



Diagnoza obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Koszalinie

**Gminny Program Rewitalizacji dla Miasta
Koszalina na lata 2027 - 2032**

STRESZCZENIE

Dokument zawiera analizę problemów społecznych, gospodarczych, przestrzennych, środowiskowych i technicznych w wybranych częściach Koszalina. Na podstawie zebranych danych wyznaczono obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji, wskazując najważniejsze wyzwania i potrzeby działań naprawczych.

Spis treści

1. Ogólna charakterystyka społeczno-gospodarcza Koszalina	3
2. Diagnoza czynników i zjawisk kryzysowych w Koszalinie.....	9
2.1. Metodologia diagnozy na potrzeby rewitalizacji	9
2.2. Geokodowanie danych i zasięg przestrzenny diagnozy	25
2.3. Charakterystyka osiedli	28
2.4. Analiza wewnętrznego zróżnicowania Koszalina ze względu na występowanie zjawisk kryzysowych w głównych sferach funkcjonalnych: Analiza ilościowa/statystyczna	37
2.4.1. Sfera społeczna	38
2.4.2. Sfera gospodarcza	49
2.4.3. Sfera techniczna	59
2.4.4. Sfera przestrzenno-funkcjonalna	67
2.4.5. Sfera środowiskowa	74
2.4.6. Podsumowanie– ocena sytuacji w pięciu sferach funkcjonalnych	79
2.5. Zasięg przestrzenny obszaru zdegradowanego w gminie Koszalin	82
3. Wyznaczenie obszarów rewitalizacji z uwzględnieniem partycypacji mieszkańców i lokalnych liderów – diagnoza pogłębiona	88
3.1. Partycypacyjna ocena obszaru rewitalizacji.....	88
3.2. Obszar rewitalizacji w opinii Prezydenta i Radnych.....	97
3.3. Obszar rewitalizacji w opinii Policji.....	100
3.4. Charakterystyka obszaru rewitalizacji – problemy, potrzeby, potencjały i propozycje rozwiązań	103
3.4.1. Charakterystyka podobszaru rewitalizacji A.....	103
3.4.2. Charakterystyka podobszaru rewitalizacji B	105
3.4.3. Zidentyfikowane problemy obszaru rewitalizacji	107
3.4.4. Zidentyfikowane potrzeby obszaru rewitalizacji.....	110
3.4.5. Potencjały i ciężenia funkcjonalne obszaru rewitalizacji.....	112
3.4.6. Propozycje rozwiązań dla obszaru rewitalizacji	115

1. Ogólna charakterystyka społeczno-gospodarcza Koszalina

W latach 2019–2024 Koszalin doświadcza istotnych przemian społeczno-gospodarczych, które wpływają na aktualną sytuację miasta oraz jego potrzeby rozwojowe. Zmiany te należy rozpatrywać w kontekście planowania działań rewitalizacyjnych, ponieważ wiele z nich sygnalizuje pogłębiające się problemy strukturalne, które wymagają interwencji samorządu i szerokiej współpracy społecznej.

W analizowanym okresie zauważalny jest stopniowy spadek liczby mieszkańców Koszalina – z 107 048 osób w 2019 roku do 105 263 osób w roku 2024. Najniższy poziom ludności odnotowano w 2022 roku, kiedy liczba mieszkańców spadła do 104 239 osób. Co prawda w 2023 roku wystąpił chwilowy wzrost liczby ludności, ale w kolejnym roku ponownie nastąpił spadek. W konsekwencji zmniejsza się również gęstość zaludnienia – z poziomu 1089 osób na km² w 2019 roku do 997 osób na km² w 2024 roku. To zjawisko jest jednym z objawów zmieniającej się struktury demograficznej miasta, której cechą charakterystyczną jest starzenie się populacji. Udział osób w wieku poprodukcyjnym wzrósł w tym okresie z 26,6% do 28%, natomiast udział ludności w wieku produkcyjnym obniżył się z 57% do 55,9%. Co istotne, wskaźnik liczby osób w wieku poprodukcyjnym przypadających na 100 osób w wieku produkcyjnym wzrósł z 46,6 do 50,1, co oznacza, że liczba seniorów rośnie szybciej niż liczba osób aktywnych zawodowo. Jednocześnie liczba dzieci i młodzieży w wieku przedprodukcyjnym utrzymuje się na względnie stabilnym poziomie, stanowiąc około 16% ogółu mieszkańców, co nie wystarcza, aby zrekompensować procesy demograficznego starzenia się.

Niezwykłe niepokojące są także dane dotyczące dynamiki przyrostu naturalnego. Wskaźnik ten pogorszył się z poziomu -0,43‰ w 2019 roku do -5,92‰ w 2024 roku. Jest to efekt równoczesnego spadku liczby urodzeń oraz utrzymywania się wskaźnika zgonów na podwyższonym poziomie. W ciągu pięciu lat liczba urodzeń żywych na 1000

mieszkańców spadła z 9,83 do zaledwie 5,91, natomiast wskaźnik zgonów utrzymuje się na poziomie około 11–12 osób na 1000 mieszkańców. Oznacza to pogłębiający się regres demograficzny, który przekłada się na spadek potencjału rozwojowego miasta oraz może powodować większe obciążenie systemów opieki zdrowotnej i społecznej.

Na niekorzyść Koszalina działa także bilans migracyjny, który w analizowanym okresie był przeważnie ujemny. Jedynie w 2023 roku odnotowano dodatnie saldo migracji ogółem (+30 osób), które jednak w roku 2024 ponownie stało się ujemne (-66). Saldo migracji wewnętrznych – czyli przemieszczania się ludności w obrębie kraju – jest konsekwentnie ujemne, co świadczy o odpływie mieszkańców do innych ośrodków miejskich, zwłaszcza tych o większej atrakcyjności edukacyjnej i zawodowej. Tylko saldo migracji zagranicznych pozostaje nieznacznie dodatnie, ale jego wpływ na ogólną liczbę ludności jest marginalny. Spadek liczby zameldowań oraz spadająca liczba zawieranych małżeństw – z 493 w 2019 roku do 390 w roku 2024 – również mogą być interpretowane jako symptomy spadku atrakcyjności miasta dla młodych ludzi i rodzin.

Sytuacja na lokalnym rynku pracy w Koszalinie, pomimo wahań, wydaje się względnie stabilna. Stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 4,3% w 2019 roku, wzrosła do 6,1% w okresie pandemii w 2020 roku, by ponownie spaść do poziomu 4,7% w 2024 roku. Wskaźnik ten wskazuje na powrót do sytuacji sprzed pandemii, co można odczytywać jako pozytywny sygnał. Jednakże wzrost udziału bezrobotnych w wieku poniżej 25 lat – z 5% do 7,4% – jest sygnałem ostrzegawczym. Może on oznaczać trudności młodych osób w wejściu na rynek pracy, co w dalszej perspektywie zwiększa ryzyko ich odpływu z miasta i osłabia lokalny kapitał ludzki. Dane dotyczące liczby pracujących na 1000 mieszkańców dostępne są tylko do 2021 roku i wskazują na umiarkowaną stabilizację tego wskaźnika, jednak brak nowszych danych utrudnia ocenę aktualnych tendencji.

W kontekście warunków życia istotnym sygnałem pozytywnym jest znaczny wzrost liczby mieszkań oddawanych do użytkowania – z 35,5 mieszkań na 10 tys. ludności w 2019 roku do 65,9 w 2024 roku. Oznacza to dynamiczny rozwój

budownictwa mieszkaniowego, który może stanowić szansę na poprawę warunków bytowych mieszkańców oraz na przyciągnięcie nowych osób do osiedlania się w Koszalinie. Również wzrost liczby turystycznych obiektów noclegowych – z 19 w 2019 roku do 23 w roku 2024 – może świadczyć o rozwoju sektora usług oraz o rosnącym zainteresowaniu zewnętrznych inwestorów potencjałem turystycznym miasta.

Analiza budżetu miasta wskazuje na stopniowy wzrost zarówno dochodów, jak i wydatków w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Dochody ogółem wzrosły z 6262 zł w 2019 roku do 7387 zł w 2023 roku, natomiast wydatki z 6372 zł do 8378 zł. Widoczna jest zatem tendencja do przekraczania wydatków względem dochodów, co może rodzić obawy o przyszłą stabilność finansową samorządu, zwłaszcza w kontekście planowanych i kosztownych działań rewitalizacyjnych. Konieczne będzie staranne planowanie inwestycji publicznych oraz pozyskiwanie środków zewnętrznych, w tym funduszy unijnych, które mogłyby zrównoważyć strukturę budżetu.

Reasumując, Koszalin stoi obecnie przed szeregiem wyzwań rozwojowych, których charakter w dużej mierze koncentruje się wokół kwestii demograficznych i społecznych. Starzenie się ludności, spadek liczby urodzeń, odpływ mieszkańców oraz rosnący udział osób starszych w strukturze społecznej wymagają kompleksowej reakcji. Problemy te pogłębiają się z roku na rok i nie wykazują oznak samoistnej poprawy. Z drugiej strony, Koszalin dysponuje również pewnymi potencjałami, które można i należy wykorzystać w procesie rewitalizacji. Należą do nich rozwój budownictwa mieszkaniowego, wzrost liczby obiektów turystycznych oraz utrzymujący się względnie stabilny rynek pracy. Kluczowe będzie zatem zintegrowanie działań rewitalizacyjnych z szeroką strategią rozwoju społeczno-gospodarczego miasta, w której priorytetem stanie się poprawa jakości życia mieszkańców, aktywizacja młodzieży, wspieranie lokalnego rynku pracy oraz zwiększenie atrakcyjności miasta jako miejsca do życia i inwestowania.

Tabela 1. Wybrane wskaźniki społeczno-gospodarcze dla Koszalina w latach 2019-2024

Nazwa wskaźnika	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ludność [osoba]	107048	106152	104891	104239	105540	105263
Gęstość zaludnienia [osoba/km ²]	1089	1079	1067	1060	1000	997
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym [osoba]	75,5	74,7	75,9	77	77,9	79
Urodzenia żywe na 1000 ludności [osoba]	9,83	8,5	8,43	7,4	6,71	5,91
Zgony na 1000 ludności [osoba]	10,26	12,58	14,04	11,78	11,4	11,82
Przyrost naturalny na 1000 ludności [osoba]	-0,43	-4,08	-5,61	-4,39	-4,68	-5,92
Dochody ogółem budżetu miasta na 1 mieszkańca [zł]	6262,41	6985,42	7670,45	7247,53	7387,39	(.)
Wydatki ogółem budżetu miasta na 1 mieszkańca [zł]	6372,29	6789,54	7203,21	7714,62	8378,3	(.)
Turystyczne obiekty noclegowe [ob.]	19	15	17	17	21	23
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności [szt.]	35,5	49,3	63,5	60,4	61	65,9
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym [szt.]	2877,4	2948,8	3055,3	3141,6	3227,5	3269,4
Pracujący na 1000 ludności [osoba]	329	329	333	(.)	(.)	(.)
Udział bezrobotnych zarejestrowanych poniżej 25 roku życia w liczbie bezrobotnych ogółem [%]	5	6,8	5,8	5,6	8,3	7,4
Stopa bezrobocia rejestrowanego [%]	4,3	6,1	5,5	5,1	4,3	4,7
Saldo migracji ogółem [osoba]	-163	-135	-165	-64	30	-66
Saldo migracji wewnętrznych ogółem [osoba]	-192	-154	-194	-84	-4	-99
Saldo migracji zagranicznych ogółem [osoba]	29	19	29	20	34	33
Małżeństwa [para]	493	400	429	471	419	390
Rozwody [para]	224	161	223	235	186	229
Zameldowania [osoba]	1362	995	1104	1045	1189	1125
Ludność w wieku przedprodukcyjnym [osoba]	17617	17117	16870	16724	16875	16966
Ludność w wieku produkcyjnym [osoba]	61004	60754	59631	58893	59328	58819
Ludność w wieku poprodukcyjnym [osoba]	28427	28281	28390	28622	29337	29478
Mężczyźni w wieku przedprodukcyjnym [osoba]	9172	8899	8753	8642	8703	8744
Mężczyźni w wieku produkcyjnym [osoba]	31976	31922	31236	30817	31008	30702
Mężczyźni w wieku poprodukcyjnym [osoba]	9229	9286	9418	9584	9915	10014
Kobiety w wieku przedprodukcyjnym [osoba]	8445	8218	8117	8082	8172	8222
Kobiety w wieku produkcyjnym [osoba]	29028	28832	28395	28076	28320	28117
Kobiety w wieku poprodukcyjnym [osoba]	19198	18995	18972	19038	19422	19464

Udział osób w wieku przedprodukcyjnym w liczbie ludności ogółem [%]	16,5	16,1	16,1	16	16	16,1
Udział osób w wieku produkcyjnym w liczbie ludności ogółem [%]	57	57,2	56,9	56,5	56,2	55,9
Udział osób w wieku poprodukcyjnym w liczbie ludności ogółem [%]	26,6	26,6	27,1	27,5	27,8	28
Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym [osoba]	46,6	46,6	47,6	48,6	49,4	50,1

Źródło: Główny Urząd Statystyczny

2. Diagnoza czynników i zjawisk kryzysowych w Koszalinie

2.1. Metodologia diagnozy na potrzeby rewitalizacji

Diagnoza stanowiąca integralny element Gminnego Programu Rewitalizacji Koszalina obejmuje w szczególności pogłębioną analizę zagadnień społecznych, ukierunkowaną na identyfikację potrzeb w zakresie podejmowania działań wyprzedzających o charakterze społecznym. Dotyczy to zarówno działań skoncentrowanych na rozwiązywaniu istniejących problemów społecznych, jak i inicjatyw mających na celu pobudzanie aktywności lokalnej oraz wzmacnianie zaangażowania mieszkańców w życie wspólnotowe. W efekcie tak przeprowadzonej diagnozy możliwe będzie przygotowanie i wdrożenie działań rewitalizacyjnych o bardziej złożonym i kompleksowym charakterze, których oddziaływanie nie ogranicza się wyłącznie do aspektów przestrzennych czy infrastrukturalnych, lecz obejmuje również szerokie spektrum zagadnień społecznych, gospodarczych i środowiskowych. Kluczowym celem takich działań jest zwiększenie skuteczności i trwałości interwencji rewitalizacyjnych oraz podniesienie poziomu gotowości i świadomości mieszkańców w zakresie możliwości aktywnego uczestniczenia w procesie współdecydowania o przyszłości obszarów objętych rewitalizacją.

Zastosowana metodologia została oparta na podejściu zaprezentowanym w publikacji autorstwa pracowników Wydziału Nauk Ekonomicznych Politechniki Koszalińskiej: Czerwińska-Jaśkiewicz M., Zarębski P., *Rewitalizacja społeczna wsi. Jak planować rozwój lokalny?*¹. Publikacja ta zawiera szczegółowy opis procedur analitycznych, zasad delimitacji oraz metod identyfikacji i interpretacji zjawisk kryzysowych w ujęciu przestrzennym. Zawarte w niej założenia zostały zaadaptowane

¹ Czerwińska-Jaśkiewicz M., Zarębski P., *Rewitalizacja społeczna wsi. Jak planować rozwój lokalny?*, Wydawnictwo Politechniki Koszalińskiej, 2021, ISBN 978-83-7365-563-8.

do warunków miejskich Koszalina, z uwzględnieniem lokalnych danych statystycznych, charakterystyki zasobów oraz aktualnych wyzwań rozwojowych miasta.

W toku diagnozy oraz procesu delimitacji obszarów rewitalizacji przyjęto szereg zasad, których przestrzeganie zapewnia spójność i zgodność działań z obowiązującymi przepisami prawa oraz dobrymi praktykami planowania przestrzennego i rozwoju lokalnego. Po pierwsze, kompleksowa rewitalizacja może być prowadzona wyłącznie na tzw. obszarach rewitalizacji, rozumianych jako całość lub część obszaru zdegradowanego, dla których przewidziano konkretne formy interwencji w ramach programu rewitalizacji. Obszary te muszą cechować się wyraźną koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, takich jak ubóstwo, bezrobocie, niski poziom edukacji, uzależnienia, przestępczość czy niski poziom integracji społecznej. Jednocześnie na danym obszarze musi występować co najmniej jedno inne zjawisko kryzysowe – gospodarcze, środowiskowe, przestrzenno-funkcjonalne lub techniczne – które dodatkowo pogłębia skalę i złożoność problemów społecznych.

Ocena stopnia degradacji obszarów i ich kwalifikacja do objęcia rewitalizacją opiera się na analizie syntetycznej wybranych wskaźników diagnostycznych, których zestawienie zostało przedstawione w tabelach stanowiących integralną część diagnozy. Wyznaczenie obszaru rewitalizacji wymaga następnie szczegółowego opisu jego granic w tekście programu oraz przedstawienia ich w formie kartograficznej – na mapie stanowiącej załącznik do programu. Dla zapewnienia skuteczności interwencji i jej przejrzystości, przyjęto zasadę, zgodnie z którą jeden projekt rewitalizacyjny nie może obejmować kilku różnych obszarów zdegradowanych. Oznacza to, że w przypadku wyznaczenia więcej niż jednego obszaru wymagającego rewitalizacji, gmina powinna przygotować odrębne projekty dla każdego z nich, uwzględniające ich indywidualne potrzeby, uwarunkowania i potencjały.

Zgodnie z obowiązującymi standardami obszary rewitalizacji powinny być wyznaczone przede wszystkim w obrębie jednostek osadniczych, takich jak miasta, wsie, przysiółki czy kolonie. Jednakże niezamieszkałe tereny przemysłowe – w tym tereny portowe, powojkowe, pokolejowe oraz wydobywcze – również mogą zostać

objęte rewitalizacją, pod warunkiem że występujące na nich negatywne zjawiska będą istotnie wpływać na sytuację społeczną sąsiednich zamieszkałych obszarów, a planowane działania rewitalizacyjne przyczynią się do przeciwdziałania problemom społecznym. W takim przypadku rewitalizacja tych terenów musi być bezpośrednio powiązana z celami społecznymi, a nie ograniczać się wyłącznie do przywrócenia ich wartości użytkowej lub inwestycyjnej.

Tak sformułowane podejście do diagnozy i delimitacji pozwala na bardziej precyzyjne określenie lokalnych wyzwań i potencjałów rozwojowych, a w dalszej perspektywie – na projektowanie interwencji odpowiadających rzeczywistym potrzebom mieszkańców i służących trwałej poprawie jakości życia w Koszalinie.

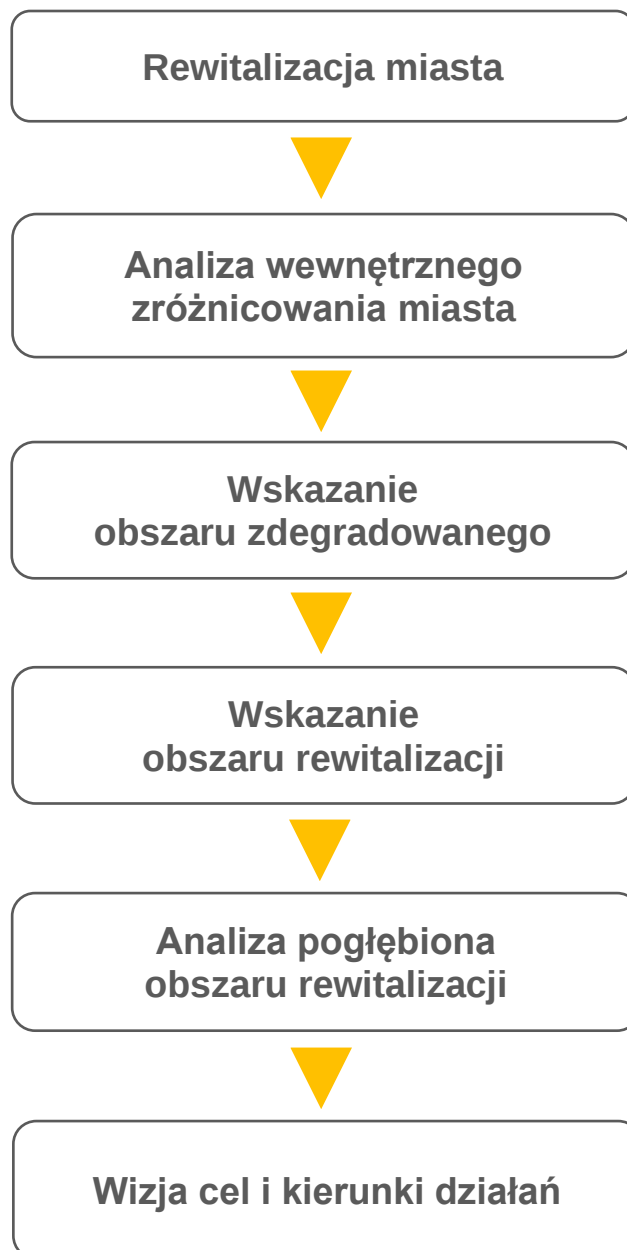
Zaprezentowany schemat 1 ilustruje **proces przygotowania działań rewitalizacyjnych w gminie**, przedstawiając kolejne, logicznie powiązane etapy postępowania – od ogólnego rozpoznania sytuacji w gminie aż do sformułowania wizji, celów i kierunków interwencji. Struktura schematu oparta jest na zasadzie sekwencyjności, w której każda faza stanowi podstawę do przejścia do kolejnej.

Proces rozpoczyna się od ogólnej kategorii **„Rewitalizacja Gminy”**, co oznacza, że podjęto decyzję o realizacji lokalnej polityki rewitalizacyjnej. Następnie przechodzi się do etapu **„Analizy wewnętrznego zróżnicowania gminy”**, którego celem jest rozpoznanie przestrzennych różnic w zakresie występowania negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych. Analiza ta pozwala na **identyfikację obszaru zdegradowanego**, czyli części gminy, na której kumulują się wskazane problemy i która wymaga interwencji publicznej.

W dalszej kolejności następuje **wskazanie obszaru rewitalizacji**, rozumianego jako najbardziej problematyczny fragment obszaru zdegradowanego, na którym przewiduje się koncentrację działań rewitalizacyjnych. Po jego wyznaczeniu przeprowadza się **pogłębioną analizę obszaru rewitalizacji**, której celem jest dokładniejsze poznanie lokalnych uwarunkowań, potencjałów, potrzeb społecznych i przestrzennych oraz barier rozwojowych.

Ostatnim etapem jest opracowanie **wizji, celu i kierunków działań rewitalizacyjnych**, które stanowią podstawę do budowy Gminnego Programu Rewitalizacji. Wizja określa pożądany stan docelowy, do którego dąży społeczność lokalna, cele wyznaczają konkretne rezultaty, jakie mają zostać osiągnięte, natomiast kierunki działań wskazują, jakie typy interwencji będą podejmowane w ramach programu. Schemat ten podkreśla konieczność racjonalnego i opartego na danych podejścia do planowania rewitalizacji, w którym każdy etap wynika z analizy poprzedniego, gwarantując trafność i skuteczność podejmowanych decyzji.

Rysunek 1. Schemat diagnozy sytuacji wewnętrznej w gminie na potrzeby rewitalizacji



Źródło: Czerwińska-Jaśkiewicz M., Zarębski P., Rewitalizacja społeczna wsi. Jak planować rozwój lokalny?, Wydawnictwo Politechniki Koszalińskiej, 2021

Wyznaczenie obszarów zdegradowanych zostało poprzedzone kompleksowym opisem i oceną aktualnego stanu społeczno-gospodarczego gminy. Analiza ta opierała się na dostępnych dokumentach strategicznych, danych statystyki publicznej, wynikach badań ankietowych przeprowadzonych wśród radnych, a także na wywiadach pogłębionych z Prezydentem miasta i mieszkańcami. Diagnoza objęła identyfikację czynników i zjawisk kryzysowych w obszarach gospodarczych, przestrzenno-funkcjonalnych, środowiskowych oraz technicznych, w tym m.in. stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz stan techniczny obiektów budowlanych.

Obszary zdegradowane zostały wyznaczone na podstawie porównania osiedli wewnątrz gminy, z uwzględnieniem stopnia zróżnicowania wartości wskaźników częściowych świadczących o poziomie degradacji. Do ich identyfikacji zastosowano zestaw podstawowych wskaźników (tabela 1), odzwierciedlających natężenie zjawisk kryzysowych na poziomie jednostek pomocniczych gminy. Przyjęcie osiedla jako podstawowej jednostki przestrzennej umożliwiło pozyskanie i wykorzystanie danych pochodzących z publicznych źródeł, takich jak Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego oraz rejestry Urzędu Miejskiego.

W analizie uwzględniono również wskaźniki fakultatywne, które umożliwiły lepsze dostosowanie diagnozy do lokalnych uwarunkowań oraz uwzględnienie wewnętrznego zróżnicowania badanych jednostek. Szczególnie istotny był charakter wskaźników – stymulant lub destymulant. Stymulanta to zmienna dodatnio skorelowana ze zmienną objaśnianą – wzrost jej wartości powoduje wzrost wartości zmiennej wyjaśnianej. Z kolei destymulanta to zmienna ujemnie skorelowana – jej wzrost prowadzi do spadku wartości zmiennej objaśnianej (tabela 1).

Schemat zamieszczony poniżej ilustruje proces diagnozy i wyznaczania obszaru zdegradowanego w ramach przygotowania Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Koszalina na lata 2027-2032 (GPR). Jego głównym celem jest wskazanie – w sposób metodyczny i oparty na danych – tych części gminy, które wymagają szczególnego wsparcia i zintegrowanych działań rewitalizacyjnych.

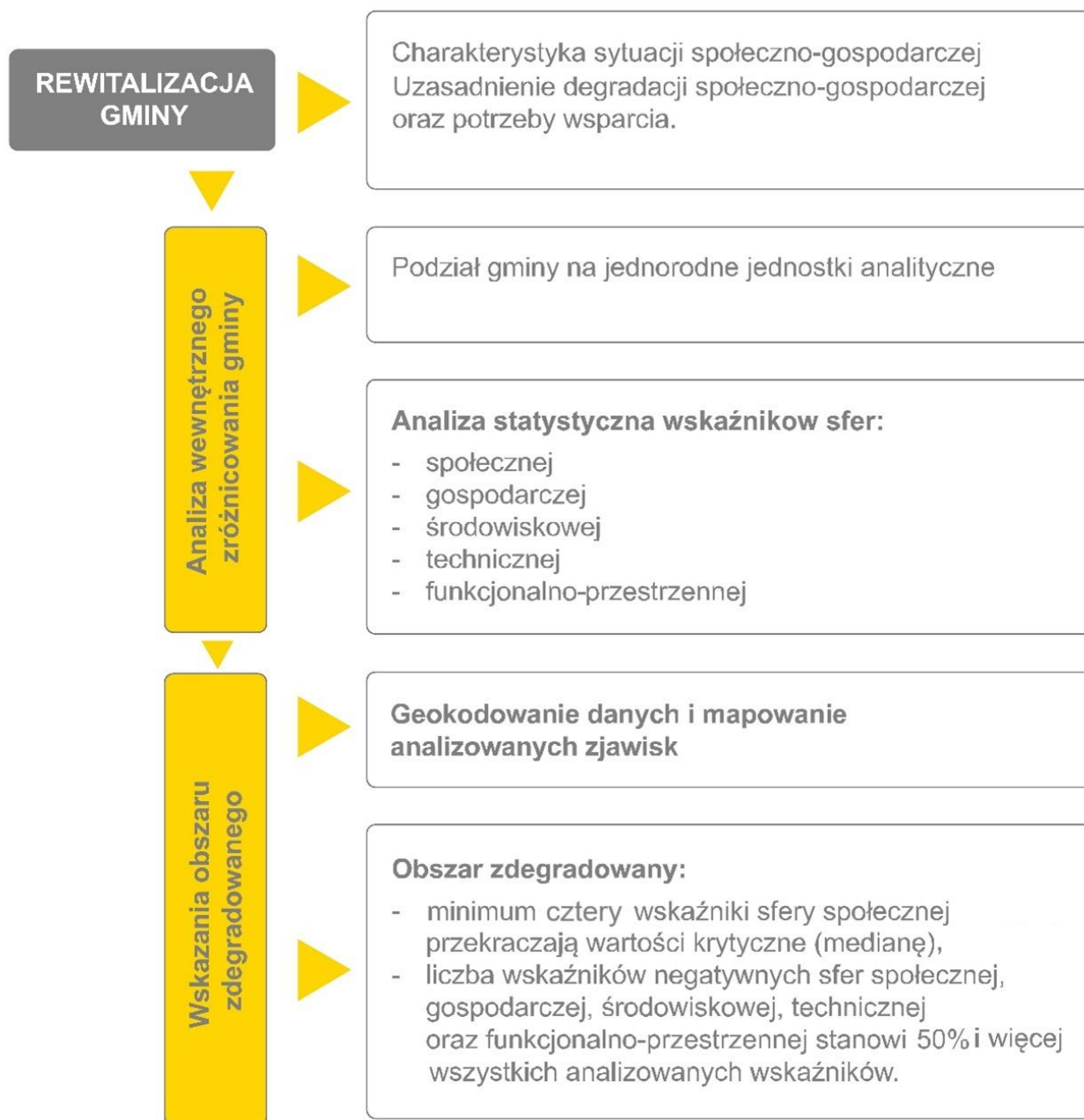
Proces rozpoczyna się od ogólnej charakterystyki sytuacji społeczno-gospodarczej gminy na tle pozostałych gmin regionu. Na tym etapie formułowane jest uzasadnienie potrzeby rewitalizacji, wynikające z występowania i koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz gospodarczych.

Następnie przeprowadzana jest analiza wewnętrznego zróżnicowania gminy. Obejmuje ona podział na jednorodne jednostki analityczne (osiedla) oraz analizę statystyczną wskaźników odnoszących się do pięciu sfer: społecznej, gospodarczej, środowiskowej, technicznej oraz funkcjonalno-przestrzennej. Wskaźniki te porównywane są z wartościami krytycznymi (najczęściej medianami), a uzyskane wyniki są następnie poddane geokodowaniu i mapowaniu, co pozwala na przestrzenną wizualizację występujących problemów.

W efekcie analizy wyznaczane są obszary zdegradowane. Za takie uznaje się jednostki, w których spełnione są jednocześnie dwa kryteria: co najmniej dwa wskaźniki społeczne przekraczają wartość krytyczną oraz udział wszystkich wskaźników negatywnych (społecznych, gospodarczych, środowiskowych, technicznych i funkcjonalno-przestrzennych) przekraczających wartość krytyczną stanowi co najmniej 50% całkowitej liczby analizowanych wskaźników. Świadczy to o wieloaspektowym i skumulowanym charakterze zjawisk kryzysowych w danym obszarze.

Tak skonstruowany schemat postępowania stanowi podstawę dalszych działań rewitalizacyjnych – zarówno na etapie formułowania celów, jak i w procesie wdrażania konkretnych projektów. Pozwala on na obiektywne, transparentne i zgodne z obowiązującymi wytycznymi wyznaczenie obszarów, które w największym stopniu wymagają wsparcia i interwencji rozwojowej.

Rysunek 2. Schemat wyznaczania obszaru zdegradowanego



Źródło: Czerwińska-Jaśkiewicz M., Zarębski P., Rewitalizacja społeczna wsi. Jak planować rozwój lokalny?, Wydawnictwo Politechniki Koszalińskiej, 2021

Wskaźniki przyjęte do analizy statystycznej zostały pogrupowane według ich charakteru oraz ładunku informacyjnego, w odniesieniu do pięciu kluczowych obszarów funkcjonowania gminy. Podział ten umożliwia kompleksową diagnozę zjawisk kryzysowych w wymiarze społecznym, gospodarczym, przestrzenno-funkcjonalnym, technicznym oraz środowiskowym.

W obszarze **społecznym** analizie poddano takie zjawiska jak: poziom bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, a także poziom wykształcenia mieszkańców, kapitał społeczny oraz stopień uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Obszar ten odzwierciedla podstawowe aspekty jakości życia mieszkańców oraz funkcjonowania wspólnoty lokalnej. Wskaźniki w obszarze **gospodarczym** koncentrowały się przede wszystkim na poziomie przedsiębiorczości lokalnej ludności oraz kondycji ekonomicznej funkcjonujących na terenie gminy podmiotów gospodarczych. Umożliwia to ocenę potencjału rozwojowego i zdolności endogenicznych obszaru. W obszarze **przestrzenno-funkcjonalnym** uwzględniono takie czynniki jak: stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną, dostępność oraz jakość podstawowych usług publicznych (edukacyjnych, zdrowotnych, społecznych), a także dopasowanie rozwiązań urbanistycznych do potrzeb mieszkańców i zmieniających się funkcji obszaru. Dodatkowo analizowano poziom skomunikowania oraz jakość i dostępność przestrzeni publicznych.

