



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27 kwietnia 2016 r.

Poz. 1623

UCHWAŁA NR XVII/138/2016 RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE

z dnia 31 marca 2016 r.

w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Tczewa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 3 ust.1, art. 8 ust. 1 i art. 11 ust. 3, 4 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r., poz. 1777), oraz art. 4 ust. 1, art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (j.t. Dz.U. 2015 r., poz. 1484 z późn. zm.), Rada Miejska w Tczewie po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Gospodarczej i opinii Komisji Finansowo - Budżetowej

uchwała, co następuje:

§ 1. Wyznacza się obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji miasta Tczewa, w granicach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

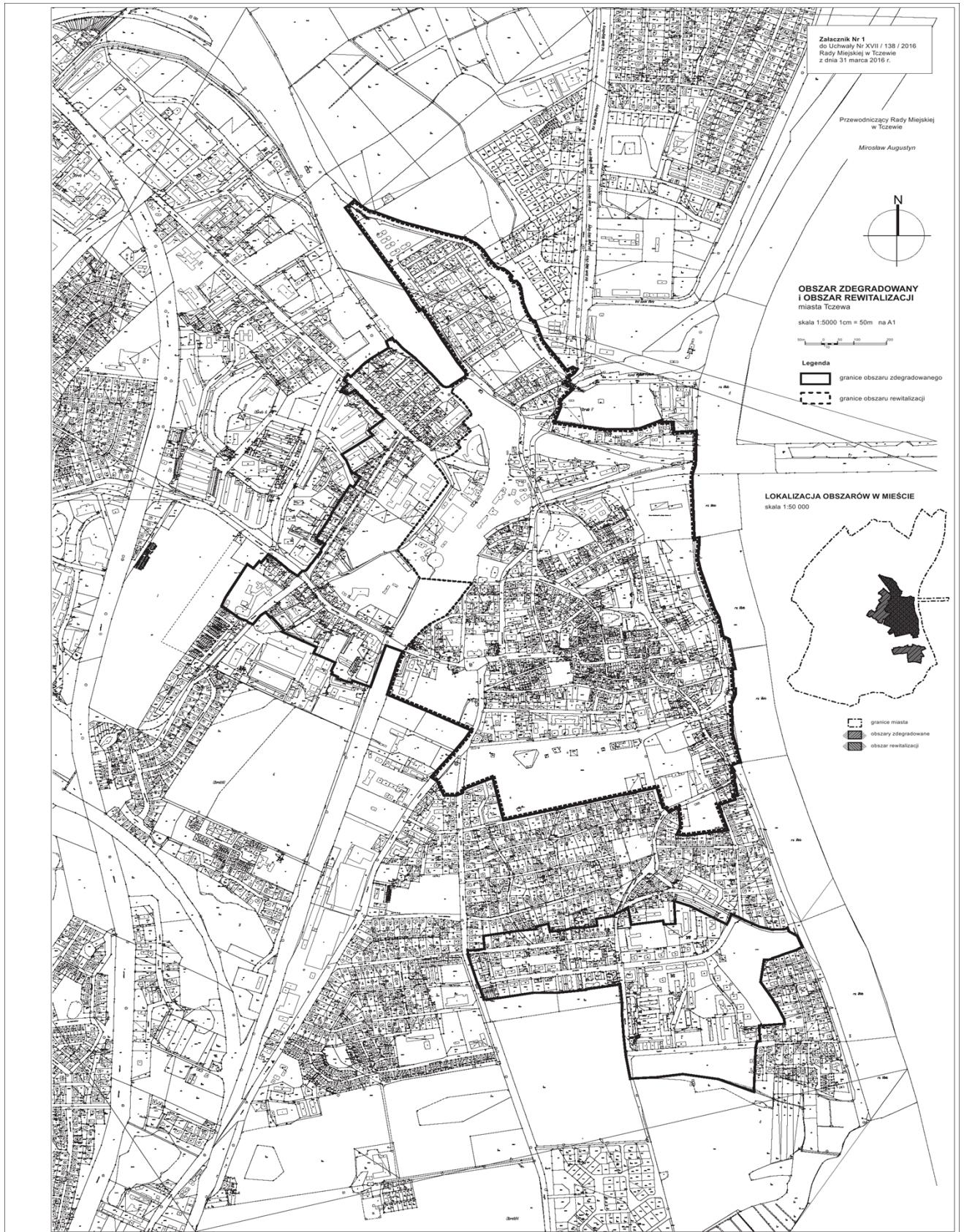
§ 2. Diagnozę potwierdzającą spełnienie przez obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji przesłanek ich wyznaczenia stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały – „Diagnoza służąca wyznaczeniu obszarów zdegradowanych i obszaru rewitalizacji w mieście Tczewie”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tczewa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tczewie

Mirosław Augustyn



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVII / 138 / 2016
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia 31 marca 2016 r.

DIAGNOZA

SŁUŻĄCA WYZNACZENIU OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH I OBSZARU REWITALIZACJI W MIEŚCIE TCZEWIE

PODSTAWA OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie stanowi dokument diagnozy (Diagnoza) w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r., służący wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w mieście Tczewie.

CEL OPRACOWANIA

Celem diagnozy jest identyfikacja przyczyn i skutków koncentracji negatywnych zjawisk, na analizowanych obszarach, a w dalszej perspektywie wyznaczenie obszarów zdegradowanych oraz wyznaczenie w ich ramach obszarów, wskazanych do przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U.2015.1777) *Obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk:*

- 1) *gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw lub*
- 2) *środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska, lub*
- 3) *przestrzenno-funkcjonalnych – w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych, lub*
- 4) *technicznych – w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.*

MATERIAŁY WYJŚCIOWE

Diagnoza stanu funkcjonowania miasta powstała w oparciu o opracowania diagnostyczne badające stan obszaru miasta w podsystemie: społecznym¹, gospodarczym² i przestrzennym³, będących próbą interpretacji analizy wskaźnikowej, zawartej w „Raporcie z prac nad delimitacją mieszkaniowych obszarów zdegradowanych do Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Tczewa”⁴ (Raport) z lipca 2015 r. Zadaniem

¹ Stare Miasto i Zatorze. Diagnoza społeczna dzielnic przeznaczonych do rewitalizacji. Ośrodek badań i analiz społecznych. Gdańsk – Tczew, 2015.

² Analiza gospodarcza miasta Tczewa. Realizacja Sp. z o.o. Warszawa, grudzień 2015 r.

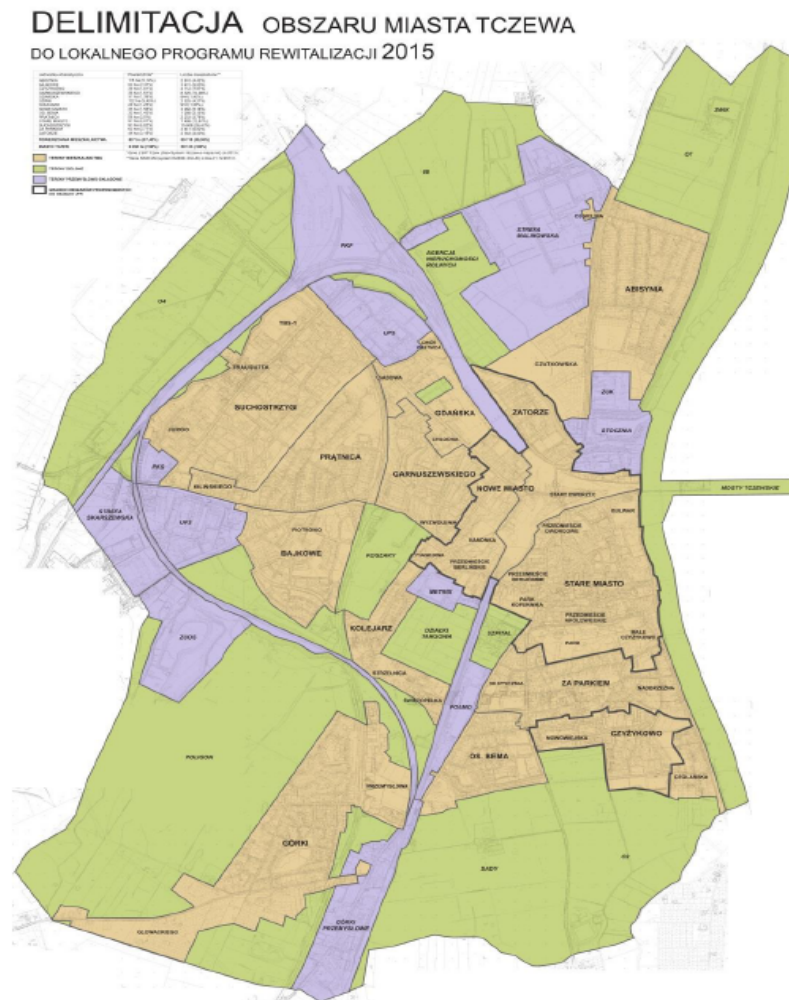
³ Diagnoza przestrzenna w związku z przygotowaniem do opracowania lokalnego programu rewitalizacji dotyczącego obszaru osiedla Zatorze i terenu Starego Miasta w Tczewie. Przedsiębiorstwo Projektowo – Realizacyjne „DOM” Sp. z o.o. Gdańsk, grudzień 2015.

