

Raport (zamienny¹)

z prac nad delimitacją mieszkaniowych obszarów zdegradowanych do Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Tczewa wraz z uzasadnieniem i rekomendacją terenów do objęcia projektem rewitalizacyjnym. Tczew, lipiec 2015 r.

¹ 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 2-14-2020 „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 operacyjnych na lata 2014-2020” z dnia 3 lipca 2015 r. zatwierdzone przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju pismem znak MliR 2014-2020/20(01)/072015.

Spis treści

1. Wstęp.
2. Charakterystyka jednostek urbanistycznych.
3. Dane (metadane) i metodologia wyznaczania wskaźników:
 - 1.1. Kryteria społeczne obligatoryjne (S);
 - 1.2. Kryteria społeczne fakultatywne (SF);
 - 1.3. Kryteria gospodarcze obligatoryjne (G);
 - 1.4. Kryteria gospodarcze fakultatywne (GF);
 - 1.5. Kryteria przestrzenne obligatoryjne (P);
 - 1.6. Kryteria przestrzenne fakultatywne (PF).
4. Ranking terenów zdiagnozowanych, jako obszary kryzysowe.
5. Uzasadnienie wyboru terenów do objęcia wsparciem w LPR i projekcie rewitalizacyjnym.
6. Załączniki:
 - 1.1. Wyniki badania wskaźników – zestawienia tabelaryczne;
 - 1.2. Mapa z delimitacją jednostek urbanistycznych w mieście.

Miasto Tczew prowadzi politykę rewitalizacyjną od ok. 20 lat. Z roku na rok są to coraz bardziej świadome i usystematyzowane działania, wpływające na poprawę warunków życia w mieście w trzech najważniejszych sferach: społecznej, gospodarczej i przestrzennej. Początkowo władze miasta próbowały w ramach zadań inwestycyjnych doraźnie rozwiązywać najpilniejsze problemy przestrzenne. Praktyka i doświadczenia zdobyte podczas współpracy międzynarodowej na przełomie XX i XXI w. rozpoczęły nowy etap w myśleniu o ożywianiu terenów zdegradowanych. Po etapie remontów zapoczątkowano szeroko prowadzone prace analityczne, a potem koncepcyjne, zmierzające do stworzenia wizji odnowy obszarów szczególnie cennych dla miasta i stanowiących jego historyczne dziedzictwo. Po raz pierwszy w pracach tych pojawił się element partycypacji społecznej w stopniu, w jakim wtedy mieszkańcy byli w stanie uczestniczyć. Konsekwentna polityka uruchamiania potencjałów w uśpionej tkance historycznego miasta lokacyjnego, została w 2004 r. zapisana w pierwszym dokumencie, przyjętym uchwałą rady miejskiej, jako Program Rewitalizacji Miasta Tczewa. Prace analityczne doprowadziły do wniosków, które uruchomiły takie instrumenty, jak narzędzia planistyczne konstytuujące politykę rewitalizacyjną na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W 2006 roku zaktualizowano program rewitalizacji, jako kontynuację dokumentu z 2004 r. przy ciągłym braku ustawy o rewitalizacji i całkowitej dobrowolności i dowolności prowadzenia działań rewitalizacyjnych w ówczesnej polityce krajowej. Ciągłość prac i konsekwencja realizacji działań zaplanowanych, jako priorytetowe, prowadziła do stopniowej poprawy wizerunku obszarów poddawanych rewitalizacji. W 2009 r. ponownie zaktualizowano Program Rewitalizacji Miasta Tczewa, który stanowił podstawę dla realizacji działań objętych projektem rewitalizacyjnym, dofinansowanym ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Ta edycja programu została przygotowana uwzględniając wytyczne Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013 dla przygotowywania projektów rewitalizacyjnych. Elementem łączącym oba dokumenty i gwarantującym spójność programu oraz projektu rewitalizacyjnego była nota intencyjna, prezentująca zakres miejskich zadań, które zostały zadeklarowane do realizacji przez miasto w latach 2009-2013. W 2014 r. pojawiła się kolejna szansa na udoskonalenie prac nad przygotowaniem Lokalnego Programu Rewitalizacji w postaci 'Wytycznych dotyczących programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w celu ubiegania się o środki finansowe w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014 – 2020'. Coraz większa dostępność danych, (choć ciągle instytucjonalnie nieuporządkowanych i nie zawsze spójnych) sprawia, że proces może być poddawany skrupulatniejszemu i dokładniejszemu przygotowaniu i późniejszemu monitorowaniu. Niniejszy raport jest efektem przeprowadzenia wieloaspektowej analizy społeczno – gospodarczo – przestrzennej w oparciu o dostępne dane i w podziale na wstępnie wytypowane jednostki urbanistyczne, a w rezultacie narzędziem wspierającym podjęcie decyzji o wyborze terenów, które powinny zostać objęte projektem rewitalizacyjnym.

Charakterystyka jednostek urbanistycznych²

Tczew to miasto o ponad 800 letniej historii. Prawa miejskie uzyskał w 1260 r., lecz pierwsza wzmianka o miejscowości, w której książę Grzymiśław nadał dobra ziemskie joannitom pochodzi z 1198 r. Od tego czasu miasto nieprzerwanie rozwijało się na lewym brzegu Wisły, stanowiącym do dzisiaj jego najważniejszą determinantę przestrzenną. Początkiem było miasto lokacyjne, ograniczone murami miejskimi, których fragmenty są dzisiaj widoczne w najstarszej dzielnicy – Stare Miasto.

Tczew znajduje się na pograniczu dwóch krain geograficznych uwidocznionych w jego morfologii: Żuław Wiślanych i Wyżyny Starogardzkiej. Rzeka Wisła ograniczała rozwój przestrzenny w stronę wschodu. Niepewne stany poziomu wód w Wiśle skutecznie hamowały rozbudowę miasta na północ na teren Żuław. Przełomowym momentem dla rozwoju Tczewa była budowa kolei w poł. XIX w. oraz związany z nią rozwój przemysłu. Już nie rzeka była głównym szlakiem komunikacyjnym i tranzytowym, a szlak kolejowy, który początkowo obiegał granice miasta od strony zachodniej w głębokim wąwozie oraz pomiędzy napoleońskimi umocnieniami ziemnymi bastionów. W panoramie miasta pojawiła się charakterystyczna kratownicowa przeprawa przez Wisłę dla linii kolejowej Berlin – Królewiec. Pod koniec XIX w. były już dwa mosty kolejowy i drogowy, a tuż za nimi tętniący życiem węzeł kolejowy z reprezentacyjnym dworcem kolejowym. Tu zbiegały się szlaki kolejowe prowadzące do Berlina, Królewca, Gdańska i Piły. Obok dworca pasażerskiego znajdowało się całe zaplecze do obsługi infrastruktury kolejowej, tj. parowozownie, lokomotywownie, warsztaty kolejowe, stacja rozrządowa, dworzec towarowy i przemysł korzystający z kolejowego transportu. Taki rozwój kolei i przemysłu spowodował równie gwałtowny rozwój dzielnic mieszkaniowych, gdzie w czynszowych kamienicach zamieszkiwali kolejjarze, robotnicy, urzędnicy – tczewianie. XIX wieczne przedmieścia rozwijały się od miasta lokacyjnego w kierunku północnym – przedmieście dworcowe, w kierunku południowym – przedmieście królewieckie, oraz w kierunku zachodnim – przedmieście berlińskie, które ograniczone poprzez biegnącą w głębokim wąwozie linię kolejową, musiało ją przekroczyć i ulokowało się w przebiegu dzisiejszych ulic Wojska Polskiego i Jana Sobieskiego. Analiza historycznych planów miasta z początku XX w. wskazuje, że po przekroczeniu linii kolejowej, jako kolejne zostało zbudowane osiedle Nowe Miasto i osiedle Zatorze, a następnie Niemiecka Spółdzielnia Osadnicza przystąpiła do budowy domów jednorodzinnych i małych willi miejskich na osiedlu Za Parkiem oraz domów przy ulicy Chłodnej. Lata 30-te XX w. to również czas powstawania osiedla Prątnica na terenach majątku Prątnica (Strangenberg Siedlung) i osiedla domów przy szosie skarszewskiej w miejscu dzisiejszego osiedla domów przy ul. Kilińskiego. Poza granicami miasta znajdowały się też włączone dzisiaj w granice miasta majątek Piotrowo (Peterhof) oraz osada Suchostrzygi (Lunau). W tym okresie zezwolono też na zasiedlenie międzywała na terenie dzisiejszych Działek Staszica (Abisynii).

Kolejny etap rozwojowy toczył się jeszcze w czasie okupacji. Wtedy powstało osiedle domów wielorodzinnych na osiedlu Zatorze (dawne osiedle Nowotki) oraz osiedle Czyżykowo w rejonie ulic Nowowiejskiej Starowiejskiej i Matejki.

Po wojnie, w odpowiedzi na rosnące zapotrzebowanie na powierzchnię mieszkalną i w związku z napływem ludności wiejskiej do miasta, gdzie powstawały nowe miejsca pracy w przemyśle maszynowym, stoczniowym oraz w spółdzielniach związanych z produkcją rolną, budowano kolejne osiedla mieszkaniowe w zabudowie wielorodzinnej m.in. osiedle Wyzwolenia, osiedle Czyżykowo, osiedle Garnuszewskiego, następnie, osiedle Suchostrzygi. Równolegle powstawały osiedla domów jednorodzinnych: osiedle Bema (szklane domy), działki Staszica, os. Kolejarz, osiedle Prątnica (w dalszym ciągu) i osiedle Witosa (Górki). Na początku XXI w. rozpoczęto budowę osiedla zabudowy wielorodzinnej i domów jednorodzinnych w granicach osiedla Bajkowego, powstawała też zabudowa jednorodzinna na osiedlu Głowackiego za Górkami. Ciągłe dogęszczana jest też zabudowa w istniejących jednostkach.

² Opis poszczególnych jednostek urbanistycznych opracowano m.in. na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Tczewa uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/291/2013 z dnia 31 października 2013r.

Po 2010 r. zostały uwolnione znacznej wielkości tereny wyłączone do tej pory z miejskiej polityki planistycznej: teren koszar oraz teren dawnego poligonu, stanowiące prawie 10% obszaru miasta, wyznaczając nowe możliwości rozwojowe dla zabudowy mieszkaniowej, ale też innych funkcji towarzyszących, jak sport i rekreacja, usługi i lekki przemysł itp.

Badając historię rozwoju przestrzennego miasta, analizując historyczne mapy, a także współczesne opracowania planistyczne, w tym obszerną analizę uwarunkowań obowiązującego studium oraz uwzględniając zwyczajowy podział miasta na dzielnice i osiedla mieszkaniowe, funkcjonujący w codziennym życiu mieszkańców miasta, można wyodrębnić następujące jednostki urbanistyczne:

1. Abisynia (działki Staszica)
2. Bajkowe
3. Czyżykowo
4. Garnuszewskiego (Nowe Miasto)
5. Gdańska
6. Górki (os. Witosy)
7. Kolejarsz
8. Nowe Miasto
9. Prątnica
10. Stare Miasto
11. Suchostrzygi
12. Os. Bema
13. Za Parkiem
14. Zatorze (Kozen) i historyczny węzeł kolejowy.

