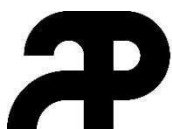


ANALIZA FUNKCJONALNO- PRZESTRZENNA OBSZARU REWITALIZACJI W KARTUZACH



A2P2
ARCHITECTURE
AND PLANNING

Gdańsk

10 | 2023

ANALIZA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA OBSZARU REWITALIZACJI W KARTUZACH

Zamawiający:

Urząd Miejski w Kartuzach
ul. gen. Józefa Hallera 1, 83-300 Kartuzy



Opracowanie:

A2P2 architecture & planning
ul. Pileckiego 8/3, 80-225 Gdańsk



Zespół autorski:

dr inż. arch. Monika Arczyńska
mgr inż. arch. Barbara Zgórska
inż. Konrad Korzistka
inż. Kseniia Orlova

Gdańsk, 31.10.2023 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWA, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	6
2. REWITALIZACJA KARTUZ	7
3. SKRÓT METODOLOGII PRACY.....	11
4. INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA OBSZARU REWITALIZACJI.....	12
4.1. Przestrzenie publiczne.....	15
4.2. Dziedzictwo kulturowe.....	21
4.3. Zabudowa usługowa.....	26
4.3.1. Zabudowa handlowa.....	26
4.3.2. Zabudowa administracyjno-oświatowa.....	28
4.4. Zabudowa mieszkaniowa.....	32
4.5. Infrastruktura techniczna.....	38
4.6. Infrastruktura transportowa	40
4.6.1. Transport kolejowy	40
4.6.2. Transport autobusowy.....	40
4.6.3. Transport drogowy.....	41
4.6.4. Transport rowerowy.....	41
4.6.5. Chodniki, ciągi piesze.....	42
4.6.6. Parkingi naziemne.....	42
5. ANALIZA DOKUMENTÓW FORMALNYCH.....	44
5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	44
5.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	48
5.3. Struktura własności	51
6. WALORYZACJA.....	54
6.1. Poziom wyposażenie w infrastrukturę społeczną.....	54
6.2. Poziom wyposażenie w infrastrukturę techniczną	55
6.3. Jakość i dostępność do podstawowych usług.....	56
6.4. Poziom obsługi komunikacyjnej	58
6.5. Jakość i dostępność do terenów publicznych	60
6.6. Rozwiązania urbanistyczne w świetle zmieniających się funkcji obszaru.....	62
7. WNIOSKI Z KONSULTACJI SPOŁECZNYCH	63
8. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	70

8.1. Potencjały.....	70
8.2. Rekomendacje.....	73
9. ZAŁĄCZNIKI.....	80
9.1. Spis rysunków	80
9.2. Spis tabel.....	81
9.3. Spis wykresów.....	81

1. PODSTAWA, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Podstawa formalna opracowania: umowa z Gminą Kartuzy z dnia 12.07.2023 r.

Cel opracowania: Wyznaczenie zakresu potencjalnych zmian w strukturze i funkcjonowaniu obszaru rewitalizacji, określenie możliwych działań przestrzennych w mieście dla poprawy funkcjonowania obszaru rewitalizacji zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 14 ustawy o rewitalizacji (tj. 2021 r. poz. 485, z 2023 r. poz. 28).

Zakres opracowania: obszar rewitalizacji w Kartuzach wyznaczony zgodnie z Uchwałą nr LXIX/741/2023 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 31 maja 2023 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie gminy Kartuzy (około 84 ha).

Opracowanie wykonano w oparciu o materiały udostępnione przez Urząd Miejski w Kartuzach:

- Gminny Program Rewitalizacji Kartuz – Obszar Centrum Kartuz. Kartuzy, Styczeń 2017 r. przyjęty Uchwałą nr XXXII/363/2017 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 28 marca 2017 roku. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Kartuz). Załącznik do uchwały w postaci Gminnego Programu Rewitalizacji Kartuz podlegał dwukrotnie aktualizacji (Uchwała nr XLII/487/2017 z dnia 28 grudnia 2019 i Uchwała nr XXII/198/2019 z dnia 20 grudnia 2019) Raport,
- Diagnozę służącą delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie gminy Kartuzy, Kartuzy, kwiecień 2023 r. Wydział Rozwoju Urzędu Miejskiego w Kartuzach,
- Ocenę aktualności i stopnia realizacji Gminnego Programu Rewitalizacji Kartuz – Ocena według stanu na dzień 31.12.2022 r. Opracowanie: Wydział Rozwoju Urzędu Miejskiego w Kartuzach,
- Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kartuzy oraz ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Kartuzy (lata 2016-2022),
- Program Opieki nad Zabytkami Gminy Kartuzy na lata 2012-2024 (Uchwała Nr XLVII/426/2021 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 25 sierpnia 2021 roku),
- oficjalne serwisy zawierające informacje o danych przestrzennych, tj. <https://kartuski.webewid.pl/> i <https://kartuzy.e-mapa.net/>

oraz o wizję w terenie przeprowadzoną w lipcu, sierpniu i wrześniu 2023 roku.

2. REWITALIZACJA KARTUZ

Rewitalizacja to wielowątkowy proces, którego celem jest poprawa stanu zdegradowanych obszarów miejskich. W ramach rewitalizacji podejmowane są działania w sferach m.in. przestrzennej, technicznej, środowiskowej, gospodarczej i społecznej. Aspekty przestrzenne dotyczą między innymi poprawy stanu technicznego obiektów budowlanych, dostosowania ich do nowych funkcji, poprawy powiązań przestrzennych pomiędzy różnymi terenami, a także podniesienie jakości przestrzeni publicznych, w tym rynków, placów, parków czy przestrzeni sąsiedzkich. Uzupelniającą rolę pełni działania w obszarze modernizacji infrastruktury technicznej, bezpośrednio i pośrednio wpływające na środowisko i jakość życia. W ramach rewitalizacji podejmowane są szerokie działania ukierunkowane na poprawę lokalnej sytuacji społecznej, a także takie, które mają na celu pobudzenie lokalnej aktywności gospodarczej.

