przestrzenny układ danych pokazuje, że im bliżej centrum, tym mniejszy udział powierzchni objętej MPZP, co może utrudniać prowadzenie zrównoważonej polityki przestrzennej, inwestycyjnej i ochrony ładu urbanistycznego w tych kluczowych obszarach miasta. Odwrotnie, na obrzeżach, gdzie przeważają tereny o większej dostępności przestrzennej i potencjale rozwojowym, obowiązujące plany miejscowe stanowią podstawę dla realizacji inwestycji i ładu przestrzennego.

Na podstawie analizy wskaźników opisujących problemy przestrzenno-funkcjonalne w Chojnicach, za obszary znajdujące się w sytuacji kryzysowej (średnia wartość wskaźników powyżej 0,6) należy uznać **Osiedle Pawłówko** (0,76), **Osiedle Kolejarz** (0,72) oraz **Strefę Przemysłową** (0,67) (tab. 6.1). W jednostkach tych kumulują się deficyty w dostępie do podstawowej infrastruktury społecznej – edukacyjnej (wskaźnik 26) i zdrowotnej (27), a także do transportu publicznego (28). Szczególnie niekorzystnie wypada Osiedle Pawłówko, gdzie dostępność do szkół, POZ i przystanków jest bardzo niska (ze względu na charakter zabudowy tego terenu). Podobne problemy, choć z nieco mniejszym nasileniem, występują na Osiedlu Kolejarz oraz w Strefie Przemysłowej, która – mimo funkcji techniczno-przemysłowej – pozostaje istotnym obszarem miejskim wymagającym lepszego skomunikowania i poprawy dostępu do usług publicznych.

Tabela 6.1. Wartości wskaźników opisujących problemy przestrzenno-funkcjonalne w poszczególnych obszarach miasta Chojnice

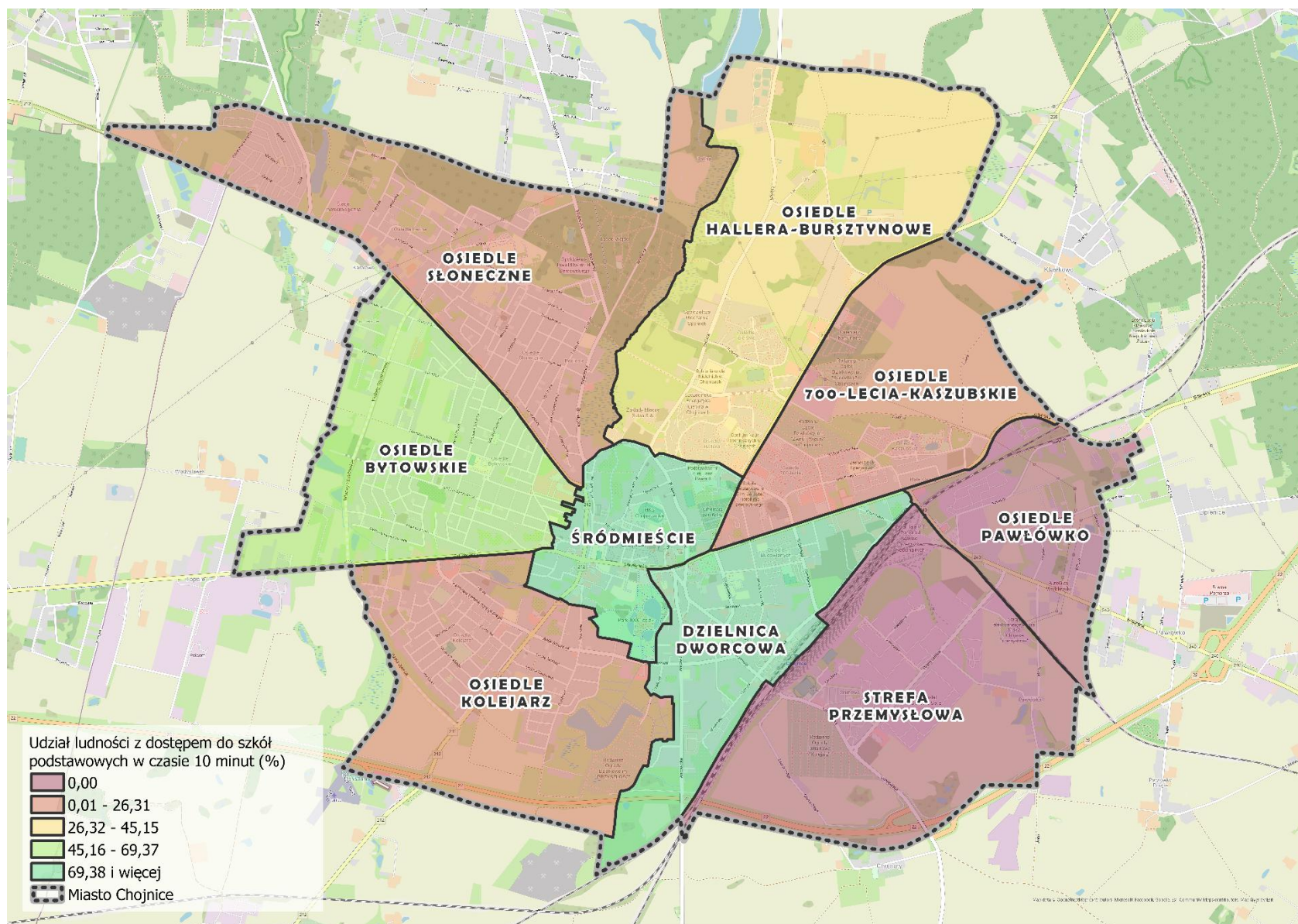
Obszar	Wskaźnik (numeracja zgodna z treścią tabeli 2.2)				
	26	27	28	29	Śr.
Dzielnica Dworcowa	0,06	0,00	0,00	0,55	0,15
Osiedle 700-Lecia-Kaszubskie	0,74	0,64	0,21	0,00	0,40
Osiedle Bytowskie	0,31	0,48	0,31	0,38	0,37
Osiedle Hallera-Bursztynowe	0,55	0,45	0,09	0,04	0,28
Osiedle Kolejarz	0,86	1,00	0,62	0,40	0,72
Osiedle Pawłówko	1,00	1,00	1,00	0,06	0,76
Osiedle Słoneczne	0,88	0,08	0,60	0,58	0,54
Strefa Przemysłowa	1,00	0,76	0,44	0,48	0,67
Śródmieście	0,00	0,47	0,00	1,00	0,37

źródło: opracowanie własne.