Wskaźniki techniczne odnosiły się do **stanu technicznego infrastruktury i obiektów budowlanych**. Oceniano m.in. stopień ich zużycia, przestarzałość rozwiązań budowlanych, a także brak lub niedostateczne funkcjonowanie instalacji technicznych, które umożliwiają efektywne i energooszczędne użytkowanie budynków (np. instalacji grzewczych, wentylacyjnych, wodno-kanalizacyjnych). W obszarze **środowiskowym** szczególną uwagę zwrócono na przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, obecność odpadów lub innych czynników mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a także wpływających negatywnie na stan środowiska naturalnego.

Dane niezbędne do przeprowadzenia analiz statystycznych pozyskano z zasobów statystyki publicznej oraz z lokalnych instytucji administracji publicznej, w tym: Urzędu Miejskiego, Powiatowego Urzędu Pracy, Komendy Miejskiej Policji, Centrum Usług Społecznych oraz Głównego Urzędu Statystycznego (w szczególności z Banku Danych Lokalnych).

Ocena wskaźników odbywała się z zastosowaniem podejścia porównawczego. Za wartości krytyczne przyjęto mediany obliczane dla całego zbioru analizowanych jednostek przestrzennych (osiedli). Przyjęto, że zjawisko ma charakter kryzysowy, jeżeli wartość danego wskaźnika w danym osiedlu przekracza (w przypadku destymulant) lub nie osiąga (w przypadku stymulant) wartości mediany. W związku z tym zastosowano następujące zasady identyfikacji wartości krytycznych:

- W przypadku **stymulanty** (czyli zmiennej, której wzrost świadczy o poprawie sytuacji):

$$W_{ki} = 1, \text{ jeśli } x_i \leq Me$$

- W przypadku **destymulanty** (czyli zmiennej, której wzrost świadczy o pogorszeniu sytuacji):

$$W_{ki} = 1, \text{ jeśli } x_i \geq Me$$

Gdzie:

W_{ki} – wartość wskaźnika krytycznego w jednostce „i”,

x_i – wartość zmiennej dla jednostki „i”,

Me – mediana wartości tej zmiennej dla całej gminy.

Tak zdefiniowane podejście pozwoliło na obiektywną i spójną identyfikację jednostek wykazujących koncentrację niekorzystnych zjawisk w różnych obszarach funkcjonowania lokalnej społeczności.

Tabela 2. Wskaźniki diagnozy zjawisk kryzysowych

Grupy cech	Wskaźnik (charakter zmiennej stymulanta/destymulanta)	Źródło danych ^a
SFERA SPOŁECZNA	Wskaźnik aktywności społecznej mieszkańców w budżecie obywatelskim (stymulanta)	Liczba głosów oddanych na zwycięskie projekty budżetu obywatelskiego podzielona przez liczbę mieszkańców danego osiedla
	Wskaźnik środowiskowego alkoholizmu i uzależnień (destymulanta)	Liczba środowisk objętych pomocą społeczną z powodu uzależnień podzielona przez liczbę mieszkańców razy 1000
	Wskaźnik środowiskowej przemocy domowej (destymulanta)	Liczba środowisk objętych pomocą społeczną z powodu przemocy domowej podzielona przez liczbę mieszkańców razy 1000
	Wskaźnik środowiskowej bezradności opiekuńczo - wychowawczej (destymulanta)	Liczba środowisk objętych pomocą społeczną z powodu bezradności opiekuńczo - wychowawczej podzielona przez liczbę mieszkańców razy 1000
	Współczynnik obciążenia demograficznego osobami młodymi (destymulanta)	Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym podzielona przez liczbę osób w wieku produkcyjnym razy 100
	Współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi (destymulanta)	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym podzielona przez liczbę osób w wieku produkcyjnym razy 100
	Wskaźnik starości (destymulanta)	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym podzielona przez liczbę osób w wieku przedprodukcyjnym razy 100
SFERA GOSPODARCZA	Wskaźnik bezrobocia środowiskowego (destymulanta)	Liczba środowisk objętych pomocą społeczną z powodu bezrobocia podzielona przez liczbę mieszkańców razy 1000
	Wskaźnik ubóstwa środowiskowego (destymulanta)	Liczba środowisk objętych pomocą społeczną z powodu ubóstwa podzielona przez liczbę mieszkańców razy 1000

	Wskaźnik udziału terenów przemysłowych (destymulanta)	Powierzchnia terenów przemysłowych i składowych podzielona przez powierzchnię jednostki
	Wskaźnik terenów przemysłowych na mieszkańca (destymulanta)	Powierzchnia terenów przemysłowych podzielona przez liczbę mieszkańców
	Wskaźnik udziału zabudowy usługowej (stymulanta)	Powierzchnia zabudowy usługowej podzielona przez powierzchnię jednostki
	Wskaźnik usług na mieszkańca (stymulanta)	Powierzchnia zabudowy usługowej podzielona przez liczbę mieszkańców
	Wskaźnik dominacji przemysłu nad usługami (destymulanta)	Powierzchnia terenów przemysłowych i składowych podzielona przez powierzchnię zabudowy usługowej
	Wskaźnik potencjału zawodowego (stymulanta)	Liczba osób w wieku produkcyjnym podzielona przez liczbę mieszkańców
SFERA PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNA	Wskaźnik terenów biernych (destymulanta)	Suma powierzchni gruntów nieużytkowanych, innych terenów niezabudowanych i placów podzielona przez powierzchnię jednostki
	Wskaźnik zaniedbania urbanistycznego (destymulanta)	Różnica między sumą powierzchni gruntów nieużytkowanych, zabudowy przemysłowo-składowej i placów a sumą powierzchni zabudowy mieszkaniowej i handlowo-usługowej podzielona przez powierzchnię jednostki
	Wskaźnik fragmentaryzacji funkcji mieszkaniowej (destymulanta)	Różnica między powierzchnią zabudowy jednorodzinnej a wielorodzinnej podzielona przez sumę tych powierzchni
	Wskaźnik deficytu usług (destymulanta)	Powierzchnia zabudowy handlowo-usługowej podzielona przez sumę powierzchni zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej
SFERA ŚRODOWISKOWA	Wskaźnik otwartej przestrzeni zielonej (destymulanta)	Suma powierzchni zadrzewień, zagajników oraz roślinności krzewiastej i trawiastej podzielona przez powierzchnię jednostki
	Wskaźnik dostępności zorganizowanej zieleni (stymulanta)	Suma powierzchni ogródków działkowych i lasów podzielona przez powierzchnię jednostki

	Wskaźnik deficytu uporządkowanej przestrzeni (destymulanta)	Obecność placów i terenów niezagospodarowanych przy jednoczesnym braku zieleni urządzonej (wskaźnik jakościowy)
SFERA INFRASTRUKTURALNA	Wskaźnik starzenia się zasobu mieszkaniowego (destymulanta)	Liczba budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 rokiem podzielona przez liczbę wszystkich budynków mieszkalnych razy 100 procent
	Wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej ogółem (stymulanta)	Suma powierzchni zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej podzielona przez powierzchnię jednostki
	Wskaźnik intensywności zabudowy jednorodzinnej (destymulanta)	Powierzchnia zabudowy jednorodzinnej podzielona przez liczbę mieszkańców
	Wskaźnik intensywności zabudowy wielorodzinnej (destymulanta)	Powierzchnia zabudowy wielorodzinnej podzielona przez liczbę mieszkańców

^a Znaczenie skrótów: GUS - Główny Urząd Statystyczny, UG - Urząd Gminy, PUP - Powiatowy Urząd Pracy, CUS - Centrum Usług Społecznych, NSP - Narodowy Spis Powszechny, NUTS4 - powiat, NUTS5 - gmina, MSC - miejscowość statystyczna, GIS - Geograficzne Systemy Informacji.

Na potrzeby projektu przyjęto definicje zgodne z art. 9 i 10 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Obszar zdegradowany to część gminy – w tym przypadku miasta Koszalina – znajdująca się w stanie kryzysowym, tj. charakteryzująca się koncentracją negatywnych zjawisk społecznych oraz co najmniej jednego rodzaju zjawisk z pozostałych sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej. Kluczowym elementem jest występowanie problemów społecznych, a pozostałe sfery mają charakter wspierający diagnozę. W ramach niniejszego projektu przyjęto kryteria pozwalające zaliczyć dane **osiedle** do obszaru zdegradowanego, jeżeli spełnione zostały dwa warunki:

- co najmniej cztery wskaźniki z zakresu sfery społecznej przekraczają wartości krytyczne (zdefiniowane jako wartość mediany dla całego zbioru osiedli),
- liczba wskaźników negatywnych ze wszystkich analizowanych sfer – społecznej, gospodarczej, środowiskowej, technicznej oraz przestrzenno-funkcjonalnej – stanowi co najmniej 50% wszystkich przypisanych danej jednostce wskaźników.

Obszar rewitalizacji to, zgodnie z art. 10 ustawy, całość lub część obszaru zdegradowanego, na którym gmina planuje prowadzić zintegrowane działania rewitalizacyjne. Musi on cechować się szczególnym nagromadzeniem negatywnych zjawisk i istotnym znaczeniem dla rozwoju lokalnego. Obszar rewitalizacji może obejmować więcej niż jeden fragment przestrzeni miejskiej, pod warunkiem, że:

- spełnia kryteria ustawowe,
- jego łączna powierzchnia nie przekracza 20% powierzchni miasta,
- oraz nie zamieszkuje go więcej niż 30% ogólnej liczby mieszkańców Koszalina.

W przypadku, gdy zdiagnozowany obszar zdegradowany przekracza którykolwiek z powyższych limitów, miasto zobowiązane jest do wyodrębnienia węższego obszaru rewitalizacji, który mieści się w ramach ustawowych.

Proces delimitacji obszaru rewitalizacji oparto na **pogłębionej diagnozie**

jakościowej, przeprowadzonej przy zastosowaniu czterech metod badawczych:

- indywidualnych ankiet bezpośrednich z przewodniczącymi zarządów osiedli,
- indywidualnych wywiadów pogłębionych (IDI) z przedstawicielami władz miasta,
- zogniskowanych wywiadów grupowych (FGI) z liderami lokalnych środowisk,
- rozmów animacyjnych i konsultacji z mieszkańcami wybranych osiedli.

Diagnoza pogłębiona umożliwiła rozpoznanie przyczyn kumulacji zjawisk kryzysowych w poszczególnych osiedlach oraz identyfikację potencjału rozwojowego tych obszarów. Była również podstawą do określenia priorytetowych kierunków działań rewitalizacyjnych oraz przygotowania katalogu propozycji projektów odpowiadających na zidentyfikowane potrzeby społeczno-przestrzenne. Wszystkie działania w zakresie wyznaczania obszarów zdegradowanych i rewitalizacji są zgodne z ustawą o rewitalizacji, a granice obszaru rewitalizacji zostaną przedstawione na mapie w skali nie mniejszej niż 1:5000, sporządzonej na podstawie mapy zasadniczej, zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy.

Obszar rewitalizacji powinien być obszarem skoncentrowanym terytorialnie, jednak zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o rewitalizacji, nie musi on mieć charakteru ciągłego przestrzennie. Dopuszcza się jego podział na podobszary, również nieposiadające ze sobą wspólnych granic, pod warunkiem że łącznie nie przekraczają one 20% powierzchni gminy oraz nie są zamieszkane przez więcej niż 30% jej mieszkańców.

Obszar rewitalizacji wyznaczono (zob. schemat/rysunek 3) w oparciu o pogłębioną diagnozę przeprowadzoną z zastosowaniem czterech metod badawczych:

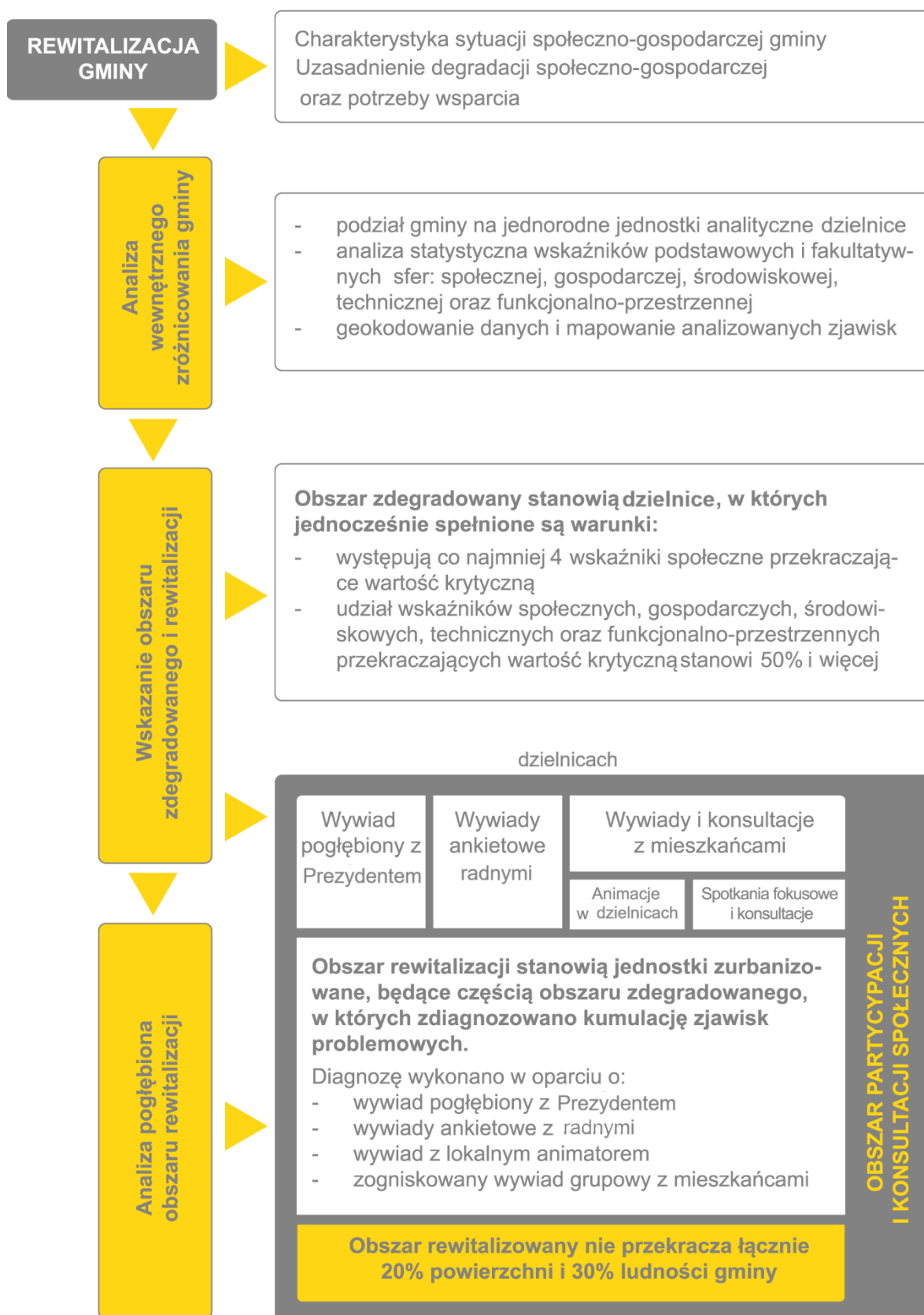
- indywidualna ankieta bezpośrednia z radnymi,
- IDI (Individual In-Depth Interview) – wywiady pogłębione z przedstawicielami władz gminy (np. Prezydentem),
- FGI (Focus Group Interview) – zogniskowane wywiady grupowe z lokalnymi liderami,
- wywiady i animacje społeczne z mieszkańcami osiedli.

Cele diagnozy pogłębionej obejmują:

- identyfikację problemów i potrzeb społecznych oraz określenie ich ważności z perspektywy różnych grup interesariuszy (radnych, przedstawicieli władz lokalnych, mieszkańców, przedsiębiorców),
- pogłębioną ocenę potencjału rozwojowego gminy, z uwzględnieniem aspektów społecznych, ekonomicznych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych i infrastrukturalnych,
- określenie możliwości rozwojowych na podstawie percepcji różnych grup mieszkańców,
- konsultację oraz weryfikację wstępnych propozycji działań rewitalizacyjnych.

Wybór metod oraz narzędzi badawczych dostosowano do charakteru celów szczegółowych oraz profilu respondentów.

Rysunek 3. Schemat wyznaczania obszaru rewitalizacji



Źródło: Czerwińska-Jaśkiewicz M., Zarębski P., Rewitalizacja społeczna wsi. Jak planować rozwój lokalny?, Wydawnictwo Politechniki Koszalińskiej, 2021

2.2. Geokodowanie danych i zasięg przestrzenny diagnozy

Pierwszym krokiem w procedurze identyfikacji obszarów zdegradowanych na terenie miasta Koszalina było wyodrębnienie jednostek analitycznych, dla których zbierane i przetwarzane są dane diagnostyczne. Zgodnie z art. 4 ustawy o rewitalizacji, diagnoza musi być oparta na obiektywnych i weryfikowalnych miernikach oraz metodach badawczych dostosowanych do lokalnych uwarunkowań. Wybrane jednostki powinny być wystarczająco zróżnicowane wewnętrznie, ale także na tyle spójne, by odzwierciedlać realny układ społeczny i przestrzenny miasta.

W przypadku Koszalina za podstawowe jednostki analityczne przyjęto osiedla. Jest to podział odpowiadający faktycznemu zróżnicowaniu urbanistycznemu, funkcjonalnemu i społecznemu miasta, a zarazem zgodny z jego strukturą organizacyjną. Osiedla różnią się m.in. stopniem zurbanizowania, typem zabudowy, poziomem dostępu do usług publicznych, funkcjami społecznymi i przestrzennymi. Ich skala pozwala na prowadzenie analiz zgodnych z założeniami planowania strategicznego i przestrzennego, a także wspiera działania partycypacyjne.

W analizie uwzględniono 18 osiedli: Na Skarpie, im. M. Wańkowicza, im. J. J. Śniadeckich, Tysiąclecia, Śródmieście, Wspólny Dom, Jedliny, Bukowe, im. T. Kotarbińskiego, Unii Europejskiej, Jamno-Łabusz, Morskie, Nowobramskie, Lechitów, Raduszka, Rokosowo, Lubiatowo i Kretomino. Dla każdej z jednostek przeprowadzono identyczną analizę diagnostyczną w oparciu o zestaw wskaźników społecznych, gospodarczych, środowiskowych, technicznych i przestrzennych. Dane statystyczne zostały przypisane przestrzennie (geokodowane) do osiedli, co umożliwiło ich kartograficzną wizualizację i porównywalność.

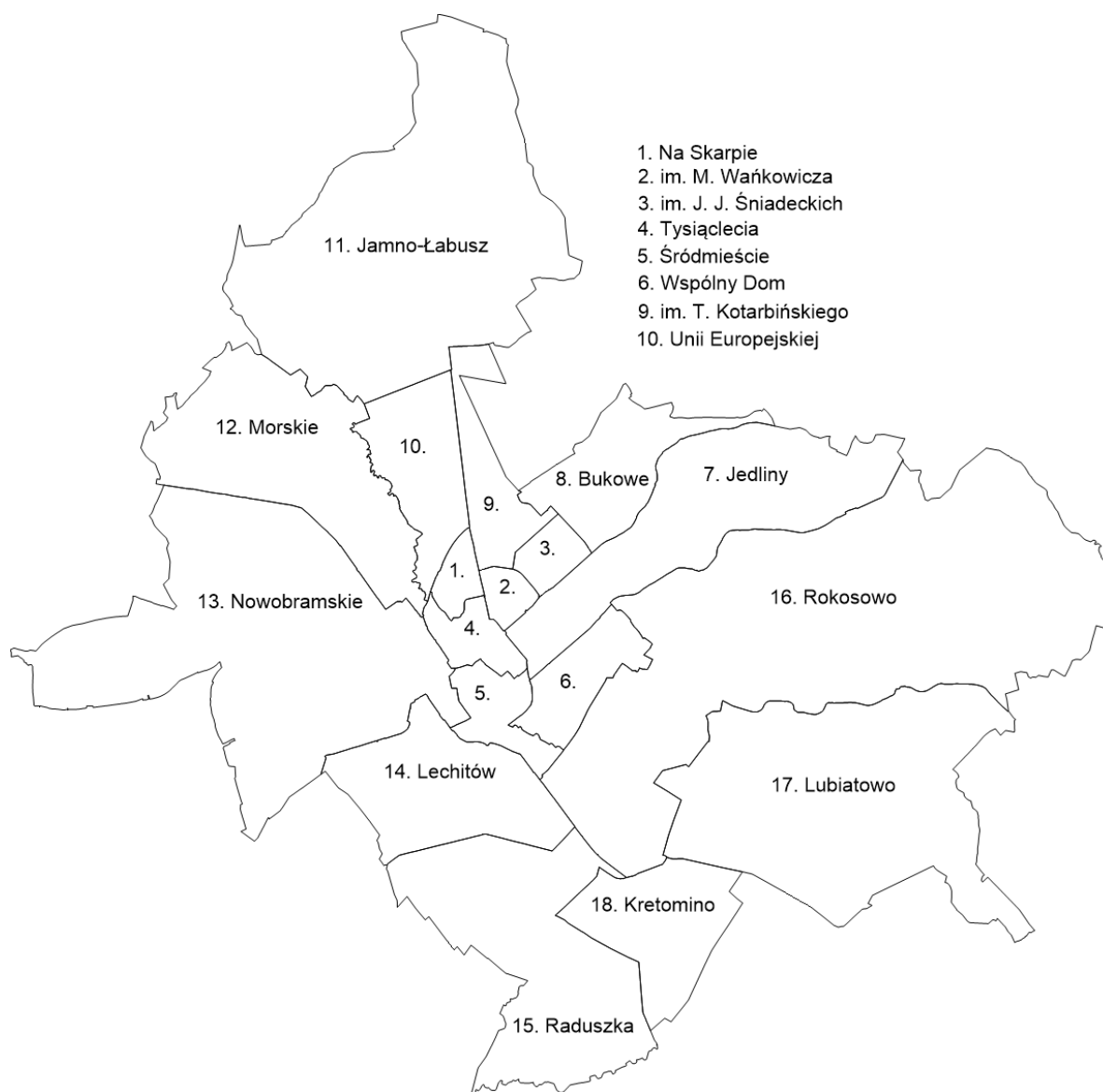
Zakres przestrzenny obszaru rewitalizacji ustalany jest na podstawie skumulowanej analizy danych ilościowych i jakościowych oraz zgodnie z przepisami art. 10 ustawy o rewitalizacji. Zgodnie z ustawą:

- obszar rewitalizacji obejmuje całość lub część obszaru zdegradowanego, wykazującą szczególną koncentrację negatywnych zjawisk (społecznych,

gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych);

- może składać się z kilku odrębnych podobszarów, które nie muszą mieć wspólnych granic, ale każdy z nich musi spełniać kryteria ustawowe;
- łączna powierzchnia obszaru rewitalizacji nie może przekraczać 20% powierzchni miasta, a populacja go zamieszkująca – 30% ogółu mieszkańców;
- granice obszaru rewitalizacji wyznacza się na podstawie diagnozy i przedstawia na mapie w skali nie mniejszej niż 1:5000 (art. 11 ust. 1).

W Koszalinie przyjęto właśnie taką metodykę delimitacji. W wyniku pogłębionej diagnozy, obejmującej analizę wskaźnikową oraz weryfikację terenową, uzyskano szczegółowy obraz sytuacji społeczno-gospodarczej na poziomie osiedli. Pozwoliło to na identyfikację obszarów zdegradowanych oraz wyznaczenie spośród nich obszaru rewitalizacji – obszaru o największej koncentracji niekorzystnych zjawisk, a zarazem obszaru o znaczeniu strategicznym dla rozwoju lokalnego.



Mapa 1. Podział Koszalina na jednostki analityczne - osiedla

2.3. Charakterystyka osiedli

Osiedle Wańkowicza zajmuje obszar 0,51 km², zlokalizowane jest w północnej części Koszalina i jest dobrze skomunikowane z resztą miasta. Jego granice wyznaczają ulice: Jana Pawła II, Juliana Fałata, aleja Monte Cassino i ulica Władysława IV. W obrębie osiedla znajdują się również ulice takie jak: Melchiora Wańkowicza (od której pochodzi nazwa osiedla), Mieczysława Jagoszewskiego, Kornela Makuszyńskiego, Konstantego Ildefonsa Gałczyńskiego, Leopolda Okulickiego i Juliana Tuwima. Większość budynków zlokalizowanych na tym osiedlu powstała w technologii wielkopłytowej w latach 50 – 80 ubiegłego wieku. Jest to obszar z pełną infrastrukturą, oferujący mieszkańcom dostęp do wielu udogodnień. Na osiedlu i w jego bliskiej okolicy znajduje się szereg placówek użyteczności publicznej i obiektów handlowo-usługowych, co czyni je samowystarczalnym. Na osiedlu znajdują się zarówno przedszkola, jak i szkoły, liczne sklepy spożywcze, obiekty usługowe i gastronomiczne. Tereny rekreacyjne i zielone, w tym stadion ABC.

Osiedle Na Skarpie zajmuje obszar 0,56 km², są to głównie tereny zabudowy wielorodzinnej, które powstały w technice wielkopłytowej po 1970 r., oraz zespoły zabudowy jednorodzinnej zlokalizowane w północnej i zachodniej części jednostki. Granice osiedla wyznaczają: od południa ulica Tadeusza Kutrzeby, od wschodu ulica Władysława IV, od północnego-zachodu linia kolejowa Koszalin-Słupsk, a od południowego zachodu ulica Batalionów Chłopskich. W obrębie osiedla znajduje się Kampus Politechniki Koszalińskiej przy ulicy Eugeniusza Kwiatkowskiego 6E, a także przedszkola i szkoły. Osiedle oferuje pełną infrastrukturę handlowo-usługową. Dobre połączenia autobusowe zapewniają łatwy dostęp do innych części miasta.

Osiedle Śródmieście zajmuje obszar 1,29 km², obejmuje centralny obszar miasta, w dużej mierze zainwestowany. Zabudowany budynkami mieszkaniowymi oraz usługowymi, a także o funkcjach mieszanych. Charakterystycznym punktem Śródmieścia jest Rynek Staromiejski, wokół którego zlokalizowane są budynki usługowo-mieszkalne oraz budynek Ratusza, w którym mieści się siedziba Urzędu

Miejskiego. W parterach budynków dominują sklepy i punkty usługowe. Rynek przeszedł znaczącą przebudowę w 2014 roku, w ramach której wymieniono nawierzchnię i zmodernizowano przestrzeń publiczną. **Część północna Śródmieścia**, w obrębie zabytkowych murów miejskich (tzw. stare miasto) z pasami zieleni, wpisane jest do rejestru zabytków. W dolinie rzeki Dzierżęcinki znajdują się tereny zieleni urządzonej - Park Książąt Pomorskich „A” i „B”, gdzie zlokalizowane są instytucje kultury (Filharmonia Koszalińska, Bałtycki Teatr Dramatyczny i Centrum Kultury 105) oraz sportu i rekreacji - stadion Koszalińskiego Klubu Piłki Nożnej „Bałtyk” Koszalin, boiska i korty tenisowe. We wschodniej części jednostki znajdują się obiekty usługowe i infrastruktury społecznej, takie jak: Sąd Rejonowy, Starostwo Powiatowe w Koszalinie, Zespół Szkół Plastycznych, Zespół Szkół nr 1, Zespół Szkół Sportowych, Prokuratura Rejonowa. W rejonie ulic Szerokiej i Orlej znajduje się zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Południowa część jednostki obejmuje tereny Miejskiego Zakładu Komunikacji Sp. z o.o., Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o., Młodzieżowego Ośrodka Adaptacji Społecznej oraz tereny zieleni nieurządzonej. Na osiedlu zlokalizowanych jest wiele atrakcji i ważnych punktów, które przyciągają mieszkańców i turystów:

- Katedra Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Maryi Panny: gotycka świątynia z XIV wieku, symbol miasta, z zabytkowymi organami, ołtarzami i witrażami.
- Rynek Staromiejski: odnowiona przestrzeń z modernistycznym ratuszem i dużą fontanną.
- Kaplica św. Gertrudy: zabytkowa gotycka kaplica z 1383 r., murowana z cegły, założona na centralnym planie 8-boku, nakryta piramidalnym dachem zwieńczonym krzyżem.
- Budynek Poczty Głównej – neogotycka budowla z 1884 r.
- Park Książąt Pomorskich: zielone płuca miasta, z malowniczym stawem, mostkami i pomnikami, idealny na relaks i rekreację.

- Domek Kata: zabytkowy obiekt z XV wieku, obecnie siedziba Teatru Propozycji Dialog.
- Cerkiew Zaśnięcia Najświętszej Maryi Panny: zlokalizowana w dawnym kościele cysterek z końca XIII wieku.
- Muzeum w Koszalinie: mieści się w zespole dawnego młyna miejskiego.
- Mury Miejskie: fragmenty murów obronnych z ok. 1320 roku, przypominające o średniowiecznej historii miasta
- Filharmonia Koszalińska im. Stanisława Moniuszki – instytucja kultury ściągająca melomanów z całego Pomorza. Filharmonia Koszalińska organizuje około 140 koncertów rocznie, z czego połowę stanowią koncerty symfoniczne.

Śródmieście to obszar o bogatej historii, który po zniszczeniach wojennych został odbudowany i wciąż ewoluuje, łącząc zabytkowe elementy z nowoczesną funkcjonalnością. To tutaj koncentruje się życie kulturalne, administracyjne i usługowe Koszalina.

Osiedle Tysiąclecia zajmuje obszar 0,96 km², obejmuje tereny zabudowy wielorodzinnej - typowych pięcio- i jedenastokondygnacyjnych budynków mieszkalnych, położonych przy ulicach: Młyńskiej, Podgórnej, Budowniczych, Projektantów. W południowej części jednostki zlokalizowane są tereny zieleni urządzonej – wpisanej do rejestru zabytków, wraz ze zlokalizowanymi tu obiektami. Są to: Park Tadeusza Kościuszki z Koszalińską Biblioteką Publiczną oraz Park przy Amfiteatrze z Amfiteatrem im. Ignacego Jana Paderewskiego, który został zmodernizowany i odnowiony w latach 2019–2021. Tereny zielone ciągną się również wzdłuż rzeki Dzierżęcinki i obejmują „Sportową Dolinę” oraz nowostworzoną przestrzeń rekreacyjno-kulturową „Dolinę Smaków”. Północna część jednostki, między ulicami Franciszkańską i Batalionów Chłopskich, to tereny usługowo-produkcyjne. Granice jednostki wyznaczają: aleja Monte Cassino, ulice Władysława IV, Tadeusza Kutrzeby i Batalionów Chłopskich, następnie tereny kolejowe do wysokości ulicy Franciszkańskiej, która wraz z ulicą Niepodległości stanowi zachodnią granicę osiedla.

Od południa granica biegnie ulicami: Podgrodzie, Młyńską, Piastowską, Jedności, Bartosza Głowackiego i Pileckiego (w kierunku do al. Monte Cassino).

Osiedle Kotarbińskiego zajmuje obszar 1,9 km², zlokalizowane jest w północnej części miasta. Granice osiedla wyznaczają ulice: Władysława IV, Akademicka, Staszica, Bukowa i Wąwóz Grabowy. W swoich granicach osiedle ma zespół ogródków działkowych i terenów zielonych za torami kolejowymi. Dominuje tutaj zabudowa wielorodzinna, wzniesiona w technologii wielkopłytywowej. Realizowane są również nowe inwestycje deweloperskie. Występuje również zabudowa jednorodzinna. Na osiedlu znajduje się wiele obiektów usługowych takich jak rozbudowana niedawno Galeria Handlowa Emka, supermarkety, sklepy specjalistyczne. Mieszkańcy mają dostęp do przychodni, aptek, poczty, placówek edukacyjnych (szkół i przedszkoli) oraz terenów zielonych, w tym „Wąwozów Grabowych”, co sprzyja aktywności fizycznej i wypoczynkowi. Na osiedlu i w jego okolicy znajdują się place zabaw dla dzieci, a także miejsca sprzyjające spacerom i rekreacji na świeżym powietrzu.

Osiedle Bukowe zajmuje obszar 2,89 km², z czego tereny zamieszkałe stanowią około 25% powierzchni całego osiedla. Przeważającą część osiedla zajmują tereny leśne. Osiedle charakteryzuje się przede wszystkim zabudową niską, składającą się z domów szeregowych oraz wolnostojących domów jednorodzinnych. Występują również enklawy terenów zabudowy wielorodzinnej i usług. Osiedle jest dobrze skomunikowane z pozostałą częścią miasta.

Położone jest w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych, w tym malowniczej Góry Chełmskiej, która jest idealnym miejscem na spacer, jogging, wycieczki rowerowe i aktywne spędzanie czasu na świeżym powietrzu.

