

**ANALIZY SWOT DLA MIASTA GDAŃSKA
OBSZAR NIERUCHOMOŚCI, ŚRODOWISKO, BEZPIECZEŃSTWO,
INFRASTRUKTURA WODNO-KANALIZACYJNA I PRZECIWPOWODZIOWA**

Materiał opracowany przez:

Koordynator	Dimitris T. Skuras - Dyrektor Wydziału Polityki Komunalnej
Osoby uczestniczące w pracach merytorycznych	Barbara Majewska Maciej Lorek Tadeusz Bukontt Kazimierz Kuncewicz Maria Laube Roland Dudziuk Bogusława Władyczak Anna Mrowińska Alina Nalewajko Mirella Jasińska Dagmara Nagórka-Kmieciak Joanna Grzyba Robert Bendykowski Joanna Pińska Józef Rojkowski Barbara Klonowska

NIERUCHOMOŚCI

1. GOSPODARKA MIESZKANIOWA

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sukcesywne odnowienia zasobu mieszkaniowego gminy: <ul style="list-style-type: none"> - pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez zakup nowych lokali na wolnym rynku - zamiana nieruchomości gminnych na lokale mieszkalne - dokapitalizowanie gminnych Spółek, realizujących zadania w zakresie budowy mieszkań na wynajem ▪ Rewitalizacja Letnicy, Dolnego Miasta, Nowego Portu, Dolnego Wrzeszcza - ożywienie społeczne i gospodarcze ▪ Sukcesywny wzrost udziału własności prywatnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych - zwiększenie efektywności remontowej ▪ Zwiększenie ilości mieszkań na wynajem w ramach budownictwa społecznego, realizowanego przez gminne spółki - GTBS i TBS „Motława” ▪ Rozszerzenie oferty dla najemców w zakresie poprawy warunków zamieszkiwania i spłaty zadłużenia w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany ▪ Zwiększenie zasobu lokali socjalnych z wykorzystaniem środków z Funduszu Dopłat ▪ Dostosowanie stawki czynszu do faktycznych możliwości finansowych najemców ▪ Zmniejszenie wydatków z budżetu miasta na remonty zasobu komunalnego w formie dotacji budżetowej ▪ Zbilansowanie wydatków budżetu Miasta na gospodarkę mieszkaniową do poziomu nie niższego niż dochody ze sprzedaży mieszkań ▪ Sukcesywny wzrost pokrycia powierzchni miasta 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Znaczący odsetek nieruchomości gminnych o nieuregulowanym stanie prawnym ▪ Wzrost liczby zdewastowanych lokali mieszkalnych odzyskiwanych w ramach tzw. naturalnego ruchu ludności ▪ Niewystarczające tempo rewitalizacji dzielnic objętych planami kompleksowych działań w obszarach wymagających interwencji ▪ Brak wystarczającej ilości lokali do realizacji wszystkich wniosków o wymianę lokali

Gdańska obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego

- Zainteresowanie wspólnot programem „Najładniejsza elewacja roku”
- System bonifikat sprzedaży lokali mieszkalnych

SZANSE

- Szeroka oferta mieszkaniowa w różnych segmentach rynku mieszkaniowego na własność
- Projektowanie osiedli wraz z przyjazną człowiekowi kompozycją urbanistyczną - otoczenie dobrze zaprojektowanej zieleni, dostępna przestrzeń publiczna
- Promocja miasta Gdańska - metropolii przyjaznej i bezpiecznej dla mieszkańców
- Nowelizacja przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów
- Posiadanie terenów gminnych do wykorzystania pod budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe

ZAGROŻENIA

- Ograniczanie środków budżetu Państwa na wsparcie rozwoju budownictwa czynszowego na terenie gminy
- Niedostateczny rozwój budownictwa mieszkaniowego na wynajem
- Wygaszanie instrumentów wsparcia ze strony budżetu Państwa na inwestycje mieszkaniowe pod wynajem
- Niespójna polityka Państwa w zakresie rozwoju budownictwa na wynajem
- Opóźnienie legislacyjne w zakresie nowelizacji przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów
- Zmiana przepisów prawa w zakresie sprzedaży lokali z bonifikatą
- Wzrost bezrobocia i pauperyzacja społeczna
- Brak uzbrojonych terenów budowlanych
- Rozproszenie zabudowy mieszkaniowej