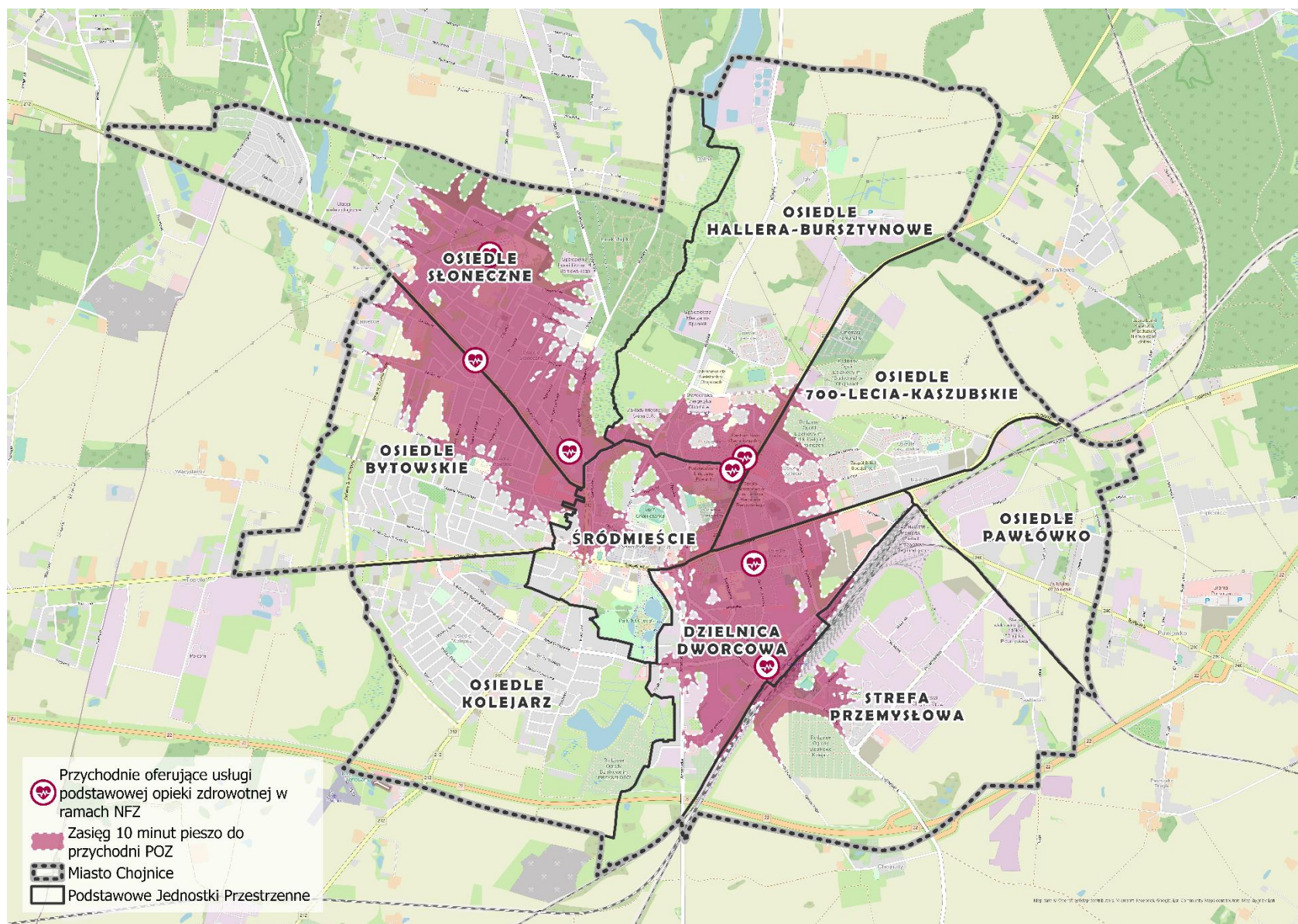


Rycina 6.1. Mapa dostępności szkół podstawowych

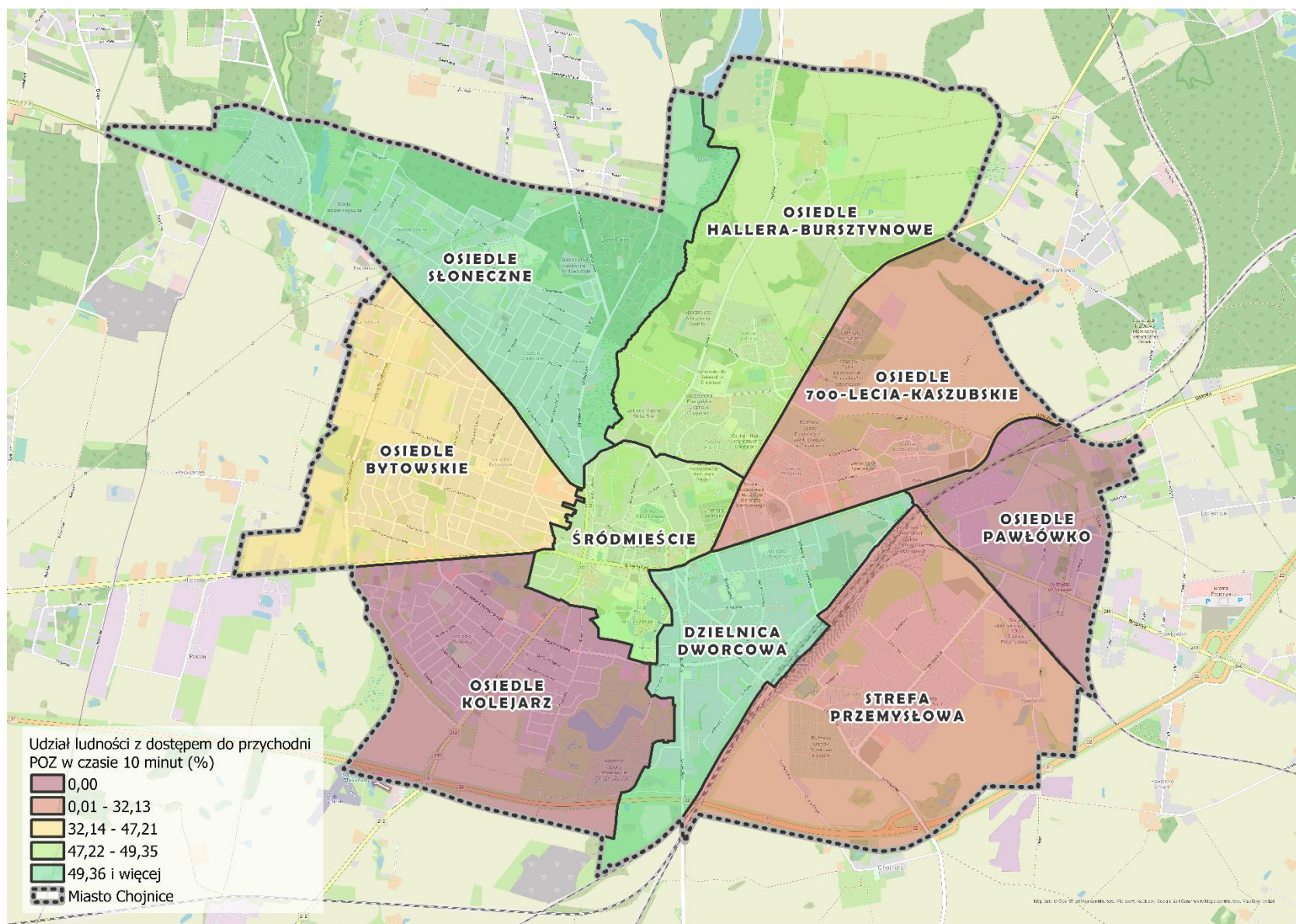
źródło: opracowanie własne na podstawie danych Rejestru placówek oświatowych oraz rejestru PESEL.



