Załącznik

Uchwała Nr LII/340/2006
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia 26 października 2006 roku

w sprawie przyjęcia Lokalnego Planu Rewitalizacji miasta Sztum

na podstawie art. 18. ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z pożn. zm.)
Rada Miejska w Sztumie uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się Lokalny Plan Rewitalizacji miasta Sztum, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sztum.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sztumie

Joachim Majewski

POD WZGLĘDEM FORMALNO-PRAWNYM
NIE BUDZI ZASTRZEŻEŃ
13 10 2006
RADCA PRAWNY DATA

137

Uzasadnienie

Lokalny Plan Rewitalizacji stanowi niezbędny element przygotowania gminy Sztum do absorpcji funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w latach 2007-2013. Wymóg opracowania Lokalnego Planu Rewitalizacji wynika z zapisów Projektu Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013.

Lokalny Plan Rewitalizacji będzie stanowił jeden z dokumentów stanowiących podstawę ubiegania się o dofinansowanie inwestycji z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej nie tylko przez gminę Sztum, ale również m.in. przez administratorów zasobów mieszkaniowych, jak spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe oraz instytucje kościelne, których przedstawiciele wielokrotnie wyrażali swoje zainteresowanie pozyskaniem funduszy z Unii Europejskiej.

Lokalny Plan Rewitalizacji powstawał przy współpracy Zespołu Roboczego ds. Rewitalizacji powołanego Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Sztum nr 45/2006.

Lokalny Plan Rewitalizacji był konsultowany z mieszkańcami podczas licznych spotkań.

PROGRAM REWITALIZACJI MIASTA SZTUM 2007-2013

SZCZEGÓŁOWE CELE REWITALIZACJI WYBÓR PRIORYTETÓW:

-

1. działania dotyczące rozwoju infrastruktury technicznej niezbędnej dla działań naprawczych
2. działania dotyczące rozwoju transportu w zakresie ułatwiającym parkowanie w mieście oraz poprawy dojazdu służb specjalnych
3. działania dotyczące remontów i renowacji istniejących zasobów mieszkaniowych
4. działania dotyczące budowy nowych założeń mieszkalnych i usługowych w przypadkach braków w zabudowie
5. działania dotyczące rozwoju kulturowego, turystyki i zacieśnienia więzi społecznych
6. działania na rzecz wspierania przedsiębiorczości małych i średnich przedsiębiorstw
7. działania dotyczące uruchamiania finansowych mechanizmów wsparcia
8. działania przeciw wykluczeniu społecznemu
9. działania dotyczące walki z patologiami społecznymi
10. działania dotyczące tworzenia równych szans poprzez kształtowanie otoczenia
11. działania dotyczące zapobieganiu zjawisk bezrobocia
12. działania dotyczące przekwaterowywania mieszkańców rewitalizowanych obszarów w uzasadnionych przypadkach.

I. CHARAKTERYSTYKA OBECNEJ SYTUACJI W MIEŚCIE

Miasto Sztum bierze swój początek od założenia tu obwarowanej rezydencji wiejskiej dostojników zakonu Krzyżackiego.

Pomimo wzrostu znaczenia i rozwoju osady zabezpieczającej potrzeby tej rezydencji, zachowuje swój prowincjonalny charakter przez następne stulecia. Wiek XIX i początek XX wieku nie odmieniają zasadniczo jego charakteru pomimo atrakcyjnego rozlokowania miasta pomiędzy dwoma dużymi jeziorami i atrakcyjnej zabudowy miejskiej poza murami obwodowymi starego średniowiecznego miasta. Rozbudowa miasta przybiera na sile na przełomie wieków XIX i XX. Charakterystyczne jest to, że zabudowa z tego okresu to oprócz kamienic mieszczańskich, budowle o charakterze użyteczności publicznej. Wzniesienie kilku hoteli i wykorzystywanie wielu innych domostw na kwatery o podobnej funkcji, świadczy o tym, że Sztum od założenia aż do 1939 r. ma charakter miejscowości wypoczynkowej.

Pomimo, że miasto oddalone jest od ważniejszych ośrodków administracyjnych i gospodarczych, jego architektura nie ma na sobie znamion prowincjonalizmu i co szczególnie godne podkreślenia odznacza się w ogromnej liczbie przypadków czystością rozwiązań stylistycznych. Tak więc w obszarze miasta znajdują się budowle gotyckie i neogotyckie, neoklasycystyczne i secesyjne, chociaż większość rozwiązań stanowi zabudowa stylistycznie eklektyczna, charakterystyczna jednak na przełomie wieków XIX i XX nie tylko dla małych miast.

Liczne przebudowania i rozbudowy prowadzone zwłaszcza na początku XX wieku w obrębie starego miasta, powodowane potrzebami natury handlowej i gospodarczej w ogóle, są świadectwem przystosowywania zabudowy do występujących wówczas potrzeb, ale jednocześnie zaświadczają o przykładaniu

dużej wagi do wartości estetycznych, czysto formalnych, a w końcu do zachowania ładu urbanistycznego.

Miasto Sztum, rozbudowując się z różnym nasileniem od okresu krzyżackiego, poprzez okresy polskiej i niemieckiej administracji, zachowało swoją zwartą zabudowę do roku 1945.

Lecz zniszczenia zabudowy miejskiej nie powstały bynajmniej w wyniku działań wojennych lub jako skutek walk o Sztum, które nie miały miejsca. Zniszczenia te to efekt zupełnie nie odosobnionego wandalizmu żołnierzy radzieckich wkraczających w 1945 roku na Pomorze. Wydaje się też, że usytuowanie pomnika poświęconego żołnierzom Armii Czerwonej na miejscu dokonanych przez nich zniszczeń jest nieporozumieniem.

Zniszczenia, o których mowa zasadniczo naruszyły założenie urbanistyczne miasta, w ten sposób, że poszczególne jego kwartały przestały spełniać swoją pierwotną funkcje.

Dalsze zaniedbania i zaniechania powodowane warunkami ustrojowymi, a także doraźność rozwiązań społecznych warunkowana racjami ideologicznymi, a nie rzeczywistymi potrzebami lokalnego społeczeństwa, spowodowała ostateczne przemieszanie różnych form architektonicznych, sytuowanych bez uzasadnień natury architektonicznej – czy urbanistycznej w ogóle.

W ten sposób, obok zabudowy XIX – wiecznej lub na jej miejscu pobudowano bloki wielkopłytowe i wolnostojące konstrukcje bez stylistycznego związku z otoczeniem, naruszające rytm istniejącej architektury lub założenie urbanistyczne. Podobnie dokonano usytuowania bloków przy ulicy Mickiewicza, czy osiedla nad jeziorem. Natomiast osiedla Różane i Parkowe o nieco lżejszych formach architektonicznych, niż typowe blokowiska, w dalszym ciągu nie zachowują planu placu lub ulicy, powodując liczne problemy natury komunikacyjnej, usługowej czy handlowej. Nie reprezentują również

zasadniczych wartości estetycznych i podobnie jak wcześniej wymieniane blokowiska zakłócają naturalne krajobrazowe walory miasta.
Konsekwencją tych, często nieuzasadnionych względami urbanistycznymi, krajobrazowymi, w końcu ekonomicznymi rozwiązań, jest rozciągnięcie sieci ciepłowniczej, energetycznej i wszystkich pozostałych mediów, zwiększające koszty ich utrzymania i eksploatacji , powodując istotne straty energetyczne ,zwłaszcza, że Źródła uzyskiwania energii cieplnej pozostają w mieście tradycyjne.
Od 1945 r. poza nielicznymi próbami odbudowy budynków o charakterze mieszkalnym w obszarze przedwojennego miasta, zasadnicze problemy ,mieszkańców rozwiązywano poprzez budowę wielo-mieszkaniowych bloków na gruntach wcześniej niezabudowanych. Bez względu na ocenę celowości takich rozwiązań, bardzo istotne znaczenie ma fakt, że w ten sposób nie do końca zniszczono układ urbanistyczno – architektoniczny Starego Miasta, pozostawiając dalej niezabudowane parcele po XIX – wiecznej zabudowie.
Zaznaczyć też należy, że zasadniczo pozostał nienaruszony układ placów i ulic w obrębie Starego Miasta, co jest dużą wartością dającą w dalszym ciągu możliwość przywrócenia miastu chociaż w części jego pierwotnego charakteru dokonując jego częściowej restauracji. Podobnie istnieje możliwość rozwiązania problemów komunikacyjnych bez ingerencji w porządek architektoniczny w obrębie Starego Miasta.
Wszystkie projekty programu rewitalizacji, w zakresie budowlano – inwestycyjnym, ekonomicznym i społecznym powinny zmierzać do tworzenia miasta przyjaznego ludziom, poprzez rozwiązania praktyczne i użyteczne, zachowanie wartości historycznych, kulturowych i naturalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

II. ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

1. Program Rewitalizacji realizowany będzie w trzech strefach ochrony konserwatorskiej, to jest w strefie I stanowiącej układ urbanistyczny Starego Miasta. W strefie II, stanowiącej obszary z udziałem obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków, oraz III – nie objętej nadzorem konserwatorskim.
2. Opis stanu architektury

   Przedstawienie stanu aktualnego wytypowanych do rewitalizacji obszarów i wskazanie zakresu działań naprawczych w odniesieniu do całych kompleksów, pojedynczych obiektów lub ich części.

OBSZARY

Obszar Starego Miasta- I. strefa ochrony konserwatorskiej.

Obszar Starego Miasta to Zamek Krzyżacki, Plac Wolności dawniej Rynek Staromiejski wraz z przyległymi ulicami: Plebiscytową, Jagiełły, Galla Anonima, Związku Jaszczurczego, Mickiewicza, Osińskiego, Kasztelańską, placem przykościelnym i zespołem zabudowań zamkowych oraz ulicą Władysława IV.

Zamek

Jest to ufortyfikowane siedlisko pokrzyżackie z XIV w. położone na Wzgórzu Zamkowym pomiędzy jeziorami Sztumskim i Barlewickim, na trasie Szlaku Polskich Zamków Gotyckich.

Zamek posadowiony na powierzchni 5059 m^2

Powierzchnia zabudowy 1225,6 m^2 składająca się ze:

- skrzydła wschodniego
- skrzydła północnego
- warowni
- wolnostojącej dwukondygnacyjnej willi (637,2 m^2)

Stanowi on własność Miasta i Gminy Sztum.

Stan zachowania niekompletny. Historyczne przebudowania. Zachowana substancja historyczna w stanie dobrym. Wymaga częściowych rekonstrukcji w zakresie murów obwodowych. Dziedziniec pozbawiony pierwotnego układu i funkcji. Istniejące trawniki i nawierzchnie pieszo – jezdne nie odpowiadają charakterowi pierwotnego założenia. Zamek obecnie pełni funkcje ośrodka o charakterze kulturalnym, ale o niesprecyzowanej funkcji.

Stanowi on kompleks historycznej zabudowy w granicach pierwotnego założenia. Jest to najstarsza w mieście, stosunkowo dobrze zachowana zabudowa, stanowiąca największą atrakcje turystyczną, historyczną i naukową jako oryginalna siedziba wiejska Wlk. Mistrzów Zakonu Krzyżackiego, oraz ośrodek terenowej administracji zakonnej.

Stary Rynek. – Plac Wolności

Pierzeję południową Starego Rynku w pierwotnym zarysie dzisiaj zajmuje w całości blok mieszkalny z parterem handlowym, zbudowanym w stylu pseudomodernistycznym, o pięciu kondygnacjach.

Pierzeja zachodnia posiada zabudowę częściowo oryginalną, częściowo modernistyczną.(razem 2 budynki) Jednak główną jej część stanowi nieproporcjonalnie silny i przytłaczający masyw stosunkowo nowego budynku, którego ani proporcje ani forma nie mają żadnego związku ze stylistyką zabudowy początku XX wieku.

Pierzeję północną stanowi stosunkowo jednorodny zespół budynków składający się w części zabudowy oryginalnej, a w części z budynków, które w trakcie odbudowy lub remontów pozbawiono oryginalnego zdobnictwa wyprawy elewacji w zakresie gzymsów, obdasznic, obramień okiennych ,pilastrów itp.

Ta ściana Rynku przedstawia na dzień dzisiejszy największą wartość estetyczną i historyczną, ponieważ powstałe w czasie zniekształcenia formy budowli są

stosunkowo łatwe do naprawy. Nie istnieje natomiast w całości pierzeja wschodnia !

W sensie historycznym można też mówić o nieistnieniu pierzei południowej i częściowo pierzei zachodniej. Jednakże brak pierzei wschodniej daje wiele różnych możliwości działań architektonicznych w kierunku jej odtworzenia, a takich możliwości w odniesieniu do dwóch wymienionych obok nie istnieją. W centralnej części Rynku zachował się dawniej ewangelicki Kościół, którego stan zachowania ocenić należy jako bardzo dobry.(pierwotnie w tym miejscu posadowiony był ratusz)

Zupełnie inaczej ocenić należy stan zachowania nawierzchni Rynku. Prawdopodobnie pod obecną nawierzchnią dalej istnieje bruk ,który można odsłonić i odzyskać.

Pomimo, że jest to nawierzchnia nowa, **jest ona zniszczona i nie warta zachowania** Użyty tu asfalt i beton zdecydowanie nie odpowiada charakterowi placu. Poza tym wartość estetyczna użytego materiału w nawiązaniu choćby do założenia architektonicznego starych kamienic nie stanowi żadnego formalnego związku z nimi. Zaś historycznie rzecz ujmując połączenie wymienionego materiału z kontekstem otoczenia jest niedopuszczalne. Charakteryzując dalej stan zachowania samego placu ,należy również określić go, jako zły, ponieważ pozbawiony jest on w zupełności elementów małej architektury, zaspokajających naturalne potrzeby człowieka jak ujęcie wody pitnej – studnia, pompa, żuraw. Stałych siedzisk, albo np. zegara słonecznego, wodotrysku, kranów lub ich odpowiedników, słupów ogłoszeniowych, tradycyjnych pachołków ograniczających ruch kołowy (dawniej konny) na placu itp.

