

### III. TENDENCJE ROZWOJU DEMOGRAFICZNEGO I GOSPODARCZEGO

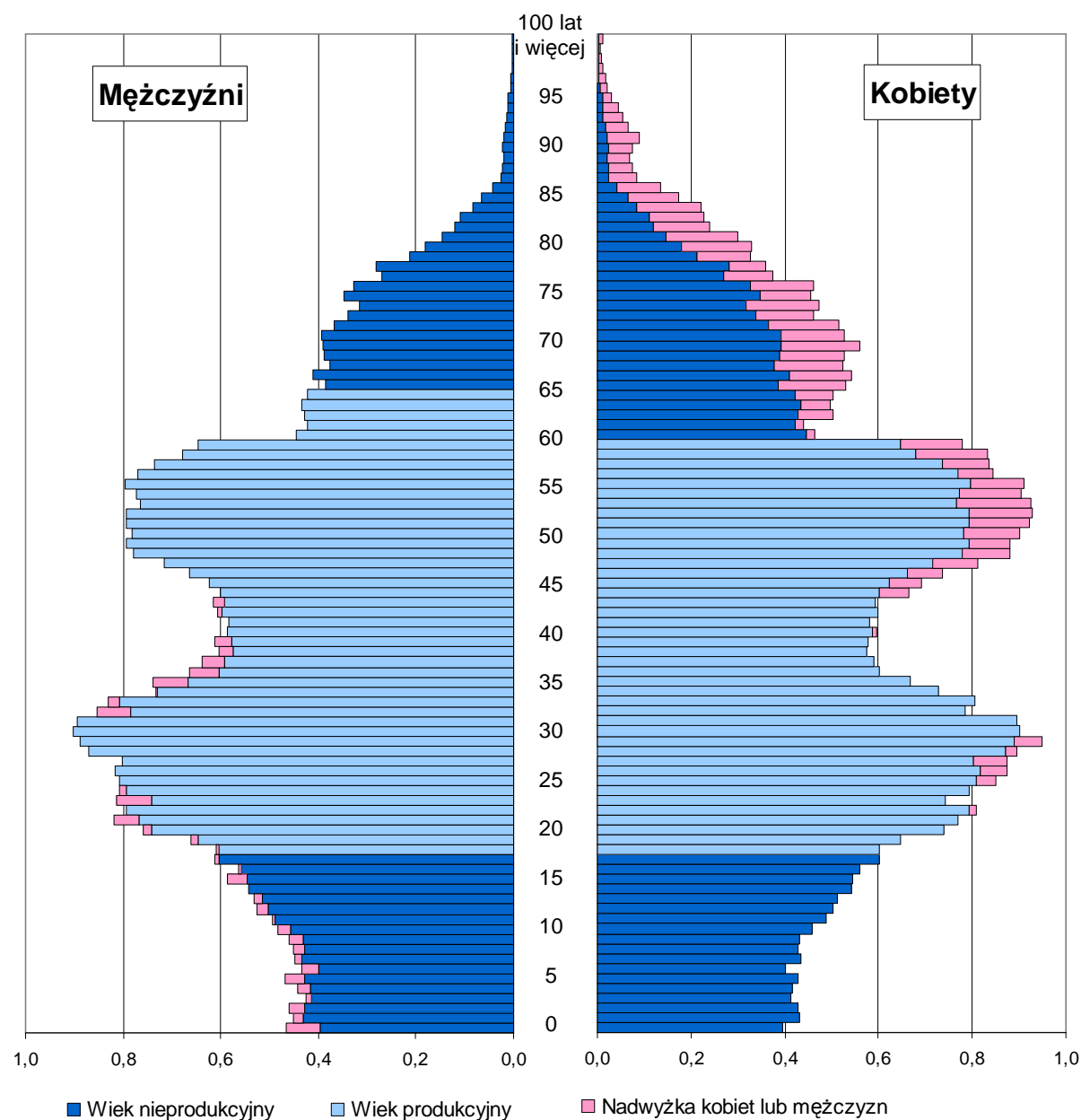
#### 1. ROZWÓJ DEMOGRAFICZNY

##### 1.1. Stan i struktura ludności

W roku 2005 liczba mieszkańców Gdyni wynosiła 252,8 tys. osób, co stanowiło 11,5% ludności województwa pomorskiego i ponad 17% ludności miejskiej województwa. W rankingu miast w kraju wielkość Gdyni sytuuje ją na 12 pozycji.

Ogólna liczba mieszkańców Gdyni w latach 2000-2005 ulegała nieznacznym zmianom; najwyższa była w 2002 r.- przekroczyła wtedy 253,5 tys. osób, najniższa na koniec 2005 roku. Łącznie w latach 2000-2005 miasto zanotowało spadek liczby mieszkańców o 0,6 tys. osób.

Struktura ludności według płci i wieku w Gdyni – stan w dniu 31.12.2005 r.



Dzieje się tak za sprawą niskiego przyrostu naturalnego, co jest wynikiem procesu starzenia się społeczności gdyńskiej, osłabienia tempa migracji w następstwie dynamicznego rozwoju bliskiego otoczenia Gdyni.

Ubytek mieszkańców Gdyni i Gdańska powoduje wysoki przyrost rzeczywisty głównie gmin wiejskich jak Wejherowo, Szemud, Żukowo oraz Kosakowo. Jest to proces spontaniczny, powodowany dostępnością gruntów budowlanych i możliwością budowy mieszkań tańszych niż w Trójmieście.

Struktura wieku i płci ludności ma cechy struktury zdeformowanej przez dwa powojenne wyższe demograficzne: z lat 50-tych i 70-tych. Zjawisko to obrazuje załączona tzw. piramida wieku i płci ludności.

