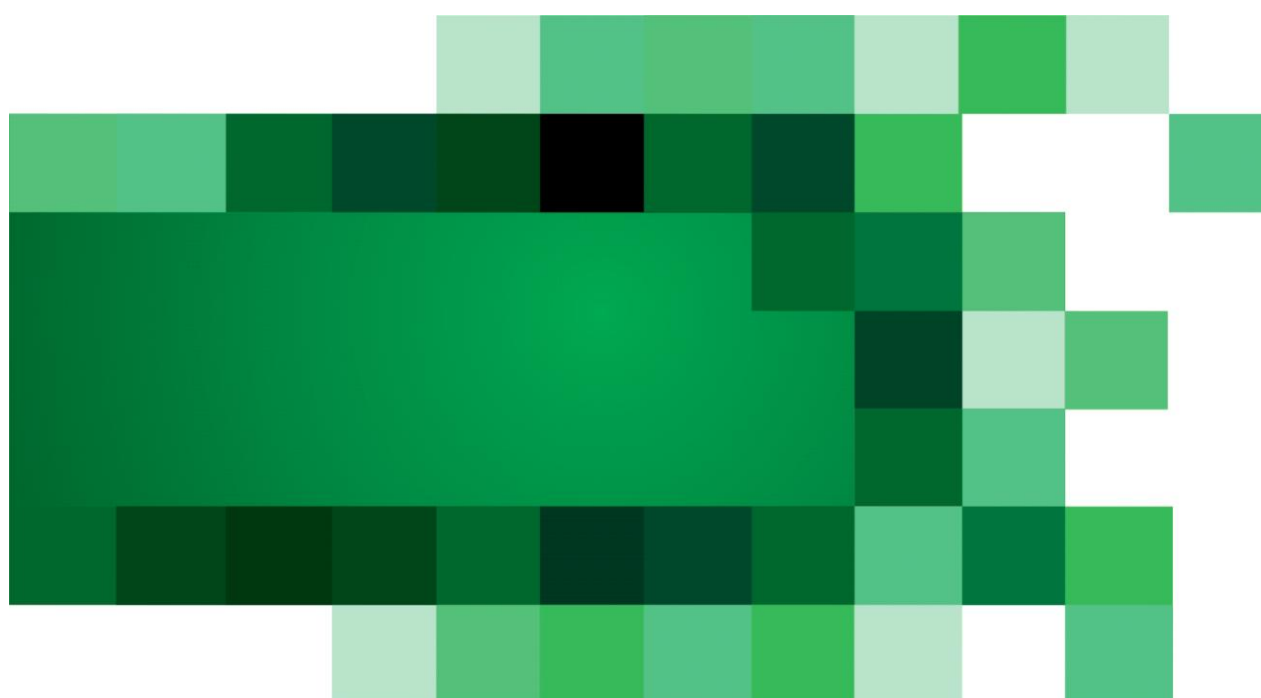




**Diagnoza zjawisk kryzysowych w Mieście Gubin na potrzeby
wyznaczenia granic obszaru zdegradowanego
i obszaru rewitalizacji.**



Gubin marzec 2026 r.

Wprowadzenie

Niniejszy dokument stanowi diagnozę, na podstawie której wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, dla których celem efektywnego przeciwdziałania zdiagnozowanej sytuacji kryzysowej opracowany zostanie Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gubin na lata 2026 - 2030.

Prace nad wyznaczeniem obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wykonano zgodnie z Ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 278). W wyniku przeprowadzonych działań przeanalizowano zaktualizowane wskaźniki, na podstawie których dokonano analizy na potrzeby wyznaczenia obszarów zdegradowanych. Obecna analiza wykazała zmianę, w wyniku której zmieniono wyznaczony poprzednio obszar zdegradowany i rewitalizacji, tak aby efektywniej i w bardziej adekwatny sposób kierować wsparcie w miejsca, w których obecnie na tle całego miasta zdiagnozowano sytuacje kryzysowe w sferze społecznej oraz w co najmniej jednej z następujących sfer: społecznej, gospodarczej, technicznej, przestrzenno-funkcjonalnej lub środowiskowej.

Gminny Program Rewitalizacji to wieloletni program działań o charakterze społecznym, gospodarczym, przestrzenno- funkcjonalnym, technicznym i środowiskowym, zmierzający do wyprowadzenia obszaru zdegradowanego z sytuacji kryzysowej oraz stworzenia warunków do jego dalszego rozwoju, zgodnie z zaplanowanymi działaniami oraz określonym harmonogramem czasowym. Dokument ten zawiera informacje, na podstawie których wyznaczony został obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Charakterystyka obszaru uwzględnia uwarunkowania społeczne, gospodarcze, przestrzenno-funkcjonalne, środowiskowe i techniczne. Przedmiotowa diagnoza daje odpowiedź o konieczności realizacji procesu rewitalizacji na terenie miasta.

1. Diagnoza czynników i zjawisk kryzysowych

Przedmiotową diagnozę przeprowadzono dla miasta Gubin w oparciu o weryfikowalne mierniki, dostosowane do charakteru diagnozowanego obszaru, w ramach prac dotyczących przygotowania Gminnego Programu Rewitalizacji, zwanego dalej GPR.

W poniższym rozdziale opisano metodologię wyznaczania obszaru zdegradowanego i zdiagnozowano czynniki i zjawiska kryzysowe występujące na obszarze miasta w podziale na poszczególne obszary w aspekcie społecznym, gospodarczym, technicznym, przestrzenno-funkcjonalnym i środowiskowym.

1.1 Metodologia wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Zapisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (art. 9), definiują obszar zdegradowany jako taki, na którym zidentyfikowano stan kryzysowy. Z kolei stan kryzysowy, to stan spowodowany koncentracją negatywnych zjawisk społecznych współwystępujących z negatywnymi zjawiskami z co najmniej jednej z następujących sfer:

- społecznej,
- gospodarczej,
- technicznej,
- przestrzenno-funkcjonalnej,
- środowiskowej.

W mieście Gubin pogłębionej analizie wskaźnikowej poddano wszystkie wymienione wyżej sfery, dla których zebrano niezbędne dane do określenia występowania i nasilenia zjawisk kryzysowych w podziale na zdefiniowane obszary funkcjonalne miasta.

Gminę miejską Gubin **podzielono na 9 obszarów funkcjonalnych**. Obszary wyodrębniono przy założeniu, że obejmują one tereny zamieszkałe oraz w oparciu o funkcjonujące podziały urbanistyczne, bazujące na utrwalonych związkach przestrzennych, funkcjonalnych i społeczno-ekonomicznych (obwody wyborcze). Przyjęcie takiej metodologii (delimitacja całego obszaru miasta), pozwoliło wytypować konkretne obszary o szczególnym natężeniu negatywnych zjawisk społecznych. Zaproponowany w programie rewitalizacji podział na jednostki urbanistyczne (**9 obszarów**) pozwala na zaprezentowanie nieformalnych struktur i powiązań pomiędzy poszczególnymi obszarami oraz umożliwia opracowanie pełniejszej diagnozy tych obszarów, gdyż sytuacje kryzysowe oraz problemy poszczególnych sfer przenikają się w mieście w obrębie miejsc powiązanych ze sobą pod względem społecznym, funkcjonalnym i przestrzennym.

W konsekwencji prowadzonych prac ukierunkowanych na elementy związane z rewitalizacją i nałożenie ich na mapę miasta otrzymano poniżej wskazany podział.

Z uwagi na fakt, iż rewitalizacja ma przede wszystkim służyć społeczności objętej działaniami, wyznaczanie obszarów w mieście Gubin pozwoliło na skoncentrowanie się szczególnie na terenach, na których zachodzą procesy społeczne. Gubin, z uwagi na największą liczbę mieszkańców został podzielony na 9 spójnych wewnętrznych obszarów funkcjonalnych.

Taki podział pozwala porównać ze sobą obszary, celem rzetelnej analizy sytuacji mieszkańców na danym obszarze i wskazania działań, które przyniosą korzyści społeczności go zamieszkującej. Ponadto z uwagi na fakt, że nie jest możliwe dokonanie podziału na obszary o równym obszarze i liczbie mieszkańców, wskaźniki odnoszące się do społeczności lokalnych przyjęte w metodologii, badane są w ujęciu na 100 mieszkańców.

Podział na obszary wynika także z kierunków rozwoju w okresie powojennym oraz w ostatnich latach. Wszystkie obszary łączono w oparciu o podobną charakterystykę i istniejące na danym obszarze problemy.

Powiązanie poszczególnych obszarów wiejskich wynikało z ich spójności terytorialnej (położenie geograficzne, podobna odległość od centrum rozwoju, podobne problemy społeczne, związane z uwarunkowaniami przestrzennymi w poszczególnych miejscowościach).

Tabela 1. Przebieg administracyjny obszarów – obszary miasta poddane diagnozie

Numer obszaru	Przebieg administracyjny obszaru
Gubin 1	JAGIELLOŃSKA MAJDANEK STROMA AKACJOWA KOSYNIERÓW KRAJOBRAZOWA KWIATOWA MIODOWA POLNA WRZOSOWA

Gubin 2	<p style="text-align: center;">1 MAJA GENERAŁA WYSOCKIEGO WOJSKA POLSKIEGO BOLESŁAWA KRZYWOUSTEGO OSIEDLE EMILII PLATER</p>
Gubin 3	<p style="text-align: center;">BATALIONÓW CHŁOPSKICH DĘBOWA GENERAŁA BEMA GENERAŁA SIKORSKIEGO GENERAŁA SOWIŃSKIEGO JANA SOBIESKIEGO KOSZAROWA KOŚCIUSZKI MORSKA PARTYZANTÓW PODGÓRNA SPOKOJNA TRAUGUTTA WYZWOLENIA</p>
Gubin 4	<p style="text-align: center;">FABRYCZNA GRUNWALDZKA KRÓLEWSKA RYCERSKA SŁONECZNA SZKOLNA GDAŃSKA KASPROWICZA KASZTANOWA KLONOWA KRZYWA LIPOWA LOTNICZA MALCZEWSKIEGO MIODOWA MONTE CASSINO PIASKOWA PLATANOWA RÓŻANA TOBRUK WESOŁA ŻŁOTA ŻELAZNA ŻWIRKI I WIGURY</p>

Gubin 5

CEGLANA
DŁUGA
GDYŃSKA
KOZIA
KRASZEWSKIEGO
KUJAWSKA
MIEJSKA
PADEREWSKIEGO
PAŃSKA
WOŁYŃSKA
ŹRÓDLANA
ŻOŁNIERSKA
CMENTARNA
DZIKA
KRAŃCOWA
KRÓTKA
ŁUKOWA
MAŁA
MIEDZIANA
MYLNA
OKRĘŻNA
ORLA
PAMIĄTKOWA
POLESKA
ŚWIERKOWA
UKRYTA
WIŚNIOWA
WODNA
GENERAŁA JÓZEFA WYBICKIEGO
GENERAŁA PUŁASKIEGO
KOSSAKA
KSIĘCIA JÓZEFA PONIATOWSKIEGO
LEONA WYCZÓŁKOWSKIEGO
NIECAŁA)
PARKOWA
PRZESIEDLEŃCÓW
REPATRIANTÓW
WROŃSKIEGO
ZACISZE
ZIMNA

