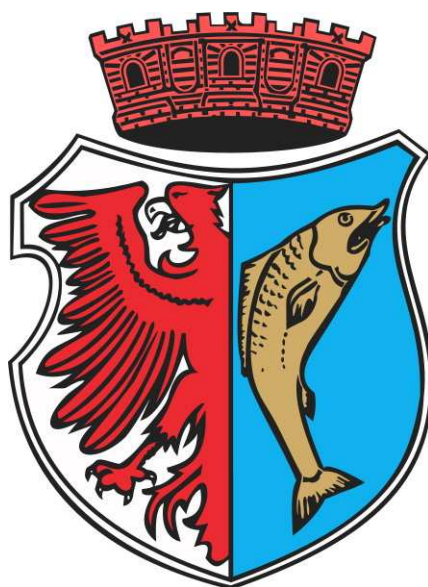


# **LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI**

## **miasta Kostrzyn nad Odrą**

na lata 2009 – 2013



Zespół autorski:  
**mgr Izabela Suska**  
**mgr Marcin Brytan**  
**dr Witold Andrzejczak**



**„AKWADRAT” Sp. z o.o., Gorzów Wlkp., 2009**

## Spis treści

<b>1. Podstawy opracowania Lokalnego Programu Rewitalizacji.....</b>	<b>4</b>
1.1. Istota procesu rewitalizacji.....	4
1.2. Ogólna charakterystyka programu .....	5
1.3. Rodzaje projektów kwalifikowanych do programu .....	6
<b>2. Charakterystyka przestrzenna społeczna i gospodarcza miasta .....</b>	<b>8</b>
2.1. Położenie administracyjne i komunikacyjne.....	8
2.2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna .....	8
2.2.1. Struktura użytkowania terenu .....	8
2.2.2. Struktura własnościowa gruntów.....	10
2.2.3. Rozmieszczenie poszczególnych funkcji .....	11
2.2.4. Formy ochrony przyrody .....	16
2.2.5. Obszary wymagające przekształceń i rekultywacji.....	16
2.3. Gospodarka .....	17
2.3.1. Liczba i struktura podmiotów gospodarczych .....	17
2.3.2. Dochody i wydatki samorządu.....	19
2.4. Demografia.....	20
2.4.1. Stan liczebny i rozmieszczenie ludności.....	20
2.4.2. Dynamika ludności .....	22
2.4.3. Struktura ludności .....	23
2.4.4. Rynek pracy i bezrobocie.....	25
2.5. Warunki bytowania ludności.....	26
2.5.1. Zasoby mieszkaniowe.....	26
2.5.2. Infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w media .....	27
2.5.3. Infrastruktura społeczna .....	30
<b>3. Uwarunkowania wynikające z dokumentów strategicznych rangi ponadlokalnej oraz lokalnej.....</b>	<b>33</b>
3.1. Aktualizacja strategii rozwoju województwa lubuskiego z horyzontem czasowym do 2020 roku.....	33
3.2. Strategia zrównoważonego rozwoju powiatu gorzowskiego .....	33
3.3. Strategia Rozwoju miasta Kostrzyn nad Odrą .....	34
3.4. Program ochrony środowiska dla gminy miejskiej Kostrzyn nad Odrą na lata 2004 – 2011 .....	35
3.5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą.....	36
3.6. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	36
<b>4. Założenia Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą.....</b>	<b>37</b>
4.1. Ramy czasowe realizacji programu .....	37
4.2. Zasięg terytorialny rewitalizowanego obszaru – delimitacja obszarów problemowych.....	38
4.2.1. Delimitacja obszarów problemowych na podstawie wybranych kryteriów .....	38
4.2.2. Delimitacja obszarów problemowych na podstawie badań ankietowych.....	41

4.2.3. Delimitacja obszarów problemowych na podstawie złożonych wniosków.....	47
4.2.4. Delimitacja obszarów problemowych – synteza.....	48
<b>5. Wdrażanie Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą .....</b>	<b>51</b>
5.1. Harmonogram czasowy i finansowy oraz źródła finansowania programu .....	51
5.2. Oczekiwane wskaźniki osiągnięć programu .....	52
5.3. System wdrażania programu .....	52
5.4. Ocena i aktualizacja programu oraz udział komunikacji społecznej .....	52
<b>6. Podsumowanie.....</b>	<b>54</b>
<b>Spis rycin .....</b>	<b>56</b>
<b>Spis tabel.....</b>	<b>56</b>
<b>Aneks – formularz wywiadu wykorzystany w badaniach ankietowych</b>	

## 1. Podstawy opracowania Lokalnego Programu Rewitalizacji

### 1.1. Istota procesu rewitalizacji

Rewitalizacja to pojęcie, które rozumieć należy kompleksowo poprzez ujęcie wielu różnorodnych dziedzin, składających się na funkcjonowanie organizmu miejskiego. Do dziedzin tych zalicza się sfery: ekonomiczną, społeczną, ekologiczną, ale również prawną, finansową i planistyczną. Takie kompleksowe patrzyenie na procesy rewitalizacji związane jest z faktem, że miasto i zachodzące w nim procesy wzrostu i upadku są efektem nawarstwiania się na stosunkowo niewielkiej przestrzeni problemów natury demograficznej, ekonomicznej, przestrzennej i społecznej. Wczesne zauważanie problemów i zapobieganie ich rozwojowi doprowadzi do poprawy stanu przestrzeni, elementów zagospodarowania (w tym stanu technicznego budynków), poprawy stanu przyrody czy poprawy warunków egzystencji mieszkańców.

Przez rewitalizację należy zatem rozumieć zintegrowany proces przemian przestrzennych, technicznych, społecznych i ekonomicznych, prowadzony na obszarze zdegradowanym, inicjowany przez jednostki samorządu terytorialnego w celu wyprowadzenia tego obszaru ze stanu kryzysowego, w szczególności poprzez nadanie mu nowej jakości funkcjonalnej i stworzenie warunków do jego rozwoju, przy jednoczesnej ochronie stanu naturalnego i zachowaniu zrównoważonego rozwoju. Jest to więc proces, poprzez który rozwiązuje się problemy w skali miasta i skutecznie wpływa na poprawę sfery gospodarczej oraz środowiska naturalnego i społecznego. Rewitalizacja przyczynia się do poprawy jakości życia mieszkańców poprzez przystosowanie stanu zagospodarowania miasta do zmiennych potrzeb społeczności miejskich, do przywrócenia ładu przestrzennego, do ożywienia gospodarczego i odbudowy więzi społecznych, zmieniając tym samym oblicze polskich miast. Jest ważnym wyzwaniem społecznym, gospodarczym, ale także architektonicznym i urbanistycznym.

Pojęcie rewitalizacji w aspekcie przestrzenno-urbanistycznym odnosi się do działań prowadzonych na istniejących przestrzeniach zurbanizowanych, do których należy zaliczyć odbudowę zniszczonych, ale niegdyś żywych obszarów miejskich, dziś jednak mocno zdekapitalizowanych lub nawet całkowicie utraconych w wyniku działań wojennych, czy też powojennych dewastacji i rozbiórek. Do działań rewitalizacyjnych zaliczają się także działania restrukturyzacji terenów poprzemysłowych i pomilitarnych.

Istotna jest także definicja zawarta w projekcie ustawy o programach rewitalizacji, która rewitalizację odnosi do obszarów kryzysowych, zdegradowanych i definiuje ją jako działanie skierowane na rozwój społeczności lokalnej. W myśl tej ustawy celem rewitalizacji jest doprowadzenie do rozwoju obszarów kryzysowych poprzez realizację programów i projektów zarządzanych przez sektor publiczny.

Duże znaczenie w procesie rewitalizacji ma jej wymiar ekonomiczny, gdyż decyduje o powodzeniu lub porażce programów, których podejmowanie i realizacja jest istotną sprawą nie tylko ze względu na poprawę warunków życia w miastach oraz jakości przestrzeni publicznej, ale również ze względu podnoszenia konkurencyjności miast w skali ponadlokalnej.

Istotnym warunkiem prowadzenia procesu rewitalizacji jest współpraca publiczno-prywatna. Poza bezpośrednim zaangażowaniem kapitału publicznego i prywatnego konieczna jest także pomoc w formie korzystnych kredytów spłacanych w długim okresie, rządowe gwarancje kredytowe czy dobra wizja przestrzennego zagospodarowania.

Polskie miasta znajdują się od wielu lat pod presją licznych negatywnych czynników, takich jak: dekapitalizacja i degradacja substancji budowlanej, społeczno-gospodarcze skutki

transformacji ustrojowej, w tym procesy deprywacji społecznej prowadzące do pogłębiania nierówności, a także pod wpływem procesów globalizacyjnych. Czynniki te niejednokrotnie prowadzą do istotnych zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej miast. W związku z tym, właściwą i skuteczną rewitalizację zapewnia wyłącznie jej kompleksowe postrzeganie. Proces ten musi zatem obejmować działania na trzech płaszczyznach: przestrzenno-funkcjonalnej, inwestycyjno-budowlanej oraz społeczno-gospodarczej.

Miasto Kostrzyn nad Odrą znajduje się w grupie miast małych, a więc nawarstwienie wspomnianych problemów, jest tutaj stosunkowo niewielkie. Jednak wczesne ich zauważanie i zapobieganie ich rozwojowi przyczynić się może do utrwalania pozytywnego wizerunku miasta. Miasta przyjaznego zarówno inwestorom, jak i przede wszystkim samym mieszkańcom, ponieważ zgodnie ze słowami św. Augustyna „*miasta nie składają się tylko z domów i ulic, ale z ludzi i ich nadziei*”. Jednym z głównych narzędzi osiągania tego stanu jest właśnie Lokalny Program Rewitalizacji.

## 1.2. Ogólna charakterystyka programu

Opracowanie Lokalnego Programu Rewitalizacji, a także jego społeczna i formalna akceptacja, wynikają zarówno z oczywistej potrzeby samego procesu rewitalizacji, jak również z faktu, iż program jest podstawowym narzędziem komunikacji dla wszystkich uczestników tego procesu. Dokument ten zawiera wspomniany w poprzednim paragrafie, kompleksowy punkt widzenia na proces rewitalizacji, będąc wieloletnim programem przyjętym i koordynowanym przez samorząd terytorialny (głównie lokalny), a także realizowanym zgodnie z określonym harmonogramem czasowym i finansowym.

Głównym celem programu jest poprawa wszystkich aspektów życia mieszkańców miast. Cel ten ma zostać osiągnięty poprzez rewaloryzację stanu środowiska zamieszkiwania oraz poprzez wsparcie rozwoju gospodarczego i społecznego, a jego finalnym efektem jest wyjście rewitalizowanego obszaru ze stanu kryzysowego. Rewitalizacja prowadzona zgodnie z założeniami programu polega na wdrożeniu na obszarze problemowym kompleksowego pakietu działań, służących przezwyciężeniu istniejących trudności natury funkcjonalnej, społecznej i gospodarczej.

Zakres rzeczowy programu powinien określać przede wszystkim zakres działań na rzecz odnowy miasta lub jego fragmentów, ale również powinien określać granice rewitalizowanego obszaru, koszty działań, partnerów i czas konieczny dla zrealizowania programu.

W ramach opracowywania programu najpierw określa się granice obszaru kryzysowego, a następnie tej jego części, która ma być objęta programem rewitalizacji. W ramach programu muszą zostać określone konkretne projekty rewitalizacyjne, które zamierza się zrealizować na danym obszarze. W efekcie dokonuje się podziału dokumentu na podprogramy: inwestycyjno-budowlane, społeczne oraz ekonomiczne właściwe dla danego obszaru.

W części inwestycyjno-budowlanej powinny znaleźć się zadania określające przedsięwzięcia remontowe, modernizacyjne, nowe inwestycje budowlane, a także inwestycje w sferze infrastruktury technicznej. Część społeczna powinna obejmować zadania z zakresu polityki społecznej, zarówno jeśli chodzi o politykę socjalną, jak i zadania integracyjne, edukacyjne i kulturalne. W części ekonomicznej powinny zostać określone zadania z zakresu przekształceń struktury gospodarczej. W każdej części należy wyraźnie określić działania planowane na całym obszarze objętym programem oraz na obszarach objętych poszczególnymi projektami.

Lokalny Program Rewitalizacji stanowi etap działań przygotowawczych, jakie muszą zostać podjęte przez samorząd lokalny w celu zainicjowania procesu rewitalizacyjnego. Wdrożenie działań rewitalizacyjnych znajdzie wyraz w przyjęciu przez władze miasta uchwały w sprawie Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą na lata 2009 – 2013, a poszczególne programowe projekty będą realizowane w okresie kilku lat. Lokalny Program Rewitalizacji może być aktualizowany, co jest bardzo ważne z punktu widzenia ciągle zmieniających się czynników egzogenicznych.

Lokalny Program Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą na lata 2009 – 2013 został opracowany w celu umożliwienia miastu wykorzystania środków z funduszy Unii Europejskiej w ramach Lubuskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007 – 2013, a w szczególności Priorytetu IV „Rozwój i modernizacja infrastruktury społecznej”, Działanie 4.3 „Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich i wiejskich”. Uzyskanie powyższych środków pozwoli miastu podjąć kompleksowe działania rewitalizacyjne, zapisane w niniejszym dokumencie.

Dysponowanie Lokalnym Programem Rewitalizacji pozwoli na skoncentrowanie i koordynację działalności instytucji miasta i jego potencjalnych partnerów w wysiłkach na rzecz sanacji obszarów podlegających wieloaspektowej dekapitalizacji.

### **1.3. Rodzaje projektów kwalifikowanych do programu**

Lokalny Program Rewitalizacji tworzony jest dla realizacji działań technicznych, gospodarczych i społecznych na obszarach miejskich, przemysłowych, powojkowych, jak i popegeerowskich. W program ten wpisane są projekty zgłaszane do dofinansowania, które są działaniami zaplanowanymi, wynikającymi z kompleksowych planów rozwoju gminy.

Wszystkie działania przewidziane do realizacji w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą wynikają z Działania 4.3 „Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich i wiejskich” umieszczonego w Lubuskim Regionalnym Programie Operacyjnym na lata 2007 – 2013.

Głównym celem Działania 4.3 jest ożywienie zdegradowanych obszarów miejskich poprzez stworzenie odpowiednich warunków umożliwiających włączenie obszarów słabych strukturalnie w procesy rozwojowe.

Obecnie wiele obszarów w miastach zagrożonych jest zjawiskami trwałej marginalizacji ekonomicznej i społecznej. Czynnikiem ograniczającym rozwój społeczny i gospodarczy jest przede wszystkim zły stan infrastruktury technicznej, która wymaga rozbudowy i modernizacji.

W ramach Działania 4.3 wsparcie uzyskają te projekty, które wynikają ze zintegrowanych programów rewitalizacji społeczno-gospodarczej, przestrzennej i funkcjonalnej terenów zdegradowanych oraz dotyczące podniesienia stanu technicznego substancji mieszkaniowej wpływające na zwiększenie poziomu mobilności przestrzennej mieszkańców regionu.

Wydatki na projekty związane z substancją mieszkaniową zostały zaplanowane w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą i ukierunkowane są na wspieranie obszarów zdegradowanych bądź zagrożonych degradacją materialną oraz zjawiskami depriwacji społecznej prowadzącymi do wykluczenia.

Ponadto w ramach Działania 4.3 dofinansowane będą projekty, które w kompleksowy sposób rozwiążą problemy społeczno-gospodarcze poprzez inwestycję dotyczącą kilku (co najmniej dwóch) z obszarów interwencji takich, jak:

- infrastruktura mieszkaniowa i lokalowa,
- infrastruktura wodno-ściekowa,

- infrastruktura drogowa,
- infrastruktura edukacyjna,
- infrastruktura ochrony zdrowia,
- infrastruktura turystyczna,
- infrastruktura kulturalna,
- pozostała infrastruktura społeczna,
- gospodarka odpadami,
- odbudowa publicznych systemów energetycznych,
- modernizacja obiektów użyteczności publicznej,
- infrastruktura przeciwpożarowa oraz systemów bezpieczeństwa powszechnego,
- prace renowacyjne,
- zagospodarowanie przestrzeni w harmonii z otoczeniem,
- renowacja i modernizacja starówek miast,
- rekultywacja skażonych gruntów,
- inwestycje związane z rozwojem przedsiębiorczości.

Realizacja Działania 4.3 związana jest przede wszystkim z rozwojem ośrodków lokalnych i ma na celu zmniejszenie dysproporcji w stosunku do dynamicznie rozwijających się obszarów województwa, co w konsekwencji doprowadzi do wzrostu konkurencyjności całego regionu.

## 2. Charakterystyka przestrzenna, gospodarcza i społeczna miasta

### 2.1. Położenie administracyjne i komunikacyjne

Miasto Kostrzyn nad Odrą jest jedną z 7 gmin powiatu gorzowskiego. Jest ono położone marginalnie na północno-zachodnich krańcach województwa lubuskiego. Powierzchnia miasta obejmuje obszar 46,16 km<sup>2</sup>, co stanowi zaledwie 3,5% powierzchni powiatu gorzowskiego. Miasto graniczy z następującymi jednostkami terytorialnymi:

- od północy z gminami Boleszkowice i Dębno (województwo zachodniopomorskie, powiat myśliborski),
- od wschodu z gminą Witnica (powiat gorzowski ziemski),
- od południa z gminami Słońsk (powiat sulęciński) i Górzycy (powiat słubicki),
- od zachodu poprzez Odrę graniczy z niemieckimi gminami Bleyen-Genschmar oraz Küstriner Vorland (powiat Märkisch-Oderland w granicach landu Brandenburgia).

W granicach Kostrzyna nad Odrą znajdują się tereny położone między Wartą i Odrą, a współczesne miasto rozbudowało się na prawym, północnym brzegu Warty. Obszar, na którym leży Kostrzyn nad Odrą wznosi się od 16,5 do 39,6 m n.p.m. i jest to teren dość zróżnicowany hipsometrycznie.

Miasto skomunikowane jest z otoczeniem poprzez sieć szlaków transportowych, z których najważniejsze to przebiegające przez centrum drogi kołowe. Są to:

- droga krajowa nr 22: Kostrzyn nad Odrą – Skwierzyna i dalej na północny wschód,
- droga krajowa nr 31: Słubice – Szczecin,
- droga wojewódzka nr 132: Kostrzyn nad Odrą – Gorzów Wlkp.,

Ponadto w Kostrzynie nad Odrą krzyżują się dwie linie kolejowe o dużym znaczeniu:

- Gorzów Wlkp. – Kostrzyn nad Odrą – Berlin,
- Szczecin – Kostrzyn nad Odrą – Rzepin.

### 2.2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

#### 2.2.1. Struktura użytkowania terenu

Łączna powierzchnia Kostrzyna nad Odrą wynosi 4615 ha. Struktura użytkowania terenu w mieście została przedstawiona w Tab.1.

Zdecydowanie największy udział w strukturze przestrzennej miasta mają lasy i tereny leśne, które zajmują ponad 40% całej powierzchni. Koncentrują się one w północnej części Kostrzyna nad Odrą. Znaczną część powierzchni miasta zajmują również użytki rolne – ok. 23,6%. Należy jednak zaznaczyć, iż w dużej mierze są to użytki zielone (łąki i pastwiska) zajmujące zalewowe tereny nadrzeczne (południowa i zachodnia część miasta) w tym obszary na terenach chronionych. Grunty orne stanowią ponad połowę użytków rolnych (m.in. rejon Warnik, Drzewic), ale większość z nich jest odłogowana. Ponadto powierzchnia gruntów ornich ulega stałemu ograniczaniu w skutek przeznaczenia pod inne funkcje.

Wody powierzchniowe w Kostrzynie nad Odrą zajmują nieco ponad 5% powierzchni. Składają się na nie głównie obszary dwóch dużych rzek – Odry i Warty wraz z systemem dopływów i starorzeczy.



