

DELIMITACJA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH W PRUSZCZU GDAŃSKIM

Pruszcz Gdański, 8 września 2015 r.

Informacje ogólne

Miasto Pruszcz Gdański wchodzi w skład Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego i jest położone zaledwie 10 km od centrum Gdańska. Miasto zajmuje obszar 16,5 km² i liczy ponad 28 tysięcy mieszkańców. Pruszcz Gdański leży w województwie pomorskim, na styku Żuław Wiślanych i Pojezierza Kaszubskiego, co ma duży wpływ na zróżnicowanie typów krajobrazu w najbliższej okolicy. Przez miasto przepływa rzeka Radunia. Tutaj swój początek ma także Kanał Raduni. Zabudowa miasta skupia się głównie u podnóża Pojezierza Wschodniopomorskiego i łagodnie przechodzi ku równinie deltowej Wisły.

Pruszcz Gdański należy do aglomeracji gdańskiej, przylega od południa do Gdańska. Miasto jest siedzibą powiatu gdańskiego i gminy. Leży przy wylocie z Gdańska drogi krajowej nr 91 oraz głównej linii kolejowej do Warszawy. Na południe od miasta rozpoczyna się obwodnica trójmiejska, a niedaleko tego miejsca znajduje się także węzeł drogowy Pruszcz Gdański (dawniej Rusocin), stanowiący początek autostrady A1.

Podział Miasta na jednostki urbanistyczne

Podziału Miasta na jednostki urbanistyczne dokonano na podstawie „Założeń do projektu wytycznych, dotyczących programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w celu ubiegania się o środki finansowe w ramach RPO WP na lata 2014-2020”. Miasto podzielono na 22 jednostki urbanistyczne, zwane dalej obszarami, uwzględniając granice obwodów spisowych GUS, obręby ewidencyjne, a przede wszystkim biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania, budując podział jak najbardziej oczywisty i intuicyjny dla mieszkańców.

Opis obszarów

Obszar 1

Powierzchnia: 55,8 ha, co stanowi 3,4 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 0

Tereny niezainwestowane, objęte obszarem Osnowy Przyrodniczej Miasta. Położone w północno -zachodniej części miasta, na styku z miastem Gdańsk.

Ze względu na brak mieszkańców, obszar ten nie jest brany pod uwagę w procesie wyznaczania obszaru zdegradowanego na terenie miasta.

Obszar 2

Powierzchnia: 82,6 ha, co stanowi 5,0 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 10, co stanowi 0,04 % ludności miasta

Teren zabudowy produkcyjnej ograniczony głównymi osiami komunikacyjnymi: ul. Grunwaldzką, ul. Przemysłową. Lokalizacja ogrodów działkowych. Korytarz ekologiczny rzeki i Kanału Raduni.

Ze względu na bardzo niską liczbę mieszkańców obszar ten nie jest brany pod uwagę w procesie wyznaczania obszaru zdegradowanego na terenie miasta.

Obszar 3

Powierzchnia: 89,4 ha, co stanowi 5,4 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 39, co stanowi 0,16 % ludności miasta

Tereny niezainwestowane, użytkowane w części rolniczo. Położone w strefie agroekologicznej Żuław. Tworzone są tu nowe obszary zabudowy mieszkaniowej.

Ze względu na bardzo niską liczbę mieszkańców obszar ten nie jest brany pod uwagę w procesie wyznaczania obszaru zdegradowanego na terenie miasta.

Obszar 4

Powierzchnia: 67,8 ha, co stanowi 4,1 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 0

Tereny niezainwestowane, użytkowane w części rolniczo. Położone w strefie agroekologicznej Żuław. Tworzenie nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej.

Ze względu na brak mieszkańców, obszar ten nie jest brany pod uwagę w procesie wyznaczania obszaru zdegradowanego na terenie miasta.

Obszar 5

Powierzchnia: 53,8 ha, co stanowi 3,3 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 1046, co stanowi 4,3 % ludności miasta

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Funkcja uzupełniająca: zieleń wraz ze zbiornikami retencji, ogrody działkowe. Wyodrębnione nowe osiedle mieszkaniowe.