Osiedle Śniadeckich zajmuje powierzchnię 0,7 km² i znajduje się w północno-zachodniej części miasta. Na jego terenie znajdują się budynki mieszkalne o wysokości 12 i 9 kondygnacji, a także niższe, 5-kondygnacyjne. Osiedle charakteryzuje się dobrze rozwiniętą infrastrukturą. Znajdują się tu liczne sklepy spożywcze (małe osiedlowe sklepiki oraz większe markety) oraz punkty usługowe

i gastronomiczne. Na osiedlu znajdują się ponadto obiekty: Politechniki Koszalińskiej, Hali Widowiskowo-Sportowej oraz najsłynniejsza rzeźba w Koszalinie „Ptaki” Władysława Hasiora. Osiedle jest dobrze skomunikowane z pozostałymi częściami Koszalina dzięki rozbudowanej sieci komunikacji miejskiej.

Osiedle Jamno-Łabusz zajmuje powierzchnię 15 km² i jest najbardziej wysuniętym na północ osiedlem Koszalina. Obejmuje tereny dawnych sołectw Jamno i Łabusz (gm. Będzino), zachowujących historyczne układy ruralistyczne z częściowo przetrwałą zabudową zagrodową. Wzdłuż głównych osi komunikacyjnych tego obszaru — ulic Jamneńskiej, Koszalińskiej, Północnej i Starowiejskiej — rozwija się także zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Charakterystyczną cechą osiedla jest rozproszona zabudowa, dominują tu przede wszystkim domy jednorodzinne, zarówno te starsze, jak i nowobudowane obiekty. Obserwuje się dynamiczny rozwój budownictwa jednorodzinnego, co świadczy o rosnącej atrakcyjności tego rejonu. Pojawiają się również enklawy kameralnych domów w zabudowie szeregowej. Największym atutem osiedla jest jego bezpośrednie sąsiedztwo z Jeziorem Jamno. To ogromny walor dla miłośników sportów wodnych, wędkarstwa, spacerów brzegiem jeziora czy po prostu relaksu na łonie natury. Rozwój turystyki i rekreacji nad jeziorem wpływa na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej i rekreacyjnej całego obszaru. Mieszkańcy mogą korzystać z przystani, wypożyczalni sprzętu wodnego oraz tras rowerowych i spacerowych wzdłuż brzegów jeziora. Na osiedlu zlokalizowana jest „Zagroda Jamneńska”. Zagroda jest przykładem typowej dla Jamna architektury XIX w. Na jej terenie znajduje się zrekonstruowana kmiecia chałupa, w której przedstawione są najbardziej charakterystyczne wytwory kultury materialnej dawnych jamneńczyków. Natomiast w nowoczesnej stodole odbywają się warsztaty, spotkania oraz różnorodne imprezy kulturalne. W sąsiedztwie Zagrody Jamneńskiej znajduje się jeden z najstarszych zabytków Koszalina – Kościół pw. Matki Boskiej Różańcowej. Obecnie infrastruktura osiedla "Jamno-Łabusz" jest w fazie dynamicznego rozwoju. Dostępne są podstawowe sklepy spożywcze oraz punkty usługowe. Niedawno przy wjeździe na osiedle powstał nowy Park Handlowy „OTO Park”. W miarę wzrostu liczby mieszkańców, pojawiają się

nowe inwestycje w infrastrukturę drogową, oświetlenie i sieć mediów. Warto podkreślić, że rozwój osiedla idzie w parze z planami zagospodarowania przestrzennego, mającymi na celu zachowanie jego naturalnego charakteru.

Osiedle "Jedliny" zajmuje obszar 6,9 km², z czego ponad połowę powierzchni zajmuje las. Osiedle obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym zespoły zabudowy zabytkowej przy ul. Piłsudskiego, oraz usługowej - w tym tereny Parku Wodnego i obiektów sportowych (stadion „Gwardii”, hala sportowa). Obszar jednostki położony jest pomiędzy: drogą krajową nr 6 (ulice Gdańska i Juliana Fałata), aleją Monte Cassino, ulicami Pileckiego i Piłsudskiego – do granicy lasów Góry Chełmskiej, obejmuje tereny leśne na wschód od ul. Rekreacyjnej, pomiędzy ulicami Gdańską i Słupską do granic miasta oraz tereny zamknięte – boisko atletyczne Centralnego Ośrodka Szkolenia Straży Granicznej. Dużym atutem osiedla jest jego położenie w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i terenów zielonych. Mieszkańcy mają łatwy dostęp do ścieżek spacerowych, rowerowych i biegowych, co sprzyja aktywnemu trybowi życia i relaksowi na świeżym powietrzu. Znajdują się tu już liczne punkty usługowe, gastronomiczne oraz handlowe.

Osiedle Lechitów zajmuje obszar 4,5 km², położone jest w południowo-zachodniej części miasta. Charakteryzuje się dobrze rozwiniętą infrastrukturą oraz dogodnym dostępem do kluczowych punktów Koszalina. Zabudowa osiedla Lechitów to budynki mieszkalne wielorodzinne, pochodzące w większości z okresu budownictwa wielkopłytowego, są również starsze budynki, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a także nowsze inwestycje. Znajdują się tutaj również budynki jednorodzinne. Osiedle ma kompleksowo rozwiniętą infrastrukturę. Mieszkańcy mają dostęp do szerokiej gamy usług i sklepów, a także usług oświaty. W granicach osiedla znajdują się ogrody działkowe, teren cmentarza, tereny produkcyjno-usługowe pomiędzy linią kolejową a ulicą Szczecińską.

Osiedle Lubiatowo zajmuje obszar 11,92 km², to rozległy obszar położony w południowo-zachodniej części miasta, charakteryzujący się dominującą zabudową jednorodzinną ekstensywną. Osiedle wyróżnia się dużą ilością terenów zielonych.

Domy często posiadają obszerne działki, co sprzyja prywatności i daje możliwość stworzenia własnej zielonej oazy. Bliskość lasów i terenów otwartych poza miastem dodatkowo podnosi walory rekreacyjne osiedla. W granicach jednostki znajduje się m.in. obszar dawnych wsi Lubiatowo i Dzierżęcino oraz jezioro Lubiatowo, objęte Rezerwatem Przyrody „Jezioro Lubiatońskie im. Prof. Wojciecha Górskiego”.

Osiedle Morskie zajmuje obszar 6,86 km², charakteryzuje się zróżnicowaną zabudową. Dominują tu budynki mieszkalne wielorodzinne z różnych okresów, zarówno starsze, wielkopłytowe, jak i nowsze inwestycje. Obok nich można znaleźć także kameralne domy jednorodzinne i szeregowe. Osiedle oferuje mieszkańcom bardzo dobrze rozwiniętą i kompleksową infrastrukturę. Na osiedlu zlokalizowana jest szkoła podstawowa, przedszkole, szkoła zawodowa, liczne punkty usługowe, handlowe. W granicach osiedla znajduje się las, który ciągnie się aż do granic miasta.

Osiedle Nowobramskie zajmuje obszar 14,31 km², z czego większość stanowią tereny o funkcji produkcyjno-przemysłowej i składowo-magazynowej, a także tereny infrastruktury technicznej (ciepłownia, Główny Punkt Zasilający), usługowe oraz tereny leśne. Zamieszkałą część osiedla stanowią przedwojenne kamienice, powojenne budynki mieszkalne wielorodzinne i jednorodzinne oraz nowe inwestycje: kameralne bloki i apartamentowce. Do osiedla w 2023 r. została przyłączona część wsi Stare Bielice, w której dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Osiedle Nowobramskie, jako część centrum Koszalina, charakteryzuje się rozbudowaną infrastrukturą oraz dostępem do różnorodnych usług i udogodnień. Mieszkańcy mają dostęp do bogatej oferty handlowo-usługowej: liczne sklepy, butiki, supermarkety, punkty usługowe wszelakiego rodzaju, szkoły i przedszkola.

Osiedle Raduszka zajmuje obszar 7,77 km², obejmuje tereny dawnych wsi Sarzyno i Raduszka, które w ostatnich latach podlegają postępującej urbanizacji. Są to tereny wielofunkcyjne - zlokalizowana jest tu zabudowa jedno- i wielorodzinna, pojedyncze budynki o funkcjach zagrodowych i usługowo-produkcyjnych, w południowej części osiedla dominuje zabudowa jednorodzinna. Na obrzeżach osiedla znajdują się grunty rolne, łąki i pastwiska.

Osiedle Rokosowo zajmuje obszar 21,24 km², z czego przeważającą część stanowią tereny leśne. Osiedle obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej, dla których główną oś komunikacyjną stanowi ul. Zwycięstwa. Tereny na północ od niej zajmuje zabudowa jednorodzinna z preferencją zabudowy usługowo-mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż ulicy zbiorczej, oraz pojedyncze budynki wielorodzinne. Po południowej stronie ulicy Zwycięstwa (do granicy terenów zamkniętych i ulicy Wojska Polskiego) zlokalizowane są zespoły zabudowy jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, w tym budynki wielorodzinne w rejonie ulic Morelowej, Jabłoniowej i Zwycięstwa. Osiedle oferuje dostęp do pełnej infrastruktury usługowej, takiej jak przychodnie lekarskie, szkoła i kościół. W granicach osiedla znajdują się tereny rekreacyjne w tym „Wodna Dolina” z plażą miejską, centrum handlowe „Forum”, a także ogródki działkowe.

Osiedle Wspólny Dom zajmuje obszar 2 km², obejmuje tereny zlokalizowanego po obu stronach ulicy Zwycięstwa. Granicą osiedla od północy jest ulica Marszałka Józefa Piłsudskiego, a od południa ulica 4 Marca. Wzdłuż ulic Piłsudskiego i Zwycięstwa znajduje się zabudowa śródmiejska mieszkaniowo-usługowa, gdzie dominuje zwarta zabudowa historyczna, objęta ochroną konserwatorską. W części centralnej jednostki znajdują się zespoły zabudowy wielorodzinnej, zaś na jej obrzeżach - enklawy zabudowy jednorodzinnej oraz ogródki działkowe. W granicach osiedla znajduje się Wyższa Szkoła Straży Granicznej przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego. Osiedle oferuje dostęp do bogatej infrastruktury miejskiej, terenów rekreacyjnych oraz placówek edukacyjnych.

Osiedle Unii Europejskiej zajmuje obszar 2,84 km², to jedno z najmłodszych i najbardziej dynamicznie rozwijających się osiedli, położone w północnej części miasta. Dominuje tutaj zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, bliźniacza i wolnostojąca, a także nowoczesne budynki wielorodzinne oraz budynki Koszalińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Architektura osiedla jest spójna i estetyczna. Infrastruktura na osiedlu jest w fazie intensywnego rozwoju, dostosowując się do rosnącej liczby mieszkańców. Na osiedlu zlokalizowany jest park handlowy „Vendo

Park”, zapewniający mieszkańcom dostęp do różnorodnych punktów usługowych. Osiedle Unii Europejskiej jest dobrze skomunikowane z centrum Koszalina oraz innymi częściami miasta. Regularne połączenia autobusowe MZK zapewniają szybki i wygodny dojazd. Dla zmotoryzowanych mieszkańców, osiedle ma dogodny dostęp do głównych arterii komunikacyjnych Koszalina oraz dróg wylotowych.

Osiedle Kretomino o powierzchni 3,36 km², zostało włączone w granice administracyjne Koszalina w 2023 roku. Pomimo tego zachowuje charakter podmiejski, oferując mieszkańcom ciszę, przestrzeń oraz dużą ilość terenów zielonych. Położone na południowo-zachodnich obrzeżach miasta, charakteryzuje się przewagą zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – zarówno starszej, jak i nowo realizowanej. Dostępne są podstawowe sklepy spożywcze oraz punkty usługowe. Osiedle jest dobrze skomunikowane z centrum Koszalina dzięki regularnym połączeniom autobusowym komunikacji miejskiej.

2.4. Analiza wewnętrznego zróżnicowania Koszalina ze względu na występowanie zjawisk kryzysowych w głównych sferach funkcjonalnych: Analiza ilościowa/statystyczna

Diagnoza na potrzeby Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Koszalina została przeprowadzona dla całego obszaru gminy miejskiej, z uwzględnieniem wewnętrznego zróżnicowania jednostek osiedlowych. Celem diagnozy było rozpoznanie skali i zakresu występowania zjawisk kryzysowych w pięciu podstawowych sferach funkcjonalnych: społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej oraz technicznej.

W celu identyfikacji zjawisk kryzysowych w każdej z tych sfer zastosowano zestaw wskaźników diagnostycznych, których dobór oparto na wytycznych zawartych w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015 poz. 1777, z późn. zm.), jak również na dokumentach programowych szczebla regionalnego, w tym Zasadach realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014–2020.

Wskaźniki przyjęte do analizy zostały dobrane z uwzględnieniem dostępności danych, ich porównywalności między jednostkami osiedlowymi oraz przydatności diagnostycznej. Co istotne, ich ostateczny wybór został również uwarunkowany specyfiką lokalną Koszalina – w tym strukturą osadniczą, dostępnością usług publicznych, zróżnicowaniem poziomu zurbanizowania oraz wynikami konsultacji z mieszkańcami i interesariuszami lokalnymi. Tym samym, diagnoza opiera się nie tylko na zgodności z ramami ustawowymi i wytycznymi programowymi, ale również na pogłębionym rozumieniu lokalnych uwarunkowań, które pozwalają trafnie zidentyfikować te fragmenty miasta, które wymagają zintegrowanej interwencji rewitalizacyjnej.

2.4.1. Sfera społeczna

Sfera społeczna stanowi kluczowy komponent diagnozy na potrzeby wyznaczenia obszarów zdegradowanych oraz rewitalizacji, zgodnie z art. 9 ustawy o rewitalizacji. W przypadku miasta Koszalina analiza tej sfery została przeprowadzona z wykorzystaniem zestawu wskaźników ukierunkowanych na rozpoznanie zjawisk takich jak: niska aktywność społeczna mieszkańców, problemy związane z uzależnieniami i przemocą, deficyty wychowawcze, a także strukturalne wyzwania demograficzne. Do oceny sytuacji społecznej w poszczególnych osiedlach przyjęto siedem wskaźników diagnostycznych, z czego jeden ma charakter **stymulanty** (im wyższa wartość, tym lepiej), a pozostałe to **destymulanty** (im wyższa wartość, tym gorzej).

Pierwszym z analizowanych wskaźników jest **wskaźnik aktywności społecznej mieszkańców w budżecie obywatelskim**, który został wyliczony jako liczba głosów oddanych na zwycięskie projekty budżetu obywatelskiego, podzielona przez liczbę mieszkańców danego osiedla. Jest to wskaźnik pozytywny (stymulanta), który ilustruje poziom zaangażowania mieszkańców w sprawy lokalne oraz ich gotowość do współdecydowania o kształcie przestrzeni i usług publicznych. Wysoki poziom partycypacji może świadczyć o dobrze funkcjonującym kapitale społecznym i zaufaniu do instytucji. Kolejne trzy wskaźniki odnoszą się do problemów środowiskowych objętych pomocą społeczną i mają charakter destymulant:

- **wskaźnik środowiskowego alkoholizmu i uzależnień**, obliczany jako liczba środowisk objętych pomocą z powodu uzależnień na 1000 mieszkańców,
- **wskaźnik przemocy domowej**, oparty na liczbie środowisk objętych pomocą społeczną z powodu przemocy domowej, również przeliczony na 1000 mieszkańców,
- **wskaźnik środowiskowej bezradności opiekuńczo - wychowawczej**, wyrażający liczbę środowisk korzystających z pomocy społecznej z uwagi na trudności w sprawowaniu funkcji opiekuńczo-wychowawczej.

Wskaźniki te stanowią istotne źródło wiedzy o skumulowanych problemach rodzinnych i społecznych w danym osiedlu. Wysokie wartości tych mierników mogą wskazywać na konieczność wdrożenia działań z zakresu animacji społecznej, wsparcia rodzinnego oraz przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu.

Kolejna grupa wskaźników odnosi się do **struktur demograficznych** i wyzwań związanych z nierównowagą wiekową. Są to:

- **współczynnik obciążenia demograficznego osobami młodymi**, rozumiany jako stosunek liczby osób w wieku przedprodukcyjnym do liczby osób w wieku produkcyjnym,
- **współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi**, czyli stosunek liczby osób w wieku poprodukcyjnym do liczby osób w wieku produkcyjnym,
- **wskaźnik starości**, który stanowi iloraz liczby osób starszych (poprodukcyjnych) do liczby osób młodych (przedprodukcyjnych) – wskaźnik ten obrazuje proces starzenia się lokalnych społeczności.

Zjawiska niekorzystnych proporcji wiekowych, w szczególności dominacja populacji w wieku poprodukcyjnym, wpływają na obniżenie potencjału rozwojowego społeczności osiedla oraz generują rosnące potrzeby w zakresie usług zdrowotnych, opiekuńczych i transportowych.

Analiza wartości powyższych wskaźników w układzie osiedlowym pozwoliła na zidentyfikowanie tych części Koszalina, w których zjawiska kryzysowe mają szczególne natężenie i kumulację. Osiedla charakteryzujące się przekroczeniem wartości krytycznych (najczęściej przyjęto medianę) w co najmniej dwóch wskaźnikach społecznych, zostały wskazane jako potencjalne elementy obszaru zdegradowanego.

Wskaźnik aktywności społecznej mieszkańców w budżecie obywatelskim został przyjęty jako miernik lokalnego kapitału społecznego oraz gotowości mieszkańców do partycypacji obywatelskiej. Wylicza się go jako stosunek liczby głosów oddanych na zwycięskie projekty budżetu obywatelskiego do liczby mieszkańców danego osiedla. Jego wybór wynika z potrzeby identyfikacji nie tylko obszarów

problemowych, ale również takich, które posiadają potencjał do mobilizacji społecznej i współuczestnictwa w procesie przemian. Budżet obywatelski to narzędzie demokracji bezpośredniej, pozwalające mieszkańcom współdecydować o części wydatków publicznych. Frekwencja w głosowaniu, a szczególnie liczba oddanych głosów na projekty, które zostaną zrealizowane, może być postrzegana jako wskaźnik realnego zaangażowania obywateli w życie publiczne oraz ich poczucia sprawczości. Wysoki poziom udziału może świadczyć o istnieniu aktywnej i zintegrowanej społeczności lokalnej, gotowej do podejmowania działań na rzecz wspólnego dobra. Z kolei niska frekwencja może wskazywać na brak zaufania do instytucji publicznych, słabą sieć więzi sąsiedzkich, ograniczoną komunikację społeczną lub wykluczenie cyfrowe, które utrudnia udział w procedurze głosowania. Wskaźnik ten został potraktowany jako **stymulanta**, co oznacza, że jego wyższa wartość interpretowana jest jako zjawisko pozytywne z punktu widzenia możliwości wdrażania zintegrowanych działań rewitalizacyjnych. Im większa aktywność obywatelska, tym większa szansa na powodzenie procesów partycypacyjnych oraz skuteczniejszą i trwalszą implementację projektów społecznych. Jednocześnie, niski poziom aktywności może wymagać uruchomienia działań animacyjnych i edukacyjnych, których celem będzie wzmocnienie kompetencji obywatelskich i zaangażowania mieszkańców. Wskaźnik aktywności społecznej dobrze uzupełnia analizę wskaźników o charakterze problemowym, ponieważ wskazuje nie tylko na obszary koncentracji negatywnych zjawisk, ale również na potencjał społeczności lokalnej do współpracy i samoorganizacji. Tym samym stanowi istotny element oceny zdolności osiedli do bycia beneficjentem skutecznych działań rewitalizacyjnych.

Wskaźnik środowiskowego alkoholizmu i uzależnień odzwierciedla skalę występowania problemów związanych z uzależnieniami w danym osiedlu. Jest on wyliczany jako liczba środowisk objętych pomocą społeczną z powodu uzależnień, przeliczona na 1000 mieszkańców jednostki osiedlowej. Wskaźnik ten ma charakter **destymulanty**, co oznacza, że jego wyższe wartości interpretowane są jako zjawisko niekorzystne z punktu widzenia diagnozy społecznej i polityki rewitalizacyjnej.

Problemy związane z alkoholizmem i innymi formami uzależnień (np. narkomania, uzależnienia behawioralne) stanowią istotne zagrożenie dla funkcjonowania jednostek rodzinnych, stabilności lokalnych wspólnot oraz bezpieczeństwa społecznego. Ich obecność w diagnozie rewitalizacyjnej ma szczególne znaczenie, ponieważ uzależnienia często towarzyszą innym zjawiskom kryzysowym – takim jak przemoc domowa, bezrobocie, ubóstwo czy wykluczenie edukacyjne dzieci i młodzieży. Są również czynnikiem silnie destabilizującym funkcjonowanie rodzin oraz ograniczającym możliwości uczestnictwa w życiu społecznym. Uwzględnienie tego wskaźnika w diagnozie pozwala na identyfikację obszarów, w których skala problemów uzależnień przekracza poziom akceptowalny społecznie i wymaga uruchomienia zintegrowanych działań interwencyjnych oraz profilaktycznych. Wysoka wartość wskaźnika może wskazywać na potrzebę wzmocnienia sieci wsparcia instytucjonalnego – w tym działań Centrum Usług Społecznych, organizacji pozarządowych, poradni leczenia uzależnień oraz animatorów środowiskowych. Jednocześnie, dane pochodzące z systemu pomocy społecznej odzwierciedlają tylko część skali problemu, ponieważ nie wszystkie przypadki uzależnień są ujawniane lub objęte formalnym wsparciem. Dlatego wskaźnik ten należy interpretować również jako sygnał społecznej gotowości do zgłaszania i diagnozowania problemu oraz jako miernik działania lokalnych instytucji wsparcia.

W ramach analizy porównawczej osiedli w Koszalinie, wyższe wartości wskaźnika środowiskowego alkoholizmu i uzależnień są traktowane jako jeden z głównych elementów identyfikacji zjawisk kryzysowych o charakterze społecznym. Występowanie tego zjawiska, zwłaszcza w połączeniu z innymi problemami społecznymi (np. przemocą domową lub bezradnością opiekuńczo - wychowawczą), istotnie zwiększa prawdopodobieństwo kwalifikacji danego obszaru jako zdegradowanego.

Wskaźnik środowiskowej przemocy domowej stanowi miernik skali występowania zjawisk przemocy wewnątrzrodzinnej na poziomie osiedla. Obliczany jest jako liczba środowisk objętych pomocą społeczną z powodu przemocy domowej, przeliczona na 1000 mieszkańców danej jednostki. Wskaźnik ten posiada charakter

destymulanty, co oznacza, że jego wyższe wartości interpretowane są jako przejaw nasilonych zjawisk kryzysowych w strukturze społecznej.

Przemoc domowa, jako zjawisko ukryte i często trudne do ujawnienia, stanowi poważne zagrożenie dla spójności wspólnot lokalnych. Jej obecność wpływa nie tylko na zdrowie psychiczne i fizyczne członków rodziny, ale również ogranicza ich możliwości edukacyjne, zawodowe i społeczne. W konsekwencji prowadzi do wielopokoleniowego dziedziczenia problemów, pogłębiania się wykluczenia społecznego oraz wzrostu zapotrzebowania na pomoc instytucjonalną. Włączenie tego wskaźnika do diagnozy rewitalizacyjnej wynika z konieczności identyfikacji obszarów, w których zjawisko przemocy domowej przekracza wartości krytyczne i może stanowić barierę dla rozwoju społecznego, edukacyjnego i obywatelskiego mieszkańców. Wysoka wartość wskaźnika świadczy zarówno o nasileniu samych zjawisk przemocy, jak i o stopniu aktywności instytucjonalnej w zakresie ich rozpoznawania oraz podejmowania interwencji. Warto zaznaczyć, że dane statystyczne w tym zakresie – choć pochodzą z oficjalnych systemów pomocy społecznej – mogą nie w pełni odzwierciedlać rzeczywistą skalę problemu, gdyż wiele przypadków przemocy pozostaje niezgłoszonych lub nieujawnionych. Tym bardziej istotne staje się ich przestrzenne rozmieszczenie i koncentracja, która wskazuje na obszary wymagające szczególnej uwagi w ramach planowanych działań rewitalizacyjnych. W kontekście Koszalina, osiedla charakteryzujące się wysokim wskaźnikiem środowiskowej przemocy domowej, zwłaszcza jeśli towarzyszą temu inne zjawiska społeczne (np. uzależnienia, bezradność opiekuńczo - wychowawcza), mogą zostać zakwalifikowane jako jednostki zagrożone wykluczeniem społecznym, wymagające zintegrowanej interwencji obejmującej zarówno wsparcie indywidualne, jak i działania animacyjno-edukacyjne oraz wzmocnienie systemów prewencji.

Wskaźnik środowiskowej bezradności opiekuńczo - wychowawczej obrazuje stopień występowania trudności opiekuńczo-wychowawczych w rodzinach zamieszkujących dane osiedle. Obliczany jest jako liczba środowisk objętych pomocą społeczną z powodu bezradności w sprawowaniu funkcji opiekuńczo-wychowawczej,

przeliczona na 1000 mieszkańców jednostki. Wskaźnik ten ma charakter **destymulanty**, co oznacza, że jego wyższe wartości są interpretowane jako przejaw poważnych deficytów społecznych i wychowawczych. Bezradność opiekuńczo - wychowawcza, rozumiana jako niezdolność do zapewnienia dzieciom odpowiednich warunków rozwoju, opieki i socjalizacji, jest zjawiskiem złożonym i wieloczynnikowym. Może wynikać zarówno z czynników ekonomicznych (ubóstwa, bezrobocia), jak i psychologicznych (brak kompetencji rodzicielskich, uzależnienia, przemoc domowa). Jej występowanie zwiększa ryzyko powielania problemów społecznych w kolejnych pokoleniach i ogranicza szanse dzieci na wyjście z kręgu wykluczenia społecznego. Włączenie wskaźnika do analizy na potrzeby rewitalizacji wynika z jego znaczenia diagnostycznego – wskazuje on obszary, w których konieczne jest rozwijanie systemów wsparcia rodzin, opieki środowiskowej, pracy socjalnej oraz działań profilaktycznych i edukacyjnych. Wysoka wartość wskaźnika może również świadczyć o przeciążeniu instytucji publicznych zajmujących się pomocą społeczną oraz o niedostatku lokalnych zasobów w zakresie wsparcia rodziny. Z perspektywy planowania rewitalizacji, bezradność opiekuńczo - wychowawcza jest czynnikiem istotnie ograniczającym aktywizację społeczną mieszkańców. Rodziny objęte pomocą z tego powodu często mają ograniczony dostęp do informacji, nie uczestniczą w życiu lokalnym i nie są beneficjentami działań partycypacyjnych. Oznacza to, że planowane działania rewitalizacyjne powinny uwzględniać komponenty skierowane do rodzin z dziećmi – w tym świetlice środowiskowe, poradnictwo rodzinne, wsparcie pedagogiczne i integrację międzypokoleniową. W kontekście Koszalina, analiza wskaźnika na poziomie osiedli pozwala wskazać obszary o nasilonej koncentracji problemów wychowawczych, co ułatwia precyzyjne zaplanowanie działań naprawczych i wzmocnienie infrastruktury społecznej w lokalizacjach najbardziej zagrożonych społeczną marginalizacją.

Współczynnik obciążenia demograficznego osobami młodymi odzwierciedla relację liczbową między populacją osób w wieku przedprodukcyjnym (tj. 0–17 lat), a liczbą osób w wieku produkcyjnym (18–64 lata). Wylicza się go jako stosunek liczby osób w wieku przedprodukcyjnym do liczby osób w wieku

produkcyjnym, pomnożony przez 100. Wskaźnik ten ma charakter **destymulanty**, co oznacza, że jego wyższe wartości są interpretowane jako potencjalne zagrożenie dla równowagi demograficzno-społecznej. Wysoka wartość tego wskaźnika świadczy o dużym udziale dzieci i młodzieży w strukturze demograficznej danej jednostki osiedlowej. Choć obecność młodego pokolenia jest generalnie zjawiskiem pozytywnym z punktu widzenia długofalowego rozwoju lokalnego, to jednocześnie oznacza zwiększone potrzeby w zakresie dostępu do usług publicznych – w szczególności edukacji, opieki, wsparcia społecznego, infrastruktury czasu wolnego oraz programów profilaktycznych i wychowawczych. Obszary o wysokim wskaźniku obciążenia demograficznego osobami młodymi mogą być szczególnie wrażliwe na niewydolność systemów usług publicznych – zwłaszcza jeśli jednocześnie występują tam zjawiska społeczne takie jak bezradność opiekuńczo - wychowawcza, uzależnienia, przemoc domowa czy niska aktywność obywatelska. W takich przypadkach istnieje podwyższone ryzyko pogłębiania się problemów społecznych, ich dziedziczenia oraz wzrostu potrzeb interwencyjnych. Interpretując ten wskaźnik w kontekście rewitalizacji, należy zwrócić uwagę na jego relację z innymi zmiennymi społecznymi. Wysoki poziom współczynnika przy niskim poziomie integracji społecznej może wskazywać na potrzebę zintensyfikowania działań edukacyjnych, wychowawczych i animacyjnych, a także na konieczność inwestycji w infrastrukturę dla dzieci i młodzieży. Z kolei niski poziom wskaźnika może sugerować procesy starzenia się społeczności lub odpływ młodej populacji, co również powinno zostać uwzględnione w planowaniu działań rozwojowych. W przypadku miasta Koszalina, analiza tego wskaźnika na poziomie osiedli umożliwia wskazanie obszarów o zwiększonym potencjale lub przeciwnie – obszarów ryzyka wynikającego z niewystarczających zasobów społecznych i rozwojowych dla młodego pokolenia.

Współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi przedstawia relację między liczbą osób w wieku poprodukcyjnym (65 lat i więcej), a liczbą osób w wieku produkcyjnym (18–64 lata), wyrażoną jako iloraz pomnożony przez 100. Wskaźnik ten został zaklasyfikowany jako **destymulanta**, co oznacza, że jego wyższe

wartości interpretowane są jako czynnik niekorzystny z punktu widzenia funkcjonowania społecznego i potencjału rozwojowego danego osiedla.

Wysoka wartość współczynnika wskazuje na znaczne obciążenie ludności w wieku produkcyjnym obowiązkiem utrzymania i opieki nad rosnącą populacją senioralną. Taka struktura demograficzna może skutkować wzrostem zapotrzebowania na usługi społeczne, w tym m.in. zdrowotne, opiekuńcze, socjalne czy transportowe, przy jednoczesnym ograniczeniu aktywności ekonomicznej mieszkańców. Może również prowadzić do wycofywania się starszych mieszkańców z życia społecznego i obywatelskiego, zwłaszcza w przypadku niewystarczającej oferty lokalnych instytucji kultury, rekreacji i integracji międzypokoleniowej. Włączenie tego wskaźnika do diagnozy społecznej wynika z potrzeby identyfikacji tych części miasta, w których proces starzenia się społeczności lokalnych jest najbardziej zaawansowany. Wysokie wartości wskaźnika mogą wskazywać na potrzebę rozwoju infrastruktury wspierającej niezależność osób starszych, przeciwdziałania ich izolacji oraz tworzenia warunków do aktywnego starzenia się (tzw. „age-friendly community”).

Z punktu widzenia planowania działań rewitalizacyjnych, współczynnik obciążenia osobami starszymi powinien być analizowany łącznie z innymi wskaźnikami społecznymi – szczególnie tymi, które dotyczą aktywności obywatelskiej, dostępności usług publicznych oraz lokalnej infrastruktury społecznej. Wysoki poziom obciążenia demograficznego w połączeniu z niską aktywnością lub brakiem zasobów społecznych może oznaczać konieczność wdrażania programów adresowanych do seniorów, wspierających ich samodzielność i partycypację. W przypadku Koszalina, analiza tego wskaźnika na poziomie osiedli umożliwia identyfikację obszarów wymagających szczególnego wsparcia w zakresie polityki senioralnej i tworzenia warunków do godnego i aktywnego starzenia się.

Wskaźnik starości to miernik demograficzny wyrażający stosunek liczby osób w wieku poprodukcyjnym (65 lat i więcej) do liczby osób w wieku przedprodukcyjnym (0–17 lat), pomnożony przez 100. Wskaźnik ten ma charakter **destymulacyjny**, co oznacza, że jego wzrost interpretowany jest jako zjawisko niekorzystne z punktu

widzenia potencjału rozwojowego społeczności lokalnej. Wysoka wartość wskaźnika starości wskazuje na proces zaawansowanego starzenia się lokalnej społeczności, polegający na przewadze liczby seniorów nad liczbą dzieci i młodzieży. Taka struktura demograficzna oznacza ograniczone możliwości odnowy społecznej, demograficznej i ekonomicznej, co przekłada się na mniejszy udział młodych mieszkańców w rynku pracy, słabszy potencjał edukacyjny i obniżoną dynamikę życia społecznego. Może również oznaczać niższy poziom innowacyjności i aktywności obywatelskiej w danej jednostce osiedlowej.