Jest to bardzo uogólniony podział na podstawowe jednostki, co podkreślają nawet ich przyjęte potoczne nazwy. W ramach tych jednostek funkcjonują niekiedy mniejsze podobszary, mające swoje indywidualne nazwy i jednoznacznie identyfikowalne, jak np. Czatkowska i Cegielnia w ramach osiedla Abisynia, Piotrowo w osiedlu Bajkowe, osiedle Wyzwolenia w osiedlu Garnuszewskiego, osiedle Głowackiego w osiedlu Górki, osiedle Świętopełka i osiedle Strzelnica w osiedlu Kolejarsz, ulica Gdańska i os. Chłodna na Nowym Mieście, ulica Armii Krajowej na osiedlu Suchostrzygi, ulica Nadbrzeżna na osiedlu Za Parkiem, czy Stary Dworzec na osiedlu Zatorze. W Tczewie nie funkcjonuje podział administracyjny na dzielnice i osiedla, a tylko na ulice, dlatego trudne jest jednoznaczne ustalenie delimitacji. Przyjęty podział może w przybliżony sposób odzwierciedlać podział na dzielnice, jeśli, taki miałby kiedyś funkcjonować.

Abisynia

Powierzchnia: **115 ha**

Liczba mieszkańców: **2 610**

Gęstość zaludnienia na 1km²: **2 269,57**

Intensywność zabudowy: **0,33**

Średnia pow. działki: **619 m²**

Liczba kondygnacji: **II**

Czyli działki Staszica – to osiedle zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej położone w północno-wschodniej części miasta, na terenie międzywala. Można wyróżnić trzy zespoły mieszkaniowe: największy na terenie międzywala, mniejszy, złożony z substandardowej zabudowy z lokalami socjalnymi, położony na południowym skraju osiedla i najnowszy, ciągle rozbudowujący się, pomiędzy ul. Czatkowską, a Kanałem Młyńskim w rejonie ul. Kapitańskiej. Historia osiedla sięga lat 30 XX w. jednak większość zabudowy pochodzi z okresu powojennego lat 60 i 70/80, a także lat 2000-2014. Osiedle posiada podstawowy program usługowy: szkoła podstawowa, przedszkole i kościół oraz nieliczne sklepy spożywcze. Przestrzeń publiczna w ramach dróg gminnych, ulic lokalnych i dojazdowych oraz skupiona w okolicy szkoły (boisko, tymczasowe tereny sportowo rekreacyjne).

Bajkowe

Powierzchnia: **53 ha**

Liczba mieszkańców: **3 431**

Gęstość zaludnienia na 1km²: **6 473,58**

Intensywność zabudowy: **0,8 – 2,2**

Liczba kondygnacji: **II – V**

Osiedle Bajkowe to osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położone w zachodniej części miasta. Zostało zrealizowane po 2006 r. w ramach zintegrowanych działań inwestycyjnych i w związku z tym charakteryzuje się spójnymi formami zabudowy oraz występowaniem zorganizowanych przestrzeni publicznych w formie zielonych skwerów ze stawami, pozostałymi po dawnym gospodarstwie rybackim Piotrowo. Osiedle jest wyposażone w niektóre usługi publiczne (przychodnia lekarska, przedszkole) i usługi komercyjne skupione wokół centrum w północno-wschodniej części osiedla (stacje paliw, sklepy wielkopowierzchniowe, gastronomia, drobne usługi). W osiedlu zachował się historyczny układ urbanistyczny majątku Piotrowo, który został objęty ochroną konserwatorską.

Dwór Piotrowo.

Jest to obszar historycznego zespołu folwarcznego leżący na terenie dzisiejszego os. Bajkowego (Piotrowo). Na terenie tym znajdują się obiekty zabytkowe: dwór oraz budynki gospodarcze, zieleń wysoka i wody powierzchniowe, a także relikty bramy wjazdowej folwarku.

Czyżykowo

Powierzchnia: **36 ha**

Liczba mieszkańców: **4 712**

Gęstość zaludnienia na 1km²: **13 088,89**

Intensywność zabudowy: **0,28 i 0,71 – 0,79**

Liczba kondygnacji: **II i IV – V**

Osiedle mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej położone w południowej części miasta. W osiedlu można wyróżnić dwie różne struktury zabudowy: historyczny zespół I-piętrowych domów wielorodzinnych, wolnostojących z lat 40 XX w. oraz zespół IV-kondygnacyjnej zabudowy realizowanej w latach 60/70 XX w. w oparciu o technologię wielkiej płyty. Osiedle jest wyposażone w infrastrukturę społeczną i towarzyszące mu usługi (tj. szkoła, przedszkole, poczta, biblioteka, dom kultury oraz komercyjne obiekty usługowe). Przestrzenie publiczne charakteryzuje estetyka okresu, kiedy powstawały, ponieważ nie były modernizowane. W historycznej części osiedla przestrzeń sąsiedzka pomiędzy budynkami jest użytkowana, jako indywidualne ogródki przydomowe. Brak jest przestrzeni ogólnodostępnych, poza ciągami komunikacyjnymi.

W części blokowskiej występuje większy teren rekreacyjny tzw. Niecka Czyżykowska, który częściowo został wyposażony w infrastrukturę sportowo – rekreacyjną, ale czeka na kompleksowe zagospodarowanie, które ma obsłużyć potrzeby okolicznych mieszkańców. Na południowym skraju osiedla znajduje się boisko piłkarskie przy ul. Ceglarskiej, o randze ogólnomiejskiej.

Garnuszewskiego

Powierzchnia: **36 ha**

Liczba mieszkańców: **8 325**

Gęstość zaludnienia na 1km²: **23 125,00**

Intensywność zabudowy: **0,81 – 2,47**

Liczba kondygnacji: **V i XI**

Śródmiejskie osiedle mieszkaniowe wielorodzinne w zabudowie wolnostojącej V- i XI- kondygnacyjnej, realizowane w oparciu o przemysłowy system budownictwa, tzw. wielkiej płyty w latach 60/70 XX w. W latach 90 XX w. wprowadzono nową zabudowę pomiędzy istniejącymi blokami, dobudowaną szczytami w taki sposób, aby tworzyła pierzeję zabudowy. Osiedle jest wyposażone w infrastrukturę społeczną i towarzyszące mu usługi (tj. szkoła i przedszkole oraz obiekty usługowe) oraz ogólnodostępne tereny zieleni osiedlowej międzyblokowej. Charakterystyczne są koncentracje parterowych pawilonów handlowych oraz zespoły garaży dwupoziomowych, zlokalizowanych dzięki wykorzystaniu zróżnicowania wysokości terenu. Największy zagospodarowany teren sportowo – rekreacyjny znajduje się w centralnej części osiedla tzw. niecka przy ul. Jedności Narodu. Pozostałe przestrzenie publiczne o charakterze rekreacyjnym stanowią tereny sportowe boisk przyszkolnych, przyprzedszkolnych i liczne tereny skwerów i placów o randze osiedlowej. Centralnym ośrodkiem usługowo – handlowym w osiedlu jest galeria handlowa przy Alei Zwycięstwa. Osiedle Wyzwolenia obsługuje koncentracja usług u zbiegu ulic Sobieskiego i Wojska Polskiego. Bliskość obiektów handlowych ściśle sąsiadujących z osiedlem, stanowi również bardzo ważną przestrzeń obsługi mieszkańców osiedla Garnuszewskiego. Osiedle jest wyposażone w usługi publiczne (szkoła podstawowa, przedszkole, dom kultury, ośrodek zdrowia, biblioteka).

Gdańska

Powierzchnia: **31 ha**

Liczba mieszkańców: **844**

Gęstość zaludnienia na 1km²: **2 722,58**

Obszar skoncentrowany wzdłuż odcinka ulicy Gdańskiej od skrzyżowania z Aleją Solidarności do skrzyżowania z ul. Pomorską i Aleją Zwycięstwa. Jednostka zróżnicowana morfogenetycznie, w skład której zalicza się odrębne osiedla mieszkaniowe powstające na początku XX w.: osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej przy ul. Chłodnej, zespół kolejowych domów wielorodzinnych, budynki mieszkalne przy ul. Sadowej, wchodzące w skład dawnego dworu Prątnica oraz domy mieszkalne, położone przy ul. Gdańskiej o zróżnicowanej formie i czasie powstania. Przy ul. Gdańskiej znajdują się obiekty usługowe: szkolne (zespół szkół ekonomicznych), administracji (m.in. Urząd Skarbowy, Urząd Pracy, Prokuratura Rejonowa) oraz jedno z miejskich z subcentrów usługowo handlowych Galeria Kocięwska. Tu też znajduje się strategiczna przestrzeń publiczna rangi miejskiej i węzeł komunikacyjny o randze krajowej Zintegrowany Węzeł Transportowy (dworzec kolejowy i autobusowy, przy których odbywa się komunikacja o zasięgu krajowym i międzynarodowym).

Osiedle Chłodna

to kompleks zwartej zabudowy o wspólnych cechach i charakterystycznych historycznych formach. Osiedle realizowano w roku 1912 przy ul. Gdańskiej i Chłodnej przez Niemiecką Spółdzielnię Osadniczą. Jest to zabudowa domów jednorodzinnych, która realizowana była dla pracowników kolei. Osiedle posiada czytelny zabytkowy układ urbanistyczny, otoczony zabudową blokowską os. A. Garnuszewskiego.

Domy kolejowe

Zespół kilku domów wielorodzinnych trzykondygnacyjnych zbudowanych z czerwonej cegły z ozdobnym wątkiem ceglany o glazurowanych licach. Domy zlokalizowane są w okolicy galerii handlowej przy ul. Gdańskiej zostały zbudowane dla pracowników kolei na pocz. XX w.

Dwór Prątnica

Fragment osiedla realizowanego na początku XX w. przez Niemiecką Spółdzielnię Osadniczą. Powstało na terenie dawnego folwarku Stangenberg, którego relikty zachowały się wzdłuż torów kolejowych po wschodniej stronie ul. Gdańskiej i Al. Solidarności. Tereny dawnego folwarku zostały przecięte arterią komunikacyjną Al. Solidarności, do której przylega zabudowa os. Prątnica.

Górki

Powierzchnia: **122 ha**

Liczba mieszkańców: **2 525**

Gęstość zaludnienia na 1km²: **2 069,67**

Intensywność zabudowy: **0,33 – 0,60**

Średnia pow. działki: **526 m²**

Osiedle zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej zlokalizowane w południowo zachodniej części miasta. Można wyróżnić trzy zespoły zabudowy o nieco odmienniejszej specyfice, powstające w różnym czasie i rozdzielone szlakami komunikacyjnymi. Najstarsza część osiedla to Górki powstające głównie w okresie od lat 70 do końca XX w. 90, pomiędzy dawnym poligonem i DK 91. Osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczoną funkcją usługową i przemysłową, położone pomiędzy DK 91 po zachodniej granicy i pomiędzy liniami kolejowymi obiegającymi osiedle od wschodu i północy, powstaje od lat 90 XX w. Najnowsza część osiedla rozwija się od

początku XXI w. w rejonie ul. Głowackiego. W ramach dozwolonego przeznaczenia w planie miejscowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest przemieszana z zabudową wielorodzinną. Na Górkach funkcjonują nieliczne usługi publiczne (przedszkola) i usługi komercyjne (handel do 400 m² pow. sprzedaży, drobne usługi), przemysł nieuciążliwy i rzemiosło (hurtownie, składy, warsztaty). Przestrzeń publiczna jest skupiona wokół osiedlowych skwerów zieleni i w ramach dróg gminnych, ulic lokalnych dojazdowych i zbiorczych.