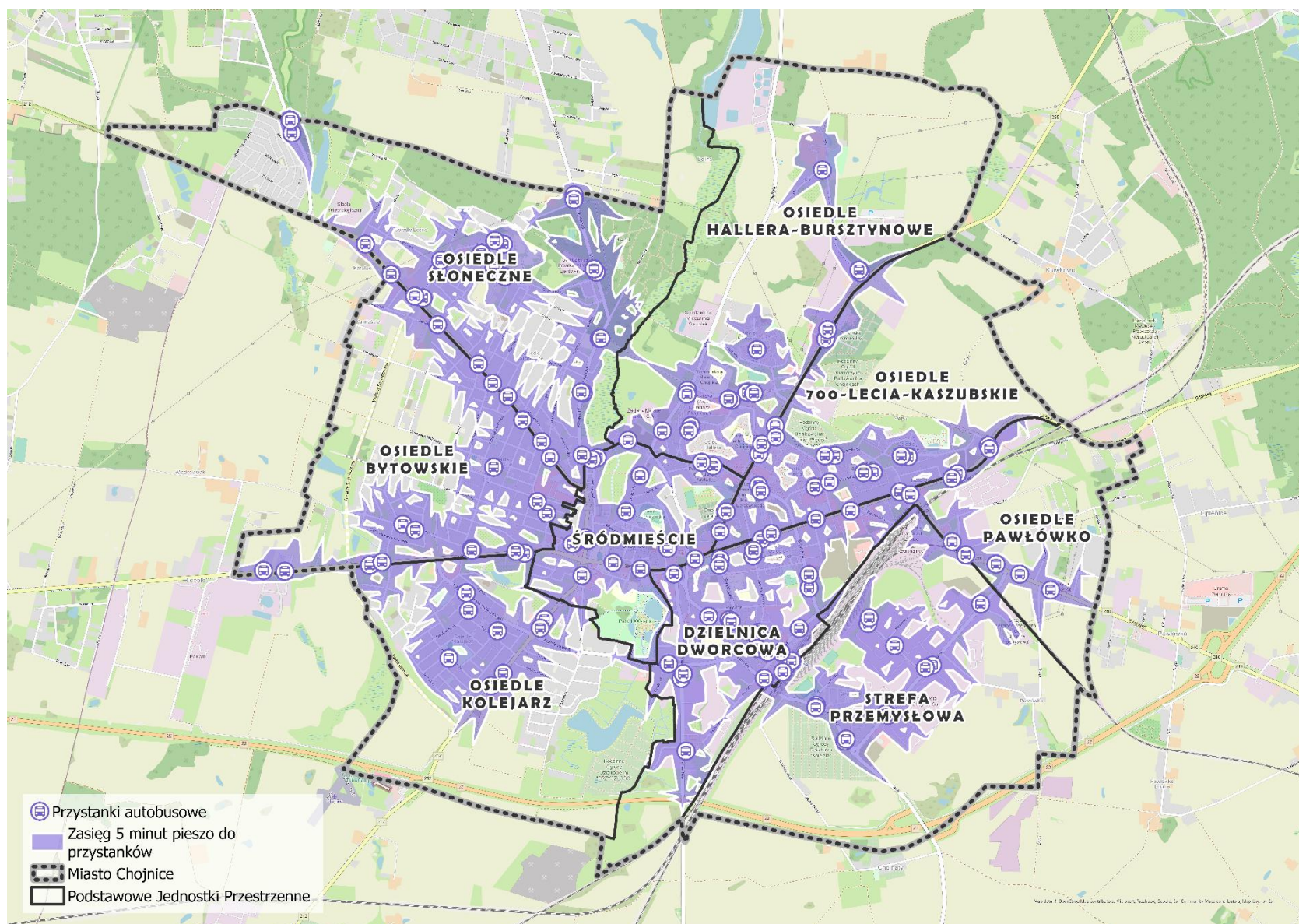
Rycina 6.2. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika dostępności szkół podstawowych
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych Rejestru placówek oświatowych oraz rejestru PESEL.



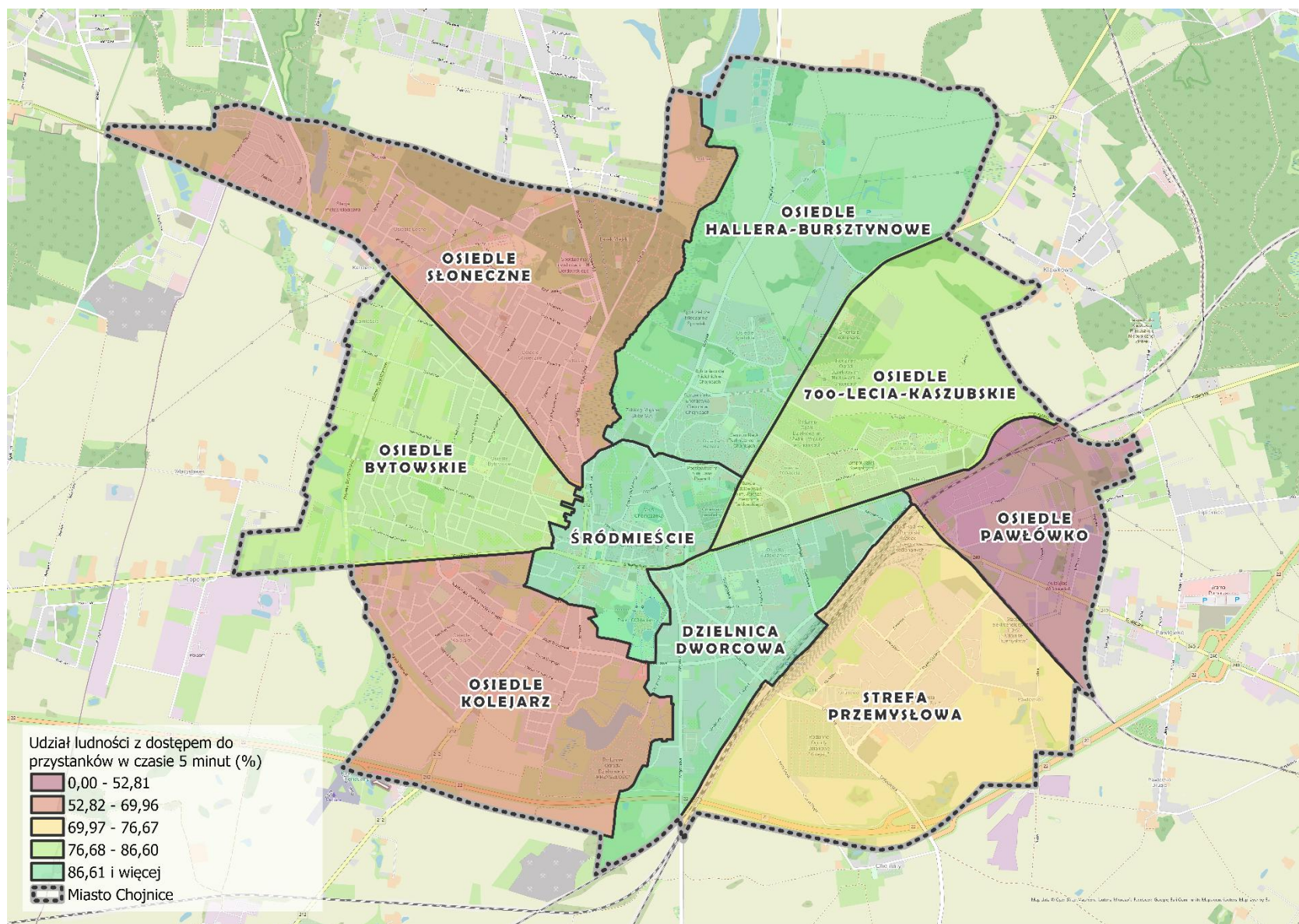
Rycina 6.3. Mapa dostępności placówek podstawowej opieki zdrowotnej
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych NFZ oraz rejestru PESEL.