⁴ Raport opracowany w oparciu o wytyczne zawarte w „Założeniach do projektu wytycznych dotyczących programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w celu ubiegania się o środki finansowe w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020”, stanowiących Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 714/363/14 Zarządu Województwa Pomorskiego z dnia 1 lipca 2014 r. i zweryfikowany w oparciu o dokumenty: Załącznik 13 do Zasad wdrażania RPO WP 2014-2020 „Wytyczne dotyczące programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w celu ubiegania się o środki finansowe w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020” z maja 2015 r. oraz „Wytyczne w zakresie rewitalizacji w programach

Raportu było wskazanie obszarów (delimitacja) znajdujących się w stanie kryzysowym na podstawie analiz, w których wykorzystano obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań.

ANALIZA - RAPORT

Delimitację obszarów zdegradowanych w Tczewie przeprowadzono w oparciu o wytyczne, zawarte w „Założeniach do projektu wytycznych dotyczących programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w celu ubiegania się o środki finansowe w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014 – 2020”. W opracowaniu tym dokonano podziału miasta na odrębne jednostki urbanistyczne w tym 14 jednostek mieszkaniowych (Abisynia, Bajkowie, Czyżykowo, Garnuszewskiego, Gdańska, Górki, Kolejarz, Nowe Miasto, Os. Bema, Prątnica, Stare Miasto, Suchostrzygi, Za Parkiem, Zatorze), zgodnie ze wskazaną w wytycznych metodologią.



operacyjnych na lata 2014-2020” z dnia 3 lipca 2015 r. zatwierdzone przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju pismem znak MiIR 2014-2020/20(01)/072015.

Źródła danych i metodologia

Przedstawiona w Raporcie analiza obszarów miejskich, była sporządzona na podstawie metodologii przyjętej, jako najbardziej adekwatna do panujących w czasie badania uwarunkowań. Dane do badań pozyskano m.in. z powiatowych jednostek administracji publicznej szczebla powiatowego i gminnego oraz urzędu statystycznego w latach 2013 – 2015. Analizę wskaźnikową przeprowadzono na podstawie danych pozyskanych za 2013 r. i porównano do wartości wskaźników obligatoryjnych (wojewódzkich) i fakultatywnych (wewnątrzmijskich), określających stan kryzysowy.

Na potrzeby analizy wskaźnikowej obszar miasta podzielono na 14 jednostek urbanistycznych o funkcji mieszkaniowej. Pozostałe tereny niemieszkalne, w tym: wód, lasów, użytków rolnych, nieużytków, komunikacyjne, przemysłowe, składowe, usługowe, zielone i rekreacyjne, nie stanowiące integralnej części osiedli mieszkaniowych, zostały wyłączone z analiz.

Jednostki badano w podziale na ulice i fragmenty ulic, położone w granicach tych jednostek. Wynikało to z możliwości pozyskiwania danych od dysponentów w takiej agregacji. Następnie dane były odnoszone, w zależności badanych aspektów, m.in. do liczby osób, rodzin, zdarzeń, powierzchni terenu, liczby budynków itd., dla wyliczenia wartości wskaźników. Te z kolei były porównywane do wartości referencyjnych wskaźników podanych dla województwa, w przypadku wskaźników obligatoryjnych i dla średnich wartości miejskich w przypadku wskaźników fakultatywnych.

W Raporcie zbadano 9 wskaźników obligatoryjnych w trzech podsystemach, w tym:

4 w podsystemie społecznym:

- liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności;
- udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym;
- liczba przestępstw na 1 tys. ludności;
- liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. Ludności;

3 w podsystemie gospodarczym:

- odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności;
- liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki na 100 osób;
- odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych;

2 w podsystemie przestrzennym:

- udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1970 w ogólnej ich liczbie;
- przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę (m²);

oraz 11 wskaźników fakultatywnych w trzech podsystemach w tym:

5 w podsystemie społecznym:

- udział rodzin korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1000 rodzin;
- średnia wysokość zasiłku na mieszkańca;
- liczba wszczętych procedur niebieskich kart w przeliczeniu na 1000 ludności;
- liczba osób korzystających ze wsparcia finansowego, niefinansowego i pracy socjalnej MOPS na 100 ludności;
- udział osób niepełnosprawnych korzystających ze wsparcia MOPS na 1 tys. mieszkańców;

3 w podsystemie gospodarczym:

- średnia wartość gruntu na analizowanym terenie;
- wielkość dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości w odniesieniu do średniej miasta;
- poziom dochodów ludności określany przez wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych na analizowanym obszarze w odniesieniu do średniej miasta;

3 w podsystemie przestrzennym:

- odsetek budynków objętych ochroną konserwatorską przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę (m²);

- odsetek budynków socjalnych (z mieszkaniami socjalnymi);
- gęstość zaludnienia na 1 km².

WYZNACZENIE OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH

Wyniki badań na podstawie analiz wskaźnikowych

Wobec przyjętych kryteriów, zawartych w „Wytycznych, dotyczących programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych” opracowano ranking jednostek, spełniających kryteria dla obszarów zdegradowanych.

Jednostki urbanistyczne, które osiągają, łącznie w ramach kryteriów społecznych, minimum 3 wskaźniki obligatoryjne (w tym obowiązkowo wskaźnik – udział osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności oraz wskaźnik – udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym) i minimum trzy wskaźniki fakultatywne, których wartości odniesiono do średniej wartości wskaźnika dla miasta Tczewa i które są charakterystyczne dla danej jednostki urbanistycznej zaznaczono kolorem błękitnym w tabeli poniżej.

Jednostka urbanistyczna	Wskaźniki kluczowe				Wskaźniki fakultatywne				
	Udział osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności	Udział osób długotrwale bezrobotnych w wieku produkcyjnym	Liczba przestępstw na 1 tys. ludności	Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności	Udział rodzin z zasiłków na 1000 rodzin	Średnia wysokość zasiłków na mieszkańca	Liczba wszczętych postępowań na 1000 ludności na 100 ludności	Liczba osób korzystających ze wsparcia finansowego i pomocy socjalnej	Udział osób niepełnosprawnych, korzystających ze wsparcia MOPS na 1 tys. ludności
Wartość referencyjna wskaźnika	powyżej 53,8	powyżej 2,7	powyżej 28,7	powyżej 8,2	powyżej 208,69	powyżej 813,15	powyżej 2,5	powyżej 8,57	powyżej 26,09
Abisynia	108,81	5,12	14,88	57,52	283,55	698,18	1,15	12,94	25,67
Bajkowo	16,03	0,72	14,42	57,52	26,99	425,26	2,04	2,27	4,66
Czyżkowo	94,86	3,29	9,23	57,52	382,66	852,28	2,55	11,04	33,11
Gamuszewskiego	31,95	2,05	11,47	57,52	158,03	969,25	1,08	4,66	52,37
Gdańska	23,70	1,40	28,81	57,52	148,35	1196,69	1,18	3,55	4,74
Górk	17,43	1,48	7,23	57,52	70,77	1644,49	0,79	2,81	12,67
Kolejarz	20,74	1,80	13,17	57,52	96,15	1320,69	0,00	4,69	10,92
Nowe Miasto	138,22	4,96	26,58	57,52	440,37	1004,79	3,89	13,98	31,35
Os. Bema	19,72	2,16	11,74	57,52	75,57	540,98	1,58	2,84	4,73
Piątnica	35,83	1,69	13,79	57,52	390,31	1148,08	2,69	3,81	10,30
Stare Miasto	168,67	4,76	12,32	57,52	429,76	350,57	4,87	19,23	37,13
Suchostrzygi	40,49	2,17	13,12	57,52	149,83	834,62	2,18	5,77	15,25
Za Parkiem	65,39	3,06	10,15	57,52	229,97	899,76	2,62	6,92	17,44
Zatorze	113,84	4,12	57,52	57,52	402,26	713,96	3,81	13,71	35,55