Kolejarz

Powierzchnia: **28 ha**

Liczba mieszkańców: **916**

Gęstość zaludnienia na 1km²: **3 271,43**

Osiedle zlokalizowane w centralnej części miasta, na obszarze otaczającym teren ogródków działkowych przy ul. Targowej. Osiedle Kolejarz powstało w latach 50/60 XX w. jako jednorodny zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Pomimo późniejszych prób indywidualizowania form zabudowy do dzisiaj bardzo czytelny jest układ urbanistyczny osiedla i łatwo rozpoznawalny typ zabudowy. Od ok. 2005 r. w północnej części osiedla powstaje nowa zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, wolnostojąca oraz szeregowa. Od lat 90 XX w. powstaje też zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o różnych formach w rejonie Strzelnicy i ul. Świętopełka. Zespoły te zostały funkcjonalnie zakwalifikowane do osiedla Kolejarz na potrzeby tego opracowania. W granicach osiedla brak jest obiektów usługowych poza sklepem spożywczym. Teren obsługują usługi zlokalizowane w sąsiadujących jednostkach mieszkaniowych. Przestrzeń publiczna ograniczona do ulic gminnych. Brak terenów przestrzeni publicznej o charakterze rekreacyjnym. W zachodniej części osiedla, ograniczonej pasem drogowym DK 91, występuje gminny niezagospodarowany teren ze zbiornikiem wodnym. Dostęp do niego ograniczają umowy dzierżawy. Funkcjonuje też tymczasowo zagospodarowany teren boiska na granicy starej i nowej zabudowy. Teren osiedla obsługuje transport zbiorowy (komunikacja autobusowa).

Osiedle przy ul. Świętopełka

Osiedle zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, realizowanej w ostatnich latach w sąsiedztwie historycznej zabudowy parku Strzelnica. Teren ten położony jest na rozwidleniu dwóch linii kolejowych: nr 131 i nr 729. W obrębie tego obszaru zlokalizowany jest Główny Punkt Zasilania. Osiedle to posiada również tereny niezabudowane, lecz ze względu na zachowanie odległości od torów i GPZ-u, z uwagi na niedogodności, nie mogą zostać w pełni wykorzystane pod zabudowę mieszkaniową. W osiedlu nie występują nawet podstawowe usługi. Przestrzeń publiczna ograniczona do ulic gminnych. Osiedle nie jest obsługiwane przez komunikację zbiorową.

Osiedle Strzelnica

Około 1900 r. założono park ze strzelnicą dla Bractwa Strzeleckiego, a w 1910 r. powstał Dom Strzelecki. Po II wojnie światowej tereny użytkowało Wojsko Polskie. Pojawiła się wtedy substandardowa zabudowa baraków wojskowych, które z czasem mieszkańcy zaadaptowali na cele mieszkalne. Po opuszczeniu obiektu przez wojsko powstała zabudowa szeregowa obecnego os. Strzelnica. Zachowały się relikty zabytkowej zabudowy Domu Strzeleckiego z parkiem, objęte ochroną konserwatorską.

Osiedle nie posiada ośrodka usługowego. W ramach usług publicznych funkcjonuje punkt przedszkolny. Osiedle nie jest obsługiwane przez komunikację zbiorową.

Nowe Miasto

Powierzchnia: **35 ha**

Liczba mieszkańców: **3 062**

Gęstość zaludnienia na 1km²: **8 748,57**

Intensywność zabudowy: **0,55 – 0,95**

Liczba kondygnacji: **II – V**

Obszar Nowego Miasta zajmuje teren położony wzdłuż torów kolejowych, przy rozwidleniu dwóch linii kolejowych: jednej w kierunku Malborka, drugiej w kierunku Chorzowa. Nowe Miasto wytyczono „na surowym korzeniu” w latach 1873- 1874. Ulice Wojska Polskiego oraz Sobieskiego położone wokół terenów rekreacyjnych Kanonki, są częścią dawnego przedmieścia berlińskiego, którego część znajduje się za torami kolejowymi w granicach jednostki Stare Miasto. Ze względu na specyfikę zabudowy pierzejowej usługi zlokalizowane są głównie w parterach budynków tworząc ulice handlowe (szczególnie w rejonie ul. Gdańskiej) charakterystyczne dla obszarów zabytkowych śródmieść. Dzielnica wyposażona w szeroki wachlarz usług publicznych (m.in. szkoły podstawowe, w tym specjalną, gimnazjum i szkoły ponadgimnazjalne, miejski ośrodek sportu, przychodnię, bibliotekę pedagogiczną, kościół) i usługi komercyjne. Przestrzeń publiczna o różnej funkcji to klasyczne wnętrza uliczne, tereny sportowe, tereny rekreacyjne, zielone skwery i place.

Os. Bema

Powierzchnia: **32 ha**

Liczba mieszkańców: **1 268**

Gęstość zaludnienia na 1km²: **3 962,50**

Intensywność zabudowy: **0,30 – 0,54**

Osiedle Bema (dawniej Szklane Domy) to przykład podobnego do os. Kolejarz zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstałej w latach 1960-1980 w południowej części miasta pomiędzy ulicami 30 Stycznia, Bałdowską, Sportową i sadami Bałdowskimi. W osiedlu występują przeważnie formy zabudowy wolnostojącej, ale również szeregowej. Ośrodek usługowy jest zlokalizowany we wschodniej części osiedla (market spożywczy, szkoła podstawowa). Przestrzeń publiczna w ramach dróg gminnych, ulic lokalnych i dojazdowych. W południowej części osiedla funkcjonuje niezabudowany teren, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, który jest tymczasowo użytkowany, jako ogólnodostępny teren zieleni.

Prątnica

Powierzchnia: **56 ha**

Liczba mieszkańców: **2 233**

Gęstość zaludnienia na 1km²: **3 987,50**

Intensywność zabudowy: **0,32 – 0,36**

Średnia pow. działki: 700 m²

Osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane po zachodniej stronie DK 91 naprzeciw osiedla Garnuszewskiego. Teren osiedla wyraźnie funkcjonalnie wydzielony w strukturze miasta przez szlaki komunikacyjne DK 91 od strony północnej i wschodniej, ulicę Jagiellońską (droga wojewódzka) od południa i Al. Kociewską od zachodu. W osiedlu można wyróżnić historyczny rdzeń: realizowany na początku XX w. przez Niemiecką Spółdzielnię Osadniczą, na terenie dawnego folwarku, Stangenberg, który rozdzieliła droga krajowa. W ramach rozliczenia powierzchniowego jednostki do raportu przyjęto tylko większą część osiedla po zachodniej stronie DK 91. Osiedle od południa rozbudowało się współczesną zabudową mieszkaniową jednorodziną, w okresie 1970-do lat 90 XX w. Osiedle nie posiada ośrodka usługowego, za to otaczają je koncentracje usług w sąsiednich jednostkach os. Bajkowe, os. Suchostrzygi. W osiedlu jest zlokalizowana szkoła licealna wraz z terenami sportowo – rekreacyjnymi. Przestrzeń publiczna ograniczona do ciągów komunikacyjnych.

Stare Miasto

Powierzchnia: 91 ha

Liczba mieszkańców: 7 488

Gęstość zaludnienia na 1km²: 8 228,57

Intensywność zabudowy: 0,80 – 2,44

Liczba kondygnacji: II – IV

Do strefy Starego Miasta zaliczono ściśle centrum Tczewa, które zostało ukształtowane historycznie i które do dziś nieprzerwanie pełni tę funkcję, przydając miastu prestiżu i indywidualnych cech przestrzennych. Strefy tej nie dzieli się na obszary o indywidualnych cechach zabudowy, gdyż cały jej obszar charakteryzuje się jednolitą formą o korzeniach miasta średniowiecznego lokowanego w 1260 r. na prawie lubeckim z nadania księcia pomorskiego Sambora II i zamienionego nową regulacją prawną w latach 1364-1383, opartą na prawie chełmińskim, przez Krzyżaków (po zdobyciu Tczewa w 1308 r.). Obszar historycznego centrum miasta objęty jest prawną ochroną konserwatorską. Do dzielnicy zaliczono również, będące jego historyczną kontynuacją, XIX – w. przedmieścia, ograniczone od północy i zachodu linią kolejową, a od południa os. Za Parkiem.

Stare Miasto jest dzielnicą mieszkaniowo – usługową, wyposażoną w usługi publiczne, komercyjne i funkcje prestiżowe. Przestrzeń publiczna ma charakter historycznych wnętrz ulicznych, reprezentacyjnych placów, skwerów, deptaków. Komunikacja kołowa jest ograniczona w rejonie ścisłego centrum. Dzielnicę obsługuje komunikacja autobusowa.

Przedmieście Berlińskie.

Przedmieście Berlińskie to najstarsze przedmieście Tczewa, którego realizacja rozpoczęła się w XVII w. i kontynuowana była w XIX w., na terenie na zachód od granic miasta średniowiecznego, z głównymi arteriami komunikacyjnymi: Dąbrowskiego, Wojska Polskiego, Jana Sobieskiego. Dzielnica ta wykształciła się formalnie w połowie XIX w. W tym czasie wybudowano również linię kolejową, która podzieliła Przedmieście Berlińskie na dwie części: wschodnią i zachodnią. Osiedle Berlińskie posiada charakterystyczną zabudowę z epoki przemysłowej opartej na maszynie parowej. Z tego okresu pochodzą obiekty o funkcji produkcyjnej, administracji publicznej i mieszkaniowej. Zarówno układ przestrzenny tej części miasta, jak i formy architektoniczne zabytkowej zabudowy stanowią dużą wartość kulturową. Do dziś ciąg zabudowy wzdłuż ulic Dąbrowskiego, Wojska Polskiego i Jana Sobieskiego stanowi wizytówkę miasta i przedłużenie średniowiecznego centrum. Zabudowa pierzejowa wzdłuż ww. ulic charakteryzuje się cechami reprezentacyjnymi z zachowanymi oryginalnymi detalami architektonicznymi, niepowtarzalnymi historycznymi formami czynszowych kamienic. W obszarze Przedmieścia Berlińskiego wyróżnia się okazałe zabytkowe gmachy o funkcji publicznej, do których zaliczyć należy m.in.: pocztę cesarską z 1905 r. (obecnie budynek Poczty Polskiej przy ul. Dąbrowskiego), sąd grodzki z 1847 r. (obecnie budynek Miejskiej Biblioteki Publicznej im. Aleksandra Skulteta w Tczewie przy ul. Dąbrowskiego), gimnazjum żeńskie z 1891 r. – Kaiserin Auguste Victoria Schule (obecnie siedziba Urzędu Miejskiego przy ul. 30 Stycznia), remizę straży pożarnej z 1898 r. (obecnie budynek Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej przy ul. Lecha), gmach Starostwa Tczewskiego z 1878 r. (obecnie Urząd Miejski przy pl. Piłsudskiego).