Na dzień dzisiejszy plac pełni funkcję dużego parkingu, a przyległe jezdnie pełnią funkcję zwrotnicy i okrężnicy dla ruch kołowego. W ten sposób elementarna funkcja centralnego placu miejskiego jako miejsca spotkań, wymiany informacji, reprezentacyjnego salonu miejskiego, tradycyjnego miejsca

nawiązywania i zacieśniania więzi towarzyskich i wymiany towarowej (dawniej musiał on pełnić też funkcję targowiska)lub centrum gastronomicznego albo też centralnego gościńca zepchnięta została na margines życia i potrzeb ludzi. Powinien on w dalszym ciągu być sercem miasta ,a większość elementów małej architektury, dawniej i dziś ciągle użytecznych powinna powrócić na swoje miejsce.

Ulica Galla Anonima

Ulicę tę stanowią w istocie dwa budynki po jednej i siedem budynków po drugiej stronie. Pierwsze trzy budynki kontynuujące zabudowę pierzei południowej Rynku to obiekty silnie przebudowane, które utraciły formy charakterystyczne dla architektury małych miast, czyli formy kamieniczek mieszczańskich, zachowane zostały jedynie gabaryty kubaturowe. Domy te utraciły attyki, dachy naczółkowe i siodłowe, rysunek i obramienia okien i drzwi.
Pozostałe cztery, za poprzecznicą zachowały się w dużo lepszym stanie, łatwym do odtworzenia niskonakładowymi działaniami o charakterze uzupełniającym.
Po przeciwnej stronie znajdują się dwa budynki, dobrze zachowane o oryginalnej architekturze, w tym jeden z mansardowym dachem o prostej secesyjnej formie.
Pierzeja zamykająca dziś przestrzeń Placu Wolności od strony wschodniej, nienaturalnie cofnięta poprzez brak właściwej, wschodniej ściany Rynku, znajdująca się za pomnikiem, to wyjątkowo niespójna stylistycznie, niejednorodna formalnie zabudowa, której naprawa wymagać będzie dużych kosztów. Ze względów zaś prawnych przebudowa praktycznie jest niemożliwa do przeprowadzenia z funduszów miejskich . Nie znaczy to ,że należy zaniechać w tej sprawie starań o dokonanie przekształceń prowadzących do przebudowy najbardziej szpetnych części tej pierzei w zakresie elewacji. Natomiast koniecznością wydaje się przesłonięcie jej innym rodzajem architektury umożliwiające jednocześnie ostateczne rozwiązania ściany wschodniej Rynku (Plac Wolności) poprzez budowę nowej pierzei w całości.

Ulica Związku Jaszczurczego

Równoległa do pierzei południowej Rynku dawniej stanowiła zapewne zaplecze gospodarcze starego miasta. Dzisiaj jest podrzędną ulicą stanowiącą rodzaj podwórza lub zaplecza dla wielkiego bloku wystawionego frontem do Placu Wolności. Jej stosunkowo duża przestrzeń pozwala utrzymać dawniejszą funkcję tyle, że w odniesieniu do potrzeb dnia dzisiejszego. Obszar ten pozwala pomieścić rozwiązania dla potrzeb komunikacyjnych –parking ,komunalnych- wiata murowana na kontenery na śmieci , handlowych- np. kramy otwarte z pozwoleniem tymczasowym na ich instalację. Ważnym problemem jest brak toalety publicznej w obrębie starego miasta. Jej ulokowanie na ul. Związku Jaszczurczego jest możliwe.

Ulica Plebiscytowa, wychodząca od południowej pierzei Rynku w kierunku jeziora, skręcająca łukiem do promenady, posiada różnorodną i nie spójną historycznie zabudową. Zaczyna swój bieg zabudową współczesną i kończy zabudową XIX-wieczną. Wartość historyczna zabudowy XIX-wiecznej tej ulicy to wciąż oryginalna, żywa tkanka domostw dawniej najuboższej warstwy lokalnego społeczeństwa, dziś zdaje się przedłużać tą sytuację społeczną. Jest to parterowa zabudowa o elementarnie prostych formach i rozwiązaniach konstrukcyjnych, okolona podwórkami i zabudową o charakterze gospodarczym. Zdaje się stanowić żywy skansen minionej historycznej epoki.
Jej stan techniczny wymaga gruntownych napraw. Jednakże nie ulega wątpliwościom jej swoisty, malowniczy charakter. Jej wartość estetyczna polega na swoistym silnym kontraście w stosunku do typowych kamieniczek mieszczańskich i jawi się w całości jako ubogie przedproże najbardziej zamożnego i pobliskiego centrum. Takim powinno pozostać z powodów

historycznych , ale powinno dziś być wyposażone we wszystkie urządzenia komunalne i sanitarne.

Ulice Kasztelańska i Osińskiego ciągną się równolegle wzdłuż obwodowych murów Starego Miasta. Posadowiona niemalże na tych murach zabudowa jest dość mocno zdekapitalizowana, podobnie jak same mury i wymaga niezbędnych napraw w daleko posuniętych zakresach. Natomiast za okres naprawy fragmentu murów obronnych wymaga osobnych uzgodnień konserwatorskich. Sytuacje pogarsza stan otoczenia tego zespołu budowli od strony parku, gdzie usytuowano 26 blaszanych garaży samochodowych. Całość zabudowy, o której mowa dopełnia wiele konstrukcji tymczasowych, których charakter wskazuje na samowolę budowlaną. Uporządkowanie tego fragmentu Starego Miasta wraz z rozwiązaniem problemów natury społecznej staje się bezwarunkową koniecznością.

Ulica Jagiełły zaczynająca swój bieg od wschodniej ściany Placu Wolności w kierunku wzgórza zamkowego obok murów Zamku Krzyżackiego, na odcinku do granic tych murów jest w zasadzie terenem niezabudowanym, niemożliwym z powodów krajobrazowych, historycznych i kulturalnych do zabudowania. Występująca tam roślinność wysoko i nisko pienna ma charakter przypadkowy i nieuporządkowany. Nie przedstawia też większej wartości przyrodniczej. Natomiast z powodów krajobrazowych i turystycznych ten odcinek ulicy Jagiełły stanowi ważny fragment miasta. Ukształtowanie architektury zieleni z powodów również estetycznych znacznie podniosłoby wartość turystyczną tej części Starego Miasta.

Ulica Władysława IV praktycznie stanowi część promenady nadbrzeżnej Jeziora Sztumskiego. Dzisiaj niemalże na całej długości tej promenady występują

drzewa, których rytm i zróżnicowanie zdradza pierwotne założenie zorganizowanego nasadzenia. Jednakże cała występująca tam roślinność nie współbrzmi w harmonii z widokami na architekturę miasta z jednej i przyrodniczymi formacjami z drugiej strony.
Nawierzchnia tej promenady nie jest i nie musi być jednorodna, ale jej stan na dzień dzisiejszy nie jest zadowalający ze względu na niejednakową szerokość, nierówność, brak oświetlenia, brak siedzisk i innych rozwiązań architektury ogrodowej stanowiącej użyteczne uzupełnienie naturalnych walorów krajobrazowych miasta Sztum.

Plac przykościelny przyległy do ulicy Galla Anonima jest zupełnie niezagospodarowanym fragmentem miasta, a jego usytuowanie pomiędzy najstarszą częścią Sztumu, a Zamkiem stwarza duże możliwości dla zaprojektowania wielofunkcyjnej przestrzeni dla zgromadzeń turystów, komunikacji, handlu, a w końcu wypoczynku.

Park pomiędzy murami obwodowymi Starego Miasta, a siedzibą Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej

Wymieniony teren pomiędzy ul. Mickiewicza, a promenadą nadbrzeżną jeziora Sztumskiego jest parkiem śródmiejskim jedynie z nazwy i z powodu porastających ten teren drzew i krzewów. Nie jest to zorganizowane założenie parkowe. Występująca roślinność ma charakter przypadkowy i nie pielęgnowany. Wytyczone ścieżki bardziej czytelne są na mapie niż w naturze. W części od strony jeziora zbudowane jest murowane podwyższenie na planie koła, którego stan techniczny jest niedobry pomimo, że wybudowano je w nieodległym czasie. Zarówno „Park" jak i podwyższenie zbudowane zapewne dla organizowania zabaw tanecznych lub występów estradowych sprawia wrażenie nieużywanego, podobnie jak i warunki całego parku sprawiają, że przestrzeń ta nie jest

użytkowana w celach wypoczynkowych, rekreacyjnych albo towarzyskich. Przeciwnie . Teren ten sprzyja gromadzeniu się tam ludzi z tzw. marginesu społecznego. Garaże, do których dostęp jest od strony promenady i ul. Władysława IV dopełniają przygnębiający widok terenu i zasłaniają mury obronne.

Ulica Mickiewicza

Jest to długa ulica biegnąca od Starego Miasta (Plac Wolności) w kierunku ronda. Przy ulicy tej zlokalizowane są urzędy administracji publicznej; banki, obiekty handlowe. Ma ona ponadto duże znaczenie komunikacyjne. Stanowi odcinek trasy przelotowej w kierunku na Malbork z jednej i Kwidzyn z drugiej strony, jest traktem łączącym ważne obiekty użyteczności publicznej: szkoły, szpital, obiekty kultury i historyczne oraz kościoły. Jej znaczenie w życiu lokalnej społeczności jest duże. A jednak ranga tego traktu nie ma dużego powiązania ze stopniem zagospodarowania, ekspozycją wartości estetycznych czy organizacją przestrzenną dającą tej ulicy rangę pierwszoplanową. Składa się na to wiele przyczyn od zniszczeń w 1945 roku w obu pierzejach tej ulicy począwszy, poprzez niedbałe gospodarowanie przestrzenią powstałą po zniszczeniach, niewyszukaną architekturę budynków wzniesionych na miejsce zniszczeń. Do dziś widoczne ślady po wyburzeniach dokonane inwestycje poza liniami obu pierzei stwarzają atmosferę chaosu urbanistycznego. Natomiast niska wartość estetyczna i inżynierska tych wielu konstrukcji, z powodów ekonomicznych stanowić będzie jeszcze długotrwałe zniekształcenie w przestrzeni tej ulicy na wielu odcinkach. Ale istnieje możliwość zastosowania środków zaradczych, niwelujących wspomniane zniekształcenia przynajmniej w zakresie poprawienia rysunku elewacji poszczególnych budynków.

W innych przypadkach istnieją możliwości dla rekonstrukcji lub nowych projektów inwestycyjnych, rozwiązujących jednocześnie problemy mieszkaniowe i ograniczających koszty wykonania nowych mediów dla tych inwestycji. Założyć należy równoczesne rozwiązanie problemów natury społecznej, socjalnej, kulturalnej przy okazji realizacji projektów programu rewitalizacji. Obszarem dającym możliwość realizacji takich projektów we wszystkich wyżej wymienionych aspektach jest przestrzeń zajmowana przez ZGKiM. Tutaj przewidzieć należy wyburzenie wszystkich budynków i zastąpić je architekturą o zwartej kompozycji i charakterze mieszkalno – usługowym, dającym możliwość prowadzenia również działalności gastronomicznej, klubowej itp. w bezpośrednim związku z funkcją na nowo zorganizowanego parku.

Obszar Promenady nadbrzeżnej przy Jeziorze Barlewickim powyżej przy ulicy Kochanowskiego oraz ulicy Kochanowskiego

Zejście na teren obniżony w kierunku jeziora rozpoczyna plac targowy z halą targową. Zarówno plac jak i hala organizacyjnie i przestrzennie nie są przystosowane do tej funkcji. Hala wymaga nakładów inwestycyjnych, plac organizacji przestrzeni. Istnieje możliwość częściowej zmiany funkcji tej hali, natomiast należy rozważyć kompleksowo, aby w przypadku działań podejmowanych w tym kierunku, połączyć program nowego zagospodarowania tego obiektu z programem zagospodarowania nadbrzeża jeziora wzdłuż promenady oraz zmianą użytkowania terenu skarpy opadającej ku jeziorom od strony ulicy Kochanowskiego.
Jest to dziś przestrzeń niezorganizowana, ale dająca możliwość dla realizacji wielu inwestycji o charakterze turystyczno – wypoczynkowym.

PROMENADA nad Jeziorem Sztumskim od ul. Władysława IV do przystani kajakowej.

Jest to długi, nadbrzeżny pas dla spacerów pieszych, o różnej wartości nawierzchni. Zadrzewiony, porośnięty zielenią, z widokami na jezioro i fragmenty miasta. Jest to trakt niezorganizowany, opisany już w pozycji ul. Władysława IV.

Trakt ten kończy siedziba klubu sportowego z kąpieliskiem.

Siedziba klubu sportowego to w istocie barak wymagający gruntownej przebudowy w celu przystosowania dla potrzeb klubu, a kąpielisko nie posiada podstawowych urządzeń, ani też odpowiedniej jakości pasa plaży i właściwych zabezpieczeń na wytyczonym dla kąpieliska obszarze wodnym.