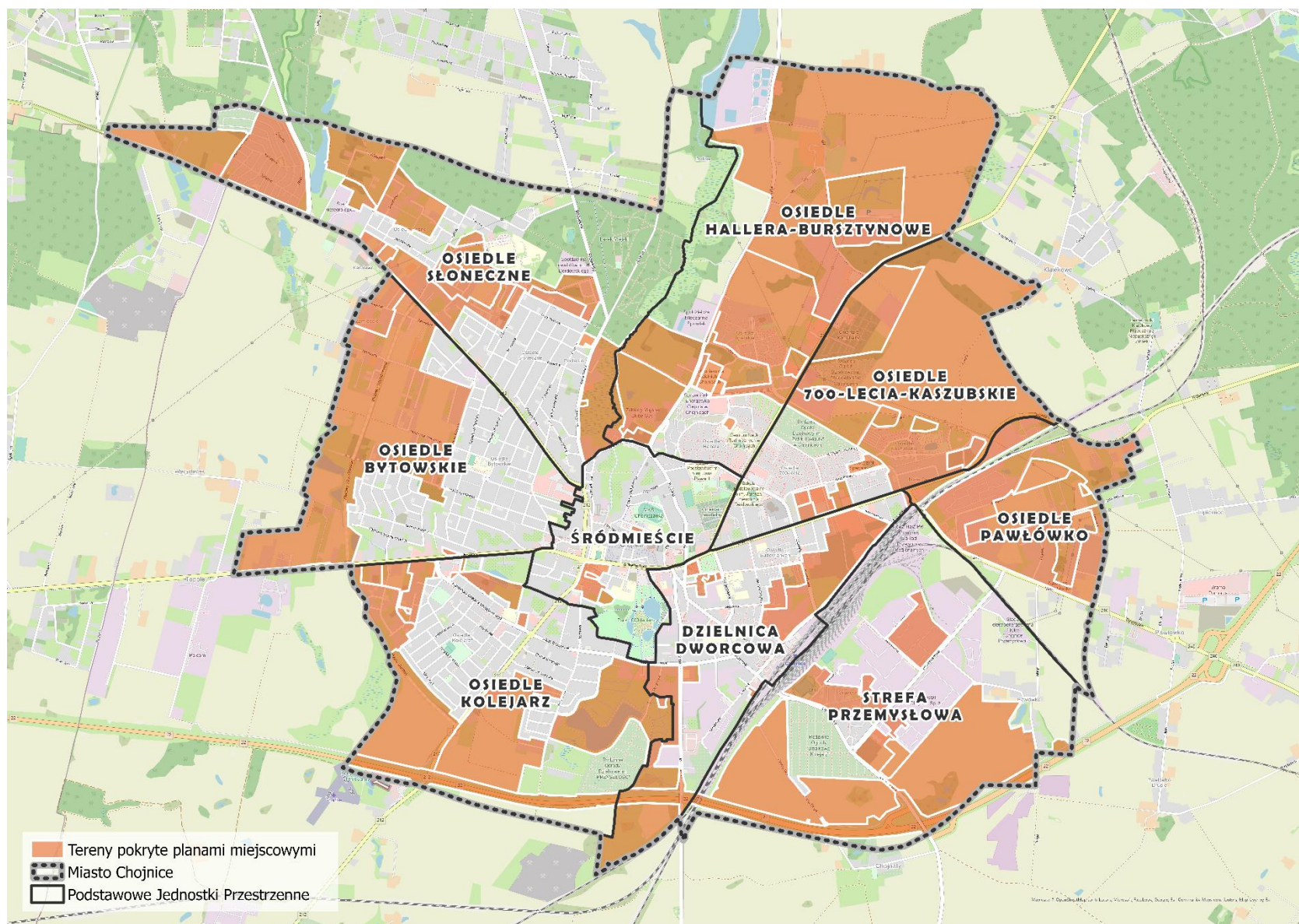
Rycina 6.4. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika dostępności placówek podstawowej opieki zdrowotnej
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych NFZ oraz rejestru PESEL.



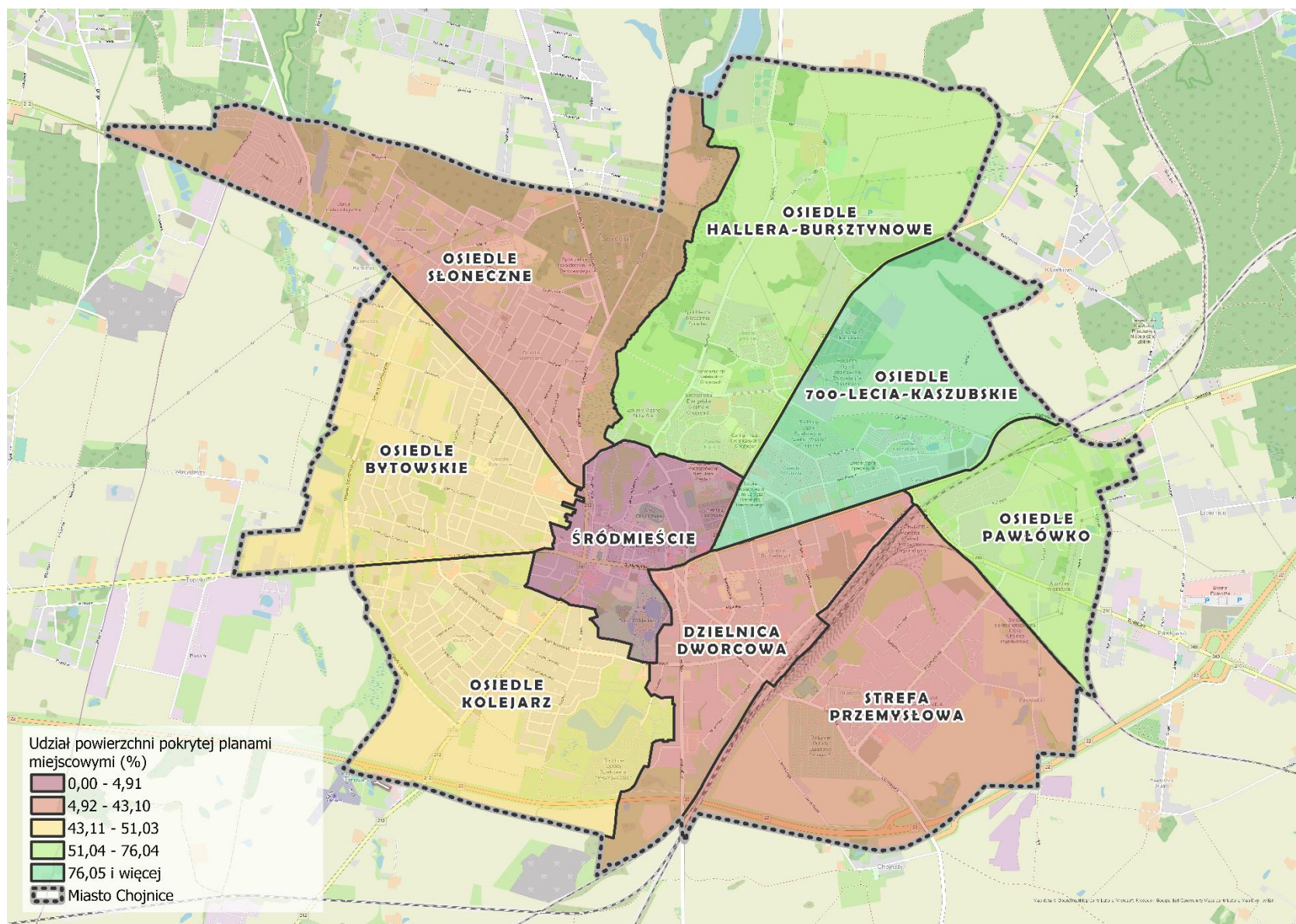
Rycina 6.5. Mapa dostępności przystanków transportu publicznego
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych OSM oraz rejestru PESEL.



Rycina 6.6. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika dostępności przystanków transportu publicznego
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych OSM oraz rejestru PESEL.



Rycina 6.7. Mapa pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych systemu informacji przestrzennej miasta Chojnice.



Rycina 6.8. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych systemu informacji przestrzennej miasta Chojnice.