Przedmieście Dworcowe.

Przedmieście Dworcowe to dzielnica powstała po północnej stronie średniowiecznego miasta na przełomie XIX i XX w. po rozebraniu nowożytnych fortyfikacji ziemnych. Od północy obszar ten ograniczony jest terenami kolejowymi linii relacji Gdynia – Warszawa. Zabudowa tej dzielnicy charakteryzuje się występowaniem zabytkowych kamienic, tworzących zwarte pierzeje o charakterystycznych formach i funkcjach, jednak nie tak reprezentacyjnych jak na Przedmieściu Berlińskim, oraz o mniejszych gabarytach. Dzielnica ta zachowała dawny klimat, a budynki zachowały oryginalną formę i detal. W obszarze tym występują takie obiekty publiczne jak elektrownia z 1898-1899 r. (obecnie zakład energetyczny przy ul. Nowej) oraz Hala Miejska z 1910 r. (obecnie Centrum Kultury i Sztuki w Tczewie przy ul. kard. Stefana Wyszyńskiego). Przedmieście Dworcowe należy objąć ochroną konserwatorską i prowadzić działania inwestycyjne na takich zasadach, jakie opisano w przypadku Przedmieścia Berlińskiego.

Przedmieście Królewieckie.

Przedmieście Królewieckie, podobnie jak Berlińskie i Dworcowe, kształtowało się w XVIII–XIX w., na południu od granic miasta średniowiecznego, po rozebraniu nowożytnych obwarowań ziemnych. W miejscu fosi wytyczono ul. Wąską, prowadzącą do dawnego promu na Wiśle. Dzielnica ta stanowi kolejny obszar przedmieść o dużych walorach kulturowych. Na uwagę zasługuje zabudowa pierzejowa kamienic wzdłuż ul. Wąskiej i bardzo malownicze położenie ul. Wąskiej. W obszarze tym występuje ponadto zabudowa o funkcji mieszkaniowej wolnostojącej. Zabudowa zabytkowa przemieszana jest z zabudową powojenną. Zrealizowano tu współczesne bloki mieszkalne, których wadą jest fakt, iż posiadają formy bloków, a nie małych domów mieszkalnych nawiązujących do formy kamienicy. Obok zabudowy mieszkaniowej występują obiekty o funkcji usługowej i urządzeń technicznych – publiczne i niepubliczne, powstałe na przestrzeni wieków. Spośród budynków publicznych można wyróżnić następujące: Fabrykę Wyróbów Metalowych „Metallwaren – Fabrik H. Kelch Erben GmbH” z 1857 r. (obecnie „Fabryka Sztuk” przy ul. 30 Stycznia), drukarnię z 1875 r., gorzelnię (później fabrykę octu i musztardy) z 1887 r. (obecnie siedziba m.in. Stowarzyszenia Tczewskiego Klubu Abstynenta „Sambor” przy ul. Chopina), gazownię z 1867 r. (obecnie gazownia przy ul. Kofłątaja), Miejskie Zakłady Wodociągowe z 1904 r. (dwa ujęcia wody pitnej i stacja pomp na terenie Parku Miejskiego oraz wieżę ciśnienia z 1905 r. przy ul. Bałdowskiej). Na południe od ww. zabudowy w 1898 r. Towarzystwo Upiększenia Tczewa założyło na gruntach dawnej wsi Czyżykowo Park Miejski o zróżnicowanej topografii (w miejscu polodowcowego wąwozu Pojezierza Starogardzkiego). Do najważniejszych walorów tego obszaru miasta zaliczyć należy układ urbanistyczny i zabudowę wokół ul. Wąskiej, „Fabrykę Sztuk” oraz zabytkowy Park Miejski. Ww. obiekty poddane zostały konserwacji i adaptacji do współczesnych potrzeb.

Suchostrzygi

Powierzchnia: **91 ha**
Liczba mieszkańców: **15 608**
Gęstość zaludnienia na 1km²: **17 151,65**
Intensywność zabudowy: **0,64 – 2,45**
Liczba kondygnacji: **II – V i XI**

Największe osiedle mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej w Tczewie powstające od lat 60 XX w. do pocz. XXI w. w okolicy historycznych zespołów budowlanych należących niegdyś do wsi Suchostrzygi. Osiedle ograniczone od północy DK 91, od wschodu Al. Kociewską, od południa ul. Jagiellońską, a od zachodu Kanałem Młyńskim. Różne części osiedla, poza jego historyczną częścią, wsi Suchostrzygi (Lunau), powstawały na przestrzeni od lat od 50 XX w. do lat 90 XX w. Uzpełnienia zabudowy trwają do dzisiaj. W osiedlu zlokalizowany jest duży ośrodek handlowo – usługowy, obsługujący mieszkańców osiedla, miasta i okolicznych miejscowości (CH Manhattan). Usługi publiczne to m.in. szkoły podstawowe, gimnazjum, szkoły ponadgimnazjalne, przedszkola, przychodnię, dom kultury, świetlica dla młodzieży, biblioteka, urząd rangi powiatowej (Powiatowy Zarząd Dróg). Osiedle jest wyposażone w ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji w formie boisk przyszkolnych, ciągów pieszych wzdłuż Kanału Młyńskiego oraz do szkoły podstawowej nr 12 oraz skwerów w okolicy centrum handlowego. W osiedlu występują liczne mniejsze koncentracje handlu i usług w formie pawilonów handlowych. Na Suchostrzygach można wyróżnić wyraźne centrum funkcjonalne w rejonie CH Manhattan i w okolicy ul. Armii Krajowej.

Za parkiem

Powierzchnia: **62 ha**
Liczba mieszkańców: **3 441**
Gęstość zaludnienia na 1km²: **5 550,00**
Intensywność zabudowy: **0,30**
Średnia pow. działki: **616 m²**

Obszar os. Za Parkiem zlokalizowany jest w południowej części miasta. Od północy graniczy z Parkiem Miejskim położonym w obrębie Przedmieścia Królewieckiego Os. Za Parkiem jest osiedlem willowym z przewagą zabudowy jednorodzinnej oraz reprezentacyjną zabudową w formie okazałych wolnostojących kamienic kilkurodzinnych, zlokalizowanych wzdłuż ul. Bałdowskiej (stanowiącej główny dojazd od południa do historycznego centrum miasta). Os. Za Parkiem realizowane było w pierwszej połowie XX w. Jego realizację rozpoczęła w 1912 r. Niemiecka Spółdzielnia Osadnicza na gruntach wsi Czyżykowo. W okresie międzywojennym realizacją osiedla zajmowała się Tczewska Spółdzielnia Osadnicza. W obszarze tego osiedla zlokalizowane są obiekty zabytkowe o funkcji publicznej – boisko sportowe (obecnie stadion miejski) oraz szkoła dla mniejszości niemieckiej (Eichendorff-Schule), powstała w latach 1933-1934 (obecnie szkoła podstawowa i gimnazjum). Os. Za Parkiem to przykład eleganckiej zabudowy willowej jednorodzinnej i reprezentacyjnej zabudowy domów wielorodzinnych przy ul. Bałdowskiej. Na poszczególnych posesjach występuje bogata i bujna zieleń ozdobna wysoka i średnio wysoka. Zabudowa w zasadzie zachowała swoją historyczną formę i swój historyczny detal.

Kwartal „30 Stycznia”

Jest to obszar obiektów i placów o funkcji publicznej, powstałych na przełomie XIX i XX w. Obszar zlokalizowany jest na południe od Przedmieścia Berlińskiego, na zachód od Przedmieścia Królewieckiego i na wschód od torów kolejowych. W obszarze tym znajdują się m.in. następujące obiekty i place: skwer im. Mikołaja Kopernika, powstały w latach 70. XX w. w miejscu dawnego cmentarza luterańskiego i żydowskiego, Stary Cmentarz, utworzony w latach 70. XIX w., Nowy Cmentarz z końca XIX w., szpital ewangelicki zakonu joannitów z 1895 r. (obecnie Szpital Powiatowy przy ul. 30 Stycznia), Gimnazjum Żeńskie z 1911 r. (w latach 1920-1930 Państwowa Szkoła Morska, a obecnie Liceum Ogólnokształcące im. Marii Skłodowskiej-Curie przy ul. Szkoły Morskiej).

Zatorze

Powierzchnia: **49 ha**
Liczba mieszkańców: **2 363**
Gęstość zaludnienia na 1km²: **4 822,45**
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 – od zachodu i południa ograniczone jest torami kolejowymi, a od wschodu i północy Kanałem Młyńskim. Do tej lokalizacji przyczyniły się inwestycje inżynierskie związane z budową wiaduktów kolejowych, co umożliwiło płynne skomunikowanie obszarów po obu stronach kolei. Os. Zatorze (Kozen) powstało na „surowym korzeniu” w latach 1902-1910 i charakteryzuje się typową dla tego okresu zabudową w formie kamienic czynszowych – były to m.in. domy dla osadników niemieckich. Zabudowa posiada walor historyczny i przestrzenny. Obok kamienic zachowały się charakterystyczne budynki gospodarcze, tzw. komórki lokatorskie. Obiekty zachowały zabytkowy gabaryt, formę i detal. Ze względu na wartość zabytkową dzielnicę tę należy otoczyć ochroną. Na parcelach niezabudowanych realizowana jest współczesna zabudowa, nawiązująca gabarytem do zabytkowej, lecz o współczesnych standardach technicznych.

Tereny kolejowe i mosty

Obszar ten można podzielić na mniejsze jednostki przestrzenne: tereny Dawnego Dworca i tereny kolejowe – tereny mostów na Wiśle. W połowie XVIII w. wraz z końcem epoki opartej na manufakturze i rozwojem gospodarki przemysłowej nastąpiły rozwój i budowa nowych szlaków komunikacyjnych: kolejowych, drogowych i mostowych. W 1852 r. do Tczewa doprowadzono linię kolejową z Bydgoszczy, a następnie przedłużono ją do Malborka przez nowy most na Wiśle, który zrealizowano w 1889 r., a w latach 1851- 1857 wybudowano most dla komunikacji kołowej. W 1889 r. wzniesiono dworzec kolejowy przy ul. Gdańskiej, a w latach 30. XX w. – nowy dworzec przy ul. Pomorskiej wraz z wieżą ciśniową. W obszarze przedmieść kolejowych i mostów na Wiśle powstały budynki dworcowe i obiekty inżynierskie z przełomu XIX i XX w. o charakterystycznych zabytkowych formach, wykonane w zabytkowej technologii, często odlewów żeliwnych skręcanych na śruby lub nitowanych, stanowiące świadectwo budownictwa z epoki, które należy objąć ochroną.

Dane (metadane) i metodologia wyznaczania wskaźników

Źródła danych i ich zakres czasowy

Dane do analiz pozyskano ze źródeł wskazanych 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.

Dostawcami danych były m.in. powiatowe jednostki administracji publicznej, Powiatowy Urząd Pracy, Komenda Powiatowa Policji, Urząd Skarbowy, Starostwo Powiatowe w Tczewie, jednostka budżetowa Gminy Miejskiej Tczew – Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Tczewie, a także wydziały Urzędu Miejskiego w Tczewie: Wydział Spraw Obywatelskich, Wydział Spraw Społecznych, Wydział Gospodarki Mieniem Komunalnym, Wydział Budżetu i Podatków, Biuro Wspierania Przedsiębiorczości oraz Archiwum Zakładowe.