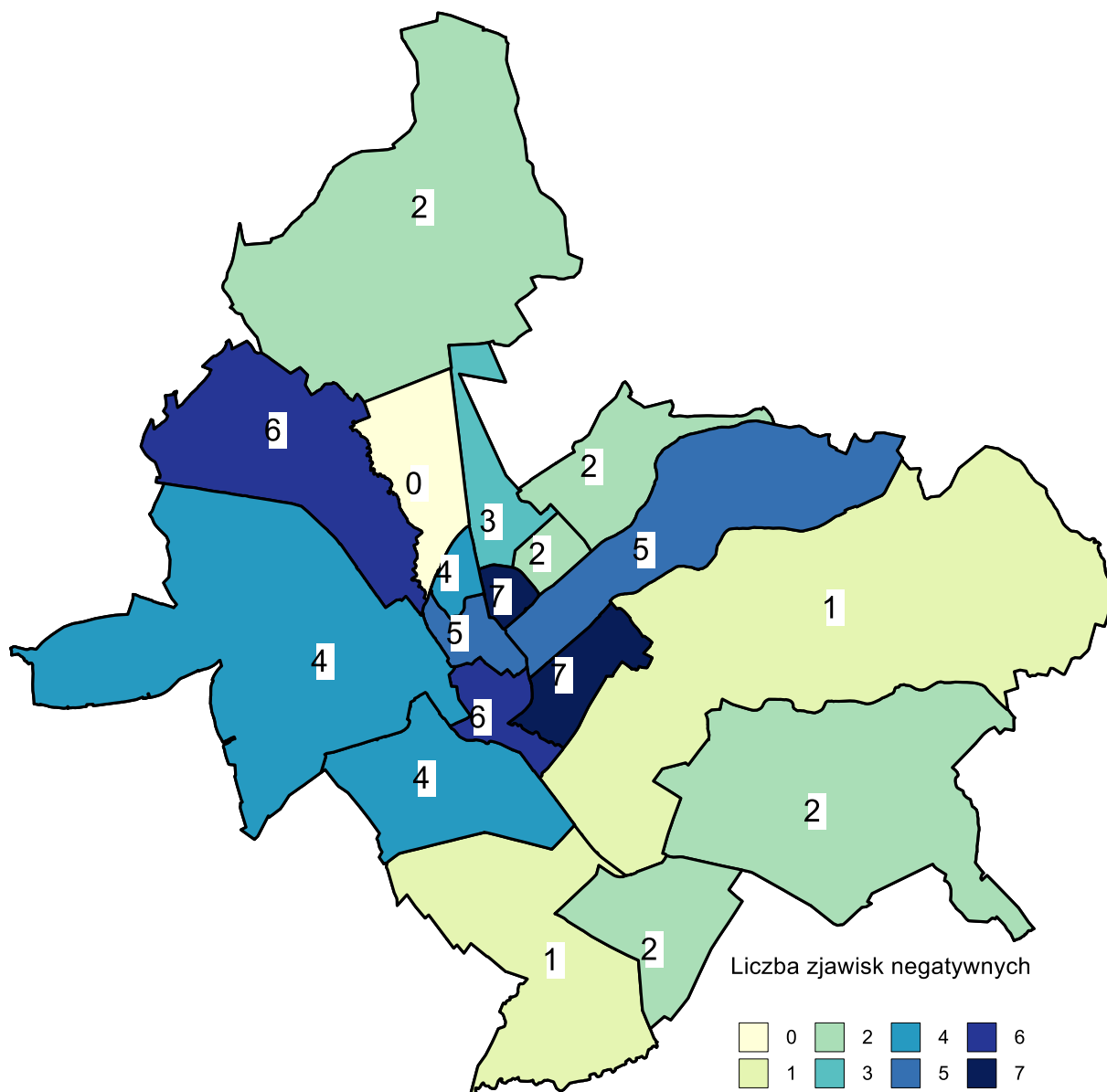
Z perspektywy rewitalizacji, wysoki wskaźnik starości jest sygnałem do podejmowania działań w kilku wymiarach: wzmacniania usług i infrastruktury dla osób starszych, przeciwdziałania ich izolacji, a także wspierania rozwoju usług dla dzieci i młodzieży – tak aby przeciwdziałać depopulacji i pobudzać lokalny rozwój społeczny. Należy także zwrócić uwagę na fakt, że wysoki wskaźnik starości nie zawsze idzie w parze z wysokim poziomem jakości życia seniorów. Często występuje on w osiedlach peryferyjnych lub o ograniczonym dostępie do opieki zdrowotnej, transportu zbiorowego i instytucji kultury. Interpretacja wskaźnika starości powinna uwzględniać także dane o migracjach i dzietności. Niekiedy wysoki wskaźnik może być efektem odpływu młodych ludzi do innych osiedli lub miejscowości, a nie tylko efektem naturalnych procesów starzenia się. W takim przypadku rewitalizacja powinna uwzględniać działania zachęcające do osiedlania się młodych rodzin oraz poprawę warunków życia. W kontekście miasta Koszalina analiza tego wskaźnika na poziomie osiedli umożliwia precyzyjne określenie lokalizacji, w których struktura demograficzna może stanowić barierę rozwojową i wymagać kompleksowego podejścia: od wsparcia instytucjonalnego po działania miękkie aktywizujące społeczność.

Tabela 3. Wskaźniki sfery społecznej w osiedlach Koszalina

Osiedle	Wskaźnik aktywności społecznej mieszkańców w budżecie obywatelskim (stymulanta)	Wskaźnik środowiskowego alkoholizmu i uzależnień (destymulanta)	Wskaźnik środowiskowej przemocy domowej (destymulanta)	Wskaźnik środowiskowo-bezradności - opiekuńczo - wychowawczej (destymulanta)	Wskaźnik obciążenia demograficznego	Wskaźnik obciążenia demograficznego osobami starszymi (destymulanta)	Wskaźnik starości (destymulanta)
	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7
Na Skarpie	0,05	1,02	2,73	0,85	0,25	0,70	2,84
im. M. Wańkowicza	0,02	3,07	3,53	1,07	0,26	0,77	2,96
im. J. J. Śniadeckich	0,05	0,75	1,20	0,15	0,31	0,77	2,45
Tysiąclecia	0,03	5,18	2,11	2,11	0,28	0,49	1,79
Śródmieście	0,03	0,91	2,28	1,22	0,26	0,54	2,05
Wspólny Dom	0,02	3,44	1,94	1,42	0,29	0,56	1,90
Jedliny	0,03	2,13	1,42	0,00	0,29	0,56	1,95
Bukowe	0,07	0,26	0,77	0,26	0,32	0,72	2,24
im. T. Kotarbińskiego	0,08	0,54	0,00	1,08	0,33	0,62	1,87
Unii Europejskiej	0,09	0,00	1,63	0,00	0,34	0,26	0,75
Jamno-Łąbusz	0,06	1,23	1,84	0,00	0,38	0,29	0,76
Morskie	0,03	7,33	0,55	1,10	0,29	0,65	2,23
Nowobramskie	0,01	7,25	3,63	4,03	0,30	0,41	1,34
Lechitów	0,03	1,37	1,62	1,00	0,27	0,46	1,68
Raduszka	0,09	0,88	2,36	0,59	0,42	0,29	0,70
Rokosowo	0,09	0,49	1,58	1,34	0,31	0,48	1,54
Lubiatowo	0,00	1,23	0,00	0,62	0,37	0,29	0,80
Kretomino	0,06	0,00	3,63	0,91	0,29	0,31	1,08
Mediana	0,04	1,13	1,74	0,95	0,30	0,52	1,83

^a liczba wskaźników, które przekroczyły wartość krytyczną (medianę) dla całego zbioru analizowanych przypadków

^b mediana inaczej wartość środkowa lub wartość przeciętna, drugi kwartył jest to wartość cechy w szeregu uporządkowanym, powyżej i poniżej której znajduje się jednakowa liczba obserwacji. Mediana znalazła szerokie zastosowanie w statystyce jako średnia znacznie bardziej odporna na elementy odstające niż średnia arytmetyczna. Na podstawie analizy w relacji do wartości mediany wyznaczono liczbę wskaźników krytycznych w każdym z osiedli.



Mapa 2. Koncentracja zjawisk negatywnych sfery społecznej

2.4.2. Sfera gospodarcza

Analiza sfery gospodarczej w ramach diagnozy do Gminnego Programu Rewitalizacji Koszalina została oparta na zestawie ośmiu wskaźników odzwierciedlających zarówno negatywne zjawiska (destymulanty), jak i lokalne zasoby rozwojowe (stymulanty). Celem było określenie przestrzennego zróżnicowania sytuacji społeczno-gospodarczej w osiedlach Koszalina, w tym stopnia koncentracji niekorzystnych zjawisk strukturalnych oraz dostępności funkcji miejskich w układzie przestrzennym. Analiza opiera się na danych ilościowych, które umożliwiają porównanie jednostek przestrzennych z uwzględnieniem lokalnych median jako wartości referencyjnych.

Wskaźniki pogrupowano według ich charakteru. Do grupy **destymulant** – czyli mierników, których wyższa wartość świadczy o problemach gospodarczych – zaliczono: wskaźnik bezrobocia środowiskowego, wskaźnik ubóstwa środowiskowego, wskaźnik udziału terenów przemysłowych w powierzchni osiedla, wskaźnik terenów przemysłowych przypadających na mieszkańca oraz wskaźnik dominacji przemysłu nad usługami. Z kolei do grupy **stymulant** – mierników, których wyższe wartości odczytywane są jako pozytywne – włączono: wskaźnik udziału zabudowy usługowej, wskaźnik usług przypadających na mieszkańca oraz wskaźnik potencjału zawodowego. Dalsza część diagnozy zawiera indywidualne uzasadnienie oraz sposób interpretacji każdego z powyższych wskaźników, co umożliwia precyzyjną ocenę uwarunkowań gospodarczych poszczególnych osiedli.

Wskaźnik bezrobocia środowiskowego stanowi miernik natężenia problemów związanych z długotrwałym i strukturalnym bezrobociem w danym osiedlu. Wskaźnik ten opiera się na liczbie środowisk objętych pomocą społeczną ze względu na bezrobocie, przeliczonej na liczbę mieszkańców osiedla i pomnożonej przez odpowiedni współczynnik skalujący (np. 1000 osób). Ze względu na swój charakter i wpływ na życie mieszkańców, wskaźnik ten został zaklasyfikowany jako **destymulanta**, co oznacza, że jego wyższe wartości świadczą o intensyfikacji zjawisk niekorzystnych z punktu widzenia rozwoju lokalnego. Bezrobocie środowiskowe nie jest zjawiskiem

jednostkowym, lecz dotyczy całych grup domowych i rodzin, w których brak aktywności zawodowej jednego lub więcej członków gospodarstwa domowego wpływa na jego sytuację ekonomiczną, styl życia, samoocenę i poziom aspiracji życiowych. W przypadku utrwalonego bezrobocia pojawiają się również zjawiska towarzyszące, takie jak bierna postawa wobec rynku pracy, przekazywanie negatywnych wzorców międzypokoleniowo, obniżenie mobilności zawodowej oraz marginalizacja społeczna. Uwzględnienie tego wskaźnika w diagnozie sfery gospodarczej pozwala wskazać obszary, które szczególnie wymagają wsparcia w zakresie aktywizacji zawodowej, rozwoju lokalnych rynków pracy, programów zatrudnienia wspieranego i działań doradczo-szkoleniowych. Należy również zauważyć, że wysoki poziom bezrobocia środowiskowego wpływa negatywnie na inne wymiary życia osiedli, takie jak edukacja dzieci, dostęp do usług, bezpieczeństwo społeczne czy udział w życiu publicznym. W analizie przestrzennej Koszalina, zróżnicowanie poziomu tego wskaźnika pozwala wyodrębnić jednostki, które mogą być narażone na pogłębiającą się marginalizację społeczno-ekonomiczną. Wysoka koncentracja tego typu środowisk w niektórych osiedlach uzasadnia ich objęcie obszarem rewitalizacji i wdrożenie działań z zakresu lokalnej polityki rynku pracy oraz włączenia społecznego.

Wskaźnik udziału terenów przemysłowych w powierzchni osiedla określa procentowy udział terenów o przeznaczeniu przemysłowym w całkowitej powierzchni danego osiedla. Wskaźnik ten został zaklasyfikowany jako **destymulanta**, co oznacza, że jego wyższe wartości interpretowane są jako potencjalnie niekorzystne z punktu widzenia jakości środowiska miejskiego, ładu przestrzennego oraz funkcji społeczno-gospodarczych. Znaczący udział funkcji przemysłowych w strukturze przestrzennej osiedla może wpływać negatywnie na warunki życia mieszkańców, w szczególności jeśli są to tereny zdegradowane, nieaktywne lub niedostosowane do potrzeb współczesnych funkcji miejskich. Obecność rozległych obszarów przemysłowych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wiąże się często z obniżeniem atrakcyjności osiedla, ograniczoną dostępnością terenów zielonych, hałasem, emisją zanieczyszczeń oraz osłabieniem spójności funkcjonalnej przestrzeni. Wskaźnik ten pozwala

zidentyfikować jednostki, w których niekorzystna struktura użytkowania terenu może stanowić barierę dla rozwoju usług, przestrzeni wspólnych oraz aktywności społecznej. Ma to szczególne znaczenie w kontekście rewitalizacji, ponieważ procesy przemian funkcjonalno-przestrzennych wymagają uwzględnienia rzeczywistego obciążenia osiedli funkcjami przemysłowymi, a nie jedynie danych formalnych wynikających z dokumentów planistycznych. W przypadku Koszalina, analiza wskaźnika udziału terenów przemysłowych umożliwia identyfikację osiedli, w których konieczne może być przekształcenie zdegradowanych terenów poprzemysłowych, ich rewitalizacja lub zmiana przeznaczenia w kierunku bardziej zrównoważonych funkcji – np. mieszkaniowych, usługowych, społecznych czy rekreacyjnych. Jednocześnie, należy uwzględnić lokalne uwarunkowania – w niektórych przypadkach tereny przemysłowe mogą pełnić funkcję istotnego zaplecza gospodarczego, ale tylko pod warunkiem ich aktywnego wykorzystania i właściwego zarządzania przestrzenią.

Wskaźnik terenów przemysłowych na mieszkańca określa stosunek powierzchni terenów o przeznaczeniu przemysłowym do liczby mieszkańców danego osiedla. Jest to wskaźnik powierzchniowy przeliczony na jednostkę demograficzną, wyrażający intensywność „obciążenia” przestrzeni mieszkaniowej funkcją przemysłową. Ze względu na potencjalne negatywne skutki nadmiernego udziału funkcji przemysłowej w strukturze osiedla, wskaźnik ten został zaklasyfikowany jako **destymulanta** – jego wyższe wartości traktowane są jako niekorzystne w kontekście jakości życia mieszkańców i funkcjonalności przestrzeni miejskiej. Wskaźnik ten uzupełnia klasyczny udział procentowy terenów przemysłowych w powierzchni osiedla, dając dodatkowy wgląd w relacje przestrzenno-demograficzne. Wysoka wartość wskaźnika oznacza, że w przeliczeniu na jednego mieszkańca przypada relatywnie duża powierzchnia terenów przemysłowych. Może to sugerować, że funkcja przemysłowa dominuje nad funkcją mieszkaniową, co przekłada się na ograniczoną dostępność terenów zielonych, przestrzeni publicznych i infrastruktury usługowej. Takie osiedla często cechują się niską jakością środowiska zamieszkania, słabym powiązaniem funkcji miejskich i brakiem przestrzeni sprzyjających integracji społecznej.

Z punktu widzenia działań rewitalizacyjnych, wskaźnik ten jest istotny w procesie diagnozy osiedli, w których nadreprezentacja terenów przemysłowych w stosunku do populacji utrudnia rozwój funkcji miejskich i społecznych. Tego typu jednostki mogą wymagać interwencji przestrzennej, w tym przekształceń terenów poprzemysłowych, tworzenia przestrzeni wspólnych i zwiększania dostępności usług publicznych. Jednocześnie, należy odróżnić osiedla aktywnie funkcjonujące jako zaplecze produkcyjno-logistyczne od tych, gdzie przemysł jest nieczynny lub zdegradowany, a jego obecność blokuje rozwój społeczny i urbanistyczny. W odniesieniu do miasta Koszalina, wskaźnik terenów przemysłowych na mieszkańca pozwala uchwycić zróżnicowanie struktury przestrzennej osiedli w kontekście intensywności funkcji przemysłowej i jej wpływu na warunki życia mieszkańców.

Wskaźnik udziału zabudowy usługowej określa procentowy udział powierzchni zabudowy usługowej w całkowitej powierzchni zabudowanej danego osiedla. Wskaźnik ten posiada charakter **stymulanty**, co oznacza, że jego wyższe wartości interpretowane są jako zjawisko korzystne z punktu widzenia funkcjonalności przestrzennej, dostępności usług oraz potencjału gospodarczego i społecznego osiedla. Zabudowa usługowa obejmuje obiekty użyteczności publicznej i komercyjnej, takie jak: sklepy, punkty usługowe, placówki oświaty, ochrony zdrowia, kultury, sportu, administracji czy gastronomii. Ich obecność stanowi istotny element struktury miejskiej, poprawia jakość życia mieszkańców i wpływa na ich codzienną mobilność. Osiedla z rozwiniętą funkcją usługową cechują się lepszym dostępem do dóbr i usług pierwszej potrzeby, wyższą atrakcyjnością mieszkaniową, a także większym potencjałem lokalnych miejsc pracy. Wysoki udział zabudowy usługowej sprzyja równoważeniu funkcji miejskich, integracji społecznej oraz rozwojowi lokalnej przedsiębiorczości. Jest także wskaźnikiem aktywności inwestycyjnej i efektywnego wykorzystania przestrzeni zurbanizowanej. Z kolei niski udział tej zabudowy może wskazywać na strukturalne niedobory w zakresie usług, które pogarszają jakość życia mieszkańców oraz ograniczają możliwości ich aktywizacji zawodowej i społecznej. W kontekście rewitalizacji, wskaźnik ten pomaga zidentyfikować jednostki, w których potencjał

usługowy jest niedostateczny, co może być przeszkodą w przywracaniu funkcji społecznych i gospodarczych danego obszaru. W takich przypadkach działania rewitalizacyjne powinny obejmować wspieranie rozwoju lokalnych usług, tworzenie przestrzeni aktywności sąsiedzkiej, wspieranie mikroprzedsiębiorczości oraz poprawę dostępności instytucji publicznych. W przypadku miasta Koszalina, analiza wskaźnika udziału zabudowy usługowej pozwala porównać poszczególne osiedla pod kątem zróżnicowania dostępności usług oraz ich przestrzennego rozmieszczenia. Stanowi to istotne uzupełnienie analizy przestrzenno-funkcjonalnej i gospodarczej prowadzonej w ramach diagnozy do GPR.

Wskaźnik usług na mieszkańca określa skalę dostępności funkcji usługowej w przeliczeniu na jednego mieszkańca danego osiedla. Wyrażany jest jako stosunek całkowitej powierzchni terenów usługowych (lub liczby obiektów/usług) do liczby ludności zamieszkującej jednostkę. Wskaźnik ten przyjmuje charakter **stymulanty**, co oznacza, że jego wyższe wartości są interpretowane jako korzystne z punktu widzenia jakości życia, atrakcyjności przestrzennej i potencjału lokalnego rozwoju. Wysoka wartość tego wskaźnika świadczy o dobrej dostępności usług codziennych – handlu, edukacji, opieki zdrowotnej, kultury czy rekreacji – dla mieszkańców danego osiedla. Oznacza to większy komfort codziennego funkcjonowania, mniejsze potrzeby dojazdowe i wyższy poziom samowystarczalności jednostki urbanistycznej. W miastach średniej wielkości, takich jak Koszalin, wysoka dostępność usług lokalnych jest szczególnie istotna, ponieważ redukuje nierówności terytorialne i przeciwdziała koncentracji funkcji wyłącznie w centralnych osiedlach. Z kolei niska wartość wskaźnika może wskazywać na wykluczenie usługowe – czyli sytuację, w której mieszkańcy mają utrudniony dostęp do podstawowych usług publicznych i komercyjnych. Taka sytuacja pogłębia nierówności społeczne, sprzyja depopulacji osiedli peryferyjnych, ogranicza możliwości aktywizacji lokalnej i zmniejsza poziom integracji społecznej. Wskaźnik usług na mieszkańca pełni ważną funkcję w procesie delimitacji obszarów zdegradowanych i rewitalizacyjnych, ponieważ wskazuje na realne potrzeby inwestycyjne w zakresie rozwoju funkcji usługowych. Wysoka dostępność

usług w przeliczeniu na mieszkańca może być również interpretowana jako oznaka wysokiego poziomu rozwoju lokalnego oraz większych szans na pomyślną realizację projektów rewitalizacyjnych. W przypadku Koszalina analiza tego wskaźnika pozwala uchwycić przestrzenne zróżnicowanie potencjału usługowego poszczególnych osiedli, co ma kluczowe znaczenie dla planowania lokalnych polityk rozwoju oraz dla równoważenia funkcji społeczno-gospodarczych w różnych częściach miasta.

Wskaźnik dominacji przemysłu nad usługami obrazuje relację strukturalną pomiędzy powierzchnią terenów przemysłowych a usługowymi w danym osiedlu. Obliczany jest jako iloraz powierzchni terenów przemysłowych do terenów usługowych, co pozwala określić stopień przewagi funkcji przemysłowej nad usługową w strukturze zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na swoją specyfikę, wskaźnik ten posiada charakter **destymulanty** – jego wyższe wartości oznaczają dominację funkcji przemysłowych, co może ograniczać różnorodność funkcjonalną osiedla i obniżać jakość życia jego mieszkańców. Nadmierna przewaga terenów przemysłowych nad usługowymi wskazuje na monofunkcyjność przestrzeni, która z reguły nie sprzyja zrównoważonemu rozwojowi miejskich struktur osiedlowych. Może ona prowadzić do ograniczonego dostępu do usług podstawowych, osłabienia więzi społecznych, niskiej atrakcyjności przestrzeni publicznych oraz niedostosowania układów komunikacyjnych do codziennych potrzeb mieszkańców. Szczególnie w sytuacjach, gdy funkcje przemysłowe nie są aktywne lub są zdegradowane, wskaźnik ten stanowi istotny sygnał problemowy. Jednostki o wysokim wskaźniku dominacji przemysłu nad usługami wymagają szczególnej uwagi w kontekście planowania działań rewitalizacyjnych. W takich przypadkach konieczne może być podejmowanie decyzji o przekształceniu części terenów przemysłowych na cele usługowe lub społeczne, tworzeniu przestrzeni integracji i współpracy, rozwoju lokalnej przedsiębiorczości usługowej oraz inwestowaniu w poprawę dostępności funkcji publicznych. W Koszalinie analiza tego wskaźnika umożliwia identyfikację osiedli, które cechują się niewłaściwymi proporcjami funkcji przestrzennych i wymagają interwencji w celu przywrócenia równowagi strukturalno-funkcjonalnej. W szczególności ważne jest połączenie tego miernika

z analizą jakościową – obejmującą aktywność gospodarczą na terenach przemysłowych, ich stan techniczny oraz stopień integracji z otaczającą tkanką miejską.

Wskaźnik potencjału zawodowego określa udział osób w wieku produkcyjnym (18–64 lata) w ogólnej liczbie mieszkańców danego osiedla. Jest to podstawowy miernik obrazujący zasób siły roboczej, który może zostać wykorzystany w działaniach na rzecz rozwoju lokalnego. Wskaźnik ten posiada charakter **stymulanty** – jego wyższe wartości interpretowane są jako pozytywne z punktu widzenia gospodarki osiedla, jego aktywności społeczno-ekonomicznej i możliwości dalszego rozwoju. Wysoki udział populacji w wieku produkcyjnym oznacza duży potencjał dla aktywności zawodowej, przedsiębiorczości, mobilności społecznej oraz zdolności do wytwarzania i konsumpcji usług i dóbr lokalnych. Jest to także kluczowy czynnik dla rozwoju rynku pracy, lokalnej gospodarki oraz stabilności systemu zabezpieczenia społecznego. Tego typu jednostki przestrzenne, przy odpowiednim wsparciu infrastrukturalnym i instytucjonalnym, mogą stać się przestrzeniami wzrostu i lokalnej innowacyjności. Z kolei niski udział mieszkańców w wieku produkcyjnym może oznaczać wysokie obciążenie demograficzne (związane z przewagą osób starszych lub dzieci), ograniczoną podaż siły roboczej oraz większe zapotrzebowanie na świadczenia opiekuńcze i wsparcie instytucji publicznych. W takim przypadku występuje również wyższe ryzyko stagnacji społeczno-gospodarczej oraz ograniczone możliwości aktywizacji i samoorganizacji społecznej.

W kontekście działań rewitalizacyjnych, wskaźnik potencjału zawodowego stanowi ważne narzędzie diagnozy przestrzennej. Pozwala na wyznaczenie obszarów o zwiększonym potencjale do mobilizacji kapitału ludzkiego i lokalnych zasobów, jak również tych, które wymagają wzmocnienia aktywności społecznej i zawodowej poprzez programy zatrudnieniowe, edukacyjne czy inwestycyjne.

W przypadku Koszalina analiza tego wskaźnika na poziomie osiedli pozwala rozpoznać strukturalne zróżnicowanie potencjału ludnościowego oraz trafnie określić, które jednostki mogą być nośnikami zmian, a które wymagają szczególnego wsparcia w celu przeciwdziałania marginalizacji i utracie funkcji społeczno-gospodarczych.

Podsumowanie diagnozy sfery gospodarczej

Analiza sfery gospodarczej na poziomie osiedli Koszalina wykazała wyraźne zróżnicowanie przestrzenne pod względem natężenia zjawisk kryzysowych oraz dostępności zasobów rozwojowych. Przyjęty zestaw ośmiu wskaźników, obejmujących zarówno destymulanty (m.in. bezrobocie środowiskowe, ubóstwo, dominację funkcji przemysłowej), jak i stymulanty (np. potencjał zawodowy, udział zabudowy usługowej), umożliwił kompleksową ocenę gospodarczej kondycji poszczególnych jednostek osiedlowych.

Zidentyfikowano osiedla, w których skumulowane występowanie problemów strukturalnych – takich jak wysoki poziom środowiskowego bezrobocia i ubóstwa, nadmierny udział terenów przemysłowych czy niski potencjał usługowy – wskazuje na trwałe deficyty społeczno-gospodarcze. Jednocześnie, w niektórych osiedlach obserwuje się wyraźne niedopasowanie funkcji przestrzennych do potrzeb mieszkańców – objawiające się np. niskim udziałem zabudowy usługowej i ograniczoną dostępnością usług w przeliczeniu na mieszkańca. Takie układy przestrzenne utrudniają rozwój aktywności lokalnej i integrację społeczności.

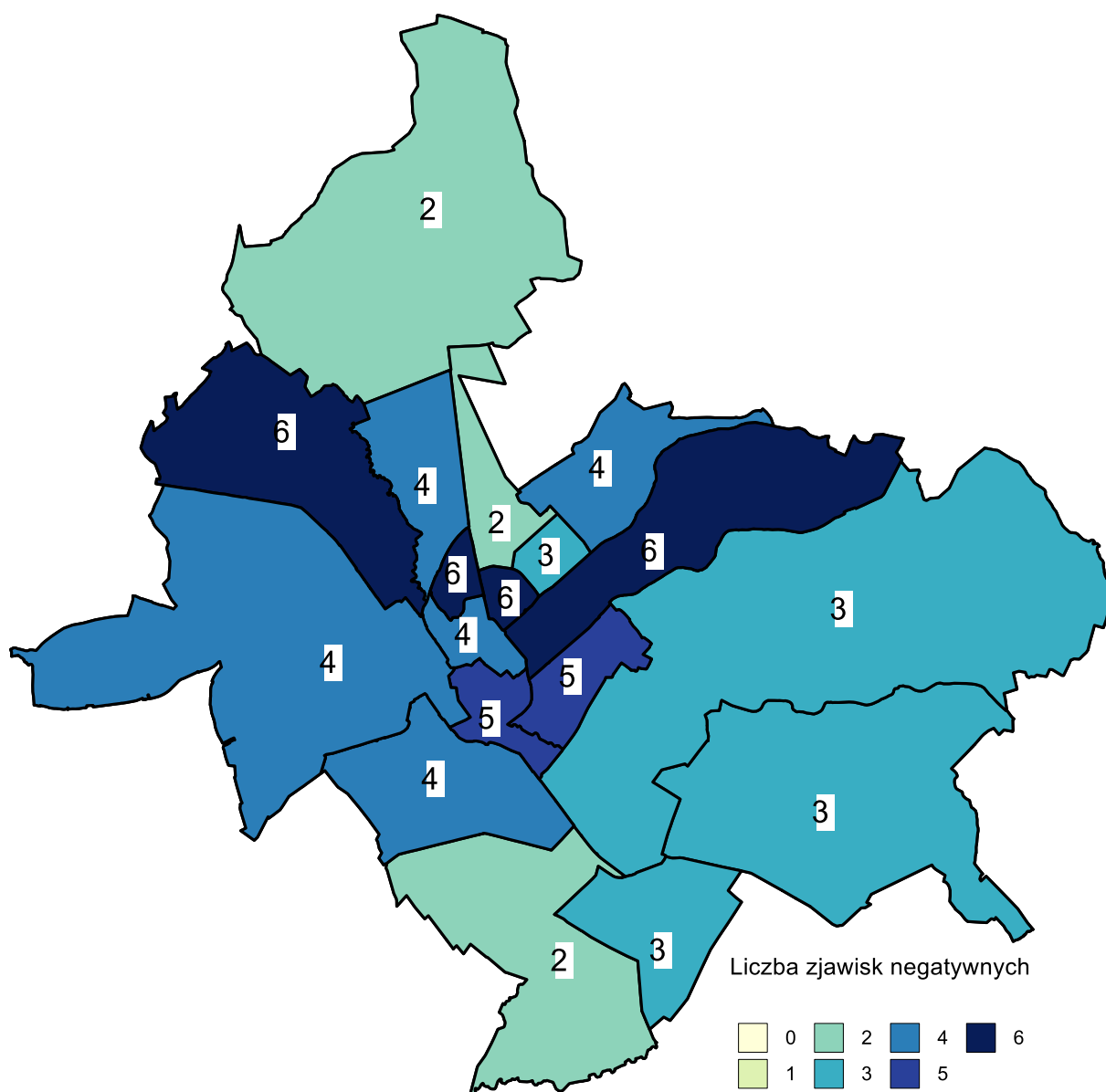
Pozytywne tendencje obserwowane są natomiast w tych częściach miasta, gdzie funkcja usługowa rozwija się równolegle z wysokim udziałem mieszkańców w wieku produkcyjnym. Osiedla te posiadają większy potencjał aktywizacji społeczno-zawodowej oraz lepsze warunki do realizacji działań rewitalizacyjnych o charakterze rozwojowym, partycypacyjnym i inwestycyjnym.

Podsumowując, analiza sfery gospodarczej Koszalina pozwoliła na wyodrębnienie jednostek o znacznym nasileniu zjawisk kryzysowych, wymagających wsparcia w postaci kompleksowej i zintegrowanej interwencji rewitalizacyjnej. Jednocześnie wskazała na osiedla dysponujące względnym potencjałem gospodarczym, który może być impulsem do trwałej poprawy warunków życia i odnowy lokalnych struktur społecznych. Wyniki diagnozy stanowią podstawę do delimitacji obszaru

zdegradowanego i rewitalizacji oraz formułowania działań interwencyjnych w dalszych etapach programu.