Osiedla mieszkaniowe

- Parkowe
- Różane
- Bloki przy ulicy Mickiewicza
- Osiedle nad jeziorem
- i pozostałe osiedla

Obszary na których założono osiedla są obszarami na które Gmina Miejska ma stosunkowo niewielki wpływ jeśli chodzi o możliwości ingerencji w istniejącą zabudowę, zagospodarowanie przestrzeni wewnętrznej osiedli oraz infrastrukturę ponieważ nie jest właścicielem obiektów lub gruntów. Nie jest również administratorem budynków. Osiedla te są rozwiązaniami urbanistycznymi przyjętymi za typowe i sprowadzają się do nagromadzenia na dużym obszarze dużej ilości bloków mieszkalnych o podobnej kubaturze, jednorodnych stylistycznie, niemal identycznych, podobnych co do struktury mieszkalnej. Ich funkcje ograniczają się w zasadzie do jedynej funkcji sypialnej, a całe założenie od początku dotknięte jest błędami strukturalnymi. W strukturach osiedli nie

występują zróżnicowania co do wysokości zabudowy, nie rozróżnia się wytyczenia przestrzeni ulic, placów, traktów pieszych, alei etc.
Nie występują w tych strukturach również zakłady usługowe, placówki użyteczności publicznej, handlowe, nie zaprojektowane są nawet miejsca wypoczynku i rekreacji pomimo, że w ich przestrzeni jest wystarczająco dużo miejsca aby funkcje o których mowa osiedle spełniało. Jest rzeczą znamienną, że życiowe funkcje mieszkańców tak bardzo zostały sprowadzone na margines, że nie przewidziano możliwości sprawnego dojazdu do środka zabudowy ani karetki pogotowia ani straży pożarnej ani innych służb czy ekip usługowych, i praktycznie nie ma możliwości usunięcia ewentualnej awarii sieciowej bez naruszenia istniejącego porządku. Zwraca uwagę fakt, że pomimo występowania takich potrzeb, przeciętny mieszkaniec osiedla praktycznie nie ma możliwości podjazdu pod blok taksówką lub własnym środkiem lokomocji, a także pojazdem transportowym, dostawczym na okoliczność remontu mieszkania lub przeprowadzki. Nie wytyczone są przestrzenie rekreacyjno – wypoczynkowe, nie ma urządzeń sportowych i miejsc do gier sportowych dla dzieci, kortów tenisowych lub placów zabaw. Zaprojektowane zgodnie z potrzebami ludzi zielone aneksy wypoczynkowe, miejsca zabaw, altany, miejsca sąsiedzkich spotkań integracyjnych – zadaszone, z siedziskami, ujęciami wody, czy wyposażone w zwykłe ławki parkowe. Obok wyżej wymienionych placówek usługowych są to podstawowe, zewnętrzne elementy każdej struktury mieszkaniowej, których na tych osiedlach po prostu nie ma.

Znaczne przestrzenie pomiędzy blokami dają możliwość zaprojektowania zieleni wysokopiennej liściastej i iglastej, zwłaszcza zaś iglastej, której zalety są niezaprzeczalne. Z jednej strony nagromadzenie zieleni iglastej daje możliwość tworzenia mikroklimatu i nasycenia go olejkami eterycznymi, z drugiej strony zieleń iglasta nie sprawia kłopotu w utrzymaniu obszarów zadrzewionych w okresie jesieni i jest zimozielona. Sosna, świerk, tuja, jałowiec, daglezja oraz

szlachetne gatunki drzew liściastych, a także szlachetne krzewy, również zimozielone, a latem kwitnące, w okresie jesieni owocujące kolorowymi jagodami dają możliwość piętrowego kształtowania architektury zieleni i poprawienia krajobrazu oraz kolorystyki osiedli. Istnieje także możliwość zaprojektowania rowerowych ścieżek zamkniętych dla bezpieczeństwa dzieci w obwodzie. Potrzeba i celowość podobnych inwestycji nie wymaga komentarza.

W projektowaniu wymienionych inwestycji należy uwzględnić wcześniejsze modernizacje lub naprawy infrastrukturalne lub przystępując do projektów pozostawić miejsca umożliwiające ich przeprowadzenie.

Następnym problemem jest termoizolacja bloków oraz ich kolorystyka. Występuje konieczność podjęcia stosownych rozmów z podmiotami administrującymi osiedlami w sprawach możliwości realizacji przedsięwzięć o których tu mowa, a które są do zrealizowania w zależności od możliwości finansowych spółdzielni lub wspólnot mieszkaniowych, w ramach projektów na które odpowiednie fundusze przewiduje Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska, są finansowane ze środków unijnych lub z funduszów lokalnych, wojewódzkich np. Wojewódzkiego Zarządu Dróg i innych.

Nie ulega wątpliwości, że opracowania modelowego projektu w sprawie przekształcenia przestrzeni osiedli jest niezbędne. Wszystkie podniesione tu problemy są ważne, ustalenia wymaga jedynie kolejność ich wykonania i sposób zabezpieczenia środków finansowych.

III. <u>ZAŁOŻENIA PROGRAMU REWITALIZACJI</u>

A) Wykaz obszarów wytypowanych do rewitalizacji

Strefa I

1. Obszar Starego Miasta z ulicami

a) Zamek pokrzyżacki

b) Plac Wolności – Rynek Staromiejski

c) Ul. Galla Anonima

d) Ul. Związku Jaszczurczego

e) Ul. Plebiscytowa

f) Ul. Kasztelańska

g) Ul. Osińskiego

h) Ul. Jagiełły

i) Ul. Władysława IV

j) Plac przykościelny przyległy do ul. Galla Anonima

Strefa II

1. Obszar parku pomiędzy ulicą Mickiewicza, a Promenadą
2. Obszar zajmowany przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej
3. Obszar ul. Mickiewicza

Strefa III

1. Obszar promenady nadbrzeżnej nad jeziorem Barlewickim wraz z ul. Kochanowskiego, halą targową i placem targowym
2. Obszar promenady nadbrzeżnej nad jeziorem Sztumskim
3. Obszar osiedli mieszkaniowych
   a) Parkowego
   b) Różanego
   c) Bloków przy ul. Mickiewicza
   d) Osiedla nad jeziorem.
   e) i innych

B) Uzasadnienie wyboru obszarów rewitalizowanych w pierwszej kolejności

Wydaje się rzeczą uzasadnioną, że przy wyborze obszarów przeznaczonych do rewitalizacji należy się kierować zasadą, która pozwala ocenić wieloaspektową

wartość poszczególnych kwartałów miasta. Zatem o wyborze decydowały w kolejności:

- znaczenie historyczne
- kulturowe
- turystyczne
- socjalne

I tak w pierwszej kolejności wydaje się uzasadnione doprowadzenie do właściwego stanu tych obszarów w mieście, które stanowią o jego wartości historycznej i są odzwierciedleniem procesów przemian społecznych, kulturalnych, a także ze względu na pierwotne założenie stanowią wartość zasadniczą tylko jako zwarta, funkcjonalna, estetyczna i historycznie uwarunkowana zabudowa, oraz struktura miejska przewidująca także potrzeby ludzkie w zakresie rekreacji, wypoczynku, a także potrzeby w sferze kultury i estetyki oraz w zakresie integracji społecznej. Kierując się tą zasadą zdecydowano o potrzebie uzupełnienia lub naprawienia zabudowy w obszarze historycznie Starego Miasta, w tym uliczek staromiejskich, murów obwodowych placu przykościelnego, który zapewne w średniowieczu był majdanem przedzamcza i podobną funkcje powinien zachować. Dalej kierowano się zasadą, że kolejność obszarów wyznaczonych do rewitalizacji powinna następować w kierunku w jakim przyrastało miasto terytorialnie od czasu jego założenia. I tak: za murami park, dalej zdegradowany obszar Z.G.K.i M – dawniej obszar średniowiecznego przedmieścia, oraz wzdłuż głównego szlaku komunikacyjnego z Malborka, którego ostatni odcinek stanowi dzisiaj ulica Mickiewicza. Dalej widoczna jest potrzeba uzupełnienia zabudowy na skarpie pomiędzy ulicą Kochanowskiego, a brzegiem jeziora Barlewickiego w celu stworzenia szans rozwoju turystyki i wypoczynku w Sztumie. Istotną rzeczą w życiu człowieka jest jego swobodny dostęp do terenów atrakcyjnych krajobrazowo i do miejsc, których warunki przyrodnicze dają mu możliwość wypoczynku poprzez kontakt z

naturą. Ponieważ Sztum posiada naturalne warunki dla organizowania takich przestrzeni, należy jedynie wyprowadzić naturalne obszary ze stanu degradacji w taki sposób, aby przy użyciu prostych środków stały się terenami przyjaznymi dla człowieka.

Jest rzeczą zrozumiałą, że największe skupiska ludzkie występują na osiedlach: Różanym, Parkowym, Osiedlu nad Jeziorem, Blokach przy ulicy Mickiewicza i innych osiedlach. Na stosunkowo niewielkim terenie zagęszczenie ludności jest nieproporcjonalne do zajmowanego życiowego obszaru. Jednakże osiedla są strukturami najmłodszymi w życiu miasta i stanowią stosunkowo nową substancję. Tu stopień degradacji należy oceniać w sferze społecznej, a nie materialnej. Dlatego też należy kierować się zasadą kształtowania bezpośredniego otoczenia dającego szanse wyprowadzenia człowieka ze stanu wykluczenia go z udziału w dostępie do podstawowych potrzeb bytowych, które realizowane muszą być poza obszarem blokowego mieszkania, ale w bezpośrednim jego pobliżu.

Osiedla to obszary dotknięte szeregiem zaniedbań planistycznych jeszcze w fazie projektowej. Wyprowadzanie tych obszarów wiąże się z różnorodnymi działaniami i nakładami, i następować powinno po uzyskaniu szeregu doświadczeń w procesie rewitalizacyjnym. Problemem są tutaj stosunki własnościowe, które są istotną przeszkodą w partycypacji miasta w kosztach projektowanych inwestycji, a także małe zasoby finansowe spółdzielni oraz wspólnot mieszkaniowych. Dlatego należało bezwzględnie umieścić obszary tych osiedli w programie rewitalizacji, ale zanim nastąpi etap realizacji projektów jest niezbędnie potrzebny czas na zawarcie odpowiednich umów i porozumień, a także uściślenie Źródeł pozyskiwania środków i ustalenie zasad współpracy finansowej pomiędzy miastem, a podmiotami właścicielskimi substancji mieszkaniowych.

IV. PROGRAM REWITALIZACJI

A Opis projektów

1. Zamek pokrzyżacki

Zamek jako historyczny kompleks , stosunkowo dobrze zachowany stanowi sam w sobie bezcenną wartość historyczną i naukową. Jest także dużą wartością o charakterze turystycznym.

Późniejsza zabudowa wokół murów obwodowych sprawiła, że zamek pozbawiony został właściwego otwartego widoku. Zabudowa, o której mowa zagłuszyła jego niską architekturę. Ponieważ na dzień dzisiejszy jest to proces nie odwracalny z powodów ekonomicznych projekt rewitalizacyjny powinien w miarę możliwości dążyć do odsłonięcia od zewnątrz murów obwodowych, ekspozycji wjazdu, przebudowy dziedzińca poprzez usunięcie zieleńców i przywrócenie nawierzchni brukowej na całości dziedzińca oraz studni. W nawierzchni powinny być uwidocznione obrysy zabudowań już nie istniejących. Projekt zakłada również rekonstrukcję i naprawę istniejącej zabudowy w uzgodnieniu z Służbami konserwatorskimi.

W celu podniesienia wartości turystycznej projekt przewiduje umieszczenie w obrębie zabudowy rozległej informacji o zamku na czytelnie opracowanych planszach, z opracowaniem graficznym etapów rozbudowy i przemian. W celu ożywienia ruchu turystycznego zakłada się częściową zmianę funkcji zabudowy zamkowej na cele hotelowe i gastronomiczne.

Całość przeobrażeń adaptacyjnych wymaga osobnego opracowania i właściwych uzgodnień konserwatorskich. Z uwagi na wartość historyczną, ten obiekt powinien być zachowany jako własność publiczna. Wymienione wyżej zmiany użytkowania powinny nastąpić w drodze długoletniej dzierżawy obiektów wyznaczonych dla tego celu. Na terenie zamku należy zorganizować sale muzealne i wystawiennicze.

Dziedziniec po przebudowie powinien stanowić miejsce ekspozycji czasowych oraz imprez o charakterze kulturalnym.

1. Plac Wolności

Najbardziej wieloaspektowym projektem rewitalizacji w Sztumie jest przywrócenie do życia i do potrzeb mieszkańców Starego Rynku- dziś Plac Wolności. Wiąże się to z szeregiem działań organizacyjnych, prawnych, projektowych, w końcu inwestycyjnych.

Projekt bowiem zakłada odtworzenie brakującej pierzei wschodniej. Odtworzenie tej pierzei powinno nastąpić poprzez realizację założenia architektonicznego w zabudowie szeregowej wzdłuż ściany zachodniej Rynku począwszy od szczytu istniejącego budynku przy ul. Galla Anonima i dalej wzdłuż ul. Mickiewicza do ulicy prowadzącej na plac przykościelny, oraz dostawieniem budynku od strony ul. Galla Anonima.

W związku z tym zachodzi potrzeba likwidacji pomnika, którego istnienie w tym miejscu jest zupełnie nie uzasadnione zwłaszcza, że poświęcony on jest żołnierzom armii, która nie toczyła żadnych walk o wyzwolenie Sztumu – takich walk nie było, a miejsce na którym dzisiaj pomnik stoi, wymaga rewitalizacji z powodu bezmyślnych zniszczeń i wandalizmu jakiego ta armia dokonała w Sztumie.

Całość założenia składa się z pięciu budynków od strony wschodniej Rynku, oraz pozostałych budynków w liczbie sześć od strony ul. Mickiewicza, poprzecznicy, która zostanie odtworzona w systemie ulic Starego Miasta, oraz od ul. Galla Anonima.