Gubin 6	<p>BOLESŁAWA CHROBREGO BOHATERÓW HANDLOWA KONOPNICKIEJ KOPERNIKA KRESOWA LENINO OŚWIĘCIMSKA MAJDANEK PLAC KATEDRALNY PIASTOWSKA PRUSA RATUSZOWA ROOSEVELTA WESTERPLATTE ZYGMUNTA STAREGO 3 MAJA BASZTOWA CHOPINA DOKTORA KUNICKIEGO DRUKARSKA GENERAŁA DĄBROWSKIEGO GUBEŃSKA KINOWA KOCHANOWSKIEGO KRASIŃSKIEGO OBROŃCÓW POKOJU POPRZECZNA REJA SPORTOWA SŁOWACKIEGO WYSPIAŃSKIEGO ZWYCIĘSTWA</p>
Gubin 7	<p>ŻOŁNIERZY II ARMII WOJ.POLS. CZARNECKIEGO ALEJE ŁUŻYCKIE BUDZISZYŃSKA CHABROWA CHODKIEWICZA GENERAŁA WŁADYSŁAWA ANDERSA JEDNOŚCI ROBOTNICZEJ KOŁŁĄTAJA LEGNICKA NOWA KALISKA LUBELSKA ORZESZKOWEJ PIWNA RODZIEWICZÓWNY RYDLA RACŁAWICKA ŚLĄSKA UŁANÓW KARPACKICH WIENIAWSKIEGO ŻÓŁKIEWSKIEGO</p>

Gubin 8	BRONOWICKA KRAKOWSKA LEŚNA LWOWSKA ŁĄKOWA MATEJKI OGRODOWA PIĘKNA PIKUSIA ROLNA SADOWA WIDOK
Gubin 9	BAJKOWA BARLICKIEGO BRZozOWA DASZYŃSKIEGO DOLNA DUBOIS HOŻA JASNA KASPRZAKA KRASICKIEGO OKRZEI OSIEDŁOWA POZIOMKOWA PRZEMYSŁOWA SEZAMKOWA WARYŃSKIEGO

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonej diagnozy oraz konsultacji społecznych.

Poniżej (tabela 2) charakterystyka w zakresie liczby mieszkańców i powierzchni poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

Tabela 2. Przebieg administracyjny obszarów – obszary funkcjonalne poddane diagnozie

Kryterium	Nazwa wartości	Źródło	Wartość dla całego miasta	Dane dla poszczególnych obszarów								
				1	2	3	4	5	6	7	8	9
				Gubin 1	Gubin 2	Gubin 3	Gubin 4	Gubin 5	Gubin 6	Gubin 7	Gubin 8	Gubin 9
	Liczba ludności	Dane Urzędu Miasta	15 495	2345	2987	1 072	2345	1788	1650	1185	1148	975
	Powierzchnia obszaru	Dane Urzędu Miasta	2 068	215	257	196	216	356	195	217	227	189

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Gubinie.

Ocena sytuacji kryzysowej w badanych sferach odbyła się poprzez analizę wskaźników ilościowych, gdzie za obszary kwalifikujące się do wsparcia uznano te, w których wartości wskaźników były wśród trzech najgorszych spośród wszystkich obszarów oraz były gorsze niż wartości referencyjne dla miasta. Przyjęta metodologia została opracowana na podstawie wskazówek zawartych w zapisach ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

W pierwszym etapie określano wartość referencyjną dla danego wskaźnika, na podstawie zebranych danych, w odniesieniu do całego miasta, następnie obliczano wartość danego wskaźnika dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych zlokalizowanych na terenie miasta i porównywano je ze sobą. W wyniku tego porównania, wartościom wskaźników, dotyczących konkretnych obszarów, przypisywano odpowiednie kolory, których intensywność korelowano zgodnie z wartością jego odchylenia względem wartości referencyjnej danego wskaźnika dla całego miasta. Im użyty kolor jest ciemniejszy tym gorszy wynik analizowanego aspektu. Jednocześnie należy zaznaczyć, że w analizie uwzględniono dwa rodzaje wskaźników:

- wskaźniki, dla których odchylenie w górę od wartości referencyjnej wskazuje na sytuację kryzysową (wartość wskaźnika jest większa niż wartość referencyjna),
- wskaźniki, dla których odchylenie w dół od wartości referencyjnej wskazuje na sytuację kryzysową (wartość wskaźnika jest mniejsza niż wartość referencyjna).

Charakterystyka poszczególnych wskaźników została przedstawiona za pomocą tabeli poniżej.

Tabela 3 Charakterystyka poszczególnych wskaźników

Wskaźniki, dla których odchylenie w górę od wartości referencyjnej wskazuje na sytuację kryzysową (dane w przypadku liczby osób są podawane w przeliczeniu na 100 mieszkańców)	Wskaźniki, dla których odchylenie w dół od wartości referencyjnej wskazuje na sytuację kryzysową (dane w przypadku liczby osób są podawane w przeliczeniu na 100 mieszkańców)
Sfera społeczna	
Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	Liczba inicjatyw lokalnych (przez mieszkańców danego obszaru)
Liczba osób korzystających z pomocy społecznej	
Liczba rodzin korzystających ze wsparcia OPS	
Liczba dzieci i młodzieży (0-17 lat) objętych wsparciem OPS	
Liczba seniorów korzystających (65+) objętych wsparciem OPS	
Liczba osób z niepełnosprawnością	
Liczba rodzin dysfunkcyjnych (ogólnie)	
Liczba niebieskich kart (przemoc w rodzinie)	
Liczba osób uzależnionych od alkoholu	
Liczba zarejestrowanych przestępstw – sztuki (bez wykroczeń drogowych)	
Liczba zarejestrowanych osób bezrobotnych	
Liczba zarejestrowanych osób długotrwale bezrobotnych (pozostających bez pracy przez co najmniej 12 miesięcy w ostatnich 24 miesiącach)	
Sfera gospodarcza	
	Liczba indywidualnych działalności gospodarczych - zarejestrowanych
	Liczba indywidualnych działalności gospodarczych - aktywnych

Sfera techniczna	
Udział budynków bez wodociągów do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)	
Udział budynków bez dostępu do sieci gazowej do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)	
Udział budynków bez dostępu do sieci kanalizacyjnej do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)	
Udział budynków wybudowanych przed r. 1989 w budynkach ogółem (w %)	
Sfera przestrzenno - funkcjonalna	
Udział zaniedbanych podwórek w ogólnej liczbie podwórek (%)	Liczba miejsc publicznych służących realizacji działań integracyjnych na 100 mieszkańców
Udział powierzchni zdegradowanych obszarów zielonych w powierzchni ogółem obszarów zielonych (%)	-
Sfera środowiskowa	
Udział źródeł ciepła generujących niską emisję w instalacjach ogółem (%)	Udział instalacji OZE w ogóle budynków mieszkalnych (%)
	Udział terenów zielonych w powierzchni ogółem (%)

Źródło: opracowanie własne

Po wyliczeniu wartości wszystkich wskaźników w poszczególnych obszarach funkcjonalnych i nadaniu im odpowiednio koloru wskazującego na stopień odchylenia od wartości referencyjnej dla całego miasta, następowało przyznawanie tzw. „małych” punktów (odpowiednio 3, 2 lub 1) dla trzech obszarów funkcjonalnych, dla których wartość w danym wskaźniku odchyłała się najbardziej negatywnie spośród innych obszarów od wartości referencyjnej (średnia wartość danego wskaźnika dla miasta). Jak wyżej wskazano punktowano tylko do trzech obszarów, wychylających się najbardziej negatywnie. Pozostałe obszary nie były punktowane.

Następnie sumowano liczbę „małych” punktów, przyznanych za występowanie zjawisk negatywnych w całej badanej sferze w danym obszarze zgodnie z opisem powyżej i według tej gradacji uporządkowywano obszary od tych wykazujących największe natężenie zjawisk kryzysowych do tych wykazujących najmniejsze natężenie zjawisk wskazujących na sytuację kryzysową.

W celu umożliwienia rzetelnego porównywania wyników poszczególnych obszarów dla poszczególnych sfer i uniknięcia błędu uzależniającego wyniki od ilości przyjętych wskaźników ponownie każdemu obszarowi przyznano tzw. „duże” punkty, tym razem od 9 do 1 zgodnie z liczbą wcześniej zdobytych „małych” punktów (od największej do najmniejszej). Przy czym każdemu z obszarów, któremu przyznano taką samą ilość „małych” punktów przyznawano również taką samą liczbę „dużych” punktów. Kolejnym obszarom, którym przyznano mniejszą liczbę „małych punktów” przyznawano taką liczbę dużych punktów, która odpowiadała miejscu zajętemu w rankingu. Zatem jeśli przykładowo najgorszy wynik (największa liczba punktów „małych”) odnotowano w dwóch obszarach, obu przyznawano po 9 dużych punktów, jednakże kolejny obszar otrzymał 7 dużych punktów. Obszar, który w danej sferze nie otrzymał żadnego małego punktu nie dostawał też żadnego dużego punktu. Sposób nadawania punktacji za zdiagnozowane negatywne zjawiska w danym obszarze funkcjonalnym przedstawiono, dla lepszego zobrazowania, za pomocą wzorów w tabeli poniżej, a wyniki tych działań zaprezentowano w tabelach w rozdziałach poniżej.

Tabela 4 Sposób nadawania punktacji „małej” i „dużej”

Etap analizy	wzór	Wyjaśnienie
punkty „małe” (PM)	$PM = X_1 + X_2 + X_3 + \dots + X_z$	PM – liczba punktów „małych” X – liczba przyznanych punktów małych w poszczególnych wskaźnikach Z – liczba wskaźników, w których przyznano punkty małe w danym obszarze funkcjonalnym
punkty „duże” (PD)	$PD = Y$	PD – liczba punktów „dużych” Y – jest to lokata jaką dany obszar uzyskał w rankingu liczby zdiagnozowanych negatywnych zjawisk, na podstawie przyznanych Małych Punktów. Jeśli 2, 3 lub więcej obszarów uzyskało ten sam wynik mają taką samą lokatę, tym samym taką samą liczbę dużych punktów w ramach poszczególnych sfer. Duże punkty wylicza się odrębnie dla każdej ze sfer.