Jednostki urbanistyczne, które osiągają, łącznie w ramach kryteriów gospodarczych, minimum 2 wskaźniki obligatoryjne i minimum 1 wskaźnik fakultatywny, których wartości odniesiono do średniej wartości wskaźnika dla miasta Tczewa i które są charakterystyczne dla danej jednostki urbanistycznej zaznaczono kolorem błękitnym w tabeli poniżej:

Jednostka urbanistyczna	Wskaźniki kluczowe			Wskaźniki fakultatywne		
	Odsetek osób w wieku produkcyjnym w ogólnej liczbie ludności	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób	Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych	Średnia wartość gruntu na analizowanym obszarze	Wielkość dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości w odniesieniu do średniej miasta	Poziom dochodów ludności określany po przebiegu podatku dochodowego
Wartość referencyjna wskaźnika	powyżej 17,1	Poniżej 11,8	powyżej 28,6	poniżej 150,44	poniżej 297,69	poniżej 30 670,34
Abisynia	11,34	4,18	42,21	119,12	475,98	23891,18
Bajkowo	6,38	6,30	2,06	201,92	173,04	43483,85
Czyżkowo	24,24	2,84	32,52	167,96	76,25	21402,84
Gamuszewskiego	33,12	3,27	25,10	179,11	51,57	20349,50
Gdańska	10,18	7,23	5,56	157,51	245,93	23386,24
Górk	9,94	7,56	12,82	138,89	523,83	35563,77
Kolejarz	13,86	7,10	13,51	136,36	420,20	34638,22
Nowe Miasto	15,28	7,32	37,62	171,06	308,77	21161,81
Os. Bema	15,62	6,15	15,56	141,04	313,46	32552,12
Piątnica	17,42	10,08	10,47	167,55	452,83	39519,31
Stare Miasto	12,95	5,52	32,46	163,40	303,37	22373,73
Suchostrzygi	18,77	4,40	25,39	155,31	156,83	25019,52
Za Parkiem	16,30	3,89	30,00	152,85	331,19	29884,83
Zatorze	14,09	2,29	41,50	127,56	142,57	20180,58

Jednostki urbanistyczne, które osiągają, łącznie w ramach kryteriów przestrzennych, minimum 1 wskaźnik obligatoryjny i minimum 2 wskaźniki fakultatywne, których wartości odniesiono do średniej wartości wskaźnika dla miasta Tczewa i które są charakterystyczne dla danej jednostki urbanistycznej zaznaczono kolorem błękitnym w tabeli poniżej:

Jednostka urbanistyczna	Wskaźniki kluczowe		Wskaźniki fakultatywne		
	Udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1970 r.	Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę (m ²)	Udział budynków mieszkalnych wpisanych do GEZ	Udział budynków mieszkalnych z lokalami socjalnymi	Gęstość zaludnienia na 1 km ²
Wartość referencyjna wskaźnika	powyżej 42,3	poniżej 29,0	powyżej 17,48	powyżej 1,39	powyżej 7062,13
Abisynia	50,22	21,30	0,00	0,00	2269,57
Bajkowo	2,63	21,30	2,63	0,00	6473,58
Czyżkowo	82,86	21,30	33,33	0,95	13088,89
Gamieszewskiego	22,22	21,30	0,00	0,00	23125,00
Gdańska	85,45	21,30	45,45	1,82	2722,58
Gołki	6,62	21,30	0,00	0,00	2069,67
Kolejarz	39,05	21,30	0,00	0,00	3271,43
Nowe Miasto	86,21	21,30	86,21	30,34	8748,57
Os. Bema	43,91	21,30	0,37	0,00	3982,50
Piątnica	54,16	21,30	5,97	0,64	3987,50
Stare Miasto	86,42	21,30	58,49	4,91	8228,57
Suchostrzygi	34,47	21,30	5,11	2,55	17151,65
Za Parkiem	54,91	21,30	32,26	0,85	5550,00
Zatorze	94,17	21,30	74,76	3,88	4822,45

Przeprowadzona analiza wewnątrzmijska w zakresie obligatoryjnych i fakultatywnych wskaźników w podsystemach: społecznym, gospodarczym i przestrzennym pozwoliła na wyodrębnienie w przestrzeni miasta obszarów zdegradowanych, o stosunkowo najgorszej sytuacji. Za obszary wymagające wsparcia uznano cztery jednostki urbanistyczne:

1. Zatorze (osiągnięte wartości wskaźników obligatoryjnych: 8/9(6) , fakultatywnych 9/11(6))
2. Czyżkowo (osiągnięte wartości wskaźników obligatoryjnych: 8/9(6), fakultatywnych 9/11(6))
3. Nowe Miasto (osiągnięte wartości wskaźników obligatoryjnych: 7/9(6), fakultatywnych 10/11(6))
4. Stare Miasto (osiągnięte wartości wskaźników obligatoryjnych: 7/9(6), fakultatywnych 9/11(6))

[osiągnięte wartości wskaźników x/y(z)]

gdzie:

x – kryterium badane i spełnione

y – kryterium ustalone do badania w Wytocznych i w analizie autorskiej

(z) – kryterium ustalone do badania w Wytocznych]

Z uwagi na obostrzenia dotyczące ograniczenia terenu (kryteria powierzchni i liczby mieszkańców) w celu ubiegania się o wsparcie finansowe, jako obszar zatwierdzony⁵ do objęcia zintegrowanym programem rewitalizacyjnym wskazano jednostki: Stare Miasto i Zatorze wraz z historycznym węzłem kolejowym, które objęto pogłębioną diagnozą społeczno – gospodarczo – przestrzenną.

Obszar zatwierdzony do objęcia wsparciem ze środków UE

Liczba mieszkańców łącznie: 9 851 osób (16.67 % mieszkańców miasta)

Powierzchnia terenu łącznie: 140 ha (6,26 % powierzchni miasta)

Stare Miasto

Powierzchnia: 91 ha

Liczba mieszkańców: 7 488 osób

Gęstość zaludnienia na 1km²: 8 228,57 osób

Intensywność zabudowy: 0,80 – 2,44

Liczba kondygnacji: II – IV

⁵ Uchwała Nr 1325/101/15 Zarządu Województwa Pomorskiego z dnia: 22 grudnia 2015 r. w sprawie przyjęcia listy obszarów rekomendowanych do objęcia wsparciem w ramach zintegrowanych projektów rewitalizacyjnych Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020

Obszar jednostki Stare Miasto ograniczony jest od strony północnej i zachodniej linia kolejowa, od wschodu rzeka Wisła, na południu granicę stanowi Park Miejski. Obszar obejmuje historyczne centrum miasta, objęte wpisem do rejestru zabytków, otoczone przez historyczne przedmieścia – po stronie zachodniej część Przedmieścia Berlińskiego, po stronie północnej Przedmieście Dworcowe, od południa Przedmieście Królewieckie. Na południe od Przedmieścia Królewieckiego zlokalizowany jest Park Miejski. W części wschodniej obszaru znajduje się Bulwar Nadwiślański oraz Małe Czyżykowo - teren dawnej osady.