Obszar 6

Powierzchnia: 64,2 ha, co stanowi 3,9 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 81, co stanowi 0,3 % ludności miasta

Tereny po byłym gospodarstwie ogrodniczym. Główna funkcja: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Funkcja uzupełniająca: usługi, mieszkalnictwo jednorodzinne. Zabudowa mieszkaniowa uzupełniona o zwarte tereny zielone, zbiornik retencyjny. Teren w części niezainwestowany.

Obszar 7

Powierzchnia: 33 ha, co stanowi 2,0 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 1214, co stanowi 4,9 % ludności miasta

Główna funkcja: tereny zabudowy usługowej śródmiejskiej – częściowo wypełnione historyczną tkanką urbanistyczną, współczesne uzupełnienia nawiązują do historycznego charakteru miejsca. Wysoka intensywność zabudowy. Funkcja uzupełniająca: mieszkalnictwo, tereny rekreacji i sportu.

Obszar 8

Powierzchnia: 48,2 ha, co stanowi 2,9 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 907, co stanowi 3,7 % ludności miasta

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią, tereny sportu i rekreacji. Obszar zabudowy produkcyjnej.

Obszar 9

Powierzchnia: 65,1 ha, co stanowi 4 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 1296, co stanowi 5,3 % ludności miasta

Główna funkcja: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi, mieszkalnictwo wielorodzinne, zieleń, sport i rekreacja. Zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna, wielorodzinna) uzupełniona o zwarte tereny zielone. Zabudowa nowsza.

Obszar 10

Powierzchnia: 63 ha, co stanowi 3,8 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 2403, co stanowi 9,8 % ludności miasta

Osiedle zabudowy jednorodzinnej. Tereny publiczne typu: place, tereny zielone, ciągi publiczne stwarzają możliwości do integracji mieszkańców. Usługi publiczne: szkoła. Teren wydzielony głównymi ciągami komunikacyjnymi osiedla.

Obszar 11

Powierzchnia: 30,6 ha, co stanowi 1,9 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 1145, co stanowi 4,7 % ludności miasta

Główna funkcja: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Funkcja uzupełniająca: usługi, mieszkalnictwo wielorodzinne, zieleń, sport i rekreacja. Zabudowa mieszkaniowa uzupełniona o zwarte tereny zielone. Lokalizacja szkoły. Ograniczony głównymi ciągami komunikacyjnymi osiedla.

Obszar 12

Powierzchnia: 91,6 ha, co stanowi 5,6 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 2946, co stanowi 12 % ludności miasta

Tereny usług ogólnomiejskich – koncentracja ich występuje w centralnej części miasta – śródmieściu. Jest ona uzasadniona zarówno historycznym układem i rozwojem miasta, jak i węzłową funkcją tego obszaru. Usługi o charakterze śródmiejskim występują w większości w połączeniu z funkcją mieszkaniową (lokalizowaną powyżej parteru).

Liczne wille, pochodzące z końca XIX w. usytuowane w pierzei ul. Chopina. Na terenie dawnego parku cukrowni znajduje się kompleks sportowy pochodzący z lat 30-tych XX w.

Wyraźnie zarysowane centrum miasta z dużym parkiem miejskim, nowe realizacje osiedli mieszkaniowych o wysokim standardzie i nienaganej architekturze z dużym udziałem powierzchni zielonych i miejscami publicznymi. Współczesne uzupełnienia nawiązują do historycznego charakteru miejsca. Wysoka intensywność zabudowy. Lokalizacja dworca PKP. Obszar ograniczony od południa rzeką Radunią. Osiedle Mickiewicza – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z lat 60- tych, 70-tych.