Źródło: opracowanie własne

Kolejnym działaniem było przyznanie każdej ze sfer wagi, która miała oddawać istotę analizowanych problemów w kontekście aktualnej definicji rewitalizacji. Najważniejszym elementem przy wyznaczaniu obszarów kryzysowych był człowiek i problemy społeczne. Drugie miejsce w kwestii wagi problemów zajęły uwarunkowania przestrzenno-funkcjonalne. Kwestie gospodarcze, techniczne i środowiskowe plasowały się na dalszych miejscach, zgodnie z przyjętymi wagami, odzwierciedlających wagę problemów w każdej ze sfer i ich wpływ na jakość życia i występowanie problemów społecznych. Stąd przyjęto następujący podział wag:

- Sfera społeczna – 0,4
- Sfera gospodarcza – 0,2
- Sfera techniczna – 0,2
- Sfera przestrzenno-funkcjonalna – 0,3
- Sfera środowiskowa – 0,2

Po przyznaniu każdemu z obszarów funkcjonalnych odpowiedniej liczby punktów „małych” i „dużych”, w podziale na poszczególne sfery oraz przyznaniu tym sferom odpowiednich wag, obliczano dla każdego obszaru funkcjonalnego w każdej z badanych sfer punkty „końcowe”, zgodnie ze wzorami:

1) wzór na liczbę punktów „końcowych” danego obszaru funkcjonalnego w sferze społecznej:

$$PKs = PDs * 0,4$$

gdzie:

PKs – liczba punktów „końcowych” przyznanych obszarowi w sferze społecznej,

PDs – liczba punktów „dużych” przyznanych obszarowi w sferze społecznej,

0,4 – waga przypisana sferze społecznej,

2) wzór na liczbę punktów „końcowych” danego obszaru funkcjonalnego w sferze gospodarczej:

$$PKg = PDg * 0,2$$

gdzie:

PKg - liczba punktów „końcowych” przyznanych obszarowi w sferze gospodarczej,
PDg – liczba punktów „dużych” przyznanych obszarowi w sferze gospodarczej,
0,2 – waga przypisana sferze gospodarczej,

3) wzór na liczbę punktów „końcowych” danego obszaru funkcjonalnego w sferze technicznej:

$$PKt = PDt * 0,2$$

gdzie:

PKt – liczba punktów „końcowych” przyznanych obszarowi w sferze technicznej,
PDt – liczba punktów „dużych” przyznanych obszarowi w sferze technicznej,
0,2 – waga przypisana sferze technicznej,

4) wzór na liczbę punktów „końcowych” danego obszaru funkcjonalnego w sferze przestrzenno-funkcjonalnej:

$$PKpf = PDpf * 0,3$$

gdzie:

PKpf – liczba punktów „końcowych” przyznanych obszarowi w sferze przestrzenno-funkcjonalnej,
PDpf – liczba punktów „dużych” przyznanych obszarowi w sferze przestrzenno-funkcjonalnej,
0,3 – waga przypisana sferze funkcjonalno-przestrzennej,

5) wzór na liczbę punktów „końcowych” danego obszaru funkcjonalnego w środowiskowej:

$$PKś = PDś * 0,2$$

gdzie:

PKś – liczba punktów „końcowych” przyznanych obszarowi w sferze środowiskowej,
PDś – liczba punktów „dużych” przyznanych obszarowi w sferze środowiskowej,
0,2 – waga przypisana sferze środowiskowej.

Następnie, w celu wyznaczenia obszaru zdegradowanego miasta Gubin, sumowano uzyskane przez poszczególne obszary funkcjonalne punkty „końcowe” z pięciu sfer, tym samym otrzymując dla nich wartość punktów „ostatecznych” według następującego wzoru:

6) wzór na liczbę punktów „ostatecznych” danego obszaru funkcjonalnego:

$$PO = PKs + PKg + PKt + PKpf + PKś,$$

gdzie:

PO – liczba punktów „ostatecznych” przyznanych obszarowi,

PKs, PKg, PKt, PKpf, PKś – liczba punktów „końcowych” przyznanych obszarowi odpowiednio w sferze społecznej, gospodarczej, technicznej, przestrzenno-funkcjonalnej i środowiskowej.

Wyniki opisanych powyżej działań przedstawiono w stosownej tabeli z kolejnym rozdziale.

Ostatnim etapem identyfikacji sytuacji kryzysowej było obliczenie wartości średniej punktów „ostatecznych” i ustalenie na podstawie uzyskanego wyniku tzw. „wskaźnika granicznego”, którego przekroczenie przez dany obszar, wskazywać miał na jego degradację. Obliczenie wartości średniej punktów „ostatecznych” dla wszystkich obszarów funkcjonalnych nastąpiło na podstawie przedstawionego poniżej wzoru.

7) *wzór na średnią wartość punktów „ostatecznych”:*

$$Wśr = (PO_1 + PO_2 + \dots + PO_{12}) : 9,$$

gdzie:

PO_{1,2...12} - liczba punktów „ostatecznych” danego obszaru funkcjonalnego,

9 – liczba badanych obszarów funkcjonalnych.

Wynik powyższego działania oraz przyjętą, na jego podstawie, wartość „wskaźnika granicznego” przedstawiono w tabeli nr 26., gdzie przedstawiono wyniki ww. diagnozy.

Podsumowując, dopiero tak wyliczone wartości pozwalają rzetelnie wskazać obszary, w których występuje szczególne nagromadzenie negatywnych zjawisk, w szczególności społecznych, świadczących o poziomie degradacji danego obszaru pod każdym z analizowanych względów.

Przyjęty w badaniu katalog wskaźników, dających możliwość przeprowadzenia analizy porównawczej obszarów, został dostosowany do specyfiki społeczności zamieszkującej miasto oraz skonsultowany z pracownikami Urzędu Miejskiego, Ośrodka Pomocy Społecznej, Policji, Powiatowego Urzędu Pracy, Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie, Starostwa Powiatowego i innych. Podstawowym zadaniem było zebranie danych zagregowanych dla poszczególnych obszarów i ich odpowiednia interpretacja.

1.2 Czynniki i zjawiska kryzysowe występujące na obszarze miasta w podziale na poszczególne obszary w aspekcie społecznym.

Najważniejszą sferą jaką poddano analizie jest sfera społeczna, dla której w oparciu o dane pozyskane z różnych źródeł przeanalizowano zjawiska mogące świadczyć o sytuacji kryzysowej występującej wśród lokalnej społeczności w określonych obszarze funkcjonalnym. Poniżej wyniki analizy w tej sferze.

Kryteria delimitacji obszarów zdegradowanych, w analizowanej w tym rozdziale sferze społecznej, przedstawiono poniżej w formie grafu. Ponadto, dla każdego z kryteriów określono katalog wskaźników charakteryzujących dany parametr i zaprezentowano je w tabeli nr 5.

Rysunek 1 Sfera społeczna – kryteria delimitacji



Źródło: opracowanie własne

Tabela 5 Katalog wskaźników i ich źródła dla poszczególnych kryteriów

Kryterium	Wskaźnik	Sposób wyliczenia wskaźnika	Źródło wskaźnika
Poziom ubóstwa	Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej	Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej / (Liczba mieszkańców obszaru/100)	Ośrodek Pomocy Społecznej
	Liczba rodzin korzystających ze wsparcia OPS	Liczba rodzin korzystających ze wsparcia / (Liczba mieszkańców obszaru/100)	Ośrodek Pomocy Społecznej
	Liczba dzieci i młodzieży (0-17 lat) objętych wsparciem OPS	Liczba dzieci i młodzieży objętych wsparciem OPS/(Liczba mieszkańców obszaru/100)	Ośrodek Pomocy Społecznej
	Liczba rodzin korzystających z mieszkań socjalnych	Liczba rodzin korzystających z mieszkań socjalnych (Liczba mieszkańców obszaru/100)	Ośrodek Pomocy Społecznej
Poziom obciążenia demograficznego	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym/ (Liczba mieszkańców obszaru/100)	Dane Urzędu Miejskiego
Poziom aktywności społecznej	Liczba inicjatyw lokalnych (realizowanych przez mieszkańców danego obszaru)	Liczba inicjatyw lokalnych w tym stow. zw. / (Liczba mieszkańców obszaru/100)	Dane Urzędu Miejskiego
Poziom zagrożenia wykluczeniem	Liczba osób z niepełnosprawnością	Liczba osób z niepełnosprawnością/ (Liczba mieszkańców obszaru/100)	GUS
	Liczba rodzin dysfunkcyjnych (ogólnie)	Liczba rodzin dysfunkcyjnych (ogólnie) /(Liczba mieszkańców obszaru /100)	GUS
	Liczba rodzin korzystających ze wsparcia Asystenta rodziny	Liczba rodzin korzystających ze wsparcia asystenta rodziny /(Liczba mieszkańców obszaru/100)	GUS
	Liczba osób uzależnionych od alkoholu	Liczba osób uzależnionych od alkoholu /(Liczba mieszkańców obszaru/100)	Ośrodek Pomocy Społecznej

Poziom przestępczości i naruszeń prawa (wykroczeń)	Liczba zarejestrowanych przestępstw – sztuki (bez wykroczeń drogowych)	Liczba zarejestrowanych przestępstw /(Liczba mieszkańców obszaru /100)	Komenda Powiatowa Policji
--	--	--	---------------------------

Źródło: opracowanie własne

W poniższej tabeli przedstawiono zebrane dane dla poszczególnych wskaźników, specyficznych dla badanej sfery społecznej.

Tabela 6 Wartości danych do wyliczenia wskaźników delimitacji dla poszczególnych obszarów – sfera społeczna

Kryterium	Nazwa wartości	Źródło	Wartość dla całego miasta	Dane dla poszczególnych obszarów								
				1	2	3	4	5	6	7	8	9
				Gubin 1	Gubin 2	Gubin 3	Gubin 4	Gubin 5	Gubin 6	Gubin 7	Gubin 8	Gubin 9
Sfera społeczna												
Poziom obciążenia demograficznego	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	Dane Urzędu Miejskiego	3516	516	544	345	553	403	380	275	245	255
Poziom aktywności społecznej	Liczba inicjatyw lokalnych (realizowanych przez mieszkańców danego obszaru)	Dane Urzędu Miejskiego	165	18	32	16	14	18	19	15	18	15
Poziom ubóstwa	Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej	Ośrodek Pomocy Społecznej	217	27	43	22	36	19	32	18	11	9
	Liczba rodzin korzystających ze wsparcia OPS	Ośrodek Pomocy Społecznej	139	15	11	21	38	12	26	8	11	11
	Liczba dzieci i młodzieży (0-17 lat) objętych wsparciem OPS	Ośrodek Pomocy Społecznej	81	9	11	3	22	14	14	5	5	4

	Liczba rodzin korzystających z mieszkań socjalnych	Ośrodek Pomocy Społecznej	19	2	3	1	6	1	3	1	1	1
Poziom zagrożenia wykluczeniem	Liczba osób z niepełnosprawnością	GUS	41	6	9	3	9	3	9	2	2	2
	Liczba rodzin dysfunkcyjnych (ogólnie)	GUS	22	2	3	1	5	2	4	2	2	1
	Liczba rodzin korzystających ze wsparcia Asystenta rodziny	GUS	11	2	2	1	1	0	2	1	0	0
	Liczba osób uzależnionych od alkoholu	Ośrodek Pomocy Społecznej	47	8	3	6	7	8	10	2	1	2
Poziom przestępczości i naruszeń prawa (wykroczeń)	Liczba zarejestrowanych przestępstw – sztuki (bez wykroczeń drogowych)	Komenda Powiatowa Policji	939	89	94	77	185	99	143	101	76	75

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z OPS, Urzędu Miejskiego, Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie, Powiatowego Urzędu Pracy, Komendy Powiatowej Policji, GUS.