Zatorze

Powierzchnia: 49 ha

Liczba mieszkańców: 2 363 osób

Gęstość zaludnienia na 1km²: 4 822,45 osób

Intensywność zabudowy: 0,28 – 0,47

Liczba kondygnacji: II – III

Zatorze (Kozen) to ostatnie z zabytkowych przedmieść zrealizowanych w latach przedwojennych. Zostało ono zlokalizowane „za torami” kolejowymi, tj. po przeciwnej stronie torów niż dotychczasowa lokalizacja miasta. Jednostkę można podzielić na dwa charakterystyczne rejony – rejon północny obejmujący historyczne przedmieście Zatorze (Kozen) zbudowane w latach 1902 – 1910, zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Prostej (osiedle TTBS, w trakcie realizacji), budynki wielorodzinne na wydzielonych działkach z lat 40 XX w. (dawne os. Nowotki), obszar zwartej zabudowy kwartałowej (rejon ul. Wierzbowej, Żuławskiej, Łąkowej) ograniczony od zachodu i południa torami kolejowymi, a od wschodu i północy Kanałem Młyńskim oraz rejon południowy – położony pomiędzy osiedlem Zatorze, a Starym Miastem, w skład którego wchodzi tereny kolejowe zamknięte i pokolejowe, w tym teren Dawnego Dworca.

DIAGNOZA PRZESTRZENNA

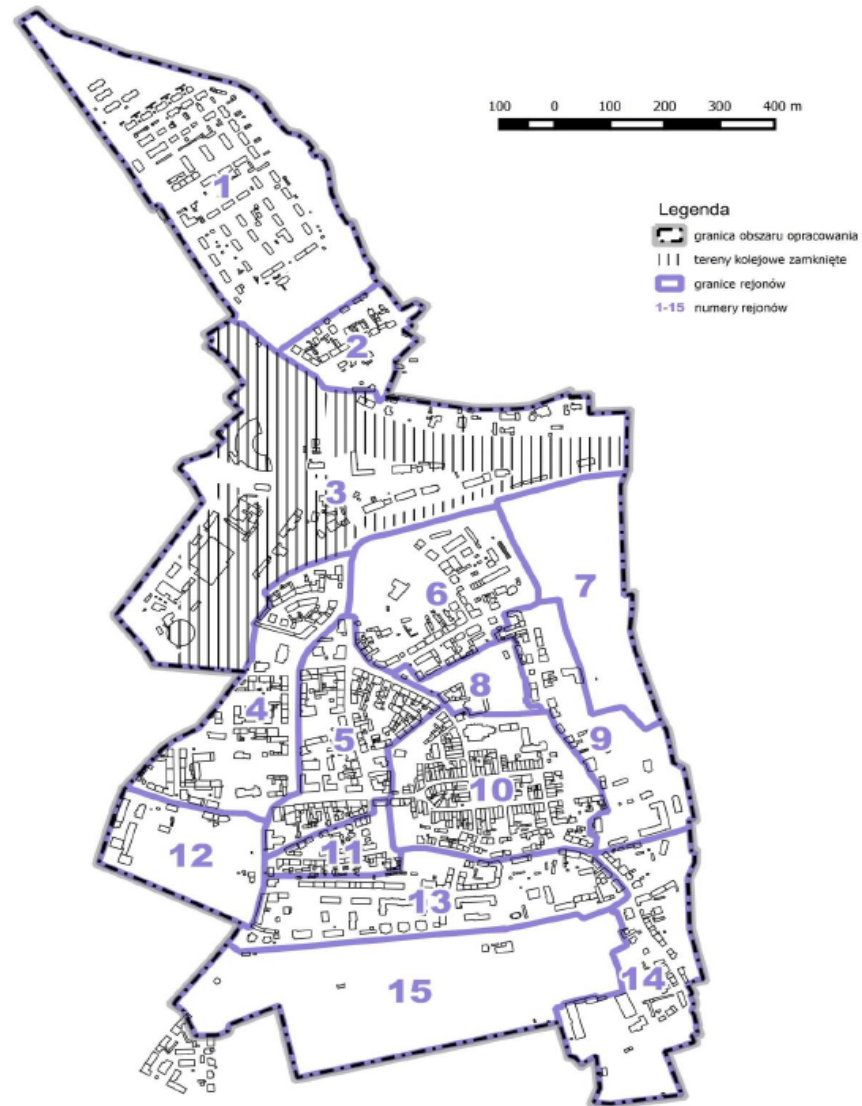
Źródła danych i metodologia

Punkt wyjścia do analiz stanowił Raport z delimitacji mieszkaniowych obszarów zdegradowanych do Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Tczewa, w którym na podstawie przeprowadzonej analizy wewnątrzmięskiej wskazano obszary zdegradowane, wymagające pilnej interwencji, w tym objęty diagnozą obszar Zatorza i Starego Miasta. Ponadto w diagnozowaniu posłużono się dokumentami strategiczno – planistycznymi gminy (m.in. strategia rozwoju miasta, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące plany miejscowe), jak i programowymi (tj. program rewitalizacji miasta, plan gospodarki niskoemisyjnej) oraz bazami danych (gminna ewidencja zabytków).

W badaniu uwzględniono wyniki konsultacji społecznych przeprowadzonych w ramach prac nad sporządzeniem Lokalnego Programu Rewitalizacji na lata 2014 – 2020.

W celu przeprowadzenia pogłębionej diagnozy przyczyn i skutków degradacji obszarów Starego Miasta i Zatorza wraz z historycznym węzłem kolejowym, teren tych jednostek podzielono na 15 rejonów o zbliżonym charakterze, typie zabudowy i dominującej funkcji.

PODZIAŁ OBSZARU OPRACOWANIA NA REJONY SCHEMAT



Diagnoza przestrzenna - interpretacja analizy wskaźnikowej (Raport)

Stare Miasto

Obszar został wyznaczony jako zdegradowany i wymagający wsparcia na podstawie przeprowadzonej delimitacji, gdzie spośród 9 wskaźników obowiązkowych oraz 11 fakultatywnych odpowiednio 7 i 9 wskazuje na sytuację gorszą niż średnia w mieście w aspekcie społecznym, gospodarczym i przestrzennym. Po

analizie wskaźników, będących podstawą delimitacji obszarów zdegradowanych można zauważyć, że największym problemem obszaru jest trudna sytuacja społeczna wynikająca z ubóstwa, bezrobocia oraz niskiej aktywności gospodarczej. Najwyższy w mieście jest udział osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności, liczba wszczętych procedur niebieskiej karty na 1000 ludności oraz osób niepełnosprawnych korzystających ze wsparcia MOPS. Stosunkowo mało jest zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej. Biorąc pod uwagę fakt, że jest to centrum miasta, naturalnie stanowić powinno ono obszar o dużym skupieniu usług i znacznej aktywności gospodarczej. W aspekcie przestrzennym najistotniejszą kwestią jest przewaga budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1970, w tym duży udział obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto obszar charakteryzuje się stosunkowo dużą gęstością zaludnienia, co jest cechą charakterystyczną dla obszarów śródmiejskich. Jednostka odznacza się młodą strukturą wieku, co może stanowić potencjał dla procesów rewitalizacji.

Zatorze

Obliczone w delimitacji wskaźniki w aspektach społecznych i gospodarczych wskazują na ubóstwo, długotrwałe bezrobocie, małą aktywność gospodarczą mieszkańców oraz wysoki poziom przestępczości (na Zatorzu występuje prawie najwyższa w skali miasta liczba przestępstw w przeliczeniu na 1 tys. ludności) jako główne problemy jednostki. Dodatkowo obszar Zatorza charakteryzuje się starą strukturą zabudowy oraz dużym odsetkiem obiektów zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków, które często wymagają większych nakładów finansowych na utrzymanie, remonty czy modernizacje. Potencjał obszaru stanowi stosunkowo młoda struktura wieku. Obszar charakteryzuje się także małą gęstością zaludnienia, co wpływa korzystnie na jakość zamieszkiwania.

Ocena stanu funkcjonalno – przestrzennego obszaru Starego Miasta i Zatorza

W niniejszej diagnozie przeprowadzono analizę zagadnień funkcjonalno – przestrzennych na obszarach zdegradowanych, rekomendowanych do objęcia działaniami rewitalizacyjnymi: Stare Miasto i Zatorze. Obszar przebadano pod kątem występowania negatywnych zjawisk w podziale na zagadnienia dotyczące:

- stanu technicznego budynków;
- stanu i wykorzystania zasobów komunalnych;
- dostępności i jakości oferowanych usług;
- zaopatrzenia w infrastrukturę społeczną;
- występowania i jakości terenów otwartych, zieleni i rekreacyjnych;
- jakości, estetyki i funkcjonalności terenów komunikacyjnych (ulic, ciągów pieszych, pieszo-jezdnym, infrastruktury rowerowej);
- jakości i estetyki przestrzeni.