Tabela 4. Wskaźniki sfery gospodarczej w osiedlach Koszalina

Osiedla	Wskaźnik bezrobocia środowiskowego (destymulanta)	Wskaźnik ubóstwa środowiskowego (destymulanta)	Wskaźnik udziału terenów przemysłowych (destymulanta)	Wskaźnik terenów przemysłowych na mieszkańca	Wskaźnik udziału zabudowy usługowej	Wskaźnik usług na mieszkańca (stymulanta)	Wskaźnik dominacji przemysłu nad usługami	Wskaźnik potencjału zawodowego (stymulanta)
	x8	x9	x10	x11	x12	x13	x14	x15
Na Skarpie	2,73	5,97	0,09	9,14	0,01	145,25	0,16	0,51
im. M. Wańkowicza	7,52	10,44	0,15	11,24	0,02	169,47	0,15	0,49
im. J. J. Śniadeckich	1,96	3,46	0,11	11,27	0,02	162,12	0,14	0,48
Tysiąclecia	10,74	15,92	0,15	27,74	0,03	541,01	0,20	0,57
Śródmieście	6,24	8,82	0,19	36,58	0,02	362,05	0,10	0,56
Wspólny Dom	4,19	6,96	0,17	22,40	0,02	297,25	0,13	0,54
Jedliny	3,90	6,74	0,03	67,99	0,00	49,47	0,01	0,54
Bukowe	2,04	3,07	0,01	4,17	0,00	279,04	0,67	0,49
im. T. Kotarbińskiego	1,98	3,05	0,03	9,36	0,01	352,58	0,38	0,51
Unii Europejskiej	0,33	0,33	0,04	34,32	0,01	626,25	0,18	0,63
Jamno-Łąbusz	1,84	3,07	0,01	63,69	0,00	475,15	0,07	0,60
Morskie	4,77	13,02	0,01	14,04	0,00	292,78	0,21	0,51
Nowobramskie	14,10	27,13	0,15	287,93	0,01	2466,29	0,09	0,58
Lechitów	5,87	13,37	0,17	97,08	0,02	1142,66	0,12	0,58
Raduszka	2,06	3,53	0,01	18,98	0,00	1049,56	0,55	0,59
Rokosowo	1,46	3,65	0,03	76,40	0,01	1334,46	0,17	0,56
Lubiatowo	1,85	3,08	0,00	32,60	0,00	69,31	0,02	0,60
Kretomino	0,91	0,00	0,02	72,39	0,00	203,90	0,03	0,63
Mediana	2,39	4,81	0,03	30,17	0,01	324,91	0,15	0,56



Mapa 3. Koncentracja zjawisk negatywnych sfery gospodarczej

2.4.3. Sfera techniczna

Analiza sfery technicznej w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji Koszalina miała na celu ocenę jakości i struktury zasobu mieszkaniowego, intensywności zabudowy oraz zróżnicowania form budownictwa w przestrzeni miejskiej. Uwzględniono cztery wskaźniki diagnostyczne: wskaźnik starzenia się zasobu mieszkaniowego, wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej ogółem, wskaźnik intensywności zabudowy jednorodzinnej oraz wskaźnik intensywności zabudowy wielorodzinnej. Zestawienie tych miar pozwala ocenić zarówno fizyczny stan techniczny zabudowy, jak i jej rozmieszczenie, gęstość oraz strukturę funkcjonalną. Wskaźnik udziału budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 rokiem (x23) uznano za destymulantę, ponieważ jego wysoka wartość wskazuje na potencjalne problemy techniczne, wysokie koszty eksploatacyjne i potrzebę modernizacji zasobów. Z kolei wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej ogółem (x24) potraktowano jako stymulantę, gdyż wyższe wartości oznaczają bardziej racjonalne wykorzystanie przestrzeni, typowe dla obszarów o lepszym dostępie do usług i infrastruktury. Dwa ostatnie wskaźniki – intensywności zabudowy jednorodzinnej (x25) oraz wielorodzinnej (x26) – mają charakter destymulant, ponieważ ich skrajnie wysokie wartości w przeliczeniu na mieszkańca mogą oznaczać przewagę monofunkcyjnej zabudowy, niską dostępność przestrzeni wspólnych lub rozproszony charakter osiedla. Tego typu struktura może utrudniać dostęp do usług i transportu zbiorowego, a także generować dodatkowe koszty utrzymania infrastruktury technicznej. Zastosowanie powyższych wskaźników pozwala na ocenę stopnia zużycia technicznego i funkcjonalnego zasobów osiedlowych, a także na identyfikację obszarów, w których występuje potrzeba modernizacji infrastruktury, zagęszczenia zabudowy lub wprowadzenia bardziej zrównoważonych rozwiązań urbanistycznych.

Wskaźnik starzenia się zasobu mieszkaniowego określa udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 rokiem w ogólnej liczbie budynków

mieszkalnych zlokalizowanych w obrębie danego osiedla. Jest to wskaźnik o charakterze **destymulanty**, ponieważ jego wysokie wartości sugerują znaczący stopień zużycia technicznego zasobu mieszkaniowego, konieczność ponoszenia kosztów modernizacji oraz zwiększone ryzyko degradacji infrastruktury. Budynki wzniesione przed 1970 rokiem zazwyczaj charakteryzują się gorszym standardem energetycznym, niższą jakością materiałów budowlanych, brakiem nowoczesnych rozwiązań instalacyjnych, a często również barierami architektonicznymi. Ich obecność w przestrzeni miejskiej nie jest problemem samym w sobie – wiele z nich stanowi cenny zasób historyczny i kulturowy – jednak brak systematycznej modernizacji sprawia, że w wielu przypadkach przestają odpowiadać współczesnym standardom użytkowym i środowiskowym. Wysoka wartość tego wskaźnika może świadczyć o koncentracji problemów infrastrukturalnych, takich jak przeciążone sieci techniczne, wysokie koszty ogrzewania, niska efektywność energetyczna czy ograniczona funkcjonalność mieszkań. W przypadku zasobów komunalnych może to również oznaczać większe potrzeby inwestycyjne ze strony gminy oraz ryzyko wzrostu wykluczenia mieszkaniowego. W kontekście działań rewitalizacyjnych wskaźnik starzenia się zasobu mieszkaniowego jest jednym z kluczowych mierników pozwalających określić priorytety interwencji. Wskazuje obszary wymagające remontów, termomodernizacji, poprawy estetyki przestrzeni osiedlowych oraz lepszego powiązania z infrastrukturą społeczną i usługową. Działania te mogą być realizowane zarówno przez gminę, jak i przez wspólnoty mieszkaniowe i inne podmioty, przy wsparciu środków zewnętrznych. W przypadku Koszalina analiza tego wskaźnika pozwala wskazać osiedla, w których znaczna część zabudowy mieszkaniowej została wzniesiona przed 1970 rokiem, co może mieć istotne konsekwencje dla jakości życia mieszkańców i funkcjonowania przestrzeni miejskiej. Tereny te powinny zostać objęte szczególnym nadzorem planistycznym i inwestycyjnym, w tym działaniami rewitalizacyjnymi ukierunkowanymi na modernizację zasobów i podniesienie standardów mieszkaniowych.

Wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej ogółem określa zagęszczenie zabudowy mieszkaniowej na danym obszarze, wyrażone jako stosunek

powierzchni zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej do ogólnej powierzchni osiedla. Wskaźnik ten przyjmuje charakter **stymulanty**, ponieważ jego wyższe wartości oznaczają bardziej zwarte, racjonalnie zagospodarowane struktury urbanistyczne, typowe dla osiedli miejskich o dobrze rozwiniętej infrastrukturze oraz wyższej dostępności usług i przestrzeni publicznych. Zagęszczenie zabudowy ma bezpośredni wpływ na efektywność wykorzystania przestrzeni, koszty utrzymania i rozwoju infrastruktury technicznej oraz dostępność funkcji miejskich. Osiedla o umiarkowanej lub wysokiej intensywności zabudowy mieszkaniowej zazwyczaj oferują lepszy dostęp do transportu publicznego, usług edukacyjnych, opieki zdrowotnej oraz przestrzeni rekreacyjnych. Są też bardziej sprzyjające rozwojowi więzi społecznych i lokalnej aktywności. Z kolei niska wartość wskaźnika może wskazywać na rozproszoną zabudowę mieszkaniową, typową dla obszarów peryferyjnych lub słabo zurbanizowanych. Tego rodzaju struktura zabudowy często wiąże się z niedoborami infrastrukturalnymi, brakiem przestrzeni wspólnych, koniecznością korzystania z transportu indywidualnego oraz wyższymi kosztami funkcjonowania miasta (np. w zakresie oświetlenia, kanalizacji czy odśnieżania). Może również utrudniać realizację polityk miejskich opartych na zrównoważonym rozwoju i niskiej emisji.

W przypadku rewitalizacji, wskaźnik ten pełni ważną rolę w ocenie potencjału przestrzennego poszczególnych osiedli. Jednostki o bardzo niskiej intensywności zabudowy mogą wymagać uzupełnień urbanistycznych, zagęszczenia struktury poprzez rozwój zabudowy wielorodzinnej, a także inwestycji w przestrzenie wspólne. Natomiast w osiedlach o wysokim zagęszczeniu istotna może być poprawa jakości infrastruktury oraz zapewnienie wystarczającej ilości przestrzeni zielonej i rekreacyjnej. Dla Koszalina analiza intensywności zabudowy mieszkaniowej ogółem pozwala uchwycić różnice w sposobie zagospodarowania przestrzeni między centrum a osiedlami peryferyjnymi, co stanowi ważne kryterium delimitacji obszarów zdegradowanych i wyznaczania obszaru rewitalizacji.

Wskaźnik intensywności zabudowy jednorodzinnej określa stopień koncentracji zabudowy jednorodzinnej w przeliczeniu na liczbę mieszkańców danego

osiedla. Wskaźnik ten został sklasyfikowany jako **destymulanta**, ponieważ jego bardzo wysokie wartości mogą wskazywać na rozproszony i przestrzennie nieefektywny charakter zabudowy, który może ograniczać dostęp do usług, transportu publicznego i infrastruktury społecznej. Zabudowa jednorodzinna jest istotnym elementem struktury przestrzennej miasta, zwłaszcza w osiedlach peryferyjnych. Jednak jej nadmierne nagromadzenie, szczególnie przy niskiej gęstości zaludnienia, może prowadzić do trudności w organizacji i utrzymaniu infrastruktury technicznej oraz pogłębiać wykluczenie przestrzenne. Tereny o wysokim wskaźniku intensywności zabudowy jednorodzinnej mogą również charakteryzować się ograniczoną dostępnością do funkcji publicznych, przestrzeni wspólnych i usług komercyjnych. Z punktu widzenia rewitalizacji, bardzo wysokie wartości tego wskaźnika sygnalizują potrzebę uzupełnienia struktury przestrzennej o funkcje usługowe, społeczne i rekreacyjne, a także lepszej integracji przestrzennej z pozostałą częścią miasta. Istotne jest również zapewnienie odpowiedniego dostępu komunikacyjnego i wspieranie rozwoju przestrzeni publicznych w takich osiedlach.

W przypadku Koszalina analiza wskaźnika intensywności zabudowy jednorodzinnej pozwala wyodrębnić osiedla, w których przeważająca forma zabudowy nie gwarantuje odpowiedniego poziomu funkcjonalności miejskiej. Wiedza ta stanowi ważne kryterium przy planowaniu działań rewitalizacyjnych i kształtowaniu lokalnych polityk przestrzennych, szczególnie tam, gdzie zabudowa jednorodzinna jest niedopasowana do potrzeb współczesnych mieszkańców i wyzwań demograficznych.

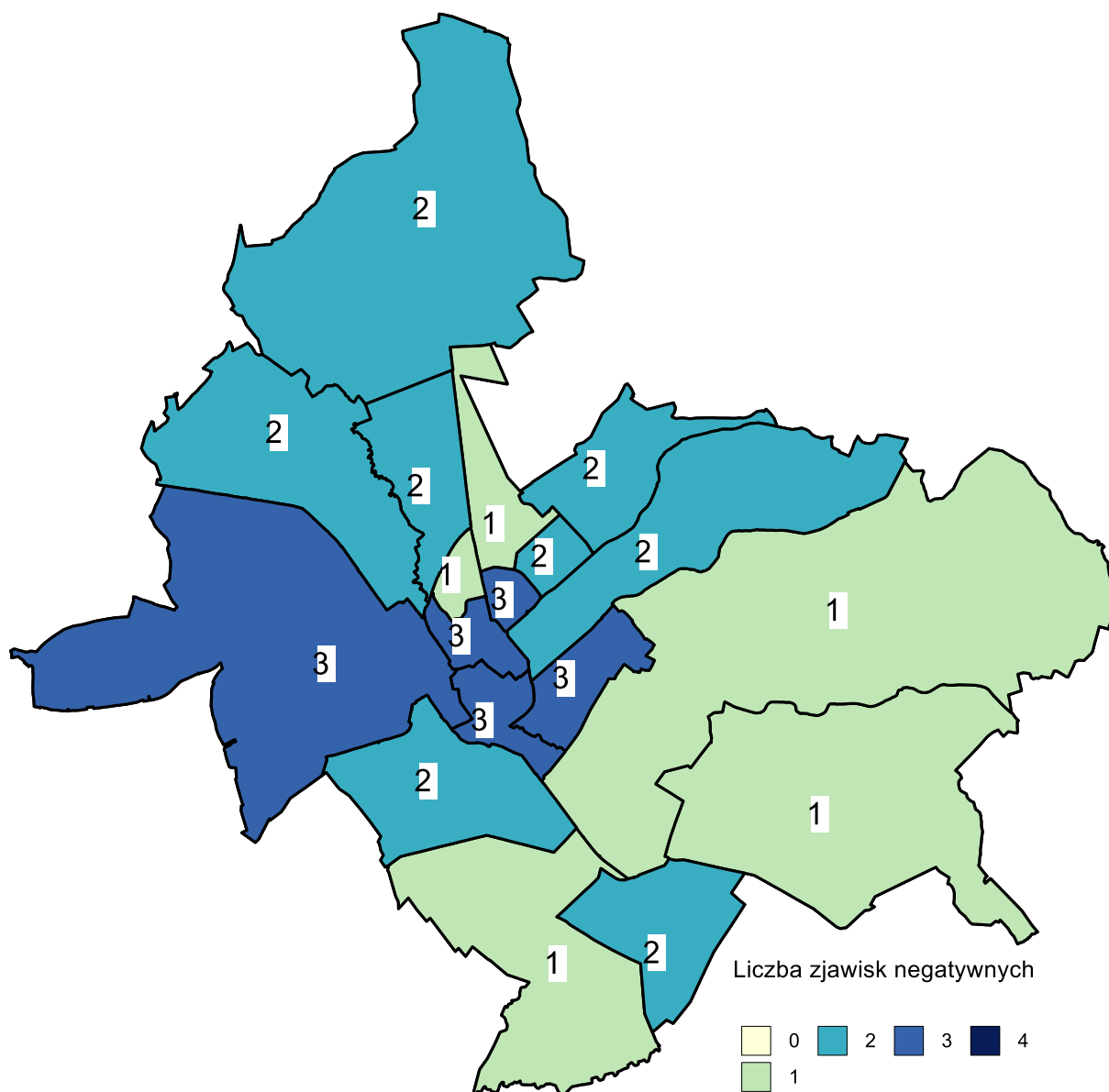
Wskaźnik intensywności zabudowy wielorodzinnej mierzy skalę koncentracji zabudowy wielorodzinnej na danym osiedlu, wyrażoną jako stosunek powierzchni terenów zabudowy wielorodzinnej do liczby mieszkańców. Choć zabudowa tego typu jest charakterystyczna dla miejskich struktur i może sprzyjać efektywnemu wykorzystaniu przestrzeni, to jednak wskaźnik ten przyjmuje charakter **destymulanty** – jego wysokie wartości mogą świadczyć o nadmiernej gęstości, przeludnieniu lub monofunkcyjności przestrzeni, co prowadzi do obniżenia komfortu zamieszkania. Zbyt intensywna zabudowa wielorodzinna, szczególnie niepowiązana z odpowiednią

infrastrukturą społeczną, zielenią urządzoną i przestrzeniami wspólnymi, może przyczyniać się do występowania zjawisk kryzysowych: degradacji otoczenia, przeciążenia infrastruktury, niskiego poziomu estetyki czy problemów społecznych wynikających z anonimowości i braku lokalnej integracji. Wysoka wartość wskaźnika może również wskazywać na przestarzałą zabudowę blokową z lat 60. i 70., charakteryzującą się niską efektywnością energetyczną i barierami architektonicznymi. W kontekście rewitalizacji, nadmierna intensywność zabudowy wielorodzinnej sygnalizuje konieczność poprawy jakości przestrzeni wspólnych, tworzenia nowych terenów zielonych, podnoszenia standardów technicznych budynków oraz wdrażania programów społecznych wspierających integrację i współodpowiedzialność mieszkańców. Takie działania są kluczowe dla poprawy jakości życia w osiedlach o wysokim udziale zabudowy wielorodzinnej. W przypadku Koszalina analiza tego wskaźnika pozwala zidentyfikować osiedla charakteryzujące się przeszacowaną intensywnością zabudowy wielorodzinnej względem liczby mieszkańców, co może negatywnie wpływać na funkcjonalność i wizerunek tych obszarów. Informacje te stanowią ważne kryterium w planowaniu działań modernizacyjnych, społecznych i przestrzennych w ramach programu rewitalizacji.

Tabela 5. Wskaźniki sfery technicznej w osiedlach Koszalina

	Wskaźnik starzenia się zasobu mieszkaniowego (destymulanta)	Wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej ogółem (stymulanta)	Wskaźnik intensywności zabudowy jednorodzinnej (destymulanta)	Wskaźnik intensywności zabudowy wielorodzinnej (destymulanta)
	x23	x24	x25	x26
Na Skarpie	9,32	0,61	26256	32492
im. M. Wańkowicza	31,82	0,49	389	35635
im. J. J. Śniadeckich	1,72	0,39	565	40830
Tysiąclecia	70,22	0,31	6311	50685
Śródmieście	60,35	0,27	2558	49996

Wspólny Dom	63,45	0,50	21839	43278
Jedliny	66,27	0,04	53862	47241
Bukowe	0,32	0,19	118286	25025
im. T. Kotarbińskiego	0,00	0,15	6723	44481
Unii Europejskiej	0,00	0,20	146194	34292
Jamno-Łąbusz	15,56	0,07	672953	0
Morskie	30,97	0,08	69277	33405
Nowobramskie	39,16	0,06	78264	36942
Lechitów	63,87	0,11	17684	42209
Raduszka	8,32	0,15	334433	16154
Rokosowo	10,20	0,08	200799	15184
Lubiatowo	10,84	0,08	578496	4601
Kretomino	5,51	0,16	473046	0
Mediana	13,20	0,15	61570	34964



Mapa 4. Koncentracja zjawisk negatywnych sfery technicznej

Analiza sfery technicznej Koszalina ukazuje zróżnicowanie jakości zasobu mieszkaniowego, intensywności zabudowy oraz struktury przestrzennej osiedli, wpływających bezpośrednio na warunki życia mieszkańców i potencjał rozwojowy poszczególnych jednostek miejskich. W diagnozie zastosowano cztery wskaźniki:

starzenia się zasobu mieszkaniowego, intensywności zabudowy mieszkaniowej ogółem, intensywności zabudowy jednorodzinnej oraz intensywności zabudowy wielorodzinnej. Każdy z nich umożliwił identyfikację obszarów cechujących się techniczną degradacją, niewydolnością przestrzenną lub nieefektywnym zagospodarowaniem terenu. Wysoka wartość wskaźnika udziału budynków wybudowanych przed 1970 rokiem potwierdza obecność osiedli z przestarzałym zasobem mieszkaniowym, wymagającym pilnych inwestycji modernizacyjnych, poprawy efektywności energetycznej i dostosowania do współczesnych standardów technicznych. Jednocześnie, analiza intensywności zabudowy mieszkaniowej ogółem ujawniła jednostki miejskie o rozproszonym charakterze przestrzennym, gdzie niska gęstość zabudowy negatywnie wpływa na funkcjonalność osiedla i generuje wyższe koszty utrzymania infrastruktury. Dodatkowe rozróżnienie na zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną pozwoliło zidentyfikować obszary, w których dominuje monofunkcyjna forma zagospodarowania – często niespójna z potrzebami mieszkańców i wymagająca uzupełnień w postaci funkcji usługowych, zieleni urządzonej czy przestrzeni wspólnych. Szczególnie niepokojące są jednostki, w których występuje nadmiar intensywnej zabudowy wielorodzinnej bez odpowiedniego otoczenia społeczno-przestrzennego, jak i osiedla jednorodzinne o niskiej gęstości zaludnienia, często pozbawione dostępu do podstawowych usług i komunikacji zbiorowej. Diagnoza sfery technicznej wskazuje na konieczność podejmowania działań rewitalizacyjnych ukierunkowanych na poprawę jakości zasobów mieszkaniowych, racjonalizację struktury zabudowy, uzupełnienie niedoborów infrastrukturalnych oraz tworzenie funkcjonalnych, estetycznych i zrównoważonych przestrzeni miejskich. Wnioski z tej części diagnozy stanowią istotne uzupełnienie analizy pozostałych sfer i podstawę do wyznaczenia obszarów zdegradowanych i rewitalizacji w Koszalinie.

2.4.4. Sfera przestrzenno-funkcjonalna

Analiza sfery przestrzenno-funkcjonalnej w ramach diagnozy Gminnego Programu Rewitalizacji Koszalina miała na celu identyfikację problemów wynikających z niekorzystnej struktury zagospodarowania przestrzennego oraz jakości środowiska miejskiego na poziomie osiedli. Uwzględniono cztery wskaźniki, z których każdy został sklasyfikowany jako **destymulanta**, czyli miernik, którego wyższa wartość świadczy o nasileniu zjawisk problemowych i osłabieniu funkcji przestrzeni miejskiej.

Zastosowane wskaźniki to:

1. **Wskaźnik terenów biernych** – określający udział niezagospodarowanych lub nieaktywnie użytkowanych terenów w obrębie osiedla.
2. **Wskaźnik zaniedbania urbanistycznego** – mierzący stopień niespójności, fizycznej degradacji i braku ładu przestrzennego.
3. **Wskaźnik fragmentaryzacji funkcji mieszkaniowej** – pokazujący rozproszenie i nieregularność zabudowy mieszkaniowej, utrudniającą integrację przestrzenną i funkcjonalną.
4. **Wskaźnik deficytu usług** – odzwierciedlający niedostateczną dostępność podstawowych usług w obrębie osiedla, w szczególności usług publicznych i komercyjnych.

Każdy z tych wskaźników został obliczony dla osiemnastu osiedli Koszalina, co pozwoliło uchwycić lokalne zróżnicowania przestrzenne oraz wyodrębnić te jednostki, w których kumulacja niekorzystnych zjawisk może prowadzić do osłabienia integracji funkcjonalnej, izolacji społecznej oraz degradacji przestrzeni wspólnych.

Wskaźnik terenów biernych odzwierciedla udział powierzchni niezagospodarowanych, nieaktywnie użytkowanych lub niepełniących żadnej istotnej funkcji społecznej i gospodarczej terenów w obrębie danego osiedla. Zaliczają się do nich przede wszystkim: tereny porzucone, nieuporządkowane działki, zdewastowane przestrzenie zielone, nieużytki miejskie, a także obszary o nieokreślonym przeznaczeniu, które nie są objęte żadną funkcją planistyczną lub urbanistyczną. Wskaźnik ten ma

charakter **destymulanty**, co oznacza, że jego wyższe wartości świadczą o występowaniu zjawisk niekorzystnych i wymagających interwencji w ramach rewitalizacji.

Obecność terenów biernych w przestrzeni osiedli miejskich ma negatywny wpływ zarówno na ich estetykę, jak i na funkcjonalność oraz poczucie bezpieczeństwa mieszkańców. Tego typu tereny często stają się przestrzeniami wykluczonymi, degradowanymi fizycznie i społecznie, które nie tylko nie służą mieszkańcom, ale wręcz pogłębiają wrażenie zaniedbania oraz utraty kontroli nad przestrzenią miejską. Wysoka wartość wskaźnika może świadczyć o braku inwestycji, niespójnej polityce planistycznej lub zjawiskach dezurbanizacji.

W kontekście działań rewitalizacyjnych wskaźnik terenów biernych stanowi ważne narzędzie identyfikacji obszarów, w których potrzebna jest intensyfikacja działań przekształceniowych i programów aktywizacji przestrzeni. W szczególności dotyczy to włączenia terenów biernych do obiegu społecznego i gospodarczego poprzez np. tworzenie zielonych przestrzeni publicznych, terenów rekreacyjnych, usług lokalnych lub nowych inwestycji mieszkaniowych i społecznych.

W przypadku Koszalina analiza wskaźnika terenów biernych pozwala zidentyfikować osiedla charakteryzujące się znaczącym udziałem nieaktywnych funkcjonalnie przestrzeni, które wymagają przemyślanego zagospodarowania w sposób odpowiadający potrzebom mieszkańców. Przekształcenie tych terenów może stanowić jeden z kluczowych elementów skutecznej rewitalizacji przestrzennej i społecznej.

Wskaźnik zaniedbania urbanistycznego jest miarą jakości zagospodarowania przestrzennego danego osiedla, odnoszącą się do stanu ładu urbanistycznego, spójności funkcjonalno-przestrzennej, a także fizycznej kondycji przestrzeni wspólnych. Wskaźnik ten opiera się na ocenie obecności elementów świadczących o degradacji przestrzeni: m.in. nieczytelnych układach urbanistycznych, chaotycznej zabudowie, niewystarczającej infrastrukturze pieszej, braku spójności funkcji oraz zaniedbanych obiektach i przestrzeniach publicznych. Ma charakter **destymulanty**, co oznacza, że jego wyższe wartości świadczą o większej skali problemów przestrzennych.

Zaniedbanie urbanistyczne jest zjawiskiem wielowymiarowym. Może wynikać zarówno z braku działań planistycznych i inwestycyjnych, jak i z procesów społeczno-gospodarczych prowadzących do degradacji przestrzeni. Przejawia się m.in. w braku dostępnych i uporządkowanych miejsc publicznych, niezintegrowanych funkcjach, zbyt intensywnym lub przeciwnie – rozproszonym zagospodarowaniu, jak również w złym stanie technicznym przestrzeni wspólnych. Skutkiem tego jest obniżenie atrakcyjności danego osiedla, pogorszenie jakości życia mieszkańców oraz spadek jego spójności społecznej. Wskaźnik ten został włączony do diagnozy, aby uchwycić przestrzenne aspekty problemów rewitalizacyjnych, które nie zawsze są bezpośrednio widoczne w danych społeczno-gospodarczych, ale mają istotny wpływ na postrzeganie miejsca zamieszkania, poziom satysfakcji mieszkańców i możliwości wykorzystania przestrzeni do działań aktywizujących. Wysokie wartości wskaźnika wskazują na konieczność podjęcia działań z zakresu porządkowania i modernizacji przestrzeni publicznej, zwiększenia czytelności układów urbanistycznych oraz podniesienia jakości otoczenia mieszkaniowego. W kontekście miasta Koszalina wskaźnik zaniedbania urbanistycznego pozwala określić stopień konieczności interwencji przestrzennych na poziomie poszczególnych osiedli – zarówno tych centralnych, jak i peryferyjnych. Diagnoza ta wskazuje, gdzie priorytetowe powinny być inwestycje w przestrzeń wspólną, modernizację infrastruktury i przywracanie ładu urbanistycznego jako fundamentu dla zrównoważonego rozwoju lokalnego.

Wskaźnik fragmentaryzacji funkcji mieszkaniowej mierzy stopień rozproszenia i nieregularności zabudowy mieszkaniowej w obrębie danego osiedla. Wskaźnik ten odnosi się do sytuacji, w której zabudowa mieszkaniowa nie tworzy zwartej, logicznej i spójnej struktury urbanistycznej, lecz występuje w sposób chaotyczny, niepowiązany funkcjonalnie i przestrzennie z otaczającymi ją terenami. Ze względu na swój charakter, wskaźnik ten został zaklasyfikowany jako destymulanta – jego wyższe wartości interpretowane są jako zjawisko niekorzystne z punktu widzenia organizacji przestrzeni miejskiej i jakości życia mieszkańców. Wysoki poziom fragmentaryzacji funkcji mieszkaniowej prowadzi do szeregu negatywnych zjawisk:

utrudnionego dostępu do usług publicznych, słabej spójności komunikacyjnej, ograniczonej integracji społecznej oraz braku przestrzeni wspólnych o charakterze społecznym i rekreacyjnym. Rozproszona zabudowa generuje również wyższe koszty utrzymania i rozbudowy infrastruktury technicznej oraz osłabia efektywność polityki planistycznej i przestrzennej miasta. Z punktu widzenia rewitalizacji, fragmentaryzacja funkcji mieszkaniowej oznacza konieczność podejmowania działań w zakresie porządkowania zabudowy, integracji funkcji mieszkaniowej z usługami i przestrzenią publiczną, poprawy dostępności transportowej oraz budowy przestrzeni wspólnych, które służą budowie lokalnych więzi społecznych. Tego rodzaju działania są szczególnie istotne w osiedlach peryferyjnych, gdzie zabudowa rozproszona często nie jest wspierana odpowiednią infrastrukturą społeczną ani techniczną. W Koszalinie analiza wskaźnika fragmentaryzacji funkcji mieszkaniowej umożliwia identyfikację osiedli, w których układ urbanistyczny wymaga integracji oraz uzupełnień funkcjonalnych, tak aby przestrzeń mieszkaniowa była bardziej spójna, kompletna i przyjazna dla mieszkańców. Wskaźnik ten stanowi zatem ważny element diagnozy przestrzenno-funkcjonalnej, pozwalający na racjonalne planowanie działań rewitalizacyjnych w wymiarze przestrzennym.

Wskaźnik deficytu usług określa stopień niedoboru podstawowych funkcji usługowych w obrębie danego osiedla, ze szczególnym uwzględnieniem usług publicznych, społecznych oraz komercyjnych pierwszej potrzeby. Wskaźnik ten uwzględnia takie elementy jak: liczba i dostępność punktów usługowych, przestrzenne rozproszenie funkcji usługowej, niedostateczna infrastruktura społeczna (np. placówki oświaty, zdrowia, opieki, kultury), a także odległość mieszkańców od najbliższych usług codziennych. Ze względu na swój charakter, wskaźnik został sklasyfikowany jako **destymulanta** – jego wyższe wartości oznaczają większy deficyt usług, a tym samym niższą funkcjonalność przestrzeni miejskiej. Niedobór usług w strukturze osiedla wpływa negatywnie na codzienne funkcjonowanie mieszkańców, ogranicza ich mobilność społeczną i zawodową, zmniejsza atrakcyjność osiedla jako miejsca zamieszkania, a w dłuższej perspektywie może prowadzić do procesów

depopulacyjnych. Brak odpowiedniej liczby punktów usługowych oznacza konieczność przemieszczania się poza osiedle w celu zaspokojenia podstawowych potrzeb, co jest szczególnie dotkliwe dla osób starszych, dzieci i mieszkańców o ograniczonej mobilności.

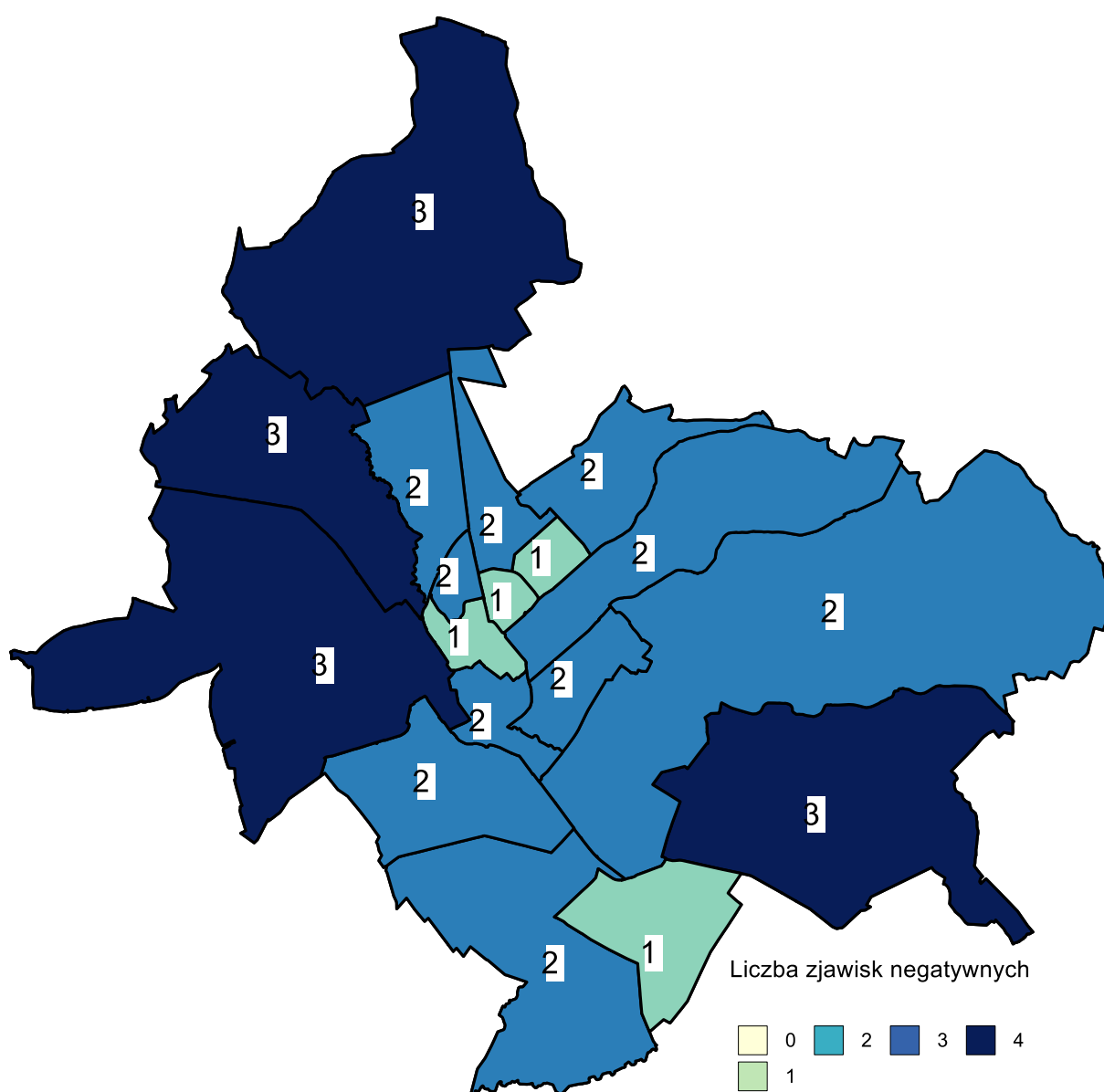
Z punktu widzenia polityki rewitalizacyjnej, deficyt usług wymaga interwencji zarówno infrastrukturalnych, jak i organizacyjnych. Działania mogą obejmować rozwój usług publicznych i społecznych w formule zdecentralizowanej (np. mobilne punkty usługowe, lokalne centra sąsiedzkie), wspieranie lokalnych mikroprzedsiębiorstw usługowych, poprawę dostępności przestrzennej oraz zwiększenie funkcjonalności przestrzeni wspólnych.