1.3 Czynniki i zjawiska kryzysowe występujące na obszarze miasta w podziale na poszczególne obszary w aspekcie gospodarczym.

Wysoki poziom życia mieszkańców w dużej mierze zależy od rozwoju przedsiębiorstw zlokalizowanych na jej terenie. Prowadzone działalności produkcyjne i usługowe w dużym stopniu wpływają na wzrost zatrudnienia (a tym samym ograniczenie poziomu bezrobocia), a także wysokość dochodów JST – część podatku dochodowego od osób prawnych CIT (19%) trafia jako subwencja do budżetu jednostki samorządu terytorialnego. Ponadto duża aktywność gospodarcza wskazuje na zdrową tkankę społeczną, przejawiająca inicjatywę, co prowadzi do poprawy jakości życia i poziomu rozwoju społecznego.

Na poniższym grafie przedstawiono kryteria delimitacji obszarów zdegradowanych w analizowanej w tym podrozdziale sferze gospodarczej. Ponadto, dla każdego z kryteriów określono katalog wskaźników charakteryzujących dany parametr i zaprezentowano je w tabeli nr 7.

Rysunek 2 Sfera gospodarcza – kryteria delimitacji



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 7 Katalog wskaźników i ich źródła dla poszczególnych kryteriów

Kryterium	Wskaźnik	Sposób wyliczenia wskaźnika	Źródło wskaźnika
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba indywidualnych działalności gospodarczych	Liczba indywidualnych działalności gospodarczych/(Liczba mieszkańców obszaru/100)	CEiDG

	Liczba nowo założonych działalności gospodarczej (w ostatnim roku 2025)	Liczba nowych działalności gospodarczych 2025/ (Liczba mieszkańców obszaru/100)	CEiDG
--	---	---	-------

Źródło: Opracowanie własne

W poniższej tabeli przedstawiono zebrane dane dla poszczególnych wskaźników specyficznych dla badanej sfery gospodarczej. Na ich podstawie określono czynniki i zjawiska kryzysowe występujące w sferze gospodarczej na poszczególnych obszarach.

Tabela 8 Wartości danych do wyliczenia wskaźników delimitacji dla poszczególnych obszarów – sfera gospodarcza

Kryterium	Nazwa wartości	Źródło	Wartość dla całego miasta	Dane dla poszczególnych obszarów								
				1	2	3	4	5	6	7	8	9
				Gubin 1	Gubin 2	Gubin 3	Gubin 4	Gubin 5	Gubin 6	Gubin 7	Gubin 8	Gubin 9
Sfera gospodarcza												
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba indywidualnych działalności gospodarczych	CEiDG	841	106	113	87	103	89	110	65	79	89
	Liczba nowo założonych działalności gospodarczej (w ostatnim roku 2025)	CEiDG	45	6	9	5	4	4	3	5	3	5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie zebranych uzyskanych z CEiDG

1.4 Czynniki i zjawiska kryzysowe występujące na obszarze miasta w podziale na poszczególne obszary w aspekcie technicznym.

Kryterium delimitacji obszarów zdegradowanych w analizowanej, w tym podrozdziale, sferze technicznej przedstawiono w formie grafu poniżej. Ponadto, dla wybranego kryterium wskazującego na problemy w sferze technicznej określono katalog wskaźników charakteryzujących dany parametr i zaprezentowano go w tabeli 9.

Rysunek 3 Sfera techniczna



Źródło: Opracowanie własne

Tabela 9 Dane i ich źródła dla poszczególnych kryteriów

Kryterium	Wskaźnik	Sposób wyliczenia wskaźnika	Źródło wskaźnika
Szczególnie zniszczone otoczenie	Udział budynków bez wodociągów do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)	Udział budynków bez wodociągów do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)	Dane Urzędu Miejskiego
	Udział budynków bez dostępu do sieci gazowej do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)	Udział budynków bez dostępu do sieci gazowej (w %) do ogólnej liczby budynków na danym obszarze	Dane Urzędu Miejskiego
	Udział budynków bez dostępu do sieci kanalizacyjnej do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)	Udział budynków bez dostępu do sieci kanalizacyjnej do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)	Dane Urzędu Miejskiego

	Liczba budynków wybudowanych przed r. 1989	Udział budynków wybudowanych przed r. 1989 w budynkach ogółem (w%)	Dane Urzędu Miejskiego
--	--	--	------------------------

Źródło: Opracowanie własne

W poniższej tabeli przedstawiono zebrane dane dla poszczególnych wskaźników specyficznych dla badanej sfery technicznej.

Tabela 10 Wartości wskaźników delimitacji dla poszczególnych obszarów – sfera techniczna.

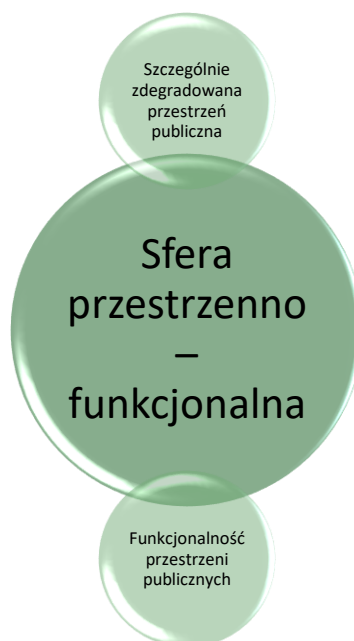
Kryterium	Nazwa wartości	Źródło	Wartość dla całego miasta	Dane dla poszczególnych obszarów								
				1	2	3	4	5	6	7	8	9
				Gubin 1	Gubin 2	Gubin 3	Gubin 4	Gubin 5	Gubin 6	Gubin 7	Gubin 8	Gubin 9
Sfera techniczna												
Szczególnie zniszczone otoczenie	Udział budynków bez wodociągów do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)	Dane Urzędu Miejskiego	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Udział budynków bez dostępu do sieci gazowej do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)	Dane Urzędu Miejskiego	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Udział budynków bez dostępu do sieci kanalizacyjnej do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)	Dane Urzędu Miejskiego	2,00%	1,76%	2,76%	1,11%	2,13%	1,12%	1,80%	1,89%	3,14%	2,32%
	Liczba budynków wybudowanych przed r. 1989	Dane Urzędu Miejskiego	782,00	85,00	75,00	76,00	78,00	99,00	135,00	90,00	77,00	67,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych własnych Urzędu Miejskiego, wizji lokalnej oraz GUS.

1.5 Czynniki i zjawiska kryzysowe występujące na obszarze miasta w podziale na poszczególne obszary w aspekcie przestrzenno-funkcjonalnym.

Kryterium delimitacji obszarów zdegradowanych w analizowanej w tym podrozdziale, sferze przestrzenno-funkcjonalnej przedstawiono w formie grafu poniżej. Ponadto, dla wybranego kryterium wskazującego na problemy w sferze przestrzenno-funkcjonalnej określono katalog wskaźników charakteryzujących dany parametr i zaprezentowano go w tabeli 11.

Rysunek 4. Sfera przestrzenno-funkcjonalna



Źródło: opracowanie własne

Tabela 11. Dane i ich źródła dla poszczególnych kryteriów.

Kryterium	Wskaźnik	Sposób wyliczenia wskaźnika	Źródło wskaźnika
Szczególnie zdegradowana przestrzeń publiczna	Udział zaniedbanych podwórek w ogólnej liczbie podwórek (%)	Udział zaniedbanych podwórek w ogólnej liczbie podwórek (%)	Dane z weryfikacji empirycznych
	Udział powierzchni zdegradowanych obszarów zielonych w powierzchni ogółem obszarów zielonych (%)	Udział powierzchni zdegradowanych obszarów zielonych w powierzchni ogółem obszarów zielonych (%)	Dane z weryfikacji empirycznych
Funkcjonalność przestrzeni publicznych	Liczba miejsc publicznych służących realizacji działań integracyjnych (sztuka)	Liczba miejsc publicznych służących realizacji działań integracyjnych / (liczbę mieszkańców obszaru/100)	Dane z weryfikacji empirycznych

Źródło: Opracowanie własne

W poniższej tabeli przedstawiono zebrane dane dla poszczególnych wskaźników specyficznych dla badanej sfery przestrzenno-funkcjonalnej.

Tabela 12. Wartości wskaźników delimitacji dla poszczególnych obszarów – sfera przestrzenno-funkcjonalna.

Kryterium	Nazwa wartości	Źródło	Wartość dla całego miasta	Dane dla poszczególnych obszarów								
				1	2	3	4	5	6	7	8	9
				Gubin 1	Gubin 2	Gubin 3	Gubin 4	Gubin 5	Gubin 6	Gubin 7	Gubin 8	Gubin 9
Sfera przestrzenno - funkcjonalna												
Szczególnie zdegradowana przestrzeń publiczna	Udział zaniedbanych podwórek w ogólnej liczbie podwórek (%)	Dane z weryfikacji empirycznych	25,00%	25,00%	30,00%	28,00%	32,00%	18,00%	28,00%	22,00%	25,00%	17,00%
	Udział powierzchni zdegradowanych obszarów zielonych w powierzchni ogółem obszarów zielonych (%)	Dane z weryfikacji empirycznych	39,33%	39,00%	55,00%	38,00%	42,00%	26,00%	42,00%	32,00%	38,00%	42,00%
Funkcjonalność przestrzeni publicznych	Liczba miejsc publicznych służących realizacji działań integracyjnych (sztuka)	Dane z weryfikacji empirycznych	24	2	3	4	3	2	3	3	2	2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych własnych Urzędu Miejskiego i wizji lokalnej.

1.6 Czynniki i zjawiska kryzysowe występujące na obszarze miasta w podziale na poszczególne obszary w aspekcie środowiskowym.

Kryterium delimitacji obszarów zdegradowanych w analizowanej, w tym podrozdziale, sferze środowiskowej przedstawiono w formie grafu poniżej. Ponadto, dla wybranego kryterium wskazującego na problemy w sferze środowiskowej określono katalog wskaźników charakteryzujących dany parametr i zaprezentowano go w tabeli 13.