Dane przekazywane przez poszczególne jednostki pochodzą z systemów informatycznych, jako automatycznie generowane raporty poddawane ręcznemu przetworzeniu w przypadku, gdy nie było możliwości agregacji danych w kształcie, o który występował Urząd Miejski. Próby pozyskania danych w podziale na jednostki statystyczne wyznaczone przez Główny Urząd Statystyczny tj. jednostki spisowe i rejony statystyczne spotkały się z odmową GUS udostępnienia tak zagregowanych danych. Instytucja wyjaśniła, że dane te są zbierane na poziomie powiatów i nie ma możliwości ich przetworzenia. Statystyka publiczna udostępnia bardzo skromny zakres informacji pozwalających na zobrazowanie zróżnicowania wewnątrzmijskich zjawisk i procesów społecznych, gospodarczych i przestrzennych, dla tego większość informacji pochodzi z gminnej bazy danych, zasilającej systemy ewidencji ludności i ewidencji podatków (RADIX) oraz systemu informacji przestrzennej (GeoSystem). Ze względu na dużą szczegółowość wyszukiwanych danych zagregowanych na poziomie ulic, a w niektórych przypadkach nawet jej fragmentów oraz uwzględniając wyżej opisany problem z dostępem do szczegółowych informacji, pozostających w dyspozycji GUS-u, postanowiono oprzeć całość obliczeń o wymienione systemy, w tym zawarte w nich dane nt. liczby ludności w mieście oraz powierzchnię terenu.

Miasto Tczew występowało o udzielenie informacji w okresie styczeń 2014 – kwiecień 2015 bezpośrednio do wyżej opisanych dysponentów danych, na podstawie ustawy o dostępie do informacji publicznej. Dane pozyskano za rok 2013 i 2014. Dane od jednostek miejskich i powiatowych były możliwe do osiągnięcia za 2013 rok za sprawą funkcjonalności systemów informatycznych tych podmiotów.

Przyjęte definicje wskaźników i metodologia analizowania obszarów.

Dla usystematyzowania zbierania danych przyjęto ulicę lub fragment ulicy, jako najmniejszą jednostkę poddawaną analizie i najłatwiejszą do przebadania przez dostawców danych. Nie zawsze było możliwe uzyskanie informacji w takim podziale. Komenda Powiatowa Policji w Tczewie udzieliła informacji zdywersyfikowanej w odniesieniu do rejonów operacyjnych policji, w przypadku kryterium odnoszącego się do liczby przestępstw, a w przypadku wskaźnika dot. przestępstw przeciw rodzinie udzielono informacji dla obszaru całego miasta ogółem.

Ze względu na ochronę danych osobowych dysponenci nie udzielali dokładnej informacji, w przypadkach, w których byłaby łatwa identyfikacja np. świadczeniobiorców lub podatników. Stąd nie zawsze suma świadczeniobiorców lub podatników w poszczególnych fragmentach ulic jest zgodna z podaną liczbą dla całej ulicy. Przypadki te traktuje się, jako błąd statystyczny.

Liczba ludności w mieście Tczew

Dane n/t liczby mieszkańców zostały pozyskane z bazy danych systemu informatycznego RADIX ELUD+, którego właścicielem jest Urząd Miejski w Tczewie. Dane nt. liczby i wieku mieszkańców są zróżnicowane ze względu na status prawny osoby (zameldowana, na stałe czasowo lub mająca status przejściowy). System jest w stanie wygenerować dane na dzień zapytania o nie, tylko w danym dniu aktualizacji bazy. Wykonano raport z bazy w dniu 22.05.2015 r.

Następnie dane z raportu ręcznie odniesiono do analizowanych ulic i ich fragmentów i ponownie je zsumowano. Wynik sumowania stał się podstawową wartością danej nt. **Liczby mieszkańców w mieście Tczew** na dzień 31.12.2013 r, do której odnoszono wszystkie obliczenia średnich wartości dla miasta z udziałem liczby mieszkańców, zarówno we wskaźnikach obligatoryjnych, jak i fakultatywnych.

W ramach pojęcia Liczba mieszkańców w mieście występują dwie wartości: wartość dla obszaru całego miasta z systemu Radix, wynosząca 59 133 osób oraz wartość odnosząca się do zdelimitowanych jednostek, które zostały poddane analizie, wynosząca 59 110 osoby. Jako wartość odniesienia dla miasta przyjęto wartość liczby ludności miasta, będącą sumą mieszkańców wyliczoną przez system Radix, na analizowanym terenie zurbanizowanym, czyli wartość **59 110 osób** na dzień 31.12.2013 r.

Powierzchnia miasta Tczew

Dane nt. powierzchni miasta uzyskano na podstawie danych GUS. Jako wartość odniesienia dla powierzchni delimitowanych jednostek urbanistycznych przyjęto wielkość całkowitej powierzchni miasta **2238 ha**. Za powierzchnię terenów mieszkalnictwa dla obszaru miasta, przyjęto sumę terenów mieszkalnictwa w poszczególnych jednostkach urbanistycznych, wynoszącą **837 ha**.

Liczba rodzin w mieście Tczew

Ze względu na dostępność danych na temat rodzin, w obliczeniach wskaźników fakultatywnych dot. pomocy społecznej w odniesieniu do liczby rodzin, przyjęto liczbę rodzin z dziećmi w mieście Tczew, czyli wartość **6 948 rodzin**. Przyszły monitoring, oparty o to samo kryterium, pozwoli na obserwację zmiany i umożliwi poprawną interpretację wyniku.

Gęstość zaludnienia na 1 km² w mieście Tczew

Dla miasta Tczewa obliczono średnią gęstość zaludnienia na bazie danych nt. liczby ludności z gminnego systemu Radix oraz danych nt. powierzchni terenu z systemu informacji przestrzennej, zasilanej danymi z ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Tczewie. Jako średnią wartość zagęszczenia mieszkańców w poszczególnych jednostkach przyjęto średnią miejską **7 062,13 osoby / km²** powierzchni mieszkalnictwa w mieście (837ha).

Kryteria społeczne obligatoryjne (S)

S1 - Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności (Liczba osób korzystających ze wsparcia finansowego MOPS)³

³ Nomenklatura ustalona z IZ (rozmowa telefoniczna 15.01.2015 z p. Konradem Młynarczykiem-pracownikiem DPR. W rozmowie ustalono nazwy wskaźników dotyczących osób korzystających z pomocy społecznej.)

Źródła danych:

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Tczewie w zakresie liczby osób (bez obliczania wskaźnika).

Zakres czasowy danych:

Styczeń – grudzień 2013 r.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:

Liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności – analiza osób liczona zgodnie z objaśnieniami w sprawozdawczości MPIPS z podziałem na miejscowość, zaznaczone świadczenia: zasiłek stały, zasiłek okresowy, zasiłek celowy z programu dożywiania, zasiłek celowy na pokrycie wydatków powstałych w wyniku zdarzenia losowego, zliczani są świadczeniobiorcy. Dane wyliczone na podstawie adresu stałego – w przypadku osób nie posiadających takiego adresu osoby nie są uwzględniane.

Metodologia wyznaczania wskaźnika:

Wskaźnik obliczono, jako iloraz iloczynu osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej, pomnożony przez 1000 osób oraz liczby mieszkańców wg wzoru:

$$S1 = (Lz * 1000) / Lm$$

gdzie:

$S1$ – liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności

Lz – liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej

Lm – liczba mieszkańców

S2 - Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym

Źródło danych:

Powiatowy Urząd Pracy w Tczewie w zakresie liczby osób (bez obliczania wskaźnika).

Zakres czasowy danych:

Stan na dzień 3.12.2013 r. Dane dotyczące fragmentów ulic pozyskano na dzień sporządzania analizy, ponieważ nie było możliwości automatycznego wygenerowania szczegółowego raportu dla tak wyznaczonego zbioru danych z systemu.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:

Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym – dane pozyskane ze zbioru danych Syriusz STD i zostały przetworzone ręcznie (dot. fragmentów ulic).

Metodologia wyznaczania wskaźnika:

Wskaźnik obliczono, jako iloraz liczby osób długotrwale bezrobotnych przez iloczyn liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym, pomnożony przez 100 osób wg wzoru:

$$S2 = (Ldb / Lmp) * 100$$

gdzie:

$S2$ – udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym

Ldb – liczba osób długotrwale bezrobotnych

Lmp – liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym (suma osób w wieku: kobiety 18-59 lat, mężczyźni 18-64 lat)

S3 - Liczba przestępstw na 1 tys. ludności

Źródło danych:

Powiatowa Komenda Policji w Tczewie w zakresie liczby przypadków (bez obliczania wskaźnika).

Zakres czasowy danych:

Styczeń – grudzień 2013 r.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:

Liczba przestępstw na 1 tys. ludności – liczba przestępstw zgłoszonych przez obywateli, zaistniałych w Tczewie w okresie styczeń – grudzień 2013 r., określonych w 7 kategoriach, uznawanych za najbardziej dokuczliwe społecznie 1 – rozbój, 2 – wymuszenie rozbójnicze, 3 – kradzież mienia, 4 – kradzież pojazdu, 5 – kradzież i pobicie, 6- uszczerbek na zdrowiu, 7 – zniszczenia mienia)

Metodologia wyznaczania wskaźnika:

Wskaźnik obliczono, jako iloraz iloczynu liczby zdarzeń, pomnożony przez 1000 mieszkańców i liczby mieszkańców wg wzoru:

$$S3 = (Lpz * 1000) / Lm$$

gdzie:

$S3$ – liczba przestępstw na 1 tys. ludności

Lpz – liczba przestępstw zgłoszonych

Lm – liczba mieszkańców

Uwagi:

Analiza oparta o dane przekazane przez Komendanta Komendy Powiatowej Policji w Tczewie za okres styczeń – grudzień 2013 r. Jako liczbę przestępstw przyjęto wszystkie zgłoszenia o przestępstwach bez względu na wynik rozstrzygnięć sądowych (stwierdzone lub nie stwierdzone). Dane nt. liczby przestępstw przekazane przez KPP zostały przedstawione w podziale na rejony operacyjne policji. Granice rejonów operacyjnych policji nie zawsze pokrywają się z granicami zdelimitowanych terenów w niniejszym raporcie. Wskaźniki obliczono najpierw dla rejonów operacyjnych, a następnie przeniesiono do ulic w delimitowanych jednostkach urbanistycznych.

S4 - Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności

Źródło danych:

Powiatowa Komenda Policji w Tczewie w zakresie liczby przypadków (bez obliczania wskaźnika).

Zakres czasowy danych:

Styczeń – grudzień 2013 r.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:

Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności – przestępstwa przeciw rodzinie i opiece z art. 206, art. 207 art. 208, art. 209, art. 210 i art. 211 Kodeksu karnego, odnotowane na terenie całego miasta.