Obszar 13 a

Powierzchnia: 24,0 ha, co stanowi 1,4 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 3160, co stanowi 12,86 % ludności miasta

Osiedle zabudowy wielorodzinnej – skupiska powstałe w latach 60- tych XX w., o architekturze modernistycznej z dużym udziałem zieleni, dobre rozwiązania urbanistyczne oraz bliskość głównego układu komunikacyjnego, stwarzają dogodne warunki mieszkańcom. Tereny usług ogólnomiejskich. Usługi o charakterze śródmiejskim występują w większości, w połączeniu z funkcją mieszkaniową. Tereny zabudowy śródmiejskiej – częściowo wypełnione historyczną tkanką urbanistyczną, współczesne uzupełnienia nawiązują do historycznego charakteru miejsca. Wysoka intensywność zabudowy. Lokalizacja cmentarza.

Obszar 13 b

Powierzchnia: 50,2 ha, co stanowi 3,1% powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 2769, co stanowi 11,27% ludności miasta

Osiedle zabudowy wielorodzinnej – skupiska powstałe w latach 60- tych XX w., o architekturze modernistycznej z dużym udziałem zieleni, dobre rozwiązania urbanistyczne oraz bliskość głównego układu komunikacyjnego, stwarzają dogodne warunki mieszkańcom. Tereny usług ogólnomiejskich. Usługi o charakterze śródmiejskim występują w większości, w połączeniu z funkcją mieszkaniową. Tereny zabudowy śródmiejskiej – częściowo wypełnione historyczną tkanką urbanistyczną, współczesne uzupełnienia nawiązują do historycznego charakteru miejsca. Wysoka intensywność zabudowy. Lokalizacja cmentarza.

Obszar 14

Powierzchnia: 67,3 ha, co stanowi 4,1 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 415, co stanowi 1,7 % ludności miasta

Główna funkcja: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Funkcja uzupełniająca: mieszkalnictwo wielorodzinne, usługi. Tereny rekreacji i tereny miejskie zielone - tereny rekreacji otwartej, kształtujące się wzdłuż Kanału Raduni i rzeki Raduni z oparciem o stawy, występujące w zachodniej części miasta przy ul. Zastawnej. W zakolu rzeki Raduni powstał Międzynarodowy Bałtycki Park Kulturowy stylizowany na rzymski, który obejmuje amfiteatr, bazę sportową, ogród „Cztery Pory Roku”. Grodzisko oraz wybudowana infrastruktura stanowi największy kompleks parkowy miasta. Ze względu na swoje pierwotne położenie (nieużytki) stanowi jeden z przykładów rewitalizacji terenów w Pruszczu Gdańskim.

Obszar 15

Powierzchnia: 76,1 ha, co stanowi 4,6 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 618, co stanowi 2,5 % ludności miasta

Obszar ograniczony ul. Grunwaldzką, rzeką Radunią oraz torami kolejowymi relacji Gdynia – Warszawa. Główna funkcja: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Funkcja uzupełniająca: usługi, mieszkalnictwo. Lokalizacja nieczynnych torów kolejowych relacji Pruszcz – Kartuzy.

Obszar 16

Powierzchnia: 60,9 ha, co stanowi 3,7 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 3358, co stanowi 13,7 % ludności miasta

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, mieszkaniowej wielorodzinnej. Obszar byłego osiedla wojskowego do dziś zamieszkiwany w dużej części przez obecnych i byłych żołnierzy 49. Bazy Lotniczej w Pruszczu Gdańskim.

Obszar 17

Powierzchnia: 68,3 ha, co stanowi 4,1 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 2190, co stanowi 8,9 % ludności miasta

Osiedle zabudowy jednorodzinnej. Funkcja uzupełniająca: zabudowa wielorodzinna, wzdłuż ul. Powstańców Warszawy zabudowa o charakterze usługowo – mieszkalnym. Strefa wydzielona głównymi ciągami komunikacyjnymi.

Obszar 18

Powierzchnia: 61,9 ha, co stanowi 3,8 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 0

Główna funkcja: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Po wschodniej stronie ul. Grunwaldzkiej na południe od torów kolejowych na terenach oznaczonych jako tereny obiektów produkcyjnych, dopuszcza się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Funkcjonuje tutaj Bałtycka Strefa Inwestycyjna.