Udział osób w wieku przedprodukcyjnym (0-17 lat) w roku 2005 wyniósł 17,26%, udział osób w wieku produkcyjnym wynosi 65,66%, gdzie 39,62% ogółu to ludność w wieku mobilnym (18-44 lata), zaś 26,04% niemobilnym zawodowo (kobiety - 45-59 lat i mężczyźni - 45-64 lata). Ludność w wieku poprodukcyjnym stanowi 17,08% ogółu mieszkańców miasta, zatem niemal co piąty mieszkaniec miasta jest w wieku emerytalnym. Poszczególne dzielnice

Gdyni różnią się znacznie pod względem struktury wieku mieszkańców. Przede wszystkim na uwagę zasługuje rozkład przestrzenny zjawiska tzw. "starości demograficznej". Mianem tym określa się jednostki, w których występują jednocześnie trzy parametry:

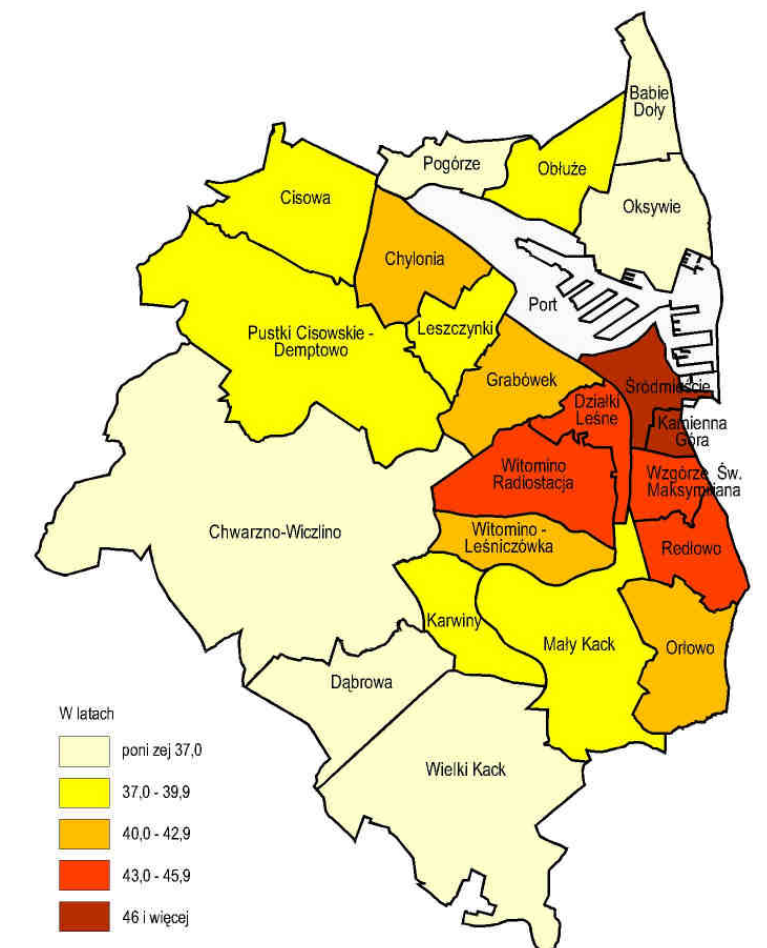
- niski udział wieku przedprodukcyjnego - 13-15% ludności
- niski udział wieku produkcyjnego - poniżej 60% ludności
- wysoki udział wieku poprodukcyjnego - powyżej 20% ludności

Najbardziej zaawansowany problem "starości demograficznej" zaobserwowano w 2 jednostkach śródmiejskich: Śródmieście i Kamienna Góra, gdzie udział wieku poprodukcyjnego przekroczył 30%. Towarzyszy temu zjawisko wysokiego udziału gospodarstw 1-osobowych – powyżej 40% ogółu gospodarstw domowych w dzielnicy. Cechy "starych" dzielnic wykazują już sąsiednie jednostki: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo, Działki Leśne, Witomino Radiostacja.

Problem tzw. "młodych demograficznie" dzielnic gdzie występuje zjawisko przeciwne do opisanego powyżej dotyczy południowo-zachodniego pasma rozwojowego miasta, to jest jednostek: Dąbrowa i Karwiny, gdzie odsetek dzieci i młodzieży jest najwyższy w mieście oraz jednostek: Mały Kack, Wielki Kack i Chwarzno-Wiczlino.

Charakterystyczny jest też rozkład przestrzenny grupy wieku produkcyjnego. Jednostki o najwyższym udziale tej grupy - powyżej 70% ludności dzielnicy to: Babie Doły, Pogórze, Obłuże, Cisowa, Pustki Cisowskie-Demptowo, Witomino Leśniczówka, Karwiny, wszystkie położone skrajnie w stosunku do głównych koncentracji miejsc pracy: w śródmieściu i porcie. Oznacza to, że mieszkańcy w wieku najwyższej aktywności zawodowej muszą dojeżdżać do pracy z oddalonych dzielnic mieszkaniowych.