W Koszalinie wskaźnik deficytu usług pozwala uchwycić przestrzenne różnice w jakości życia mieszkańców oraz zidentyfikować osiedla, które – mimo potencjału demograficznego lub lokalizacji – cierpią na trwały niedobór funkcji usługowych. Dane te stanowią podstawę do planowania inwestycji publicznych i wspierania rozwoju usług lokalnych, szczególnie w kontekście tworzenia zrównoważonego i inkluzywnego miasta.

Tabela 6. Wskaźniki sfery przestrzenno-funkcjonalnej w osiedlach Koszalina

	Wskaźnik terenów biernych (destymulanta)	Wskaźnik zaniedbania urbanistycznego (destymulanta)	Wskaźnik fragmentaryzacji funkcji mieszkaniowej (destymulanta)	Wskaźnik deficytu usług (destymulanta)
	x16	x17	x18	x19
Na Skarpie	0,05	-0,48	0,03	0,02
im. M. Wańkowicza	0,10	-0,26	0,02	0,05
im. J. J. Śniadeckich	0,11	-0,19	0,02	0,04
Tysiąclecia	0,03	-0,16	0,03	0,09
Śródmieście	0,09	-0,02	0,03	0,07
Wspólny Dom	0,03	-0,32	0,08	0,05
Jedliny	0,01	0,00	0,02	0,00
Bukowe	0,00	-0,19	0,05	0,02
im. T. Kotarbińskiego	0,04	-0,10	0,02	0,07
Unii Europejskiej	0,02	-0,15	0,05	0,03

Jamno-Łąbusz	0,00	-0,07	0,10	0,01
Morskie	0,00	-0,07	0,05	0,03
Nowobramskie	0,05	0,11	0,07	0,21
Lechitów	0,13	0,10	0,04	0,19
Raduszka	0,01	-0,15	0,10	0,03
Rokosowo	0,01	-0,05	0,15	0,06
Lubiatowo	0,00	-0,08	0,08	0,00
Kretomino	0,01	-0,12	0,05	0,00
Mediana	0,02	-0,11	0,05	0,04



Mapa 5. Koncentracja zjawisk negatywnych sfery przestrzenno-funkcjonalnej

Analiza sfery przestrzenno-funkcjonalnej Koszalina wykazała istotne zróżnicowania między osiedlami pod względem ładu przestrzennego, intensywności wykorzystania terenów oraz dostępności funkcji usługowych. W diagnozie wykorzystano cztery wskaźniki destymulujące: terenów biernych, zaniedbania urbanistycznego, fragmentaryzacji funkcji mieszkaniowej oraz deficytu usług. Łącznie ukazują one kluczowe problemy związane z niedostosowaniem struktury przestrzennej miasta do potrzeb mieszkańców oraz osłabieniem funkcjonalności niektórych jednostek osiedlowych.

Największe wyzwania zidentyfikowano w osiedlach, gdzie występuje znaczący udział nieaktywnie użytkowanych terenów, brak spójnego zagospodarowania przestrzeni, rozproszona zabudowa mieszkaniowa oraz niewystarczająca dostępność podstawowych usług. Tego rodzaju obszary cechuje niski poziom integracji przestrzennej, deficyt przestrzeni publicznych oraz ograniczony dostęp do infrastruktury o charakterze społecznym i gospodarczym.

Jednocześnie zdiagnozowano osiedla, w których wskaźniki przestrzenno-funkcjonalne przyjmują wartości korzystniejsze od mediany – co oznacza większy stopień uporządkowania, bardziej rozwiniętą sieć usługową oraz wyższy poziom dostępności przestrzeni wspólnych. Te jednostki mogą stanowić punkt odniesienia dla planowania interwencji w innych częściach miasta.

Wnioski z przeprowadzonej analizy potwierdzają, że niektóre obszary Koszalina wymagają działań ukierunkowanych na poprawę ładu urbanistycznego, aktywizację terenów zdegradowanych, rozwój sieci usług lokalnych oraz zwiększenie funkcjonalności przestrzeni miejskiej. Wskazują również na potrzebę podejmowania interwencji przestrzennej nie tylko w osiedlach o wysokim natężeniu problemów społecznych czy gospodarczych, ale także tam, gdzie występują istotne deficyty infrastrukturalne i przestrzenne, ograniczające szanse rozwojowe mieszkańców.

2.4.5. Sfera środowiskowa

Sfera środowiskowa w ramach diagnozy Gminnego Programu Rewitalizacji Koszalina została poddana analizie w celu zidentyfikowania problemów przestrzennych i funkcjonalnych wynikających z jakości środowiska miejskiego, dostępności zieleni oraz estetyki przestrzeni. Analiza objęła trzy wskaźniki: otwartej przestrzeni zielonej, dostępności zorganizowanej zieleni oraz deficytu uporządkowanej przestrzeni. Każdy z nich stanowi istotny element oceny warunków życia mieszkańców, wpływa na jakość środowiska mieszkaniowego oraz pełni ważną funkcję w kontekście zrównoważonego rozwoju miasta. Wskaźniki te zróżnicowano według ich charakteru: wskaźnik otwartej przestrzeni zielonej oraz wskaźnik deficytu uporządkowanej przestrzeni zostały uznane za **destymulanty**, ponieważ ich wysokie wartości mogą świadczyć o braku właściwego zagospodarowania, chaosie przestrzennym lub niewystarczającej jakości środowiska miejskiego. Z kolei wskaźnik dostępności zorganizowanej zieleni potraktowano jako **stymulantę** – jego wyższe wartości oznaczają korzystny stan zagospodarowania i dobrą dostępność funkcjonalnej zieleni miejskiej dla mieszkańców. Zestawienie tych trzech wskaźników pozwala uchwycić różnice w warunkach środowiskowych między osiedlami oraz zidentyfikować jednostki wymagające szczególnych działań rewitalizacyjnych z zakresu estetyzacji przestrzeni, zazieleniania i kształtowania przestrzeni publicznych. Ich interpretacja uzupełnia analizę techniczną, funkcjonalną i społeczną, podkreślając środowiskowy wymiar jakości życia w mieście.

Wskaźnik otwartej przestrzeni zielonej określa udział niezagospodarowanych terenów zielonych – takich jak trawniki, łąki, zadrzewienia nieformalne czy zieleni nieurządzona – w strukturze przestrzennej osiedla. Choć ich obecność może wpływać korzystnie na mikroklimat miejski i przepuszczalność terenu, to w kontekście rewitalizacji wskaźnik ten traktowany jest jako **destymulanta**. Wysoka wartość wskaźnika oznacza zazwyczaj brak właściwego zagospodarowania tych terenów, ich niską funkcjonalność oraz ograniczoną dostępność dla mieszkańców. Otwarte tereny

zielone, jeśli nie są objęte procesem planowego zagospodarowania, mogą przekształcać się w przestrzenie bierne, zaniedbane, nieczytelne funkcjonalnie i estetycznie zdegradowane. Tego typu obszary, zamiast pełnić rolę rekreacyjną i społeczną, często stają się barierą przestrzenną lub źródłem nieporządku, a ich obecność nie przyczynia się realnie do poprawy jakości życia mieszkańców. W skrajnych przypadkach mogą wręcz zwiększać poczucie izolacji i niebezpieczeństwa. Włączenie tego wskaźnika do diagnozy środowiskowej pozwala na identyfikację obszarów, które – mimo obecności zieleni – nie realizują żadnej istotnej funkcji społecznej ani rekreacyjnej. Wysokie wartości wskaźnika powinny być impulsem do przekształcania tych przestrzeni w uporządkowaną, dostępną i funkcjonalną zieleń urządzonej, dostosowaną do potrzeb lokalnej społeczności, z uwzględnieniem standardów zielonej infrastruktury miejskiej. W przypadku Koszalina analiza tego wskaźnika umożliwia wskazanie osiedli, w których występuje nadreprezentacja zieleni nieużytkowej, wymagającej interwencji planistycznej i inwestycyjnej. Celem powinno być przekształcenie tych przestrzeni w miejsca sprzyjające rekreacji, integracji i poprawie estetyki miejskiej, co stanowi istotny element podejścia rewitalizacyjnego w duchu zrównoważonego rozwoju.

Wskaźnik dostępności zorganizowanej zieleni określa udział powierzchni zieleni urządzonej – takiej jak parki, skwery, ogrody miejskie, zieleńce i tereny rekreacyjne – w stosunku do powierzchni osiedla lub w odniesieniu do liczby jego mieszkańców. Wskaźnik ten przyjmuje charakter **stymulanty**, co oznacza, że jego wyższe wartości interpretowane są jako zjawisko korzystne z punktu widzenia jakości środowiska zamieszkania, zdrowia publicznego oraz funkcjonalności przestrzeni miejskiej. Zorganizowana zieleń publiczna pełni szereg istotnych funkcji w strukturze miejskiej – sprzyja aktywności fizycznej, integracji społecznej, poprawie mikroklimatu, zatrzymywaniu wód opadowych, a także zwiększa atrakcyjność estetyczną i rekreacyjną przestrzeni. Jej obecność wpływa pozytywnie na dobrostan psychiczny i fizyczny mieszkańców, a także przyczynia się do ograniczania skutków miejskiej wyspy ciepła i zanieczyszczeń powietrza. Dla społeczności lokalnych stanowi istotny element

infrastruktury codziennego życia. Wysoka wartość wskaźnika świadczy o dobrym wyposażeniu osiedla w ogólnodostępną, zagospodarowaną i funkcjonalną zieleni, która może być realnym zasobem rozwojowym. Z kolei niska dostępność zorganizowanej zieleni może wskazywać na deficyt przestrzeni wspólnych, co przekłada się na pogorszenie warunków życia, mniejsze możliwości rekreacji i ograniczony potencjał integracyjny. Niedobór terenów zieleni urządzonej szczególnie dotyczy mieszkańców dzieci i seniorów oraz osób z ograniczoną mobilnością. W kontekście rewitalizacji, analiza tego wskaźnika pozwala zidentyfikować obszary wymagające inwestycji w rozwój zielonej infrastruktury – zarówno w wymiarze estetycznym, jak i funkcjonalnym. Działania te mogą obejmować tworzenie nowych skwerów, rewitalizację istniejących parków, zakładanie ogrodów społecznych oraz projektowanie zieleni w powiązaniu z usługami społecznymi i przestrzenią publiczną. W przypadku Koszalina wskaźnik dostępności zorganizowanej zieleni ujawnia znaczące zróżnicowanie między osiedlami pod względem poziomu zagospodarowania przestrzeni rekreacyjnych. Jest to istotna przesłanka do ukierunkowania interwencji rewitalizacyjnych w tych częściach miasta, które cierpią na deficyt urządzonej zieleni, mimo potencjalnych zasobów przestrzennych.

Wskaźnik deficytu uporządkowanej przestrzeni odzwierciedla skalę niezagospodarowania lub niskiego standardu zagospodarowania przestrzeni publicznej w danym osiedlu. Dotyczy on przede wszystkim obszarów zabudowanych, w których brakuje spójnych, funkcjonalnych i estetycznych układów przestrzeni wspólnych – takich jak place, ulice, skwery, chodniki, przestrzenie międzyblokowe czy elementy małej architektury. Ze względu na swoją charakterystykę, wskaźnik ten ma charakter **destymulacyjny** – wyższe jego wartości wskazują na pogłębiony problem organizacyjny i estetyczny przestrzeni miejskiej. Uporządkowana przestrzeń publiczna jest jednym z podstawowych wyznaczników jakości życia w mieście. Jej brak prowadzi do poczucia chaosu urbanistycznego, obniżenia walorów estetycznych, ograniczenia mobilności pieszej i rowerowej, a także zmniejszenia atrakcyjności danego osiedla jako miejsca do życia, pracy i spędzania czasu wolnego. Wysoki poziom deficytu

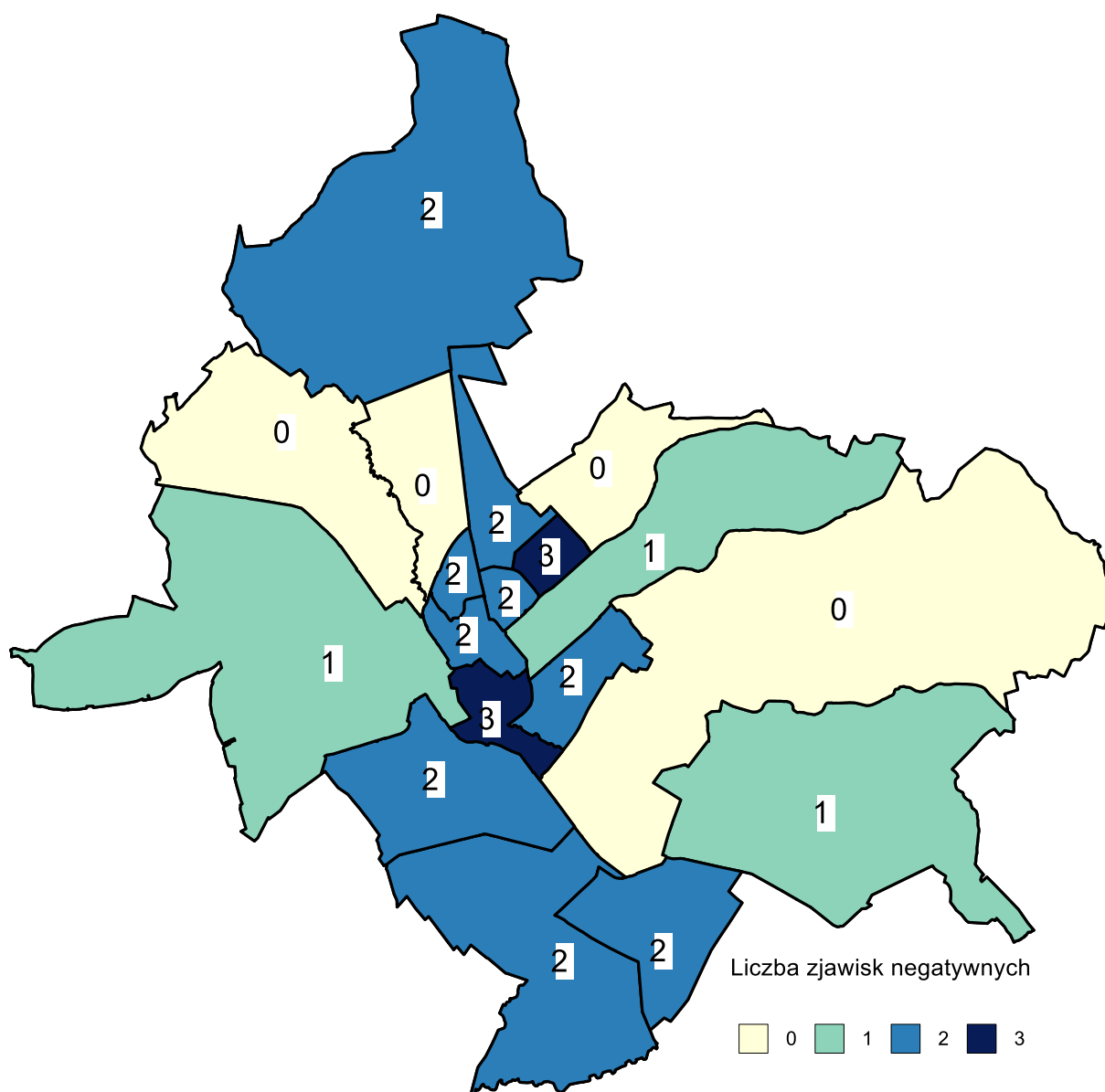
uporządkowanej przestrzeni może również wpływać na ograniczenie aktywności społecznej mieszkańców i sprzyjać wykluczeniu przestrzennemu – szczególnie osób starszych, dzieci i osób z niepełnosprawnościami.

Uwzględnienie tego wskaźnika w diagnozie środowiskowej pozwala uchwycić problem nie tylko braku zieleni, lecz także braku podstawowej struktury przestrzeni wspólnych, która zapewniałaby komfort i funkcjonalność codziennego użytkowania. Wysokie wartości wskaźnika wskazują na potrzebę podjęcia działań z zakresu porządkowania przestrzeni, poprawy estetyki otoczenia, tworzenia infrastruktury towarzyszącej (ławki, oświetlenie, ścieżki), a także kreowania miejsc integracji społecznej. W przypadku Koszalina analiza tego wskaźnika ujawnia osiedla, które mimo występowania terenów zielonych lub mieszkaniowych, nie posiadają wystarczająco rozwiniętej i funkcjonalnej przestrzeni publicznej. Włączenie tych obszarów do działań rewitalizacyjnych może skutkować znaczną poprawą jakości życia, odbudową więzi społecznych i przywróceniem atrakcyjności miejskiej przestrzeni codziennego użytku.

Tabela 7. Wskaźniki sfery środowiskowej w osiedlach Koszalina

	Wskaźnik otwartej przestrzeni zielonej (destymulanta)	Wskaźnik dostępności zorganizowanej zieleni (stymulanta)	Wskaźnik deficytu uporządkowanej przestrzeni (destymulanta)
	x20	x21	x22
Na Skarpie	0,22	0,02	0,24
im. M. Wańkowicza	0,24	0,00	0,40
im. J. J. Śniadeckich	0,35	0,00	0,31
Tysiąclecia	0,42	0,00	0,07
Śródmieście	0,31	0,00	0,26
Wspólny Dom	0,22	0,02	0,12
Jedliny	0,17	0,75	0,08
Bukowe	0,10	0,68	0,03
im. T. Kotarbińskiego	0,24	0,36	0,15
Unii Europejskiej	0,23	0,32	0,07
Jamno-Łąbusz	0,36	0,14	0,00
Morskie	0,11	0,67	0,03

Nowobramskie	0,21	0,33	0,16
Lechitów	0,26	0,22	0,22
Raduszka	0,45	0,03	0,01
Rokosowo	0,16	0,70	0,03
Lubiatowo	0,42	0,41	0,00
Kretomino	0,47	0,00	0,02
Mediana	0,24	0,18	0,07



Mapa 6. Koncentracja zjawisk negatywnych sfery środowiskowej

Analiza sfery środowiskowej w obrębie osiedli miasta Koszalina ukazuje wyraźne zróżnicowanie pod względem jakości zagospodarowania przestrzeni, dostępności zieleni oraz poziomu uporządkowania przestrzeni wspólnych. W diagnozie

zastosowano trzy wskaźniki: otwartej przestrzeni zielonej (destymulanta), dostępności zorganizowanej zieleni (stymulanta) oraz deficytu uporządkowanej przestrzeni (destymulanta). Ich zestawienie pozwoliło uchwycić nie tylko fizyczną obecność terenów zielonych, ale przede wszystkim ich funkcjonalność, estetykę oraz rolę w kształtowaniu jakości życia mieszkańców. Wyniki diagnozy wskazują, że niektóre osiedla – mimo znaczącego udziału terenów zielonych – cechują się ich niskim poziomem zagospodarowania, co skutkuje brakiem przestrzeni przyjaznych dla mieszkańców, miejsc integracji społecznej i rekreacji. Wysoki udział zieleni nieurządzonej nie równoważy deficytów w dostępie do funkcjonalnych parków, skwerów czy zorganizowanych przestrzeni wspólnych. Jednocześnie, występują osiedla, w których uporządkowana zieleń publiczna jest słabo dostępna lub całkowicie nieobecna, co ogranicza ich atrakcyjność i wpływa negatywnie na komfort codziennego życia. Wskaźnik deficytu uporządkowanej przestrzeni potwierdza, że w wielu jednostkach miejskich brakuje spójnych układów przestrzeni wspólnych o odpowiednim standardzie – co przekłada się na słabą jakość środowiska mieszkaniowego, ograniczenia w mobilności pieszej oraz niski poziom aktywności społecznej. Potwierdza to potrzebę inwestowania w przestrzeń publiczną jako kluczowy element rewitalizacji. Zidentyfikowane problemy środowiskowe mają charakter strukturalny, dlatego interwencje powinny łączyć działania z zakresu planowania przestrzennego, inwestycji w zieleń urządzoną oraz zagospodarowania przestrzeni wspólnych, dostosowanych do potrzeb różnych grup mieszkańców. Tylko kompleksowe podejście do poprawy jakości środowiska miejskiego może przynieść trwały efekt rewitalizacyjny, oparty na zrównoważonym rozwoju i lokalnej integracji społecznej.

2.4.6. Podsumowanie– ocena sytuacji w pięciu sferach funkcjonalnych

Diagnoza przeprowadzona na potrzeby Gminnego Programu Rewitalizacji Koszalina objęła kompleksową analizę pięciu kluczowych sfer funkcjonowania miasta: społecznej,

gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej oraz technicznej. Badanie oparto na zestawie szczegółowych wskaźników ilościowych, których wartości porównano między osiemnastoma osiedlami miejskimi. Celem było wyodrębnienie obszarów, w których kumulują się negatywne zjawiska o charakterze kryzysowym, zgodnie z ustawową definicją obszaru zdegradowanego.

W sferze **społecznej** zidentyfikowano istotne różnice w poziomie aktywności obywatelskiej mieszkańców, nasileniu zjawisk takich jak środowiskowy alkoholizm, przemoc domowa i bezradność opiekuńczo - wychowawcza oraz w strukturze demograficznej poszczególnych osiedli. Niektóre jednostki wykazują skumulowane problemy społeczne oraz niekorzystne trendy demograficzne, co świadczy o pogłębiającym się wykluczeniu społecznym i osłabieniu więzi sąsiedzkich.

W **sferze gospodarczej** wskazano na zróżnicowanie poziomu bezrobocia środowiskowego i ubóstwa, jak również zrównoważenia funkcji przemysłowych i usługowych. Szczególną uwagę zwrócono na dysproporcje w udziale zabudowy usługowej oraz potencjale zawodowym mieszkańców, które są kluczowe dla rozwoju lokalnego i aktywizacji społeczności. W osiedlach o wysokim udziale funkcji przemysłowej i deficycie usług zaobserwowano szczególnie niekorzystne warunki rozwojowe.

Analiza **sfery przestrzenno-funkcjonalnej** uwidoczniła tereny cechujące się wysokim udziałem przestrzeni biernych, zaniedbanym układem urbanistycznym, fragmentaryzacją funkcji mieszkaniowej oraz deficytem usług. Tego rodzaju jednostki są szczególnie narażone na spadek atrakcyjności inwestycyjnej, izolację przestrzenną i osłabienie integracji społecznej.

W **sferze środowiskowej** podkreślono problem niewystarczającej dostępności zorganizowanej zieleni oraz dominacji terenów zieleni nieurządzonej, często niepełniającej żadnej funkcji społecznej. Dodatkowo, zauważono deficyt uporządkowanych przestrzeni publicznych w wielu osiedlach, co ogranicza komfort zamieszkania, estetykę otoczenia i możliwość lokalnej aktywności mieszkańców.

Wreszcie, w **sferze technicznej** wykazano znaczne zróżnicowanie wieku i kondycji zasobu mieszkaniowego, intensywności zabudowy oraz dominujących form budownictwa. Wysoki udział budynków sprzed 1970 roku, rozproszona zabudowa jednorodzinna oraz nadmierna koncentracja zabudowy wielorodzinnej w niektórych osiedlach wymagają zintegrowanych działań modernizacyjnych i planistycznych.

Łączne wyniki diagnozy wskazują na występowanie trwałych, wieloaspektowych deficytów w kilku osiedlach Koszalina. Zidentyfikowane tam zjawiska mają charakter skumulowany i wzajemnie się wzmacniają, co świadczy o degradacji społeczno-przestrzennej i funkcjonalnej. Diagnoza stanowi podstawę do delimitacji obszaru zdegradowanego oraz wyznaczenia obszaru rewitalizacji zgodnie z ustawą o rewitalizacji, przy jednoczesnym zachowaniu dopuszczalnych progów powierzchniowych i ludnościowych.

2.5. Zasięg przestrzenny obszaru zdegradowanego w Koszalinie

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r., obszar zdegradowany to część obszaru gminy, znajdująca się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, które mogą współwystępować z niekorzystnymi zjawiskami o charakterze gospodarczym, środowiskowym, technicznym oraz przestrzenno-funkcjonalnym. Wskazanie obszaru zdegradowanego ma kluczowe znaczenie dla wyznaczenia kierunków i działań rewitalizacyjnych, ponieważ pozwala na przestrzenne zidentyfikowanie fragmentów miasta wymagających interwencji naprawczych, integracyjnych i rozwojowych.

Metodologiczne założenia delimitacji

Na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego w gminie Koszalin przyjęto podejście oparte na diagnozie wskaźnikowej, która objęła wszystkie pięć funkcjonalnych sfer życia miejskiego: społeczną, gospodarczą, techniczną, przestrzenno-funkcjonalną oraz środowiskową. W diagnozie uwzględniono zarówno dane statystyczne pochodzące z oficjalnych źródeł (m.in. GUS, CUS, dane miejskie), jak i wskaźniki syntetyczne opracowane na podstawie analiz lokalnych.

W toku analizy przyjęto dwa kluczowe kryteria delimitacji:

- **warunek społeczny:** osiedle musi wykazywać co najmniej cztery wskaźniki negatywne w sferze społecznej, np. wysoki poziom bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niekorzystne trendy demograficzne czy niski poziom wykształcenia;
- **warunek wielosferowy:** łączna liczba wskaźników negatywnych ze wszystkich pięciu sfer (społeczna, gospodarcza, środowiskowa, techniczna, przestrzenno-funkcjonalna) stanowi co najmniej 50% wskaźników przyjętych w danej analizie.

Tym samym, aby osiedle mogło zostać zakwalifikowane jako część obszaru zdegradowanego, musi spełniać **obu** powyższych warunków.

Wyniki analizy i wyznaczenie obszaru zdegradowanego

Na podstawie przeprowadzonej analizy wskaźnikowej, do **obszaru zdegradowanego** zakwalifikowano dziewięć osiedli miasta Koszalina, które charakteryzują się wyraźną koncentracją zjawisk kryzysowych. Są to:

- **Osiedle im. Melchiora Wańkowicza** – 19 krytycznych wskaźników, w tym 7 społecznych,
- **Osiedle Wspólny Dom** – 19 krytycznych wskaźników, w tym 7 społecznych,
- **Osiedle Śródmieście** – 19 krytycznych wskaźników, w tym 6 społecznych,
- **Osiedle Morskie** – 17 wskaźników, w tym 6 społecznych,
- **Osiedle Jedliny** – 16 wskaźników, w tym 5 społecznych,
- **Osiedle Tysiąclecia** – 15 wskaźników, w tym 5 społecznych,
- **Osiedle Nowobramskie** – 15 wskaźników, w tym 4 społeczne,
- **Osiedle Na Skarpie** – 15 wskaźników, w tym 4 społeczne,
- **Osiedle Lechitów** – 14 wskaźników, w tym 4 społeczne.

Łącznie, obszary te zamieszkiwane są przez ponad **61 tysięcy mieszkańców**, co stanowi około **63% ogółu ludności miasta**, a ich łączna powierzchnia wynosi około **3 774 ha**, co stanowi ponad **35% powierzchni Koszalina**.

Charakterystyka przestrzenna i funkcjonalna obszaru zdegradowanego

Obszar zdegradowany w Koszalinie nie tworzy jednej zwartej jednostki terytorialnej, lecz przyjmuje **strukturę rozproszoną** – tzn. składa się z kilku **nieciągłych**

podobszarów (osiedli), w których zidentyfikowano krytyczny poziom kumulacji problemów. Taka forma mozaikowa wynika z niejednorodnej struktury miasta oraz zróżnicowanego tempa rozwoju poszczególnych części Koszalina w przeszłości.

Zidentyfikowane osiedla różnią się od siebie zarówno pod względem położenia (centrum, obrzeża), jak i typów zabudowy (wielorodzinna, jednorodzinna, przemysłowa), co wpływa na odmienne uwarunkowania i potrzeby rewitalizacyjne. Na przykład:

- Osiedla **Śródmieście**, **Wspólny Dom** i **im. M. Wańkowicza** to obszary silnie zurbanizowane, o dużym udziale zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lat 60.–80. XX wieku, zmagające się z problemami społecznymi i starzejącą się infrastrukturą.
- Osiedla takie jak **Jedliny** czy **Morskie** charakteryzują się niską jakością środowiska zamieszkania, problemami dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz ograniczoną ofertą usług publicznych.

Wyzwania i kierunki dalszych analiz

Zidentyfikowane obszary zdegradowane są obszarami o **znacznym natężeniu problemów społecznych**, ale ich diagnoza nie może ograniczać się wyłącznie do wymiaru ilościowego. W związku z tym, kolejnym etapem prac będzie przeprowadzenie **diagnozy pogłębionej**, obejmującej badania jakościowe (np. wywiady, spacery diagnostyczne, warsztaty partycypacyjne), które pozwolą na:

- identyfikację lokalnych potrzeb i potencjałów mieszkańców,
- wskazanie obszarów objętych marginalizacją infrastrukturalną lub transportową,
- rozpoznanie zasobów społecznych i kapitału lokalnego mogących wspierać proces rewitalizacji.

Istotne będzie także zróżnicowanie podejścia do poszczególnych osiedli – zarówno pod względem zakresu interwencji, jak i proponowanych narzędzi (inwestycyjnych, społecznych, organizacyjnych). Rewitalizacja powinna bazować na zasadzie **koncentracji działań i integracji sektorów**, ale z uwzględnieniem lokalnych specyfik i uwarunkowań.

Zasięg przestrzenny obszaru zdegradowanego w gminie Koszalin został określony na podstawie rzetelnej, wielowymiarowej analizy statystycznej. Wskazane osiedla stanowią realne wyzwanie rozwojowe dla miasta i wymagają kompleksowych, zintegrowanych działań rewitalizacyjnych. Kluczowym celem kolejnych etapów prac będzie przełożenie rozpoznanych problemów na konkretne działania odpowiadające lokalnym potrzebom oraz wzmacniające potencjały społeczne, przestrzenne i instytucjonalne Koszalina.

Tabela 8. Charakterystyka obszaru zdegradowanego w Koszalinie

Osiedla	Liczba wskaźników krytycznych (społecznych) ^a	Ludność [osoba]	Ludność [%]	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
Obszar zdegradowany					
im. M. Wańkowicza	19(7)	6512	6,75	47,92	0,45
Wspólny Dom	19(7)	13370	13,87	175,46	1,67
Śródmieście	19(6)	6574	6,82	128,62	1,22
Morskie	17(6)	5455	5,66	686,19	6,51
Jedliny	16(5)	2820	2,92	677,48	6,43
Tysiąclecia	15(5)	5213	5,41	95,99	0,91
Nowobramskie	15(4)	7445	7,72	1454,00	13,80
Na Skarpie	15(4)	5865	6,08	56,79	0,54
Lechitów	14(4)	8005	8,30	451,84	4,29
Pozostałe obszary					
im. T. Kotarbińskiego	10(3)	5565	5,77	191,29	1,82
Bukowe	10(2)	3912	4,06	289,41	2,75
Lubiatowo	10(2)	1626	1,69	1186,41	11,26
Kretomino	10(2)	1103	1,14	335,54	3,19
im. J. J. Śniadeckich	11(2)	6647	6,89	71,19	0,68
Jamno-Łąbusz	11(2)	1630	1,69	1502,89	14,27
Rokosowo	7(1)	8223	8,53	2124,45	20,17
Unii Europejskiej	8(0)	3067	3,18	282,48	2,68
Raduszka	8(1)	3396	3,52	776,56	7,37

^a Podano łączną liczbę wskaźników negatywnych, które przekroczyły wartość krytyczną, w nawiasie podano liczbę negatywnych wskaźników społecznych.