Ze względu na brak mieszkańców, obszar ten nie jest brany pod uwagę w procesie wyznaczania obszaru zdegradowanego na terenie miasta.

Obszar 19

Powierzchnia: 45,2 ha, co stanowi 2,7 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 0

Koncentracja zakładów produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, centra logistyczne - współczesna zabudowa przemysłowa z bezpośrednim dostępem do węzła A1.

Ze względu na brak mieszkańców, obszar ten nie jest brany pod uwagę w procesie wyznaczania obszaru zdegradowanego na terenie miasta.

Obszar 20

Powierzchnia: 44,5 ha, co stanowi 2,7 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 0

Koncentracja zakładów produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, współczesna zabudowa przemysłowa z bezpośrednim dostępem do węzła A1. Bałtycka Strefa Inwestycyjna - centrum logistyczno – dystrybucyjne.

Ze względu na brak mieszkańców, obszar ten nie jest brany pod uwagę w procesie wyznaczania obszaru zdegradowanego na terenie miasta.

Obszar 21

Powierzchnia: 49,8 ha, co stanowi 3 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 0

Koncentracja zakładów produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, współczesna zabudowa przemysłowa wykonana w wysokim standardzie, z bezpośrednim dostępem do węzła A1. Lokalizacja obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Bałtycka Strefa Inwestycyjna - centrum logistyczno – dystrybucyjne.

Ze względu na brak mieszkańców, obszar ten nie jest brany pod uwagę w procesie wyznaczania obszaru zdegradowanego na terenie miasta.

Obszar 22

Powierzchnia: 344,8 ha, co stanowi 20,9 % powierzchni miasta

Liczba mieszkańców: 969, co stanowi 3,9 % ludności miasta

Główna funkcja: mieszkalnictwo wielorodzinne, zieleń i rekreacja. Funkcja uzupełniająca: usługi, lokalizacja ogrodów działkowych na terenach stanowiących Rodzinne Ogrody Działkowe. Enklawa osiedla wojskowego, otoczona lotniskiem wojskowym.

Charakterystyka obszaru zdegradowanego

Do rewitalizacji wybrany został obszar nr 7 jako najbardziej zdegradowany w mieście i predysponowany do objęcia kompleksowymi przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi zarówno w podsystemie społecznym, gospodarczym, jak i przestrzennym.

Wszystkie wskaźniki obowiązkowe w podsystemie społecznym wskazują na występowanie sytuacji kryzysowej na tym obszarze. Liczba osób, korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1000 ludności znacznie przekracza zarówno średnią miejską (55,28), jak i wojewódzką (52,90), i wynosi na tym obszarze 137,27. Podobnie sytuacja wygląda jeśli chodzi o przestępczość. Liczba przestępstw na 1000 ludności to 59,10 przy średniej wojewódzkiej (27,70), a miejskiej (20,92). Liczba przestępstw przeciwko opiece i rodzinie na 10000 ludności przewyższa średnią wojewódzką (6,30) ponad dwukrotnie, a miejską (4,26) ponad trzykrotnie i wynosi 12,01. Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym również przekracza średnią wojewódzką (2,40 %) i wynosi 2,90 %.

Ponadto w ramach wskaźników fakultatywnych zbadano cztery czynniki, wśród których każdy przewyższał średnią wartość w mieście. Liczba osób, korzystających z zasiłków pomocy społecznej (świadczenia pieniężne) na 1000 ludności wyniosła 40,99 w odniesieniu do (12,29) w mieście. Średnia wielkość zasiłków pomocy rodzinie w przeliczeniu na rodzinę to 1540,81 zł, podczas gdy w obszarze 7 wartość ta wyniosła 1681,66 zł. Zarówno liczba dzieci i młodzieży, nie otrzymujących promocji do następnej klasy jak i liczba ofiar przemocy na 1000 ludności jest niewielka w całym mieście – odpowiednio (1,22) i (0,57). Natomiast w wybranym obszarze sięga ona do 1,65 i 0,82. W ramach podsystemu społecznego zbadano dodatkowy wskaźnik fakultatywny – wysokość zaległości czynszowych na 1000 mieszkańców. Średnia takich zaległości dla miasta wynosi (126.147,57 zł), natomiast

w obszarze nr 7 to aż 353.379,48 zł, co świadczy o wyraźnie gorszej sytuacji materialnej mieszkańców tego obszaru na tle miasta.