Średnia wieku ludności zamieszkałej w Gdyni w 2005 r. wg dzielnic



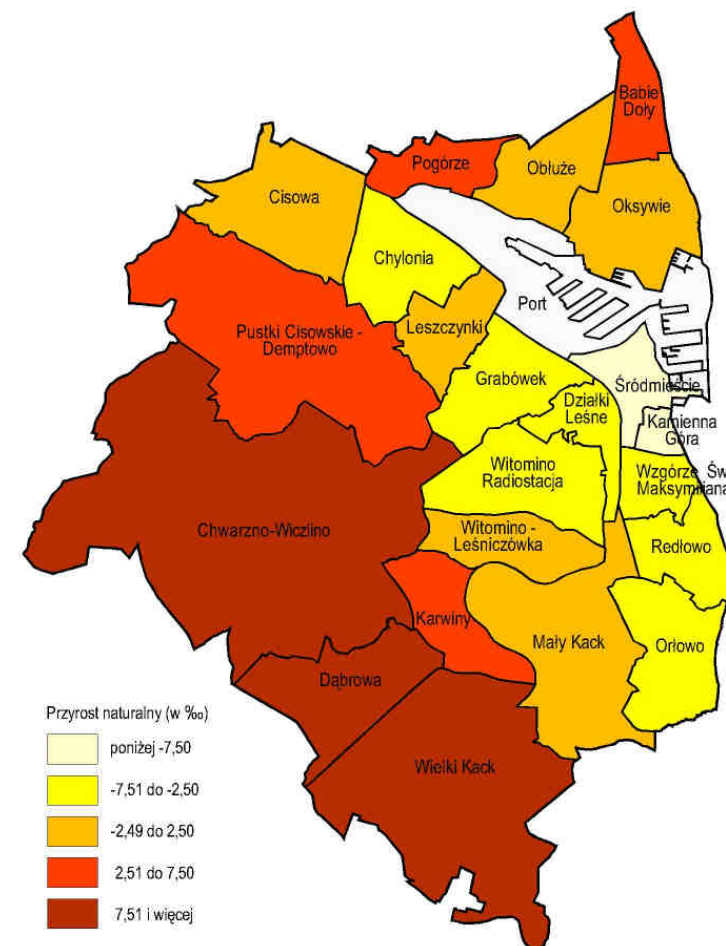
## 1.2. Przyrost naturalny

Przyrost naturalny w Gdyni w latach 90-tych miał tendencję spadkową. Od 1990 r. do 1994 r. spadł z poziomu +1,6‰ do +0,3‰. Od 1995 r. kształtuje się na poziomie zbliżonym do zera, wykazując w poszczególnych latach niewielkie odchylenia dodatnie lub ujemne, ponieważ liczba urodzeń i zgonów jest zbliżona. Najniższy przyrost w tych latach odnotowano w 1997 r. (-0,88‰) oraz w 1999 i 2005 r. (-0,5‰), najwyższy zaś w 2006 r. (+0,37‰).

W 2006 r. najwyższy przyrost naturalny w Gdyni notują dzielnice o najniższej średniej wieku mieszkańców tj. Chwarzno-Wiczlino, Wielki Kack (ok. +11‰) oraz Pogórze i Pustki Cisowskie-Demptowo (ok. +5‰). Najniższy, ujemny przyrost naturalny odnotowano w 2006 r. w dzielnicach Śródmieście i Kamienna Góra (ok. -10‰)<sup>1</sup>.

Według danych GUS w ostatnich latach przesunął się wiek najwyższej płodności kobiet. W roku 1990 najczęściej urodzeń obserwowano w grupie kobiet w wieku 20-24 lat. Według danych za rok 2005, w Gdyni najczęściej dzieci rodzą kobiety w wieku 25-29 lat (31,38%) oraz w wieku 30-34 lata (24,18%). W wieku najwyższej płodności jest zatem obecnie wyż demograficzny, z lat 70-tych i 80-tych. Proces ten może spowodować okresową poprawę wskaźników urodzeń, z drugiej strony narastać będzie liczba zgonów, co w konsekwencji nie poprawi możliwości biologicznego rozwoju ludności miasta.

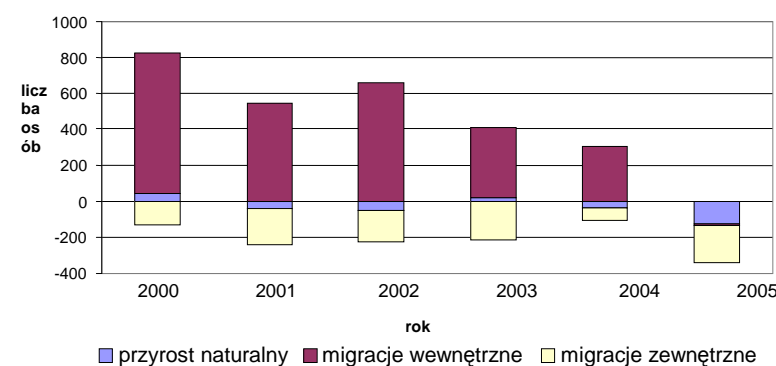
Przyrost naturalny (w ‰) w Gdyni w 2006 r. wg dzielnic



## 1.3. Migracje

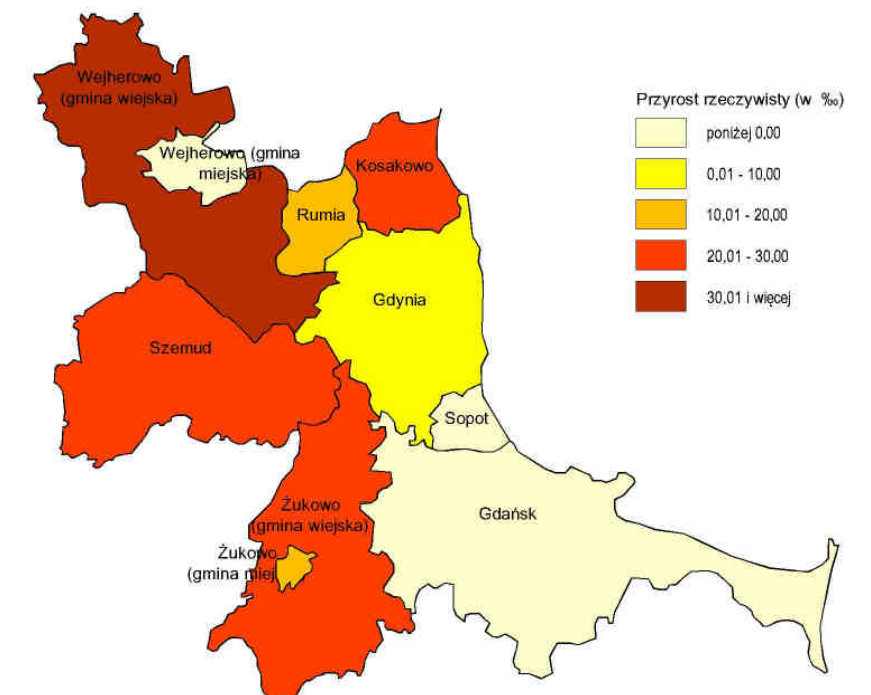
Saldo migracji wykazuje tendencję spadkową od połowy lat 90-tych z wyjątkiem lat 2000-2002, kiedy było nieco wyższe: od 1,9 do 2,6 na 1000 ludności. W roku 2005 saldo było po raz pierwszy ujemne -0,8 na 1000 ludności. Ludność napływająca do Gdyni na pobyt stały w latach 2000-2005 pochodziła głównie z miast - średnio 73% migrantów, natomiast wśród ludności emigrującej z Gdyni odsetek ten jest niższy - 63% mieszkańców wyprowadziło się do innych miast. W okresie 2000 - 2005 obserwowany jest natomiast stały wzrost odpływu ludności z Gdyni na wieś, od 21% emigrantów w roku 2000 do 37% w 2004 r. i 33% w 2005 r.