Lp.	Zagadnienie funkcjonalno – przestrzenne	Stare Miasto	Zatorze
1.	Stan techniczny i efektywność energetyczna budynków mieszkaniowych	<ul style="list-style-type: none"> – znaczny udział budynków mieszkaniowych figurujących w GEZ; – niewielka ilość obiektów po przeprowadzonych kompleksowych remontach (wymiana okien, pokryć dachowych, remont elewacji); – brak spójnych działań wspólnot mieszkaniowych w zakresie działań remontowych – przypadki wymiany tylko części pokrycia dachowego; brak zachowania spójności przy wymianie stolarki okiennej (niezachowane historyczne podziały, różna kolorystyka i rodzaj); – przypadki budynków, w których użytkowanych jest tylko część lokali (niektóre z opuszczonych lokali w bardzo złym stanie technicznym, bez stolarki okiennej), co wpływa na obniżenie efektywności energetycznej obiektów i przyczynia się do dalszej degradacji obiektów; – w części budynków w okolicach ul. Wąskiej i 	<ul style="list-style-type: none"> – większość budynków w północnej części osiedla Zatorze (rejon 1) w dobrym i zadowalającym stanie technicznym; – w znacznej części budynków przeprowadzone remonty zewnętrzne elewacji, częściowo po termomodernizacjach, wymianie okien i pokryć dachowych; – najgorszy stan zabudowy w rejonie 2 – pojedyncze budynki wymagające kompleksowych remontów; – przeważający udział zabudowy zabytkowej figurującej w gminnej ewidencji zabytków, co generuje trudności i dodatkowe koszty w przypadku podjęcia działań remontowych (brak środków własnych wspólnot na ich realizację);

		Rybackiej widoczne zawilgocenia obiektów; - oficyny i obiekty gospodarce zaadaptowane na cele mieszkaniowe w wielu przypadkach w złym stanie technicznym;	
2.	Stan techniczny, funkcjonalność i efektywność energetyczna budynków komunalnych	- ogólna ocena stanu zasobów komunalnych o funkcji mieszkaniowej - w większości w średnim stanie technicznym (stopień zużycia technicznego 30-50%) - tylko niewielka część obiektów po kompleksowych remontach (przy ul. Zamkowej, budynek przy ul. Wąskiej); - obiekty o funkcji usługowej - w dobrym stanie; - budynek przy ul. Sambora 5 w najgorszym stanie technicznym - wymagający kompleksowego remontu - wskazana adaptacja na nowe funkcje	- na terenie Zatorza większość zasobów komunalnych stanowią obiekty we współwłasności; - przy ul. Elżbiety 19b zlokalizowany obiekt nieużytkowany, w złym stanie technicznym, wskazany do adaptacji na nowe funkcje;
3.	Stan i wykorzystanie zasobów komunalnych - tereny niezabudowane i niezagospodarowane	- potencjał terenów niezabudowanych we własności komunalnej można uznać za wysoki - łączna powierzchnia działek wynosi 2,57 ha, co daje miastu znaczne możliwości działania przede wszystkim na Starym Mieście; - na terenie jednostki Zatorze pojedyncze działki we własności komunalnej możliwe do zagospodarowania; - tereny niezabudowane we własności komunalnej aktualnie w dużej mierze zagospodarowane są na tereny zieleni urządzonej;	
4.	Pozostałe tereny niezabudowane i niezagospodarowane. Budynki nieużytkowane	- duża liczba prywatnych niezabudowanych i niezagospodarowanych działek na terenie Starego Miasta (powierzchnia 1,7 ha), co potęguje wrażenie chaosu urbanistycznego zwłaszcza w południowej i wschodniej części ścisłego centrum Starego Miasta; - część działek od lat niezabudowanych, które mogłyby być wykorzystane na potrzeby miejskie; - pustostany we własności prywatnej w obrębie Starego Miasta, często w ścisłym centrum, obniżające jakość przestrzeni i uniemożliwiające wykorzystanie potencjału miejsca.	
5.	Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	- niski stopień wykorzystania gazu do celów grzewczych pomimo dostępności do sieci; - wykorzystywane na dużą skalę urządzenia generujące niską emisję (piece, kominki) o niskiej efektywności; - planowany rozwój miejskiej sieci ciepłowniczej jedynie na niewielkim fragmencie jednostki Stare Miasto (w ciągu ulic Wojska Polskiego i 30-go Stycznia).	
6.	Jakość i estetyka przestrzeni	- teren o dużym zróżnicowaniu stopnia degradacji przestrzennej; - rejony 7, 12 i 15 (urządzone tereny zieleni parkowej i Bulwar Nadwiślański) oraz południowa część rejonu nr 13 z uwagi na specyfikę, funkcje oraz stan i rodzaj zabudowy można uznać za tereny o dobrej jakości i estetyce przestrzeni; - największym stopniem degradacji odznaczają się: • rejony ulic Lecha i Kopemika (rejon nr 4) oraz ul. Sambora i północna część ul. Zamkowej (fragmenty rejonów nr 6 i 9) ze względu na zły stan techniczny części obiektów, brak terenów zieleni i rekreacyjnych, niską estetykę i jakość terenów komunikacyjnych; • rejon 13 - tereny na południe i wschód od Placu Hallera (rejony ulic Rybacka, Wąska, Chopina) - niska estetyka zabudowy, znaczna ilość obiektów w złym stanie technicznym, występowanie chaotycznej zabudowy towarzyszącej kamienicom (zabudowa gospodarcza, oficyny) częściowo o niskim standardzie lub w złym stanie technicznym, „dzikie” parkingi na niezabudowanych działkach; - podwórka i wnętrza kamienic w znacznym stopniu niezagospodarowane; - brak spójności kolorystyki i użycia materiałów elewacyjnych oraz niska estetyka szyldów reklamowych i witryn, co wpływa na obniżenie wartości estetycznej przestrzeni o funkcji mieszkaniowo-usługowej ścisłego	- duży udział przestrzeni o charakterze półpublicznym - zagospodarowanych ogrodów przydomowych przy zabudowie wielorodzinnej; - rejon 2 odznaczający się największym stopniem degradacji przestrzeni, niską jakością i estetyką terenów publicznych oraz nieatrakcyjnym sąsiedztwem (zdegradowane tereny poprzemysłowe wymagające kompleksowych przekształceń funkcjonalno-przestrzennych); - niska estetyka terenów komunikacyjnych w obrębie jednostki - brak elementów zieleni; - występowanie nieuporządkowanych i niezagospodarowanych terenów obniżających atrakcyjność obszaru (teren nad Kanałem Młyńskim)