Założenie projektowane po obwodzie trapezu z tunelem przejazdowym głównym od strony ul. Mickiewicza i przejazdem od strony ul. Galla Anonima na prywatną posesję, tworzy wewnętrzny podwórzec z parkingiem na 12 samochodów, placem zabaw i śmietnikiem pośród zielonego parkanu, zakłada że w przypadku pięciu budynków od strony pierzei wschodniej Rynku, elewacje tych domów

powinny być rekonstrukcją elewacji wcześniej istniejących tu kamienic mieszczańskich, odtworzonych na podstawie materiałów archiwalnych, albo, co byłoby z powodów historycznych bardziej uzasadnione, rekonstrukcja powinna nastąpić na podstawie archiwalnych projektów budowlanych i dotyczyć tych pięciu budynków w całości.

Zamknięcie przestrzeni Rynku przez odtworzenie jego pierzei wschodniej przywróci temu miejscu charakter pierwotnego założenia z tą różnicą, że w parterze zabudowy mogą powstać kawiarnie i restauracje w bezpośrednim sąsiedztwie ogródków piwnych i że dawniejszy nieistniejący budynek ratusza zastępować będzie dalej późniejsze założenie Kościoła pierwotnie ewangelickiego. Wiąże się to ze zmianą funkcji Rynku. Dzisiejsza funkcja to przejazdowa w ruchu okrężnym i parkingowa. Docelowo zakłada się tu ruch pieszych i funkcję odpoczynkową, z wytyczeniem przejazdu wzdłuż pierzei wschodniej, ograniczonego żeliwnymi słupkami – pachołkami i wykluczeniem przystanku autobusowego.

Drugą częścią projektu „ Plac Wolności – Stary Rynek" jest zmiana nawierzchni placu, na nawierzchnię zróżnicowaną materiałowo, a więc częściowo granitową – kostka i bruk, klinkierową - chodniki i wytyczone place ogródków tzw. piwnych o charakterze małej gastronomii.

Rynek powinien być miejscem najbardziej przyjaznym dla mieszkańców z możliwością instalacji ogródków małej gastronomii (piwnych), elementów małej architektury tj: fontanny, zdroju ulicznego, stylowych lamp oświetleniowych, koszy, słupków ograniczających ruch kołowy, siedzisk, ławek, zegara czterostronnego z kurantem oraz zieleni.

Zieleń projektuję się wokół Rynku, poza linią chodników oraz jako zieloną kurtynę od strony ulicy Mickiewicza. Fontannę w południowo – wschodnim narożniku placu, zegar w narożniku południowo – zachodnim, zdrój uliczny po środku obejścia Kościoła od strony północnej. Ławki 10 sztuk wokół Kościoła

Oraz 6 sztuk w kompozycji z zieloną kurtyną oddzielającą ruch na ulicy Mickiewicza, a także 16 wokół rynku pomiędzy nasadzonymi drzewami. Realizacja tego projektu wymaga wymiany starych i chorych drzew przy Kościele i nasadzeń młodych drzew z uprawy. Projekt przewiduje nasadzenia w okratowaniu umożliwiającym nawożenie i podlewanie. Zieleń powinna być delikatnie wkomponowana w przestrzeń Rynku, programowo kształtowana i pielęgnowana tak aby nie stanowiła z czasem elementu dominanty. Dominantą Rynku powinna być architektura, ze starannie zaprojektowanymi i podświetlanymi elewacjami. Zamiennie przewiduje się iluminację centralnego elementy Placu Wolności – Kościoła. W związku z tym,

trzecią częścią tego projektu jest rozwiązanie problemu elewacji bloku zajmującego całą pierzeję południową.

Koncepcja zakłada termomodernizację istniejącego bloku z wymianą witryn z plastiku na witryny drewniane zmodyfikowane i wymianie okien budynku na drewniane o identycznym rysunku. Z uwagi na modernistyczny charakter budynku przewiduje się jasną piaskową kolorystykę podzieloną pasami pionowymi w kolorze ciepłej szarości w miejscu cofniętych klatek schodowych w celu rozbicia masywnej budowli.

Zabiegi te pozwolą na przywrócenie lekkiego charakteru architektury modernistycznej z jednoczesnym zneutralizowaniem wielkości obiektu.

Należy zwrócić uwagę na witryny sklepów w parterze, aby odpowiednią formą wystrojów oraz szyldów przyciągnąć uwagę.

Czwartą częścią tego projektu jest opracowanie i zmiana kolorystyki bloku na ścianie zachodniej w taki sposób, aby zniwelować jego masywną, jasną bryłę, oraz wymiana elementów stalowych architektury na nowe, o prostym rysunku postmodernistycznym. Tak samo należy zaprojektować kolorystycznie i

uzupełnić elewacje oryginalnej kamienicy mieszczańskiej na tej ścianie Rynku i modernistycznego budynku w narożniku pierzei.

Piątą częścią projektu Rynek – Plac Wolności jest aranżacja elewacji budynków przy pierzei północnej polegająca na remontach, uzupełnieniach i częściowych przebudowach tych elewacji wraz z opracowaniem kolorystyki.
Całość projektowanej przestrzeni docelowo ma osiągnąć formę zorganizowanego placem użyteczności publicznej o dużych walorach estetycznych i użytkowych z właściwymi rozwiązaniami komunikacyjnymi.
Dlatego też projektuje się urządzenie parkingów przed wjazdem na Rynek po prawej stronie ul. Mickiewicza/przed narożnikiem pierzei zachodniej oraz nowo utworzonej przecznicy rozpoczynającej bieg ulicy Jagiełły.
Tam też projektuje się zatokę na przystanek autobusowy.

Założeniami programowymi całości projektu są:

- wymiana kompleksowa infrastruktury na Placu Wolności
- Zamknięcie przestrzeni Rynku
- Rekonstrukcja pierwotnego założenia architektonicznego
- Zastosowanie małej architektury
- Aranżacja zieleni
- Zmiana funkcji Rynku
- Poprawa estetyki
- Instalacja oświetlenia
- Przeobrażenie komunikacyjne
- Stworzenie warunków dla ożywienia życia społecznego, towarzyskiego, kulturowego i wypoczynku
- Polepszenie warunków dla działalności handlowej i gastronomicznej
- Rynek jako wielofunkcyjny, reprezentacyjny salon miasta.

1. **Ulica Plebiscytowa** – aranżacja całościowa zespołu miejskiej zabudowy przy zakończeniu ulicy.

Projekt polega na:

- zachowaniu zespołu w całości
- przeprowadzeniu remontów elewacji budynków z wymianą stolarki
- wymiana poszyć dachowych
- częściowej przebudowie więźby dachowej we wskazanych przypadkach
- instalacji urządzeń sanitarnych i podłączenia ich do szamba zbiorczego lub sieci kanalizacyjnej
- konserwacji budynków gospodarczych
- rekonstrukcji założeń podwórkowych
- rekonstrukcji ogrodzeń
- rekonstrukcji zieleni
- zastosowani w całości nawierzchni brukowej na tym odcinku ulicy.

Całość projektu wymaga osobnego, kompleksowego opracowania.

4. **Ulica Związku Jaszczurczego**

Zakres projektu rewitalizacyjnego tej ulicy sprowadza się do kontynuacji użytkowo – gospodarczej funkcji tej ulicy bez naruszania istniejącego porządku zabudowy. Ponieważ projektuje się likwidacje parkingu na Placu Wolności. Tę funkcje częściowo przenosi się na zaplecze bloku posadowionego przy pierzei południowej Rynku. Istnieje bowiem możliwość zagospodarowania na ten cel placu wewnętrznego podwórza o wymiarach 30x15m, oraz wytyczenia miejsc parkingowych po przeciwnej stronie ulicy.

Sens tego projektu zawiera się w tym, że projektowane parkingi ukryte będą za południową ścianą Rynku i nie będą zakłócać jego reprezentacyjnej funkcji. Pozostawia się przejezdny dla ruchu kołowego pas przy pierzei zachodniej i parkingi o których mowa w sposób naturalny kończyć będą funkcje komunikacyjną tej ulicy.

Celowość tego rozwiązania wydaje się wystarczająco uzasadniona, ale ulokowanie parkingu na stosunkowo dużej powierzchni podwórza mogłaby być przyczyną spowodowania jego monotonii i wyjałowienia. Dlatego proponuje się założenie parkingu na planie prostokąta z podziałem na wymiarowe stanowiska i przejazd w sposób umożliwiający wybudowanie słupków murowanych do wysokości 350cm pomiędzy stanowiskami i rozłożenie ponad nimi drewnianej konstrukcji pergoli. Tak więc parking uzyska pożądany cień rzucający przez nasadzoną przy słupkach roślinność pnącą, która w krótkim czasie ok. 2-3 lat stworzy zielone zadaszenie parkingu – pergoli. Zróżnicowana roślinność, w tym zimozielona, oraz przebarwienia odmian pnączy stworzą kompozycje ogrodową w ciekawej formie i kolorach. W związku z tym proponuje się koncepcje projektowania tego założenia poprzez dobór właściwych materiałów. I tak stanowiska powinny być wyłożone cegłą klinkierową czerwoną, pasy pomiędzy słupkami pergoli, odpowiadające szerokości tych słupków – kostką granitową. Słupki murowane tynkowane, drewniana konstrukcja zadaszenia pergoli zakonserwowana i bejcowana na kolor ciemnej wiśni. Materiały te w połączeniu z przebarwioną w różnych odcieniach zielenią pnącą (winobluszcze, powoje, odmiany kwitnące pnączy)stworzą szlachetną w formie, żywą kompozycje, która od wiosny do jesieni w godzinach popołudniowych może spełniać rolę miejsca odpoczynku. Całość założenia powinna być dopełniona podwieszonym atrakcyjnym oświetleniem i rozmieszczonych wzdłuż granitowych pasów rozdzielających stanowiska po 2 lub 3, ławkami o siedziskach drewnianych w kolorze jak konstrukcja drewniana pergoli.

Ponadto projektuje się na tym obszarze budowę toalety publicznej jako wolnostojącego obiektu o architekturze stylizowanej w XIX – wiecznej konwencji. Jest to podyktowane koniecznością ,jaką wywoła zmiana funkcji Placu Wolności-(Rynek)i potrzebą zapewnienia sanitariatów dla turystów oraz na

okoliczność organizacji imprez masowych w obrębie starego miasta - rynek, plac przykościelny.

5 Plac pomiędzy Kościołem, a Zamkiem

Projektuje się skonkretyzowanie funkcji tego placu jako w części parkingowej, w części rekreacyjno – kulturalnej. Plac powinien być miejscem spotkań, festynów, targiem kwiatami, pamiątkami, wytworami sztuki ludowej, ze stoiskiem z napojami i lodami. Powinien też pełnić funkcje tarasu widokowego z widokiem na jezioro, zamek i kościół.

Projekt zakłada zmianę nawierzchni na zróżnicowaną w częściach parkingowej i pozostałej placu. Wskazane jest zastosowanie kostki granitowej na stanowiskach parkingowych i cegły klinkierowej na wielofunkcyjnej powierzchni. Konieczne jest oddzielenie tych dwóch przestrzeni słupkami – pachołkami, jak na Rynku. Stanowiska parkingowe projektuje się od strony ulicy Galla Anonima, z wjazdem od strony nowoutworzonej przecznicy. Tam też przejście piesze w głąb placu. Przewiduje się obramienie całości założenia ceglanym murem oporowym do wysokości 1 metra (100 cm). W zatoce placu od strony jeziora projekt zakłada wybudowanie wodotrysku lub kameralnej fontanny z rzeźbą brązową pelikana rozdziobującego własną pierś, jako symbolu opieki rodzicielskiej. Ten akcent stanowiłby nawiązanie do symboliki często stosowanej przez rycerzy zakonnych w miejscach ujęć wody. Wokół zatoki projekt zakłada rozmieszczenie ławek parkowych trwale przymocowanych do podłoża oraz oświetlenie lampami na stylowych słupach, wskazana iluminacja Kościoła. Ten plac w projektowanej formie musi być miejscem większych zgromadzeń przy wykorzystaniu na ten cel również powierzchni parkingu.

Lokalizacja tego placu w pobliżu Rynku pozwala na organizację większych imprez masowych przy stosownym rozdziale ich programu.

6.**Ulica Jagiełły**

Projekt zakłada konieczność ukształtowania architektury zieleni w sposób zorganizowany. Zieleń kształtowana w 3 piętrach, umożliwiająca ogląd panoramy w kierunku jeziora, oraz w kierunku Zamku.

Wymaga oddzielnego opracowania ze wskazaniem na przemieszanie gatunków iglastych drzew i krzewów bardzo nielicznie występujących w Sztumie.

W zakresie architektury na ul. Jagiełły należy dokonać remontów kapitalnych trzech budynków rozpoczynających zabudowę w kierunku skrzyżowania . są te zabudowania na posesjach o charakterze gospodarskim. Utrzymanie tego charakteru zabudowy wydaje się celowe tym bardziej, że zabudowa jest kompletna i charakterystyczna dla czasu powstania. Stosunkowo daleko posunięty stopień degradacji obiektów (różny dla poszczególnych budynków)wymaga opracowania dokumentacji remontowej zakładającej technologię tradycyjną, umożliwiającą przywrócenie ładu estetycznego budynków. Uporządkowania wymaga również ich otoczenie. Płoty, wjazdy, furty, to nierozłączne elementy tej architektury. Przy remoncie chodników należy uwzględnić materiały tradycyjne takie jak kostka granitowa lub cegła ceramiczna czerwona ułożona w „jodełkę". Wjazdy należy wybrukować kamieniem ciosanym z gładką główką lub kamieniem polnym o ujednoliconej wielkości, krawężniki granitowe.