Rysunek 5. Sfera środowiskowa.



Źródło: Opracowanie własne

Tabela 13. Dane i ich źródła dla poszczególnych kryteriów.

Wskaźnik	Sposób wyliczenia wskaźnika	Źródło wskaźnika
Liczba budynków o niskiej termoizolacyjności (w sztukach)	Liczba budynków o niskiej termoizolacyjności w ogóle budynków (%)	Dane ankietowe
Udział źródeł ciepła generujących niską emisję w instalacjach ogółem (%)	Udział źródeł ciepła generujących niską emisję w instalacjach ogółem (%)	Dane ankietowe
Udział instalacji OZE w instalacjach ogółem (%)	Udział instalacji OZE w instalacjach ogółem (%)	Dane ankietowe

Zdegradowane tereny zielone (%)	Udział zdegradowanych terenów zielonych w terenach zielonych ogółem (%)	Dane z weryfikacji empirycznych
---------------------------------	---	---------------------------------

Źródło: Opracowanie własne

W poniższej tabeli przedstawiono zebrane dane dla poszczególnych wskaźników specyficznych dla badanej sfery środowiskowej.

Tabela 14. Wartości wskaźników delimitacji dla poszczególnych obszarów – sfera środowiskowa.

Kryterium	Nazwa wartości	Źródło	Wartość dla całego miasta	Dane dla poszczególnych obszarów								
				1	2	3	4	5	6	7	8	9
				Gubin 1	Gubin 2	Gubin 3	Gubin 4	Gubin 5	Gubin 6	Gubin 7	Gubin 8	Gubin 9
Sfera środowiskowa												
Jakość powietrza	Liczba budynków o niskiej termoizolacyjności (w sztukach)	Dane ankietowe	1056	115	101	103	105	134	182	122	104	90
	Udział źródeł ciepła generujących niską emisję w instalacjach ogółem (%)	Dane ankietowe	23,33%	20%	20%	25%	35%	25%	35%	15%	20%	15%
	Udział instalacji OZE w instalacjach ogółem (%)	Dane ankietowe	4,78%	4,00%	6,00%	6,00%	5,00%	6,00%	8,00%	4,00%	2,00%	2,00%
	Zdegradowane tereny zielone (%)	Dane z weryfikacji empirycznych	9,44%	10,00%	10,00%	10,00%	15,00%	10,00%	5,00%	5,00%	10,00%	10,00%

Źródło: Opracowanie na podstawie danych Urzędu Miejskiego i wizji lokalnej

2. Zasięg przestrzenny obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w oparciu o ogólnie weryfikowalne mierniki.

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 278), zwanej dalej ustawą, rewitalizacja stanowi proces wyprowadzenia ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki. Obszar zdegradowany, o którym mowa powyżej, to przestrzeń, w której koncentrują się negatywne zjawiska społeczne, gospodarcze i przestrzenne oraz problemy, które wpływają na pogorszenie jakości życia mieszkańców.

Obszar rewitalizacji, w myśl ustawy, obejmuje całość lub część obszaru zdegradowanego cechującego się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego zamierza się przeprowadzić rewitalizację. Nie może on obejmować terenów większych niż 20% JST oraz nie może być zamieszkanym przez więcej niż 30% jej mieszkańców.

Delimitacji przestrzennej obszarów wymagających interwencji na potrzeby GPR **dla miasta Gubin** dokonano na podstawie wieloczynnikowej analizy ilościowej. W wyniku tego wyznaczono obszar zdegradowany, z niego natomiast wyłoniono obszar rewitalizacji. Identyfikacji występujących na terenie miasta problemów, czynników i zjawisk kryzysowych dokonano w odniesieniu do wspomnianych wcześniej sfer. Efektem prezentowanej diagnozy jest wskazanie obszaru o największej kumulacji zjawisk kryzysowych. Analizę poszczególnych obszarów oparto na zestawie wskaźników pozwalających na obiektywne określenie stopnia zróżnicowania rozwoju społeczno-gospodarczego poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

2.1. Określenie obszarów zdegradowanych

Przedstawiona w poprzednim rozdziale metodologia prowadzonej analizy wskaźnikowej pozwala określić takie przestrzenie funkcjonalne, które aktualnie są najbardziej zdegradowane. Zaniechanie podejmowania działań zaradczych na tych obszarach spowoduje ich dalszą dewastację oraz stałe obniżanie poziomu życia zamieszkujących je osób. W każdej z weryfikowanych sfer, poszczególne obszary zostały zaprezentowane pod kątem natężenia skali zjawisk kryzysowych występujących na danym terenie, badanych na podstawie danych liczbowych uzyskanych dla danego wskaźnika.

2.1.1 Wartości poszczególnych wskaźników dla danych obszarów funkcjonalnych objętych analizą w wybranych sferach.

Sfera społeczna

Tabela 15 Wartości poszczególnych wskaźników w sferze społecznej

Sfera społeczna												
Kryterium	Wskaźnik	Źródło wskaźnika	Wartość referencyjna dla całej gminy	Obszary								
				1	2	3	4	5	6	7	8	9
Poziom ubóstwa	Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej	Ośrodek Pomocy Społecznej	1,40	1,15	1,44	2,05	1,54	1,06	1,94	1,52	0,96	0,92
	Liczba rodzin korzystających ze wsparcia OPS	Ośrodek Pomocy Społecznej	0,90	0,64	0,37	1,96	1,62	0,67	1,58	0,68	0,96	1,13
	Liczba dzieci i młodzieży (0-17 lat) objętych wsparciem OPS	Ośrodek Pomocy Społecznej	0,52	0,38	0,37	0,28	0,94	0,78	0,85	0,42	0,44	0,41
	Liczba rodzin korzystających z mieszkań socjalnych	Ośrodek Pomocy Społecznej	0,12	0,09	0,10	0,09	0,26	0,06	0,18	0,08	0,09	0,10
Poziom obciążenia demograficznego	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	Dane Urzędu Gminy	22,69	22,00	18,21	32,19	23,58	22,54	23,03	23,21	21,34	26,15
Poziom aktywności społecznej	Liczba inicjatyw lokalnych (realizowanych przez mieszkańców danego obszaru)	Dane Urzędu Gminy	1,06	0,77	1,07	1,49	0,60	1,01	1,15	1,27	1,57	1,54

Poziom zagrożenia wykluczeniem	Liczba osób z niepełnosprawnością	GUS	0,27	0,26	0,30	0,28	0,38	0,17	0,55	0,17	0,17	0,21
	Liczba rodzin dysfunkcyjnych (ogólnie)	GUS	0,14	0,09	0,10	0,09	0,21	0,11	0,24	0,17	0,17	0,10
	Liczba rodzin korzystających ze wsparcia Asystenta rodziny	GUS	0,52	0,09	0,07	0,09	0,04	0,00	0,12	0,08	0,00	0,00
	Liczba osób uzależnionych od alkoholu	Ośrodek Pomocy Społecznej	0,30	0,34	0,10	0,56	0,30	0,45	0,61	0,17	0,09	0,21
Poziom przestępczości i naruszeń prawa (wykroczeń)	Liczba zarejestrowanych przestępstw – sztuki (bez wykroczeń drogowych)	Komenda Powiatowa Policji	6,06	3,80	3,15	7,18	7,89	5,54	8,67	8,52	6,62	7,69

Źródło: Opracowanie własne

W sferze społecznej za obszar kryzysowy uznano te tereny, które wykazały kumulację negatywnych zjawisk wykorzystanych w badaniu wskaźników. Wskaźniki badano dla następujących kryteriów: poziom ubóstwa, poziom obciążenia demograficznego, poziom aktywności społecznej, poziom zagrożenia wykluczeniem społecznym, poziom przestępczości i naruszeń prawa (wykroczeń). Najgorsza sytuacja występuje w obszarze nr 6, w którym większość badanych

wskaźników przyjmuje najmniej korzystne wartości liczbowe w odniesieniu do wartości dla całego miasta, a punkty zbiera tzn. znajduje się w 9 najgorszych obszarach w 8 wskaźnikach.

Przeprowadzenie powyższych analiz pozwala jednoznacznie wskazać, że obszarem zdegradowanym o szczególnie wysokim natężeniu zjawisk kryzysowych w sferze społecznej są obszary funkcjonalne nr 6,4 i 3.

Tabela 16 Wartości poszczególnych wskaźników w sferze gospodarczej

Sfera gospodarcza

Sfera infrastrukturalno-gospodarcza													
Kryterium	Wskaźnik	Sposób wyliczenia wskaźnika	Źródło wskaźnika	Wartość dla całej gminy	Obszary								
					1	2	3	4	5	6	7	8	9
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba indywidualnych działalności gospodarczych	Liczba indywidualnych działalności gospodarczych/(Liczba mieszkańców obszaru/100)	CEiDG	5,43	4,52	3,78	8,12	4,39	4,98	6,67	5,49	6,88	9,13
	Liczba nowo założonych działalności gospodarczej (w ostatnim roku 2025)	Liczba nowych działalności gospodarczych 2025/(Liczba mieszkańców obszaru/100)	CEiDG	0,29	0,26	0,30	0,47	0,17	0,22	0,18	0,42	0,26	0,51

Źródło: Opracowanie własne

W sferze gospodarczej analizowano wskaźniki odwołujące się do poziomu rozwoju gospodarczego na danym terenie: liczbę zarejestrowanych podmiotów gospodarczych zarejestrowanych oraz liczbę indywidualnych działalności gospodarczych – aktywnych. Trzy z analizowanych obszarów w tej sferze uznano za tereny zdegradowane pod względem gospodarczym, ze względu na zdiagnozowaną mniejszą aktywność mieszkańców niż dla całego miasta.

Odnotowano w tej sferze wartości gorsze (mniejsze) od wartości referencyjnej odnotowano w następujących obszarach funkcjonalnych: nr 3, 7 i 9. Przy czym ewidentnie najłabiej wypadającym obszarem funkcjonalnym w tej sferze, to obszar nr 3, który zanotował w obu wskaźnikach słaby poziom aktywności gospodarczej.

Przeprowadzenie powyższych analiz pozwala jednoznacznie wskazać, że obszarem zdegradowanym o szczególnie wysokim natężeniu zjawisk kryzysowych w sferze gospodarczej są obszary funkcjonalne nr 4, 2 i 6.