		centrum miasta; - niski udział zieleni na terenach komunikacyjnych;	
7.	Jakość i funkcjonalność terenów komunikacyjnych	- ogólny stan ciągów pieszych zadowalający lub dobry (zwłaszcza w rejonie Starego Miasta); - część nawierzchni ulic do wskazana do wymiany, zwłaszcza na terenie Zatorza; - niska estetyka części terenów komunikacyjnych (brak zieleni); - wzmożony ruch kołowy w obu obszarach oraz brak polityki parkingowej; - niewielka ilość wydzielonych ścieżek rowerowych; - niska jakość, estetyka i funkcjonalność wiaduktów i przejść pieszych łączących Zatorze z pozostałą częścią miasta.	
8.	Dostępność i jakość usług infrastruktury społecznej	- niska dostępność usług infrastruktury społecznej na terenie Zatorza; - duża liczba instytucji o działalności społecznej na obszarze Starego Miasta - potencjał do wykorzystania w działaniach rewitalizacyjnych;	
9.	Wyposażenie w usługi i ich jakość	- z uwagi na duży udział zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej i usługowej w rejonie ścisłego centrum jednostki występuje tu znaczna koncentracja lokali usługowych, jednakże oferta usługowa niedostosowana jest do rangi i funkcji obszaru; - niska jakość oferty usługowej związana jest prawdopodobnie z wysokimi kosztami prowadzenia działalności w ścisłym centrum miasta i wysokimi kosztami wynajmu lokali, a także sytuacja kryzysowa obszaru w sferze społeczno-gospodarczej;	- występowanie pojedynczych obiektów o funkcjach usługowych - usług handlu o podstawowym wyposażeniu, co wynika z peryferyjnego położenia osiedla Zatorze; - najbliższy rejon koncentracji usług - w rejonach dworca kolejowego (galeria handlowa w sąsiedztwie dworca);
10.	Dostępność i waloryzacja terenów otwartych, zielonych i rekreacyjnych	- występowanie dużych, zagospodarowanych terenów zieleni urządzonej o funkcji ogólnomiejskiej i ponadlokalnej (parki miejskie, bulwar), przy jednoczesnym niedoinwestowaniu części rejonów jednostki w przestrzenie rekreacji i integracji społecznej w skali lokalnej; - obszar o najniższej dostępności do terenów zieleni urządzonej służących zaspokojeniu lokalnych potrzeb - wymagający doinwestowania w tym zakresie to przede wszystkim rejon 4; - część terenów zielonych stanowią przestrzenie o ograniczonej dostępności, np. boiska i place zabaw przy szkołach; ich rola w zaspokojeniu potrzeb mieszkańców Starego Miasta jest obecnie niewielka; - wymagana jest poprawa jakości i doposażenie części terenów zieleni urządzonej na obszarze opracowania;	- rejon osiedla Zatorze wymaga doposażenia w tereny zieleni urządzonej - zagospodarowania nowych przestrzeni rekreacyjnych dla dzieci i młodzieży; - niewielka ilość terenów niezabudowanych możliwych do zagospodarowania; - niewykorzystanie potencjału istniejącego stadionu miejskiego z uwagi na ograniczoną dostępność dla szerszego grona użytkowników; - niewykorzystany potencjał położenia nad Kanałem Młyńskim; - niska jakość i bezpieczeństwo użytkowników terenów zieleni urządzonej w rejonie 2; - brak ogólnodostępnych terenów otwartych, zielonych i rekreacyjnych w rejonie 3 - brak rezerw terenowych dla lokalizacji takich funkcji;
11.	Dostępność i jakość przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych (zgodnie z art. 3 ust2 pkt 3 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji)	- większe tereny zieleni i rekreacyjne o randze ogólnomiejskiej (bulwar nadwiślański, parki) przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych - główne bariery stanowią schody, brak utwardzonych dojazdów - w większości możliwe do zniwelowania	

Wnioski

Kolejne etapy prac nad diagnozą wykazały zdecydowaną odrębność rejonu historycznego węzła kolejowego (3), który nie stanowi typowego obszaru mieszkalnictwa, a znaczna jego część zajmują tereny zamknięte kolejowe. Dodatkowo o jego specyfice decydują lokalizacja, dostępność oraz liczne bariery przestrzenne (tory kolejowe, wiadukty). W przestrzeni tej można wskazać dwa rejonu wymagające zaplanowania odrębnych działań naprawczych, chociażby z uwagi na strukturę własności terenu i duży udział terenów zamkniętych. Nieliczna zabudowa o funkcji mieszkaniowej zlokalizowana wzdłuż ul. Za Dworcem przestrzennie związana jest z terenami przemysłowymi położonymi na północ od niej. Wskazaniem byłoby zatem objęcie całego tego obszaru działaniami prowadzącymi do kompleksowych zmian funkcjonalno-przestrzennych i wyprowadzenia terenu ze stanu degradacji. Na pozostałym obszarze rejonu 3, stanowiącym w znacznej części tereny pokolejowe lub tereny zamknięte kolejowe, zlokalizowane są pojedyncze budynki o funkcji mieszkaniowej. Dominuje tu funkcja produkcyjno-usługowa i usługowa. Na

terenem tym brak jest ponadto terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz miejsc przeznaczonych dla wypoczynku i rekreacji, a dostępność do podstawowych usług jest ograniczona. Związane jest to ze specyfiką terenu, jego funkcją, ale także położeniem i trudną dostępnością. Dla wskazanego obszaru rekomenduje się zatem stopniową rezygnację z funkcji mieszkaniowej.

W związku z powyższym do objęcia programem rewitalizacji z uwagi na koncentrację problemów funkcjonalno – przestrzennych wskazuje się osiedle Zatorze (rejon 1 i 2) oraz rejon Starego Miasta, z wyłączeniem rejonu dawnego dworca kolejowego (rejon nr 3).

DIAGNOZA GOSPODARCZA

Źródła danych i metodologia

W ramach projektu wykorzystano następujące metody badawcze:

- analiza desk research - miała na celu przygotowanie najważniejszych informacji na temat Tczewa, a w szczególności osiedli Stare Miasto oraz Zatorze, w następujących obszarach: lokalizacja, uwarunkowania transportowe, struktura przedsiębiorstw, potencjał inwestycyjny, rynek pracy oraz potencjał lokalnych instytucji otoczenia biznesu. Dodatkowo przeanalizowano dokumenty strategiczne dotyczące gospodarki (m.in.: Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2020, Strategia Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych, Strategia Rozwoju Tczewa). W ramach badania wykorzystano dane m.in. z Banku Danych Lokalnych, Urzędu Miejskiego w Tczewie, Powiatowego Urzędu Pracy;
- badanie wśród tczewskich przedsiębiorców – badanie zrealizowane metodą CATI na reprezentatywnej próbie tczewskich przedsiębiorców (N=200, w tym N=50 przedsiębiorstw z dzielnicy Stare Miasto oraz Zatorze). W ramach badania zostaną poruszone następujące zagadnienia: opinie na temat Domu Przedsiębiorców, ocena działań Urzędu Miasta w zakresie rozwoju przedsiębiorczości, wizerunek Tczewa, a w szczególności Starego Miasta i terenu Zatorza oraz sytuacja gospodarcza przedsiębiorstw;
- badanie CATI wśród pomorskich przedsiębiorców - w celu porównania wyników uzyskanych w badaniu z przedsiębiorcami z Tczewa przeprowadzono badanie wśród pomorskich przedsiębiorców. Dzięki temu został stworzony benchmark, który pozwolił porównać wyniki badania w wśród tczewskich firm do sytuacji w całym województwie. Dodatkowo w ramach tego badania przeanalizowano wizerunek gospodarczy Tczewa, co pozwoli na bardziej dogłębną analizę potencjału inwestycyjnego Tczewa. Wielkość próby wyniosła N=150;
- badania IDI/TDI z kluczowymi interesariuszami - przeprowadzono badanie jakościowe w formie bezpośrednich wywiadów indywidualnych z przedstawicielami kluczowych instytucji z punktu widzenia rozwoju regionalnego oraz lokalnego m.in.: Pomorska SSE, Agencja Rozwoju Pomorza, Przedstawiciele organizacji samorządu gospodarczego.

Badanie było realizowane w okresie listopad-grudzień 2015 roku.

Sytuacja gospodarcza – interpretacja analizy wskaźnikowej (Raport)

Osiedle Stare Miasto i Zatorze są bardzo istotne z perspektywy przyszłych działań Miasta Tczew, ze względu na wysoki stopień zdegradowania tych obszarów i tym samym konieczność ich rewitalizacji. Jednocześnie tereny tych osiedli należą do staromiejskiej części miasta, atrakcyjnej turystycznie i cennej pod względem historycznym – wskazywane są często jako wyróżnik miasta, o możliwościach przyciągnięcia turystyki (układ urbanistyczny). Oba osiedla położone są w centralnej części miasta.

Zatorze oraz Stare Miasto zostały wyznaczone w dokumencie dotyczącym delimitacji mieszkaniowych obszarów zdegradowanych do Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Tczewa, jako obszary zdegradowane, wymagające opracowania Lokalnego Programu Rewitalizacji. W analizie tej, wśród wskaźników gospodarczych, szczególnie niekorzystnie wypadają: udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym, odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych, wielkość dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości w odniesieniu do średniej miasta oraz poziom dochodów ludności określany poprzez wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych na analizowanym obszarze w odniesieniu do średniej miast. Tereny te jednak są niezwykle istotne ze względu na prestiżowy charakter oraz lokalizację na ich obszarze ważnych obiektów, m.in. zabytkowych i użyteczności publicznej.