7. Problemy techniczne

Problemy techniczne w kontekście rewitalizacji rozumiane są jako zjawiska związane z pogarszającym się stanem technicznym obiektów budowlanych, ich niedostosowaniem do aktualnych standardów użytkowania oraz brakiem rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z przestrzeni, w tym w zakresie energooszczędności, ochrony środowiska czy dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, degradacja stanu technicznego budynków, w szczególności mieszkaniowych, stanowi jedno z możliwych kryteriów dodatkowych przy wyznaczaniu obszaru zdegradowanego. W niniejszej diagnozie problemy techniczne zostaną zobrazowane za pomocą dwóch wskaźników:

- Liczba mieszkań komunalnych na 1000 mieszkańców w 2023 roku – mieszkalnictwo komunalne w Polsce charakteryzuje się przeciętnie niższym standardem technicznym niż zasoby prywatne lub spółdzielcze, m.in. ze względu na ograniczone nakłady na remonty oraz strukturę wiekową zasobu. Wysoki udział mieszkań komunalnych może wskazywać na obecność budynków o podwyższonym ryzyku degradacji technicznej, co przekłada się na jakość życia mieszkańców.
- Udział zabytków wpisanych do rejestru i gminnej ewidencji zabytków w ogólnej liczbie budynków – wskaźnik ten odzwierciedla potencjalnie zwiększone potrzeby w zakresie utrzymania substancji budowlanej. Obiekty zabytkowe często charakteryzują się gorszym stanem technicznym, wymagają specjalistycznych prac konserwatorskich oraz ponoszenia wyższych kosztów eksploatacyjnych i modernizacyjnych. Wysoki udział takich budynków może świadczyć o koncentracji zasobów wymagających szczególnej troski technicznej i finansowej.

Dobór powyższych wskaźników został podyktowany dostępnością danych, a także ich zdolnością do uchwycenia aspektów technicznej degradacji istotnych z punktu widzenia planowania działań rewitalizacyjnych. Oba wskaźniki odnoszą się bezpośrednio do struktury i kondycji zasobu mieszkaniowego – kluczowego elementu przestrzeni miejskiej, wpływającego na warunki bytowe i poczucie jakości życia mieszkańców.

Analiza przestrzenna rozmieszczenia mieszkań komunalnych w Chojnicach została przeprowadzona na podstawie bazy adresowej lokali komunalnych z 2023 roku (udostępnionej przez Urząd Miejski w Chojnicach). Wyniki analizy jednoznacznie wskazują na silną koncentrację mieszkań komunalnych w centralnej części Chojnic (ryc. 7.1). Najwyższe wartości wskaźnika – przekraczające 69,61 mieszkań komunalnych na 1000 mieszkańców – odnotowano w dwóch jednostkach: Śródmieściu oraz Dzielnicy Dworcowej. Obszary te skupiają największą liczbę budynków komunalnych, co potwierdza również baza danych adresowych. Liczne lokale komunalne zlokalizowane są tu w zabudowie kamienicznej, najczęściej wzdłuż ulic: 31 Stycznia, Sukienników, Młyńskiej, Towarowej, Tucholskiej, Zielonej i Dworcowej. Budynki te pochodzą często z przełomu XIX i XX wieku i charakteryzują się znacznym zużyciem technicznym, co dodatkowo wzmacnia przesłanki delimitacyjne w kategoriach problemów technicznych i społecznych. Wysokie wartości wskaźnika (przedział 28,27–69,61) występują także w części Osiedla Hallera–Bursztynowego, gdzie zasób komunalny obejmuje m.in. budynki z okresu powojennego, w tym typowe bloki mieszkalne z wielkiej płyty. Ich stan techniczny, choć zazwyczaj lepszy niż śródmiejskich kamienic, także wymaga systematycznych nakładów remontowych, szczególnie w kontekście efektywności energetycznej i dostępności. W jednostkach położonych peryferyjnie – takich jak Osiedle Bytowskie, Osiedle Pawłówko, Osiedle Kolejarskie, Osiedle Słoneczne oraz Strefa Przemysłowa – zasób komunalny ma zdecydowanie niższy udział w strukturze mieszkaniowej. Wskaźniki kształtują się tu na poziomie od 0 do 10,67 lokali na 1000 mieszkańców, a baza adresowa wskazuje na bardzo ograniczoną obecność budynków komunalnych, często ograniczającą się do pojedynczych obiektów. Brak większego zasobu komunalnego na tych obszarach może oznaczać mniejsze ryzyko degradacji technicznej, ale jednocześnie utrudnia prowadzenie zrównoważonej polityki mieszkaniowej w skali całego miasta. Z przestrzennego punktu widzenia układ zasobu

mieszkaniowego w Chojnicach wykazuje charakter skoncentrowany i asymetryczny – główne skupiska lokali komunalnych ograniczają się do centralnych dzielnic, podczas gdy obrzeżne jednostki urbanistyczne pozostają ich niemal całkowicie pozbawione. Taka struktura sprzyja koncentracji problemów technicznych, społecznych i mieszkaniowych w określonych punktach miasta, co należy uwzględnić zarówno przy delimitacji obszaru zdegradowanego, jak i przy formułowaniu celów oraz działań rewitalizacyjnych. Wysokie nasycenie mieszkań komunalnych w Śródmieściu i Dzielnicy Dworcowej wskazuje również na potencjalne skupiska gospodarstw domowych o niskich dochodach, większym zapotrzebowaniu na pomoc społeczną i trudniejszych warunkach bytowych. W konsekwencji te obszary powinny być traktowane jako priorytetowe w kontekście interwencji rewitalizacyjnej, w szczególności w zakresie poprawy stanu technicznego substancji mieszkaniowej, dostępności usług publicznych oraz jakości przestrzeni publicznych.