Tabela 17 Wartości poszczególnych wskaźników w sferze technicznej

Sfera techniczna

Sfera techniczna													
Kryterium	Wskaźnik	Sposób wyliczenia wskaźnika	Źródło wskaźnika	Wartość dla całego miasta	Obszary								
					1	2	3	4	5	6	7	8	9
Szczególnie zniszczone otoczenie	Udział budynków bez wodociągów do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)	Udział budynków bez wodociągów do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)	Dane Urzędu Miasta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Udział budynków bez dostępu do sieci gazowej do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)	Udział budynków bez dostępu do sieci gazowej (w %) do ogólnej liczby budynków na danym obszarze	Dane Urzędu Miasta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Udział budynków bez dostępu do sieci kanalizacyjnej do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)	Udział budynków bez dostępu do sieci kanalizacyjnej do ogólnej liczby budynków na	Dane Urzędu Miasta	2,00%	1,76%	2,76%	1,11%	2,13%	1,12%	1,80%	1,89%	3,14%	2,32%

		danym obszarze (w %)											
	Liczba budynków wybudowanych przed r. 1989	Udział budynków wybudowanych przed r. 1989 w budynkach ogółem (w%)	Dane Urzędu Miasta	782,00	85,00	75,00	76,00	78,00	99,00	135,00	90,00	77,00	67,00

Źródło: Opracowanie własne

Analiza sfery technicznej oparta była na ocenie poziomu zasobu mieszkaniowego. Pod uwagę brano udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1989 r. na danym obszarze miasta. Badania wykazały, że mimo wartości historycznej, jaka czasem występuje w przypadku starszych obiektów, budynki wybudowane przed 1989 rokiem cechują się większym zużyciem niż budynki nowsze.

W zakresie analizy technicznej analizie poddano również poziom zводociągowania, skanalizowania oraz zgazyfikowania. Gubin dysponuje dobrze rozwiniętą siecią wodociągową i gazową jak również kanalizacyjną.

Za obszary kryzysowe w tej sferze tak jak poprzednio uznano te obszary, dla których, łączna wartość wskaźników przyjmuje wartość najniższą, wskazującą na występowanie sytuacji kryzysowej w tej sferze, uwzględniając, iż muszą to być wartości niższe lub odpowiednio wyższe od wartości referencyjnych tj. obszary nr 6 i 8.

Sfera przestrzenno-funkcjonalna

Tabela 18. Wartości poszczególnych wskaźników w sferze przestrzenno-funkcjonalnej.

Sfera przestrzenno - funkcjonalna													
Kryterium	Wskaźnik	Sposób wyliczenia wskaźnika	Źródło wskaźnika	Wartość dla całego miasta	Obszary								
					1	2	3	4	5	6	7	8	9
Szczególnie zdegradowana przestrzeń publiczna	Udział zaniedbanych podwórek w ogólnej liczbie podwórek (%)	Udział zaniedbanych podwórek w ogólnej liczbie podwórek (%)	Dane z weryfikacji empirycznych	0,25	25%	30%	28%	32%	18%	28%	22%	25%	17%
	Udział powierzchni zdegradowanych obszarów zielonych w powierzchni ogółem obszarów zielonych (%)	Udział powierzchni zdegradowanych obszarów zielonych w powierzchni ogółem obszarów zielonych (%)	Dane z weryfikacji empirycznych	0,39	39%	55%	38%	42%	26%	42%	32%	38%	42%
Funkcjonalność przestrzeni publicznych	Liczba miejsc publicznych służących realizacji działań integracyjnych (sztuka)	Liczba miejsc publicznych służących realizacji działań integracyjnych / (liczbę mieszkańców obszaru/100)	Dane z weryfikacji empirycznych	0,15	0,09	0,10	0,37	0,13	0,11	0,18	0,25	0,17	0,21

Źródło: Opracowanie własne

Analiza sfery przestrzenno-funkcjonalnej oparta była na ocenie skali kryzysu w obszarze wskaźników dla dwóch kryteriów, tj.: szczególnie zdegradowana przestrzeń publiczna weryfikowana udziałem zaniedbanych podwórek w ilości podwórek ogółem i udziałem powierzchni zdegradowanych obszarów zielonych w powierzchni ogółem obszarów zielonych oraz funkcjonalność przestrzeni publicznych (liczba miejsc publicznych służących realizacji działań integracyjnych na 100 mieszkańców). Za obszar kryzysowy uznano takie, które przyjmują najniższe wartości obydwu kryteriów. Są to obszary nr 2 i 4. W przypadku tej sfery mamy do czynienia ze zróżnicowaniem poziomu zagospodarowania przestrzenno-funkcjonalnego poszczególnych obszarów.

Przeprowadzenie powyższych analiz pozwala jednoznacznie wskazać, że obszarem zdegradowanym o szczególnie wysokim natężeniu zjawisk kryzysowych w sferze przestrzenno-funkcjonalnym są obszary nr 2 i 4.

Sfera środowiskowa

Tabela 19. Wartości poszczególnych wskaźników w sferze środowiskowej.

Sfera środowiskowa													
Kryterium	Wskaźnik	Sposób wyliczenia wskaźnika	Źródło wskaźnika	Wartość dla całego miasta	Obszary								
					1	2	3	4	5	6	7	8	9
Jakość powietrza	Liczba budynków o niskiej termoizolacyjności (w sztukach)	Liczba budynków o niskiej termoizolacyjności w ogóle budynków (%)	Dane ankietowe	1 056	115	101	103	105	134	182	122	104	90
	Udział źródeł ciepła generujących niską emisję w instalacjach ogółem (%)	Udział źródeł ciepła generujących niską emisję w instalacjach ogółem (%)	Dane ankietowe	23,33%	20%	20%	25%	35%	25%	35%	15%	20%	15%
	Udział instalacji OZE w instalacjach ogółem (%)	Udział instalacji OZE w instalacjach ogółem (%)	Dane ankietowe	4,78%	4,00%	6,00%	6,00%	5,00%	6,00%	8,00%	4,00%	2,00%	2,00%

	Zdegradowane tereny zielone (%)	Udział zdegradowanych terenów zielonych w terenach zielonych ogółem (%)	Dane z weryfikacji empirycznych											
				9,44%	10,00%	10,00%	10,00%	15,00%	10,00%	5,00%	5,00%	10,00%	10,00%	

Źródło: Opracowanie własne

W sferze środowiskowej przyjęto kryteria bezpośrednio związane z czynnikami wpływającymi niekorzystnie na środowisko przyrodnicze badanych obszarów: badano głównie wskaźniki związane z jakością powietrza. Wybrano wskaźniki: udział źródeł ciepła generujących niską emisję w instalacjach ogółem (%), udział instalacji OZE w instalacjach ogółem (%), powierzchnia terenów zielonych w terenach zielonych ogółem (%). Najbardziej w tym zakresie wypadają obszary nr 7, 8 i 9. Analizowanie sfery opierało się na badaniach przeprowadzonych w grudniu 2025 styczniu 2026r, co miało miejsce podczas wizji lokalnych.

Przeprowadzenie powyższych analiz pozwala jednoznacznie wskazać, że obszary zdegradowane o szczególnie wysokim natężeniu zjawisk kryzysowych w sferze środowiskowej to obszary: nr 7, 8 i 9.

2.1.2 Sposób przyznawania punktów „małych” i „dużych” w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych dla sfery społecznej, gospodarczej i technicznej, zgodnie z opisem metodologii.

Sfera społeczna

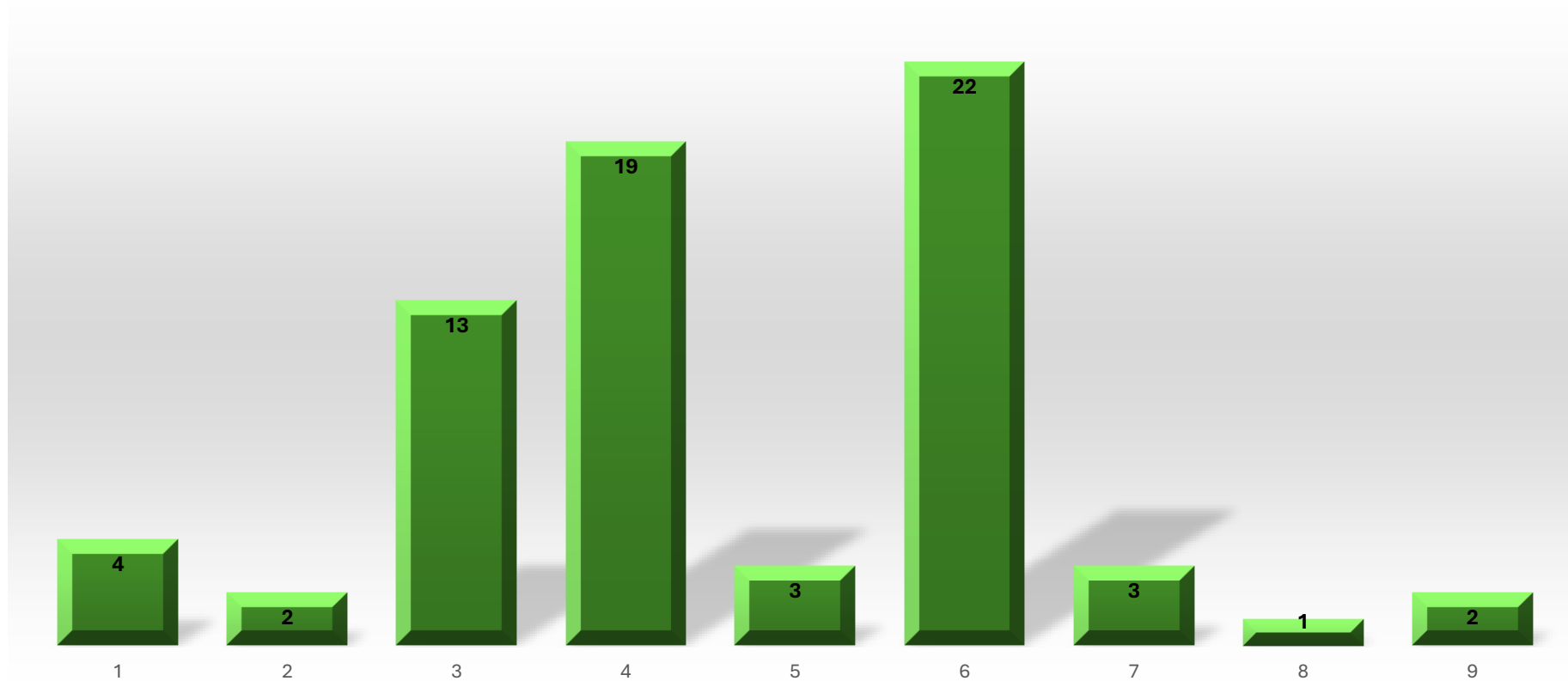
Tabela 20 Liczba punktów „małych” i „dużych” przyznanych obszarom, które wykazywały najniższe wartości wskaźników w sferze społecznej (punktowane są trzy najniższe obszary funkcjonalne w zakresie każdego wskaźnika).