Przyrost rzeczywisty w Gdyni w latach 2000 - 2005



Saldo migracji ogółem zmienia się na niekorzyść miasta od +656 osób w roku 2000 do -212 w 2005 r. Na pobyt stały w roku 2005 przybyło 3 699 osób, z czego aż 54,5% to ludzie młodzi, poniżej 30 roku życia, 20,74% to ludność w wieku 30-39 lat. Według danych Urzędu Miasta Gdyni w 2005 r. wśród mieszkańców Gdyni około 5 tys. osób (ok. 2%) przebywało na pobyt czasowy. Saldo migracji czasowych, jako różnica pomiędzy liczbą osób zameldowanych na pobyt czasowy w Gdyni oraz czasowo nieobecnych w miejscu zamieszkania w 2005 roku przewyższało niemal sześciokrotnie saldo migracji definitywnych, zaś w 2000 r. niemal czterokrotnie. Również migracje zagraniczne osiągają znaczącą skalę. Średnio 4,05% imigrantów w latach 2000-2005 to ludność z zagranicy. Za granice kraju wyjechało zaś ponad dwa razy więcej osób, niż z niej przybyło, najwięcej osób, w badanym okresie, wyjechało w 2005 roku - 372 osoby.

Średnie tempo przyrostu rzeczywistego (w ‰) Gdyni i gmin sąsiednich w latach 2000 - 2005



## 1.4. Prognozy demograficzne

Według prognoz GUS na lata 2010-2030, obserwowane tendencje zmian demograficznych będą się pogłębiać. Ogólny ubytek ludności w roku 2030 szacowany jest na 13,27% tj. ponad 33,5 tys. osób. Prognoza ta przewiduje głębokie zmiany struktury wiekowej społeczeństwa, ubytki dotkną grupy ludności w wieku przedprodukcyjnym (około 37%) oraz produkcyjnym (około 25%) natomiast wzrośnie znacznie udział osób w wieku poprodukcyjnym (około 55%). O ponad jedną trzecią obniży się liczba mieszkańców w mobilnym wieku produkcyjnym, a nieznacznie wzrośnie ludność w wieku produkcyjnym niemobilnym. Z powodu zmian struktury wiekowej szybko wzrastać będzie współczynnik obciążenia demograficznego. W roku 2005 współczynnik ten, wyrażony liczbą ludności w wieku nieprodukcyjnym przypadającą na 100 osób w wieku produkcyjnym, wyniósł 52,3, w 2020 szacuje się go na około 70, zaś w 2030 r. na ponad 75.

Do 2020 r. przewiduje się przyrost liczby gospodarstw domowych o około 9 tys. gospodarstw; jednocześnie zmniejszać się będzie przeciętna liczba osób przypadająca na 1 gospodarstwo domowe. W roku 1996 było to 2,78 osób, w 2002 r. 2,48 osób; w latach następnych, aż do 2020 r., szacuje się spadek do poziomu około 2,18 osób<sup>2</sup>.

Prognoza rozwoju ludności kraju do 2030 roku, opracowana przez GUS jest w swej wymowie pesymistyczna, przewiduje bowiem dalszy wzrost emigracji zagranicznej Polaków i spadek ludności kraju do 35,7 mln osób. Założenia tej prognozy zostały następnie proporcjonalnie przeniesione na poszczególne miasta i gminy, co niekoniecznie musi się potwierdzić w indywidualnych przypadkach.

Odpowiednia polityka państwa i miasta może bowiem zahamować niekorzystne tendencje rozwoju ludności. Trzeba brać pod uwagę fakt możliwych zmian poziomu dzietności kobiet oraz atrakcyjność oddziaływania dużych aglomeracji miejskich, przyciągających młodych wykształconych ludzi.

<sup>1</sup> Samodzielny Referat Analiz Statystycznych UM Gdyni, 2006 wg Referatu Ewidencji Ludności i Meldunków.

<sup>2</sup> Szacunki na podstawie *Prognozy demograficznej na lata 2003-2030, Informacje i opracowania statystyczne*, GUS, Warszawa 2004.

Prognoza ludności w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym miasta Gdyni w latach 2010 - 2030<sup>1</sup>.

Rok	2005 <sup>2</sup>	2010	2015	2020	2025	2030
<b>OGÓŁEM</b>	<b>252791</b>	<b>253225</b>	<b>249385</b>	<b>242473</b>	<b>232218</b>	<b>219233</b>
Mężczyźni	120733	121070	119092	115756	110869	104639
Kobiety	132058	132155	130293	126717	121349	114594
<b>Wiek przedprodukcyjny</b>	<b>43639</b>	<b>39605</b>	<b>36964</b>	<b>34401</b>	<b>31212</b>	<b>27437</b>
mężczyźni	22359	20222	18889	17595	15944	13998
kobiety	21280	19383	18075	16806	15268	13439
<b>Wiek produkcyjny</b>	<b>165973</b>	<b>163474</b>	<b>153141</b>	<b>142454</b>	<b>133345</b>	<b>124466</b>
mężczyźni	83855	84777	80371	75029	69820	65330
kobiety	82118	78697	72770	67425	63525	59136
<b>Wiek poprodukcyjny</b>	<b>43179</b>	<b>50146</b>	<b>59280</b>	<b>65618</b>	<b>67661</b>	<b>67330</b>
mężczyźni	14519	16071	19832	23132	25105	25311
kobiety	28660	34075	39448	42486	42556	42019
<b>Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym</b>	<b>52,3</b>	<b>54,9</b>	<b>62,8</b>	<b>70,2</b>	<b>74,1</b>	<b>76,1</b>
mężczyźni	44	42,8	48,2	54,3	58,8	60,2
kobiety	60,8	67,9	79	87,9	91	93,8