Tab.1. Struktura użytkowania terenu w Kostrzynie nad Odrą [stan na 31.12.2007]

forma użytkowania		powierzchnia	
		ha	%
1) grunty leśne zadrzewione i zakrzewione		1862	40,35
w tym	<i>lasy</i>	1846	40,00
	<i>grunty zadrzewione i zakrzewione</i>	16	0,35
2) użytki rolne		1088	23,58
w tym	<i>grunty orne</i>	631	13,67
	<i>sady</i>	1	0,02
	<i>łąki trwałe</i>	266	5,76
	<i>pastwiska trwałe</i>	144	3,12
	<i>grunty rolne zabudowane</i>	27	0,59
	<i>grunty pod rowami</i>	19	0,41
3) grunty zabudowane i zurbanizowane		906	19,63
w tym	<i>tereny mieszkaniowe</i>	261	5,66
	<i>tereny przemysłowe</i>	127	2,75
	<i>inne tereny zabudowane</i>	18	0,39
	<i>zurbanizowane tereny niezabudowane</i>	142	3,08
	<i>tereny rekreacyjne i wypoczynkowe</i>	87	1,89
	<i>tereny komunikacyjne drogowe</i>	170	3,68
	<i>tereny komunikacyjne kolejowe</i>	95	2,06
	<i>tereny komunikacyjne inne</i>	1	0,02
	<i>użytki kopalne</i>	5	0,11
4) grunty pod wodami powierzchniowymi		240	5,20
w tym	<i>grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi</i>	225	4,88
	<i>grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi</i>	15	0,32
5) nieużytki		212	4,59
6) tereny różne		307	6,65
RAZEM		4615	100

Źródło: Bilans gruntów dla Kostrzyna nad Odrą w 2007, Starostwo powiatowe w Gorzowie Wlkp.

Tereny antropogenicznie przekształcone, zurbanizowane zajmują niespełna piątą część obszaru miasta. Wśród nich największą grupę stanowią tereny mieszkaniowe – 5,7%, które koncentrują się głównie w strefie centralnej miasta, a także w rejonie starych osiedli wiejskich. Tereny przemysłowe stanowią ok. 2,7% powierzchni Kostrzyna nad Odrą i zlokalizowane są głównie w pobliżu terenów kolejowych oraz na prawym brzegu ujściowego odcinka Warty, a także rozwijają się we wschodniej części miasta. Znaczny udział stanowią również tereny komunikacyjne, zarówno drogowe jak i kolejowe – skoncentrowane w strefach zainwestowania mieszkaniowego i przemysłowego – łącznie ok. 5,8% powierzchni. Uzupełnieniem terenów zurbanizowanych są tereny rekreacji (m.in. tereny MOSiR), stanowiące ok. 1,9% powierzchni. Obserwuje się stałą tendencję do zwiększania udziału powyższych kategorii w ogólnej strukturze użytkowania terenu miasta.

W strukturze przestrzennej miasta wyraźnie zaznacza się zróżnicowanie stopnia zurbanizowania poszczególnych terenów. Najsilniej zainwestowana jest strefa centralna ograniczona od zachodu, południa i wschodu rzeką Wartą oraz jej dopływem. Granica północna jest mniej wyraźna i tworzą ją tereny leśne, rolnicze oraz nieużytki. Strefa południowa miasta to głównie tereny nadrzeczne, niezurbanizowane (za wyjątkiem przejścia granicznego i pozostałości twierdzy). W północnej części miasta dominują tereny otwarte w znacznej mierze leśne.

Na terenie Kostrzyna nad Odrą nieużytki zajmują ok. 4,6% obszaru miasta i są rozlokowane w różnych częściach miasta, ale przede wszystkim występują one na terenach nadrzecznych. Pozostałe użytki sklasyfikowane, jako tereny różne stanowią ok. 6,7% powierzchni całkowitej. Są to głównie obszary powojaskowe, położone we wschodniej części miasta, które nie uległy jeszcze przekwalifikowaniu w ewidencji gruntów.

### 2.2.2. Struktura własnościowa gruntów

Zdecydowanie największy udział w strukturze własnościowej przypada gruntom Skarbu Państwa, które łącznie stanowią niemal 57% powierzchni miasta, z czego 5% to grunty przekazane w użytkowanie wieczyste (głównie zainwestowane tereny przemysłowe, kolejowe i mieszkalne). Do Skarbu Państwa należą niemal wszystkie lasy (1825 ha) i wody powierzchniowe (229 ha), a także znaczna część użytków rolnych i niemal połowa nieużytków na terenie miasta.

Drugą pod względem wielkości formą własności na terenie Kostrzyna nad Odrą są grunty gminne, które stanowią ok. 21% powierzchni miasta (plus prawie 2% przekazanych w użytkowanie wieczyste). Wśród nich największy udział mają tereny zainwestowane (306 ha), zwłaszcza drogi i tereny mieszkaniowe, a także użytki rolne (298 ha). Do gminy należy też większość terenów różnych (222 ha) oraz około połowa wszystkich nieużytków. Grunty gminne będące w użytkowaniu wieczystym to przede wszystkim tereny mieszkaniowe (48 ha).

Trzecią grupę własnościową stanowią grunty osób fizycznych – łącznie niemal 13%. Podstawową formą użytkowania terenu w tej grupie są zdecydowanie użytki rolne (461 ha), znacznie dalej plasują się tereny mieszkaniowe (59 ha) i inne formy. Na czwartym miejscu znajdują się tereny we władaniu spółek prawa handlowego, które stanowią razem ok. 5,5% powierzchni miasta. Są to głównie użytki rolne (144 ha) i tereny przemysłowe (39 ha). Grunty powiatowe i wojewódzkie wykorzystywane są głównie jako drogi, a ich udział nieco przekracza 1%. Szczegółową strukturę własności gruntów na terenie miasta zawiera poniższa tabela.

Tab.2. Struktura własnościowa gruntów w Kostrzynie nad Odrą [stan na 21.12.2007]

kategoria własności gruntów	powierzchnia	
	ha	%
grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gr. przekazanych w użytkowanie wieczyste	2433	52,72
grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	230	4,98
grunty spółek Skarbu Państwa, przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych osób prawnych	4	0,09
grunty gminne z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	968	20,98
grunty gminne przekazane w użytkowanie wieczyste	85	1,84
grunty osób fizycznych	588	12,74
grunty kościołów i związków wyznaniowych	4	0,09
grunty powiatów z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	44	0,95
grunty województw z wyłączeniem gr. przekazanych w użytkowanie wieczyste	6	0,13
grunty spółek prawa handlowego	253	5,48
<b>RAZEM</b>	<b>4615</b>	<b>100</b>

Źródło: Bilans gruntów dla Kostrzyna nad Odrą w 2007, Starostwo powiatowe w Gorzowie Wlkp.

### **2.2.3. Rozmieszczenie poszczególnych funkcji**

Poniżej przedstawiono charakterystykę poszczególnych form zagospodarowania terenu, w podziale dokonany na podstawie pełnionych funkcji. Scharakteryzowano tereny osadnicze, rolnicze, leśne, przemysłowe, usługowe, sportowo-rekreacyjne oraz komunikacyjne i przeznaczone na obiekty infrastruktury komunalnej.

#### **a) Tereny osadnictwa**

Rozmieszczenie terenów mieszkaniowych na terenie Kostrzyna nad Odrą cechuje pewna wieloogniskowość. Nawiązuje ono do funkcjonującego niegdyś układu: miasto – wioski satelitarne. Miejscowości będące w przeszłości osobnymi jednostkami, zostały włączone w granice administracyjne miasta wskutek rozwoju urbanistycznego stref peryferyjnych oraz wzmocnienia powiązań funkcjonalnych i zanikania tradycyjnych funkcji rolniczych. Należą do nich: Drzewice, Warniki i Szumiłowo.

Współcześnie tereny osiedlowe rozmieszczone są w następujących zespołach zabudowy:

- śródmiejska część miasta – osiedla: Słowiańskie, Mieszka I, Konopnickiej, 3-go Maja, „B”, „C” (głównie zabudowa wielorodzinna i mieszana),
- środkowo-zachodnia część miasta w obrębie ulic: Jana Pawła II, Orła Białego, Chopina i Drzewickiej (zabudowa mieszana),
- rejon ul. Sportowej – os. Leśne (zabudowa wielorodzinna),
- rejon Warnik (zabudowa zagrodowa i jednorodzinna),
- rejon Drzewic (zabudowa zagrodowa i jednorodzinna),
- rejon Szumiłowa (zabudowa zagrodowa i jednorodzinna).

#### **b) Tereny rolnictwa**

Na obszarze Kostrzyna nad Odrą tereny o funkcjach rolniczych znajdują się w zaniku. Wynika to zarówno z przyczyn przyrodniczych (słabe warunki glebowe) jak i antropogenicznych (miejski charakter przestrzeni i związany z tym rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych oraz przemysłowych; niska opłacalność produkcji rolnej). Znaczna część użytków rolnych to użytki zielone – łąki i pastwiska położone głównie w strefach nadrzecznych, podmokłych i narażonych na zalanie.

Największa koncentracja terenów wykorzystywanych rolniczo (w chwili obecnej lub w niedalekiej przeszłości) występuje głównie w rejonie Warnik, Drzewic i Szumiłowa. Mniejsze powierzchnie wykorzystywane na ogródki działkowe i małe poletka rozproszone są po całym terenie miasta. Większość gruntów ornych jest aktualnie odłogowana, zwłaszcza w rejonie Drzewic i Szumiłowa. Najbardziej intensywną formą rolniczego wykorzystania ziemi na obszarze miasta są ogródki działkowe, rozlokowane w kilku miejscach.

#### **c) Tereny leśnictwa**

Lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione stanowią dominującą (pod względem powierzchni) formę użytkowania terenu na obszarze Kostrzyna nad Odrą. Zajmują one ponad 40% ogólnej powierzchni miasta (1862 ha).

Lasy na terenie miasta objęte są wymogami ochronnymi i stanowią jednolity kompleks zieleni mający ogromne znaczenie bioklimatyczne i rekreacyjne. Kompleks ten zajmuje tereny

na północ od centrum miasta, położone na wyższych terasach Odry oraz na obszarze wysoczyzny. Kostrzyńskie lasy tworzą charakterystyczny klin zawarty głównie między linią kolejową a drogą krajową w kierunku Szczecina, który wnika od północy w zurbanizowane obszary miejskie. W południowej części miasta zieleń tworzą niewielkie kompleksy lasów śródpolnych oraz parki i skwery, leżące fragmentarycznie w obszarach zwartej zabudowy.

#### d) Tereny przemysłowe

Kostrzyn nad Odrą od dziesięcioleci był znaczącym ośrodkiem przemysłowym w regionie. Profil produkcji był przez lata zdominowany przez zakłady papiernicze funkcjonujące tu od lat 30-tych XX wieku (aktualnie Arctic Paper Kostrzyn S.A.).

Przemysłowy charakter miasta został wzmocniony z momentem utworzenia Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (KSSSE) w 1997 roku. Pomimo sukcesu i przestrzennej ekspansji, kostrzyńska podstrefa KSSSE nadal pozostaje największym obszarem w ramach całego przedsięwzięcia. Jej wielkość i kształt podlegały przez lata licznym zmianom. Aktualnie powierzchnia strefy w Kostrzynie nad Odrą zajmuje łącznie 221,8 ha, rozlokowanych w pięciu kompleksach. Kompleksy nr 1, 2 i 3 funkcjonują od początku działania strefy. Obszary inwestycyjne KSSSE w tych kompleksach są (lub były) terenami niezabudowanymi, bezpośrednio nadającymi się do lokalizacji funkcji przemysłowych. W niektórych przypadkach do strefy włączane są nowe tereny zagospodarowane wcześniej, tworząc tym samym kompleksy nr 4 i nr 5. W ten sposób tradycyjne kostrzyńskie fabryki również znalazły się w granicach KSSSE. Charakterystykę poszczególnych kompleksów zawiera poniższa tabela.

Tab.3. Wielkości charakteryzujące kostrzyńską podstrefę KSSSE [stan na 05.2008]

kompleks nr	lokalizacja (rejon miasta)	powierzchnia całkowita (w ha)	powierzchnia sprzedana		powierzchnia zagospodarowana	
			w ha	w %	w ha	w %
1	ul. Asfaltowa, Belgijska, Włoska i in.	60,54	40,00	66,1	b.d.	b.d.
2	ul. Namyslińska (na wschód) oraz wzdłuż linii kolejowej na Szczecin pomiędzy ul. Leśną i ul. Cmentarną	70,36	0	0	0	0
3	ul. Aleja Milenijna, ul. Północna	55,92	31,41	56,2	b.d.	b.d.
4	ul. Fabryczna (zakład Hanke Tissue)	5,32	5,32*	100*	5,32	100
5	ul. Fabryczna (zakład Arctic Paper)	29,67	29,67*	100*	29,67	100
razem	–	221,81	106,4	48,0	b.d.	b.d.

\* tereny zagospodarowane wcześniej, włączone następnie do podstrefy

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych KSSSE S.A.

Funkcjonowanie strefy w Kostrzynie nad Odrą przyciągnęło licznych inwestorów, w tym znaczny kapitał zagraniczny (m.in. włoski, szwedzki, belgijski). Oprócz firm z branży papierniczej, powstały m.in. zakłady produkcji spożywczej, tekstylnej i włókienniczej, budowlanej, maszynowej, motoryzacyjnej, tworzyw sztucznych, wyrobów z drewna oraz urządzeń elektrycznych. Należy jednak podkreślić, że podobnie jak w poprzednich dziesięcioleciach najważniejszą rolę ciągle odgrywa przemysł celulozowo-papierniczy.

W Kostrzynie nad Odrą działają również zakłady przemysłowe znajdujące się poza terenami KSSSE. Obiekty te koncentrują się głównie w rejonie ulic Prostej i Sportowej. Cechują się one często niższymi standardami estetycznymi i poziomem uporządkowania przestrzeni.

Utworzenie KSSSE miało bardzo istotny wpływ na lokalizację, strukturę i wielkość obszarów o funkcjach przemysłowych w granicach miasta. Aktualnie zainwestowane tereny przemysłowe (oraz magazynowo-składowe) w Kostrzynie nad Odrą zajmują 127 ha co stanowi 2,75% powierzchni [stan na 31.12.2007]. Koncentrują się one głównie we wschodniej części miasta. Drugim obszarem koncentracji przemysłu jest strefa centralna miasta na północ i północny-wschód od terenów kolejowych. Mniejsze powierzchnie zajęte pod zabudowę produkcyjną występują w rejonie Drzewic oraz w kilku innych miejscach miasta.

#### **e) Tereny usługowe**

W Kostrzynie nad Odrą największa koncentracja usług (tak publicznych, jak i komercyjnych) występuje w strefie śródmiejskiej, przyjmując formę funkcji towarzyszącej w obiektach mieszkalnych (w parterach) oraz formę samodzielnych obiektów lub zespołów usługowych (większe sklepy, targowisko, obiekty użyteczności publicznej itp.). Strefa centralna cechuje się ponadto największą różnorodnością oferowanych usług.

Ponadto obszarem o dominującym udziale funkcji usługowych jest rejon Starego Miasta i przejścia granicznego. Obserwuje się stałe i rosnące zainteresowanie usługami na tym obszarze. Szczególny rozwój dotyczy działalności handlowej i obsługi ruchu turystycznego. Niewątpliwym wpływem na profil usług (w całym mieście) ma przygraniczne położenie i zorientowanie na klientów z Niemiec, których przyciągają niższe ceny.

W obrębie osiedli i dzielnic (zarówno tych bliższych centrum, jak również bardziej izolowanych) rozmieszczone są obiekty pełniące funkcje usługowe rangi podstawowej o niemal wyłącznie znaczeniu lokalnym.

Podmioty gospodarcze prowadzące działalność usługową stanowią przeważającą grupę przedsiębiorstw zarejestrowanych w mieście (ok. 90%). Spośród wszystkich form działalności usługowej największe znaczenie ma handel. Największy rozwój tej branży obserwowano w latach 90-tych, wywołany przemianami ustrojowymi oraz otwarciem przejścia granicznego. Samo targowisko przygraniczne zapewnia działalność kilkuset firmom. Drugie targowisko mieści w strefie śródmiejskiej. Z czasem zaczęły powstawać większe obiekty handlowe, takie jak: Centrum Handlowe „Rondo”, Centrum Handlowe „Orion” z dyskontem „Biedronka”, a także markety: „Lidl”, „Intermarche” oraz „Bricomarche”.

Aktualnie w Kostrzynie nad Odrą funkcjonuje ponad kilkaset prywatnych pawilonów handlowych i sklepów, 7 stacji paliw i 2 targowiska. Systematyczny wzrost liczby podmiotów handlowych istotnie wpłynął na poprawę zaopatrzenia, większą konkurencyjność oraz polepszenie warunków dokonywania zakupów.

#### **f) Tereny sportu i rekreacji**

Tereny rekreacyjne i wypoczynkowe zajmują w Kostrzynie nad Odrą według ewidencji gruntów łącznie 87 ha. Stanowi to niecałe 2% powierzchni miasta. Koncentracja funkcji rekreacyjnej występuje w śródmieściu na nadwarciańskich terenach wyznaczonych ulicami Sikorskiego, Niepodległości i Fabryczną. Znajdują się tu następujące obiekty: stadion MOSIR z boiskami piłkarskimi, kąpielisko miejskie, obiekt Centrum Spotkań Seniorów i Osób Niepełnosprawnych, amfiteatr wraz z budynkiem Kostrzyńskiego Centrum Kultury (KCK) i przyległym stawem, dwie przystanie żeglarskie i przystań pasażerska nad rzeką Wartą. Ponadto w Kostrzynie nad Odrą funkcjonuje miejska hala sportowa.

Istotną rolę dla wypoczynku mieszkańców miasta pełni Park Miejski, a także przyległy do niego Plac Wojska Polskiego. Mniejsze obiekty o funkcjach rekreacyjnych i sportowych

rozlokowane są w rejonach poszczególnych osiedli (plac zabaw, boiska, skwery i zieleńce). Warto nadmienić, iż 40% powierzchni miasta zajmują lasy, które stanowią cel wielu wypraw o charakterze rekreacyjnym.

### **g) Tereny infrastruktury komunikacyjnej**

Kostrzyn nad Odrą ze względu na przygraniczne położenie cechuje się stosunkowo dobrą dostępnością komunikacyjną w zakresie sieci drogowej. Układ drogowy miasta tworzą drogi publiczne: krajowe (8,3 km), wojewódzkie (2,3 km), powiatowe (19,4 km) oraz gminne, a także drogi wewnętrzne: gminne i pozostałe (m.in. drogi KSSSE).

Szkielet systemu komunikacji drogowej miasta tworzą drogi najwyższych kategorii administracyjnych:

- droga krajowa nr 31: Słubice – Szczecin
- droga krajowa nr 22: granica państwa – kierunek Poznań,
- droga wojewódzka nr 132: Kostrzyn nad Odrą – Gorzów Wlkp.
- droga powiatowa nr 1382F: Namyślin – Kajeńsko – Kostrzyn nad Odrą
- droga powiatowa nr 1383F: Dąbroszyn – Warniki – Kostrzyn nad Odrą
- droga powiatowa nr 1384F: Grudzia – Warniki

Ponadto drogi powiatowe stanowią następujące ulice miejskie: Drzewicka (2901F), Dworcowa (2902F), Kopernika (2903F), Kościuszki (2902F), Narutowicza (2905F), Piastowska (2906F), Reja (2907F), Wojska Polskiego (2908F).

Położenie miasta nad dwiema dużymi rzekami silnie determinuje kształt jaki przyjmuje cały układ komunikacyjny. Rozwinął on się niemal w całości po północnej stronie Warty, przyjmując charakterystyczny wachlarzowy układ z promieniście rozchodzącymi się szlakami. Głównym ogniskiem systemu drogowego jest Rondo Unii Europejskiej, które skupia wszystkie ważne arterie miasta i kieruje je w kierunku jedynej przeprawy mostowej przez Wartę i dalej do Starego Miasta oraz przejścia granicznego.

Układ komunikacji drogowej obsługującej ruch lokalny zasadniczo bazuje na sieci ulic zbiorczych i lokalnych spinających tereny o zróżnicowanych funkcjach (mieszkaniowych, przemysłowych, usługowych itp.). Ulice te łączą się z trasami dróg tranzytowych, obsługującymi ruch prowadzony z miasta i do miasta, a także ruch przelotowy.

Dynamiczny rozwój motoryzacji w Polsce spowodował znaczny wzrost ruchu drogowego. W Kostrzynie nad Odrą zjawisko to zostało spotęgowane otwarciem drogowego przejścia granicznego oraz utworzeniem Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Dla ośrodka o tak charakterystycznych uwarunkowania przestrzennych (położenie nadrzeczne) powoduje to znaczne trudności natury komunikacyjnej. Na terenie miasta następuje ciągle mieszanie się ruchu tranzytowego i lokalnego, a także ciężarowego i osobowego. W krótkiej perspektywie czasowej konieczne jest wybudowanie dużej obwodnicy miasta (lub obwodnicy w formie trasy średnicowej) wraz z nową przeprawą przez Odrę, ponieważ ruch tranzytowy pojazdów ciężarowych i osobowych będzie narastał, a tereny KSSSE będą się w dalszym ciągu rozwijać.