Kryterium	Wskaźnik	Obszary								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Poziom ubóstwa	Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej			3	1		2			
	Liczba rodzin korzystających ze wsparcia OPS			3	2		1			
	Liczba dzieci i młodzieży (0-17 lat) objętych wsparciem OPS				3	1	2			
	Liczba rodzin korzystających z mieszkań socjalnych		1		3		2			1
Poziom obciążenia demograficznego	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym			3	2					1

Poziom aktywności społecznej	Liczba inicjatyw lokalnych (realizowanych przez mieszkańców danego obszaru)	2			3	1				
Poziom zagrożenia wykluczeniem	Liczba osób z niepełnosprawnością		1		2		3			
	Liczba rodzin dysfunkcyjnych (ogólnie)				2		3	1	1	
	Liczba rodzin korzystających ze wsparcia Asystenta rodziny	2		2			3			
	Liczba osób uzależnionych od alkoholu			2		1	3			
Poziom przestępczości i naruszeń prawa (wykroczeń)	Liczba zarejestrowanych przestępstw – sztuki (bez wykroczeń drogowych)				1		3	2		
	Suma punktów małych	4	2	13	19	3	22	3	1	2
	Punkty duże (za pozycję)	6	3	7	8	5	9	5	1	3

Źródło: Opracowanie własne

Wykres 1. Liczba punktów małych przyporządkowanych każdemu z obszarów w sferze społecznej.



Źródło: Opracowanie własne

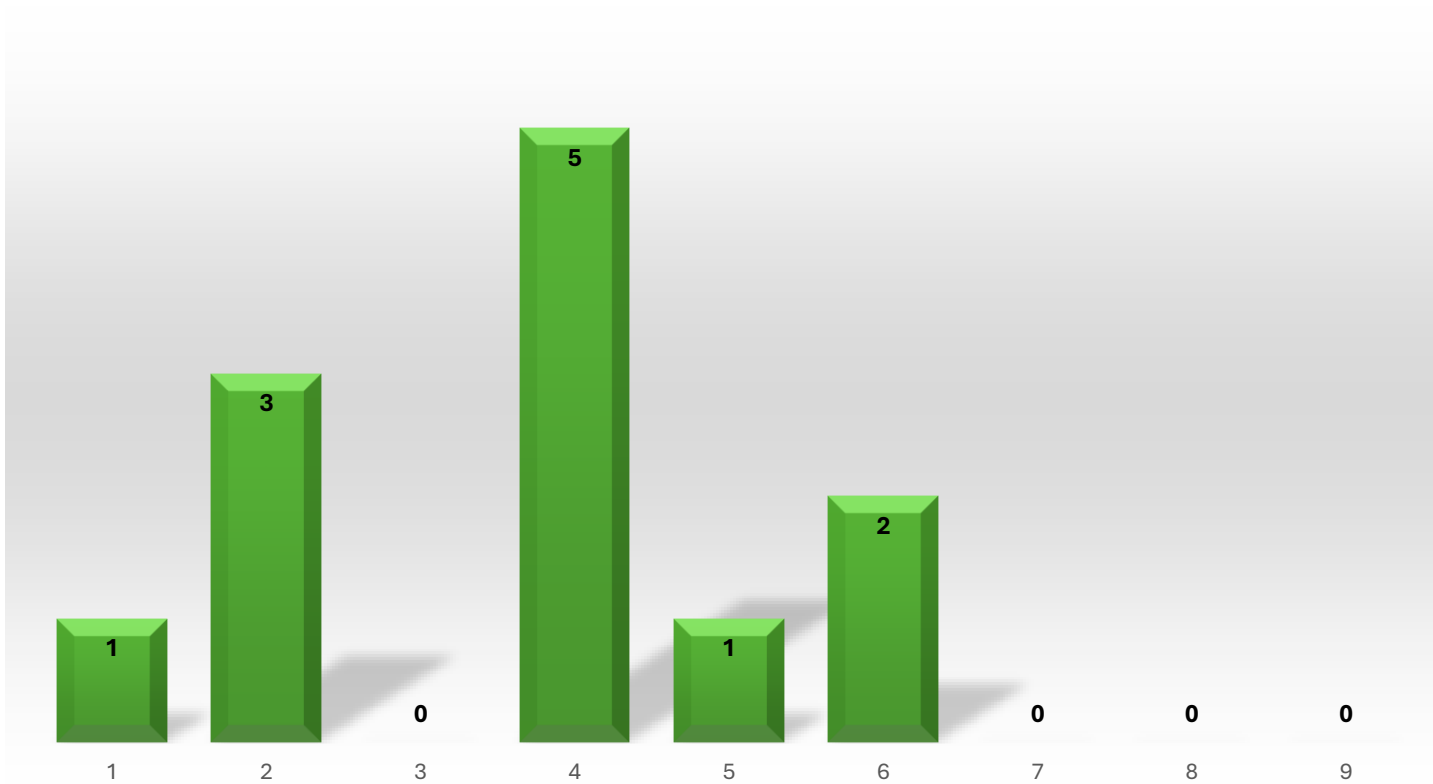
Sfera gospodarcza

Tabela 21 Liczba punktów „małych” i „dużych” przyznanych obszarom, które wykazywały najniższe wartości wskaźników w sferze gospodarczej (punktowane są trzy najniższe obszary funkcjonalne w zakresie każdego wskaźnika).

Kryterium	Wskaźnik	Obszary								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba indywidualnych działalności gospodarczych	1	3		2					
	Liczba nowo założonych działalności gospodarczej (w ostatnim roku 2025)				3	1	2			
	Suma punktów małych	1	3	0	5	1	2	0	0	0
	Punkty duże (za pozycję)	6	8	0	9	6	7	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne

Wykres 2. Liczba punktów przyporządkowanych każdemu z obszarów w sferze gospodarczej.



Źródło: Opracowanie własne

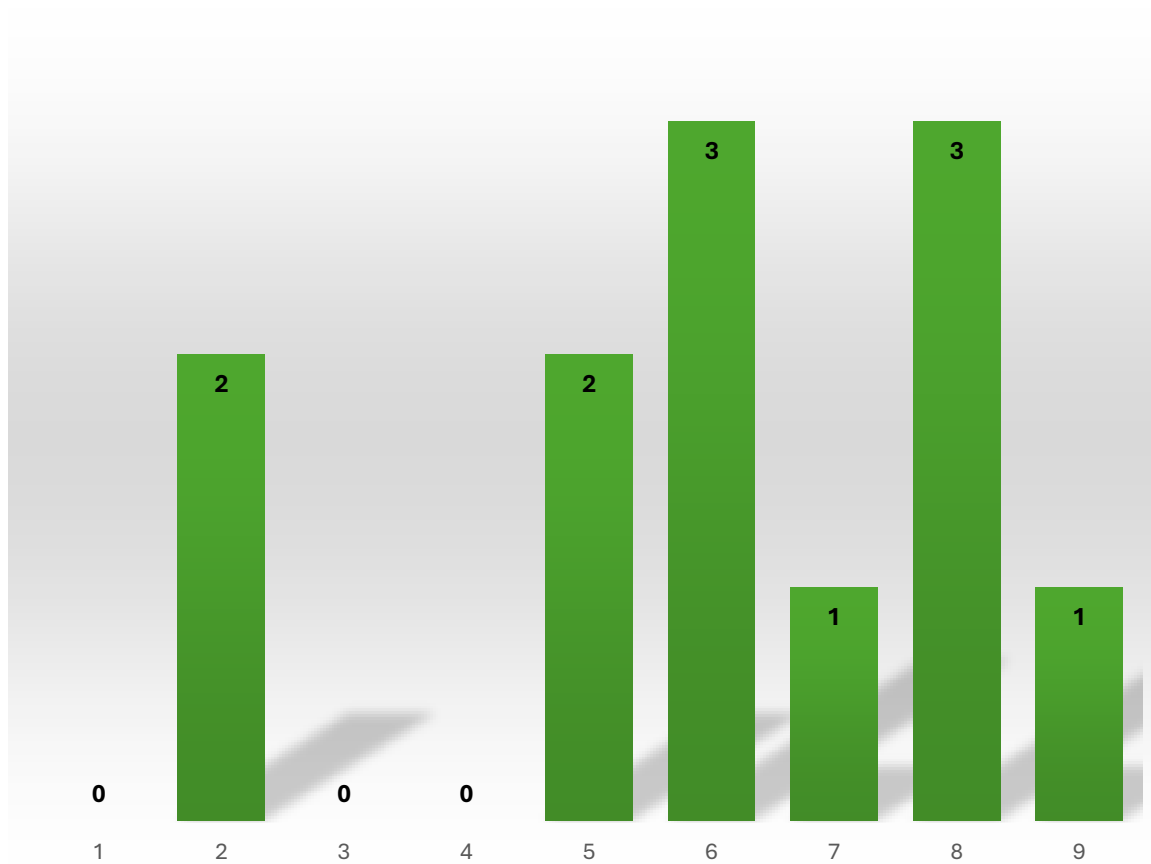
Sfera techniczna

Tabela 22 Liczba punktów „małych” i „dużych” przyznanych obszarom, które wykazywały najniższe wartości wskaźników w sferze technicznej (punktowane są trzy najniższe obszary funkcjonalne w zakresie każdego wskaźnika).

Kryterium	Wskaźnik	Obszary								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Szczególnie zniszczone otoczenie	Udział budynków bez wodociągów do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)									
	Udział budynków bez dostępu do sieci gazowej do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)									
	Udział budynków bez dostępu do sieci kanalizacyjnej do ogólnej liczby budynków na danym obszarze (w %)		2						3	1
	Liczba budynków wybudowanych przed r. 1989						2	3	1	
	Suma punktów małych	0	2	0	0	2	3	1	3	1
	Punkty duże (za pozycję)	0	7	0	0	7	9	5	9	5

Źródło: Opracowanie własne

Wykres 3. Liczba punktów przyporządkowanych każdemu z obszarów w sferze technicznej.