Wskaźniki w podsystemie społecznym świadczą o tym, że istnieje realna potrzeba interwencji na tym terenie. Z informacji pozyskanych od Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wynika, że na tym terenie jest wiele rodzin wymagających wsparcia.

Głównymi problemami z jakimi borykały się rodziny zamieszkujące w tym rejonie były: ubóstwo, długotrwała choroba, niepełnosprawność, a także bezrobocie, które uniemożliwiały prawidłowe funkcjonowanie w środowisku głównie z powodu braku odpowiednich środków finansowych (brak możliwości podjęcia pracy zarobkowej). Jedną z podstawowych dysfunkcji, z powodu której udziela się świadczeń z pomocy społecznej jest ubóstwo rozumiane jako zjawisko złożone, posiadające zarówno aspekty ilościowe (tj. wskaźnik dochodu uzyskiwanego przez gospodarstwo domowe), jak i jakościowe (sytuacja materialna rodziny - posiadanie dóbr, dostęp do wartości społecznych tj. wykształcenia, opieki medycznej, możliwości korzystania z różnych form wypoczynku, rozrywki, standard mieszkania). Ustawa o pomocy społecznej wymienia bezrobocie w czołówce zjawisk, wywołujących trudne sytuacje życiowe, uzasadniające udzielanie pomocy społecznej. Sytuacja utraty pracy i niemożność jej ponownego znalezienia pociąga za sobą szereg konsekwencji w wymiarze jednostkowym i społecznym. Bezrobocie jest jednym z podstawowych źródeł ubóstwa, przyczynia się do powstawania takich zjawisk jak bezdomność, przemoc, alkoholizm, a także zakłóca prawidłowe funkcjonowanie rodziny. Konsekwencje te na ogół mają charakter negatywny, ale mogą też być pozytywne o ile brak pracy ma charakter krótkotrwały. Dlatego też szczególnie trudną grupę klientów stanowią osoby długotrwale bezrobotne, które nigdy nie pracowały lub pozostawały dłużej bez pracy. Praca socjalna z tymi osobami jest bardzo trudna, gdyż są to klienci często roszczeniowi, niechętni do współpracy, którzy nie widzą sensu podejmowania jakiegokolwiek wysiłku w celu wyjścia z trudnej sytuacji w jakiej się znalazły. Bezrobocie jest również jedną z głównych przyczyn innego, znacznie szerszego problemu społecznego, jakim jest wykluczenie i marginalizacja społeczna. Brak pracy prowadzi do stopniowego wyłączania osoby nim dotkniętej z różnych sfer życia. Osoby bezrobotne nie posiadające dochodu rozszerzają sferę ubóstwa, co w konsekwencji ma negatywny wpływ na kondycję rodziny oraz na pozamaterialne aspekty życia rodzinnego i społecznego. Utrata dochodów i zagrożenie ubóstwem ogranicza dostęp do rynku dóbr i usług konsumpcyjnych, do edukacji – zwłaszcza dzieci, do ochrony zdrowia, do wypoczynku i rekreacji. Część z tych rodzin

to rodziny niepełne, wykazujące się także bezradnością w sprawach opiekuńczo-wychowawczych oraz prowadzenia gospodarstwa domowego.