### 1.5. Wnioski

- Dotychczasowy rozwój przestrzenny Gdyni powodował odsuwanie miejsc zamieszkania od głównego centrum usługowego oraz od głównych koncentracji miejsc pracy, zlokalizowanych w śródmieściu i dzielnicy portowo-przemysłowej. W rezultacie ulegały pogorszeniu relacje: mieszkanie-usługi i mieszkanie-praca, co rzutowało na sprawność funkcjonowania miasta.
- Starzenie się mieszkańców dzielnic śródmiejskich stanowi już obecnie poważny problem społeczno-ekonomiczny. Pożądane byłoby podjęcie opracowanie specjalnych programów i działań rewitalizacyjnych, wdrożenie specjalnych typów polityki przestrzennej, mających na celu ożywienie tej części miasta, np. poprzez dogęszczanie zabudowy mieszkaniowej.
- W dzielnicach „młodych”: Dąbrowa, Karwiny, Mały i Wielki Kack, Chwarzno-Wiczlino, występuje już obecnie najwyższe zapotrzebowanie na usługi oświatowe różnych szczebli i usługi sportowo-rekreacyjne.
- Oslabienie tempa przyrostu ludności oraz pesymistyczna prognoza demograficzna zakładająca spadek liczby ludności do 2030 roku stawia pod znakiem zapytania wielkość nowych programów mieszkaniowych w dzielnicy Gdynia-Zachód (poza obwodnicą). Nowa zabudowa będzie służyła przede wszystkim poprawie warunków mieszkaniowych obecnych mieszkańców miasta.
- W celu zatrzymania w Gdyni ludności, szczególnie młodej, miasto powinno zadbać o zapewnienie odpowiednich warunków życia i rozwoju. Szczególnie ważna jest polityka mieszkaniowa, dbałość o rozwój infrastruktury sportowej i rekreacyjnej itp.

## 2. ROZWÓJ GOSPODARCZY

### 2.1. Struktura podmiotów gospodarczych

Ogół podmiotów gospodarczych tworzy bazę ekonomiczną miasta, stanowi główne źródło zatrudnienia i popytu na pracę, źródło dochodów budżetu miasta i dochodów osobistych ludności. Struktura własności podmiotów gospodarczych na koniec 2005 roku przedstawia się następująco:

- sektor publiczny obejmuje tylko 543 jednostki, które skupiają 30,7 tys. pracujących tj. 46% ogółu pracujących;
- sektor prywatny to 30 729 jednostek zatrudniający 39,3 tys. pracujących (w statystyce pracujących nie uwzględniono pracujących w małych firmach zatrudniających 9 i mniej osób).

W latach 2000-2005 w gospodarce trwał nadal proces restrukturyzacji prowadzący do umocnienia sektora firm prywatnych. Z sektora publicznego odeszło 11 tys. pracujących, mimo że liczba podmiotów w tym sektorze wzrosła aż o 63%. Sektor prywatny zanotował przyrost 3,8 tys. firm i 5,5 tys. pracujących. W 2000 r. firm dużych zatrudniających ponad 250 osób było tylko 40.

Prawie 75% ogółu podmiotów gospodarczych stanowią obecnie firmy funkcjonujące na statusie „osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą”. To one właśnie wykazują największy przyrost. Największy udział mają firmy zajmujące się handlem 26,6%, obsługą nieruchomości 19% oraz produkcją i budownictwem 22,3% w stosunku do ogółu firm.

### 2.2. Wiodące dziedziny gospodarki

#### • Gospodarka morska

Kompleks różnych działalności, wykorzystujących nadmorskie położenie, określanym mianem „gospodarki morskiej” obejmuje obecnie 962 podmioty, skupiające 17,3 tys. pracujących, co stanowi 24,6% ogółu pracujących w mieście. Poszczególne sektory gospodarki morskiej w różnej kondycji przeżyły okres dekonstrukcji i zmiany właścicielskie. Niepewny jest los polskiej **floty transportowej**, obejmującej 18 jednostek, z których tylko 3 pływa pod polską banderą.

Zapaść gospodarcza dotknęła **rybołówstwo dalekomorskie i morskie**, chociaż jego szanse połowowe (razem z Gdańskiem) szacuje się ciągle na 30-40 tys. ton ryb rocznie. Niewielkie znaczenie ma przetwórstwo ryb zatrudniające tylko 0,3 tys. osób. Poważny problem ekonomiczny i społeczny stwarza niepewność, co do losów **przemysłu okrętowego**, ponieważ zatrudnia on ponad 9 tys. osób, a ewentualna upadłość stoczni może dotkliwie osłabić rynek pracy Gdyni i regionu.

Renesans przeżywa **port morski**, który od 2000 r. zanotował wzrost obrotów o 66%; przeładunki portowe przekroczyły poziom 14 mln ton rocznie, głównie za sprawą wzrostu przeładunków kontenerowych i drobnicowych. Rozwój funkcji portowych przekroczył już poziom, zakładany w prognozach sprzed 10 lat.

Wzrost zanotowały również **przewozy pasażerskie** w transporcie morskim i osiągnęły poziom 400 tys. pasażerów rocznie. Port gdyński jest również liderem pod względem wizyt dużych statków wycieczkowych. Podróże statkami są jedną z najszybciej rozwijających się form turystyki na świecie. W roku 2006 odwiedziło Gdynię 89 wycieczkowców.

Port morski posiada pewne rezerwy terenowe, co umożliwi dalszą jego rozbudowę i modernizację.

Zamierzenia inwestycyjne na najbliższe lata:

- rozbudowa terminali kontenerowych
- rozbudowa węzła komunikacyjnego lądowo-morskiego
- utworzenie autostrady morskiej Gdynia - Karlskrona, co po stronie polskiej wymaga budowy dworca promowo-pasażerskiego z zapleczem
- budowa centrum logistyczno-dystrybucyjnego z dużą powierzchnią magazynową i nowoczesnym systemem łączności telekomunikacyjnej i informatycznej, z bezpośrednim dostępem kolejowym w zachodniej części portu.

<sup>1</sup> Rocznik Statystyczny Gdyni 2006, Urząd Statystyczny w Gdańsku, Gdańsk 2007, Tabl. 5(52), s. 119-120.