7. **Ulica Osińskiego** z zabudową posadowioną wzdłuż murów obwodowych Starego Miasta.

To wieloaspektowy projekt zmierzający do naprawy bardzo zdegradowanej części miasta. Musi on być podzielony na zadania. Tak więc:

a jawi się tu konieczność gruntownych remontów budynków na całej długości zabudowy wzdłuż historycznych murów z przebudową elewacji od strony parku. Elewacje powinny uzyskać formę nawiązującą do historycznego

kontekstu miejsca. Podobnie całościowo należy rozwiązać projekt korony konstrukcji dachowych uwzględniający jej zróżnicowanie w wysokości przy jednakowym poszyciu ceramicznym.

b Występuje pilna konieczność odsłonięcia i rekonstrukcji murów obwodowych miasta. Ich zabezpieczenie i zachowanie przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności turystycznej Sztumu, a także polepszy wartość estetyczną przyległego bezpośrednio parku. W tym celu jak i kontekście rekultywacji założenia parkowego należy zlikwidować przyległe do muru „garażowisko"

c Pomiędzy murem obwodowym, a linią zabudowy należy zaprojektować i zrealizować chodnik brukowy, jako obejście trwale stabilizujące podłoże

d Jednocześnie z tym zadaniem należy zaprojektować i wykonać system odprowadzający wodę deszczową i gruntową poza wymienione tu mury, system drenów i kolektor o grawitacyjnym spadku wody

e W celu wykonania powyższych zadań należy również zabezpieczyć okresowo odpowiednią ilość mieszkań zastępczych na czas trwania poszczególnych remontów

Rewitalizacja tego projektu pozwoli uzyskać miastu kolejny, wartościowy z powodów historycznych i estetycznych kompleks zabudowy i częściowo rozwiązać problemy socjalne zakwaterowanych tam mieszkańców.

Społeczne powody konieczności tej inwestycji są oczywiste, ale też nie mniejsza potrzeba estetyczna i naukowa. Dla turystów jak i mieszkańców Sztumu zwiększy się czytelność granic Starego Miasta.

7a. – <u>Pozostałe mury obwodowe miasta</u>

Osobnego opracowania wymagają pozostałe mury obwodowe wokół Starego Miasta, zachowane w obszernych partiach. Takie opracowanie należy zlecić w uzgodnieniu z konserwatorem wojewódzkim.

Bezdyskusyjna jest ich wartość historyczna, a ich naprawa, odsłonięcie i ekspozycja przy właściwej iluminacji stanowić będzie atrakcje turystyczną. Pomimo, że utraciły znaczenie obronne, utrzymanie ich w należytym stanie, w tkance istniejącej zabudowy ma zasadnicze znaczenie kulturowe.
Wymagane jest tu także uporządkowanie otoczenia w celu wyraźnej ekspozycji.

8.**Ulica Władysława IV i Promenada nadbrzeżna nad Jeziorem Sztumskim**

Działanie na ulicy Władysława IV i wzdłuż promenady nadbrzeżnej obejmuje jeden projekt. Projekt ten obejmuje regulacje alei spacerowej w zakresie wyrównania nawierzchni traktu pieszego, ujednolicenia jego szerokości ograniczonej krawężnikiem oraz zaprojektowanie roślinności – drzew i krzewów ozdobnych. Projekt przewiduje też instalację architektury ogrodowej, rozlokowanej wzdłuż trasy, ławek wypoczynkowych (parkowe), oraz instalacje oświetlenia.
Z założenia projekt nie ingeruje w wartości krajobrazowe i przyrodnicze. Jego realizacja ma na celu udostępnienie i spopularyzowanie tej trasy jako alei spacerowej, oraz wyposażenie jej w niezbędne urządzenia umożliwiające bezpieczny wypoczynek.
Zatem przewiduje się urządzenie traktu pieszego od ulicy Władysława IV, do kąpieliska przy osiedlu nad jeziorem. Dostęp do tego traktu przewiduje się m.in. od ulicy Plebiscytowej ze Starego Miasta, od ulicy Kasztelańskiej od Parku przy ulicy Mickiewicza, od strony kąpieliska i Osiedla nad Jeziorem.
- nawierzchnia traktu- według projektu wykonawczego
- ograniczenie krawężnikiem betonowym
- szerokość traktu 3 m
- lampy oświetleniowe na słupach rozstawionych co 50 m (światło żarowe w kloszach)

- ławki parkowe rozstawione wzdłuż alei w zatokach, po dwie sztuki w odległości co 50 m, tak aby siedzisko znajdowało się w miejscu oświetlonym
- przy ławkach metalowe, otwarte kosze na śmieci
- na całej długości Promenady ustawione 3 altany- zadaszenia o konstrukcji drewnianej z siedziskami i stołem trwale umocowanym do konstrukcji- 3 różne konstrukcje: na planie koła, kwadratu, prostokąta o konstrukcji otwartej. Altany umiejscowione w zatokach z obejściem wokół. Zatoki obramione krawężnikiem
- wokół ławek strzyżony żywopłot z krzewów ozdobnych. Przy altanach kompozycje drzew i krzewów ozdobnych
- na całej trasie uzupełniony drzewostanowymi nasadzeniami drzew, szlachetnych gatunków liściastych i iglastych (dąb, lipa, jarząb, brzoza, świerk, sosna, daglezja, platan)
- nasadzenie w szpalerach po obu stronach traktu
- przy altanach projektuje się nasadzenia drzew w kępach, gatunkowo zróżnicowanych z przewagą jednego gatunku. Nasadzenie zorganizowane krajobrazowo
- linia elektryczna, kablowa, podziemna.

9. <u>Projekt przystani kajakowej przy kąpielisku nad Jeziorem Sztumskim</u>

Przystań kajakowa zlokalizowana jest bezpośrednio przy jeziorze Sztumskim. Projekt zakłada budowę nowego obiektu na miejsce istniejącego, murowanego baraku, nie spełniającego potrzeb w zakresie przechowywania sprzętu i organizacji życia sportowego oraz wypoczynku. Nowy obiekt przystani kajakowej projektuje się jako obiekt murowany zakomponowany tarasowo, częściowo nakryty dachem ceramicznym na słupach stanowiącym osłonę użytkowego tarasu. Projektowany budynek powinien mieć architekturę lekką, typową w kompozycji dla nadwodnych miejsc wypoczynku. Nowy obiekt przystani powinien rozwiązywać wiele problemów związanych bezpośrednio z przechowywaniem kajaków i łodzi, ich spławianiem i remontami, zapewniając

celowe i wymiarowe pomieszczenia garażowe i magazynowe. Jako obiekt o charakterze sportowym powinien mieścić pomieszczenia na siłownię, Fitness, pomieszczenia na szatnię, prysznice, sanitariaty i pomieszczenia biurowe.
Jego lokalizacja bezpośrednio przy kąpielisku wskazuje także na użytkowanie o charakterze wypoczynkowym z instalacją małej gastronomi.
Obiekt powinien być wyposażony w parking i podjazd do składowania łodzi. W celu sprawnego spławiania długo wymiarowego sprzętu sportowego przewiduje się regulację w zakresie drzewostanu (wycinka) od strony jeziora i budowę nowych pomostów lub jednego pomostu kasetowego składającego się z wielokrotności identycznych modułów pływających.

10. Projekt Parku pomiędzy Jeziorem Sztumskim, a ul.Mickiewicza.

Obszar ten wymaga wyprowadzenia ze stanu degradacji, podobnie jak przyległy bezpośrednio do niego obszar zajęty przez budynki Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Pomimo, że oba te projekty wymagają odrębnych opracowań, to należy uwzględnić ich wzajemne odniesienia i dokonać wymiany infrastruktury dla potrzeb obu tych projektów łącznie lub też w dwóch etapach realizacji tego przedsięwzięcia.
Projekt parku zakłada wyrównanie terenu i rekultywację upraw trawiastych pomiędzy wytyczonymi alejami.
Zakłada się też zachowanie istniejącego drzewostanu. Należy jedynie dokonać wycinki drzew chorych i nieatrakcyjnych pod względem pokroju.
Należy dokonać oceny pokroju koron drzew pozostałych i dokonać planowych regulacji ich pokroju przez wykwalifikowanych dendrologów oraz dokonać nasadzeń nowych w miejscach widocznych ubytków według projektu.
Proponowane gatunki to m.in. platan klonolistny, jarząb szwedzki, lipa srebrzysta, chmielograb europejski, dąb czerwony, dąb kolumnowy, miłorząb.
Ponieważ projekt zakłada rozwinięcie założenia parkowego w kierunku jeziora na drugą stronę drogi przejazdowej, proponuje się na tej drugiej części

projektowane krajobrazowo nasadzenia w kępach zwłaszcza dębu kolumnowego, żywotników (tuja), jarząbu pospolitego oraz krzewów ozdobnych przy założeniu, że będą one systematycznie prowadzone. Istniejący plan alejek parkowych powinien zostać zasadniczo zachowany, ale musi ulec niezbędnej regulacji poprzez ograniczenie nawierzchni alejek krawężnikiem.
Projektuje się również wytyczenie pieszego ronda na skrzyżowaniu dwóch centralnie wytyczonych alei z centralnie wybudowaną fontanną lub wodotryskiem. Wokół tego ronda projektuje się rozmieszczenie ławek parkowych w liczbie 8 i 20 ławek wzdłuż alei centralnej i bocznej od strony zachodniej parku. Park musi być wyposażony w kosze na śmieci.
Istniejące podwyższenie na planie koła o średnicy 17,5 m projektuje się przebudować zachowując jego wymiary obwodowe lecz obniżając wysokość i wznieść nad nim zadaszenie w formie kopuły lub zadaszenie typu namiotowego z poszyciem miedzianym lub ceramicznym, z „latarnią". Tak więc na istniejącym kolistym założeniu przewiduje się wznieść pawilon parkowy o konstrukcji drewnianej lub murowanej, w formie otwartej, kolistej arkady z dachem. Pomiędzy słupkami konstrukcji projektuje się balustradę, a wewnątrz po obwodzie koła małe stoliki okrągłe i krzesła kawiarniowe. Całość powinna pełnić funkcję letniej kawiarenki, w dalszej perspektywie obsługiwanej przez personel nowo powstałej kawiarni lub restauracji w kompleksie nowo projektowanych budynków na miejsce siedzisk ZGKiM.
Obok pawilonu, po obu stronach centralnej alei projektuje się utwardzenie nawierzchni cegłą klinkierową na planie dwóch prostokątów pod założenie dwóch bliźniaczych ogródków piwnych pod parasolami. W zatoce wschodniej parku, projektuje się usytuowanie parkingu zamkniętego dla mieszkańców ulic Osińskiego i Kasztelańskiej. Zastępować on będzie usunięte blaszane garaże od strony ulicy Mickiewicza projektuje się przebudowanie istniejących schodów do

zejścia na poziom parku. W pobliżu schodów, przy lewej, głównej alei projektuje się umiejscowienie obelisku pamięci z rzeźbą orła jako symbolu polskości (rzeźba nie powinna przedstawiać orła heraldycznego – herbu RP). Zaleca się przedstawienie wizerunku orła jako swobodnej kompozycji rzeźbiarskiej przedstawiającej orła biologicznego.

11.Projekt nowego założenia mieszkalno – usługowego przy ulicy Mickiewicza na zdegradowanym obszarze siedziby ZGKiM

Projekt zakłada wyburzenie wszystkich obiektów znajdujących się na tym obszarze i wybudowanie nowego założenia architektonicznego o charakterze mieszkalno – usługowym . przewiduje się wzniesienie zabudowy 3 kondygnacyjnej, zwartej na planie prostokąta z wewnętrznym dziedzińcem, w którego przestrzeni przewiduje się miejsca parkingowe dla mieszkańców, skwer trawiasty z placem na planie koła przeznaczonym dla wypoczynku oraz nasadzenie drzew o formowanej koronie. Jest to założenie otwarte dwoma przejazdami, wokół którego zaprojektowano drogę dla ruchu okrężnego z możliwością wjazdu i wyjazdu od strony ul. Mickiewicza i od strony ul. Władysława IV czy Plebiscytowej oraz parkowania przy zabudowie. Parking dla 30 samochodów. W przyszłości, w miarę potrzeb rozważyć możliwość wykonania dodatkowych miejsc parkingowych przy ul. Władysława IV (południowa strona od szczytu budynku po byłym ZGM) Kompozycja tej zabudowy, składająca się z 11 przylegających do siebie budynków, to stylizacja w kierunku architektury nowoczesnej, przy tradycyjnym założeniu kamienicowym ze skośnymi dachami pokrytymi dachówką.

Parter tej zabudowy projektuje się głównie jako przeszklone witryny z możliwością zlokalizowania tam sklepów, kawiarni, restauracji, pubów etc. Takie rozwiązanie rozrywki pozwoli na obsługę mieszkańców samego założenia oraz miasta. Handlowo – gastronomiczny parter może też pełnić funkcję usługową w te dni wolne od pracy dla użytkowników parku i nie tylko. Połączenie funkcji

przyległego parku z funkcją mieszkalną i usługową jest całościowym i wskazanym rozwiązaniem urbanistycznym. Całości dopełnia projekt wybudowania wolnostojącego budynku przy ul. Mickiewicza obok już istniejącego budynku. Powinien być to budynek o identycznej kubaturze i podobnej stylizacji architektonicznej zamykającej duże założenie urbanistyczne otoczone zielenią. Projekt daje możliwość przedsiębiorcom handlowym do podjęcia inwestycji w bardzo atrakcyjnym miejscu, niemal w centrum życia społecznego jaką jest ulica Mickiewicza.

12.Ulica Kochanowskiego – projekt zagospodarowania skarpy pomiędzy ulicą, a brzegiem Jeziora Barlewickiego.