Kolejnym problemem na tym terenie jest uzależnienie od alkoholu poszczególnych członków rodzin. Problemy, wynikające z nadużywania alkoholu lub choroby alkoholowej dotyczą w takim samym stopniu osoby szkodliwie pijące lub uzależnione, jak i środowiska społeczne, w których żyją. W stopniu szczególnie intensywnym konsekwencje nadmiernego picia alkoholu dotyczą najbliższych członków rodziny osoby uzależnionej i jej rodzinę jako całość (system). Alkoholizm jest chorobą całej rodziny i wpływa destrukcyjnie na jej funkcjonowanie. Prawidłowo funkcjonująca rodzina, wypełniając w wystarczającym stopniu wszystkie swoje podstawowe funkcje, winna zapewnić swoim członkom harmonijny rozwój, sprzyjać kształtowaniu się właściwych relacji pomiędzy członkami rodziny oraz pozostawać otwarta na kontakty z otoczeniem. Rodzina z problemem alkoholowym staje się rodziną dysfunkcyjną, w której zaburzeniu ulega indywidualny rozwój jej członków. Wewnętrzne relacje między nimi ulegają usztywnieniu, a kontakty zewnętrzne rodziny zostają ograniczone. Niektóre z tych rodzin, to rodziny niepełne (głównie samotne matki), wykazujące się także bezradnością w sprawach opiekuńczo-wychowawczych oraz prowadzenia gospodarstwa domowego. Rodziny te wymagały udzielenia pomocy finansowej z przeznaczeniem na zaspokojenie niezbędnych potrzeb bytowych. Ponadto prowadzono z tymi rodzinami wzmoczoną pracę socjalną, mającą na celu profesjonalną pomoc we wzmacnianiu, usamodzielnianiu lub odzyskiwaniu zdolności do funkcjonowania w społeczeństwie poprzez pełnienie odpowiednich ról społecznych oraz tworzenie warunków sprzyjających temu celowi.

Wskaźniki w podsystemie gospodarczym kształtują się w następujący sposób: odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności wynosi 17,35 %, czyli przewyższa zarówno średnią wojewódzką (16,40 %), jak i miejską (15,62 %). Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 100 osób na tym terenie jest dość wysoka 22,12. Wskaźnik ten nie ilustruje we właściwy sposób sytuacji na tym obszarze. Ze względu na to, że obszar obejmuje ściśle centrum miasta, funkcjonuje tu dużo podmiotów gospodarczych, świadczących usługi dla mieszkańców. Nie świadczy to jednak o zwiększonej przedsiębiorczości w tym rejonie. Zbadano liczbę działalności gospodarczych na 1000 mieszkańców, które zostały zamknięte na tym terenie. Średnia dla miasta wynosi (11,15), natomiast na terenie zdegradowanym jest to aż 39,08. Pokazuje to, że sytuacja w tej części

miasta wcale nie jest korzystna dla przedsiębiorców. Działalności na tym terenie zamykane są, pomimo korzystnego położenia w samym centrum miasta. Odsetek zamkniętych działalności wśród wszystkich zarejestrowanych podmiotów gospodarczych to 14,66 % przy średniej miejskiej (12,17 %). Przeanalizowano również liczbę działalności gospodarczych ze względu na miejsce zamieszkania osób je prowadzących. Na obszarze nr 7 wskaźnik ten wyniósł 7,53 przy średniej miejskiej (8,15) (na 100 osób). Taki wynik świadczy o małej przedsiębiorczości mieszkańców tego terenu. Zbadano również poziom dochodów na mieszkańca. Średnia dla miasta wyniosła (19.180,24 zł.) Wynik na obszarze zdegradowanym był znacząco niższy tj. 13.436,21.

Powyższe wskaźniki świadczą o niezbyt dobrej sytuacji gospodarczej na tym terenie i konieczności interwencji w ramach działań rewitalizacyjnych.

W ramach podsystemu przestrzennego zbadano obowiązkowy wskaźnik dotyczący udziału budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 r. w ogólnej jej liczbie, który dla województwa wynosi (42,30 %), dla miasta (24,49 %) natomiast dla obszaru zdegradowanego aż 67,82 %. Dodatkowo sprawdzono liczbę mieszkań komunalnych na 1000 mieszkańców, która w całym mieście wynosi (26,66), a na tym terenie aż 189,7. Ponadto liczba budynków do wyburzenia lub kapitalnego remontu/modernizacji na 10000 ludności w tym obszarze to 66,73, przy średniej miejskiej (3,66).