ŚRODOWISKO

MOCNE STRONY

- Sieć ścieżek rowerowych na terenach leśnych
- Dostępność terenów rekreacyjnych
- Rozwój różnych form monitoringu środowiskowego
- Dostępność kąpielisk morskich
- Istniejący monitoring jakości wód, powietrza i poziomów hałasu

SŁABE STRONY

- Brak zintegrowanej bazy wiedzy o środowisku
- Fragmentacja obszarów leśnych
- Niewystarczająca edukacja ekologiczna
- Brak wykorzystania zasobów energii odnawialnej

SZANSE

- Zmniejszenie ilości składowanych odpadów komunalnych
- Budowa instalacji termicznego przekształcania odpadów komunalnych
- Duża powierzchnia terenów zieleni
- Unikatowość walorów przyrodniczych
- Utrzymanie dobrej jakości wód przybrzeżnych

ZAGROŻENIA

- Niska świadomość ekologiczna społeczeństwa
- Deklaratywne stosowanie prawa
- Silna presja urbanizacyjna
- Nadzwyczajne skażenia, klęski żywiołowe

BEZPIECZEŃSTWO

MOCNE STRONY

- Budowa nowych komisariatów oraz strażnic JRG
- Sprawdzone procedury działania służb i straży
- Rozbudowa systemu monitoringu wizyjnego
- Sprawnie funkcjonujące Miejskie Centrum Zarządzania Kryzysowego

SŁABE STRONY

- Brak zintegrowanej łączności
- Brak zintegrowanego systemu ratowniczego
- Niska świadomość społeczna w zakresie zaśmiecania miasta i łamania prawa

SZANSE	ZAGROŻENIA
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Transfer nowych systemów bezpieczeństwa ▪ Promocja i edukacja społeczeństwa w zakresie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców i turystów Miasta 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Brak uregulowań prawnych dotyczących współpracy służb ▪ Niekontrolowany wzrost zagrożeń i sytuacji kryzysowych ▪ Niewystarczające wsparcie finansowe służb mundurowych

INFRASTRUKTURA WODNO-KANALIZACYJNA I PRZECIWPOWODZIOWA

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sukcesywnie rozbudowywany system osłony przeciwpowodziowej ▪ Wysoki standard utrzymania urządzeń wodnych i kanalizacyjnych ▪ Uruchomienie systemu telemetrycznego pompowni deszczowych ▪ Polepszenie dostępności do infrastruktury odwodnieniowej ▪ Sukcesywna likwidacja nielegalnych wylotów ścieków ▪ Sukcesywne zwiększenie retencji 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dekapitalizacja urządzeń melioracyjnych i osłony przeciwpowodziowej ▪ Brak systemu telemetrycznego urządzeń wodnych ▪ Niewystarczająca ilość obiektów małej retencji ▪ Brak wprowadzenia opłat za odprowadzanie wód opadowych ▪ Brak modeli komputerowych do prognozy przepływów wód opadowych

SZANSE	ZAGROŻENIA
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Świadomość społeczna zagrożeń powodziowych ▪ Tworzenie rozwiązań systemowych ochrony przed powodzią ▪ Finansowanie zadań środkami pomocowymi ▪ Stosowanie nowych rozwiązań w budowie urządzeń wodnych. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Niechęć społeczeństwa do wprowadzenia opłat za odprowadzenie wód opadowych ▪ Wzrost częstości i intensywności ekstremalnych stanów pogodowych ▪ Wzrost ilości szczelnych terenów na skutek urbanizacji miasta ▪ Zmniejszenie przepustowości koryta Wisły ▪ Nieuregulowany stan prawny niektórych wód śródlądowych ▪ Przeszarżałe systemy regulacji osłony przeciwpowodziowej ▪ Brak regulacji prawnych dla cieków wodnych płynących w korytach krytych