Miasto Sztum przez stulecia było letniskiem dla mieszkańców większych ośrodków w bliższej i dalszej okolicy. Niemalże od początku założenia osada była najpierw folwarkiem zakonnym, „willą wiejską", następnie rezydencją wójtów i wyższych dostojników Zakonu Krzyżackiego z Wielkim Mistrzem włącznie.

Pocztówki XIX wiecznej i z początku wieku XX wskazują, że Sztum odwiedzany był licznie, nawet przez średniozamożne warstwy okolicznego społeczeństwa w celach wypoczynkowych. Ówczesne urządzenia i baza hotelowa (kilka hoteli i pensjonatów) zaspokajały oczekiwania tamtych letników. Dzisiaj ta baza jest nie odpowiednia wobec oczekiwań wczasowiczów sezonowych i turystów przywykłych do standardów, jakie może zaoferować dobrze urządzone letnisko czy kurort.

Jednakże Sztum nie zmiennie posiada warunki naturalne dla rozwoju tej gałęzi działalności ekonomicznej, jaką jest działająca, zorganizowana baza turystyczna, z urządzeniami dla potrzeb rekreacji, sportu i wypoczynku.

Wydaje się, że proces rewitalizacji miasta może zapoczątkować rozwój takiej bazy poprzez stworzenie warunków dla budowy prywatnych barów, pomostów i przystani, gromadzeniu sprzętu i urządzeń dla wypoczynku.

To jest jeden aspekt projektu. Drugi to wypełnienie przestrzeni miejskiej atrakcyjną zabudową bez naruszania istniejącego układu urbanistycznego. Program rewitalizacji musi współbrzmieć z planem miejscowym.
Tak więc w celu realizacji projektu, o którym mowa, należy dokonać podziału gruntu na wymienionej skarpie, umożliwiającego budowę pensjonatów prywatnym przedsiębiorcom, zaprojektować i wykonać kompletną infrastrukturę, uporządkować stosunki własnościowe i inne prawne, znoszące wszystkie przeszkody w realizacji projektu.
Projekt zakłada przebudowę pensjonatów na wyżej wymienionej skarpie, na siedmiu działkach budowlanych, wolnostojących, jednakże w jednej linii zabudowy z dojazdem od strony ul. Kochanowskiego i od strony projektowanej Promenady. Poniżej tej zabudowy projektuje się budowę tarasów kawiarniowych z widokiem na jezioro i parkingów wewnętrznych na posesjach.
Początek linii zabudowy projektuje się od hali targowej w kierunku obszaru zalesionego.
Przed sprzedażą działek należy zaprojektować cały obszar z podziałem na indywidualne projekty realizacyjne, przyjmując wartościową i jednorodną koncepcje.
Gmina powinna dokonać zbycia działek podmiotom prywatnym wraz z projektami ich zabudowy na warunkach określonych przez gminę.
Zakładając, że okres rewitalizacji każdej z budów nie przekroczy trzech lat. Dlatego do tego czasu powinny obowiązywać warunki dzierżawy wieczystej z możliwością wypowiedzenia umów, kupna, sprzedaży. Natychmiast po odbiorze budów, właściciele muszą mieć możliwości zmiany rachunków umów bez ponoszenia dodatkowych kosztów. Projekt proponuje tez zmianę zagospodarowania hali targowej po uprzednim jej remoncie, w póŹniejszym terminie na przestrzeń klubowo – handlową z możliwością organizacji zabaw

tanecznych i dyskotek, z małą gastronomią włącznie pod portrety pensjonariuszy i społeczności lokalnej.

Funkcję handlową w tej sytuacji przejął by w całości istniejący plac targowy przyległy do hali. Zagospodarowanie go musi uwzględniać zadaszenia i kramy oraz wolnostojące stoiska stałe, wymagające osobnego zaprojektowania.

Sama Promenada to trakt pieszo jezdny z chodnikiem, oświetleniem i siedziskami. Zakłada się też budowę pomostów w liczbie odpowiadającej ilości pensjonatów. Pomosty te stanowić powinny integralną część poszczególnych posesji dla użytkowników i właścicieli pensjonatów.

13.Projekt rewitalizacji Osiedli mieszkaniowych.

Podstawowym założeniem tego projektu jest organizacja przestrzeni osiedlowej umożliwiająca lokalizację obiektów usługowych, miejsc wypoczynku, placów gier i zabaw, zagospodarowanie przestrzeni zielenią na trzech (3) poziomach – piętrach. Także wybudowanie dojazdów i chodników oraz ścieżek rowerowych. Projekt zakłada odpowiednie co do charakteru miejsca wyposażone w urządzenia.

Przykładowo lokalizowane na osiedlach placówki usługowe to m.in. pracownia krawiecka, zakład fryzjerski lub kosmetyczny, bar, kawiarnia, kiosk, sklep spożywczy, zakład szewski.

Usprawnienia wymagają układy komunikacyjne dające możliwość podjazdu dla służb specjalnych oraz taksówek i samochodów transportowych oraz remonty istniejących dróg, o ile nie zachodzi konieczność ich przeprojektowania.

Opracowania wymaga kolorystyka i mała architektura do słupa ogłoszeniowego włącznie. Projekt zakłada też tworzenie warunków dla przeprowadzenia inwestycji termoizolacyjnych, wymiany pokryć dachowych z eternitu na pokrycia ekologiczne i rozwoju bądź modernizacji wyeksploatowanej infrastruktury i instalacji elektrycznych, grzewczych, gazowych i wodno – kanalizacyjnych.

A Uwarunkowania ochrony środowiska

Projektowane działania rewitalizacyjne w mieście Sztum nie naruszają stanu środowiska naturalnego. Ze swojej istoty natomiast zakładają działania naprawcze w zakresie infrastruktury:

- wodno – kanalizacyjnej
- ochrony wód i sieci wodociągowej
- ochrony powietrza
- sieci ciepłowniczych
- instalacji energetycznych
- gospodarki odpadami
- ochrony zieleni

W trakcie realizacji wybranych projektów rewitalizacyjnych następować będzie identyfikacja stanu infrastruktury i doprowadzenia jej do właściwego stanu, poprawiającego oddziaływanie na środowisko, poprzez remonty, wymianę lub budowę nowych urządzeń.

Projekty rewitalizacyjne niniejszego programu muszą uwzględniać modernizację lub budowę nowych ujęć wody pitnej, dostępnych dla mieszkańców, takich jak pompy, studnie awaryjne sięgające żył wodnych odpowiednio zabezpieczonych.

A Infrastruktura techniczna na obszarze miasta

Infrastruktura techniczna na obszarze miasta jest w znacznym stopniu wyeksploatowana, zwłaszcza w zakresie sieci ciepłowniczych, wodociągowych i głównego ujęcia wody pitnej: jedynym źródłem energii cieplnej jest Ciepłownia w Sztumie wyposażona w kotły parowe zbudowane

w 1980 r. i jeszcze starsze kotły wodne z 1975 i 1978 roku w liczbie dwóch kotłów parowych i trzech wodnych.

Podstawowym paliwem jest miał węglowy. Pobór energii określa się na 18,3 MW. Odbiorcy energii cieplnej podzieleni są na 8 części osiedlowych z węzłami grupowymi:

1. Morawskiego
2. Różane
3. Parkowe
4. Reja
5. Młyńska
6. Plac Wolności
7. S.P.ZOZ
8. Węzły budynkowe

Przystępując do realizacji programu rewitalizacji w zakresie poszczególnych projektów obszarowych, należy dokonać oceny stanu technicznego sieci ciepłowniczej w tych obszarach i uwzględnić jej modernizacje lub wymianę w zależności od potrzeb. W ten sposób należy wyeliminować naprawy na obszarach wyprowadzonych z kryzysu, co zapobiegnie zniszczeniu nowo zrealizowanych substancji.

Dotyczy to również sieci kanalizacyjnej i wodociągowej oraz podziemnej sieci energii elektrycznej, której zastosowanie jest konieczne z uwagi na potrzebę eliminacji z krajobrazu miasta słupów i napowietrznych linii przesyłowych. Wymiana lub modernizacja infrastruktury technicznej jest podstawową i bezwarunkową koniecznością, rozpoczynającą każdy proces rewitalizacyjny w zakresie przeobrażeń substancji materialnej miasta.

W osobnych dokumentach strategicznych, dotyczących rozwoju gospodarczego, przestrzennego i społecznego miasta i gminy należy określić

zakresy i terminy realizacji zadań inwestycyjnych bieżących i wieloletnich dotyczących infrastruktury technicznej we wszystkich zakresach.

Wiąże się to z tym, że źródła energetyczne, sieci energetyczne i wodno – kanalizacyjne są mocno wyeksploatowane i wymagają:

1. Stworzenia systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych.
2. Modernizacji sieci wodociągowych wraz z modernizacją głównego ujęcia wody pitnej.
3. Modernizacji przepompowni ścieków.
4. Modernizacji lub wymiany części sieci ciepłowniczej (CO) i ciepłej wody.
5. Wymiany wszystkich instalacji zewnętrznych węzłów grupowych sieci ciepłowniczej.
6. Podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej obiektów na obszarze Starego Miasta w celu ograniczenia emisji spalin.

A Identyfikacja problemów

Materialne:

- braki w budowie zorganizowanej
- zdegradowana struktura istniejącej substancji architektonicznej
- niezadowalający stan urządzeń głównego źródła ciepła
- niewłaściwe rozwiązania komunikacyjne
- zły stan nawierzchni ciągów pieszych i jezdnych
- brak naturalnych ujęć wody pitnej (awaryjne pompy i studnie w sytuacjach zagrożenia skażeniem, oraz ulicznych ujęć wody wodociągowej pitnej)
- niezadowalający stan urządzeń ujęcia wody pitnej i sieci wodociągowej
- braki w infrastrukturze technicznej (kanalizacja deszczowa i wyeksploatowana sieć energetyczna
- brak siedzisk w ciągach ruchu pieszego
- brak właściwego zorganizowania terenów zielonych i gospodarowania nimi

- złe i niedostateczne rozwiązania w zakresie likwidacji barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych

Społeczne:

- wysoki poziom bezrobocia
- niski poziom zamożności
- niski przyrost nowych mieszkań
- brak miejsc pracy w budownictwie dla osób z wykształceniem zawodowym
- brak miejsc pracy w zakładach około budowlanych
- brak miejsc pracy w zakładach produkcyjnych
- niska dochodowość na głowę mieszkańca
- niska konsumpcja towarów i usług
- wysokie koszty opodatkowania zakładów wytwórczych
- wysokie koszty funkcjonowania zakładów rzemieślniczych i brak perspektyw zatrudnienia i kształcenia zawodowego w tych zakładach
- zagrożenie upadkiem niektórych branż rzemieślniczych
- migracja bezrobotnych z sektora rolniczego do miasta
- marginalizacja i alienacja środowisk po byłych PGR- ach
- zagrożenie wykluczeniem społecznym środowiska bezrobotnych i bezdomnych w mieście i gminie
- bezradność w prowadzeniu gospodarstw domowych

Zasadniczym celem rewitalizacji jest nie tylko ożywienie gospodarcze, ale również społeczne miasta - zachęcanie do rozwijania nowych form aktywności gospodarczej generujących miejsca pracy, zwiększenie potencjału turystycznego i kulturalnego, nadanie obiektom i terenom zdegradowanym nowych funkcji, oferowanie infrastruktury do prowadzenia działalności dostosowanej do potrzeb nowych firm. Uwarunkowania miasta, jakimi są, z jednej strony sytuacja społeczno-ekonomiczna, duże bezrobocie, brak perspektyw do rozwijania na

dużą skalę działalności przemysłowej, a z drugiej strony możliwości, jakie tworzą walory kulturowe i przyrodnicze Sztumu i okolicy, skłaniają do poszukiwania nowych możliwości tworzenia miejsc pracy dla mieszkańców oraz wzrostu atrakcyjności osadniczej i inwestycyjnej miasta.

Celem rewitalizacji jest m. in. podniesienie standardu życia również najuboższych mieszkańców miasta poprzez poprawę warunków zamieszkania i infrastruktury, tzw. „prewencję" socjalną, uprzedzającą degradację osób i grup zagrożonych marginalizacją lub wykluczeniem, „naprawę", tj. włączenie osób i grup bezrobotnych w rynek pracy, a także zwiększenie oferty mieszkaniowej dla ludzi o różnym stopniu zamożności, w tym dla osób niepełnosprawnych i w starszym wieku.

Wśród niewątpliwych mocnych stron miasta Sztum nie można zapominać również o jego słabych stronach, do których zaliczyć należy utrzymujący się bardzo wysoki stopień bezrobocia, konieczność zabezpieczania w budżecie miasta i gminy środków na pomoc społeczną dla rodzin dotkniętych bezrobociem, pojawiające się nowe problemy i napięcia społeczne, niski poziom zamożności społeczności lokalnej, ograniczający zdolność prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek, wzrost patologii społecznych, ubóstwo, marginalizacja i alienacja mieszkańców byłych PGR.

Cele Lokalnego Programu Rewitalizacji odpowiadają priorytetom dokumentów strategicznych (krajowych, regionalnych i lokalnych), w tym również dokumentów służących wdrażaniu funduszy strukturalnych w Polsce, które zakładają m. in. zapewnienie bezpieczeństwa socjalnego mieszkańców, przeciwdziałanie społecznej bierności i wyuczonej bezradności,przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu osób i rodzin.

Struktura demograficzna i społeczna miasta Sztum.

Teren miasta Sztum zamieszkuje **10.388** mieszkańców (wg stanu na dzień 26.09.2006r. – dane z ewidencji ludności), w tym kobiety stanowią 5.490 osób,

a mężczyźni 4.898 osób. W strukturze ludności miasta w wieku przedprodukcyjnym jest 2.718 osób, produkcyjnym 6.655 osób, natomiast poprodukcyjnym 1.015 osób.