Źródło: Opracowanie własne

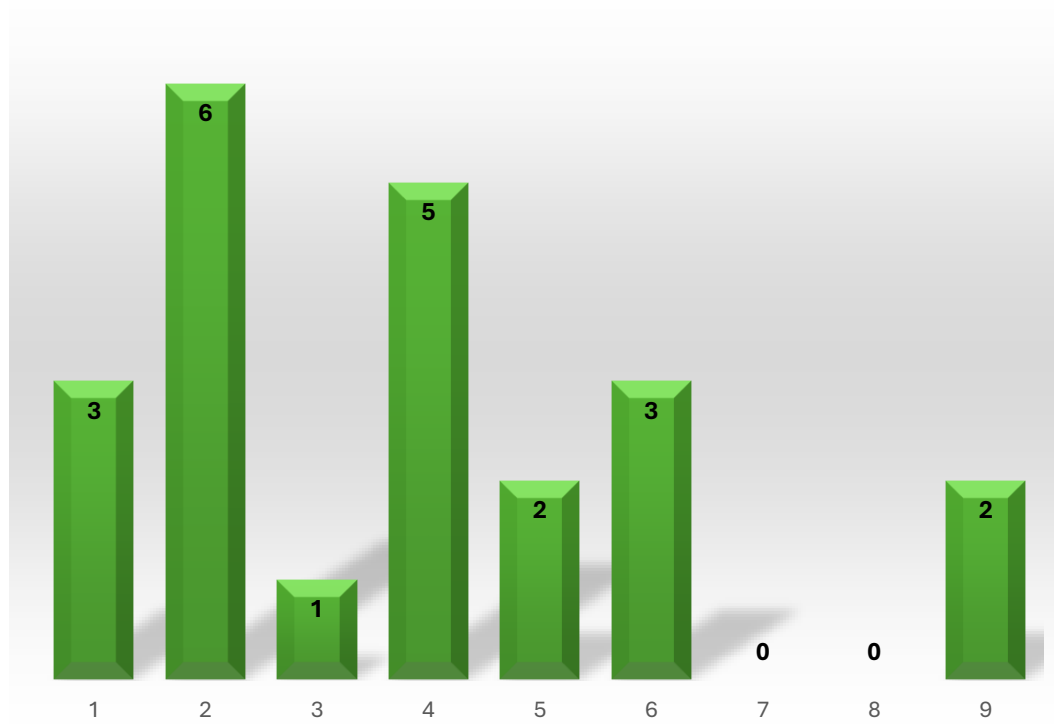
Sfera przestrzenno-funkcjonalna

Tabela 23. Liczba punktów „małych” i „dużych” przyznanych obszarom, które wykazywały najniższe wartości wskaźników w sferze przestrzenno-funkcjonalnej (punktowane są trzy najniższe obszary funkcjonalne w zakresie każdego wskaźnika).

Kryterium	Wskaźnik	Obszary								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Szczególnie zdegradowana przestrzeń publiczna	Udział zaniedbanych podwórek w ogólnej liczbie podwórek (%)		2	1	3		1			
	Udział powierzchni zdegradowanych obszarów zielonych w powierzchni ogółem obszarów zielonych (%)		3		2		2			2
Funkcjonalność przestrzeni publicznych	Liczba miejsc publicznych służących realizacji działań integracyjnych (sztuka)	3	1			2				
	Suma punktów małych	3	6	1	5	2	3	0	0	2
	Punkty duże (za pozycję)	7	9	3	8	5	7	0	0	5

Źródło: Opracowanie własne

Wykres 4. Liczba punktów przyporządkowanych każdemu z obszarów w sferze przestrzenno-funkcyjnej.



Źródło: Opracowanie własne

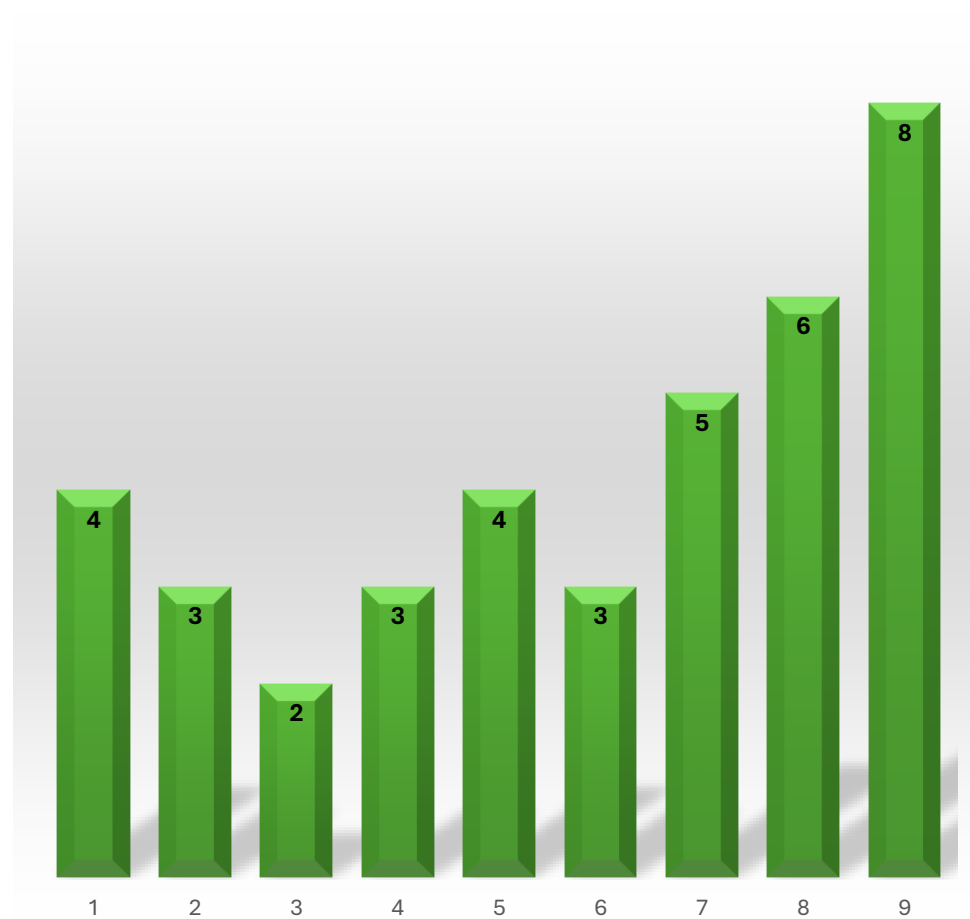
Sfera środowiskowa

Tabela 24. Liczba punktów „małych” i „dużych” przyznanych obszarom, które wykazywały najniższe wartości wskaźników w sferze środowiskowej (punktowane są trzy najniższe obszary funkcjonalne w zakresie każdego wskaźnika).

Kryterium	Wskaźnik	Obszary								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Jakość powietrza	Liczba budynków o niskiej termoizolacyjności (w sztukach)					2	3	1		
	Udział źródeł ciepła generujących niską emisję w instalacjach ogółem (%)	1	1					3	1	3
	Udział instalacji OZE w instalacjach ogółem (%)	1						1	3	3
	Zdegradowane tereny zielone (%)	2	2	2	3	2			2	2
	Suma punktów małych	4	3	2	3	4	3	5	6	8
	Punkty duże (za pozycję)	6	4	1	4	5	4	7	8	9

Źródło: Opracowanie własne

Wykres 5. Liczba punktów przyporządkowanych każdemu z obszarów w sferze środowiskowej.



Źródło: Opracowanie własne

2.1.3 Obliczenia końcowe – punkty „końcowe” i „ostateczne”, „wskaźnik graniczny”.

Tabela 25 Liczba punktów „końcowych” przyznana danemu obszarowi funkcjonalnemu w odniesieniu do analizowanych sfer i liczba punktów „ostatecznych”.

	Obszary								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Sfera społeczna	2,40	1,20	2,80	3,20	2,00	3,60	2,00	0,40	1,20
Sfera gospodarcza	1,20	1,60	0,00	1,80	1,20	1,40	0,00	0,00	0,00
Sfera techniczna	0,00	1,40	0,00	0,00	1,40	1,80	1,00	1,80	1,00
Sfera przestrzenno-funkcjonalna	2,10	2,70	0,90	2,40	1,50	2,10	0,00	0,00	1,50
Sfera środowiskowa	0,60	0,40	0,10	0,40	0,50	0,40	0,70	0,80	0,90
	6,30	7,30	3,80	7,80	6,60	9,30	3,70	3,00	4,60

Źródło: Opracowanie własne

Po obliczeniu punktów „ostatecznych”, zgodnie z opisaną na początku metodologią, obliczono ich wartość średnią w celu ustalenia progu nazwanego „wskaźnikiem granicznym”, którego przekroczenie przez dany obszar wskazuje na jego degradację. Wynik opisanego powyższej działania oraz przyjętą, na jego podstawie, wartość „wskaźnika granicznego” przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 26 Obliczenie wskaźnika granicznego służącego wyznaczeniu obszarów zdegradowanych

Średnia wartość punktów „ostatecznych” dla wszystkich obszarów funkcjonalnych (Wśr)	5,82
Wskaźnik graniczny (130 % wartości średniej)	7,57

Źródło: Opracowanie własne

Wykres 6. Wskaźnik graniczny.



Źródło: Opracowanie własne

Bezspornie należy przyjąć, że przekroczenie tak przyjętego poziomu świadczy o wyraźnej potrzebie pilnej interwencji i podjęciu działań zaradczych zapobiegających degradacji, których skutki w najbliższym czasie mogą stać się nieodwracalne. Obszarem zdegradowanym w związku z powyższą analizą są następujące obszary funkcjonalne **nr 4 i nr 6 poddane analizie:**

Numer obszaru	Przebieg administracyjny obszaru
Gubin 4	FABRYCZNA GRUNWALDZKA KRÓLEWSKA RYCERSKA SŁONECZNA SZKOLNA GDAŃSKA KASPROWICZA KASZTANOWA KLONOWA KRZYWA LIPOWA LOTNICZA MALCZEWSKIEGO MIODOWA MONTE CASSINO PIASKOWA PLATANOWA RÓŻANA TOBRUK WESOŁA ZŁOTA ŻELAZNA ŻWIRKI I WIGURY



Gubin 6

BOLESŁAWA CHROBREGO
BOHATERÓW
HANDLOWA
KONOPNICKIEJ
KOPERNIKA
KRESOWA
LENINO
OŚWIĘCIMSKA
MAJDANEK
PLAC KATEDRALNY
PIASTOWSKA
PRUSA
RATUSZOWA
ROOSEVELTA
WESTERPLATTE
ZYGmunTA STAREGO
3 MAJA
BASZTOWA
CHOPINA
DOKTORA KUNICKIEGO
DRUKARSKA
GENERAŁA DĄBROWSKIEGO
GUBEŃSKA
KINOWA
KOCHANOWSKIEGO
KRASIŃSKIEGO
OBROŃCÓW POKOJU
POPRZECZNA
REJA
SPORTOWA
SŁOWACKIEGO
WYSPIAŃSKIEGO
ZWYCIĘSTWA

Obszar zdegradowany w tym przypadku będzie pokrywał się z obszarem rewitalizacji. Na całym bowiem obszarze planowane są działania rewitalizacyjne.

Tak wyznaczone obszary: zdegradowany i rewitalizacji charakteryzują się następującymi wielkościami w odniesieniu do całego miasta:

	Obszar zdegradowany	Miasto Gubin	Obszar rewitalizacji	Miasto Gubin
Powierzchnia (ha)	411,00	2 068,00	411,00	2 068,00
Ludność (os.)	3 995	15 495	3 995	15 495
W stosunku do powierzchni całego miasta (%) – limit ustawy 20 %	19,87%		19,87%	
W stosunku do liczby ludności całego miasta – limit ustawy 30 %	25,78%		25,78%	