Obecnie Stare Miasto jest dzielnicą mieszkaniowo-usługową, z obecnością usług publicznych (m.in. Urząd

Miasta, Urząd Gminy, Dom Przedsiębiorcy), komercyjnych i funkcji prestiżowych. Zagospodarowany obszar nadwiślański stanowi atrakcyjne miejsce do spędzania czasu w mieście. Centralna część dzielnicy objęta jest ochroną konserwatorską. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podkreślono walory krajobrazowe wynikające z zabytkowej zabudowy Starego Miasta oraz malowniczego położenia na Skarpie Wiślanej. Wśród uwarunkowań, sprzyjających dalszemu rozwojowi miasta wymieniono też starówkę Tczewa o dużych walorach zabytkowych. Osiedle jest określone, jako prestiżowe dla miasta, jednak jest również obszarem problemowym. Na terenie osiedla studium zaleca lokalizowanie nowej zabudowy o funkcjach usług o charakterze prestiżowym z zakresu kultury, administracji, turystyki handlu itp., połączonych z funkcją mieszkaniową. Dokumenty strategicznie wskazują na niekorzystne zjawisko, jakim jest degradacja obszaru Starego Miasta, poprzez negatywny klimat inwestycyjny (powiększające się nieużytki, pustostany lokali użytkowych, zaniedbane posesje). Stare Miasto zamieszkiwane jest przez stosunkowo duży odsetek osób dotkniętych problemami społecznymi. Ucieczka handlu ze Starego Miasta do oddalonych od centrum dzielnic prowadzi do wzrostu liczby pustostanów, natomiast zanik jednych usług pociąga zanik kolejnych, co w konsekwencji prowadzi do degradacji technicznej i moralnej historycznej zabudowy. Na terenie osiedla, w ofercie Gminy Miejskiej Tczew, znajdują się dwie działki inwestycyjne o przeznaczeniu usługowym, ze szczególnym wskazaniem budowy hotelu.

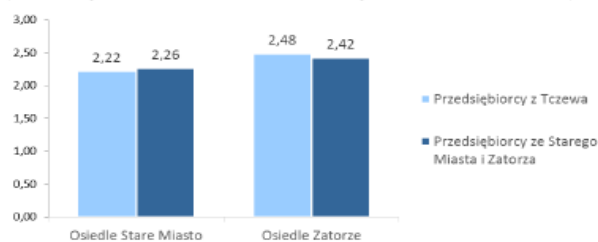
W zabudowie Zatorza dominują kamienice czynszowe (były to m.in. domy dla osadników niemieckich), zachowały się również tzw. komórki lokatorskie (budynki gospodarcze). Program rewitalizacji wskazuje na konieczność objęcia ochroną tej zabytkowej dzielnicy. Z terenu osiedla można wydzielić takie jednostki przestrzenne, jak tereny Dawnego Dworca oraz tereny kolejowe – tereny mostów na Wiśle. Na Zatorzu obecna jest zabudowa o różnych funkcjach, w tym zabudowa usługowa (teren między torami), zabudowa produkcyjno-usługowa (obszar sąsiadujący z terenami stoczniowymi) oraz zabudowa wielorodzinna (w północno-zachodniej części osiedla). Ponadto dużą część osiedla stanowią tereny kolejowe. W studium wskazania dla Zatorza są analogiczne, jak dla Starego Miasta – zaleca się w nich lokalizowanie nowej zabudowy o funkcjach usług o charakterze prestiżowym z zakresu kultury, administracji, turystyki, handlu itp., połączonych z funkcją mieszkaniową.

Wnioski

Szczegółowej analizie poddano sytuację społeczno-gospodarczą Starego Miasta i Zatorza, ze względu na konieczność ich rewitalizacji. Dodatkowe pytania w ankiecie dotyczące tylko tych dzielnic miały na celu identyfikację ich problemów, widzianych oczami przedsiębiorców prowadzących tam działalność gospodarczą, jak również firm z pozostałych osiedli Tczewa.

Stare Miasto przez większość respondentów zostało uznane jako złe miejsce do inwestycji, w porównaniu z ofertą całego miasta. Więcej odpowiedzi negatywnych udzielili przedsiębiorcy pozostałych osiedli Tczewa, niż firm ze Starego Miasta i Zatorza. Wśród ogółu badanych był mniejszy odsetek odpowiedzi skrajnie negatywnych niż raczej negatywnych, jednak skrajnie pozytywnie odpowiedziało jedynie 3-4% respondentów. Ogólna ocena osiedli Stare Miasto i Zatorze jest bardzo zbliżona, nieznacznie wyższa dla osiedla Zatorze w opinii obu grup respondentów.

Średnia ocena Starego Miasta i Zatorza, jako miejsc do inwestycji w porównaniu do innych osiedli w Tczewie (1 – zdecydowanie zła ocena, 5 – zdecydowanie dobra ocena)



Osiedle Stare Miasto częściej kojarzone jest z cechami negatywnymi, w tym z problemami społecznymi wśród ludności zamieszkującej dzielnicę i problemami komunikacyjnymi. Podkreślana jest jednak atrakcyjność osiedla, w szczególności jego zabudowa i zabytki. Zatorze nie ma jednoznacznie wyrobionej opinii wśród ogółu badanych przedsiębiorców, wielu nie potrafiło ocenić osiedla ani wskazać jego

wyróżników. Wśród zaleceń częścią wspólną jest poprawa bezpieczeństwa i rozwój przedsiębiorczości, w Starym Mieście z naciskiem na usługi gastronomiczne. W obu osiedlach postulowane jest usprawnienie komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem tworzenia nowych miejsc parkingowych i usprawnienia organizacji ruchu.

DIAGNOZA SPOŁECZNA

Źródła danych i metodologia

Badanie zrealizowano na podstawie analizy dostępnych publicznie i udostępnionych przez Urząd Miejski w Tczewie źródeł o charakterze zarówno ilościowym, jak i jakościowym, które ograniczono do obszaru jednostek Zatorze oraz Stare Miasto:

- raport wraz z danymi statystycznymi, na podstawie którego delimitowano obszar planowanej rewitalizacji;
- materiały (sprawozdania) z konsultacji społecznych przeprowadzanych wielokrotnie z mieszkańcami;
- wyniki ankiety, przeprowadzonej podczas konsultacji społecznych z mieszkańcami obu dzielnic;
- badanie realizowane metodą CAWI (online) dot. oceny jakości życia w swoich społecznościach;
- przeprowadzone wywiady pogłębione z ekspertami (osoby, które w sposób szczególnie istotny są zaangażowane w prace w samych dzielnicach – zarówno w roli tzw. insiderów, bądź decydentów).

Sytuacja społeczna – interpretacja analizy wskaźnikowej (Raport)

Stare Miasto

Według danych miejskich Stare Miasto jest jedną z najbardziej zdegradowanych społecznie dzielnic miasta. Głównym problemem mieszkańców dzielnicy jest ubóstwo – niemal 17% mieszkańców dzielnicy korzysta z zasiłków pomocy społecznej. Jest to najwyższy wskaźnik spośród wszystkich dzielnic miejskich. Jednym z najwyższych jest również wskaźnik długotrwale bezrobotnych – ok. 4,76% mieszkańców w wieku produkcyjnym można charakteryzować w ten sposób, podczas gdy średnia dla całego miasta to 2,7%.

Kolejnym problemem, z którym boryka się dzielnica, jest wysoki poziom przestępczości. Liczba wszczętych postępowań (na 1 tys. mieszkańców) osiąga zdecydowanie najwyższą liczbę w całym mieście (ok. 24 podczas gdy średnia dla miasta to ok. 2,5), co wskazuje, że Stare Miasto jest terenem intensywnego zainteresowania organów ścigania. Zastanawiające jest, że liczba wszczętych postępowań nie koresponduje ze wskaźnikiem liczby zgłoszonych przestępstw, którego wynik można określić jako średni, biorąc pod uwagę poziom przestępczości w innych dzielnicach Tczewa.

Inną cechą, która kwalifikuje Stare Miasto do działań rewitalizacyjnych jest nadal fatalna, choć wykazująca cechy poprawy, sytuacja mieszkaniowa. W świetle danych miejskich około 86% budynków mieszkalnych jest wybudowanych przed 1970 rokiem a niemal 3/5 ogółu jest objęta opieką konserwatorską. Jednocześnie na Starym Mieście występuje jedno z największych skupisk lokali socjalnych (ok. 5%).