Metodologia wyznaczania wskaźnika:

Wskaźnik wyliczono, jako iloraz iloczynu liczby przestępstw, pomnożony przez 10 000 mieszkańców i liczby mieszkańców całego miasta wg wzoru:

$$S4 = (Lpr * 10\ 000) / Lm$$

gdzie:

S4 – liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności

Lpr – liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na obszarze miasta Tczewa

Lm – liczba mieszkańców miasta Tczewa

Uwagi:

Komenda Powiatowa Policji w Tczewie agreguje dane nt. zjawiska przestępczości przeciwko rodzinie i opiece jedynie na poziomie powiatu, jednakże wyjątkowo dokonano wyodrębnienia danych dla terenu administracyjnego miasta Tczewa w postaci liczby zgłoszonych przestępstw z zakresu art. 206 – 211 Kodeksu Karnego. Wartość wskaźnika oznacza średnią wartość tego zjawiska w całym mieście. Wskaźnik został osiągnięty w całym mieście.

Kryteria społeczne fakultatywne (SF)

SF1 – Udział rodzin korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1000 rodzin

Źródło danych:

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Tczewie w zakresie liczby rodzin (bez obliczania wskaźnika).

Zakres czasowy danych:

Styczeń – grudzień 2013 r.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:

Wielkość zasiłków – analiza rodzin liczona zgodnie z objaśnieniami w sprawozdawczości MPiPS z podziałem na miejscowość, zaznaczone świadczenia: zasiłek stały, zasiłek celowy, zasiłek okresowy, zasiłek celowy z programu dożywiania, zasiłek celowy na pokrycie wydatków powstałych w wyniku zdarzenia losowego + opcja kwoty pomocy.

Metodologia wyznaczania wskaźnika:

Wskaźnik obliczono, jako iloraz iloczynu rodzin korzystających z pomocy społecznej, pomnożony przez 1000, odniesiony do liczby rodzin z dziećmi zamieszkujących dany obszar wg wzoru:

$$SF1 = (Lrp * 1000) / Lr$$

gdzie:

Lrp – liczba rodzin korzystających z pomocy społecznej

Lr – liczba rodzin z dziećmi

Wskaźniki obliczone dla wyznaczonych jednostek urbanistycznych w niniejszym raporcie odniesiono do średniej wartości wskaźnika w mieście.

SF2 – Średnia wysokość zasiłku na mieszkańca

Źródło danych:

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Tczewie w zakresie danych (bez wyznaczania wskaźnika).

Zakres czasowy wskaźnika:
Styczeń – grudzień 2013 r.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:
Średnia wysokość zasiłku na mieszkańca - wysokość zasiłków ogółem odniesiona do liczby mieszkańców korzystających z zasiłków pomocy społecznej na danym obszarze.

Metodologia wyznaczania wskaźnika:
Wskaźnik obliczono, jako iloraz wysokości zasiłków ogółem, do liczby mieszkańców korzystających z zasiłków pomocy społecznej wg wzoru:

$$SF2 = (Wz / Lz)$$

gdzie:

SF2 – średnia wysokość zasiłku na mieszkańca

Wz – wysokość zasiłków ogółem (PLN)

Lz – liczba mieszkańców korzystająca z zasiłków pomocy społecznej

Wskaźniki obliczone dla wyznaczonych jednostek urbanistycznych w niniejszym raporcie odniesiono do średniej wartości wskaźnika w mieście.

SF3 - Liczba wszczętych procedur niebieskich kart w przeliczeniu na 1000 ludności

Źródło danych:

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Tczewie w zakresie liczby założonych spraw (bez obliczania wskaźnika)

Zakres czasowy danych:
Styczeń – grudzień 2013 r.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:
Liczba wszczętych procedur niebieskich kart na 1000 ludności – raport własny na podstawie daty niebieskiej karty, imię i nazwisko ofiary, ulica, nr domu.

Metodologia wyznaczania wskaźnika:
Wskaźnik obliczono, jako iloraz iloczynu liczby wszczętych postępowań, pomnożony przez 1000 osób i liczby mieszkańców wg wzoru:

$$SF3 = (Nk * 1000) / Lm$$

gdzie:

SF3 - liczba wszczętych procedur niebieskich kart na 1000 ludności

Nk – liczba wszczętych postępowań ws. niebieskich kart na danym obszarze

Lm – liczba mieszkańców na danym obszarze

Wskaźniki obliczone dla wyznaczonych jednostek urbanistycznych w niniejszym raporcie odniesiono do średniej wartości wskaźnika w mieście.

SF4 - Liczba osób korzystających ze wsparcia finansowego, niefinansowego i pracy socjalnej MOPS na 100 ludności

Źródło danych:

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Tczewie w zakresie liczby osób (bez obliczania wskaźnika).

Zakres czasowy danych:
Styczeń – luty 2013 r.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:
Liczba osób korzystająca ze wsparcia finansowego, niefinansowego i pracy socjalnej – analiza osób liczona zgodnie z objaśnieniami w sprawozdawczości MPiPS z podziałem na miejscowość, zaznaczone świadczenia: wszystkie formy pomocy + praca socjalna, zliczani są wszyscy członkowie rodziny.

Metodologia wyznaczania wskaźnika:
Wskaźnik obliczono, jako iloraz iloczynu liczby osób korzystających z pomocy społecznej, pomnożony przez 100 i liczby mieszkańców wg wzoru:

$$SF4 = (Lps * 100) / Lm$$

gdzie:

SF4 – liczba osób korzystająca ze wsparcia finansowego, niefinansowego i pracy socjalnej na 100 ludności

Lps – liczba osób korzystająca ze wsparcia finansowego, niefinansowego i pracy socjalnej na danym obszarze

Lm – liczba mieszkańców na danym obszarze

Wskaźniki obliczone dla wyznaczonych jednostek urbanistycznych w niniejszym raporcie odniesiono do średniej wartości wskaźnika w mieście

SF5 – Udział osób niepełnosprawnych korzystających ze wsparcia MOPS na 1 tys. mieszkańców

Źródło danych:

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Tczewie w zakresie danych (bez obliczania wskaźnika)

Zakres czasowy danych:

Na czas wystąpienia o dane tj. I kw. 2013 r.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:

Liczba osób niepełnosprawnych korzystających ze wsparcia Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej – to liczba osób, które mają orzeczenie o niepełnosprawności i w związku z tym faktem, korzystają z przysługującego im wsparcia.

Metodologia wyznaczania wskaźnika:

Udział osób niepełnosprawnych objętych wsparciem MOPS obliczono, jako iloraz iloczynu liczby osób niepełnosprawnych, pomnożony przez 1000, do liczby mieszkańców, według wzoru:

$$SF5 = (Ln * 1000) / Lm$$

gdzie:

SF5 - udział osób niepełnosprawnych korzystających ze wsparcia MOPS

Ln – liczba osób niepełnosprawnych korzystających ze wsparcia MOPS

Lm – liczba mieszkańców

Wskaźniki obliczone dla wyznaczonych jednostek urbanistycznych w niniejszym raporcie odniesiono do średniej wartości wskaźnika w mieście

Uwagi:

Liczba osób niepełnosprawnych korzystająca ze wsparcia MOPS, nie obejmuje wszystkich osób w mieście Tczew, zdefiniowanych, jako osoby niepełnosprawne, a tylko te zarejestrowane przez MOPS, jako klienci ośrodka.

Kryteria gospodarcze obligatoryjne (G)

G1 – Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności

Źródło danych:

Wydział Spraw Obywatelskich, Urząd Miejski w Tczewie (elektroniczny system ewidencji ludności RADIX ELUD+)

Zakres czasowy danych:

Stan na 31.12 2013 r.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:

Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym – liczba osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców. Jako osoby w wieku poprodukcyjnym przyjęto osoby w wieku powyżej 60 lat włącznie (kobiety) i w wieku powyżej 65 lat włącznie (mężczyźni).

Metodologia wyznaczania wskaźnika:

Wskaźnik obliczono, jako iloraz iloczynu ogółu osób w wieku poprodukcyjnym (kobiety i mężczyźni), pomnożony przez 100 i ogólnej liczby mieszkańców wg wzoru:

$$G1 = (Lpp * 100) / Lm$$

gdzie:

G1 – odsetek osób w wieku poprodukcyjnym

Lpp – liczba osób w wieku poprodukcyjnym

Lm – liczba mieszkańców

G2 – Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki na 100 osób

Źródło danych:

Biurowo Wspierania Przedsiębiorczości, Urząd Miejski w Tczewie Urząd Miejski w Tczewie (dane przetworzone ręcznie na bazie danych z systemu: Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej CEIDG na podstawie:

- Raportu gminnego o dodatkowych miejscach wykonywania działalności w gminie;
- Raportu gminnego prezentującego dane przedsiębiorców według głównego miejsca wykonywania działalności gospodarczej.

Zakres czasowy danych:

Na dzień sporządzania analizy tj. I kw. 2015 r. z weryfikacją dla roku 2013.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:

Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób – analiza przeprowadzona w oparciu o dane z centralnej ewidencji działalności, przeliczono podmioty prowadzące działalność w danych lokalizacjach (zarejestrowane w wyodrębnionych w niniejszym raporcie jednostkach urbanistycznych).

Metodologia wyznaczania wskaźnika:

Wskaźnik obliczono, jako iloraz iloczynu liczby podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na danym obszarze, pomnożony przez 100, i liczby mieszkańców wg wzoru:

$$G2 = (Pg * 100) / Lm$$

gdzie:

G2 – liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób

Pg – liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych

Lm – liczba mieszkańców

G3 – Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych

Źródło danych:

Powiatowy Urząd Pracy w Tczewie w zakresie liczby osób (bez obliczania wskaźnika).

Zakres czasowy danych:

Stan na dzień 03.12.2013 r.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:

Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych – dane pozyskane ze zbioru danych Syriusz STD i zostały przetworzone ręcznie (dot. fragmentów ulic).

Metodologia wyznaczania wskaźnika:

Wskaźnik uzyskano obliczając iloraz iloczynu liczby osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej, pomnożony przez 100 i liczby osób bezrobotnych ogółem wg wzoru:

$$G3 = (Lbg * 100) / Lb$$

gdzie:

G3 – osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych

Lbg – liczba osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej na danym obszarze

Lb – liczba osób bezrobotnych ogółem, zarejestrowanych na danym obszarze

Uwagi:

Dane dotyczące fragmentów ulic pozyskano na dzień sporządzania analizy, ponieważ nie było możliwości automatycznego wygenerowania szczegółowego raportu, dla tak wyznaczonego zbioru danych, z systemu.

Kryteria gospodarcze fakultatywne (GF)

GF1 – Średnia wartość gruntu na analizowanym terenie

Źródło danych:

Wydział Gospodarki Mieniem Komunalnym Urząd Miejski w Tczewie, w zakresie danych n/t wartości nieruchomości (bez obliczania wskaźnika).

Zakres czasowy danych:

Lata 2010-2015

Definicja / charakterystyka wskaźnika:

Średnia wartość gruntu na analizowanym terenie – średnia wartość netto 1m2 gruntu wyliczona dla terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod budowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną

Metodologia wyznaczania wskaźnika:

Wskaźnik obliczono, jako średnią wartość sumy zestawionych cen 1m2 gruntu, zawartych w operatach szacunkowych wyceny wartości rynkowej nieruchomości, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne wg wzoru:

$$GF1 = (Wn1 + Wn2 + \dots + Wnn) / n$$

gdzie:

GF1 – średnia wartość gruntu na analizowanym terenie

$Wn1$ – wartość rynkowa 1 m² nieruchomości 1 na danym obszarze
 $Wn2$ – wartość rynkowa 1 m² nieruchomości 2 na danym obszarze
 Wnn – wartość rynkowa 1 m² nieruchomości n na danym obszarze
 n – liczba wszystkich analizowanych nieruchomości na danym obszarze

Wskaźniki obliczone dla wyznaczonych jednostek urbanistycznych w niniejszym raporcie odniesiono do średniej wartości wskaźnika w mieście.