Miasto Sztum dotknięte jest wysokim stopniem bezrobocia strukturalnego. Według informacji Wojewódzkiego Urzędu Pracy w Gdańsku stopa bezrobocia w powiecie sztumskim na koniec czerwca 2006 r. wyniosła 34 %. W mieście Sztum natomiast na dzień 30 czerwca 2006 r. zarejestrowanych było 875 bezrobotnych, w tym 515 kobiet (58,9 % ogółu bezrobotnych).

Grupy społeczne wymagające wsparcia.

Miasto i gmina Sztum dotknięta jest szczególnie wysokim bezrobociem. Spowodowane to jest to w szczególności małą liczbą zakładów pracy, jak również likwidacją byłych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej. Znaczna część ludności lokalnej to osoby korzystające z pomocy Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Sztumie, których często jedynym źródłem utrzymania są zasiłki rodzinne oraz świadczenia z pomocy społecznej.

Pomocy społecznej na zasadach określonych w ustawie o pomocy społecznej Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej udziela osobom i rodzinom w szczególności z następujących powodów: ubóstwa, bezrobocia, bezradności w sprawach opiekuńczo – wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego, niepełnosprawności, długotrwałej choroby, potrzeby ochrony macierzyństwa. Z pomocy korzystają również osoby dotknięte problemem alkoholowym, z trudnościami w przystosowaniu do życia po opuszczeniu zakładu karnego.

W I półroczu 2006r. z różnych form pomocy skorzystało **835** środowisk, w tym w mieście 431. W trybie decyzji świadczenia z pomocy społecznej przyznano dla 1317 osób.

Powodem przyznania pomocy była trudna sytuacja życiowa, a w szczególności:

- ubóstwo (701 rodzin),
- bezrobocie (558 rodzin),
- niepełnosprawność (268 rodzin),
- długotrwała choroba (95 rodzin),
- bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego (58 rodzin),
- i inne powody, np. alkoholizm (34 rodziny), bezdomność (24 osoby), przemoc w rodzinie (20 rodzin), potrzeba ochrony macierzyństwa (15 rodzin), trudności w przystosowaniu do życia po opuszczeniu ZK (9 rodzin).

Jak wynika z danych MGOPS w Sztumie najliczniejszą pod względem wiekowym grupę osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej stanowią mieszkańcy powyżej 18 roku życia. Jeśli natomiast przyjrzymy się odbiorcom pomocy społecznej pod kątem aktywności zawodowej, to najliczniejszą grupę stanowią osoby, które nie pracują, a więc nie mają żadnego źródła utrzymania.

Za najważniejsze problemy w mieście i gminie Sztum uznać należy bezrobocie, alkoholizm oraz postępującą biedę. Te trzy problemy, silnie ze sobą skorelowane, z coraz większą intensywnością dotykają mieszkańców i w niedalekiej przyszłości mogą być jeszcze bardziej odczuwalne. Ponadto można zauważyć tendencje wzrostowe zarówno problemów związanych z pogłębiającym się długotrwałym bezrobociem, jak i nadużywaniem alkoholu oraz, co za tym idzie, postępującą biedą. Zjawisko alkoholizm należy przy tym wyróżnić jako ciągle narastające, negatywne zjawisko społeczne. Poważnym i narastającym problemem jest również ubożenie mieszkańców miasta i gminy. Jest ono spowodowane wzrostem bezrobocia i przyczynia się do pogłębiania patologii społecznych, wzrostu niewydolności opiekuńczo-wychowawczej rodzin

oraz bezdomności. Przyczyn takiego stanu rzeczy doszukuje się również w niedostatecznej organizacji czasu wolnego dzieci i młodzieży.

Za osoby, których w największym stopniu dotykają lokalne problemy społeczne, uznać należy dzieci i młodzież, przede wszystkim te pochodzące z rodzin biednych, wielodzietnych. Jest to spowodowane głównie ubóstwem, brakiem miejsc pracy oraz miejsc organizujących opiekę i wsparcie.

Za szczególnie narażonych wskazać trzeba osoby bezrobotne, w tym młodzież
i absolwentów szkół szukających pracy oraz osoby z najniższym wykształceniem. Kolejną grupą mieszańców, która odczuwa skutki problemów społecznych, są ludzie starsi i samotni.

W kwestii związanej z wyborem odbiorców, do których powinna trafiać pomoc, uznać należy iż w pierwszej kolejności wspierać należy dzieci i młodzież, rodziny dysfunkcyjne, ubogie, osoby bezrobotne, środowiska pracowników byłych PGR-ów, osoby z problemem alkoholowym, narkomanów i rodziny wielodzietne.

Pomoc społeczna powinna otaczać opieką również osoby samotne i stare.

A Główni pracodawcy

<u>Sfera budżetowa</u>

- oświata
- sądownictwo
- służba zdrowia
- służby specjalne
- administracja samorządowa
- państwowe służby specjalne
- administracja komunalna

Sfera publiczna

- bankowość
- instytucje ubezpieczeniowe
- telekomunikacja
- transport publiczny i prywatny
- handel i usługi

Sfera wytwórczości prywatnej

- rzemiosło
- drobne zakłady produkcyjne

Budownictwo

- zakłady prywatne
- hurtownie i składy

Branża handlowa

- sklepy
- składy

Branża gastronomiczna

- restauracje
- bary
- kioski

Wykaz ilości przedsiębiorców według branż na dzień 25 wrzesień 2006 r.

Naprawa sprzętu AGD	3
Usługi biurowe	47
Usługi budowlane	102
Usługi bytowe	63
Usługi edukacyjne	1
Instalatorstwo elektryczne	10
Usługi fryzjerskie i kosmetyczne	13
Gastronomia	33

Handel detaliczny	205
Handel obwoŹny	75
Handel hurtowy	39
Usługi informatyczne	12
Instalatorstwo co, wod. kan, gaz	12
Usługi komunalne	2
Krawiectwo	5
Kursy języków obcych	1
Malarstwo tapicerstwo	5
Mechanika pojazdowa	34
Usługi medyczne	10
Usługi pielęgniarskie	12
Pośrednictwo handlowe	46
Usługi prawnicze	4
Produkcja materiałów budowlanych	5
Produkcja art. Przemysłowych	11
Produkcja spożywcza	11
Mechanika maszyn rolniczych	11
Naprawa sprzętu RTV	8
Stolarstwo	21
Usługi szewskie	1
szklarstwo	3
Tapicerstwo i kaletnictwo	1
Transport ciężarowy	65
Transport osobowy	13
Ubezpieczenia	9
Usługi weterynaryjne	11
Zegarmistrz i złotnik	3

Ślusarstwo 24

Łączna ilość przedsiębiorców 1214

Informacje dot. pomocy dla pracodawców na tworzenie nowych miejsc pracy

1) W porozumieniu z Powiatowym Urzędem Pracy w ramach limitu posiadanych przez PUP środków można skorzystać z następujących form pomocy na zatrudnienie bezrobotnych zarejestrowanych w PUP:

- refundacji kosztów wyposażenia i doposażenia stanowisk pracy dla bezrobotnych skierowanych na te miejsca pracy – pomoc w wysokości 500% średniej krajowe (2.427,27 zł) na jedno stanowisko – warunkiem otrzymania pomocy jest m.in. utrzymanie nowo utrzymanych miejsc pracy przez okres 2 lat w przypadku MŚP i przez 3 lata przez większych przedsiębiorców.
- lub refundacji kosztów zatrudnienia bezrobotnego w ramach robót interwencyjnych przez okres 1 roku co drugi miesiąc w wysokości najniższego wynagrodzenia wraz z pochodnymi lub refundacja przez okres 6 miesięcy , co miesiąc w wysokości zasiłku dla bezrobotnych wraz z pochodnymi – warunkiem jest utrzymanie tego stanowiska przez 24 miesiące.
- lub szkoleń bezrobotnych pod potrzeby pracodawcy; Powiatowy Urząd Pracy prowadzi szkolenia bez ograniczeń pod warunkiem, ze przeszkoleni bezrobotni zostaną zatrudnieni przez tego pracodawcę, możliwe jest szkolenie w siedzibie i na sprzęcie pracodawcy przez wskazaną przez niego firmę szkolącą pod warunkiem, że firma ta ma zarejestrowaną działalność szkoleniową w Wojewódzkim Urzędzie Pracy.

- Jeżeli szkolenie w siedzibie pracodawcy przeprowadza firma nie zarejestrowana w Wojewódzkim Urzędzie pracy, to Powiatowy Urząd Pracy nie może pokryć kosztów szkolenia, natomiast może pokryć koszty wypłaty zasiłku dla bezrobotnych osobom skierowanym do pracodawcy na to szkolenie w ramach przygotowania zawodowego. Na przygotowanie zawodowe można skierować bezrobotnych na okres od 3 do 6 miesięcy.

Przy wszystkich formach pomocy wnioskodawca musi spełniać warunek prowadzenia działalności gospodarczej od co najmniej 6 miesięcy oraz spełniać warunki określone w przepisach prawa, o których mowa w regulaminie refundowania kosztów wyposażenia i doposażenia stanowisk pracy dla skierowanych bezrobotnych z powiatu sztumskiego, obowiązującym w Powiatowym Urzędzie pracy w Sztumie.

Uwaga: w przypadku inwestycji o dużej wartości lub zakładającej wysoki poziom zatrudnienia – należy stworzyć możliwość objęcia pomocą Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Warunki prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej określają przepisy ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz przepisy ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. o warunkach dopuszczalności i nadzorowaniu pomocy publicznej dla przedsiębiorców wraz z wydanymi do nich przepisami wykonawczymi.

Zgodnie z przywołanymi powyżej przepisami, zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Strefy, udzielone przez zarządzającego

strefą w imieniu ministra właściwego ds. gospodarki, uprawnia przedsiębiorcę do korzystania z pomocy publicznej.

Zezwolenie, udzielane po przeprowadzeniu przetargu lub rokowań podjętych na podstawie publicznego zaproszenia, określa przedmiot działalności gospodarczej oraz warunki dotyczące w szczególności:

* dokonania przez przedsiębiorcę inwestycji na terenie strefy o wartości przewyższającej określoną kwotę,
* zatrudnienia przez przedsiębiorcę przy prowadzeniu działalności gospodarczej na terenie strefy przez określony czas określonej liczby pracowników.

Zwolnienia podatkowe

Przedsiębiorca, który spełni warunki określone zezwoleniem, będzie mógł uzyskać pomoc regionalną w formie zwolnień podatkowych z tytułu:

* kosztów nowej inwestycji w wysokości 50% tych kosztów (40% dla Gdańska). Maksymalną wielkość pomocy podwyższa się odpowiednio o 15 punktów procentowych, jeśli przedsiębiorca jest małym lub średnim przedsiębiorcą.

i/lub

* tworzenia nowych miejsc pracy, w wysokości 50% (40% dla Gdańska) dwuletnich kosztów pracy nowo zatrudnionych pracowników, obejmujących koszty pracy brutto tych pracowników, powiększonych o wszystkie obowiązkowe płatności związane z ich zatrudnieniem, ponoszonych przez przedsiębiorcę od dnia zatrudnienia tych pracowników. Maksymalną wielkość

pomocy podwyższa się odpowiednio o 15 punktów procentowych, jeśli przedsiębiorca jest małym lub średnim przedsiębiorcą.

Pomoc przeznaczona na nowe inwestycje może być udzielana wraz z pomocą na tworzenie nowych miejsc pracy pod warunkiem, że łącznie wielkość tych pomocy nie przekracza maksymalnej wielkości pomocy, przy czym dopuszczalną wielkość pomocy określa się jako iloczyn maksymalnej intensywności pomocy i wyższej kwoty kosztów: nowej inwestycji lub dwuletnich kosztów pracy nowo zatrudnionych pracowników.

Pomoc w Strefie może być udzielana łącznie z inną pomocą na nowe inwestycje lub tworzenie nowych miejsc pracy, bez względu na jej źródło i formę pod warunkiem, że łącznie wartość pomocy nie przekroczy dopuszczalnej wielkości pomocy publicznej.

Pomoc na wspieranie nowych inwestycji

Przedsiębiorca inwestujący na obszarze Pomorskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej może uzyskać pomoc publiczną w wysokości do 40% w Gdańsku i 50% na pozostałych terenach (dla małych i średnich przedsiębiorstw limity te wynoszą odpowiednio: w Gdańsku - 55%, na pozostałych terenach - 65%) kosztów inwestycyjnych przy minimalnej wysokości inwestycji wynoszącej 100.000 euro oraz pod warunkiem prowadzenia działalności zgodnie z warunkami zezwolenia i zachowania prawa własności do składników majątkowych, z którymi związane były wydatki inwestycyjne przez co najmniej 5 lat.

Warunkiem udzielenia pomocy z tytułu nowej inwestycji jest udział środków własnych przedsiębiorcy rozumianych jako środki, które nie zostały uzyskane w ramach udzielonej mu pomocy, wynoszących co najmniej 25% całkowitych kosztów inwestycji.

W przypadku pomocy strefowej udzielanej przedsiębiorcy na realizację dużego projektu inwestycyjnego maksymalną wielkość pomocy ustala się według wzoru:

$I = R \times (50 \text{ mln euro} + 0{,}5 \times B + 0{,}34 \times C)$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

I - wielkość pomocy dla dużego projektu inwestycyjnego,

R - intensywność pomocy dla obszaru lokalizacji inwestycji,

B - wielkość kosztów inwestycji kwalifikujących się do objęcia pomocą powyżej 50 mln euro nie przekraczająca 100 mln euro,

C - wielkość kosztów inwestycji kwalifikujących się do objęcia pomocą przekraczająca 100 mln euro,

przy czym dużym projektem inwestycyjnym jest projekt nowej inwestycji, której koszty kwalifikujące się do objęcia pomocą regionalną przekraczają równowartość 50 mln euro, a koszty te obejmują wydatki ponoszone w okresie 3 lat przez jednego lub więcej przedsiębiorców.