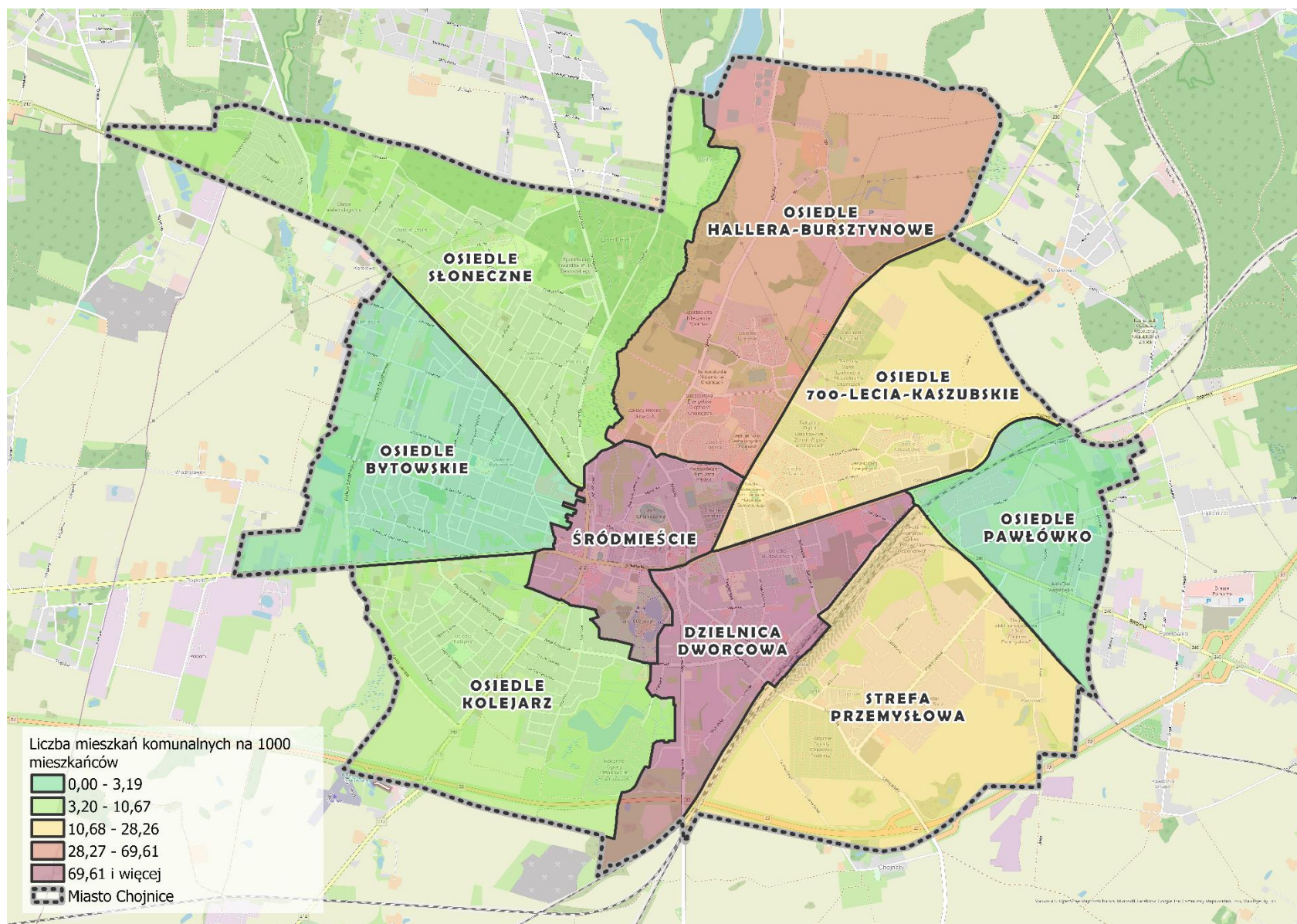
Zabytki w Chojnicach wykazują wyraźne skoncentrowanie przestrzenne w centralnej części miasta, przede wszystkim w Śródmieściu oraz w przyległej Dzielnicy Dworcowej (ryc. 7.2). To właśnie te jednostki urbanistyczne stanowią historyczne centrum rozwoju miasta i są miejscem lokalizacji największej liczby obiektów wpisanych zarówno do rejestru zabytków, jak i do gminnej ewidencji zabytków (GEZ). W Śródmieściu znajdują się kluczowe elementy dziedzictwa kulturowego Chojnic, takie jak układ urbanistyczny Starego Miasta, ratusz miejski, kościoły parafialne, mury miejskie z basztami, kamienice przy ulicach 31 Stycznia, Młyńskiej, Sukienników, Kościuszki czy Stary Rynek. W Dzielnicy Dworcowej z kolei zlokalizowany jest kompleks zabytkowego dworca kolejowego wraz z dawną osadą kolejową, licznymi budynkami mieszkalnymi, infrastrukturą techniczną oraz starodrzewem. Również ulice Towarowa, Nad Dworcem i Tucholska skupiają wiele obiektów objętych ochroną konserwatorską. Większość zabytków to budynki pochodzące z przełomu XIX i XX wieku, pełniące funkcje mieszkalne, szkolne lub usługowe, często wymagające pilnych prac remontowych. W pozostałych częściach miasta obecność zabytków ma charakter wyraźnie mniejszy. Na osiedlach takich jak Hallera-Bursztynowe, 700-lecia-Kaszubskie, Kolejarz, Bytowskie, Słoneczne czy Pawłówek znajdują się jedynie pojedyncze obiekty, zazwyczaj budynki mieszkalne lub pamiątki historyczne (np. stary browar, cmentarze, wieże ciśnień, modernistyczne witacze). Wskaźnik udziału zabytków w ogólnej liczbie budynków potwierdza tę koncentrację. W Śródmieściu wynosi on 21,23%, co oznacza, że ponad jedna piąta budynków w tej jednostce objęta jest ochroną konserwatorską. W Dzielnicy Dworcowej wskaźnik ten sięga 9,45%, a w pozostałych jednostkach nie przekracza kilku procent – dla przykładu na Osiedlu Hallera-Bursztynowe wynosi 3,93%, na Osiedlu 700-lecia-Kaszubskie 1,86%, a w takich jednostkach jak Osiedle Słoneczne, Kolejarz, Bytowskie czy Pawłówek spada poniżej 1%. Taki rozkład przestrzenny ma istotne konsekwencje dla planowania działań rewitalizacyjnych. Obecność dużej liczby zabytków w centrum miasta oznacza konieczność podejmowania skoordynowanych i kosztownych działań technicznych, zgodnych z wymogami ochrony konserwatorskiej. Zabytki, choć stanowią wartość kulturową i element tożsamości miasta, jednocześnie są często obiektami o niskiej efektywności energetycznej, przestarzałych instalacjach i problemach z dostępnością. Utrzymanie i adaptacja tych budynków do współczesnych standardów użytkowania stanowi poważne wyzwanie. Ich koncentracja w określonych częściach miasta sprzyja również przestrzennej kumulacji innych zjawisk kryzysowych, takich jak techniczna degradacja, niski komfort życia mieszkańców czy niedostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. W konsekwencji zarówno Śródmieście, jak i Dzielnica Dworcowa mogą być uznane za obszary wymagające priorytetowej interwencji w ramach rewitalizacji, przy czym wysoki udział zabytków powinien zostać uwzględniony jako przesłanka do uznania ich za obszary dotknięte problemami technicznymi w rozumieniu ustawy o rewitalizacji.

Tabela 7.1. Wartości wskaźników opisujących problemy techniczne w poszczególnych obszarach miasta Chojnice

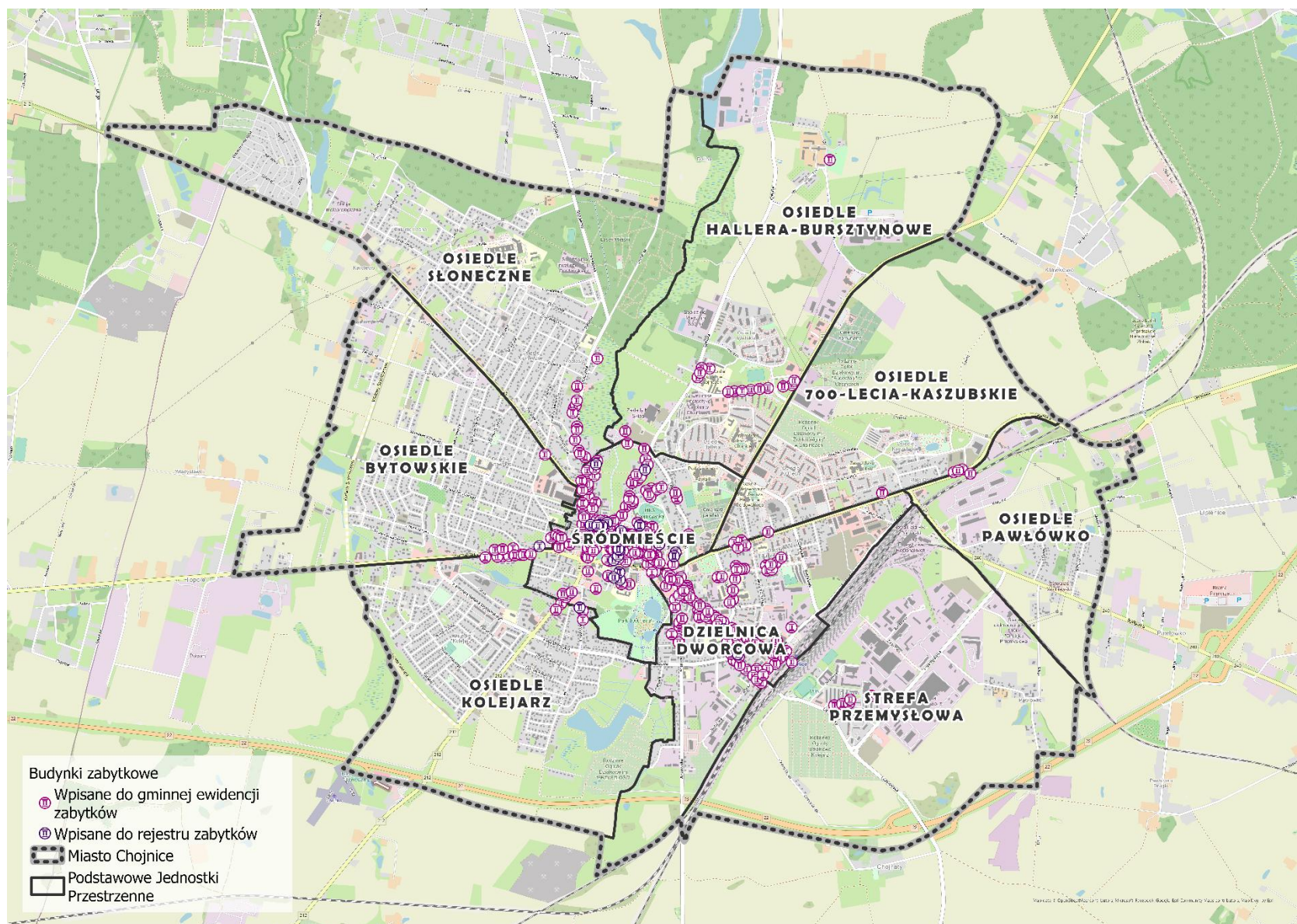
Obszar	Wskaźnik (numeracja zgodna z treścią tabeli 2.2)		
	30	31	Śr.