Kostrzyn nad Odrą jest ważnym elementem ogólnokrajowego systemu transportu kolejowego, ale przede wszystkim stanowi istotny węzeł kolejowy na pograniczu zachodnim. Krzyżują się tu dwie linie o dużym znaczeniu:

- linia nr 273: Wrocław – Rzepin – Kostrzyn nad Odrą – Szczecin (linia dwutorowa, zelektryfikowana, o znaczeniu państwowym, należąca do europejskiej sieci AGTC),
- linia nr 203: Piła – Krzyż Wlkp. – Gorzów Wlkp. – Kostrzyn nad Odrą – granica państwa (dalej liniami niemieckimi w kierunku Berlina)

Przez miasto przebiega także linia o mniejszym znaczeniu: Kostrzyn nad Odrą – Myślibórz. Jest to linia niezelektryfikowana, jednotorowa, na której odbywa się sporadycznie ruch towarowy.

Węzłowy charakter Kostrzyna nad Odrą sprawił, iż tereny kolejowe zajmują znaczne powierzchnie, zwłaszcza w strefach centralnych miasta (rejon dworca oraz rozległe tereny bocznic na północ od ul. Gorzowskiej). Powoduje to znaczną fragmentację i separację przestrzeni miejskiej oraz niejednokrotnie obniżenie standardów zagospodarowania na terenach kolejowych oraz sąsiednich (np. tworzenie się dzikich wysypisk).

Położenie miasta nad głównym polskim szlakiem żeglugi śródlądowej – Odrą, a także nad istotnym szlakiem rzeki Warty, stwarza duży potencjał dla rozwoju transportu wodnego. Istniejący w Kostrzynie nad Odrą port rzeczny zlokalizowany jest nad Wartą w środkowym odcinku nabrzeża północnego i zalicza się do najnowocześniejszych portów śródlądowych w Polsce, stwarzając dobre warunki dla funkcjonowania lokalnego centrum transportu intermodalnego. Niestety aktualnie skuteczną żeglugę uniemożliwiają utrzymujące się od kilku lat zbyt niskie stany wód.

W Kostrzynie nad Odrą funkcjonuje również przystań dla rzecznych statków pasażerskich. Zlokalizowana jest ona na również na północnym nabrzeżu Warty pomiędzy kolejowym Mostem Rzepińskim a mostem drogowym.

Na terenie miasta znajduje się kilka ścieżek rowerowych. Wiele z nich to ciągi pieszo-rowerowe. Wygodne, szerokie trasy zostały zbudowane wzdłuż małej obwodnicy miasta i głównych ciągów ulicznych na terenach KSSSE.

## **h) Tereny pozostałej infrastruktury technicznej**

Zaopatrzenie Kostrzyna nad Odrą w wodę dla celów komunalnych zapewniają dwa ujęcia wody, zlokalizowane przy ul. Prostej i przy ul. Granicznej. Aby rozwiązać problem pokrycia zapotrzebowania na wodę w godzinach maksymalnego rozbioru, zbudowano dodatkowo dwa zbiorniki wyrównawcze na Wzgórzu Grudzia.

W mieście działają dwie oczyszczalnie ścieków. Główna komunalna oczyszczalnia zlokalizowana jest w północno-zachodniej części miasta na ul. Włoskiej. Druga oczyszczalnia kontenerowa obsługuje teren Starego Miasta i znajduje się w rejonie ul. Granicznej.

Na terenie miasta nie funkcjonuje składowisko odpadów, a śmieci wywożone są do Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych (ZUOK) w Długoszynie (gmina Sulęcín). Na terenie Kostrzyna nad Odrą znajdują się jeszcze miejsca gdzie składowany jest gruz i inne odpady mineralne – są to: teren ruin fortu „Nowe Dzieło” w widłach ul. Sportowej i terenów kolejowych (wykorzystywany przez MZK), a także teren pomiędzy cmentarzem komunalnym i ul. Ogrodową (teren prywatny). W bezpośrednim sąsiedztwie zakładów Artcic Paper S.A. znajdują się tereny, na których przez wiele lat składowane odpady pochodzące z procesu technologicznego, tzw. „laguny”. Obszary te są od dawna rekultywowane w kierunku zagospodarowania zielenią.

Kostrzyn nad Odrą zasilany jest z krajowego systemu elektroenergetycznego liniami wysokiego napięcia 110 kV w relacji Dębno – Kostrzyn nad Odrą – Górzycza. Energia po terenie miasta rozprowadzana jest za pośrednictwem Głównego Punktu Zasilania 110/15/6 kV, zlokalizowanego na ul. Energetyków. Kostrzyński GPZ dysponuje dwoma transformatorami o mocy 25 MVA każdy

Gaz dostarczany jest do Kostrzyna nad Odrą odnogą gazociągu wysokiego ciśnienia DN100, odchodzącą od gazociągu DN150 przebiegającego w kierunku Dębna od strony

Witnicy. Zasilanie następuje za pośrednictwem systemu stacji redukcyjnych. Stacja redukcyjna I stopnia o przepustowości 5500 m<sup>3</sup>/h zlokalizowana jest w Warnikach. Na terenie miasta działają jeszcze trzy stacje II stopnia o przepustowości 1500 m<sup>3</sup>/h (przy ul. Łódzkiej i ul. Jana Pawła II) oraz 2300 m<sup>3</sup>/h (przy ul. Sportowej).

Infrastruktura ciepłownicza miasta składa się z wielu elementów funkcjonujących w zintegrowanych systemach lub indywidualnie. Podstawowym źródłem ciepła dla miasta jest elektrociepłownia zakładowa Arctic Paper S.A.

#### **2.2.4. Formy ochrony przyrody**

Ogólna powierzchnia terenów chronionej przyrody na terenie miasta wynosi 929,06 ha. System obszarów i obiektów prawnie chronionych Kostrzyna nad Odrą stanowią:

- fragment Parku Narodowego „Ujście Warty” (56,66 ha),
- fragment Parku Krajobrazowego „Ujście Warty” (8724,4 ha),
- pomniki przyrody (11 obiektów),
- fragment Obszaru Natura 2000 „Ujście Warty”.

Zarówno Park Narodowy, jak i Park Krajobrazowy zostały powołane w celu zachowania walorów przyrodniczo – krajobrazowych, charakterystycznych dla dolin dużych rzek, a także w celu ochrony naturalnych biotopów oraz siedlisk licznych gatunków ptaków. Oba obszary zajmują tereny w południowej części miasta Kostrzyna nad Odrą.

#### **2.2.5. Obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji**

Do obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji zlokalizowanych w granicach Kostrzyna nad Odrą należą:

- teren poeksploatacyjny pomiędzy ul. Cmentarną i linią kolejową w kierunku Szczecina,
- teren poeksploatacyjny w rejonie Os. Kolejowego pomiędzy ul. Klonową i brzegiem kanału Stara Warta,
- teren pomiędzy ul. Sportową od zachodu, ul. Prosta od północy, ujęciem wody przy ul. Prostej od wschodu i torami kolejowymi od południa – atrakcyjny teren lokalizacyjny (centrum miasta), zajęty przez substandardową zabudowę przemysłowo-składową oraz zaniedbane tereny kolejowe i dzikie wysypiska śmieci,
- teren pomiędzy ul. Ogrodową, ul. Sportową i cmentarzem komunalnym – obszar składowania gruzu i nielegalnego wywożenia śmieci,
- teren tzw. „lagun” w rejonie ul. Fabrycznej, ul. Olczaka i oczyszczalni ścieków – obszar wieloletniego składowania odpadów poprodukcyjnych z zakładów papierniczych (obszar w trakcie rekultywacji w kierunku leśnym),
- teren Starego Miasta – teren ruin miasta-twierdzy, wymagający odbudowy oraz rewitalizacji,
- teren fortu Sarbinowskiego – zaniedbany obszar atrakcyjnych turystycznie pozostałości fortyfikacji murowanych.



## 2.3. Gospodarka

### 2.3.1. Liczba i struktura podmiotów gospodarczych

Wysoki poziom przedsiębiorczości w Kostrzynie nad Odrą świadczy o znacznej atrakcyjności miejsca i dobrym klimacie inwestycyjnym. Wynika to przede wszystkim z faktu funkcjonowania KSSSE, która przyciąga kapitał zewnętrzny zachęcany ulgami. Obecność strefy wpływa stymulująco na branżę pozaprzemysłową – rozwijają się rozmaite usługi na potrzeby inwestorów, ale i mieszkańców miasta.

Kostrzyn nad Odrą odznacza się też innymi cechami, które sprzyjają prowadzeniu działalności gospodarczej. Są to m.in. gęsta sieć infrastruktury technicznej, instytucje infrastruktury otoczenia biznesu, wysoka dostępność komunikacyjna i przyjazny stosunek władz miejskich.

Na kostrzyńskie otoczenie biznesu składają się: oddziały 5 banków, Zarząd KSSSE oraz działające w strukturach strefy Centrum Obsługi Inwestora, instytucje obsługi prawnej, rachunkowej i podatkowej, tłumacze przysięgli języków obcych, instytucje ubezpieczeniowe, agencje celne, a także filia Powiatowego Urzędu Pracy.

Liczba podmiotów gospodarczych w Kostrzynie nad Odrą w ciągu ostatnich 10 lat zmieniała się dwójako. W latach gorszej koniunktury gospodarczej obserwowano spadek liczby firm zarejestrowanych w mieście. Tendencja ta była charakterystyczna dla całego kraju. Od 2003 roku zanotowano odwrócenie tendencji związane z ożywieniem gospodarki i liczba kostrzyńskich przedsiębiorstw systematycznie wzrastała, a w 2007 roku przekroczyła 1700 firm.

Pomimo, iż część podmiotów kończy działalność, to w ich miejsce pojawia się większa liczba nowych. W okresie od 1.01.1989 do 31.12.2008 wpisano do rejestru 3520 firm, z których 1933 zakończyło funkcjonowanie. Aktualny kryzys gospodarczy może wpłynąć hamująco na rozwój kostrzyńskich firm, ale obecnie nie obserwuje się znacznych zmian ich liczby.

Tab.4. Liczba podmiotów gospodarczych w Kostrzynie nad Odrą w latach 1999 – 2008

rok (stan na 31.12)	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008*
liczba podmiotów	1830	1751	1709	1634	1600	1610	1611	1638	1736	1728

\*stan na 15.05.2008;

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.

W strukturze rodzajowej podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na terenie Kostrzyna nad Odrą, zdecydowanie dominują firmy usługowe, które stanowią ponad 90% wszystkich firm. Wśród nich największą grupą są podmioty zajmujące się handlem. Największy rozwój tej branży, obserwowany w latach 90-tych, wywołany był przemianami ustrojowymi oraz otwarciem przejścia granicznego. Samo targowisko przygraniczne zapewnia działalność kilkuset firmom. Drugie targowisko mieści w strefie śródmiejskiej. Z czasem zaczęły powstawać większe obiekty handlowe, takie jak: Centrum Handlowe „Rondo”, Centrum Handlowe „Orion” z dyskontem „Biedronka”, a także dyskonty „Lidl”, „Intermarche” oraz „Bricomarche”. Aktualnie w Kostrzynie nad Odrą funkcjonuje ponad kilkaset prywatnych pawilonów handlowych i sklepów, 7 stacji paliw i 2 targowiska. Znaczna część podmiotów handlowych obsługuje handel transgraniczny.

W drugiej kolejności klasyfikują się firmy świadczące pozostałe usługi niematerialne. Ciekawostką stanowi fakt iż ok. 1,8% podmiotów to zakłady fryzjerskie itp. Wynika to z dużego popytu na ten rodzaj usług, generowanego przez klientów niemieckich.

Tab.5. Struktura branżowa podmiotów gospodarczych w Kostrzynie nad Odrą według liczebności branż [stan na 31.12.2008]

branża	podmioty gospodarcze	
	liczba*	%
handel	795	50,4
pozostałe usługi materialne	416	26,4
usługi transportowe	95	6,0
budownictwo	88	5,6
usługi gastronomiczne	51	3,2
działalność produkcyjno-usługowa	38	2,4
usługi fryzjerskie itp.	29	1,8
produkcja wyrobów	15	1,0
pozostałe	49	3,1
RAZEM	1578	100

\*ze względu na niepełną bazę danych, liczba podmiotów gospodarczych jest zaniżona o ok. 10-15%;  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.

Usługi turystyczne nie odgrywają znaczącej roli w gospodarce miasta. Wzrost ruchu turystycznego zaobserwowano w Kostrzynie nad Odrą zwłaszcza w latach 90-tych. Spowodowane było to przede wszystkim otwarciem przejścia granicznego z Niemcami i bliskością Berlina. Korzystna różnica cen towarów i usług przyciąga bardzo wielu przyjezdnych klientów z Niemiec. W związku z powyższym ruch w strefie przygranicznej jest bardzo wzmóżony, ale praktycznie nie ma on charakteru turystycznego (brak noclegu).

Rozwój turystyki ułatwia dobrze rozwinięta komunikacja kolejowa, a także krzyżujące się szlaki drogowe i wodne. Ponieważ Kostrzyn nad Odrą jest ostatnim polskim miastem w drodze do Berlina i dalej na Zachód Europy, lub pierwszym za niemiecką granicą w podróży na Wschód, z miejscowych hoteli korzystają liczni Polacy i cudzoziemcy podróżujący po Europie. Wybór Kostrzyna nad Odrą podyktowany jest czynnikami ekonomicznymi i nie wiąże się zwykle z dłuższym pobytem w mieście. Pomimo rozwoju ruchu transgranicznego oraz ewidentnych przesłanek opłacalności, nie obserwuje się wystarczającego rozwoju zaplecza dla obsługi podróżnych.

Pomimo dużej liczby, firmy usługowe nie odgrywają współmiernej roli jako miejsca pracy dla mieszkańców miasta. Potwierdza to silnie przemysłowy charakter ośrodka.

Pomimo iż podmioty produkcyjne stanowią niewielki odsetek wszystkich firm zarejestrowanych w mieście, to grupa ta tworzy niemal połowę wszystkich miejsc pracy. W przeciwieństwie do ogólnokrajowych przekształceń gospodarczych, znaczenie przemysłu w mieście wzrosło, dając (dzięki funkcjonowaniu KSSSE) mieszkańcom najwięcej możliwości zatrudnienia. W 1998 roku w przemyśle i budownictwie pracowało 36,5% wszystkich zatrudnionych, natomiast już w 2001 roku (kilka lat po utworzeniu strefy) wskaźnik ten osiągnął 43%.

Duże przedsiębiorstwa działające w kostrzyńskiej podstrefie bardzo często prowadzą produkcję na eksport, stąd dla utrzymania odpowiedniej skali, konieczne jest wysokie zatrudnienie. Odgrywają one znaczącą rolę w likwidowaniu bezrobocia na lokalnym, a nawet regionalnym rynku pracy. Aktualnie działające w podstrefie przedsiębiorstwa zatrudniały na koniec pierwszego kwartału 2008 roku 2306 osób, z czego 1636 pracowało na nowo

utworzonych miejscach pracy. Do największych pracodawców w podstrefie należą: Teleskop (432 osób), Arctic Paper (417), ICT (302), Podravka (216), Hanke Tissue (208), Trans (199) i Brinkhaus (169) – łącznie zatrudniają ok. 84% pracowników kostrzyńskiej podstrefy.

### 2.3.2. Dochody i wydatki samorządu

Rozwój gospodarczy miasta uwidacznia się w dynamice budżetowej miasta. Praktycznie w całym okresie funkcjonowania samorządu dochody do budżetu wykazywały tendencję wzrostową.

Szczególne dynamika obserwowana jest w ostatnich latach, co wiąże się z dobrą koniunkturą gospodarczą w kraju (przed nastaniem ogólnoświatowego kryzysu) oraz rozwojem KSSSE. W budżecie miasta za rok 2008 dochody stanowiły ponad 50 mln PLN dochodu, co jest kwotą dwukrotnie większą niż 10 i 5 lat wcześniej. Wraz ze wzrostem dochodów ogółem wzrasta poziom dochodów per capita. W 2008 roku wyniósł on 2869,4 PLN na mieszkańca. Wzrasta udział dochodów własnych w ogólnej wysokości dochodów miasta. Można również zaobserwować wyraźny wzrost tej części dochodów, która pochodzi spoza subwencji i dotacji celowych z 50% w 1999 roku do ponad 70% w 2008 roku.

Podstawową pozycją po stronie dochodów miasta są „dochody od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej oraz wydatki związane z ich poborem”. Drugą pod względem wielkości kategorią dochodów jest gospodarka mieszkaniowa.

Wydatki budżetu miasta zwykle podążają za wielkością dochodów lekko je przekraczając. Wieloletni bilans wskazuje na deficyt, a liczba lat z nadwyżką jest mniejsza. Mimo to w ostatnich latach częściej notowano dodatnie wykonanie budżetu. Natomiast największy deficyt zanotowano w 1998 roku kiedy to władze miasta przeznaczyły na inwestycje 46% budżetu miejskiego. Wysoki poziom wydatków wiąże się z koniecznością dokonywania perspektywicznych inwestycji infrastrukturalnych itp. Największy udział w strukturze wydatków miasta stanowią środki na działania oświatowe, które stanowią w przybliżeniu trzecią część budżetu.

Tab.6. Dochody budżetu miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 1998 – 2008

rok	dochody budżetu [w PLN]			
	ogółem	bez subwencji i dotacji celowych		na 1 mieszkańca
		PLN	%	
1998	25094788	17229494	68,7	1446,4
1999	24293989	12125529	49,9	1387,0
2000	27648781	13910808	50,3	1591,0
2001	30365056	18227233	60,0	1741,5
2002	28021484	18269868	65,2	1614,7
2003	26952039	16931914	62,8	1521,0
2004	31041511	20170483	65,0	1750,2
2005	37481406	24372814	65,0	2106,4
2006	40083996	27093845	67,6	2256,2
2007	50294002	36050296	71,7	2841,8
2008	50690451	35817793	70,7	2869,4
razem	371967503	240200077	-	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.

Tab.7. Wydatki budżetu miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 1998 – 2008

rok	wydatki budżetu ogółem [PLN]	w tym			
		na zadania oświatowe		inwestycyjne	
		PLN	%	PLN	%
1998	38104469	9090462	23,9	17582414	46,1
1999	26026935	8052184	30,9	6133220	23,6
2000	28442170	9640868	33,9	5534076	19,5
2001	32732385	10009247	30,6	6903400	21,1
2002	27208816	10315658	37,9	4024132	14,8
2003	28037016	10015644	35,7	5208866	18,6
2004	28383155	10518642	37,1	1932878	6,8
2005	35696995	11382712	31,9	7570562	21,2
2006	41311535	11855210	28,7	8674918	21,0
2007	45111846	13829172	30,7	9263982	20,5
2008	47691873	16410739	34,4	9945142	20,9
razem	378747195	121120538	-	82773590	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.

Tab.8. Bilans wydatków i dochodów budżetu miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 1998 – 2008

rok	dochody [PLN]	wydatki [PLN]	nadwyżka / deficyt [PLN]
1998	25094788	38104469	-13009681
1999	24293989	26026935	-1732946
2000	27648781	28442170	-793389
2001	30365056	32732385	-2367329
2002	28021484	27208816	812668
2003	26952039	28037016	-1084977
2004	31041511	28383155	2658356
2005	37481406	35696995	1784411
2006	40083996	41311535	-1227539
2007	50294002	45111846	5182156
2008	50690451	47691873	2998578
razem	371967503	378747195	-6779692

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.

## 2.4. Demografia

### 2.4.1. Stan liczebny i rozmieszczenie ludności

Liczba ludności Kostrzyna nad Odrą na koniec roku 2008 wyniosła 17666 mieszkańców. Gęstość zaludnienia miasta wynosi ok. 432 os/km<sup>2</sup>. Jest to wartość ok. 3,5-krotnie większa od przeciętnej dla całego kraju, jednak dla obszarów miejskich jest stosunkowo niska. Wynika to z występowania w granicach miasta znacznych obszarów niezamieszkałych tj. lasów, łąk, wód powierzchniowych, obszarów chronionych i nieużytków.

Rozmieszczenie ludności na terenie miasta jest mocno zróżnicowane, co wynika z wielowiekowego oddziaływania czynników naturalnych i ludzkich. Największym zagęszczeniem osiedli ludzkich cechuje się strefa śródmiejska z koncentracją zabudowy

wielorodzinnej. Od centrum rozchodzą się pasy większego zaludnienia, których osiami są ważne ciągi komunikacyjne:

- w kierunku wschodnim – ulice Kard. S.Wyszyńskiego i Osiedle Warniki z charakterystycznym układem ulicowym Warnik, niegdyś odrębnego osiedla, które coraz bardziej zrasta się z zabudową śródmiejską,
- w kierunku północno-zachodnim – ulice Orła Białego, Drzewicka Mikołaja Reja, Szumiłowska, Kostrzyńska z charakterystycznymi wielodrożnymi układami starych osad Drzewic i Szumiłowa.