Przykłady:

a/ dla inwestycji o kosztach 51 mln euro:

I = 0,5 x (50 mln euro + 0,5 x 1 mln euro +0, 34 x 0,0) = 25,25 mln euro

b/ dla inwestycji o kosztach 150 mln euro:

I = 0,5 x (50 mln euro + 0,5 x 50 mln euro + 0,34 x 50 mln euro) = 46,0 mln euro

Pomoc na tworzenie nowych miejsc pracy

Zwolnienie od podatku dochodowego z tytułu tworzenia nowych miejsc pracy przysługuje począwszy od miesiąca, w którym przedsiębiorca rozpoczął ponoszenie kosztów pracy, aż do wyczerpania dopuszczalnej pomocy regionalnej pod warunkiem utrzymania nowo utworzonych miejsc pracy przez określony w zezwoleniu czas.

Przez nowo zatrudnionych pracowników uważa się liczbę pracowników zatrudnionych po dniu uzyskania zezwolenia, w związku z realizacją nowej inwestycji jednak nie później niż w okresie trzech lat od zakończenia inwestycji. Liczba pracowników oznacza pracowników zatrudnionych na pełnych etatach w okresie jednego roku wraz z pracownikami zatrudnionymi na niepełnych etatach oraz pracownikami sezonowymi, w przeliczeniu na pełne etaty.

A Podział Programu Rewitalizacji na projekty i zadania inwestycyjne

Projekty

1 Pierzeja wschodnia Placu Wolności (Rynek) jako założenie architektoniczne zwartej zabudowy pięciu budynków od strony ściany wschodniej i pozostałych sześciu budynków tego samego założenia.

Wszelkie działania projektowanie pierzei należy poprzedzić badaniami archeologicznymi, które pomogą ustalić pierwotny układ zabudowy i proponowaną rekonstrukcję kamieniczek wykonać na zachowanych fundamentach lub ich śladach

2 Nawierzchnia Placu Wolności

3 Przebudowa elewacji bloku na ścianie południowej Placu Wolności

4 Naprawa i przebudowy elewacji budynków na ścianie północnej Placu Wolności

5 Remont elewacji kamienicy mieszczańskiej na ścianie zachodniej Placu Wolności

6 Przebudowa placu przykościelnego

7 Budowa parkingów – pergoli na ul. Związku Jaszczurczego

8 Remonty zabudowy parterowej na ulicy Plebiscytowej jako jeden projekt inwestycyjny

9 Konserwacja i rekonstrukcja murów obwodowych (obronnych)na ulicy Osińskiego

10 Konserwacja i rekonstrukcja Wzgórza Zamkowego

11 Remonty budynków w linii murów obronnych na ul. Osińskiego

12 Elewacje starej zabudowy na ul. Mickiewicza

13 Park

14 Projekt rozbiórki zespołu zabudowań ZGKiM przy ul. Baczyńskiego

15 Projekt nowego założenia architektonicznego przy ul. Baczyńskiego

16 Promenada nadbrzeżna nad Jeziorem Sztumskim

17 Ulica Kochanowskiego

18 Promenada nadbrzeżna nad Jeziorem Barlewickim

19 Hala targowa i plac targowy

20 Osiedle Różane

21 Osiedle Parkowe

22 Inne osiedla

23 Bloki przy ul. Mickiewicza

24 Elewacje nowej zabudowy przy ulicy Mickiewicza

25 Projekt restauracji zabudowy młyna (własność prywatna) przy ul.Mickiewicza. utrzymanie bryły w pierwotnym założeniu, remonty główne elewacji, opierzenia, konstrukcji i poszycia dachowego – projekt we współpracy z właścicielem prywatnym.

26 Projekty elewacji dwóch budynków (własność prywatna) przy ul.Mickiewicza, przyległych do placu targowego przed halą targową.

27 Projekty infrastrukturalne

Zadania inwestycyjne

1. Wymiana infrastruktury na Placu Wolności
2. Budowa infrastruktury sanitarnej na końcu ul. Plebiscytowej (zespół budynków parterowych) – projekty remontów i projekt aranżacji całości
3. Projekty i realizacja napraw, modernizacji i budowy infrastruktury na pozostałych obszarach rewitalizowanych
4. Ściana wschodnia Placu Wolności

a)projekt budowlany architektury

b)projekt rewitalizacyjny dziedzińca wewnętrznego

dla 4 a i b opracowanie dokumentacji technicznej i projektów wykonawczych realizację zadań wykonawczych określą osobne dokumenty i umowy zlecenia zawarte przez Burmistrza Miasta i Gminy

1. Projekt budowlany wykonawczy przebudowy elewacji bloku na ścianie południowej Placu Wolności
2. Projekty wykonawcze elewacji starej zabudowy
3. Projekt budowlany i wykonawczy przebudowy nawierzchni Placu Wolności

4. Projekty – dokumentacja techniczna budowy parkingów we wskazanych obszarach
5. Projekt i dokumentacja techniczna fontanny na Plac Wolności
6. Dokumentacja techniczna + projekt fontanny na placu przykościelnym i w parku
7. Dokumentacja techniczno – wykonawcza przebudowy nawierzchni i placu przykościelnego
8. Projekt wykonawczy instalacji oświetlenia Placu Wolności i placu przykościelnego
9. Ul. Osińskiego

Dokumentacja techniczna remontów budynków i elewacji

1. Dokumentacja techniczna konserwacji i rekonstrukcji murów
2. Rekultywacja Parku

- projekt architektury zieleni
- projekt koncepcyjny, budowlany pawilonu na planie koła
- projekt techniczny regulacji i obramienia krawężnikiem alejek parkowych

16.Zespół budynków ZGKiM

- projekt rozbiórki zabudowy istniejącej
- projekt budowlany i wykonawczy nowego założenia
- projekt infrastruktury
- projekt wykonawczy dróg

17. Promenada nad jeziorem Sztumskim

- projekt nasadzeń drzew
- projekt regulacji ścieżki – traktu spacerowego
- projekt altan
- projekty oświetlenia

18. Promenada nad jeziorem Barlewickim

- projekt wykonawczy regulacji traktu

- projekt oświetlenia
- projekty inwestycji nabrzeżnych (pomosty)
- projekt nasadzeń
- projekty architektury pensjonatów
- projekty wykonawcze i budowlane
- projekty zagospodarowania nasadzeń zieleni

19. Jednostkowe projekty termoizolacji bloków
20. Projekty przeobrażeń komunikacyjnych
21. Projekty nasadzeń na osiedlach
22. Projekty placów zabaw i gier
23. Projekt całościowy rozwiązań kolorystycznych architektury w mieście
24. Realizacja zadań wymienionych w punktach: 1– 23

A Analiza SWOT

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
Ośrodek administracji powiatowej, miejskiej i gminnej	**Niepełna i wyeksploatowana infrastruktura miejska**
Możliwość współpracy z samorządem powiatowym	**Miasto na uboczu głównych szlaków komunikacyjnych**
Miasto na historycznym szlaku i w bezpośrednim związku w aspekcie turystyczno – poznawczym z Malborkiem	**Zdegradowana struktura elewacji zabytkowych budynków**
Zachowany zespół zabudowy zamku średniowiecznego	
Walory rekreacyjne bezpośredniego otoczenia	
	Niski poziom inwestycji
Zwarta zabudowa przejrzyście rozplanowane miasto	**Duże bezrobocie**
SZANSE	
Zwiększenie środków budżetowych i	
	ZAGROŻENIA

Zwarta zabudowa przejrzyście rozplanowane miasto	**Duże bezrobocie**
SZANSE	
Zwiększenie środków budżetowych i	
	ZAGROŻENIA

	Wzrost zagrożeń społecznych (korupcja, przestępczość)

V. PLAN FINANSOWY PROGRAMU REWITALIZACJI NA LATA 2007 – 2013

A źródła finansowania programu rewitalizacji

- Budżet jednostek Samorządu Terytorialnego
- Budżet miasta Sztum

W WIELOLETNIM PLANIE INWESTYCYJNYM PRZEWIDUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE ŚRODKI:

ROK 2008-2009 zagospodarowanie centrum Sztumu w celu stworzenia warunków dla ożywienia gopsodarczego i spolecznego (wt ym zagospodarowanie Wzgórza Zamkowego i Bulwaru nad. jeź. Sztumskim

- realizacja projektu uwarunkowana jest pozyskaniem środków z UE lub innych
- Budżet Państwa:

- Dotacje celowe Ministerstwa Gospodarki
- Dotacje celowe Ministerstwa Kultury Dz.N.
- Dotacje celowe Ministerstwa Sportu
- Współfinansowanie inwestycji drogowych (Woj. Zarządu Dróg)

- Budżet Funduszy
  - Dotacje Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, do 50% nakładów inwestycyjnych
  - Dotacje PEFRON
- Środki prywatne
  - Wkład finansowy prywatnych właścicieli budynków, który realizować będą inwestycje naprawcze
  - Wkład finansowy inwestorów prywatnych, spółek, przedsiębiorstw, którzy przystąpią do wykupu działek budowlanych i podejmą realizację nowych założeń architektonicznych

- Środki UE

Środki finansowe z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego – do 75% całości kwalifikowanych kosztów na realizację poszczególnych projektów – inwestycji

- Inne, w tym pozyskane z umów w skutek sprzedaży, zamiany, przejęcia gruntów i obiektów z innymi podmiotami.
  - Środki pomocowe dotyczące rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw.

UWAGI !

Należy przewidzieć rolę Urzędu Miasta i Gminy jako pośrednika/mediatora w kojarzeniu inwestorów z właścicielami obiektów oraz w ustalaniu stosunków własnościowych.

A <u>Proponowane zasady finansowania</u>

1. Ustala się jednakowe zasady dofinansowania inwestycji w zakresie rewitalizacji zarówno dla prywatnych właścicieli nieruchomości jak i dla podmiotów gospodarczych
2. Zasady współfinansowania inwestycji rewitalizacyjnych będących w administracji Państwa, Powiatu, innych podmiotów prawnych określą odrębne porozumienia i umowy wzajemne.
3. Zwolnienie od podatku gruntowego, podatku od nieruchomości, od handlu i usług w przypadkach podejmowania inwestycji rewitalizacyjnych przez podmioty prywatne:

- na okres 1 roku
- na okres 2 lat
- na okres określony w umowie

4. Urząd Miasta i Gminy w Sztumie zobowiązuje wszystkich inwestorów realizujących zadania rewitalizacyjne zawarte w programie do:

- Wszelkich uzgodnień projektowych, kosztorysowych i podpisania umów w sprawach, o których mowa przed rozpoczęciem inwestycji
- Realizacji inwestycji pod nadzorem UMiG
- Przestrzegania ustalonych przez strony terminów realizacji inwestycji
- Rozliczenia inwestycji po jej zakończeniu i odbiorze
- W przypadku inwestycji o charakterze budowlanym na obiektach istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie budynków stanowiących własność miasta zobowiązuje się inwestora do zagospodarowania najbliższego otoczenia, w tym przyległych ścian szczytowych sąsiednich budynków (jeżeli inwestycji doprowadziła do naruszenia ich stanu lub ich odsłonięcia tych ścian ograniczając swobodne dysponowanie ich powierzchnią oraz inne zagospodarowanie), dojazdu, dojścia, ogrodzenia, nasadzenia zieleni jeśli istnieje taka potrzeba określona przez UMiG

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Projekt – koncepcja działań naprawczych na obszarze Starego Miasta
2. Projekt elewacji – rekonstrukcja ściany wschodniej Rynku- Placu Wolności
3. Projekt przebudowy elewacji bloku na ścianie południowej Rynku – Placu Wolności
4. Projekt działań naprawczych na terenie Parku i projekt zagospodarowania obszaru po siedzibie ZGKiM przy ul. Baczyńskiego
5. Koncepcja pierzei parkowej – nowej pierzei na terenie istniejącego aktualnie ZGKiM
6. Projekt przebudowy hali targowej i otoczenia
7. Projekt koncepcyjny przystani kajakowej

Spis Treści

Program Rewitalizacji Miasta Sztum 2007-2013

1. Szczegółowe cele rewitalizacji- wybór priorytetów.....1
2. Charakterystyka obecnej sytuacji w mieście.....2
3. Zagospodarowanie przestrzenne.....4
4. Obszary rewitalizacji.....5
5. Założenia programu rewitalizacji.....16
6. Program rewitalizacji- opis projektów.....19
7. Uwarunkowania ochrony środowiska.....37
8. Infrastruktura techniczna.....37
9. Identyfikacja problemów.....39
10. Pracodawcy.....44
11. Podział na projekty i zadania inwestycyjne.....52
12. Analiza SWOT.....55
13. Plan finansowy.....56

UWAGI!

1. Należy określić terminy realizacji poszczególnych projektów
2. Należy w wieloletnim planie finansowym określić wielkości środków na rewitalizację, w poszczególnych latach
3. Opracowanie planu miejscowego należy połączyć z pracami nad programem rewitalizacji i realizować te zadania w tych samych grupach roboczych
4. Program można uzupełnić o strukturę demograficzną i wykaz przedsiębiorstw produkcyjnych dających szansę zatrudnienia bezrobotnym

Należałoby dokonać szacunków na temat ilości nowo uzyskanych miejsc pracy w procesie rewitalizacji do jego zakończenia.