Dzielnica Dworcowa	0,58	0,44	0,51
Osiedle 700-Lecia-Kaszubskie	0,07	0,07	0,07
Osiedle Bytowskie	0,01	0,00	0,01
Osiedle Hallera-Bursztynowe	0,26	0,17	0,22
Osiedle Kolejarz	0,05	0,03	0,04
Osiedle Pawłówko	0,00	0,00	0,00
Osiedle Słoneczne	0,04	0,03	0,03
Strefa Przemysłowa	0,12	0,04	0,08
Śródmieście	1,00	1,00	1,00

źródło: opracowanie własne.

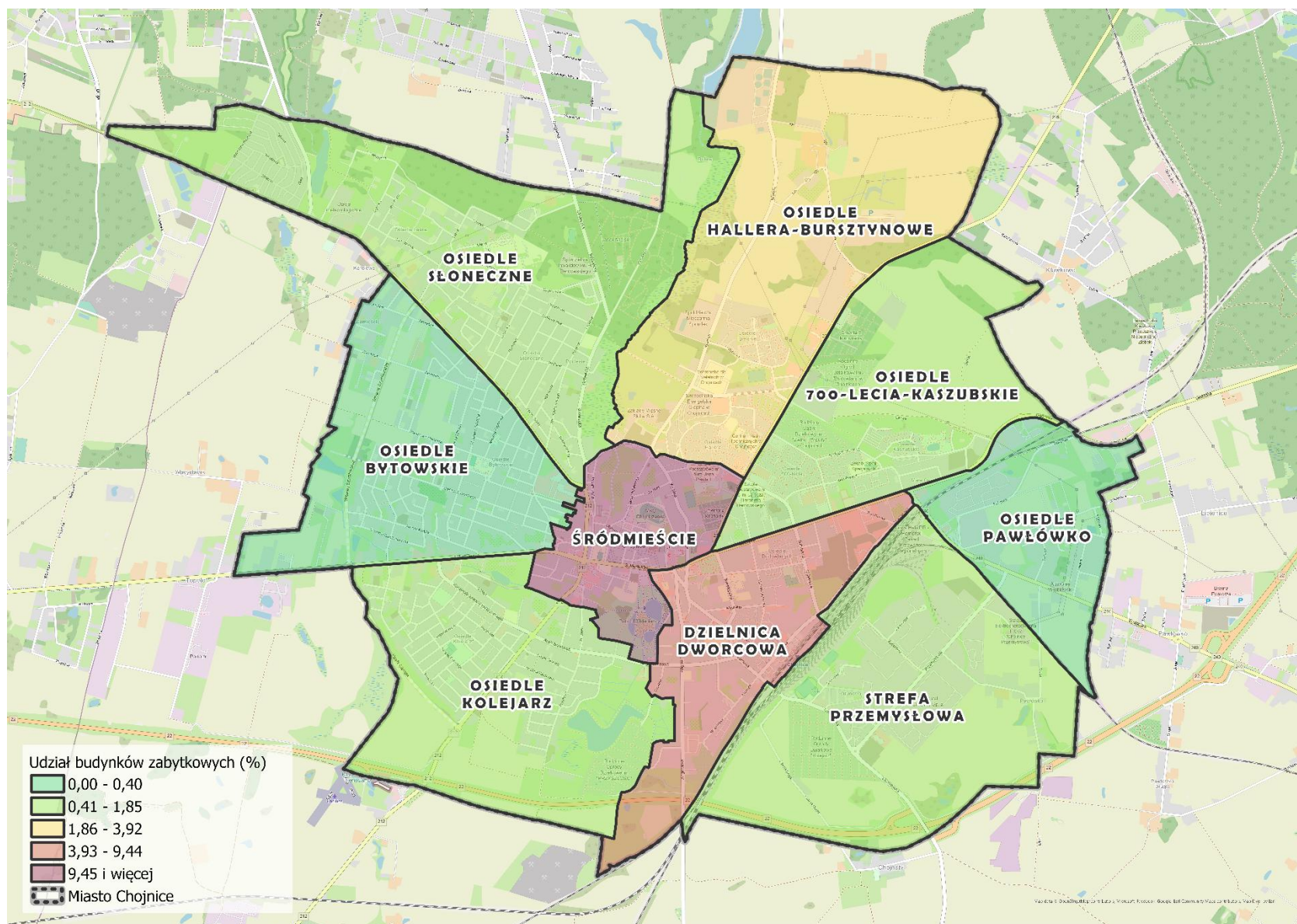


Rycina 7.1. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika liczby mieszkań komunalnych na 1000 mieszkańców
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Chojnicach.



Rycina 7.2. Mapa lokalizacji obiektów zabytkowych

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków.



Rycina 7.3. Mapa rozkładu przestrzennego wskaźnika udziału zabytków w ogólnej liczbie budynków
 źródło: opracowanie własne na podstawie danych z rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków.

8. Podsumowanie

Zgodnie z art. 9 ustawy o rewitalizacji, podstawą do wyznaczenia obszaru zdegradowanego, a następnie obszaru rewitalizacji, jest występowanie na danym terenie sytuacji kryzysowej rozumianej jako koncentracja negatywnych zjawisk w co najmniej jednej ze sfer: społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej. Warunkiem koniecznym jest jednak, aby problemy społeczne występowały w takim obszarze w sposób istotny, a przynajmniej jedna z pozostałych sfer także wykazywała ponadprzeciętne natężenie problemów. W niniejszym opracowaniu przyjęto próg kwalifikacyjny na poziomie 0,6 dla syntetycznych wskaźników sytuacji kryzysowej w każdej ze sfer. Przekroczenie tej wartości oznacza, że dana jednostka przestrzenna znajduje się w górnym zakresie skali problemowej i kwalifikuje się do dalszej diagnozy pogłębionej.