Uwagi:

Nie było możliwości uzyskania danych dla działek położonych przy wszystkich ulicach (fragmentach ulic), przyjętych w niniejszym raporcie, jako najmniejszych obszarów analitycznych. W przypadku braku danych nt wartości nieruchomości pozycję pominięto, nie wliczając do średniej, jako wartość zerową.

GF2 – Wielkość dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości w odniesieniu do średniej miasta

Źródło danych:

Urząd Miejski w Tczewie (elektroniczny system naliczania podatku od nieruchomości RADIX POGRUN+)

Zakres czasowy danych:

Dane za 2014 r.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:

Wielkość dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości w odniesieniu do średniej miasta – średnia wartość podatku od nieruchomości mieszkaniowych (mieszkania) obliczona, jako średnia wartość podatku za powierzchnię przeznaczoną na cele mieszkaniowe (niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej).

Metodologia wyznaczania wskaźnika:

Wskaźnik obliczono, jako średnią wartość, podatku od nieruchomości mieszkaniowej (mieszkania) wg wzoru:

$$GF2 = (Pm1 + Pm2 + \dots Pmn) / n$$

gdzie:

$GF2$ – średnia wartość podatku od nieruchomości mieszkaniowej (mieszkania)

$Pm1$ – wartość podatku za mieszkanie 1

$Pm2$ – wartość podatku za mieszkanie 2

Pmn – wartość podatku za mieszkanie n

n – liczba wszystkich analizowanych mieszkań, za które wpływa podatek od nieruchomości do gminy

Wskaźniki obliczone dla wyznaczonych jednostek urbanistycznych w niniejszym raporcie odniesiono do średniej wartości wskaźnika w mieście.

Uwagi:

W analizie ujęto tylko podatek liczony w stosunku do powierzchni mieszkaniowej (mieszkań) w budynkach mieszkalnych. Pominięto powierzchnię mieszkaniową związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej. Analiza przeprowadzona na bazie danych z systemu RADIX, opracowana ręcznie, w sposób uznaniowy. Do obliczeń nie przyjęto wartości podatków, które w sposób znaczący odbiegały od średnich wartości podatków dla danego terenu np. ze względu, na to, że podatnik płacił podatek za kilka mieszkań.

GF3 – Poziom dochodów ludności określany przez wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych na analizowanym obszarze w odniesieniu do średniej miasta

Źródło danych:

Urząd Skarbowy w Tczewie.

Zakres danych:

Dane za rok 2013 r.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:

Poziom dochodów ludności – rozumiany, jako określony na podstawie danych wynikających z deklaracji PIT – 37, PIT – 36, PIT – 36L, średni dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, a kosztami uzyskania przychodu, w przeliczeniu na 1 mieszkańca na danym obszarze.

Metodologia wyznaczania wskaźnika:

Wskaźnik wyznaczono, jako iloraz dochodu mieszkańców z danego obszaru przez liczbę podatników na danym obszarze wg wzoru:

$$GF3 = DI / Lp$$

gdzie:

GF3 – dochody ludności
Sp – dochód mieszkańców
Lp – liczba podatników

Wskaźniki obliczone dla wyznaczonych jednostek urbanistycznych w niniejszym raporcie odniesiono do średniej wartości wskaźnika w mieście. Średnia wysokość dochodu dla obszaru całego miasta nie została obliczona w raporcie, a przekazana pismem OL/077-22/14 Naczelnika Urzędu Skarbowego w Tczewie z dnia 28 maja 2014 r., jako ustalona przez system wartość za rok 2013.

Kryteria przestrzenne obligatoryjne (P)

P1 – Udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1970 w ogólnej ich liczbie

Źródło danych:

Archiwum Zakładowe Urząd Miejski w Tczewie (karty ewidencyjne budynków, jako kataster miejski opracowany w latach 1973-1975).
WebEwid – elektroniczny System Informacji Przestrzennej w udostępniony w ramach Ewidencji Gruntów i Budynków przez Starostwo Powiatowe w Tczewie.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:

Budynki wybudowane przed rokiem 1970 włącznie.

Metodologia wyznaczania wskaźnika:

Wskaźnik obliczono, jako iloraz liczby budynków mieszkalnych, objętych ochroną konserwatorską na danym obszarze, pomnożony przez 100, przez liczbę wszystkich budynków mieszkalnych na danym obszarze wg wzoru:

$$PF1 = (Bmz * 100) / Bm$$

gdzie:

PF1 – udział budynków mieszkalnych objętych ochroną konserwatorską na danym obszarze

Bmz – Budynki mieszkalne objęte ochroną konserwatorską na danym obszarze

Bm – liczba budynków mieszkalnych na danym obszarze

Uwagi:

Badanie przeprowadzono w oparciu o analizę kart ewidencyjnych nieruchomości w Tczewie sporządzonych w latach 1973-1975 w Wydziale Gospodarki Terenowej ówczesnego Urzędu Miasta i Powiatu w Tczewie. Jest to kartoteka nieruchomości położonych w w/w okresie w granicach administracyjnych miasta, zbliżona formą do katastru miejskiego, zawierająca m. in. dane nt. czasu powstania budynków. Brak jest pewności, czy podana w kartach data powstania budynku odnosi się do daty wydania pozwolenia na budowę, czy do daty pozwolenia na użytkowanie. Ponadto uwzględniono tylko te budynki, które w dniu 31.12.2013 r. były sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków, jako budynki mieszkalne i w których były zameldowane osoby. Nie rozpatrywano przypadków budynków niemieszkalnych, w których były zameldowane osoby oraz nie brano pod uwagę budynków mieszkalnych, w których zgodnie z wykazem nie było zameldowanych osób w dniu 31 grudnia 2013 r. W ten sposób w raporcie znalazły się tylko te obiekty, które na dzień 31.12.2013 r. spełniały łącznie warunek: były to budynki o funkcji mieszkalnej i były w ich zameldowane osoby.

Ponadto w przypadku budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Tczewa brano pod uwagę datę powstania budynku podaną w karcie ewidencyjnej budynku, pomimo że aktualna ewidencja podawała inną datę.

W przypadku, gdy w obecnej ewidencji gruntów i budynków, rejestrze pozwoleń na budowę oraz wyżej opisanym 'katastrze' nie było daty powstania budynku, przyjmowano poprzez domniemanie, że jeżeli obiekt nie został zewidencjonowany w latach 1973-1975 to powstał po roku 1970. Zakres dat dla budynków powstałych po 1970 r. przyjęto od roku 1970 włącznie.

P2 – Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę (m2)

Źródło danych:

GUS

Zakres czasowy danych:

Narodowy Spis Powszechny Mieszkań i Mieszkańców w 2011 r.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:

Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu na osobę (m2) – jest to powierzchnia użytkowa mieszkania, pomniejszona o powierzchnię wykorzystywaną wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej podzielona przez ogólną liczbę osób zamieszkałych w mieszkaniu (mieszkańców stałych lub rezydentów).

Metodologia wyznaczania wskaźnika:

Wskaźnik określono na podstawie danych GUS z Narodowego Spisu Powszechnego Mieszkań i Mieszkańców w 2011 r. dla obszaru całego miasta Tczewa.

Uwagi:

Miasto Tczew rozpoczęło prace nad obliczaniem wskaźnika dla poszczególnych jednostek analitycznych (ulic i fragmentów ulic), jednak ze względu na zbyt dużą pracochłonność przyjętej metodologii (analizę powierzchni wszystkich mieszkań w mieście i zameldowanych w nich mieszkańców) odstąpiono od obliczeń, na rzecz wskaźnika dla terenu całego miasta. Porównanie z województwem pomorskim powierzchni

użytkowej mieszkania, przypadającej na mieszkańca w mieście Tczew wskazuje, że generalnie w gminie warunki mieszkaniowe są trudne. Średnia pow. użytkowa mieszkania na mieszkańca w mieście Tczew wynosi 21,3 m², natomiast w województwie pomorskim 23m²/osobę.

Kryteria przestrzenne fakultatywne (PF)

PF1 – Odsetek budynków objętych ochroną konserwatorską (Gminna Ewidencja Zabytków i rejestr zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków)

Źródło danych:

Miejski Konserwator Zabytków Urząd Miejski w Tczewie w zakresie danych (bez obliczania wskaźnika. Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr XXXVIII/331/2009 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 29 października 2009 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r.

Definicja / charakterystyka wskaźnika:

Odsetek budynków objętych ochroną konserwatorską – udział budynków mieszkalnych, podlegających ochronie konserwatorskiej (figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków i ujętych w decyzjach Wojewódzkiego konserwatora zabytków, jako zabytki nieruchome) w ogólnej liczbie budynków mieszkalnych.

Metodologia wyznaczania wskaźnika:

Wskaźnik obliczono, jako iloraz liczby budynków mieszkalnych podlegających ochronie konserwatorskiej na danych obszarze, pomnożony przez 100, przez ogólną liczbę budynków mieszkalnych na danym obszarze wg wzoru:

$$PF1 = (Bmz * 100) / Bm$$

gdzie:

PF1 – odsetek budynków mieszkalnych pod ochroną konserwatorską

Bmz – liczba budynków mieszkalnych pod ochroną konserwatorską na danym obszarze

Bm – liczba budynków mieszkalnych na danym obszarze

Wskaźniki obliczone dla wyznaczonych jednostek urbanistycznych w niniejszym raporcie odniesiono do średniej wartości wskaźnika w mieście.

Uwagi:

W analizie wskazano odsetek obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków na danym terenie. Kryterium to dotyczy obiektów zabytkowych o funkcji mieszkalnej ew. z lokalami użytkowymi w parterach w różnym stanie technicznym i wskazuje na większe koszty związane z utrzymaniem obiektu, ze względu na ograniczenia konserwatorskie.

PF2 – Odsetek budynków socjalnych (z mieszkaniami socjalnymi)

Źródło danych:

Wydział Spraw Obywatelskich Urząd Miejski w Tczewie w zakresie danych (bez obliczania wskaźnika).

Definicja / charakterystyka wskaźnika:

Budynki socjalne lub budynki z lokalami socjalnymi to budynki w których znajdują się mieszkania socjalne, które gmina ma obowiązek zapewnić najbardziejniejszym mieszkańcom na podstawie Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 150) oraz wyroków sądów ws. przyznania takiego lokalu.

Metodologia badania wskaźnika:

Wskaźnik obliczono, jako iloraz liczby budynków mieszkalnych z lokalami socjalnymi na danym obszarze, pomnożony przez 100, przez liczbę wszystkich budynków mieszkalnych na danym obszarze wg wzoru:

$$PF2 = (Bms * 100) / Bm$$

gdzie:

PF2 – udział budynków mieszkalnych z lokalami socjalnymi na danym obszarze

Bms – liczba budynków z mieszkaniami socjalnymi na danym obszarze

Bm – liczba budynków mieszkalnych ogółem na danym obszarze

Wskaźniki obliczone dla wyznaczonych jednostek urbanistycznych w niniejszym raporcie odniesiono do średniej wartości wskaźnika w mieście.