Rejon ten obejmuje swoim zasięgiem ulice znajdujące się w samym centrum miasta (stanowiąca główną oś Grunwaldzka oraz prostopadła do niej Gdańska i równoległa Krótka). Ze względu na historyczne znaczenie tych terenów i ich miejskotwórczy charakter od zawsze były to tereny, wokół których w mieście kształtowało się osadnictwo. Z tego powodu większość, znajdujących się tutaj budynków nie jest nowa, a niektóre spośród nich wpisane są do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego. Obiekty te są w większości zaniedbane i oczekują na gruntowne remonty, lub też niezbędne jest ich wyburzenie i odtwarzanie w tym miejscu nowej tkanki miejskiej. W związku z położeniem w centrum miasta (dawnej wsi owalnicowej) znajdują się tutaj liczne tereny zielone. Są one zaniedbane i wymagają przywrócenia ich do stanu, umożliwiającego ich pełne wykorzystanie. Zaniedbane tereny zielone negatywnie wpływają na wybudowane w pobliżu Centrum Miasta, które chociaż otrzymało prestiżową nagrodę Związku Architektów Polskich, to traci na wartości ze względu na sąsiadujące z nim tereny.

Podsumowanie

Obszar 7 wyraźnie odbiega poziomem od reszty miasta. Z siedmiu badanych obowiązkowych wskaźników, sześć wypada gorzej niż w województwie, a wartości wszystkich ośmiu wskaźników fakultatywnych są negatywne na tle średniej miejskiej. Dla porównania pozostałe obszary spełniają maksymalnie 3 wskaźniki obowiązkowe (nie licząc obszaru 2, który nie jest brany pod uwagę ze względu na bardzo niską liczbę ludności) oraz maksymalnie pięć wskaźników fakultatywnych. Obszar 7 został w związku z tym zakwalifikowany jako najbardziej zdegradowany, a w konsekwencji wytypowany do rewitalizacji. W tym rejonie zamieszkuje na stałe 1214 osób, czyli prawie 5% mieszkańców miasta, z czego aż 151 osób korzysta ze świadczeń pomocy społecznej. Przy wyższej niż w innych rejonach przestępczości, jak również tendencji do zamykania działalności gospodarczej i gorszym stanie infrastruktury, teren ten zdecydowanie wymaga interwencji.

Ze względu na to, że obszar 7 obejmuje ściśle centrum, rewitalizacja poprawiłaby nie tylko sytuację mieszkających tam osób, ale również ludności z całego miasta. Mieszkańcy z dowolnej części miasta mają łatwy dostęp do centrum, dlatego też oddziaływanie akcji rewitalizacyjnych miałyby szerszy zasięg i objęłoby osoby wymagające wsparcia z terenu całego Pruszcza Gdańskiego.

Ponadto na terenie obszaru 7 działa wiele organizacji pozarządowych, które są potencjalnymi partnerami urzędu podczas planowania i realizacji działań społecznych mających na celu poprawę sytuacji mieszkańców tych terenów. Występuje tutaj duży potencjał społeczny, historyczny i infrastrukturalny, co w połączeniu ze zdefiniowanymi podczas procesu delimitacji problemami preferuje ten obszar do objęcia go wielowątkowymi i szeroko pojętymi działaniami rewitalizacyjnymi. W obszarze zlokalizowany jest również budynek, który został zrewitalizowany w poprzednim okresie programowania i w tej chwili jest siedzibą Ośrodka Rehabilitacyjno-Edukacyjno-Wychowawczego Polskiego Stowarzyszenia Na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym Koło w Pruszczu Gdańskim. Stwarza to możliwość kontynuacji, rozpoczętej wcześniej, rewitalizacji w tej części miasta.