Zatorze

Zatorze to dzielnica o charakterze raczej robotniczym, zbudowana „od podstaw” w latach przedwojennych (1902-1910). Charakteryzuje się typową dla kamienic czynszowych zabudową, wykorzystywaną przez robotników – w tym przypadku pierwotnie pracowników kolei. Osiedle jest ograniczone od zachodu i południa torami kolejowymi, dużym dworcem i terenem przykolejowym a od północy i wschodu Kanalem Młyńskim, co stanowi naturalną barierę fizyczną, ale również – jak sądzimy społeczną i integracyjną w komunikacji z pozostałymi dzielnicami miasta. Zatorze zajmuje teren ok. 49 hektarów a zamieszkiwane jest przez ok. 2,3 tysiąca mieszkańców (ok. 4% populacji Tczewa).

Teren wspomnianych zabudowań ma wysoką wartość historyczną i w powszechnej opinii należy go objąć dalszą ochroną. Zabytkowym zabudowaniom towarzyszą nowsze formy, nawiązujące gabarytem do tych zabytkowych, ale ze współczesnym standardem technicznym. Administracyjnie teren osiedla Zatorze obejmuje także obszar terenów przykolejowych i mostów tczewskich. Tereny te również mają wysoką wartość historyczną.

Izolacja dzielnicy oraz niski standard mieszkaniowy i estetyczny dzielnicy nie predysponuje jej do pełnienia funkcji reprezentacyjnych, a jedynie mieszkaniowo-usługowych. Warto zwrócić uwagę, że sama dzielnica – między innymi ze względu na swoją izolację – boryka się z wieloma problemami społecznymi. Tutaj również

- podobnie jak na Starym Mieście - mamy do czynienia z wysokimi wskaźnikami dotyczącymi korzystania ze świadczeń pomocy społecznej oraz długotrwałego bezrobocia wśród mieszkańców w wieku produkcyjnym (odpowiednio: 114 i 4,12%), czyli wysokim ubóstwem. Też o zdecydowanie niskich dochodach ludności dzielnicy wspierają również dane z Urzędu Skarbowego, określające średni poziom dochodu mieszkańców. Jest on najniższy spośród wszystkich analizowanych jednostek administracyjnych miasta.

Dane zgromadzone przez miasto wskazują również, że wysoki poziom przestępczości jest jednym z największych problemów dzielnicy. Zatorze notuje najwyższy wskaźnik liczby przestępstw na 1 tys. ludności spośród wszystkich dzielnic - aż 28,77 oraz prawie najwyższy, jeśli tyczy się liczby wszczętych postępowań (na 1 tys. mieszkańców) - 3,81. Co jeszcze charakterystyczne dla dzielnicy, Zatorze ma również najmniej w całym mieście zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej (firm) w przeliczeniu na 100 osób - 2,29 (średnia dla miasta to 11,8) oraz najwyższy wskaźnik bezrobocia wśród osób z wykształceniem co najmniej gimnazjalnym (41,5%).

Dane o charakterze urbanistycznym również wskazują na niskie standardy zamieszkania. Niemal wszystkie budynki mieszkalne w dzielnicy są starsze niż 1970 rok (dokładniej: 94% z nich). Jednocześnie udział budynków objętych opieką konserwatorską wynosi aż 75% i jest znacznie wyższy niż analogiczny wynik dzielnicy Stare Miasto. Udział lokatorów korzystających z mieszkań socjalnych również należy do jednego z najwyższych w mieście (niemal 4%).

W świetle powyższych danych należy uznać, że dzielnica Zatorze nosi wiele cech przestrzeni o charakterze zdegradowanej - zarówno pod względem urbanistyczno-estetycznym, jak i społecznym. Konsekwencją procesu degradacji w tych wymiarach, związanej również z pewną fizyczną izolacją obszaru i obecnością terenów przemysłowych, jest swego rodzaju postępujący proces gettoizacji dzielnicy. Wydaje się, że jedynie szereg skoordynowanych, zaplanowanych i długotrwałych działań o charakterze rewitalizacyjnym może ten proces odwrócić.

Wnioski

Wybór Starego Miasta i Zatorza jako dzielnic przeznaczonych do rewitalizacji oparty został na analizie wartości wskaźników społecznych, które stanowią o skali problemów na danym terenie. Nie ma wątpliwości, że wybór tych dwóch dzielnic do prowadzenia działań rewitalizacyjnych jest słuszny i ma umocowanie empiryczne. Dla przykładu - w obu tych dzielnicach, jak wynika z raportu z delimitacji, wysokie (o ile nie najwyższe w skali miasta) są wskaźniki osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej, długotrwałe bezrobotnych, popełniających przestępstwa czy niepełnosprawnych. Wysokie na Zatorzu i w Starym Mieście są wskaźniki osób bezrobotnych, niskie zaś wielkości dochodu gminy z tytułu podatku od nieruchomości czy, co kluczowe, poziom dochodów ludności. W takich warunkach ilość spraw społecznych, które wymagają działań naprawczych jest znaczna.

Z generalnej diagnozy sytuacji w mieście wynika, że „ostatnio się uspokoiło”. Taką opinię wyraża kilku badanych, zgodnie stwierdzając, że już przeprowadzone działania rewitalizacyjne, w połączeniu z ogólną poprawą sytuacji gospodarczej oraz rosnącą skalą migracji (do innych ośrodków, często za granicę) przyczyniły się do zmiany na lepszy negatywnego obrazu obu dzielnic. Poprawa bezpieczeństwa jest najbardziej wyraźnym symptomem zmiany na Starym Mieście i Zatorzu. Aktualna sytuacja nie budzi zasadniczych powodów do obaw np. ze strony funkcjonariuszy porządku publicznego. Podkreślają oni fakt istnienia zagrożenia w postaci rozbojów (np. starć kibiców) czy aktów przemocy w rodzinie, ale generalna tendencja jest pozytywna i przekłada się na samopoczucie mieszkańców.

Z jakościowej analizy dostępnego materiału empirycznego wynika, że na Starym Mieście i Zatorzu dominują trzy główne problemy społeczne:

1. niedostatek ekonomiczny,
2. ukryte bezrobocie
3. uzależnienie od systemu pomocy społecznej.

Z tą triadą trudności wiążą się inne kwestie, jak np. problemy wychowawcze czy wspomniane akty przemocy. Istotne jest to, że teren obu dzielnic - co z pewnością dobrze wie Zleceniodawca - jest specyficznym skupiskiem osób dotkniętych różnymi formami wykluczenia społecznego. Ma to oczywiście korzenie historyczne, jest wplecione w proces socjalizacji ostatnich pokoleń mieszkających na tym terenie.

Bardzo dużym problemem są sygnalizowane niedostatki infrastrukturalne. Dotyczy to przede wszystkim „kulturalnej pustyni”, jaką jest Zatorze. Na Starym Mieście problemem jest na przykład trudność w organizacji transportu publicznego, co w kontekście znacznej ilości mieszkających tu osób starszych urasta do rangi poważnej trudności. Brak sprawnie działającej komunikacji zbiorowej jest też problemem dla dzieci,

które nie mogą same pokonywać dużych odległości pomiędzy różnymi punktami w mieście, np. by dotrzeć do klubu młodzieżowego na Suchostrzygach. Innym problemem jest unoszący się nad miastem – głównie zimą – smog.

WNIOSKI KOŃCOWE – OBSZAR REWITALIZACJI

Badanie przeprowadzone na podstawie obiektywnych i weryfikowalnych mierników przy zastosowaniu metod badawczych, dostosowanych do lokalnych uwarunkowań, które przyjęto w Raporcie z delimitacji obszarów zdegradowanych oraz pogłębione diagnozy stanu funkcjonowania miasta w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym niewątpliwie potwierdzają konieczność objęcia obszaru Starego Miasta i Zatorza działaniami rewitalizacyjnymi.

CHARAKTERYSTYKA OBSZARU REWITALIZACJI

Stare Miasto i Zatorze (z historycznym węzłem kolejowym)

Powierzchnia: 140 ha (6,26 % powierzchni miasta)

Liczba mieszkańców: 9 851 osób (16.67 % mieszkańców miasta)