<sup>2</sup> Stan w dniu 31 XII 2005 wg Rocznika Statystycznego Gdyni 2006, Urząd Statystyczny w Gdańsku, Gdańsk 2007, Tabl. 4(51), s. 119.



Realizacja powyższego programu zapowiada wzrost obrotów towarowych i przewozów pasażerskich oraz rozwój turystyki morskiej, co wymagać będzie odpowiedniej rozbudowy zaplecza hotelarskiego, gastronomicznego i usługowego w mieście.

- **Infrastruktura obrony narodowej**

Wykorzystuje nadmorskie i graniczne położenie Gdyni i obejmuje: port wojenny, stocznie, dowództwo marynarki wojennej, lotnictwo morskie, szkolnictwo wyższe. Cały ten kompleks funkcji obronnych odgrywa ważną, stabilizującą rolę dla funkcjonowania miasta.

- **Pozostały przemysł i budownictwo**

Poza przemysłem okrętowym ważnym sektorem działalności przemysłowej jest "wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, wodę" zarządzane w całości przez spółki handlowe, w tym z kapitałem zagranicznym, zatrudniające 1,6 tys. osób. Budownictwo niemal w całości prywatne zatrudnia blisko 3 tys. osób. Przetwórstwo przemysłowe, poza przemysłem okrętowym skupia ok. 8 tys. pracujących. Głównymi kierunkami produkcji są: produkcja farb i lakierów w znajdującym się w stanie upadłości "Polifarbie"; przemysł spożywczy, urządzenia klimatyzacyjne, wyroby z tworzyw sztucznych, elektronika, materiały budowlane, wyroby jubilerskie, konstrukcje budowlano-stalowe.

Tereny przemysłowe i przemysłowo-składowe tworzą 3 koncentracje: w sąsiedztwie terenów portowych - w Chyloni i Cisowej oraz w Redłowie i Wielkim Kacku (Kacze Buki). Nieznane są obecnie żadne zamierzenia inwestycyjne, które wskazywałyby na potrzebę rezerwowania nowych terenów na cele przemysłowe. Funkcje przemysłowe stają się coraz mniej terenochłonne stąd zakłada się, że intensyfikacja istniejących i projektowanych kompleksów przemysłowych wystarczy na najbliższe lata.

- **Szkolnictwo wyższe**

Gdynia stanowi już duży ośrodek szkolnictwa wyższego, obejmujący 6 szkół wyższych, w których kształcą się 15,2 tys. studentów, w tym 6,6 tys. osób na studiach dziennych. Obserwowane w ostatnich latach zmiany to dostosowywanie kierunków kształcenia do potrzeb gospodarki i rynku pracy, stąd cywilne, najczęściej ekonomiczne kierunki nauczania w akademiach morskich. Brakuje cywilnych uczelni technicznych i zaplecza naukowo-badawczego ukierunkowanego na potrzeby rozwoju techniki i technologii. Impulsem do tworzenia tego typu placówek może być obecność zrealizowanego już "parku naukowo-technologicznego".

Istniejące uczelnie wyższe mają ograniczone możliwości rozwoju przestrzennego. Pewne rezerwy, w granicach wyznaczonych terenów zamkniętych, ma jedynie Akademia Marynarki Wojennej. Campus największej gdyńskiej uczelni, Akademii Morskiej, wymaga restrukturyzacji otoczenia i rozbudowy. Możliwości rozwoju funkcji naukowo-dydaktycznych istnieją na terenach rozwojowych Pomorskiego Parku Naukowo-Technologicznego i Parku Botanicznego „Kolibki”.

- **Handel**

Gdynia jest ważnym ośrodkiem handlu detalicznego, hurtowego i targowiskowego; ograniczoną działalność prowadzi centrum targowo-wystawiennicze przy ul. Wendy. Ważniejsze obiekty handlowe to:

- „Hala Targowa” przy ul. Wójta Radtkego (o pow. 7500 m<sup>2</sup>, z targowiskiem o pow. 2000 m<sup>2</sup>)
- „Targowisko Chylonia” (o pow. 4300 m<sup>2</sup>, pow. handlowa 2000 m<sup>2</sup>)
- 2 duże hipermarkety "Real" (22000m<sup>2</sup>) i "Klif" (24000 m<sup>2</sup>)
- 2 hipermarkety TESCO (łącznie 18 400 m<sup>2</sup>)
- 1 market OBI (9000 m<sup>2</sup>)
- 1 hurtownia Macro Cash and Carry (12800 m<sup>2</sup>)
- 2 domy towarowe "Batory" (21000 m<sup>2</sup>) i "Chylonia" (10000 m<sup>2</sup>)
- 3 centra handlowe "Berger", „Kwiatkowskiego” (5979,5 m<sup>2</sup>) i „Kaufland”
- 1 targowisko hurtowe przy ul. Rdestowej (4500 m<sup>2</sup>; pow. Handlowa 3000 m<sup>2</sup>)
- 25 dużych sklepów o powierzchni ponad 1000 m<sup>2</sup> każdy.

Szacunkowo określa się powierzchnię handlu detalicznego na ok. 300 tys. m<sup>2</sup>. Handel hurtowy dysponuje powierzchnią magazynową 130 tys. m<sup>2</sup> oraz powierzchnią składową ponad 84 tys. m<sup>2</sup>. Działalność handlową prowadzi ok. 8 tys. firm, zatrudnienie w handlu wynosi 14 -18 tys. osób, czyli tyle ile zatrudnia przemysł. Obroty w handlu hurtowym są 4-krotnie większe niż w handlu detalicznym.

Wzrost dochodów ludności oraz zainteresowanie potencjalnych inwestorów wskazuje na dalsze duże możliwości rozwoju handlu, zwłaszcza dużych kompleksów handlowo-usługowych.

### 2.3. Tendencje inwestycyjne w latach 2000-2007

- **Centrum miasta - komercjalizacja, uzupełnianie zabudowy i ekspansja**

W obrębie śródmieścia miasta następował rozwój funkcji usługowych. Możliwości uzupełnień zabudowy w śródmieściu miasta zostały wykorzystane dla realizacji obiektów biurowych (Hossa, Alfa Plaza, Prokom) oraz zespołów handlowo-usługowych (Batory, Centrum Kwiatkowskiego, centrum handlowo-usługowe Wzgórze). Zauważalny był również proces komercjalizacji istniejącej zabudowy - przekształcania substancji mieszkaniowej w śródmieściu na cele usługowe.