Mapa 7. Zasięg przestrzenny obszaru zdegradowanego w Koszalinie

3. Wyznaczenie obszarów rewitalizacji z uwzględnieniem partycypacji mieszkańców i lokalnych liderów – diagnoza pogłębiona

3.1. Partycypacyjna ocena obszaru rewitalizacji

Obszar rewitalizacji stanowi wyodrębnioną część miasta Koszalina, szczególnie istotną z punktu widzenia lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego. Został on wskazany jako terytorium o największej koncentracji zjawisk kryzysowych, które kumulują się w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej. Wyznaczenie tego obszaru nastąpiło w ramach kompleksowej diagnozy sytuacji miasta, obejmującej zarówno analizę wskaźników statystycznych, jak i jakościowe rozpoznanie problemów oraz potencjałów rozwojowych z udziałem społeczności lokalnej.

Decyzja o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji została podjęta przez Prezydenta Miasta Koszalina na podstawie trzech kluczowych elementów: wyników diagnozy ilościowej, identyfikacji obszarów charakteryzujących się pilną potrzebą interwencji oraz wysokim potencjałem zmiany, a także efektów pogłębionych analiz jakościowych, przeprowadzonych w procesie partycypacyjnym z udziałem mieszkanki i mieszkańców miasta, lokalnych liderów, organizacji społecznych oraz instytucji działających w przestrzeni miejskiej.

Pierwszym etapem diagnozy była analiza ilościowa, obejmująca kilkanaście zróżnicowanych wskaźników statystycznych, które umożliwiły wskazanie jednostek urbanistycznych szczególnie dotkniętych problemami społecznymi i gospodarczymi. Uwzględniono między innymi dane dotyczące poziomu korzystania z pomocy społecznej, rejestrowanego bezrobocia, przestępczości i czynów karalnych, wyników egzaminacyjnych w szkołach, poziomu wykształcenia, struktury wieku mieszkańców, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, dostępności transportu publicznego,

powierzchni użytkowej przypadającej na mieszkańca, a także dostępności placówek edukacyjnych oraz rekreacyjnych. Wyniki tej diagnozy pozwoliły na określenie lokalizacji, w których zjawiska kryzysowe przybierają formę trwałą i złożoną.

Uzupełnieniem analizy statystycznej była diagnoza jakościowa, przeprowadzona przy zastosowaniu narzędzi partycypacyjnych. Jej głównym celem było uchwycenie społecznego postrzegania lokalnych problemów, potrzeb oraz zasobów mogących stanowić punkt wyjścia dla przyszłych działań rewitalizacyjnych. W tym celu przeprowadzono szereg badań ankietowych i wywiadów indywidualnych z mieszkankami i mieszkańcami wytypowanych osiedli, a także z osobami zaangażowanymi w działalność społeczną i samorządową.

Na podstawie zebranych danych, zarówno ilościowych, jak i jakościowych, wyznaczono ostateczny obszar rewitalizacji miasta Koszalina. Obejmuje on zwarty przestrzennie fragment miasta, w którym występuje najwyższa kumulacja zjawisk kryzysowych, ale równocześnie dostrzegalny jest potencjał rozwojowy umożliwiający skuteczne przeprowadzenie działań naprawczych. Obszar ten został zawężony do terenów zamieszkałych oraz otaczających je działek inwestycyjnych, tak aby zachować logiczną spójność przestrzenną i operacyjną. Łącznie obszar rewitalizacji w Koszalinie zamieszkuje 29 802 osoby, co stanowi 29,5% ogółu ludności miasta, natomiast jego powierzchnia wynosi 4,23 km², co odpowiada 4 % całkowitej powierzchni Koszalina.

Wyznaczenie obszaru rewitalizacji odbyło się w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 r. poz. 485), która stanowi, że obszar ten nie może przekraczać 20% powierzchni gminy oraz 30% jej populacji. Spełnienie tych wymogów umożliwia koncentrację środków i działań na najbardziej zdegradowanych fragmentach miasta, gwarantując jednocześnie efektywność interwencji i racjonalne zarządzanie procesem rewitalizacji.

O wyborze podobszarów rewitalizacji zaważyły w rezultacie kwestie techniczne oraz występujące lub spodziewane deficyty w zaspakajaniu potrzeb lokalnych, w tym napotykanne problemy o charakterze prawnym i własnościowym. Określono ostateczne uwarunkowania, które zaważyły na ocenie przez wóldarza potencjału rozwoju

i najpilniejszych obszarów interwencji dla poszczególnych obszarów. Wyniki tej oceny zaważyły na wyborze obszarów rewitalizacji.

W celu uporządkowania wyników procesu delimitacyjnego sporządzono Tabelę 8, która przedstawia szczegółowe dane dla wybranych jednostek urbanistycznych miasta Koszalina. W zestawieniu ujęto liczbę wskaźników krytycznych przekraczających przyjęte wartości progowe, z czego w nawiasie podano liczbę wskaźników społecznych, co pozwala na uchwycenie charakteru i intensywności występujących problemów. Dla każdego osiedla określono także udział ludności w populacji miasta oraz udział powierzchni danego terenu w ogólnej powierzchni Koszalina. Ostatnia kolumna wskazuje, czy dany obszar został zakwalifikowany jako zdegradowany, czy objęty planowanymi działaniami rewitalizacyjnymi.

Wyniki analizy jednoznacznie wskazują, że największa koncentracja zjawisk kryzysowych występuje m.in. w osiedlach im. M. Wańkowicza, Wspólny Dom, Śródmieście, Nowobramskie oraz Lechitów, które odznaczają się zarówno dużą liczbą krytycznych wskaźników (w tym społecznych), jak i istotnym udziałem w strukturze ludności miasta. Jednocześnie należy podkreślić, że niektóre z tych jednostek, mimo niewielkiej powierzchni, skupiają znaczne natężenie negatywnych zjawisk społeczno-gospodarczych, co stanowiło istotne kryterium ich uwzględnienia w obszarze rewitalizacji. Odwrotnie, nawet jednostki o dużej powierzchni (takie jak Nowobramskie) mogły zostać włączone do obszaru rewitalizacji w ograniczonym zakresie – wyłącznie tam, gdzie zidentyfikowano rzeczywistą koncentrację problemów.

Co istotne, ostateczny obszar rewitalizacji nie pokrywa się w całości z granicami jednostek osiedlowych, lecz został wydzielony jako spójna przestrzennie część wybranych osiedli, obejmująca wyłącznie te kwartały i tereny, na których występuje największe nagromadzenie negatywnych zjawisk i które jednocześnie posiadają rozpoznany potencjał rozwojowy. Oznacza to, że rewitalizacją objęto konkretne fragmenty jednostek urbanistycznych – przede wszystkim obszary zabudowy mieszkaniowej oraz przyległe tereny inwestycyjne, usługowe lub publiczne, których poprawa może wpłynąć na jakość życia mieszkańców całych osiedli.

Ostateczny wybór obszaru rewitalizacji był zatem przede wszystkim efektem precyzyjnej delimitacji wskaźnikowej, uwzględniającej zarówno dane ilościowe, jak i jakościowe. Równocześnie stanowił wynik konsultacji przeprowadzonych z Prezydentem Miasta Koszalina, radnymi Rady Miejskiej oraz pracownikami Urzędu Miasta Koszalina, w szczególności z jednostkami odpowiedzialnymi za sprawy społeczne, politykę przestrzenną oraz planowanie strategiczne. Takie podejście pozwoliło nie tylko na zapewnienie zgodności z lokalnymi realiami i oczekiwaniami mieszkańców, ale również na optymalne ukierunkowanie przyszłych działań rewitalizacyjnych w sposób realistyczny, operacyjny i skoncentrowany terytorialnie.

Wyznaczony obszar rewitalizacji obejmuje 422,80 ha, co stanowi 4,0% całkowitej powierzchni Koszalina wynoszącej 10 557 ha, i jest zamieszkiwany przez 29 802 osoby, co odpowiada 29,5% ludności miasta. Został on podzielony na dwa podobszary: A – o powierzchni 39,82 ha (po zaokrągleniu 40 ha) oraz B – o powierzchni 382,68 ha (po zaokrągleniu 383 ha). Parametry te są w pełni zgodne z przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która ogranicza wielkość obszaru rewitalizacji do maksymalnie 20% powierzchni oraz 30% liczby mieszkańców gminy. Zachowanie tych limitów gwarantuje koncentrację działań na terenach o rzeczywistym i skumulowanym charakterze kryzysowym, co zwiększa efektywność interwencji publicznych i sprzyja osiągnięciu trwałych rezultatów społecznych, przestrzennych oraz gospodarczych.

Tabela 9. Obszar rewitalizacji w Koszalinie

Osiedla	Liczba wskaźników krytycznych (społecznych) ^a	Ludność [%]	Powierzchnia [%]	Obszar [typ]
im. M. Wańkowicza	19(7)	6,75	0,45	rewitalizacji
Wspólny Dom	19(7)	13,87	1,67	rewitalizacji
Śródmieście	19(6)	6,82	1,22	rewitalizacji
Morskie	17(6)	5,66	6,51	zdegradowany
Jedliny	16(5)	2,92	6,43	zdegradowany
Tysiąclecia	15(5)	5,41	0,91	rewitalizacji

Nowobramskie	15(4)	7,72	13,80	rewitalizacji
Na Skarpie	15(4)	6,08	0,54	rewitalizacji
Lechitów	14(4)	8,30	4,29	rewitalizacji

Graficzne przedstawienie obszaru rewitalizacji oraz obszaru zdegradowanego zawarto na Mapie 4.1.1. Kolorem niebieskim oznaczono obszary zdegradowane, natomiast zakreskowany na czerwono został właściwy obszar rewitalizacji. Mapa ukazuje wyraźnie, że obszar rewitalizacji nie pokrywa się z granicami całych osiedli, lecz został wydzielony selektywnie z ich fragmentów, zgodnie z lokalizacją największej koncentracji zjawisk kryzysowych oraz zdiagnozowanych potencjałów zmiany. Obszary objęte rewitalizacją obejmują przede wszystkim zwarte kwartały zabudowy mieszkaniowej oraz przestrzenie publiczne wymagające interwencji, zlokalizowane w centralnych i śródmiejskich częściach miasta.



Mapa 9. Zasięg przestrzenny i koncentracja zabudowy obszaru rewitalizacji w Koszalinie

Zgodnie z przedstawionym podziałem, obszar rewitalizacji obejmuje wybrane fragmenty sześciu osiedli: im. M. Wańkowicza (1), Wspólny Dom (2), Śródmieście (3), Tysiąclecia (4), Nowobramskie (13) oraz Lechitów (14). Pomimo że całe te jednostki urbanistyczne wykazywały wysoki poziom negatywnych zjawisk w analizie wskaźnikowej, to z uwagi na konieczność koncentracji działań oraz zgodność z przepisami ustawy o rewitalizacji, zdecydowano się na zawężenie zasięgu interwencji wyłącznie do ich najbardziej problemowych części. Takie podejście sprzyja efektywnemu wykorzystaniu zasobów oraz pozwala na wdrożenie działań

skoordynowanych terytorialnie, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przestrzennych i społecznych.

Zróznicowany zasięg przestrzenny widoczny na mapie ilustruje również, że wykluczono z obszaru rewitalizacji te fragmenty osiedli, które – mimo ogólnej kwalifikacji jednostki jako zdegradowanej – wykazują względnie dobrą kondycję społeczno-gospodarczą lub nie posiadają wystarczającego potencjału rozwojowego. W ten sposób zastosowano podejście selektywne i zindywidualizowane, zgodne z ideą koncentracji interwencji oraz lokalnej skuteczności procesów rewitalizacyjnych.

Podobszary obszaru rewitalizacji w Koszalinie

Wyznaczony obszar rewitalizacji w Koszalinie obejmuje dwa podobszary różniące się wielkością i liczbą mieszkańców. Podobszar A, o powierzchni 40 ha, zamieszkuje 2 612 osób, natomiast Podobszar B, o powierzchni 383 ha, liczy 25 190 mieszkańców. Łącznie obszar rewitalizacji zajmuje 423 ha, co stanowi 4% całkowitej powierzchni Koszalina (10 557 ha), i zamieszkiwany jest przez 27 802 osoby, czyli 28,8% ogółu mieszkańców miasta (96 428 osób). Parametry te są zgodne z ustawą o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r., która ogranicza wielkość obszaru rewitalizacji do maksymalnie 20% powierzchni gminy oraz 30% liczby jej mieszkańców. Spełnienie tych kryteriów potwierdza koncentrację działań na terenach o największym nagromadzeniu problemów społecznych, przestrzennych i gospodarczych, co zapewnia możliwość skutecznej i zintegrowanej interwencji.

Tabela 10. Podobszary obszaru rewitalizacji w Koszalinie

Podobszar	Powierzchnia [ha]	Udział w powierzchni miasta [%]	Liczba mieszkańców	Udział w ludności miasta [%]
A	40	0,4	2 612	2,7
B	383	3,6	25 190	26,1
Razem	423	4,0	27 802	28,8

3.2. Obszar rewitalizacji w opinii Prezydenta i Radnych

Z perspektywy władz miasta, rewitalizacja to nie tylko obowiązek, ale przede wszystkim szansa – na nowe otwarcie, na odzyskanie potencjału miejsc, które przez lata kształtowały tożsamość Koszalina. Obszar rewitalizacji, który wyznaczyliśmy z pełną odpowiedzialnością, obejmuje sześć istotnych osiedli: im. Melchiora Wańkowicza, Wspólny Dom, Śródmieście, Tysiąclecia, Lechitów oraz Nowobramskie. To tereny o kluczowym znaczeniu dla życia społecznego i gospodarczego miasta, ale też takie, które w ostatnich dekadach zmagają się z wyraźnymi trudnościami – od zjawisk społecznych, przez degradację przestrzenną, po brak równowagi w rozwoju.

Osiedle im. M. Wańkowicza, zlokalizowane w północnej części Koszalina, to klasyczny przykład zabudowy wielkopłytowej z drugiej połowy XX wieku. Choć dobrze skomunikowane i wyposażone w podstawową infrastrukturę, to obszar ten potrzebuje świeżego spojrzenia i interwencji – takiej, która przywróci mu atrakcyjność i poprawi jakość przestrzeni wspólnych. Podobnie jest w przypadku osiedla Wspólny Dom – centralnie położonego, z historyczną, zwartą zabudową śródmiejską, ale też z potrzebą uporządkowania przestrzeni i zwiększenia komfortu życia mieszkańców. To miejsce, które pomimo swojego położenia, nie w pełni korzysta dziś z potencjału, jaki daje ścisłe centrum miasta.

Trudno mówić o rewitalizacji bez odniesienia do Śródmieścia – serca Koszalina, pełnego historii, kultury i administracyjnych funkcji. Znajduje się tu m.in. Rynek Staromiejski, Ratusz, Filharmonia czy Bałtycki Teatr Dramatyczny. Jednak i tu obserwujemy wyzwania: starzejącą się infrastrukturę, przestrzenie wymagające odnowienia oraz potrzebę ożywienia społecznego. Rewitalizacja tego obszaru to dla nas priorytet – zarówno symboliczny, jak i praktyczny.

W nieco innej sytuacji znajduje się osiedle Tysiąclecia. Zabudowane wysokimi blokami z lat 70. i 80., sąsiadujące z parkami i przestrzeniami zielonymi, jak Dolina Smaków czy Park Kościuszki, boryka się z potrzebą poprawy estetyki i funkcjonalności przestrzeni

międzyblokowej. Wierzymy, że działania rewitalizacyjne pozwolą wzmocnić tu lokalną tożsamość i więzi społeczne.

Na południowo-zachodnich krańcach rewitalizowanego obszaru znajduje się osiedle Lechitów – rozległe, zróżnicowane, łączące zabudowę wielo- i jednorodzinną oraz tereny usługowo-produkcyjne. Potrzebuje ono dziś lepszej integracji funkcjonalnej i przestrzennej, a także inwestycji poprawiających jakość życia w codziennym wymiarze. Podobnie złożony charakter ma osiedle Nowobramskie – największe terytorialnie wśród objętych rewitalizacją. To obszar łączący funkcje mieszkalne z przemysłowymi, z różnorodną zabudową – od przedwojennej po współczesną. Mimo bogatej infrastruktury, ten fragment miasta wymaga szczególnej troski – zarówno w zakresie poprawy estetyki przestrzeni, jak i wzmocnienia lokalnych wspólnot.

Rewitalizacja tych sześciu osiedli to nie tylko inwestycja w infrastrukturę. To inwestycja w ludzi, w ich poczucie bezpieczeństwa, tożsamości i przynależności. Jako prezydent miasta wierzę, że poprzez kompleksowe, mądrze zaplanowane działania, jesteśmy w stanie przywrócić tym obszarom dawną energię i uczynić je miejscami, z których mieszkańcy Koszalina będą dumni – dziś i w przyszłości.

W opinii Prezydenta Miasta Koszalina obszar rewitalizacji, a w szczególności rejon Śródmieścia, stoi przed szansą przeobrażenia dzięki gruntownej przebudowie ulicy Zwycięstwa – najdłuższej arterii miasta i głównej osi komunikacyjnej biegnącej ze wschodu na zachód wraz z ulicą Szczecińską. Modernizacja ta, oprócz oczywistych zmian infrastrukturalnych, ma nieść za sobą daleko idące skutki społeczne, gospodarcze i środowiskowe, wpisując się w długofalową strategię odnowy centrum miasta i podnoszenia jakości życia mieszkańców.

Planowane działania obejmują uspokojenie ruchu poprzez zwężenie jezdni do jednego pasa w każdym kierunku, co pozwoli nie tylko spowolnić prędkość pojazdów, ale także zwiększyć bezpieczeństwo uczestników ruchu. Jednocześnie ruch samochodowy ma zostać udrożniony na ulicach bocznych, co poprawi płynność komunikacyjną w całym centrum. Istotnym elementem koncepcji jest zagęszczenie

zabudowy mieszkaniowej w Śródmieściu, co przyczyni się do zwiększenia liczby mieszkańców w samym sercu miasta, ożywienia tkanki miejskiej i wzmocnienia lokalnej gospodarki.

Znaczącą rolę w projekcie odgrywa zazielenienie centrum, przewidziane są nowe nasadzenia drzew i krzewów, które poprawią mikroklimat, zapewnią cień w upalne dni, pomogą w retencji wód opadowych oraz ograniczą efekt miejskiej wyspy ciepła. Wprowadzenie małej architektury, takiej jak ławki, stojaki rowerowe czy elementy dekoracyjne, ma z kolei poprawić estetykę i funkcjonalność przestrzeni, czyniąc ją bardziej przyjazną dla pieszych, rowerzystów, seniorów oraz rodzin z dziećmi. Równocześnie planowana jest modernizacja systemu odprowadzania wód opadowych, co ma zapobiec lokalnym podtopieniom i zwiększyć odporność infrastruktury na ekstremalne zjawiska pogodowe.

Korzyści płynące z przebudowy ulicy Zwycięstwa można rozpatrywać w kilku wymiarach. Po pierwsze, będzie to istotna poprawa jakości życia mieszkańców – dzięki redukcji hałasu, obniżeniu poziomu zanieczyszczeń powietrza i zwiększeniu dostępności przestrzeni publicznej dla wszystkich grup wiekowych. Po drugie, przebudowa podniesie bezpieczeństwo – zwężenie jezdni naturalnie spowolni ruch, a lepsza widoczność przejść dla pieszych i skrzyżowań zmniejszy ryzyko wypadków. Po trzecie, projekt wpisuje się w ideę zrównoważonej mobilności, zachęcając do korzystania z rowerów i transportu publicznego oraz ograniczając zależność od samochodów osobowych.

Równie istotne są korzyści gospodarcze i społeczne. Zmniejszenie natężenia ruchu samochodowego sprzyja pieszym, którzy chętniej korzystają z oferty lokalnych sklepów, kawiarni i punktów usługowych. Może to stać się impulsem do rozwoju ogródków gastronomicznych i zwiększenia atrakcyjności handlowo-usługowej Śródmieścia. W perspektywie długoterminowej przestrzeń ta ma stać się miejscem integracji społecznej i aktywizacji lokalnej dostosowanym do organizacji wydarzeń kulturalnych, warsztatów, spotkań sąsiedzkich czy imprez plenerowych.

W ten sposób modernizacja jednej z najważniejszych ulic miasta ma stać się nie tylko inwestycją w infrastrukturę, lecz także projektem o silnym wymiarze społecznym i gospodarczym, takim, który realnie wzmocni atrakcyjność Koszalina, podniesie komfort życia mieszkańców i nada centrum miasta nową, bardziej otwartą, zieloną i przyjazną formę.

3.3. Obszar rewitalizacji w opinii Policji

Analiza przekazana przez Komendę Miejską Policji w Koszalinie obejmuje dane za lata 2020–2024 dotyczące przestępstw, wykroczeń oraz interwencji na terenie miasta, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów objętych Gminnym Programem Rewitalizacji. Wyniki tej analizy wskazują, że na obszarze rewitalizacji koncentruje się istotna część zdarzeń kryminalnych oraz wykroczeń porządkowych. Są to zarówno przestępstwa przeciwko zdrowiu i życiu (bójki, pobicia), mieniu (kradzieże, włamania, uszkodzenia mienia), jak i wykroczenia porządkowe (spożywanie alkoholu w miejscach publicznych, zaśmiecanie, zakłócanie spokoju).

Dane policyjne pozwalają na precyzyjne wskazanie lokalizacji tzw. „miejsc niebezpiecznych” w granicach obszaru rewitalizacji, gdzie zagrożenia mają charakter powtarzalny i wpływają negatywnie na poczucie bezpieczeństwa mieszkańców. Wskazane punkty występują głównie na osiedlach o największej koncentracji wskaźników krytycznych w sferze społecznej, co potwierdza zasadność wyznaczenia ich do obszaru rewitalizacji.

Tabela 11. Miejsca niebezpieczne w obszarze rewitalizacji – na podstawie danych KMP Koszalin (2020–2024)

Lokalizacja / ulica (osiedle)	Rodzaj zagrożenia	Uwagi szczegółowe
Rynek Staromiejski i okolice (m.in. ul. Ratuszowa, ul. Grodzka, skwer Ofiar Katyńskich) (Śródmieście)	Spożywanie alkoholu w miejscu publicznym, zakłócanie porządku, obecność osób bezdomnych	Problem nasilony w weekendy i wieczorami, dewastacje ławek i infrastruktury
Ul. Dworcowa i przejście podziemne (Śródmieście)	Spożywanie alkoholu, zakłócanie porządku, dewastacje	Częste interwencje służb porządkowych
Ul. Spółdzielcza (Śródmieście)	Spożywanie alkoholu	Uciążliwość dla mieszkańców i użytkowników lokali usługowych
Ul. Niepodległości (Śródmieście)	Spożywanie alkoholu	Zgłoszenia o zakłócaniu spokoju
Sportowa Dolina (ul. Podgródzie) (Śródmieście)	Spożywanie alkoholu, wandalizm, zakłócanie ciszy nocnej	Popularne miejsce rekreacji wymagające monitoringu
Ul. Poławska / ul. Kaszubska / ul. Drzymały (okolice sklepów wielkopowierzchniowych) (Śródmieście)	Kradzieże sklepowe, spożywanie alkoholu, zaśmiecanie	Lokalny punkt koncentracji wykroczeń
Ul. Makuszyńskiego, ul. Tuwima (im. M. Wańkowicza)	Spożywanie alkoholu, zaśmiecanie, używanie wulgaryzmów	Skupiska w rejonie lokali handlowych
Ul. Herberta 2A (Tysiąclecia)	Spożywanie alkoholu, zaśmiecanie	Sklep jako punkt gromadzenia się osób nietrzeźwych
Ul. Lechicka 41 / ul. Poprzeczna 28 (wiata śmietnikowa) (Lechitów)	Spożywanie alkoholu, zakłócanie porządku	Nocowanie osób bezdomnych
Ul. Orla 45 (Śródmieście)	Spożywanie alkoholu, zakłócanie porządku	Zgłoszenia mieszkańców o częstych incydentach
Ul. Morska (Morskie)	Spożywanie alkoholu	Punkt o stałym natężeniu wykroczeń
Ul. Reymonta (Wspólny Dom)	Spożywanie alkoholu	Lokalny punkt konfliktowy
Ul. Zwycięstwa (Wspólny Dom)	Spożywanie alkoholu	Wpływ na estetykę i bezpieczeństwo otoczenia

Źródło: Dane z raportu Komendy Policji w Koszalinie

Analiza pokazuje, że znaczna część miejsc niebezpiecznych zidentyfikowanych przez Policję znajduje się w granicach obszaru rewitalizacji, głównie na osiedlach Śródmieście, Wspólny Dom, im. M. Wańkowicza, Tysiąclecia, Lechitów oraz Morskie.

Dominującymi problemami są tu spożywanie alkoholu w miejscach publicznych, zakłócanie porządku, dewastacje mienia oraz koncentracja drobnej przestępczości w rejonach lokali usługowych. Skala i charakter tych zjawisk wskazują na konieczność łączenia działań infrastrukturalnych, takich jak poprawa oświetlenia, rozbudowa systemu monitoringu i przebudowa przestrzeni publicznych, z działaniami społecznymi i prewencyjnymi, co pozwoli na zwiększenie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców oraz poprawę jakości życia w tych obszarach.

3.4. Charakterystyka obszaru rewitalizacji – problemy, potrzeby, potencjały i propozycje rozwiązań

Obszar rewitalizacji w Koszalinie został wyznaczony na podstawie przeprowadzonej analizy wskaźnikowej, identyfikującej przestrzenie o najwyższej koncentracji niekorzystnych zjawisk społecznych, gospodarczych, przestrzenno-funkcjonalnych oraz infrastrukturalnych. Na tej podstawie wyodrębniono dwa podobszary: **Podobszar A – Śródmieście** oraz **Podobszar B**, obejmujący fragmenty siedmiu osiedli: im. M. Wańkowicza, Wspólny Dom, Tysiąclecia, Nowobramskie, Lechitów oraz częściowo Na Skarpie.

W wyznaczonych jednostkach zaobserwowano największe natężenie tzw. **wskaźników krytycznych**, zarówno pod względem ich liczby, jak i intensywności. Oznacza to, że obszary te kumulują najwięcej zjawisk negatywnych w zakresie jakości życia mieszkańców, stanu przestrzeni publicznej, poziomu infrastruktury technicznej, aktywności społecznej oraz lokalnej kondycji ekonomicznej. Jednocześnie jednak diagnoza ujawnia szereg **potencjałów rozwojowych**, które przy odpowiednim wsparciu mogą stać się siłą napędową procesu rewitalizacji.

3.4.1. Charakterystyka podobszaru rewitalizacji A

Podobszar rewitalizacji A (Śródmieście) jest przestrzenią o szczególnym znaczeniu historycznym, administracyjnym i symbolicznym dla całego miasta, ale także miejscem, gdzie kumulują się wielowymiarowe problemy społeczne, infrastrukturalne i środowiskowe. Dane statystyczne wskazują na wysoki poziom wykluczenia zdrowotnego, obecność ubóstwa i ograniczone szanse życiowe wielu mieszkańców. Liczna grupa osób korzystających z pomocy społecznej to mieszkańcy dotknięci niepełnosprawnością lub przewlekłymi chorobami, często wymagający stałego wsparcia. Istnieje także potrzeba objęcia szczególną opieką rodzin wielodzietnych i samotnych matek, a choć skala problemów uzależnień i trudności readaptacyjnych po

odbyciu kary pozbawienia wolności jest mniejsza, ich skutki są zauważalne w codziennym funkcjonowaniu społeczności. Charakter tych problemów, związany głównie z trwałymi barierami zdrowotnymi i społecznymi, sprawia, że w wielu przypadkach mamy do czynienia z długotrwałą zależnością od pomocy społecznej, wymagającą zintegrowanego podejścia łączącego działania zdrowotne, edukacyjne, mieszkaniowe i aktywizujące.

Szczególnie cenne w diagnozie obszaru są **opinie pracowników socjalnych**, którzy na co dzień pracują z mieszkańcami Śródmieścia i doskonale znają ich codzienne wyzwania. Wskazują oni m.in. na zły stan chodników i liczne bariery architektoniczne, które w połączeniu z wysokimi schodami w starych kamienicach ZBM i łazienkami zlokalizowanymi na korytarzach znacząco utrudniają życie osobom starszym i poruszającym się o kulach. Problemem o szczególnej wadze jest koncentracja zachowań patologicznych w określonych punktach – zwłaszcza w rejonie ulicy Orlej i przy sklepie przy ul. Połtawskiej. W tych miejscach regularnie gromadzą się osoby spożywające alkohol w miejscach publicznych, często w godzinach porannych i popołudniowych, które zakłócają porządek, używają wulgarnego języka, zaśmiecają otoczenie, a niekiedy oddają mocz w miejscach ogólnodostępnych lub zasypiają w stanie nietrzeźwości. Tego rodzaju zjawiska budzą poczucie zagrożenia wśród mieszkańców i obniżają komfort korzystania z przestrzeni publicznych.

Podobne zachowania obserwowane są w parku miejskim oraz w okolicach ratusza. Pracownicy socjalni zwracają uwagę, że w Śródmieściu brakuje miejsc, w których seniorzy mogliby uczestniczyć w regularnych zajęciach, a także brakuje organizacji transportu do Dziennych Domów Pomocy. Infrastruktura mieszkaniowa w wielu kamienicach ZBM pozostaje w bardzo złym stanie technicznym – zniszczone klatki schodowe, brak modernizacji instalacji i wspólne łazienki dla kilku rodzin stanowią poważną barierę dla osób przewlekle chorych i niepełnosprawnych, utrudniając im zarówno codzienne funkcjonowanie, jak i możliwość korzystania z usług opiekuńczych.

Środowisko miejskie obszaru cechuje się wysokim natężeniem hałasu typowym dla centrum miasta. Główna przestrzeń zielona – park miejski – choć pełni ważną funkcję rekreacyjną, nie zawsze jest bezpieczna i dostępna dla seniorów oraz osób o ograniczonej mobilności, zwłaszcza w sytuacji, gdy pojawiają się tam osoby pod wpływem alkoholu.

Pomimo tych problemów, Śródmieście dysponuje istotnym potencjałem rozwojowym. Centralne położenie, bogata tkanka historyczna, funkcje administracyjne i kulturalne oraz gęsta sieć usług stanowią solidny fundament do odbudowy jakości tej przestrzeni. Warunkiem skutecznej rewitalizacji jest jednak równoległe podejmowanie działań w kilku obszarach: poprawy bezpieczeństwa publicznego, modernizacji i dostosowania infrastruktury mieszkaniowej do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, likwidacji barier architektonicznych, aktywizacji społecznej oraz tworzenia bezpiecznych i atrakcyjnych przestrzeni wspólnych. W przyszłości część historyczna miasta, oznaczona jako podobszar A, może zostać objęta ustawowym instrumentem rewitalizacji – Specjalną Strefą Rewitalizacji (SSR), co umożliwi zastosowanie dodatkowych narzędzi prawnych i finansowych wspierających proces odnowy tego obszaru.

3.4.2. Charakterystyka podobszaru rewitalizacji B

Podobszar B obszaru rewitalizacji, obejmujący osiedla im. Melchiora Wańkowicza, Wspólny Dom, Tysiąclecie, Nowobramskie oraz Lechitów, charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą problemów społecznych, gospodarczych i przestrzennych, które w dużej mierze nakładają się na siebie, tworząc wyzwania o charakterze wieloaspektowym. Dane z systemu pomocy społecznej wskazują, że głównymi przyczynami korzystania ze wsparcia są niepełnosprawność, przewlekłe choroby oraz ubóstwo, choć w porównaniu do Śródmieścia wyraźniej zaznacza się tu udział osób dotkniętych przejściowymi trudnościami życiowymi, takimi jak utrata pracy czy kryzysy

rodzinne. Sytuacja ta stwarza zarówno wyzwania, jak i szanse – w wielu przypadkach interwencje mogą przynieść stosunkowo szybkie efekty, pod warunkiem zapewnienia kompleksowego wsparcia obejmującego aktywizację zawodową, dostęp do usług zdrowotnych oraz programy reintegracyjne. W tle tych problemów widoczna jest również potrzeba wsparcia rodzin wielodzietnych i seniorów, zwłaszcza w zakresie opieki dziennej, dowozów do placówek oraz organizacji zajęć aktywizujących i integrujących społeczność.