Uwagi:

Analiza lokalizacji mieszkań i budynków socjalnych ma na celu wskazanie obszarów miasta, gdzie występuje zasób mieszkaniowy o obniżonym standardzie zamieszkiwania. Przyjmuje się, że występowanie w przestrzeni obiektów socjalnych obniża również wartość nieruchomości sąsiednich poprzez występowanie negatywnych zjawisk społecznych tj. bezrobocie, przestępczość, ubóstwo, czyny karalne przeciw opiece i rodzinie itp.

PF3 – Gęstość zaludnienia na 1 km2

PF3 – Gęstość zaludnienia.

Źródło danych:

System Informacji Przestrzennej (SIP) na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków udostępnionej przez Starostwo Powiatowe w Tczewie, w zakresie danych przestrzennych

Definicja / charakterystyka wskaźnika

Gęstość zaludnienia na 1 km2 to liczba mieszkańców zamieszkująca obszar 1 km2 powierzchni terenu

Metodologia wyznaczania wskaźnika:

Wskaźnik gęstości zaludnienia na 1 km2 to iloraz liczby mieszkańców przez iloczyn powierzchni terenu w ha, pomnożony przez 100 według wzoru:

$$PF3 = Lm / (Pt * 100)$$

gdzie:

PF3 – gęstość zaludnienia na 1 km2 pow. terenu

Lm – liczba mieszkańców

Pt – powierzchnia terenu w ha

Wskaźniki obliczone dla wyznaczonych jednostek urbanistycznych w niniejszym raporcie odniesiono do średniej wartości wskaźnika w mieście.

Ranking terenów zdiagnozowanych, jako obszary kryzysowe

Jednostki urbanistyczne, które osiągają, łącznie w ramach kryteriów społecznych, minimum 3 wskaźniki obligatoryjne (w tym S1 - Udział osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności oraz S2 – 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 zielonym w tabeli poniżej:

Jednostki urbanistyczne	WSKAŹNIKI KLUCZOWE				WSKAŹNIK FAKULTATYWNY				
	S1 Udział osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej na 1 tys. ludności	S2 Udział długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym	S3 Liczba przestępstw na 1 tys. ludności	S4 Liczba przestępstw przeciwko rodzinie i opiece na 10 tys. ludności	SF1 Udział rodzin korzystających z zasiłków na 1000 rodzin	SF2 Średnia wysokość zasiłków na mieszkańca	SF3 Liczba wszczętych postępowań na 1000 ludności	SF4 Liczba osób korzystających ze wsparcia finansowego i prac socjalnej na 100 ludności	SF5 Udział osób niepełnosprawnych korzystających ze wsparcia MOPS na 1 tys. ludności
	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	14,86	57,52	281,55	698,18	1,15	12,34	25,67
BAJKOWE	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
GARNUSZEWSKIEGO	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	148,15	1 196,69	1,18	3,55	4,74
GÓRKI	17,43	1,46	7,23	57,52	70,77	1 644,49	0,79	2,81	12,67
KOLEJARZ	20,74	1,80	13,17	57,52	96,15	1 320,69	0,00	4,69	10,92
NOWE MIASTO	118,22	4,96	26,56	57,52	440,37	1 004,79	3,59	13,98	31,35
OS.BEMA	19,72	2,16	11,74	57,52	78,57	540,96	1,58	2,84	4,73
PRAŃNICA	35,83	1,69	13,79	57,52	190,91	1 148,09	2,69	3,81	10,30
STARE MIASTO	168,67	4,76	12,32	57,52	429,79	160,57	24,44	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	28,77	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 zielonym w tabeli poniżej:

Jednostki urbanistyczne	WSKAŹNIKI KLUCZOWE			WSKAŹNIK FAKULTATYWNY		
	G1 Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności	G2 Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób	G3 Odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych	GF1 Średnia wartość gruntu na analizowanym obszarze	GF2 Wielkość dochodów w gminie z tytułu podatku od nieruchomości w odniesieniu do średniej miasta	GF3 Poziom dochodów w ludności określanej przez wielkość podatku dochodowego od osób fizycznych na analizowanym obszarze w odniesieniu do średniej miasta
	powyżej 17,1	poniżej 11,8	powyżej 28,6	poniżej 150,44	poniżej 237,69	poniżej 30 670,14
ABISYNIA	11,34	4,18	42,21	119,12	475,98	23 891,18
BAJKOWE	6,38	6,30	2,08	201,92	173,04	43 483,85
CZYŻYKOWO	24,24	2,84	32,52	167,96	76,25	21 402,84
GARNUSZEWSKIEGO	33,12	3,27	25,10	179,11	51,57	20 349,50
GDAŃSKA	10,18	7,23	5,56	157,51	245,93	23 386,24
GÓRKI	9,94	7,56	12,82	138,89	523,83	35 563,77
KOLEJARZ	13,86	7,10	13,51	136,36	420,20	34 638,22
NOWE MIASTO	15,28	7,32	37,62	171,06	106,77	21 161,81
OS. BEMA	15,62	6,15	15,56	141,04	313,46	32 552,12
PRĄTNICA	17,42	10,08	10,47	167,55	452,83	39 519,31
STARE MIASTO	12,95	5,52	32,46	163,40	103,37	22 373,73
SUCHOSTRZYGI	18,77	4,40	25,39	155,31	156,83	25 019,52
ZA PARKIEM	16,30	3,89	30,00	152,85	331,19	29 884,83
ZATORZE	14,09	2,29	41,50	127,56	142,57	20 180,58

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 zielonym w tabeli poniżej:

Jednostki urbanistyczne	WSKAŹNIKI KLUCZOWE		WSKAŹNIK FAKULTATYWNY		
	P1 Udział budynków w mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1970 w ogólnej liczbie	P2 Przeciętna powierzchnia użytkownika lokalu na osobę (m ²)	PF1 Udział budynków mieszkalnych wpisanych do GEZ	PF2 Udział budynków mieszkalnych z lokalami socjnymi	PF3 Gęstość zaludnienia na 1 km
	powyżej 42,3	poniżej 23,0	powyżej 17,48	powyżej 1,39	powyżej 7 062,13
ABISYNIA	50,22	21,30	0,00	0,00	2 269,57
BAJKOWE	2,63	21,30	2,63	0,00	6 473,58
CZYŻYKOWO	82,86	21,30	33,33	0,95	13 088,89
GARNUSZEWSKIEGO	22,22	21,30	0,00	0,00	23 125,00
GDAŃSKA	85,45	21,30	45,45	1,82	2 722,58
GÓRKI	6,62	21,30	0,00	0,00	2 069,67
KOLEJARZ	39,05	21,30	0,00	0,00	3 271,43
NOWE MIASTO	86,21	21,30	66,21	10,34	8 748,57
OS. BEMA	43,91	21,30	0,37	0,00	3 962,50
PRĄTNICA	54,16	21,30	5,97	0,64	3 987,50
STARE MIASTO	86,42	21,30	58,49	4,91	8 228,57
SUCHOSTRZYGI	14,47	21,30	5,11	2,55	17 151,65
ZA PARKIEM	54,91	21,30	32,26	0,85	5 550,00
ZATORZE	94,17	21,30	74,76	3,88	4 822,45

Uzasadnienie wyboru terenów do objęcia wsparciem w LPR i projekcie rewitalizacyjnym

Na podstawie analizy i oceny wartości wskaźników osiągniętych, dla zdelimitowanych jednostek urbanistycznych, które spełniają kryteria we wszystkich trzech podsystemach, jako obszary zdegradowane, wymagające wsparcia, proponuje się uznać następujące jednostki urbanistyczne:

1. Zatorze (osiągnięte wartości wskaźników obligatoryjnych: 8/9(6)⁴, fakultatywnych 9/11(6)⁵)
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))

Wymienione wyżej jednostki urbanistyczne 1, 3 i 4 znajdują się na terenie śródmieścia Tczewa i pomimo fizycznego rozdzielania liniami kolejowymi ściśle ze sobą sąsiadują tworząc historyczny rdzeń miasta. Jednostki te łączą: historycznie czas i geneza powstania oraz występowanie jednej strefy ochrony konserwatorskiej (Przedmieście Berlińskie), urbanistycznie przeznaczenie i użytkowanie terenu oraz formy zabudowy, infrastrukturalnie wiadukty, geograficznie położenie na jednym poziomie terenu (ponad liniami kolejowymi) i w świadomości mieszkańców mentalne centrum miasta.

W związku z powyższym postuluje się uznać teren jednostek: Zatorze, Stare i Nowe Miasto, jako jeden obszar zdegradowany wyznaczony do objęcia wsparciem w Lokalnym Programie Rewitalizacji. Jako drugi teren, uznaje się teren jednostki urbanistycznej Czyżkowo.

⁴ Odniesienie do 9 obligatoryjnych wskaźników podanych w „Tabeli wskaźników obowiązkowych i ich wartości referencyjnych” zawartej 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.

⁵ Odniesienie do 6 obligatoryjnych wskaźników, wybranych spośród wymienionych 9 w „Tabeli wskaźników obowiązkowych i ich wartości referencyjnych” w dokumencie jw.

Podstawowe parametry dla proponowanych do objęcia wsparciem w LPR obszarów:

Obszar nr 1

(Zatorze, Stare i Nowe Miasto)

Liczba mieszkańców: **12 913 osoby** (21,85 % mieszkańców miasta)

Powierzchnia terenu: **175 ha** (7,82 % powierzchni miasta)

Obszar nr 2

(Czyżkowo)

Liczba Mieszkańców: **4 712 osób** (9,16 % mieszkańców miasta)

Powierzchnia terenu: **36 ha** (1,61 % powierzchni miasta)

Obszar nr 1 + Obszar nr 2

(Zatorze, Stare i Nowe Miasto oraz Czyżkowo)

Liczba mieszkańców: **17 625 osób** (29,82 % mieszkańców miasta)

Powierzchnia terenu: **211 ha** (9,43 % powierzchni miasta)

Zważywszy na wytyczne Instytucji Zarządzającej zawarte w 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., dotyczące ograniczenia terenu objętego wsparciem w zintegrowanym projekcie rewitalizacyjnym, Gmina Miejska Tczew wskazuje na obszar, roboczo nazwanym 'Obszar 1A', w skład którego wchodzi jednostki Stare Miasto i Zatorze wraz z historycznym węzłem kolejowym.

Podstawowe parametry dla proponowanego w **projekcie rewitalizacyjnym** obszaru:

Obszar nr 1A

(Zatorze i Stare Miasto)

Liczba mieszkańców: **9 851 osób** (16,67 % mieszkańców miasta)

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

Ostatecznie, decyzja o uznaniu obszaru za zdegradowany, nastąpi po przeprowadzeniu szczegółowej analizy przyczyn i stopnia degradacji w ramach diagnozy społeczno – gospodarczo – przestrzennej, w kolejnym etapie procesu opracowywania Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Tczewa oraz po formalnym przyjęciu przez Radę Miejską w Tczewie uchwały o przyjęciu Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Tczewa.