Tereny niezabudowane oraz uwolnione od innych funkcji w centrum miasta i w sąsiedztwie centrum wykorzystywane są na rozwój funkcji śródmiejskich oraz realizację uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej:

- zrealizowano centrum handlowo-usługowe Wzgórze i planowana jest dalsza jego rozbudowa (dawne tereny baz transportowych),
- zrealizowano I etap Pomorskiego Parku Naukowo-Technologicznego (była zajezdnia autobusowa),
- w realizacji jest budowa kompleksu apartamentowo-usługowego Sea Towers (tereny poportowe).

Problemem staje się brak przestrzeni parkingowych w obrębie śródmieścia.

Ograniczenie terenów portowo – przemysłowych w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta stworzyło dalsze możliwości rozwoju funkcji usługowych i mieszkaniowych z zachowaniem ciągłości kompozycyjnej śródmieścia.

- **Tereny rozwojowe – rozwój budownictwa jednorodzinne, przygotowanie uzbrojenia**

Na obszarze tzw. Gdyni Zachód (obejmującej tereny rozwojowe położone w zachodniej części miasta) wyznaczonych zostało 190 ha terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co przy przyjęciu wskaźników określonych w obowiązujących planach pozwala na wyznaczenie ponad 2400 działek budowlanych i realizację tyluż domów jednorodzinnych. Obecnie średniorocznie oddawanych jest w Gdyni do użytku 270 domów jednorodzinnych, najwięcej ok. 350 domów oddano do użytku w 2003 r. Pełne wykorzystanie wyznaczonych już w planach terenów pod zabudowę jednorodziną, tylko na Gdyni Zachód, pozwoliłoby na zaspokojenie potrzeb inwestycyjnych w tym zakresie w okresie 7-9 lat.

Jednocześnie na obszarze Gdyni Zachód wyznaczonych zostało 79,5 ha terenów pod zabudowę wielorodzinną, przy określonych w obowiązujących planach wskaźnikach dopuszczalnej intensywności zabudowy 0,5-1,5 (średnio 0,9-1,0). Pozwala to na realizację do 746 tys. m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej zabudowy wielorodzinnej, a przy założeniu wykorzystania zakładanych intensywności w 85 % - do ok. 488 tys. powierzchni użytkowej mieszkań. Obecnie średniorocznie oddawanych jest w Gdyni do użytku 980 mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Średnia wielkość budowanych mieszkań w różnych formach budownictwa (spółdzielcze, zakładowe, komunalne, na sprzedaż i wynajem) wynosi 50-65 m<sup>2</sup>. Pełne wykorzystanie wyznaczonych już w planach terenów pod zabudowę wielorodziną, tylko na Gdyni Zachód, pozwoliłoby na zaspokojenie potrzeb inwestycyjnych w tym zakresie w okresie 7-8 lat.

Należy zastrzec, że

- powyższe szacunki zakładają utrzymanie się istniejących tendencji w zakresie możliwości inwestycyjnych i popytu,
- możliwości inwestycyjne w zasadniczym stopniu uwarunkowane są tempem realizacji infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu) na Gdyni Zachód,
- tempo inwestycji zależy będzie również od tempa udostępniania - sprzedaży terenów przez obecnych właścicieli - w interesie miasta są jak najszybsze przekształcenia własnościowe.

Obecnie realizowany jest program budowy wodociągów i kanalizacji sanitarnej na znacznej części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino. Umożliwi to realizację, obok zabudowy jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, przy zachowaniu pełnych standardów uzbrojenia.

Rozwijają się inwestowanie na terenie wiejskich gmin ościennych, które położone są stosunkowo blisko obszaru centralnego metropolii - w odległości 6-10 km od śródmieścia Gdyni kończą się tereny należące



do miasta. Władze sąsiadujących terenów wiejskich starają się przyciągnąć inwestorów, promując w ten sposób rozlewanie się miast (urban sprawl). W chwili obecnej nie ma skutecznej koordynacji zagospodarowania pomiędzy miastem a terenami go otaczającymi.

Znaczna część wydzielanych i kupowanych działek na obrzeżach miasta, w tym w gminach ościennych pozostaje niezabudowana - kupowane są z zamiarem inwestowania nie od razu lub jako lokata kapitału.

- **Inwestycje miejskie z zakresu infrastruktury technicznej i transportowej**

W analizowanym okresie na terenie miasta Gdyni zrealizowano szereg inwestycji infrastrukturalnych, w tym węzły i drogi układu podstawowego, usprawniających komunikację w obrębie miasta, z których najważniejszą była budowa I i II etapu Drogi Różowej.

W realizacji są:

- budowa Trasy Kwiatkowskiego - najistotniejszego połączenia drogowego dla poprawy dostępności do portu i centrum miasta
- III etap Drogi Różowej (od ul. Stryjskiej do ul. Wielkopolskiej)
- budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w dzielnicy Chwarzno-Wiczlino.

- **Inwestycje miejskie z zakresu infrastruktury społecznej**

Wśród inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej przeważały inwestycje w placówkach oświatowych, w tym wyposażenie istniejących szkół w obiekty sportowe. W ostatnich latach zrealizowano ponadto nowoczesny obiekt usługowy na Karwinach, mieszczący przychodnię lekarską i komisariat policji oraz szereg inwestycji rekreacyjno-sportowych.

W realizacji jest hala sportowo-widowiskowa przy ul. K. Górskiego, a w przygotowaniu rozbudowa stadionu piłkarskiego GOSiRu, budowa stadionu rugby i Domu Pomocy Społecznej.