Wyniki przeprowadzonej analizy wykazały, że dwa obszary miasta Chojnice spełniają ustawowe kryteria wyznaczenia jako obszary zdegradowane: Dzielnica Dworcowa oraz Śródmieście (tab. 8.1). W obu przypadkach odnotowano wysokie nasilenie problemów społecznych (średnie wskaźniki odpowiednio: 0,75 i 0,83), które współwystępują z przynajmniej jedną inną kategorią problemów – w Dzielnicy Dworcowej z problemami gospodarczymi i środowiskowymi, natomiast w Śródmieściu z problemami środowiskowymi i technicznymi. Dodatkowo, w obu jednostkach występują także niepokojące symptomy w innych sferach, choć nie zawsze przekraczające próg 0,6. Sytuacja ta wskazuje na kumulację trudności o charakterze strukturalnym, które mają wpływ na jakość życia mieszkańców, stan środowiska, dostępność usług publicznych oraz efektywność rozwoju przestrzennego. Pozostałe jednostki przestrzenne, mimo że w wielu przypadkach wykazują istotne natężenie problemów w jednej lub kilku sferach (np. Osiedle Pawłówko, Osiedle Kolejarz, Strefa Przemysłowa), nie spełniają podstawowego kryterium intensyfikacji problemów społecznych i nie mogą zostać zakwalifikowane jako obszary zdegradowane w rozumieniu ustawy. Tym samym, dalsze prace rewitalizacyjne powinny koncentrować się przede wszystkim na dwóch jednostkach centralnych: Śródmieściu i Dzielnicy Dworcowej.

Tabela 8.1. Synteza diagnozy sytuacji kryzysowej w zakresie poszczególnych typów problemów

Obszar	Sytuacja kryzysowa w zakresie problemów:				
	społecznych	gospodarczych	środowiskowych	przestrzenno-funkcjonalnych	technicznych
Dzielnica Dworcowa	tak	tak	tak	nie	nie
Osiedle 700-Lecia-Kaszubskie	nie	tak	nie	nie	nie
Osiedle Bytowskie	nie	tak	tak	nie	nie
Osiedle Hallera-Bursztynowe	nie	tak	nie	nie	nie
Osiedle Kolejarz	nie	tak	tak	tak	nie
Osiedle Pawłówko	nie	tak	tak	tak	nie
Osiedle Słoneczne	nie	tak	nie	nie	nie
Strefa Przemysłowa	nie	nie	tak	tak	nie
Śródmieście	tak	nie	tak	nie	tak

źródło: opracowanie własne.

Jednocześnie należy podkreślić, że wyznaczenie obszaru rewitalizacji w tych lokalizacjach jest zgodne z rekomendacjami wynikającymi z ewaluacji poprzedniego Gminnego Programu Rewitalizacji. Zgodnie z raportem ewaluacyjnym, zarówno Podobszar Dworcowa, jak i Podobszar Śródmieście powinny pozostać w centrum działań rewitalizacyjnych ze względu na utrzymującą się koncentrację problemów społecznych, gospodarczych i infrastrukturalnych oraz oczekiwania mieszkańców wyrażone w badaniach społecznych i w opinii Komitetu Rewitalizacji. W badaniu tym wskazywano właśnie te dwie jednostki jako wymagające kontynuacji interwencji. Kontynuacja działań w tych obszarach jest zatem nie tylko uzasadniona analizą wskaźnikową, lecz także znajduje oparcie w wcześniejszych doświadczeniach i ocenach prowadzonych przedsięwzięć.

Obszar obejmujący Dzielnicę Dworcową oraz Śródmieście, czyli jednostki przestrzenne spełniające ustawowe kryteria wyznaczenia jako obszar rewitalizacji, łącznie zajmuje powierzchnię 2,69 km² i jest zamieszkiwany przez 10 006 osób. W odniesieniu do całego miasta Chojnice, oznacza to, że proponowany obszar rewitalizacji obejmuje 12,8% powierzchni miasta oraz 29,2% jego mieszkańców (tab. 8.2). Tym samym spełnia on warunki określone w art. 10 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, zgodnie z którymi obszar rewitalizacji nie może przekraczać 20% powierzchni gminy oraz 30% jej ludności. Proponowany obszar pozostaje więc w granicach ustawowego limitu, umożliwiając jego formalne wyznaczenie i objęcie programem rewitalizacji.

Tabela 8.2. Podstawowe jednostki przestrzenne prowadzenia analiz diagnozujących sytuację kryzysową

Lp	Nazwa jednostki	Ulice znajdujące się w granicach obszaru	Pow. [km ²]	Ludn.
1	Dzielnica Dworcowa	Aleja Brzozowa, Angowicka, Budowlanych, Dąbrowskiego, Drzymały, Dworcowa, Działkowa, Franciszka Pabicha, Gdańska, Kasztanowa, Łanowa, Łużycka, Marszałka Józefa Piłsudskiego, Mestwina, Nad Dworcem, Parkowa, Plac Niepodległości, Plac Świętego Jerzego, Sambora, Spółdzielcza, Subisława, Swarożyca, Świętopelka, Towarowa, Warszawska, Zaborska, Żwirki i Wigury	1,63	5 791
9	Śródmieście	31 stycznia, Aleja Matki Bożej Fatimskiej, Bankowa, Boczna, Cechowa, Człuchowska, Gimnazjalna, Grunwaldzka, Koszarowa, Kościuszki, Kręta, Krótka, Kwiatowa, Lipowa, Mickiewicza, Młyńska, Myśluboja, Nowe Miasto, Ogrodowa, Okrężna, Pietruszkowa, Plac Jagielloński, Plac Piastowski, Poczтовая, Podgórna, Staroszkolna, Stary Rynek, Stefana Batorego, Strzelecka, Sukienników, Szeroka, Szewska, Szpitalna, Wysoka	1,06	4 215
razem			2,69	10 006
udział			12,8%	29,2%

Z uwagi na wyniki przeprowadzonej diagnozy, a także w świetle doświadczeń z realizacji poprzedniego Gminnego Programu Rewitalizacji, proponuje się wyznaczenie jednego, zintegrowanego obszaru rewitalizacji pod nazwą „Śródmieście–Dworcowa”, obejmującego dotychczas analizowane osobno jednostki: Śródmieście i Dzielnicę Dworcową. Choć obie części miasta mają swoją tożsamość funkcjonalno-przestrzenną, łączy je bezpośrednie sąsiedztwo, ciągłość zabudowy i infrastruktury, a także kumulacja podobnych typów problemów, co czyni zasadnym ich wspólne ujęcie w jednym obszarze interwencji. W raporcie z ewaluacji poprzedniego GPR wskazano, że zarówno Podobszar Dworcowa, jak i Podobszar Śródmieście, powinny pozostać w obszarze rewitalizacji, przy czym rekomendowano wzmocnienie powiązań między nimi i większą integrację działań, szczególnie w zakresie przestrzeni publicznych, usług społecznych oraz dostępności transportowej. Rekomendacje te znajdują potwierdzenie w obecnych analizach: obie jednostki cechują się sytuacją kryzysową społeczną oraz środowiskową, a dodatkowo Śródmieście – techniczną, zaś Dworcowa – gospodarczą. W połączeniu tworzą one najbardziej zdegradowany obszar miasta, którego

problemy wzajemnie się przenikają i nie kończą się na formalnych granicach osiedli. Połączenie tych terenów w jeden obszar rewitalizacji umożliwi lepsze planowanie i koordynację działań rewitalizacyjnych, bardziej efektywne wykorzystanie środków, a także silniejsze oddziaływanie na procesy społeczne i przestrzenne. Ułatwi to również projektowanie wspólnych przestrzeni publicznych, ciągów komunikacyjnych, inicjatyw społecznych i infrastrukturalnych, które łączyć będą mieszkańców obu części miasta. Wspólna nazwa „Śródmieście–Dworcowa” podkreśla jednocześnie zarówno historyczne i symboliczne znaczenie centrum Chojnic, jak i funkcjonalne powiązanie z ważnym węzłem komunikacyjnym i usługowym, jaki zlokalizowany jest w Dzielnicy Dworcowej. W ten sposób działania rewitalizacyjne mogą wzmocnić spójność społeczno-przestrzenną tej części miasta, przełamać fragmentaryzację interwencji i przyczynić się do trwałej poprawy jakości życia mieszkańców.