Osobną enklawą mieszkaniową jest Osiedle Leśne otoczone z każdej strony terenami o innych funkcjach.

Dla przedstawienia rozmieszczenia ludności na terenie Kostrzyna nad Odrą arbitralnie wyznaczono pewne sektory, których opis i zaludnienie zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tab.9. Rozmieszczenie ludności w Kostrzynie nad Odrą według zaproponowanego podziału na sektory [stan na 7.01.2008]

sektor nr	opis sektora	liczba osób
1	obszar centrum pomiędzy ulicami Niepodległości (włącznie) i Sikorskiego oraz terenami torów kolejowych	2769
2	obszar centrum pomiędzy ulicami Sikorskiego i Gorzowską oraz terenami torów kolejowych	1364
3	obszar centrum pomiędzy ulicami Gorzowską (włącznie) i Kard. S.Wyszyńskiego	3717
4	obszar sąsiadujący z centrum położony na południe od ulic Niepodległości i Kard. S.Wyszyńskiego (włącznie) aż do rzeki Warty, od zachodu zamknięty torami kolejowymi, a od wschodu osiedlem Warniki	2319
5	obszar sąsiadujący z centrum położony na północny-zachód od torów kolejowych w kierunku Berlina aż do osiedla Drzewice (ulice Sosnowa – Rzemieślnicza), od zachodu zamknięty terenami przemysłowymi, a od wschodu torami kolejowymi w kierunku Szczecina	5093
6	osiedle Leśne i okolice	945
7	osiedle Warniki	294
8	osiedle Drzewice	840
9	osiedle Szumiłowo	350
<b>MIASTO RAZEM</b>		<b>17691</b>

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.*

Współczesna koncentracja ludności nie jest tylko wtórnym efektem czynników społecznych i przyrodniczych, ale jest również spowodowana świadomymi decyzjami w zakresie planowania przestrzennego. Przeznaczanie terenów na funkcje mieszkaniowe w relatywnie krótkim czasie może spowodować silny rozwój populacji danej miejscowości. W przyszłości należy się spodziewać ponownego zaludnienia obszaru Starego Miasta, które jest od kilku lat rewitalizowane. W niedalekiej perspektywie zaludnią się również tereny po byłym poligonie wojskowym, których znaczna część jest aktualnie przeznaczana pod zabudowę mieszkaniową. Ponadto we wszystkich peryferyjnych osiedlach proces koncentracji budownictwa mieszkaniowego trwa, a ich rozwój ludnościowy będzie postępował.

## 2.4.2. Dynamika ludności

Na ruch naturalny ludności składa się całokształt zjawisk i procesów związanych z naturalną reprodukcją populacji. Obejmuje on przede wszystkim urodzenia i zgony, których efektem finalnym jest przyrost naturalny. W analizach dynamiki ludności skorzystano z wartości absolutnych oraz ze wskaźników zrelatywizowanych na każdy 1000 mieszkańców miasta co daje wartość w ‰.

Ogółem w latach 1998 – 2008 w Kostrzynie nad Odrą urodziło się 2182 dzieci. Zgodnie z tendencją krajową nieznacznie większą część tej grupy stanowią urodzenia płci męskiej. Ta nadwyżka jest równoważona krótszą przeciętną długością życia mężczyzn.

W analizowanym okresie zmarło 1466 mieszkańców Kostrzyna nad Odrą. Bilansując liczbę urodzeń z liczbą zgonów otrzymujemy przyrost naturalny. W liczbach bezwzględnych w latach 1998 – 2008 wyniósł on 716 osób.

Tab.10. Ruch naturalny ludności miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 1998 – 2008

rok	liczba urodzeń		liczba zgonów		przyrost naturalny	
	ogółem	na 1000 mieszk. [‰]	ogółem	na 1000 mieszk. [‰]	ogółem	na 1000 mieszk. [‰]
1998	221	12,68	110	6,31	111	6,37
1999	188	10,73	116	6,62	72	4,11
2000	201	11,56	122	7,02	79	4,54
2001	210	12,04	121	6,94	89	5,10
2002	159	9,16	115	6,63	44	2,54
2003	178	10,05	116	6,55	62	3,50
2004	214	12,06	163	9,18	51	2,87
2005	199	11,18	124	6,97	75	4,21
2006	206	11,60	160	9,01	46	2,59
2007	189	10,68	156	8,81	33	1,87
2008	217	12,28	163	9,23	54	3,05
RAZEM	2182	-	1466	-	716	-

Źródło: opracowanie na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.

Generalnie w całym analizowanym okresie w Kostrzynie nad Odrą wartości przyrostu naturalnego są dodatnie. Oznacza to, że we wszystkich latach liczba urodzeń przewyższała liczbę zgonów. Zauważalna jest jednak tendencja malejąca, co wynika głównie z rosnącego wskaźnika umieralności, który najwyższy poziom (9,2‰) osiągnął w ostatnim roku analizy. Tendencja ta jest wyraźnym przejawem starzenia się społeczeństwa.

Wskaźnik urodzeń utrzymuje się na podobnym poziomie (10-12‰), ale na początku lat 90-tych osiągał wartości, sięgające niemal 16,5‰. Jest to związane z ogólnopolską tendencją do zmniejszania się poziomu dzietności, jaka wynika ze zmian modelu rodziny (model 2+1 lub 2+0), przesunięcia w górę granicy wieku zawierania małżeństw i urodzenia pierwszego dziecka oraz generalnego spadku poziomu małżeńskości.

Przyrost naturalny najwyższe wartości osiągał w pierwszej połowie badanego okresu. Od 1998 roku obserwuje się dość wyraźny spadek, a od 2001 roku wskaźnik ten nie przekracza 5‰, ale ani jednego roku przyrost naturalny nie zbliżył się do 0. Pomimo obserwowanych na przestrzeni lat tendencji spadkowych, poziom przyrostu naturalnego w Kostrzynie nad Odrą prezentuje się dość dobrze na tle całego kraju.

Oprócz ruchu naturalnego, na dynamikę ludności znaczący wpływ ma ruch wędrowniczy – czyli emigracje i imigracje. Ośrodek taki jak Kostrzyn nad Odrą cechuje się licznymi atrakcjami osadniczymi, przyciągającymi nowych mieszkańców. Należą do nich – stabilny rynek pracy, stosunkowo wysoki poziom rozwoju gospodarczego, a także przygraniczne położenie. Z drugiej strony miasto podlega „wysysaniu” ludności, zwłaszcza młodej, do większych ośrodków oraz za granicę. Saldo migracji dla Kostrzyna nad Odrą jest generalnie ujemne. Tendencja ta zaznacza się zwłaszcza od roku 2000, kiedy narastała recesja gospodarcza oraz bezrobocie, a zarobkowe wyjazdy zagraniczne stały się coraz popularniejsze.

Populacja Kostrzyna nad Odrą od początku lat 90-tych niemal przez cały czas wzrastała. Rzeczywisty przyrost liczby mieszkańców wyniósł 1347 i był głównie zasługą stosunkowo wysokiego przyrostu naturalnego. Niemal we wszystkich latach saldo ruchu wędrowniczego jest niekorzystne – zdecydowanie więcej ludzi opuszcza miasto. Rekordowy wzrost liczby ludności wystąpił w 2003 roku (369 osób). Ma to związek z tzw. migracją pozorną wywołaną włączeniem w granice miasta wsi Szumiłowo. Zdarzenie to w pewnym stopniu rekompensuje regularne ubytki związane z nadwyżką emigrantów. Ten charakterystyczny epizod spowolnił spadek liczebności kostrzynian, ale w ostatnich trzech latach populacja zaczęła się delikatnie kurczyć.

Tab.11. Zmiany liczby mieszkańców oraz elementy przyrostu rzeczywistego w Kostrzynie nad Odrą w latach 1998 – 2008

rok	liczba mieszkańców [stan na 31.12]		przyrost populacji		
	ogółem	kobiety	naturalny	wędrowniczy	rzeczywisty
1998	17431	8849	111	15	126
1999	17519	8905	72	16	88
2000	17387	8881	79	-211	-132
2001	17436	8852	89	-40	49
2002	17351	8912	44	-129	-85
2003	17720	9097	62	307	369
2004	17751	9128	51	-20	31
2005	17797	9143	75	-29	46
2006	17766	9148	46	-77	-31
2007	17698	9114	33	-101	-68
2008	17666	9094	54	-86	-32
RAZEM	-	-	716	-355	361

Źródło: opracowanie na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.

### 2.4.3. Struktura ludności

Na strukturę biologiczną ludności składają się wewnętrzne podziały populacji ze względu na płeć i wiek. Struktura płci charakteryzowana jest przez tzw. współczynnik feminizacji, który wskazuje ile kobiet przypada na każdych 100 mężczyzn w całej społeczności. W europejskim obszarze geograficznym charakterystyczna jest przewaga kobiet nad mężczyznami. Dla Polski współczynnik ten waha się w granicach 105 – 106. W Kostrzynie nad Odrą wartość ta w ostatnich latach analizy zrównała się z poziomem krajowym.

Dla obszarów miejskich poziom feminizacji jest generalnie wyższy aniżeli średnia krajowa, ale w przypadku analizowanego obszaru pewien wpływ na strukturę płci ma również przemysłowy charakter miasta oraz występowanie obszarów, które do niedawna pełniły funkcje wiejskie (Warniki, Szumiłowo, Drzewice). Oba uwarunkowania wpływają na większe zapotrzebowania na pracę mężczyzn. Lata 90-te wpłynęły na zmianę funkcji miasta w kierunku usługowym. Zaowocowało to wyraźnym wzrostem feminizacji.

Tab.12. Współczynnik feminizacji w Kostrzynie nad Odrą w latach 1998 – 2008

rok	liczba mieszkańców [stan na 31.12]		współczynnik feminizacji	
	ogółem	kobiety	%	na 100 mężczyzn
1998	17431	8849	50,8	103,1
1999	17519	8905	50,8	103,4
2000	17387	8881	51,1	104,4
2001	17436	8852	50,8	103,1
2002	17351	8912	51,4	105,6
2003	17720	9097	51,3	105,5
2004	17751	9128	51,4	105,9
2005	17797	9143	51,4	105,7
2006	17766	9148	51,5	106,1
2007	17698	9114	51,5	106,2
2008	17666	9094	51,5	106,1

Źródło: opracowanie na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.

Drugim elementem struktury biologicznej jest wiek. Ta cecha jest bardzo istotna z punktu widzenia rozwoju gospodarczego. Najbardziej pożądanymi w każdej jednostce są ludzie w wieku produkcyjnym, ponieważ to oni utrzymują pozostałe grupy. Procentowy udział poszczególnych grup przedstawia poniższa tabela.

Tab.13. Struktura wiekowa ludności w Kostrzynie nad Odrą według grupowania ekonomicznego [stan na 31.12.2008]

grupa ekonomiczna wieku	liczba ludności		kobiety		mężczyźni	
	ogółem	%	ogółem	%	ogółem	%
wiek przedprodukcyjny (0 – 18 lat)	3851	21,8	1832	20,1	2019	23,6
wiek produkcyjny (19 – 60 lat)	11212	63,5	5666	62,3	5546	64,7
wiek poprodukcyjny (61 i więcej lat)	2603	14,7	1596	17,6	1007	11,7
RAZEM	17666	100	9094	100	8572	100

Źródło: opracowanie na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.

W poszczególnych grupach wiekowych wyraźnie widać nierównowagę liczebną płci. W przedziale wiekowym od 0 do 18 lat przeważają mężczyźni. Od 19 roku życia do wieku emerytalnego przeważają już nieznacznie kobiety. Największą przewagę kobiet w kostrzyńskiej populacji obserwuje się w wieku emerytalnym.

Obniżający się przyrost naturalny i dłuższe życie przedstawicieli społeczności europejskich leżą u podstaw starzenia się populacji. Procesy te uwiadcniają się już w dużych miastach Polski, ale zarysowują się także w Kostrzynie nad Odrą. Należy się spodziewać pogłębienia tych tendencji w kolejnych latach.



#### 2.4.4. Rynek pracy i bezrobocie

W ciągu ostatnich 10 lat w Kostrzynie nad Odrą sytuacja na rynku pracy ulegała dwukrotnie zasadniczym zmianom. Wskutek kryzysu gospodarczego w końcu lat 90-tych liczba bezrobotnych bardzo szybko wzrastała, osiągając 1104 osoby na koniec 2000 roku, w stosunku do zaledwie 431 dwa lata wcześniej. W tym okresie stopa bezrobocia oscylując na poziomie ok. 10%, była jedną z najniższych w całym województwie, ponieważ łagodząco na spadek zatrudnienia wpływało pojawianie się pierwszych inwestorów w KSSSE.

Od roku 2003, kiedy poziom bezrobocia w Kostrzynie nad Odrą osiągnął swoje apogeum, obserwuje się systematyczną poprawę sytuacji, spowodowaną pozytywnymi tendencjami w gospodarce krajowej. Już po trzech latach ożywienia gospodarczego zanotowano redukcję bezrobocia o połowę. Wzrost zatrudnienia wynika również z pojawiania się nowych inwestycji w ramach KSSSE, które tworzą nowe lub pozwalają utrzymać stare miejsca pracy. Zważywszy na tę ostatnią okoliczność, Kostrzyn nad Odrą nie odczuwa problemu bezrobocia w tak znaczący sposób jak inne miasta regionu, a wręcz można mówić o niedoborze rąk do pracy w niektórych branżach. Wpływ aktualnego kryzysu gospodarczego będzie można szczegółowiej ocenić za kilka miesięcy.

Bezrobocie dotyka w dużej mierze osób z niższym wykształceniem, ale dyplom ukończenia studiów również nie daje pełnej gwarancji na znalezienie zatrudnienia. Warto zaznaczyć, że bezrobotne kobiety są lepiej wykształcone.

W biologicznej strukturze bezrobotnych kostrzynian przeważają kobiety (214 osób – tj. 58%) oraz ludzie młodzi (292 osoby do 34 roku życia – tj. 79%), którzy w wielu przypadkach jeszcze nigdy nie pracowali. Z kolei ze względu na dotychczasowy staż pracy najtrudniej jest osobom nieposiadającym jakiegokolwiek stażu (80 osób – tj. 27,7%).

Tab.14. Liczba bezrobotnych w Kostrzynie nad Odrą w latach 1998 – 2007

rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
liczba bezrobotnych	431	970	1104	1091	b.d.	1254	996	721	614	392	369

Źródło: opracowanie na podstawie danych PUP – filia w Kostrzynie nad Odrą.

Tab.15. Struktura bezrobotnych w Kostrzynie nad Odrą według wykształcenia [stan na 31.12.2008]

wykształcenie	wyższe	policealne i średnie zawodowe	średnie ogólnokształcące	zasadnicze zawodowe	podstawowe i niepełne podstawowe
ogółem	37	82	43	76	102
w tym kobiety	26	66	33	40	49

Źródło: opracowanie na podstawie danych PUP – filia w Kostrzynie nad Odrą.

Tab.16. Struktura bezrobotnych w Kostrzynie nad Odrą według wieku [stan na 31.12.2008]

wiek (w latach)	18 – 24	25 – 34	35 – 44	45 – 54	55 – 59	60 – 64
ogółem	75	99	52	80	27	7
w tym kobiety	48	70	36	50	10	-----

Źródło: opracowanie na podstawie danych PUP – filia w Kostrzynie nad Odrą.

Tab.17. Struktura bezrobotnych w Kostrzynie nad Odrą według stażu pracy [stan na 31.12.2008]

staż pracy (w latach)	do 1	1 – 5	5 – 10	10 – 20	20 – 30	30 i więcej	bez stażu
ogółem	29	63	49	51	49	19	80
w tym kobiety	16	44	30	32	31	6	55

Źródło: opracowanie na podstawie danych PUP – filia w Kostrzynie nad Odrą.

## 2.5. Warunki bytowania ludności

### 2.5.1. Zasoby mieszkaniowe

Stan zasobów mieszkaniowych w Kostrzynie nad Odrą na koniec 2007 roku wynosił 6172 lokale mieszkalne. Jest to ok. 1000 więcej aniżeli 10 lat wcześniej. Szybkie i systematyczne zwiększanie się zasobów mieszkaniowych miasta spowodowane jest wyraźnym rozwojem indywidualnego budownictwa jednorodzinnego oraz ożywieniem w sektorze budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

W ślad za zwiększaniem się liczby mieszkań polepszają się systematycznie ich parametry. Rośnie przeciętna powierzchnia użytkowa oraz liczba izb przypadająca na jeden lokal. Średnia powierzchnia użytkowa jednego mieszkania wynosiła w 2007 roku 63,4 m<sup>2</sup>, natomiast średnia liczba izb równała się 3,68. Wskaźnik powierzchni na mieszkańca sięgnął 22,2 m<sup>2</sup>.

Tab.18. Zasoby mieszkaniowe w Kostrzynie nad Odrą w latach 1998 – 2007 [stan na 31.12]

rok	liczba mieszkań	liczba izb		powierzchnia użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )		
		ogółem	na 1 mieszk.	ogółem	na 1 mieszk.	na 1 os.
1998	5122	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
1999	5147	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
2000	5251	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
2001	5273	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
2002	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
2003	5905	21621	3,66	369850	62,6	21,1
2004	5953	21862	3,67	374644	62,9	21,3
2005	6031	22196	3,68	380432	63,1	21,5
2006	6152	22609	3,68	388202	63,1	22,0
2007	6172	22741	3,68	391230	63,4	22,2

Źródło: UM Kostrzyn nad Odrą (1998-2001), Bank Danych Regionalnych GUS (2003-2007).

W latach 1997 – 2006 w Kostrzynie nad Odrą oddano do użytku łącznie ponad 700 mieszkań o sumarycznej powierzchni użytkowej 65,5 tys. m<sup>2</sup>. Wyraźny wzrost dynamiki obserwuje się od 2003 roku kiedy oddano aż 251 mieszkań. Na tak wysoką liczbę wpłynęło m.in. 86 mieszkań komunalnych w zaadaptowanych na ten cel obiektach powojkowych na ul. Saperskiej i Gen. T.Kutrzeby.

W ostatnich latach obserwuje się rozwój mieszkalnictwa wielorodzinnego po kilku latach zastoju. Bardzo istotne znaczenie ma również rozwój rynku mieszkań na sprzedaż lub wynajem oferowanych głównie w nowym budownictwie wielorodzinnym (m.in. okolice ul. Jana Pawła II). Choć notuje się zwiększanie powierzchni mieszkań w blokach, to wzrost

ich udziału w ogólnej liczbie lokali oddawanych do użytku, powoduje spadek przeciętnej powierzchni użytkowej nowo oddawanych mieszkań.

Generalny wzrost dynamiki w sferze mieszkalnictwa spowodowany jest rozwojem gospodarczym miasta oraz rosnącym zainteresowaniem budownictwem indywidualnym. W najbliższych latach należy spodziewać się obniżenia dynamiki inwestycyjnej, spowodowanej kryzysem gospodarczym.

Tab.19. Wyposażenie mieszkań w poszczególne instalacje w Kostrzynie nad Odrą w roku 2007 [stan na 31.12]

instalacja	liczba mieszkań	% ogółu mieszkań
wodociąg	6 131	99,34
ustęp splukiwany	6 066	98,28
łazienka	5 987	97,00
centralne ogrzewanie	5 505	89,19
gaz sieciowy	5 569	90,23

*Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS..*

## 2.5.2. Infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w media

### a) Infrastruktura wodociągowa i zaopatrzenie w wodę

Pozyskiwaniem wody i dostarczaniem jej na teren miasta zajmuje się Zakład Wodociągów i Kanalizacji Miejskich Zakładów Komunalnych sp. z o.o. Zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych zapewniają dwa ujęcia wody, zlokalizowane przy ul. Prostej i przy ul. Granicznej. Na terenie miasta istnieją także lokalne ujęcia m.in. na potrzeby zakładów produkcyjnych.