## 2.4. Wnioski

- Procesy restrukturyzacyjne z ubiegłych lat doprowadziły do znacznego rozdrobnienia bazy ekonomicznej Gdyni. Bazę tę stabilizuje obecność nadal dość silnego sektora publicznego, który zapewnia pracę dla ok. 30 tys. osób. Szczególnie dotkliwe straty poniosły niektóre działy gospodarki morskiej jak: rybołówstwo, transport morski (flota), przetwórstwo ryb. Rozpadło się budownictwo państwowe i niektóre działy przemysłu. Straty powstałe z tego tytułu na rynku zostały szybko wyrównane przez małych i drobnych przedsiębiorców, co świadczy o dużej prężności i aktywności mieszkańców.
- W wyniku ograniczenia aktywności niektórych podmiotów gospodarczych powstały możliwości innego zagospodarowania terenów przemysłowych i portowych, z których największe to:
  - układ torowy nabrzeży portowych obsługujących przeładunki węgla tzw. „Międzytorze”
  - teren po Przedsiębiorstwie Połowów Dalekomorskich DALMOR
  - teren po Fabryce Farb i Lakierów Okrętowych POLIFARB.
- Kolejny impuls rozwojowy dla miasta pojawia się w związku z możliwościami zwiększenia intensywności użytkowania terenów portowych – budową nowego terminalu promowego przy Nabrzeżach: Fińskim i Polskim, ożywieniem wymiany w handlu międzynarodowym, rozbudową węzłów komunikacji na styku ląd-morze.
- Gdynia ma możliwości wykorzystania szans wynikających z organizacji w Trójmieście ważnych imprez międzynarodowych (jedną z najważniejszych będą mistrzostwa Europy w piłce nożnej EURO 2012). Wiąże się to z koniecznością rozbudowy bazy hotelowo-gastronomicznej, usługowej, obsługi turystyki, poszerzenia i podniesienia standardu oferty turystycznej miasta.
- W obrębie śródmieścia Gdyni występują rezerwy terenowe wynikające stąd, że przedwojenne plany zabudowy nie zostały w całości zrealizowane. Ich wykorzystanie może, poprzez uzupełnianie programu użytkowego, pozwolić na poprawę funkcjonowania śródmieścia (np. poprzez realizację parkingów strategicznych). Z drugiej strony należy wziąć pod uwagę zgłaszany przez mieszkańców niedostatek powierzchni placowych i zieleni rekreacyjnej.

## IV. OCENA WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

### 1. WARUNKI ZAMIESZKIWANIA

#### 1.1. Zasoby mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe Gdyni na koniec 2005 r. wynosiły 98,8 tys. mieszkań o powierzchni 5913 tys. m<sup>2</sup>; przeciętna wielkość 1 mieszkania - 59,8 m<sup>2</sup>, przeciętne zagęszczenie - 2,56 osoby/1 mieszkanie, na 1 osobę przypada średnio 23,3 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W rzeczywistości warunki mieszkaniowe są nieco gorsze, ponieważ jak wykazały wyniki spisu powszechnego z 2002 r. ok. 5% zasobów stanowią mieszkania z różnych przyczyn niezamieszkałe, lokale oczekujące na zasiedlenie, na zmianę lokatora lub właściciela oraz lokale w trakcie remontu.

#### Struktura wieku zasobów mieszkaniowych

Genetyczne uwarunkowania sposobu zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej w Gdyni pozwalają na wyróżnienie następujących podokresów w rozwoju miasta:

#### Okres wczesnej urbanizacji - lata 1920-1945

Planowa budowa miasta w obszarze śródmieścia. Powstanie dużych osiedli w Grabówku, Obłuzu, Chyloni i Małym Kacku. Realizacja w duchu post-howardowskich miast-ogrodów - przykład Kamienna Góra, Działki Leśne. Również żywiłowa parcelacja gruntów i zabudowa działek budowlanych bez określonej wizji urbanistycznej dla całego miasta.

#### Okres powojennej odbudowy - lata 1946-56

Odbudowa struktur zniszczonych w okresie wojny z uwzględnieniem zasad Karty Ateńskiej, przy bardzo swobodnym ich traktowaniu. Pojawiły się pierwsze regulacje dotyczące intensywności zabudowy i normowania powierzchni mieszkaniowej na jednego mieszkańca. Zasięg odbudowy ograniczał się do obszarów zainwestowanych w przeszłości, bez ekspansji na zewnątrz.

#### Okres intensywnej urbanizacji lat 60-tych i 70-tych

Pojawienie się technologii wielkiej płyty w budownictwie wielorodzinnym - druga połowa lat 60-tych. Udział budownictwa wielorodzinnego zrealizowanego w Gdyni według oszczędnościowych normatywów jest wysoki i wynosi około 40% mieszkań.

#### Okres budownictwa bez normatywu - lata 80-te i początek lat 90-tych.

W latach 90-tych w następstwie kryzysu, jaki dotknął spółdzielczość mieszkaniową typu wielorodzinnego, głównego kreatora budownictwa mieszkaniowego w minionych 30-latach, praktycznej likwidacji uległy dotychczasowe zasady projektowania budowlanego i urbanistycznego. Wprowadzenie mechanizmów wolnego rynku do gospodarki mieszkaniowej ujawniło nowy czynnik, rzutujący na jakość zagospodarowania przestrzeni, a mianowicie - cenę gruntu. Po pierwotnej fazie dość rozluźnionych norm terenowych, obserwowano tendencje do zagęszczania terenów - co stało się cechą charakterystyczną ostatnich lat.

#### Okres budownictwa w drugiej połowie lat 90-tych i po roku 2000.

Drugą połowę lat 90-tych charakteryzuje rozwój rynku firm developerskich oferujących realizację zarówno mieszkań w ramach zabudowy wielorodzinnej jak i w formie domów jednorodzinnych usytuowanych w kompleksach zabudowy o małej i średniej skali. Urbanistyka tego okresu charakteryzuje się dopasowywaniem struktury zabudowy do nabytych nieruchomości z jednoznaczna opcją na maksymalizację powierzchni do sprzedaży lub wynajmu. Efektem tego jest uszczuplanie projektowanych wcześniej terenów usług osiedlowych i zieleni. Odczuwalny jest niedostatek terenów przeznaczanych na rekreację i inne cele publiczne wokół enklaw zabudowy developerskiej. Jedną z nowych form zabudowy są tzw. apartamentowce - zespoły intensywnej, wysokiej zabudowy z programem usługowo-rekreacyjnym w obrębie zespołu.