Obszar ten mierzy się również z problemami dotyczącymi bezpieczeństwa publicznego i porządku. Zgłaszane są incydenty związane ze spożywaniem alkoholu w miejscach publicznych, zwłaszcza w rejonach o dużym natężeniu ruchu pieszego, co nie tylko negatywnie wpływa na wizerunek osiedli, ale także obniża poczucie bezpieczeństwa wśród mieszkańców. Sytuacje te bywają uciążliwe, gdyż nierzadko towarzyszy im zakłócanie porządku, zaśmiecanie przestrzeni oraz zachowania postrzegane jako zagrażające spójności społecznej.

Cennym źródłem informacji o sytuacji w podobszarze są opinie pracowników socjalnych, którzy wskazują na potrzebę równoczesnego rozwiązywania problemów społecznych i infrastrukturalnych. Podkreślają oni, że w wielu częściach osiedli widoczne są bariery architektoniczne utrudniające codzienne funkcjonowanie osobom starszym i z niepełnosprawnościami. Część budynków mieszkalnych, zwłaszcza należących do zasobu komunalnego, wymaga gruntownego remontu, a stan techniczny klatek schodowych, elewacji i instalacji często pozostawia wiele do życzenia. Jednocześnie brakuje nowoczesnych, ogólnodostępnych miejsc spotkań, które mogłyby stać się przestrzeniami integracji mieszkańców i rozwoju lokalnych inicjatyw. W zakresie zagospodarowania przestrzennego widoczna jest potrzeba rewitalizacji terenów zielonych, ciągów pieszych i placów zabaw, które w obecnym stanie nie w pełni odpowiadają na potrzeby różnych grup wiekowych.

Środowiskowy wymiar problemów podobszaru B dotyczy zarówno jakości przestrzeni rekreacyjnych, jak i uciążliwości związanych z hałasem. Część terenów zielonych wymaga odnowienia i lepszego zagospodarowania, tak aby mogły pełnić

funkcję bezpiecznych, estetycznych i wielofunkcyjnych miejsc wypoczynku. Hałas, szczególnie w pobliżu głównych tras komunikacyjnych, obniża komfort życia i ogranicza atrakcyjność mieszkaniową niektórych części osiedli.

Mimo licznych wyzwań, podobszar B dysponuje potencjałami, które mogą stać się fundamentem jego odnowy. Należą do nich rozbudowana sieć instytucji edukacyjnych i społecznych, obecność obiektów użyteczności publicznej, a także przestrzenie możliwe do adaptacji na cele społeczne, kulturalne i rekreacyjne. W procesie rewitalizacji szczególne znaczenie będzie miało tworzenie przyjaznych i bezpiecznych przestrzeni publicznych, modernizacja infrastruktury mieszkaniowej oraz wzmacnianie integracji lokalnej społeczności poprzez działania kulturalne, edukacyjne i prozdrowotne. Połączenie interwencji społecznych z inwestycjami przestrzennymi i technicznymi może doprowadzić do trwałej poprawy jakości życia mieszkańców, a także przyczynić się do wzmocnienia pozytywnego wizerunku całego obszaru.

3.4.3. Zidentyfikowane problemy obszaru rewitalizacji

Najbardziej wyraźne i jednoznacznie zidentyfikowane są problemy społeczne. Osiedla objęte rewitalizacją charakteryzują się niskim poziomem aktywności obywatelskiej – np. w osiedlu Nowobramskie wskaźnik aktywności mieszkańców w budżecie obywatelskim wynosi zaledwie 0,01, co stanowi jedną z najniższych wartości w mieście. Jednocześnie obserwuje się silne natężenie zjawisk wykluczenia społecznego. Wysokie wartości wskaźnika środowiskowego alkoholizmu i uzależnień (np. 3,44 w Wspólnym Domu i 3,07 w os. im. M. Wańkowicza), przemocy domowej (odpowiednio 1,94 i 3,53), a także opiekuńczo - wychowawczej bezradności (np. 1,42 w os. Wspólny Dom, 1,22 w Śródmieściu) wskazują na obecność głęboko zakorzenionych problemów społecznych, które wymagają systemowego wsparcia w zakresie profilaktyki, terapii oraz reintegracji społecznej. Uzupełnieniem tej diagnozy są dane demograficzne – współczynniki obciążenia demograficznego osobami starszymi i wskaźnik starości są

wysokie w takich osiedlach jak Tysiąclecia czy Lechitów, co wskazuje na postępujące procesy starzenia się społeczności lokalnych. Wspólnoty te mogą wkrótce stanąć w obliczu wyzwań związanych z niedoborem opieki instytucjonalnej, brakiem oferty senioralnej oraz ograniczonym dostępem do usług zdrowotnych.

Problemy społeczno-demograficzne przekładają się wprost na sytuację gospodarczą mieszkańców. Obszary rewitalizacji cechują się wysokim poziomem bezrobocia środowiskowego i ubóstwa – np. osiedle Nowobramskie notuje wskaźnik ubóstwa na poziomie 27,13, a bezrobocia 14,10. Takie wartości nie tylko znacznie odbiegają od mediany dla miasta, ale świadczą też o trwałej marginalizacji ekonomicznej. Jednocześnie udział usług w strukturze przestrzennej tych osiedli jest niski, a dominacja terenów przemysłowych (np. 287,93 jednostki na mieszkańca w Nowobramskim) świadczy o zdegradowanym charakterze gospodarczym i funkcjonalnym. Osiedla te często pełniły w przeszłości funkcję zaplecza przemysłowego, które dziś nie oferuje już wystarczających możliwości zatrudnienia ani rozwoju lokalnego rynku pracy. Brakuje tu nowoczesnych usług, przestrzeni coworkingowych, oferty dla mikroprzedsiębiorstw czy instytucji wspierających rozwój kompetencji zawodowych.

Sferę przestrzenną i funkcjonalną cechują rozległe problemy związane z zaniedbaniami struktury urbanistycznej, fragmentaryzacją funkcji mieszkaniowej oraz deficytem usług publicznych. Osiedla takie jak Śródmieście, Wspólny Dom i Tysiąclecia wykazują silne natężenie wskaźnika zaniedbania urbanistycznego i deficytu usług, co objawia się w postaci niedoinwestowanych podwórek, niewykorzystanych przestrzeni wspólnych, a także brakiem dostępności do podstawowych punktów usługowych w zasięgu pieszym. Wskaźniki potwierdzają także brak odpowiedniego układu zieleni urządzonej – w niektórych osiedlach (np. im. M. Wańkowicza) wskaźnik dostępności zorganizowanej zieleni wynosi 0, co oznacza brak publicznych, funkcjonalnych terenów zielonych, co negatywnie wpływa na jakość życia, integrację społeczną i zdrowie mieszkańców. Struktura przestrzenna obszaru rewitalizacji wymaga również uporządkowania funkcjonalnego – na wielu terenach brakuje spójności pomiędzy

zabudową mieszkaniową a usługową, co powoduje powstawanie tzw. przestrzeni biernych i niezagospodarowanych.

Wreszcie, kondycja infrastrukturalna obszaru rewitalizacji nie sprzyja poprawie warunków życia. Widoczna jest duża skala zużycia zasobów mieszkaniowych – np. wskaźnik starzenia się zasobu na osiedlu Lechitów wynosi aż 63,87, a w Śródmieściu 60,35. Dominuje tu również zabudowa wielorodzinna o niskim standardzie energetycznym i użytkowym, co przekłada się na wyższe koszty eksploatacyjne i ryzyko ubóstwa energetycznego. Jednocześnie intensywność zabudowy usługowej i dostępność funkcjonalnej przestrzeni wspólnej są niskie, co dodatkowo ogranicza jakość życia i możliwości rozwoju osiedli.

Mimo nagromadzenia negatywnych zjawisk, obszar rewitalizacji posiada także liczne potencjały rozwojowe, które mogą stanowić punkt wyjścia dla działań naprawczych. Kluczowe znaczenie ma jego centralna lokalizacja – osiedla Śródmieście, Nowobramskie czy Tysiąclecia dysponują dostępem do infrastruktury komunikacyjnej i miejskiej oraz stanowią naturalne zaplecze dla rozwoju usług publicznych i społecznych. Istnieje również infrastruktura edukacyjna i społeczna, która – odpowiednio wsparta – może pełnić rolę lokalnych centrów animacji życia społecznego. Istniejące rady osiedli i aktywność nieformalnych grup mieszkańców dają podstawę do wdrażania działań partycypacyjnych, szczególnie w zakresie kształtowania przestrzeni wspólnej i budowania tożsamości lokalnej.

W związku z powyższym, działania rewitalizacyjne powinny koncentrować się na równoczesnym rozwiązywaniu problemów społecznych, infrastrukturalnych i przestrzennych poprzez integrację usług pomocowych, modernizację zasobu mieszkaniowego, odnowę przestrzeni wspólnych, a także wzmacnianie potencjału mieszkańców poprzez aktywizację społeczną, edukację i wsparcie lokalnej przedsiębiorczości. Transformacja tych obszarów nie może ograniczać się jedynie do poprawy estetyki – musi dotyczyć także głębszych aspektów społecznych, gospodarczych i instytucjonalnych. Tylko wówczas rewitalizacja przyniesie trwałe i odczuwalne efekty dla lokalnych wspólnot.

3.4.4. Zidentyfikowane potrzeby obszaru rewitalizacji

Zebrane dane diagnostyczne i wyniki analiz partycypacyjnych jednoznacznie wskazują, że obszar rewitalizacji w Koszalinie wymaga wieloaspektowego wsparcia. Zakres potrzeb obejmuje zarówno kwestie społeczne i gospodarcze, jak i przestrzenne, środowiskowe oraz infrastrukturalne. Ich złożoność i wzajemne powiązania powodują, że skuteczna rewitalizacja powinna przyjąć charakter zintegrowany i długofalowy, koncentrując się na odbudowie kapitału społecznego, poprawie jakości życia mieszkańców, wzmocnieniu lokalnej gospodarki oraz odnowie struktury przestrzennej.

Na pierwszym planie wyłaniają się potrzeby społeczne, które są najbardziej widoczne i zarazem najpilniejsze. Mieszkańcy obszaru rewitalizacji mierzą się z problemami długotrwałego bezrobocia, niskiego poziomu wykształcenia, bierności zawodowej oraz deficytami kompetencyjnymi. Istnieje potrzeba uruchomienia zróżnicowanej oferty edukacyjno-aktywizacyjnej – zarówno dla osób młodych, jak i starszych – która umożliwi rozwój umiejętności, zdobycie kwalifikacji zawodowych oraz reintegrację na rynku pracy. Konieczne jest również rozwijanie działań profilaktycznych i wspierających w zakresie przeciwdziałania uzależnieniom, przemocy domowej oraz problemom wychowawczym, które w wielu rodzinach przyczyniają się do wielopokoleniowej transmisji ubóstwa i marginalizacji.

Potrzebna jest intensyfikacja obecności instytucji i organizacji świadczących usługi społeczne blisko miejsca zamieszkania mieszkańców – zwłaszcza świetlic środowiskowych, punktów wsparcia rodziny, poradni oraz placówek dziennego pobytu. W wielu częściach obszaru rewitalizacji obserwuje się brak infrastruktury sprzyjającej integracji międzypokoleniowej – co w połączeniu z procesem starzenia się społeczności lokalnych pogłębia izolację osób starszych. Zatem istotną potrzebą staje się rozwój usług opiekuńczych i aktywizujących dla seniorów, umożliwiających im dłuższe i pełniejsze uczestnictwo w życiu społecznym.

Równocześnie występują wyraźne potrzeby w zakresie wzmocnienia tożsamości lokalnej oraz aktywizacji społeczności. Niski poziom zaangażowania mieszkańców

w życie publiczne, słaba frekwencja w inicjatywach partycypacyjnych, jak również ograniczone działania lokalnych instytucji kultury wskazują na konieczność odbudowy zaufania społecznego oraz stworzenia platform do wspólnego działania. Potrzebne są mechanizmy włączające mieszkańców w planowanie i zagospodarowywanie przestrzeni, wspólne działania sąsiedzkie, mikroinicjatywy oraz wsparcie dla nieformalnych grup i liderów lokalnych. Ożywienie wspólnot lokalnych może również przyczynić się do zmniejszenia poziomu przestępczości, aktów wandalizmu i poczucia zagrożenia – zwłaszcza w tych częściach osiedli, gdzie mieszkańcy wyraźnie artykułowali brak bezpieczeństwa i obecności służb porządkowych.

W sferze potrzeb gospodarczych kluczowe znaczenie ma stworzenie warunków do lokalnego rozwoju przedsiębiorczości. Rewitalizacja powinna zatem wspierać tworzenie lokalnych inkubatorów przedsiębiorczości, aktywizację ekonomiczną osób bezrobotnych, a także zachęcać do inwestycji w drobną działalność usługową, rzemieślniczą czy społeczną – zorientowaną na potrzeby mieszkańców.

Kolejnym obszarem wymagającym działań są potrzeby przestrzenno-funkcjonalne. Mieszkańcy osiedli objętych rewitalizacją wielokrotnie podkreślali zaniedbanie i brak estetyki przestrzeni publicznych – w tym podwórek, skwerów, przejść pieszych, terenów zielonych czy placów zabaw. Niezbędna jest modernizacja tych przestrzeni, poprawa ich dostępności i bezpieczeństwa, a także wyposażenie w infrastrukturę służącą rekreacji, integracji i odpoczynkowi. Szczególną uwagę należy zwrócić na potrzeby dzieci i młodzieży, dla których atrakcyjna i bezpieczna przestrzeń rekreacyjna stanowi alternatywę wobec zagrożeń wynikających z ulicy, nudy i izolacji. Potrzebna jest również lepsza organizacja funkcji miejskich w skali osiedla – tak aby zwiększyć dostępność usług podstawowych w zasięgu pieszym, zwłaszcza dla osób starszych i rodzin z dziećmi.

Problematyka potrzeb mieszkaniowych dotyczy głównie jakości zasobu – wiele budynków wielorodzinnych w analizowanym obszarze wymaga kompleksowej modernizacji, zarówno pod względem technicznym, jak i energetycznym. Obok kwestii stanu technicznego budynków, istotna jest także potrzeba tworzenia mieszkań

wspomaganych i chronionych, które odpowiadałyby na potrzeby osób niesamodzielnych lub powracających z instytucji opiekuńczych. Duża liczba lokali komunalnych w złym stanie technicznym oraz potrzeba rozwoju mieszkalnictwa wspieranego to jedno z najpoważniejszych wyzwań polityki lokalowej w obszarze rewitalizacji.

Ostatnim, ale nie mniej istotnym zakresem potrzeb są potrzeby infrastrukturalne i środowiskowe. Konieczne są inwestycje w infrastrukturę drogową i chodnikową – wiele ciągów pieszych jest zniszczonych lub nieprzystosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Niezbędna jest również poprawa systemów odwodnienia, oświetlenia oraz estetyzacja przestrzeni półpublicznych i zapleczy budynków. Brakuje także spójnego systemu zagospodarowania zieleni – istniejące tereny są często zdegradowane, a ich funkcje niewykorzystane. Potrzebna jest rewitalizacja skwerów i placów, wprowadzenie tzw. zielonej infrastruktury, ogródków społecznych oraz rozwiązań retencyjnych przeciwdziałających skutkom zmian klimatu.

Wszystkie powyższe potrzeby – społeczne, gospodarcze, przestrzenne, mieszkaniowe i środowiskowe – wymagają wdrożenia zintegrowanego programu działań rewitalizacyjnych, prowadzonego w ścisłej współpracy z mieszkańcami i lokalnymi partnerami. Tylko podejście całościowe, łączące różne polityki miejskie, może doprowadzić do trwałej poprawy jakości życia w obszarze rewitalizacji i wzmocnienia jego roli jako integralnej części miasta Koszalina.

3.4.5. Potencjały i ciążenia funkcjonalne obszaru rewitalizacji

Pomimo licznych wyzwań i problemów społeczno-gospodarczych, obszar rewitalizacji w Koszalinie charakteryzuje się również wyraźnymi potencjałami, które należy wzmocnić i właściwie zagospodarować w procesie rewitalizacji. Wśród nich na pierwszy plan wysuwają się uwarunkowania przestrzenne i lokalizacyjne, istniejąca

infrastruktura społeczna, historyczny charakter wybranych części obszaru oraz silne powiązania funkcjonalne z centralnymi częściami miasta.

Obszar rewitalizacji obejmuje m.in. Śródmieście, osiedle Wspólny Dom, im. Wańkowicza, Tysiąclecia czy Nowobramskie – czyli osiedla położone w sąsiedztwie lub bezpośrednio w strukturze centrum Koszalina. Położenie śródmiejskie i śródpredmieścia stanowi istotny potencjał: sprzyja dostępności transportowej, zwiększa możliwości dotarcia do usług wyższego rzędu, a także stwarza warunki do rozwoju handlu, gastronomii i drobnych usług. Tereny te objęte są naturalnymi ciągami pieszymi i rowerowymi, łączącymi je z głównymi osiami aktywności miejskiej – ulicą Zwycięstwa, aleją Monte Cassino, trasą rowerową wzdłuż Dzierżęcinki czy dworcem PKP i PKS.

Silna koncentracja instytucji publicznych i społecznych w granicach lub sąsiedztwie obszaru rewitalizacji to kolejny atut. Znajdują się tu placówki edukacyjne (szkoły, przedszkola), kulturalne (Bałtycki Teatr Dramatyczny, biblioteki), społeczne (Centrum Usług Społecznych), ale również ważne przestrzenie publiczne i parki (Park Książąt Pomorskich, skwer gen. Maczka, Park im. Drzymały). Ich obecność sprzyja animacji życia lokalnego oraz tworzeniu powiązań społecznych i międzypokoleniowych. Wiele z tych instytucji, mimo ograniczonych zasobów, już dziś odgrywa rolę lokalnych centrów aktywności – co może zostać wzmocnione przez działania rewitalizacyjne.

Szczególne znaczenie mają również zasoby architektoniczne i kulturowe – zarówno te wpisane do rejestru zabytków, jak i obiekty o charakterze kulturowym i sentymentalnym dla mieszkańców. Śródmieście, ale także części Nowobramskiego czy Wspólnego Domu zawierają budynki o dużym potencjale adaptacyjnym, w tym dawne kamienice, hale, obiekty przemysłowe czy fragmenty dawnej tkanki urbanistycznej. Ich zachowanie i adaptacja do nowych funkcji może przyczynić się do rewitalizacji poprzez tworzenie przestrzeni coworkingowych, galerii, centrów społecznych czy mieszkań chronionych.

Na potencjał obszaru wpływają również istniejące struktury społeczności lokalnych, w tym aktywność niektórych wspólnot mieszkaniowych, rad osiedli

i organizacji pozarządowych. Choć ogólny poziom aktywności społecznej w osiedlach rewitalizacyjnych jest niski, to jednak istnieją lokalni liderzy, grupy sąsiedzkie oraz osoby zaangażowane w działania nieformalne, które mogą stać się sojusznikami procesu rewitalizacji. Wzmocnienie ich roli oraz zapewnienie narzędzi partycypacyjnych (np. mikrograntów osiedlowych, konsultacji, paneli obywatelskich) może przełożyć się na trwałe zmiany jakościowe.

Nie można pominąć także ciężarów funkcjonalnych obszaru rewitalizacji względem innych części Koszalina. Zdecydowana większość analizowanych osiedli pełni funkcje mieszkaniowe, jednak równocześnie są one silnie powiązane z układem usługowym i gospodarczym miasta. Mieszkańcy codziennie przemieszczają się do pracy, szkół, placówek medycznych czy handlowych znajdujących się w ścisłym centrum lub na osiedlach o silnej funkcji usługowej (np. Rokosowo, im. Kotarbińskiego). Takie ciągnięcie funkcjonalne sprawia, że rewitalizowane osiedla nie są samowystarczalne, ale odgrywają ważną rolę w miejskim systemie funkcjonalnym – głównie jako zaplecze mieszkaniowe i komunikacyjne. To z kolei powoduje potrzebę wzmacniania ich funkcji lokalnych, aby ograniczyć konieczność przemieszczania się mieszkańców oraz zwiększyć jakość życia w miejscu zamieszkania.

Wreszcie, warto wspomnieć o potencjale do zintegrowanej transformacji przestrzenno-funkcjonalnej. Układ urbanistyczny wielu osiedli objętych rewitalizacją pozwala na tworzenie powiązań funkcjonalnych między przestrzeniami publicznymi, punktami usługowymi i terenami zieleni. Potrzebna jest jedynie poprawa jakości i spójności tych przestrzeni, uporządkowanie funkcji i nadanie im rangi lokalnych centrów aktywności. Takie działania mogą przyczynić się do wzmocnienia tożsamości osiedli, zwiększenia ich atrakcyjności i poprawy integracji ze strukturą miasta.

Podsumowując, obszar rewitalizacji w Koszalinie, mimo znacznych wyzwań społecznych i infrastrukturalnych, dysponuje szerokim wachlarzem potencjałów: położeniem, dostępnością transportową, infrastrukturą publiczną, zasobami kulturowymi, oraz – co najważniejsze – społecznościami, które mogą być zaangażowane w proces odnowy. Odpowiednie rozpoznanie i rozwinięcie tych

potencjałów, z jednoczesnym uwzględnieniem ciężarów funkcjonalnych, stanowi fundament skutecznej rewitalizacji i zrównoważonego rozwoju całego miasta.

3.4.6. Propozycje rozwiązań dla obszaru rewitalizacji

Zgromadzone dane i przeprowadzone analizy prowadzą do wyraźnego wniosku, że skuteczna rewitalizacja obszaru wymaga działań kompleksowych i zintegrowanych, ukierunkowanych na najważniejsze potrzeby mieszkańców, przy równoczesnym wykorzystaniu dostępnych potencjałów. Proponowane rozwiązania powinny obejmować zarówno interwencje infrastrukturalne, jak i działania miękkie, adresowane bezpośrednio do społeczności lokalnych.

W obszarze społecznym kluczowe jest uruchomienie programów wsparcia rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym, rozwój usług opiekuńczych i wychowawczych (światlice, asystenci rodzinni, streetworkerzy), a także inicjatyw wspierających edukację nieformalną, doradztwo zawodowe i aktywizację mieszkańców. Konieczne są działania wzmacniające kompetencje społeczne i obywatelskie – warsztaty, spotkania sąsiedzkie, inicjatywy oddolne – które zbudują zaufanie i zaangażowanie.

W sferze gospodarczej należy wspierać rozwój mikroprzedsiębiorczości i ekonomii społecznej poprzez dostęp do lokali na preferencyjnych warunkach, inkubatory przedsiębiorczości lokalnej, sieciowanie usług oraz doradztwo. Warto rozważyć system grantów na rozwój działalności lokalnej, zwłaszcza w zakresie usług dla mieszkańców – od rzemiosła, przez gastronomię, po usługi społeczne.

Działania przestrzenne i infrastrukturalne powinny koncentrować się na modernizacji i porządkowaniu przestrzeni publicznych – odnowie podwórek, skwerów, placów zabaw, terenów rekreacyjnych oraz infrastruktury drogowej i oświetleniowej. Rewitalizacja powinna obejmować także przekształcenia funkcjonalne zdegradowanych terenów – np. poprzemysłowych – w kierunku funkcji usługowych,

społecznych lub zielonych. Ważne jest również wdrażanie rozwiązań opartych na błękitno-zielonej infrastrukturze.

W zakresie mieszkalnictwa należy przewidzieć modernizację zasobu komunalnego, jego termomodernizację, dostosowanie do potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz rozwój mieszkań wspomaganych i chronionych. Niezbędne jest także usprawnienie systemu gospodarowania zasobem mieszkaniowym, z naciskiem na poprawę jego jakości i dostępności dla najbardziej potrzebujących.

Wreszcie, w obszarze środowiskowym wskazana jest renaturyzacja terenów zielonych, zwiększanie powierzchni biologicznie czynnych, zakładanie ogrodów społecznych, rewitalizacja zieleńców, sadzenie drzew i wdrażanie rozwiązań adaptacyjnych do zmian klimatu. Takie działania powinny iść w parze z edukacją ekologiczną i zaangażowaniem mieszkańców w opiekę nad zielenią.

Całość działań rewitalizacyjnych powinna być realizowana w duchu partycypacji społecznej i współzarządzania, z aktywnym udziałem mieszkańców, lokalnych liderów, organizacji pozarządowych i jednostek miejskich. Tylko w ten sposób możliwe będzie uzyskanie efektu trwałej zmiany – nie tylko w przestrzeni, ale przede wszystkim w życiu codziennym wspólnot zamieszkujących obszar rewitalizacji.

	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	x8	x9	x10	x11	x12	x13	x14	x15	x16	x17	x18	x19	x20	x21	x22	x23	x24	x25	x26	Spoleczne	Razem
Na Skarpie	0,05	1,02	2,73	0,85	0,25	0,70	2,84	2,73	5,97	0,09	9,14	0,01	145,2 5	0,16	0,51	0,05	-0,48	0,03	0,02	0,22	0,02	0,24	9,32	0,61	2625 6	3249 2	4	14
im. M. Wańkowicza	0,02	3,07	3,53	1,07	0,26	0,77	2,96	7,52	10,44	0,15	11,24	0,02	169,4 7	0,15	0,49	0,10	-0,26	0,02	0,05	0,24	0,00	0,40	31,82	0,49	389	3563 5	7	20
im. J. J. Śniadeckich	0,05	0,75	1,20	0,15	0,31	0,77	2,45	1,96	3,46	0,11	11,27	0,02	162,1 2	0,14	0,48	0,11	-0,19	0,02	0,04	0,35	0,00	0,31	1,72	0,39	565	4083 0	2	12
Tysiąclecia	0,03	5,18	2,11	2,11	0,28	0,49	1,79	10,74	15,92	0,15	27,74	0,03	541,0 1	0,20	0,57	0,03	-0,16	0,03	0,09	0,42	0,00	0,07	70,22	0,31	6311	5068 5	5	18
Śródmieście	0,03	0,91	2,28	1,22	0,26	0,54	2,05	6,24	8,82	0,19	36,58	0,02	362,0 5	0,10	0,56	0,09	-0,02	0,03	0,07	0,31	0,00	0,26	60,35	0,27	2558	4999 6	6	22
Wspólny Dom	0,02	3,44	1,94	1,42	0,29	0,56	1,90	4,19	6,96	0,17	22,40	0,02	297,2 5	0,13	0,54	0,03	-0,32	0,08	0,05	0,22	0,02	0,12	63,45	0,50	2183 9	4327 8	7	20
Jedliny	0,03	2,13	1,42	0,00	0,29	0,56	1,95	3,90	6,74	0,03	67,99	0,00	49,47	0,01	0,54	0,01	0,00	0,02	0,00	0,17	0,75	0,08	66,27	0,04	5386 2	4724 1	5	13
Bukowe	0,07	0,26	0,77	0,26	0,32	0,72	2,24	2,04	3,07	0,01	4,17	0,00	279,0 4	0,67	0,49	0,00	-0,19	0,05	0,02	0,10	0,68	0,03	0,32	0,19	1182 86	2502 5	2	7
im. T. Kotarbińskiego	0,08	0,54	0,00	1,08	0,33	0,62	1,87	1,98	3,05	0,03	9,36	0,01	352,5 8	0,38	0,51	0,04	-0,10	0,02	0,07	0,24	0,36	0,15	0,00	0,15	6723	4448 1	3	13
Unii Europejskiej	0,09	0,00	1,63	0,00	0,34	0,26	0,75	0,33	0,33	0,04	34,32	0,01	626,2 5	0,18	0,63	0,02	-0,15	0,05	0,03	0,23	0,32	0,07	0,00	0,20	1461 94	3429 2	0	7
Jamno-Łąbusz	0,06	1,23	1,84	0,00	0,38	0,29	0,76	1,84	3,07	0,01	63,69	0,00	475,1 5	0,07	0,60	0,00	-0,07	0,10	0,01	0,36	0,14	0,00	15,56	0,07	6729 53	0	2	10
Morskie	0,03	7,33	0,55	1,10	0,29	0,65	2,23	4,77	13,02	0,01	14,04	0,00	292,7 8	0,21	0,51	0,00	-0,07	0,05	0,03	0,11	0,67	0,03	30,97	0,08	6927 7	3340 5	6	14
Nowobramskie	0,01	7,25	3,63	4,03	0,30	0,41	1,34	14,10	27,13	0,15	287,9 3	0,01	2466, 29	0,09	0,58	0,05	0,11	0,07	0,21	0,21	0,33	0,16	39,16	0,06	7826 4	3694 2	4	18
Lechitów	0,03	1,37	1,62	1,00	0,27	0,46	1,68	5,87	13,37	0,17	97,08	0,02	1142, 66	0,12	0,58	0,13	0,10	0,04	0,19	0,26	0,22	0,22	63,87	0,11	1768 4	4220 9	4	17
Raduszka	0,09	0,88	2,36	0,59	0,42	0,29	0,70	2,06	3,53	0,01	18,98	0,00	1049, 56	0,55	0,59	0,01	-0,15	0,10	0,03	0,45	0,03	0,01	8,32	0,15	3344 33	1615 4	1	7
Rokosowo	0,09	0,49	1,58	1,34	0,31	0,48	1,54	1,46	3,65	0,03	76,40	0,01	1334, 46	0,17	0,56	0,01	-0,05	0,15	0,06	0,16	0,70	0,03	10,20	0,08	2007 99	1518 4	1	8
Lubiatowo	0,00	1,23	0,00	0,62	0,37	0,29	0,80	1,85	3,08	0,00	32,60	0,00	69,31	0,02	0,60	0,00	-0,08	0,08	0,00	0,42	0,41	0,00	10,84	0,08	5784 96	4601	2	7
Kretomino	0,06	0,00	3,63	0,91	0,29	0,31	1,08	0,91	0,00	0,02	72,39	0,00	203,9 0	0,03	0,63	0,01	-0,12	0,05	0,00	0,47	0,00	0,02	5,51	0,16	4730 46	0	2	7
Mediana	0,04	1,13	1,74	0,95	0,30	0,52	1,83	2,39	4,81	0,03	30,17	0,01	324,9 1	0,15	0,56	0,02	-0,11	0,05	0,04	0,24	0,18	0,07	13,20	0,15	6157 0	3496 4		

Spis tabel

Tabela 1. Wybrane wskaźniki społeczno-gospodarcze dla Koszalina w latach 2019-2024	6
Tabela 2. Wskaźniki diagnozy zjawisk kryzysowych.....	19
Tabela 3. Wskaźniki sfery społecznej w osiedlach Koszalina	47
Tabela 4. Wskaźniki sfery gospodarczej w osiedlach Koszalina	57
Tabela 5. Wskaźniki sfery technicznej w osiedlach Koszalina.....	63
Tabela 6. Wskaźniki sfery przestrzenno-funkcjonalnej w osiedlach Koszalina.....	71
Tabela 7. Wskaźniki sfery środowiskowej w osiedlach Koszalina.....	77
Tabela 8. Charakterystyka obszaru zdegradowanego w Koszalinie	86
Tabela 9. Obszar rewitalizacji w Koszalinie	91
Tabela 10. Podobszary obszaru rewitalizacji w Koszalinie.....	96
Tabela 11. Miejsca niebezpieczne w obszarze rewitalizacji – na podstawie danych KMP Koszalin (2020–2024)	101

Spis rysunków

Rysunek 1. Schemat diagnozy sytuacji wewnętrznej w gminie na potrzeby rewitalizacji	13
Rysunek 2. Schemat wyznaczania obszaru zdegradowanego.....	16
Rysunek 3. Schemat wyznaczania obszaru rewitalizacji	24

Spis map

Mapa 1. Podział Koszalina na jednostki analityczne - osiedla	27
Mapa 2. Koncentracja zjawisk negatywnych sfery społecznej.....	48
Mapa 3. Koncentracja zjawisk negatywnych sfery gospodarczej.....	58
Mapa 4. Koncentracja zjawisk negatywnych sfery technicznej	65
Mapa 5. Koncentracja zjawisk negatywnych sfery przestrzenno-funkcjonalnej	72
Mapa 6. Koncentracja zjawisk negatywnych sfery środowiskowej	78
Mapa 7. Zasięg przestrzenny obszaru zdegradowanego w Koszalinie	87
Mapa 8. Zasięg przestrzenny obszaru rewitalizacji w Koszalinie.....	94
Mapa 9. Zasięg przestrzenny i koncentracja zabudowy obszaru rewitalizacji w Koszalinie.....	95