Zasoby wody z obu ujęć dla Kostrzyna nad Odrą wynoszą 620 m<sup>3</sup>/h, a maksymalna zdolność dostarczania wody na poziomie ok. 10000 m<sup>3</sup>/dobę, co w skali ogólnej w pełni rozwiązuje problem ilościowego zaopatrzenia w wodę. Przeciętne zapotrzebowanie dla miasta wynosi aktualnie 2300 m<sup>3</sup>/dobę czyli ok. 100 m<sup>3</sup>/h. W związku z budową kolejnych zakładów produkcyjnych przewiduje się dalszy wzrost potrzeb. Aby rozwiązać problem pokrycia zapotrzebowania na wodę w godzinach maksymalnego rozbioru (ok. 300 m<sup>3</sup>/h), zbudowano zbiorniki wyrównawcze na Wzgórzu Grudzia (3000 m<sup>3</sup>).

Woda na terenie miasta rozprowadzana jest wodociągową siecią rozdzielczą. Sieć doprowadzona jest do wszystkich obszarów zainwestowanych. Łączna długość sieci wodociągowej magistralnej wynosi obecnie 10,7 km, a rozdzielczej 50,3 km. Długość przyłączy to 20,1 km. Stopień zwodociągowania mieszkań w Kostrzynie nad Odrą na koniec roku 2007 wyniósł 99,3%.

### b) Infrastruktura kanalizacyjna i gospodarka ściekami

Gospodarką ściekową na terenie miasta zajmują się Zakład Wodociągów i Kanalizacji Miejskich Zakładów Komunalnych sp. z o.o.

Na terenie Kostrzyna nad Odrą funkcjonuje sieć kanalizacyjna ogólnospławna o łącznej długości 32,8 km (sieć rozdzielcza) oraz przyłącza o długości 15,6 km. Na terenach nowo zainwestowanych (w rejonie kompleksów KSSSE nr 1 i 3) wybudowana została kanalizacja rozdzielcza (sanitarna i deszczowa). Planowana jest budowa sieci rozdzielczej dla

całych Drzewic, Warnik i Szumiłowa. Sieć kanalizacyjna odbiera ścieki sanitarne i deszczowe z terenu miasta, oraz ścieki technologiczne i sanitarne z poszczególnych zakładów produkcyjnych. Na terenach aktualnie nieskanalizowanych ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych lub oczyszczane w przydomowych oczyszczalniach ścieków.

W mieście działają dwie oczyszczalnie ścieków. Główna komunalna oczyszczalnia zlokalizowana jest w północno-zachodniej części miasta na ul. Asfaltowej. Została ona rozbudowana i zmodernizowana w latach 1995 – 2001. Zastosowana technologia oczyszczania gwarantuje zapewnienie wskaźników zanieczyszczeń w ściekach oczyszczonych zgodnych z normami prawa polskiego i wspólnotowego.

Oczyszczalnia przyjmuje ścieki komunalne z miasta oraz ścieki przemysłowe. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Warta w pobliżu ujścia do Odry. Maksymalne dobowe odprowadzenie ścieków oczyszczonych wynosi 6300 m<sup>3</sup>, natomiast ilość średnioroczna sięga 1,64 mln m<sup>3</sup>, co stanowi ok. 99,5% pracy obu kostrzyńskich oczyszczalni.

Druga oczyszczalnia znajduje się w rejonie ul. Granicznej i jest oczyszczalnią kontenerową, obsługującą teren Starego Miasta. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Warta. Maksymalne dobowe odprowadzenie ścieków oczyszczonych wynosi 156 m<sup>3</sup>.

### **c) Infrastruktura w zakresie gospodarki odpadami**

Działania w zakresie gospodarki odpadami oraz utrzymania porządku na terenie Kostrzyna nad Odrą, prowadzi Zakład Ochrony Środowiska Miejskich Zakładów Komunalnych sp. z o. o. Do zadań zakładu należy m.in. opróżnianie pojemników i śmietników oraz gromadzenie odpadów komunalnych na składowisku w Długoszynie (Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych, gmina Sulęcín). Na terenie miasta działają również inne przedsiębiorstwa, które posiadają zezwolenie na odbiór odpadów stałych. Ponadto miasto należy do Celowego Związku Gmin CZG-12, który został utworzony na potrzeby realizacji programu wspólnej gospodarki odpadami.

Według szacunków wskaźnikowych odpady trafiające na legalne składowisko nie stanowią całkowitej ilości odpadów wytworzonych na terenie miasta. Sytuacja taka wynika zarówno ze zjawisk pozytywnych (kompostowanie odpadów organicznych na własnych posesjach, zbiórka i sprzedaż surowców wtórnych do punktów skupu), jak i negatywnych (wyrzucanie odpadów na „dzikich wysypiskach”, spalanie odpadów).

Na terenie miasta funkcjonuje kontenerowy system selektywnej zbiórki odpadów. Odpady zebrane w ten sposób stanowią ciągle niewielki odsetek całości.

### **d) Infrastruktura elektroenergetyczna**

Kostrzyn nad Odrą zasilany jest z krajowego systemu elektroenergetycznego liniami wysokiego napięcia 110 kV w relacji Dębno – Kostrzyn nad Odrą – Górzycą. Energia po terenie miasta rozprowadzana jest za pośrednictwem Głównego Punktu Zasilania 110/15/6 kV, zlokalizowanego na ul. Energetyków.

Miejska sieć rozdzielcza średniego napięcia 15 kV zaopatruje odbiorców na terenie całego miasta, poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV. Większość trafostacji jest typu miejskiego i są one zasilane podziemnymi liniami kablowymi.

Rozwój miasta w kierunku przemysłowym, znacznie zwiększył konsumpcję energii. W związku z tym konieczne jest wybudowanie dodatkowej linii wysokiego napięcia 110kV oraz dwóch nowych głównych punktów zasilania. Według planów zasilanie nastąpi z kierunku Gorzowa Wlkp. z GPZ w Witnicy 110/15kV.

### e) Infrastruktura ciepłownicza

Infrastruktura ciepłownicza miasta składa się z wielu elementów funkcjonujących w zintegrowanych systemach lub indywidualnie. W chwili obecnej potrzeby ciepłne Kostrzyna nad Odrą zaspokajane są przez:

- Zakład Energetyki Ciepłej (ZEC) Miejskich Zakładów Komunalnych sp. z o.o. poprzez sieciowy system ciepłowniczy zasilany z ciepłowni zakładu Arctic Paper S.A. oraz indywidualne kotłownie lokalne zarządzane przez ZEC,
- indywidualne kotłownie lokalne i kotłownie zakładowe poza administracją ZEC,
- indywidualne instalacje grzewcze (m.in. kotły, piece i podgrzewacze węglowe, gazowe, olejowe) znajdujące się w posiadaniu osób prywatnych.

Podstawowym źródłem ciepła dla miasta, zaspokajającym w znacznej mierze jego potrzeby w zakresie produkcji energii cieplnej, jest nowa, gazowa elektrociepłownia zakładowa Arctic Paper S.A., zbudowana w latach 2005 – 2007. W wyniku realizacji projektu zwiększyło się bezpieczeństwo ciepłne zakładu i miasta oraz zostały osiągnięte liczne korzyści dla środowiska.

Dodatkowo ZEC posiada kilka kotłowni zlokalizowanych w różnych punktach miasta. Łączna moc zainstalowana w tych kotłowniach wynosi 3,64MW, a stosowanym paliwem jest przede wszystkim gaz ziemny.

Łączna moc zapewniona odbiorcom korzystającym z sieci ciepłowniczej wynosiła w I połowie 2008 roku 15,25MW. Całkowita długość sieci ciepłowniczej to 7 km oraz 3,5 km przyłączy.

Wymienione wcześniej wszelkiego rodzaju indywidualne źródła ciepła (zasilanie jednego lub kilku budynków), charakteryzują się różnorodnością jeśli chodzi o rodzaj wykorzystywanego paliwa (m.in. gaz, olej opałowy, paliwa stałe).

Stopień wyposażenia kostrzyńskich mieszkań w centralne ogrzewanie (zintegrowane lub indywidualne) wyniósł na koniec 2007 roku 89,2%.

### f) Infrastruktura gazownicza

Kostrzyn nad Odrą jest miastem zgazyfikowanym, podłączonym do systemu krajowego. Miasto zasilane jest gazem ziemnym wysokometanowym GZ-50.

Gaz dostarczany jest do Kostrzyna nad Odrą odnogą gazociągu wysokiego ciśnienia DN100, odchodzącą od gazociągu DN150 przebiegającego w kierunku Dębna od strony Witnicy. Zasilanie następuje za pośrednictwem systemu stacji redukcyjnych. Stacja redukcyjna I stopnia o przepustowości 5500 m<sup>3</sup>/h zlokalizowana jest w Warnikach. Na terenie miasta działają jeszcze trzy stacje II stopnia o przepustowości 1500 m<sup>3</sup>/h (przy ul. Łódzkiej i ul. Jana Pawła II) oraz 2300 m<sup>3</sup>/h (przy ul. Sportowej). Maksymalne zapotrzebowanie na gaz występuje w okresie zimowym i wynosi ok. 4000 m<sup>3</sup>/h. Pobór poza okresem zimowym jest w przybliżeniu połowę mniejszy.

Rozprowadzanie gazu do odbiorców w mieście następuje za pomocą sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia. Łączna długość sieci na terenie miasta to obecnie 72 km, w tym 36,6 km niskiego ciśnienia. Sieć obsługuje niemal wszystkie obszary zabudowane miasta. Stopień gazyfikacji kostrzyńskich mieszkań na koniec 2007 roku wyniósł ok. 90,2%. Gaz doprowadzony został również do odbiorców przemysłowych działających w ramach kompleksów KSSSE. W 2005 roku doprowadzono gaz do osiedla Szumiłowo.

Przewiduje się dalszą rozbudowę sieci niskiego ciśnienia, a także rozbudowę sieci gazowej średnioprężnej, a także gazyfikację Starego Miasta. Planuje się też połączyć sieć gazową wysokiego ciśnienia z gazociągiem po stronie niemieckiej przez przewiert pod Odrą.

## **g) Infrastruktura telekomunikacyjna**

Na terenie Kostrzyna nad Odrą potrzeby telekomunikacyjne są stosunkowo dobrze zaspokojone. Bardzo ważnym momentem było uruchomienie w 1994 roku centrali miejskiej typu E10 B Alcatel w Gorzowie Wlkp. Centrala wraz z jej częścią tranzytową dała szereg nowych możliwości technicznych związanych z modernizowaniem central skomunikowanych oraz rozszerzeniem świadczonych usług.

Aktualnie na terenie miasta dostępna jest szeroka gama usług telekomunikacyjnych, m.in. typowe łącze analogowe, cyfrowe łącze ISDN podstawowe i rozszerzone, POLPAK (publiczna sieć teleinformatyczna), dzierżawa łącz. Dostęp do sieci komórkowych wszystkich działających na terenie Polski operatorów zapewniają maszty GSM, dające dobre pokrycie terenu miasta. Na terenie miasta możliwy jest również dostęp do szerokopasmowego łącza internetowego.

### **2.5.3. Infrastruktura społeczna**

#### **a) Oświata**

Infrastruktura oświatowa na terenie Kostrzyna nad Odrą składa się z instytucji szkolnictwa przedszkolnego, podstawowego, gimnazjalnego, średniego i policealnego, a także jednostek pomocniczych.

Aktualnie w mieście funkcjonują 4 placówki wychowania przedszkolnego i 2 oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych (tylko tzw. „zerówki”). Od września 2008 roku rozpoczął funkcjonowanie niepubliczny, ale dotowany przez miasto punkt przedszkolny w obiekcie starej przychodni zdrowia na ul. Kard. S. Wyszyńskiego.

Na chwilę obecną w Kostrzynie nad Odrą funkcjonują 2 szkoły podstawowe (na ul. Banaszaka i Sienkiewicza). Wskutek spadku liczby uczniów wywołanego wchodzeniem w wiek szkolny roczników niżu demograficznego oraz reformą krajowego systemu kształcenia, od początku lat 90-tych likwidacji uległy 2 inne placówki.

Gimnazja zostały utworzone w drodze reformy systemu edukacji, przeprowadzonej w roku szkolnym 1999/00. W Kostrzynie nad Odrą powstały dwie placówki gimnazjalne. Gimnazjum nr 1 powstało na bazie obiektów zlikwidowanej szkoły podstawowej, natomiast gimnazjum nr 2 utworzono w nowo zbudowanym budynku.

Wszystkie kostrzyńskie szkoły średnie tworzą jeden zespół (Zespół Szkół) mieszczący się w budynku przy ul. Piastowskiej. W strukturze kostrzyńskiego szkolnictwa średniego, dominują średnie i zawodowe szkoły techniczne. Uczniowie mogą zdobywać zawody technika ekonomisty, technika hotelarza, kształcić się w liceum profilowanym o specjalności usługowo-gospodarczej lub zarządzanie informacją, kształcić się w klasach wielozawodowych szkoły zasadniczej, albo też zdecydować się na naukę w jedynym w mieście liceum ogólnokształcącym. W Kostrzynie nad Odrą funkcjonują również szkoły policealne – Wyższa Samorządowa Szkoła Zawodowa oraz ośrodek zamiejscowy Uniwersytetu Szczecińskiego.

Placówką pomocniczą dla kostrzyńskiego systemu edukacji jest Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna podległa Starostwu Powiatowemu.

#### **b) Ochrona zdrowia i opieka socjalna**

System opieki zdrowotnej i socjalnej na terenie Kostrzyna nad Odrą tworzą: szpital, przychodnie i praktyki lekarskie, apteki, żłobek oraz ośrodek pomocy społecznej.

Na terenie miasta funkcjonuje jeden szpital przy ul. Narutowicza. Obiekt został przekształcony w 2007 roku w Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Powiatowej Spółki Komunalnej „Szpital Leśny”. Szpital obejmuje rejonem zapobiegawczo-leczniczym mieszkańców miasta i sąsiednich gmin. Aktualnie w ośrodku działają m.in. następujące oddziały: chirurgiczno-rehabilitacyjny, internistyczny, okulistyczny, ginekologiczno-położniczy, ratunkowy i intensywnej opieki medycznej. Kostrzyńskiemu szpitalowi podlegają także inne jednostki organizacyjne zlokalizowane w mieście i okolicach.

O ile dostępność leczenia szpitalnego ulega zmniejszaniu, to poprawia się dostęp do leczenia ambulatoryjnego. Wynika to z faktu, iż w całym regionie wzrosła liczba lekarzy, co złagodziło skutki likwidacji miejsc w szpitalach. W połowie lat 90-tych w mieście funkcjonowały tylko 3 przychodnie. Aktualnie oprócz ośrodka szpitalnego w Kostrzynie nad Odrą funkcjonuje 5 przychodni, wśród których nie ma już ani jednej placówki publicznej. Są to: NZOZ „Medicus” (ul. Wyszyńskiego), NZOZ „Remedium” (ul. Fabryczna), NZOZ „Kolejarz” (ul. Solidarności), NZOZ „Almed” (ul. Wyszyńskiego, CH Orion), „VitaDent” (przychodnia stomatologiczna).

W ciągu lat 90-tych rozwinął się lokalny rynek farmaceutyczny i dostęp do aptek stał się łatwiejszy. Aktualnie mieszkańcy miasta mogą korzystać z 5 aptek.

W Kostrzynie nad Odrą funkcjonuje również niepubliczny żłobek („Klub Maluszka”) zlokalizowany na ul. Kard. S. Wyszyńskiego, zajmujący się opieką nad najmłodszymi dziećmi. W mieście działa też podległy Starostwu Powiatowemu zakład stacjonarnej opieki społecznej dla osób starszych (Dom Seniora) na ul. Narutowicza.

Liczne jednostki pomocowe działają w ramach miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej mieszczącego się na ul. Niepodległości, m.in. Dział Pomocy Środowiskowej, Dział Świadczeń Społecznych, Klub Integracji Społecznej, jadalnia. Funkcjonująca w latach poprzednich noclegownia dla osób bezdomnych, została zlikwidowana ze względu na niewielką skalę problemu w mieście.

Prognozy demograficzne dla Polski zakładają wydłużanie średniej trwania życia oraz powolne starzenie się społeczeństwa, wskutek wzrostu liczebności grupy w wieku poprodukcyjnym. W związku z powyższą tendencją należy przypuszczać, że w kolejnych latach zainteresowanie usługami medycznymi, a także farmaceutycznymi będzie się zwiększać. Z tego samego względu konieczny jest rozwój zakładów opieki społecznej, oferujących możliwość dziennego lub dobowego pobytu osobom starszym i niesprawnym ruchowo lub psychicznie.

Z drugiej zaś strony stosunkowo duży lokalny przyrost naturalny uzasadnia także tworzenie nowych miejsc w żłobkach. Popyt na opiekę nad małymi dziećmi wzrasta wraz z rozwojem aktywności zawodowej kobiet, zwłaszcza legitymujących się wyższym wykształceniem.

### **c) Kultura, sport i rekreacja**

Kostrzyńskie obiekty infrastruktury sportowo-rekreacyjnej zostały omówione w paragrafie dotyczącym zainwestowania turystyki i rekreacji. Podstawowe znaczenie organizacyjne w tej sferze ma Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji (MOSiR), który dysponuje stadionem, odkrytą pływalnią, boiskiem do siatkówki, halą miejską i przystanią sportów wodnych. Ośrodek zajmuje się sportem szkolnym i rekreacją mieszkańców miasta. Obiekty sportowe są udostępniane również organizacjom pozarządowym, realizującym zadania publiczne w zakresie kultury fizycznej.

Na instytucje kulturalne w Kostrzynie nad Odrą składają się 2 domy kultury, biblioteka publiczna oraz galeria. Centrum działalności kulturalnej miasta jest miejski dom kultury – Kostrzyńskie Centrum Kultury na ul. Sikorskiego. Ośrodek prowadzi zespoły,

a także liczne pracownie, kluby i koła zainteresowań. KCK jest organizatorem ok. 30 stałych imprez kulturalnych o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym, w tym również ogólnopolskim i międzynarodowym. Centrum jest m.in. współorganizatorem Przystanku Woodstock.

Przy centrum funkcjonuje amfiteatr na 1700 miejsc. KCK prowadzi także Klub Osiedlowy na Osiedlu Leśnym oraz Galerię „Dialog” przy ul. Kościuszki, która jest organizatorem koncertów jazzowych, wystaw malarskich i innych imprez kulturalnych. W strukturze KCK działa również biblioteka miejska na ul. Dworcowej, której zasoby sięgają ponad 30 tys. woluminów. Planuje się wydzielenie biblioteki jako osobnej instytucji kultury.

Funkcję drugiego domu kultury pełni Europejskie Centrum Spotkań Seniorów i Osób Niepełnosprawnych na ul. Fabrycznej. Nowoczesny obiekt w miejscu dawnej kęgielni zakładów celulozowych, został oddany do użytku w ostatnich latach, a jego budowa była współfinansowana ze środków unijnych (Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego). Od kwietnia 2007 roku obiekt wszedł w struktury KCK.

Osobną instytucją kultury jest Muzeum Przyrodnicze na ul. Dworcowej, które jest obiektem rozwijającym się.

#### **d) Cmentarze i obiekty kultu religijnego**

Na terenie Kostrzyna nad Odrą znajduje się 5 cmentarzy, z których 2 są czynne – cmentarz komunalny przy ul. Sportowej oraz cmentarz w Drzewicach przy ul. Cmentarnej. Nieczynne obiekty to cmentarz w Szumiłowie przy ul. Kostrzyńskiej, cmentarz-pomnik jeńców pomordowanych w hitlerowskim obozie Stalag III, a także cmentarz-pomnik żołnierzy radzieckich poległych w II wojnie światowej na terenie Starego Miasta.

W mieście funkcjonują następujące kościoły i związki wyznaniowe:

- Parafia Rzymskokatolicka pw. Najświętszej Marii Panny Matki Kościoła,
- Parafia Rzymskokatolicka pw. Matki Bożej Rokitniańskiej,
- Zbór Chrześcijańskiej Wspólnoty Zielonoświątkowej,
- Kościół Zielonoświątkowy „Nowe Życie”,
- Kościół Nowoapostolski,
- Dom Modlitwy Świadków Jehowy.

#### **e) Instytucje bezpieczeństwa publicznego**

Położenie Kostrzyna nad Odrą jest atutem, lecz jednocześnie generuje szereg zagrożeń natury przyrodniczej oraz społecznej. Nadrzeczne położenie naraża miasto na ryzyko podtopień i powodzi. Znaczny ruch samochodowy i kolejowy przecinający strefę centralną miasta generuje zagrożenia natury komunikacyjnej. Natomiast lokalizacja ośrodka w strefie pogranicza sprzyja zachowaniom kryminogennym i patologicznym – wśród przestępstw dominują oszustwa oraz kradzieże, w tym głównie samochodów. Położenie miasta sprzyja ponadto rozwojowi prostytucji.

Do instytucji bezpieczeństwa publicznego w Kostrzynie nad Odrą zalicza się następujące jednostki i organizacje: Komenda Policji, Straż Miejska, Sąd Grodzki w Słubicach (filia w Kostrzynie nad Odrą), Urząd Celny w Rzepinie (oddział drogowy i kolejowy w Kostrzynie nad Odrą), Straż Graniczna, Służba Ochrony Kolei, Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza Państwowej Straży Pożarnej, Obrona Cywilna (drużyna ratownictwa wodnego), Miejski Komitet Przeciwpowodziowy, a także Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych.



### **3. Uwarunkowania wynikające z dokumentów strategicznych o randze ponadlokalnej i lokalnej**

Lokalny Program Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą jest zgodny z priorytetami i celami rozwojowymi, zapisanymi w wielu niżej wymienionych dokumentach strategicznych oraz planistycznych, sporządzonych dla regionu i miasta.

#### **3.1. Aktualizacja strategii rozwoju województwa lubuskiego z horyzontem czasowym do 2020 roku**

Ocena sytuacji województwa lubuskiego na tle kraju oraz wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań rozwoju pozwoliła na sformułowanie najważniejszych wyzwań (celów) rozwojowych, które zostały zawarte w strategii rozwoju województwa opracowanej w 2000 roku. Następnie cele te zaktualizowano i poddano ocenie w Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego z horyzontem czasowym do 2020 roku. Do najważniejszych celów zapisanych w dokumencie należą:

- 1) Zapewnienie przestrzennej, gospodarczej i społecznej spójności regionu (osiągnięcie tego celu będzie możliwe poprzez działania takie, jak: poprawa infrastruktury drogowej, intensyfikacja wewnętrznych więzi gospodarczych, społecznych i instytucjonalnych, umacnianie świadomości regionalnej).
- 2) Podniesienie poziomu wykształcenia społeczeństwa i zwiększenie potencjału innowacyjnego nauki i gospodarki (cel ten zostanie osiągnięty poprzez zintensyfikowanie kształcenia na poziomie średnim i wyższym oraz szybki rozwój placówek naukowo-badawczych i instytucji transferu technologii).
- 3) Rozwój przedsiębiorczości – położenie województwa lubuskiego sprzyja rozwojowi kontaktów z partnerami zagranicznymi, co stanowi niezwykle ważny potencjał rozwoju województwa (aby cel ten został osiągnięty należy dążyć, aby coraz więcej przedsiębiorstw w regionie stało się równymi partnerami w wymianie handlowej, technologicznej i kapitałowej. Sytuacja taka jest możliwa dzięki podjęciu działań wspomagających miejscową przedsiębiorczość, szczególnie małe i średnie przedsiębiorstwa, dominujące w strukturze gospodarczej województwa).
- 4) Efektywne wykorzystanie zasobów środowiska naturalnego i kulturowego (województwo lubuskie cechuje stosunkowo mało zanieczyszczone środowisko przyrodnicze, atrakcyjne zasoby przyrodnicze oraz zasoby historyczno-kulturowe. Zasoby te mogą stać się jednym z ważnych czynników rozwoju społeczno-gospodarczego).

Realizacja wyżej wymienionych, ściśle ze sobą powiązanych wyzwań rozwojowych powinna sprzyjać tworzeniu przestrzeni gospodarczej i społecznej, przyjaznej inwestorom i mieszkańcom regionu.

#### **3.2. Strategia zrównoważonego rozwoju powiatu gorzowskiego**

Strategia zrównoważonego rozwoju powiatu gorzowskiego definiuje następujący, nadrzędny cel rozwoju powiatu:

*„Powiat gorzowski to silny gospodarczo i atrakcyjny inwestycyjnie przygraniczny region z rozbudowaną infrastrukturą techniczną i społeczną. To miejsce, w którym wzrost poziomu życia mieszkańców idzie w parze z ochroną walorów przyrodniczych i dóbr kultury, a dynamicznie rozwijająca się przedsiębiorczość, rolnictwo i turystyka zapewnia godne i szczęśliwe życie jego mieszkańców”.*

Dokument powstał w 2001 roku z horyzontem czasowym do 2010 roku. Strategia powstała w celu określenia kierunków rozwoju powiatu gorzowskiego i bazuje na obiektywnym ustaleniu sytuacji powiatu, stanie lokalnej gospodarki oraz odniesieniu do szerszego, regionalnego tła. W strategii zdefiniowane są cztery kluczowe problemy:

- 1) Poprawa stanu środowiska z uwzględnieniem walorów i zasobów przyrodniczych (główne cele to: ochrona powietrza, ochrona wód podziemnych i powierzchniowych, zachowanie i ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych).
- 2) Tworzenie warunków dla wszechstronnego rozwoju przedsiębiorczości, nowoczesnej gospodarki, szczególnie rolnictwa, turystyki, drobnego przemysłu i współpracy transgranicznej (główne cele to: łagodzenie skutków bezrobocia poprzez generowanie miejsc pracy, wykorzystanie istniejącej bazy dla wdrażania i rozwoju nowoczesnych, ekologicznych technologii w rolnictwie i przemyśle, zwiększenie aktywności gospodarczej mieszkańców, zwłaszcza wsi, poprzez rozwój produkcji nierolniczej i usług, wspieranie rozwoju turystyki i agroturystyki, rozwój współpracy transgranicznej).
- 3) Rozbudowa infrastruktury technicznej ze szczególnym uwzględnieniem poprawy stanu technicznego dróg, rozbudowy sieci kanalizacyjnej i energetycznej (cele główne to: poprawa stanu technicznego i dostępności dróg powiatowych, gminnych, wojewódzkich i krajowych, rozwój sieci wodociągowo-kanalizacyjnej wraz z oczyszczalniami ścieków, rozwój gazownictwa, modernizacja i rozwój sieci energetycznej i ciepłowniczej na terenie Powiatu, koordynacja budowy i modernizacja sieci telefonii przewodowej i bezprzewodowej na terenach wiejskich, stworzenie warunków dla rozwoju budownictwa).
- 4) Rozwój różnych form edukacji i szkolnictwa oraz poprawa bezpieczeństwa socjalnego poprzez rozbudowę i wzmocnienie sektora społecznego (cele główne to: zapewnienie bezpieczeństwa obywatelom, umacnianie potencjału zdrowotnego społeczeństwa w powiecie, podniesienie poziomu wykształcenia społeczeństwa i rozwój szkolnictwa ponadgimnazjalnego w powiązaniu z partnerem przygranicznym, poprawa bezpieczeństwa socjalnego osób niepełnosprawnych, stworzenie warunków dla rozbudowy i wzmocnienia sektora społecznego).

### **3.3. Strategia rozwoju miasta Kostrzyn nad Odrą**

Zgodnie ze Strategią rozwoju miasta Kostrzyn nad Odrą przyjętą *Uchwałą Nr XLII/392/06 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 29 czerwca 2006 roku* ustalona została misja miasta na lata 1999 – 2014, która w intencji władz i społeczności lokalnej określa dążenia do dalszego wzmocniania miasta jako ośrodka administracyjnego i przemysłowego. Misja ta podkreśla ponadto walory przyrodnicze miasta i okolic dla rozwoju turystyki.

*„Kostrzyn nad Odrą – miasto dynamicznego rozwoju, przyjazne dla mieszkańców, atrakcyjne gospodarczo i turystycznie, wiodący ośrodek administracyjny i przemysłowy w regionie”.*

Strategia rozwoju miasta Kostrzyn nad Odrą zawiera listę celów strategicznych, do których należą:

- 1) Tworzenie warunków dla przyciągania inwestorów zewnętrznych w oparciu o Specjalną Strefę Ekonomiczną oraz dla rozwoju istniejących i nowotworzonych przedsiębiorstw gospodarczych w mieście.
- 2) Tworzenie lobbingu wewnętrznego i zewnętrznego na rzecz utworzenia powiatu, oraz instytucji rządowych o znaczeniu ponadlokalnym.
- 3) Rozwój mieszkalnictwa oraz towarzyszącej mu infrastruktury technicznej.
- 4) Tworzenie warunków dla rozwoju szkolnictwa we współpracy z krajowymi i zagranicznymi instytucjami oświatowymi.
- 5) Stworzenie warunków do aktywnego wypoczynku z wykorzystaniem walorów turystyczno-krajobrazowych Kostrzyna i okolic oraz rozwój bazy sportowo-rekreacyjnej.
- 6) Rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej, szczególnie w zakresie komunikacji drogowej i wodnej.
- 7) Ochrona środowiska naturalnego, a w szczególności rozbudowa infrastruktury w tym zakresie (gospodarka odpadami, gospodarka wodno-ściekowa).
- 8) Opracowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- 9) Stworzenie warunków do rozwoju infrastruktury obsługi ludności w zakresie opieki socjalnej oraz kulturalnej i zdrowotnej.

### **3.4. Program ochrony środowiska dla gminy miejskiej Kostrzyn nad Odrą na lata 2004 – 2011**

Biorąc pod uwagę wojewódzkie i powiatowe priorytety w zakresie ochrony środowiska w powiecie gorzowskim (cel nadrzędny do 2011 tj. *„zrównoważony rozwój powiatu zgodnie z programem zrównoważonego rozwoju województwa, w którym ochrona środowiska ma znaczący wpływ na przyszły charakter regionu i równocześnie wspiera jego rozwój gospodarczy i społeczny”*) oraz strategię rozwoju miasta, w Programie ochrony środowiska dla gminy miejskiej Kostrzyn nad Odrą na lata 2004 – 2011 przyjęto następującą wizję:

*„Gmina przyjazna dla mieszkańców, atrakcyjna gospodarczo i turystycznie oraz zachowująca dziedzictwo kulturowe i przyrodnicze”.*

Ochrona środowiska jest jedną z głównych dróg prowadzących do osiągnięcia zrównoważonego rozwoju, dlatego istotne jest zauważenie jej roli w kształtowaniu przyszłego charakteru regionu. Poza ochroną środowiska, elementami zrównoważonego rozwoju są ład ekologiczny, społeczny, gospodarczy i przestrzenny. Aby to osiągnąć w programie ochrony środowiska wytyczono cele i kierunki działań w zakresie rozwoju społeczno-gospodarczego i ochrony środowiska, takie jak:

- 1) Racjonalne użytkowanie zasobów naturalnych, a więc zmniejszenie zużycia energii, surowców i materiałów, wzrost udziału wykorzystywanych zasobów odnawialnych, ochrona zasobów kopalin.
- 2) Ochrona powietrza, ochrona przed hałasem, czyli zapewnienie wysokiej jakości powietrza poprzez redukcję emisji gazów i pyłów oraz zminimalizowanie uciążliwego hałasu.
- 3) Ochrona wód, tj. zapewnienie odpowiedniej jakości użytkowej wód, racjonalizacja zużycia wody, ochrona przed powodzią, właściwa gospodarka wodno-ściekowa.
- 4) Ochrona gleb.
- 5) Ochrona zasobów przyrodniczych, a więc zachowanie zasobów przyrodniczych z uwzględnieniem ich różnorodności oraz rozwój zasobów leśnych, racjonalna eksploatacja lasów.
- 6) Prowadzenie skutecznej akcji edukacyjnej i informacyjnej umożliwiające powodzenie realizacji określonych działań.

Realizacja powyższych celów strategicznych powinna zapewnić miastu rozwój zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Kostrzyn nad Odrą nie zakłada ingerencji w środowisko przyrodnicze i jego komponenty, a jedynie poprawę walorów tego środowiska by zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju proces integracji działań politycznych, gospodarczych i społecznych następował z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

### **3.5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą**

Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą *Uchwałą Nr X/97/2003 z dnia 10 lipca 2003 roku* przyjęła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, do którego zmiany przystąpiono *Uchwałą Nr XLIII/393/06 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 31 sierpnia 2006 roku*. Do zmiany studium przystąpiono w związku ze zmianami prawnymi w zakresie planowania przestrzennego, jak również w wyniku dynamicznych zmian zachodzących w mieście. Obecnie trwają prace proceduralno-projektowe.

### **3.6. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Na obszarze miasta Kostrzyn nad Odrą obowiązuje obecnie dziesięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązywanie planu miejscowego na danym obszarze może wpływać korzystnie na proces rewitalizacji, przez silne oddziaływanie regulacyjne. Natomiast brak planu może niejednokrotnie stanowić przeszkodę w prowadzeniu harmonijnych działań rewitalizacyjnych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

## 4. Założenia Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą

Lokalny Program Rewitalizacji przyjęty i koordynowany przez gminę jest wieloletnim programem działań w sferze przestrzeni, urządzeń technicznych, społeczeństwa i gospodarki zmierzający do wyprowadzenia rewitalizowanego obszaru z sytuacji kryzysowej oraz stworzenia warunków do dalszego rozwoju. Istotę opracowania programu przedstawiono w rozdziale pierwszym niniejszego opracowania. W tym miejscu uwaga została skupiona na konkretnych założeniach dla Kostrzyna nad Odrą. Przedstawiono ramy czasowe oraz zasięg terytorialny programu, a także sposoby wyznaczenia obszarów problemowych w mieście.

### 4.1. Ramy czasowe realizacji programu

Ramy czasowe Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą na lata 2009 – 2013, nawiązują do okresu budżetowego Unii Europejskiej obejmującego lata 2007 – 2013. Budżet wspólnotowy wyznacza ramy dla rozmaitych programów krajowych, służących wspomaganie wykorzystania funduszy unijnych. Jednym z takich programów jest Lubuski Program Operacyjny na lata 2007 – 2013, w ramach którego można konstruować lokalne programy rewitalizacji. Ponieważ dwa lata z powyższego zakresu już upłynęły, zasadnym było wyznaczenie granic czasowych niniejszego programu na lata 2009 – 2013.

Zadania inwestycyjne zapisane w Lokalnym Programie Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą, przewiduje się zrealizować w latach 2009 – 2011. Wybór takiego horyzontu czasowego podyktowany był koniecznością wskazania zadań priorytetowych oraz oceną możliwości współfinansowania poszczególnych zadań inwestycyjnych z funduszy europejskich. Natomiast lata 2012 – 2013 stanowią rezerwę czasową, przeznaczoną na umieszczenie w programie ewentualnych nowych zadań zgodnie z zasadą otwartości dokumentu, a także koniecznością jego aktualizacji.



Ryc.1. Ramy czasowe realizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą na lata 2009 – 2013

Źródło: opracowanie własne.

## **4.2. Zasięg terytorialny rewitalizowanego obszaru – delimitacja obszarów problemowych**

Jednym z elementów przygotowawczych Lokalnego Programu Rewitalizacji jest dokonanie odpowiednich analiz rozpoznawczych, które pomogą określić jakie są granice terenu znajdującego się w sytuacji kryzysowej, jak dalece uzasadniona jest realizacja projektów rewitalizacyjnych, a także jaki zakres rzeczowy powinny mieć działania.

Za obszary degradacji materialnej w mieście Kostrzyn nad Odrą należy uznać obszary, które charakteryzuje: zły stan techniczny budynków, zły stan techniczny dróg i chodników, brak miejsc parkingowych, brak zieleni publicznej, utrudnienia dla osób niepełnosprawnych, braki infrastruktury w zakresie m.in. kanalizacji, gazociągu i oświetlenia. Natomiast obszary deprivacji społecznej to obszary dotknięte takimi problemami społecznymi jak m.in.: ubóstwo, bezrobocie, przestępczość, alkoholizm, narkomania.

Delimitacji obszarów o największym w mieście nawarstwieniu negatywnych czynników dokonano na podstawie trzech metod: zestawu wybranych kryteriów, przeprowadzonych badań ankietowych oraz na podstawie złożonych wniosków przez podmioty współuczestniczące w procesie rewitalizacji. Efektem finalnym jest synteza wyników delimitacji prowadzonej wszystkimi trzema metodami.

### **4.2.1. Delimitacja obszarów problemowych na podstawie wybranych kryteriów**

Podstawową metodą delimitacji obszarów problemowych w mieście była analiza negatywnych zjawisk występujących na poszczególnych obszarach miasta. Dokonując wyboru obszaru uwzględniono kryteria, zgodnie z wytycznymi do tworzenia Lokalnych Programów Rewitalizacji dla województwa lubuskiego na lata 2007 – 2013. Są to następujące wskaźniki (w nawiasie podano dostosowanie wskaźnika do potrzeb niniejszego programu):

- 1) wysoki poziom ubóstwa i wykluczenia mierzony liczbą osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej (udział % osób korzystających z zasiłków w ogólnej liczbie mieszkańców ulicy),
- 2) wysoki poziom bezrobocia (udział % bezrobotnych w ogólnej liczbie mieszkańców ulicy),
- 3) wysoki poziom przestępczości (liczba przestępstw na 100 mieszkańców ulicy).

Za wyborem tych kryteriów przemawiało uzyskanie kompleksowych danych z poszczególnych instytucji, co było zgodne z przyjętą metodologią pracy. Wyznaczenie obszarów przewidzianych do rewitalizacji na podstawie określonych kryteriów nastąpiło z uwzględnieniem analizy obecnej sytuacji w mieście Kostrzyn nad Odrą. Analiza obejmowała cały obszar miasta w jego granicach administracyjnych, jednak szczegółowo badano poszczególne ulice miasta. Wskaźniki stanowią udział osób dotkniętych zjawiskami negatywnymi w ogóle mieszkańców danej ulicy. Dane dotyczące liczby osób korzystających z pomocy opieki społecznej, liczby osób bezrobotnych, a także liczby popełnionych przestępstw w mieście Kostrzyn nad Odrą z podziałem na poszczególne ulice miasta przedstawia Tab.20.

Tab.20. Występowanie zjawisk negatywnych w Kostrzynie nad Odrą w podziale na ulice

miejsce występowania zjawiska (ulica)	liczba mieszkańców	liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej	liczba osób bezrobotnych	liczba popełnionych przestępstw
Adama Mickiewicza	193	20	6	-
Akacyjowa	206	45	4	3
Aleksandra Zawadzkiego	76	-	2	1
Asfaltowa	356	133	24	20
Bolesława Chrobrego	25	1	2	1
Chemików	51	-	1	1
Cmentarna	38	1	2	7
Czereśniowa	191	9	2	4
Drzewicka	525	37	8	17
Dworcowa	73	16	4	20
Fryderyka Chopina	159	20	4	1
Gabriela Narutowicza	222	17	2	17
Gen. Tadeusza Kutrzeby	162	53	3	2
Główna	153	7	2	1
Gorzowska	1287	87	55	48
Jagiellońska	195	9	4	2
Jana Pawła II	826	94	14	27
Jaśminowa	109	16	5	1
Kard. S. Wyszyńskiego	536	38	14	34
Kostrzyńska	162	21	3	7
Kościelna	80	10	2	1
Krótką	165	16	5	4
Kwiatowa	26	-	1	-
Leśna	64	1	2	-
Lipowa	34	-	1	2
Ludwika Banaszaka	31	-	2	6
Łączna	20	2	1	1
Łódzka	85	2	2	1
Marii Konopnickiej	1031	39	26	16
Mikołaja Kopernika	78	9	2	4
Mikołaja Reja	272	23	4	18
Nadbrzeżna	62	5	2	7
Namyślińska	46	1	2	2
Niepodległości	239	10	15	43
Orła Białego	792	76	16	41
Osiedle „B”	170	35	5	2
Osiedle „C”	102	2	2	1
Osiedle 3-go Maja	531	22	17	11
Osiedle Kolejowe	77	13	1	1
Osiedle Leśne	856	139	29	18
Osiedle Mieszka I	1647	132	39	9
Osiedle nad Wartą	83	-	2	2
Osiedle Słowiańskie	776	80	20	14
Osiedle Warniki	274	26	4	5
Osiedlowa	461	49	16	8

Źródło: opracowanie własne na podstawie różnych źródeł.

Tab.20. Występowanie zjawisk negatywnych w Kostrzynie nad Odrą w podziale na ulice (cd.)

miejsce występowania zjawiska (ulica)	liczba mieszkańców	liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej	liczba osób bezrobotnych	liczba popełnionych przestępstw
Owocowa	33	5	2	2
Piaskowa	57	12	3	-
Plac Grunwaldzki	164	26	7	2
Polna	87	4	4	1
Różana	150	16	5	3
Saperska	139	38	5	2
Słoneczna	166	27	3	3
Sportowa	48	9	2	14
Stefana Czarnieckiego	78	-	2	1
Szkolna	78	3	4	1
Świerkowa	45	-	3	-
Tadeusza Kościuszki	138	15	3	10
Targowa	46	-	1	2
Turkusowa	38	-	1	-
Wąska	30	-	2	-
Wesoła	36	7	1	1
Wędkarska	210	5	5	7
Wiśniowa	120	6	3	-
Wodna	246	17	8	8
Wojska Polskiego	464	21	11	11
Zaulek Wodny	38	-	3	1
Zielona	85	8	4	6
Złota	141	4	5	1
Żeglarska	644	37	13	27

Zródło: opracowanie własne na podstawie różnych źródeł.

Analiza danych dotyczących poziomu ubóstwa i wykluczenia na poszczególnych ulicach miasta wykazała, że najwięcej osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej zamieszkuje ulicę Asfaltową (37% ogółu mieszkańców ulicy), wysoki wskaźnik odnotowano także na ulicy Kutrzeby (33%) oraz na ulicy Saperskiej (27%). Są to rejony, które w wyznaczeniu obszarów problemowych na podstawie badań ankietowych charakteryzowała duża liczba wskazań mieszkańców (*patrz kolejny paragraf*). Ze względu na wartości absolutne według tego kryterium największe nagromadzenie przypadków występuje na os. Leśnym (139 osób), ul. Asfaltowej (133) oraz na os. Mieszka I (132).

Najwyższy poziom bezrobocia wśród mieszkańców poszczególnych ulic miasta, występuje na ulicach: Bolesława Chrobrego (8%), Asfaltowej (7%), Świerkowej (7%) oraz Wąskiej (7%). Ze względu na wartości absolutne najwięcej osób bezrobotnych zamieszkuje na ul. Gorzowskiej (55 osób), os. Mieszka I (39) oraz na os. Leśnym (29).

Ostatnim wskaźnikiem brany pod uwagę przy wyznaczeniu obszarów problemowych był wysoki poziom przestępczości. Analiza danych dotyczących liczby popełnianych przestępstw wykazała, że najwięcej przestępstw na każdych 100 mieszkańców ulicy przypada na ulicach: Sportowej (29), Dworcowej (27), Ludwika Banaszaka (19) oraz Cmentarnej (18) i Niepodległości (18). Największa w kategoriach bezwzględnych liczba przestępstw przypada na ulice: Gorzowską (48), Niepodległości (43) i Orła Białego (41).



#### 4.2.2. Delimitacja obszarów problemowych na podstawie badań ankietowych

Istotnym sposobem wyznaczenia obszarów problemowych w Kostrzynie nad Odrą było przeprowadzenie badań ankietowych wśród mieszkańców miasta. Zdecydowano się na ten rodzaj badania, gdyż badanie ankietowe jest metodą zbierania pierwotnych danych. Metoda ta pozwala bezpośrednio od mieszkańców zebrać opinie na istotne tematy problemowe. Badanie cieszyło się dużym powodzeniem i mieszkańcy chętnie odpowiadali na zadawane pytania.

Opracowanie wyników badań pozwoliło na wyznaczenie obszarów dotkniętych problemami:

- społecznymi (ubóstwo, bezrobocie, przestępczość, alkoholizm, narkomania),
- przestrzennymi (zły stan techniczny budynków, zły stan techniczny dróg i chodników, brak miejsc parkingowych, brak zieleni publicznej, utrudnienia dla osób niepełnosprawnych, braki infrastrukturalne w zakresie kanalizacji, gazociągu, oświetlenia).

Ponadto w badaniu poruszono problem elementów brakujących w mieście lub elementów wymagających zmiany.

Wyniki badania ankietowego pozwoliły wyznaczyć w mieście Kostrzyn nad Odrą obszary przewidziane do rewitalizacji, gdzie nawarstwienie wszystkich problemów było największe. Wyznaczono trzy obszary wymagające natychmiastowych działań:

- a) Obszar I – teren Parku Miejskiego i Placu Wojska Polskiego;
- b) Obszar II – teren byłych koszar wojskowych i terenów przeciwległych;
- c) Obszar III – tereny tzw. Zatorza, głównie ulica Niepodległości i Orła Białego.

##### a) Obszar I

Obszar I to teren pomiędzy ulicami Generała Władysława Sikorskiego, Gorzowską a Mikołaja Kopernika, a więc głównymi ulicami w mieście o dużym natężeniu ruchu. Jest to teren stanowiący ściśle centrum miasta, ważny ze względu na pełnione funkcje społeczne (przestrzenie publiczne). Na obszarze tym wyznaczono do rewitalizacji w szczególności teren Parku Miejskiego oraz teren Placu Wojska Polskiego.

##### Park Miejski.

Park Miejski jako miejsce wypoczynku i rekreacji mieszkańców nie spełnia obecnie swoich podstawowych funkcji w dostatecznym zakresie ze względu na nagromadzenie na tym obszarze wielu negatywnych czynników:

- o charakterze społecznym
  - przestępczość,
  - alkoholizm i narkomania,
- w zakresie przestrzennym:
  - brak dostatecznego oświetlenia,
  - zły stan techniczny placów zabaw,
  - brak urządzeń sportowych dla młodzieży,
  - brak miejsc wypoczynku dla osób starszych,
  - niefunkcjonalny układ komunikacyjny (powstają liczne przedepty trawników),
  - zły stan techniczny istniejących nawierzchni,
  - brak zagospodarowania parkowej górki.

Park Miejski w obecnej formie burzy ład przestrzenny i estetykę otoczenia oraz wpływa negatywnie na wizerunek miasta, posiadając jednocześnie duży potencjał rozwojowy. W celu ożywienia przestrzeni parku organizuje się tutaj liczne koncerty, jednak bez odpowiedniego zagospodarowania obszar ten nie ma szansy rozwoju.

Rewitalizacja Parku Miejskiego obejmować powinna zmianę jego zagospodarowania w zakresie: placów zabaw, urządzeń sportowych dla młodzieży, elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci), zwiększenia oświetlenia i zmiany nawierzchni alejek, uporządkowania szaty roślinnej, zagospodarowania górki (np. ławki, zadaszenie). Park Miejski powinien być wizytówką centrum miasta i sprzyjać rozwojowi kontaktów społecznych, stać się miejscem, do którego chętnie uczęszczają mieszkańcy i gdzie każdy znajdzie coś dla siebie. Rewitalizacja funkcji użyteczności publicznej Parku Miejskiego jest niezwykle ważna dla ożywienia społeczno-gospodarczego i uzyskania ładu przestrzennego.



Ryc.2. Teren Parku Miejskiego – koncert dla mieszkańców miasta  
Źródło: Urząd Miasta.

### Plac Wojska Polskiego.

Na obszarze Placu Wojska Polskiego zauważono następujące problemy:

- o charakterze społecznym
  - alkoholizm,
- w zakresie przestrzennym:
  - brak dostatecznego oświetlenia,
  - zły stan techniczny istniejących nawierzchni,
  - nieuporządkowana szata roślinna,
  - zdewastowane elementy małej architektury.

Plac Wojska Polskiego pełni w mieście bardzo ważną funkcję użyteczności publicznej, jednak ze względu na swój obecny wygląd stanowi element obniżający estetykę centrum miasta. W Kostrzynie nad Odrą brakuje rynku, dlatego miejscem spotkań mieszkańców podczas większych imprez (m.in. Finału Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy czy spotkań noworocznych) jest Plac Wojska Polskiego. Plac ten, wraz ze znajdującym się po drugiej stronie ulicy Parkiem Miejskim, powinien więc tworzyć zadbane centrum i stanowić wizytówkę miasta.

Plac powinien zostać zmodernizowany w zakresie: ogólnej aranżacji przestrzeni, zmiany nawierzchni, uporządkowania zieleni, wprowadzenia właściwego oświetlenia, a także zmiany zagospodarowania najbliższego otoczenia. Obecne otoczenie placu tworzą:

punkty handlowe, punkt gastronomiczny oraz ogólnodostępny parking. Plac Wojska Polskiego powinien stać się miejscem rozwoju kontaktów społecznych, miejscem odpoczynku oraz miejscem chętnie odwiedzanym przez turystów.



Ryc.3. Plac Wojska Polskiego – widok ogólny oraz stan nawierzchni  
Źródło: fot. I.Suska.

## b) Obszar II

Obszar II to teren byłych koszar wojskowych i terenów przeciwległych znajdujący się przy drodze relacji Kostrzyn nad Odrą – Gorzów Wlkp. (ul. Kard. S. Wyszyńskiego). Teren wyznaczają ulice Kutrzeby i Saperska, wzdłuż których zlokalizowana jest zmodernizowana zabudowa mieszkaniowa. Jeden z budynków zlokalizowany przy ulicy Kard. S. Wyszyńskiego wymaga natychmiastowych zabiegów naprawczych. Teren przeciwległy do obiektów pokoszarowych wyznaczony jest przez ulice: Plac Grunwaldzki, Wschodnia, Jaworowa, gdzie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jest w bardzo złym stanie technicznym.

Obszar ten cechuje duże nawarstwienie niekorzystnych problemów:

- o charakterze społecznym
  - ubóstwo,
  - bezrobocie,
  - przestępczość,
  - wandalizm i dewastacja istniejącego zagospodarowania,
  - alkoholizm i narkomania,
- w zakresie przestrzennym:
  - zły stan techniczny budynków,
  - zły stan techniczny dróg i chodników,
  - brak miejsc parkingowych,
  - brak zieleni publicznej,
  - utrudnienia dla osób niepełnosprawnych,
  - brak infrastruktury, takiej jak: kanalizacja, gazociąg, oświetlenie.

Poza wyżej wymienionymi problemami obszar ten uważany jest za ponure miejsce w mieście. Teren byłej jednostki wojskowej został wskazany w badaniu ankietowym jako obszar do natychmiastowej rewitalizacji, gdyż „*ma tworzyć dzielnicę miasta, a na razie przypomina getto z częściowo wyburzonymi murami*”. Zabiegów rewitalizacyjnych wymaga

przede wszystkim istniejąca zabudowa, która obecnie ulega dewastacji. Konieczne są również inwestycje w infrastrukturę techniczną, głównie kanalizację, gazociągi oraz oświetlenie. Brak oświetlenia, sprawia iż obszar ten uważany jest za niebezpieczny. Niezbędna jest poprawa stanu dróg wewnętrznych, które obecnie są w bardzo złym stanie technicznym uniemożliwiającym normalne poruszanie się pojazdów. Ponadto na terenie tym brakuje placów zabaw dla dzieci, urządzeń sportowych dla młodzieży, brak jest zieleni publicznej, miejsc rozrywek, a także zaplecza handlowo-usługowego.



Ryc.4. Teren byłych koszar wojskowych: a) stan budynków, b) widok od strony ul. Jaworowej, c) stan dróg  
Źródło: fot. I.Suska.



Ryc.5. Przedwojenna zabudowa Placu Grunwaldzkiego  
Źródło: fot. I.Suska.

### c) Obszar III

Obszar III stanowią tereny tzw. Zatorza, głównie ulica Niepodległości i Orła Białego. Analiza wyników badania ankietowego wykazała bardzo duże nawarstwienie problemów społecznych na tym obszarze. Teren przewidziany do rewitalizacji obejmuje odcinek ulicy Niepodległości od wiaduktu kolejowego do terenu Przedszkola Miejskiego nr 3 „Ekoludki” oraz odcinek ulicy Orła Białego do skrzyżowania z ulicą Asfaltową oraz Drzewicką (rejon tzw. widełek).

Ulica Niepodległości po przejechaniu torów kolejowych jest główną osią komunikacyjną z centrum miasta na takie osiedla, jak osiedle Drzewice czy Szumiłowo. Jest to jedyna droga łącząca bezpośrednio wschodnią z zachodnią częścią miasta, a więc cechuje ją duże natężenie ruchu. Droga ta prowadzi także do największych zakładów przemysłowych w mieście.

Obszar ten cechuje duże nawarstwienie niekorzystnych problemów:

- o charakterze społecznym
  - ubóstwo,
  - bezrobocie,
  - przestępczość,
  - wandalizm i dewastacja istniejącego zagospodarowania (zwłaszcza terenu obok Przedszkola Miejskiego nr 3),
  - alkoholizm i narkomania,
- w zakresie przestrzennym:
  - zły stan techniczny budynków (zwłaszcza przy ul. Niepodległości 13-15),
  - zły stan techniczny dróg i chodników,
  - brak miejsc parkingowych,
  - brak zieleni publicznej,
  - utrudnienia dla osób niepełnosprawnych,
  - brak infrastruktury, takiej jak: kanalizacja, gazociąg, oświetlenie.

Poza powyższymi problemami, innymi niedoborami tego obszaru są: brak placów zabaw dla dzieci, brak supermarketów w sąsiedztwie, niebezpieczne skrzyżowanie ulicy Orła Białego z ulicą Jagiellońską oraz skrzyżowanie ulicy Orła Białego z ulicą Asfaltową i Drzewicką (tzw. widełki).

#### Budynek przy ulicy Niepodległości 13-15

Najważniejszym problemem, jeśli chodzi o budynek mieszkalny nr 13-15 przy ulicy Niepodległości jest jego zły stan techniczny oraz zagospodarowanie terenu bezpośrednio przylegającego. Obecnie budynek i jego zagospodarowanie nie harmonizują z otoczeniem, mocno burząc lokalny ład przestrzenny. Budynek ma zewnętrzną elewację w złym stanie technicznym, zdewastowane klatki schodowe, a wewnątrz podwórek tworzą komórki i stare niszczące budynki gospodarcze. Także chodnik przy budynku wymaga naprawy. Taka degradacja materialna budynku i jego otoczenia sprzyja nawarstwieniu zjawisk deprywacji społecznej, co znalazło odzwierciedlenie w wynikach badań ankietowych (duża liczba wskazań zjawisk krytycznych).



Ryc.6. Budynek przy ulicy Niepodległości 13-15: a) widok od frontu, b) niszczące budynki gospodarcze, c) zdewastowana klatka schodowa budynku przy ulicy Niepodległości 13  
Źródło: fot. I.Suska.

#### Teren Przedszkola Miejskiego nr 3 „Ekoludki” i parku do niego przyległego

Teren przedszkola i przylegającego do niego parku także charakteryzuje duże nawarstwienie negatywnych czynników, do których mieszkańcy zaliczyli głównie: zły stan techniczny budynków, wandalizm i dewastację terenu przedszkola, w tym placu zabaw i parku przyległego do przedszkola, a także alkoholizm i narkomanię. Rozwiązaniem problemu dewastacji mógłby być monitoring tego terenu, a także lepsze oświetlenie.

#### Budynki przy ulicy Orła Białego w okolicach skrzyżowania z ulicą Asfaltową i Drzewicką (rejon tzw. widełek)

Odcinek ulicy Orła Białego w okolicach skrzyżowania z ulicą Asfaltową i Drzewicką cechuje nawarstwienie takich problemów, jak: ubóstwo, bezrobocie, przestępczość, alkoholizm, narkomania, zły stan techniczny budynków, zły stan techniczny dróg i chodników, brak miejsc parkingowych, brak zieleni publicznej, brak placów zabaw dla dzieci, nawierzchnia drogi, a także problem niebezpiecznych skrzyżowań.

Zabiegi, jakie należałoby podjąć na tym obszarze obejmować powinny głównie rewitalizację substancji mieszkaniowej, uporządkowanie zagospodarowania oraz doposażenie terenu w takie elementy jak: place zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe dla młodzieży, elementy małej architektury, oświetlenie oraz zieleń. Konieczna jest także naprawa dróg i chodników.

Ponadto uwaga powinna zostać skupiona na rozwiązaniach konfliktowych skrzyżowań głównie ulicy Jagiellońskiej z ulicą Orła Białego oraz ulicy Orła Białego z ulicami Asfaltową i Drzewicką, w celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców i innych użytkowników drogi.

#### 4.2.3. Delimitacja obszarów problemowych na podstawie złożonych wniosków

W związku z opracowywaniem Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą na lata 2009 – 2013 do Urzędu Miasta wpłynęło kilka wniosków z propozycją umieszczenia określonych zadań w powyższym programie.

Wnioski obejmowały zadania z zakresu infrastruktury mieszkaniowej i lokalowej i dotyczyły remontów i termomodernizacji budynków. Zestawienie wniosków z propozycją zadań, które powinny znaleźć się w programie, prezentuje poniższa tabela.

Tab.21. Zestawienie wniosków złożonych do Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą

lp.	nazwa zadania	zakres zadania	koszty złotych (brutto)
1	termomodernizacja i remont kominów budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Krótkiej 1	<p>budynek mieszkalny w centrum miasta (22 lokale), wymagający przeprowadzenia remontów w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w piwnicach i na klatce schodowej,</li> <li>– remont elewacji wraz z dociepleniem,</li> <li>– wykonanie izolacji ścian piwnic łącznie z wymianą opaski i chodnika przy budynku,</li> <li>– remont kominów i wymiana ław kominiarskich,</li> <li>– wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej,</li> <li>– wymiana instalacji elektrycznej,</li> <li>– remont klatek schodowych;</li> </ul>	całkowity koszt zadania: 300.000
2	remont kapitalny budynku komunalnego przy ul. Niepodległości 13-15; termomodernizacja, remont wewnętrznych elementów budowlanych i instalacji	<p>budynek przeznaczony na socjalne lokale mieszkalne, wymagający pilnych remontów w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wykonanie izolacji ścian piwnic i wykonanie nowej opaski przy budynku,</li> <li>– remont elewacji wraz z dociepleniem,</li> <li>– wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz bram,</li> <li>– remont stropów, podłóg i przemurowanie pęknięć ścian,</li> <li>– naprawa tynków wewnętrznych ścian i sufitów,</li> <li>– wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej,</li> <li>– wymiana instalacji elektrycznej,</li> <li>– remont klatek schodowych;</li> </ul>	szacunkowy koszt zadania: 1.200.000
3	remont dachu papowego wraz z jego dociepleniem i remontem attyki w budynku komunalnym przy ul. Niepodległości 5	<p>budynek mieszkalny w centrum miasta (7 lokali), wymagający przeprowadzenia remontów w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wymiana pokrycia dachowego z papy wraz z dociepleniem połaci oraz remontem attyki;</li> </ul>	szacunkowy koszt zadania: 70.000

Źródło: opracowanie własne.

Tab.21. Zestawienie wniosków złożonych do Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą (cd.)

lp.	nazwa zadania	zakres zadania	koszty złotych (brutto)
4	termomodernizacja budynków mieszkalnych przy ul. Żeglarskiej 29 i 56	budynki przeznaczone na socjalne lokale mieszkalne, wymagające pilnych remontów w zakresie: <ul style="list-style-type: none"> <li>– remont elewacji wraz z dociepleniem,</li> <li>– wykonanie izolacji ścian piwnic i wykonanie nowej opaski przy budynku;</li> </ul>	szacunkowy koszt zadania: 190.000
5	termomodernizacja i wykonanie kanalizacji deszczowej budynku mieszkalnego przy ul. Prostej 24	budynek mieszkalny (5 lokali, w tym 3 socjalne), wymagający przeprowadzenia remontów w zakresie: <ul style="list-style-type: none"> <li>– remont elewacji wraz z dociepleniem,</li> <li>– wykonanie izolacji ścian piwnic i wykonanie nowej opaski przy budynku,</li> <li>– budowa kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe z dachu i terenu wokół budynku;</li> </ul>	szacunkowy koszt zadania: 140.000
6	termomodernizacja budynków mieszkalnych przy ul. Os. Leśne 11 i 12	budynki mieszkalne na obrzeżach miasta (po 2 lokale), wymagające przeprowadzenia pilnych remontów w zakresie: <ul style="list-style-type: none"> <li>– remont pokrycia dachowego,</li> <li>– remont elewacji wraz z dociepleniem,</li> <li>– wykonanie izolacji ścian piwnic i wykonanie nowej opaski przy budynku,</li> </ul>	szacunkowy koszt zadania: 180.000

Źródło: opracowanie własne.

Wszystkie z wyżej wymienionych zadań cechuje uzasadniona konieczność realizacji. Wnioskodawcą pierwszego zadania jest Wspólnota Mieszkaniowa Krótka 1. Uzasadnieniem realizacji zadania są niewystarczające środki z wpływów na fundusz remontowy oraz niskie dochody właścicieli lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku. Wykonany remont poprawi niski poziom wartości zasobu mieszkaniowego i niski poziom wartości energetycznej budynku.

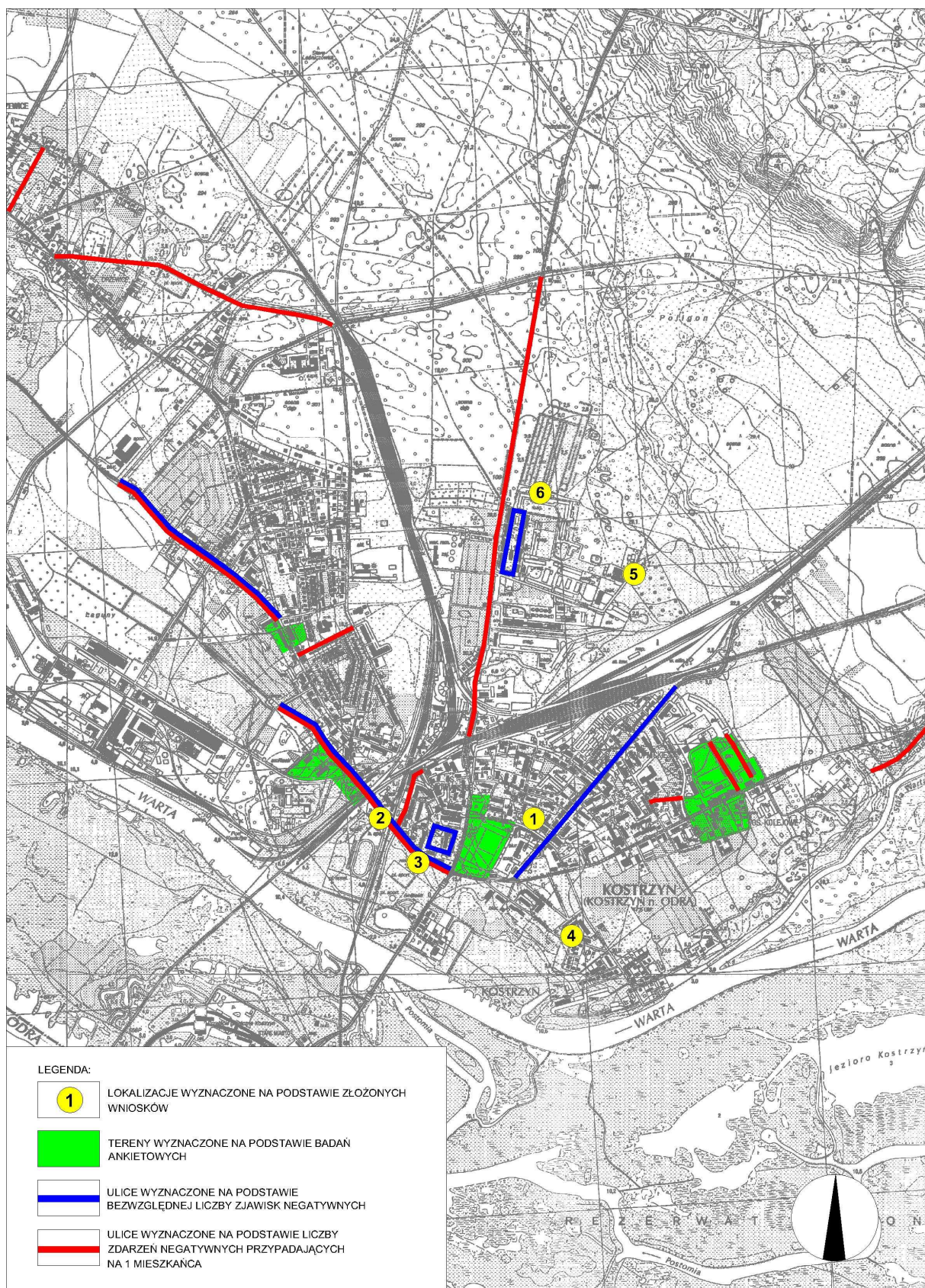
Wnioskodawcą i jednocześnie zarządcą komunalnego zasobu mieszkaniowego budynków wskazanych do rewitalizacji poprzez pozostałe zadania jest przedsiębiorstwo Miejskie Zakłady Komunalne Sp. z o.o.

Uzasadnieniem konieczności przeprowadzenia powyższych zadań są niewystarczające środki z wpływów czynszowych, gdyż większość mieszkań w tych budynkach stanowią lokale socjalne. Wykonanie zadań w tych budynkach poprawi niski poziom wartości zasobu mieszkaniowego oraz niski poziom wartości energetycznej budynków.

#### 4.2.4. Delimitacja obszarów problemowych – synteza

Wszystkie trzy metody delimitacji obszarów problemowych pozwoliły wyznaczyć miejsca cechujące się nagromadzeniem negatywnych zjawisk natury przestrzennej i społecznej (*patrz Ryc.7.*). Synteza wyników uzyskanych wszystkimi metodami doprowadziła do wyznaczenia pięciu obszarów problemowych (*patrz Ryc.8.*), którym nadano następujące robocze nazwy: 1) „Koszary”, 2) „Park Miejski”, 3) „Niepodległości”, 4) „Asfaltowa”, 5) „Osiedle Leśne”.





Ryc.7. Obszary problemowe w Kostrzynie nad Odrą wyznaczone na podstawie poszczególnych metod delimitacji  
 Źródło: opracowanie własne.



Ryc.8. Obszary problemowe w Kostrzynie nad Odrą – mapa syntetyczna  
Źródło: opracowanie własne.

## 5. Wdrażanie Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą

### 5.1. Harmonogram czasowy i finansowy oraz źródła finansowania programu

Przewidywanymi źródłami finansowania zadań zapisanych w Lokalnym Programie Rewitalizacji będą środki własne budżetu miasta lub innych beneficjentów, a także środki z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej. Kosztami działań inwestycyjno-budowlanych obciążeni będą przede wszystkim właściciele nieruchomości, przy czym będą oni mogli korzystać ze wszystkich źródeł finansowania dostępnych na rynku.

Plan finansowy inwestycji uwzględnia przewidywany koszt realizacji inwestycji z podziałem na źródła pochodzenia środków, a także przewidywany okres realizacji inwestycji.

Tab.22. Plan finansowy inwestycji realizowanych w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą

nazwa zadania		całkowita wartość zadania [PLN]	finansowanie zadania [PLN]		przewidywany okres realizacji inwestycji
			środki z budżetu krajowego	środki z budżetu UE	
rewitalizacja Parku Miejskiego i Placu Wojska Polskiego	Park Miejski	7.000.000	3.500.000	3.500.000	2009 2010
	Plac Wojska Polskiego	3.000.000	450.000	2.550.000	
rewitalizacja budynku powojkowego na cele infrastruktury mieszkaniowej i lokalowej		6.300.000	3.150.000	3.150.000	2009 2010 2011
termomodernizacja i remont kominów budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Krótkiej 1		300.000	150.000	150.000	2009
remont kapitalny budynku komunalnego przy ul. Niepodległości 13-15 (termomodernizacja, remont wewn. elementów budowlanych i instalacji)		1.200.000	600.000	600.000	2009
remont dachu papowego wraz z jego dociepleniem i remontem attyki w budynku komunalnym przy ul. Niepodległości 5		70.000	35.000	35.000	2009
termomodernizacja budynków mieszkalnych przy ul. Żeglarskiej 29 i 56		190.000	95.000	95.000	2009
termomodernizacja i wykonanie kanalizacji deszczowej budynku mieszkalnego przy ul. Prostej 24		140.000	70.000	70.000	2009
termomodernizacja budynków mieszkalnych przy ul. Os. Leśne 11 i 12		180.000	90.000	90.000	2009

Źródło: opracowanie własne.

## 5.2. Oczekiwane wskaźniki osiągnięć programu

Zgodnie z wytycznymi Lubuskiego Programu Operacyjnego postęp realizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji mierzy się za pomocą dwóch grup wskaźników. Są to wskaźniki produktu oraz wskaźniki rezultatu.

Wskaźniki produktu to konkretne przedsięwzięcia przeprowadzone w ramach danego projektu – wszystkie produkty materialne i usługi otrzymane w trakcie realizacji projektu ze środków finansowych przeznaczonych na ten projekt. Należą do nich:

- liczba zrewitalizowanych obszarów,
- powierzchnia zrewitalizowanych obszarów,
- długość zmodernizowanych dróg na obszarach objętych rewitalizacją,
- liczba przebudowanych i doposażonych obiektów,
- powierzchnia przebudowanych i doposażonych obiektów,
- powierzchnia terenów powojсковych poddanych rewitalizacji.

Wskaźniki rezultatu to bezpośrednie, natychmiastowe efekty realizacji projektu – zmiany jakie nastąpiły na obszarach objętych działaniami rewitalizacyjnymi w wyniku wdrożenia projektu. Należą do nich:

- liczba osób objętych procesami rewitalizacji,
- liczba instytucji funkcjonujących na zrewitalizowanym obszarze,
- powierzchnia terenów inwestycyjnych, które stały się dostępne na terenach zrewitalizowanych,
- powierzchnia nowych przestrzeni publicznych.

## 5.3. System wdrażania programu

Wdrożenie działań rewitalizacyjnych znajdzie wyraz w przyjęciu przez Radę Miasta Kostrzyn nad Odrą uchwały w sprawie Lokalnego Programu Rewitalizacji, a poszczególne projekty programu będą realizowane w okresie kolejnych kilku lat. Lokalny Program Rewitalizacji może być aktualizowany, co jest bardzo ważne z punktu widzenia ciągle zmieniających się czynników egzogenicznych.

Kolejność wdrażania poszczególnych projektów zapisanych w programie będzie zgodna z zasadami wydatkowania środków według źródeł ich pochodzenia. Realizacja indywidualnych projektów uzależniona będzie od decyzji instytucji, które je zgłosiły.

Wdrażanie programu przejawiać się będzie w prowadzeniu trwałych i wieloletnich działań, pozwalających poprzez inwestycje, nadać obiektom i terenom nowe funkcje oraz poprzez aktywną politykę społeczną, osiągnąć ożywienie gospodarcze i społeczne, a także zwiększyć ich potencjał turystyczny i kulturalny.

## 5.4. Ocena i aktualizacja programu oraz udział komunikacji społecznej

Lokalny Program Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą jest dokumentem otwartym. Oznacza to, że podlega on systematycznej (poprzez monitorowanie), okresowej ocenie oraz aktualizacji w zakresie dostosowania do zmieniających się uwarunkowań.

W celu sprawnego i efektywnego wdrażania programu konieczne jest ciągle monitorowanie rzeczowych efektów projektów objętych programem oraz wydatków

ponoszonych na ich realizację. Proces monitorowania obejmuje analizę danych, obrazujących tempo i postęp wdrażania projektów. Ocena Lokalnego Programu Rewitalizacji ma służyć przede wszystkim oszacowaniu osiągnięcia zamierzonych efektów, związanych z poszczególnymi projektami inwestycyjnymi. Celem oceny jest odpowiedź na pytanie o trafność planowanych przedsięwzięć w odniesieniu do istniejących potrzeb, a także korzyści płynących z ich wdrożenia. Ocena oraz aktualizacja programu odbywać się będzie w oparciu o współpracę z zainteresowanymi partnerami.

Dla procesu wdrażania Lokalnego Programu Rewitalizacji niezwykle istotna jest komunikacja społeczna tj. udział i współpraca wszystkich jego uczestników. Stronami programu są m.in. przedstawiciele wydziałów i jednostek Urzędu Miasta, przedstawiciele wspólnot mieszkaniowych zlokalizowanych na obszarach rewitalizacji, właściciele nieruchomości, podmioty gospodarcze, a także mieszkańcy miasta. Zasadniczym celem komunikacji społecznej jest partycypacja społeczności lokalnej w procesie rewitalizacji, gdyż to właśnie społeczność lokalna jest użytkownikiem danej przestrzeni i należy zapewnić jej aktywny udział w tym procesie.

Komunikacja społeczna ma unaocznic mieszkańcom korzyści płynące z procesu rewitalizacji, a także zapewnić dostęp wszystkich partnerów programu do informacji na temat przedsięwzięć. Należy zachęcić uczestników procesu do wyrażania własnych opinii i przedstawiania własnych projektów, które mogłyby być współfinansowane ze środków unijnych.

Kluczową rolę w procesie monitorowania, oceny i aktualizacji programu odgrywać będzie Zespół Koordynacyjny ds. opracowania Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Kostrzyn nad Odrą. W trakcie realizacji programu zadaniem Zespołu będzie:

- przyjmowanie wniosków w zakresie projektów kwalifikowanych do rewitalizacji,
- badanie postaw i preferencji mieszkańców miasta,
- zabezpieczenie partycypacji społecznej poprzez konsultacje i wnoszenie uwag do realizacji określonych zadań.

## 6. Podsumowanie

Historyczne i gospodarcze uwarunkowania rozwoju województwa lubuskiego mają istotny wpływ na aktualny stan zagrożenia wielu obszarów zjawiskami degradacji materialnej i deprecjacji społecznej. Występowanie obszarów marginalizacji w miastach jest czynnikiem ograniczającym ich społeczny i gospodarczy rozwój. Zły stan infrastruktury technicznej i społecznej w miastach, brak odpowiedniego zagospodarowania przestrzeni, a także wszelkiego rodzaju nierówności i patologie społeczne, takie jak ubóstwo, bezrobocie, przestępczość, alkoholizm czy narkomania, są elementami zakłócającymi porządek społeczny i ład przestrzenny.

W celu poprawy tej sytuacji podejmowane są zabiegi uzdrawiania miejskich obszarów problemowych. Głównymi narzędziami działań są programy zmierzające do ograniczenia rozwoju negatywnych zjawisk. Jednym z takich programów jest Lokalny Program Rewitalizacji, którego głównym celem jest identyfikacja obszarów problemowych, a następnie ich wyjście z sytuacji kryzysowej.

Głównym celem rewitalizacji podejmowanej na obszarach problemowych w mieście Kostrzyn nad Odrą jest pobudzenie życia społeczno-gospodarczego poszczególnych obszarów, poprzez nadawanie terenom i obiektom nowych funkcji społeczno-gospodarczych oraz rozwiązywanie istniejących problemów. Lokalny Program Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą jest wieloletnim programem, który po przyjęciu przez Radę Miasta ma na celu rewitalizację wskazanych obszarów, zgodnie z określonym harmonogramem czasowym i finansowym. Program ten ukierunkowany jest więc na tworzenie korzystnych warunków rozwoju danego obszaru poprzez realizację zapisanych działań technicznych, gospodarczych i społecznych.

Większość z zadań przewidzianych do realizacji w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą dotyczy remontów i poprawy stanu technicznego nieruchomości. Jedno zadanie (Rewitalizacja Parku Miejskiego i Placu Wojska Polskiego) obejmuje zmianę sposobu zagospodarowania terenu i nadanie temu obszarowi nowych funkcji użyteczności publicznej.

Wymiar ekonomiczny procesów rewitalizacyjnych wynika bezpośrednio z wymiaru przestrzennego i technicznego. Zmiana sposobu zagospodarowania lub poprawa stanu technicznego obiektów wskazanych do rewitalizacji z pewnością przyczyni się do wzrostu wartości terenu. Rozwiązywanie problemów i tym samym likwidowanie obszarów problemowych wpływa na polepszenie wizerunku miasta, tym samym zwiększając atrakcyjność inwestycyjną.

Rewitalizacja ma także wymiar społeczny, który przejawiać się może m.in. rozwojem i poprawą kontaktów międzyludzkich, wzrostem identyfikacji mieszkańców z miejscem ich zamieszkania, poprawą bezpieczeństwa czy zmniejszeniem zjawisk patologicznych. Wychodzenie obszarów z kryzysu przyczyni się ponadto do zmniejszenia zjawisk deprecjacji społecznej oraz stopniowego zaniku negatywnego naznaczenia grupy społecznej zamieszkującej te obszary, oraz w końcowym etapie ich społecznego ożywienia. Wymiar społeczny rewitalizacji jest niezwykle ważny, gdyż istnienie wspólnoty i poczucia przynależności do niej jest podstawowym warunkiem istnienia jednostki lokalnej, jaką w przypadku niniejszego opracowania jest miasto Kostrzyn nad Odrą.

Poza mieszkańcami obszarów problemowych grupą społeczną, której ocenie podlegać będą efekty rewitalizacji prowadzone na obszarach kryzysowych będą przyjezdni, a także inwestorzy, dla których poza sprzyjającymi czynnikami ekonomicznymi, ważne jest otoczenie prowadzenia działalności.

Wdrożenie Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą odbywać się będzie poprzez procesy monitorowania, oceny oraz aktualizacji zadań przewidzianych do

realizacji. Skuteczna ocena pozwoli stosunkowo wcześniej zauważyć ewentualne problemy związane z prowadzonym procesem rewitalizacji. Umożliwi to maksymalne usprawnienie i zwiększenie efektywności programu.

Miasto Kostrzyn nad Odrą będąc ośrodkiem dynamicznego rozwoju, miastem przyjaznym dla mieszkańców, atrakcyjnym gospodarczo i turystycznie, a także wiodącym ośrodkiem przemysłowym w regionie, powinno skutecznie eliminować przejawy degradacji przestrzeni miejskich i struktur społecznych. Dzięki opracowanemu Lokalnemu Programowi Rewitalizacji lokalnym władzom łatwiej będzie zapobiegać rozwojowi występujących obszarów problemowych. Wspierająca rola programu polega na skoordynowaniu działań rewitalizacyjnych, ale również na umożliwieniu pozyskania na ten cel dofinansowania z funduszy europejskich.

Na ocenę skuteczności programu należy oczywiście poczekać co najmniej kilka lat, niemniej jednak widoczne efekty pojawią się już wraz z rozpoczęciem pierwszych zapisanych w nim działań.

## Spis rycin

Ryc.1.	Ramy czasowe realizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą na lata 2009 – 2013 .....	37
Ryc.2.	Teren Parku Miejskiego – koncert dla mieszkańców miasta .....	42
Ryc.3.	Plac Wojska Polskiego – widok ogólny oraz stan nawierzchni .....	43
Ryc.4.	Teren byłych koszar wojskowych .....	44
Ryc.5.	Przedwojenna zabudowa Placu Grunwaldzkiego .....	44
Ryc.6.	Budynek przy ulicy Niepodległości 13-15 .....	46
Ryc.7.	Obszary problemowe w Kostrzynie nad Odrą wyznaczone na podstawie poszczególnych metod delimitacji .....	49
Ryc.8.	Obszary problemowe w Kostrzynie nad Odrą – mapa syntetyczna .....	50

## Spis tabel

Tab.1.	Struktura użytkowania terenu w Kostrzynie nad Odrą .....	9
Tab.2.	Struktura własnościowa gruntów w Kostrzynie nad Odrą .....	10
Tab.3.	Wielkości charakteryzujące kostrzyńską podstrefę KSSSE .....	12
Tab.4.	Liczba podmiotów gospodarczych w Kostrzynie nad Odrą w latach 1999 – 2008 .....	17
Tab.5.	Struktura branżowa podmiotów gospodarczych w Kostrzynie nad Odrą według liczebności branż .....	18
Tab.6.	Dochody budżetu miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 1998 – 2008 .....	19
Tab.7.	Wydatki budżetu miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 1998 – 2008 .....	20
Tab.8.	Bilans wydatków i dochodów budżetu miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 1998 – 2008 .....	20
Tab.9.	Rozmieszczenie ludności w Kostrzynie nad Odrą według zaproponowanego podziału na sektory .....	21
Tab.10.	Ruch naturalny ludności miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 1998 – 2008 .....	22
Tab.11.	Zmiany liczby mieszkańców oraz elementy przyrostu rzeczywistego w Kostrzynie nad Odrą w latach 1998 – 2008 .....	23
Tab.12.	Współczynnik feminizacji w Kostrzynie nad Odrą w latach 1998 – 2008 .....	24
Tab.13.	Struktura wiekowa ludności w Kostrzynie nad Odrą według grupowania ekonomicznego .....	24
Tab.14.	Liczba bezrobotnych w Kostrzynie nad Odrą w latach 1998 – 2008 .....	25
Tab.15.	Struktura bezrobotnych w Kostrzynie nad Odrą według wykształcenia .....	25
Tab.16.	Struktura bezrobotnych w Kostrzynie nad Odrą według wieku .....	25
Tab.17.	Struktura bezrobotnych w Kostrzynie nad Odrą według stażu pracy .....	26
Tab.18.	Zasoby mieszkaniowe w Kostrzynie nad Odrą w latach 1998 – 2007 .....	26
Tab.19.	Wyposażenie mieszkań w poszczególne instalacje w Kostrzynie nad Odrą w roku 2007 .....	27
Tab.20.	Występowanie zjawisk negatywnych w Kostrzynie nad Odrą w podziale na ulice .....	39
Tab.21.	Zestawienie wniosków złożonych do Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą .....	47
Tab.22.	Plan finansowy inwestycji realizowanych w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą .....	51