Rewitalizacja Kartuz jako program polityki miejskiej została ujęta w formalne ramy w Gminnym Programie Rewitalizacji Kartuz przyjętym w 2017 roku (GPR). Program rewitalizacji zawierał szczegółową diagnozę, analizę przestrzenną oraz zdefiniowany na tej podstawie pakiet projektów do realizacji. Program opracowany został w konsultacji z mieszkańcami, lokalnymi organizacjami pozarządowymi i przedstawicielami administracji. Obszarem rewitalizacji objęte było centrum Kartuz (Rys. 1.).

Realizacja GPR-u w latach 2015-2022 obejmowała szereg zadań, w tym szczególne znaczenie miały te dotyczące poprawy stanu w sferze społecznej i przestrzennej. Istotnym wsparciem dla realizacji poszczególnych projektów było finansowanie zewnętrzne, zapewnione w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020.

W ramach działań inwestycyjnych zrealizowano pakiet przedsięwzięć w przestrzeniach publicznych miasta. Jednym z ważniejszych były inwestycje w obrębie Rynku, gdzie dzięki zmianie organizacji ruchu zrealizowano reprezentacyjne przestrzenie publiczne (wraz z deptakiem w ciągu ulicy Dworcowej) z małą architekturą, elementami zieleni i fontanną. Wyremontowano budynek Dworu Kaszubskiego, gdzie zlokalizowano przestrzenie dla realizacji szeregu inicjatyw z zakresu wsparcia społecznego (działa tu m.in. Centrum Wsparcia Społecznego w ramach Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, klub seniora, świetlica czy Klub Integracji Społecznej). W przestrzeni publicznej zrealizowano Targowisko Miejskie przy ul. Szkolnej oraz ogólnodostępny parking w rejonie ul. Majkowskiego. Zrealizowano także bibliotekę w odbudowanym obiekcie dworca kolejowego. Poprawiono stan techniczny i wyposażenie Szkoły Podstawowej nr 1 w Kartuzach. W ramach rewaloryzacji terenów zieleni publicznej przeprowadzono inwestycje w parku im. A. Majkowskiego i dr. H. Kotowskiego, gdzie poszerzono ofertę rekreacyjną poprzez budowę placów zabaw i miejsc wypoczynku, a także wybudowano skatepark w parku im. Solidarności. Integralną częścią programu były remonty w ponad 20-stu budynkach mieszkaniowych. Kompleksowe, skoordynowane i skoncentrowane przestrzennie działania wyraźnie poprawiły wizerunek miasta i stan techniczny wielu obiektów budowlanych, w tym tych historycznych i objętych ochroną konserwatorską.

Tabela 1. Wykaz przedsięwzięć podstawowych w sferze przestrzennej zrealizowanych w ramach rewitalizacji w latach 2015-2022 (numery zgodnie z Rys. 1.)

Numer	Nazwa przedsięwzięcia
1	Adaptacja Dworu Kaszubskiego na cele społeczne
2	Budowa Biblioteki, m.in. na cele działania Klubu Integracji Społecznej
3	Rewaloryzacja Parku im. dr. H. Kotowskiego, budowa boiska wielofunkcyjnego i zagospodarowanie terenu przyległego w celu nadania parkowi nowych funkcji społecznych, edukacyjnych, sportowych, kulturowych i rekreacyjnych
4	Rewaloryzacja Parku im. A. Majkowskiego w celu nadania mu nowych funkcji społecznych, edukacyjnych, sportowych, kulturowych i rekreacyjnych
5	Termomodernizacja budynku Szkoły Podstawowej nr 1 w Kartuzach w ramach projektu pn. „Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków stanowiących własność Gminy Kartuzy – etap I”
6	Remont parkingu przy ul. Majkowskiego 12
7	Budowa skateparku w Parku im. Solidarności
8	Budowa Targowiska Miejskiego na cele promocji lokalnych produktów przy ul. Szkolnej w Kartuzach
9	Zagospodarowanie i uzupełnienie małej architektury Rynku w celu nadania mu nowych funkcji społecznych
10	Remont elementów wspólnych budynków wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem bezpośredniego ich otoczenia

Źródło: opracowanie własne na podstawie Gminnego Programu Rewitalizacji Kartuz na lata 2017-2023.

Poza pakietem przedsięwzięć podstawowych w zakresie sfery przestrzennej zrealizowano kilkanaście przedsięwzięć uzupełniających, z których najistotniejszym w rejonie centrum wydaje się być pakiet inwestycji związanych z budową węzła integracyjnego przy dworcu PKP. Wpływ na kształtowanie i odbiór przestrzeni miały działania mające na celu poprawę stanu wód i zagospodarowanie jezior kartuskich. Istotnym aspektem w tym obszarze było wdrożenie naturalnego systemu filtrowania wody deszczowej, bazującego na metodzie SuDS (ang. *Sustainable Drainage System*) z jednoczesnym uporządkowaniem gospodarki wodami opadowymi i siecią kanalizacji sanitarnej. Przebudowano Stadion Miejski, poszerzając przy tym ofertę sportową i udostępniając obiekt mieszkańcom Kartuz. Rozbudowano Szkołę Podstawową nr 2 o salę gimnastyczną. Wybudowano i przebudowano fragmenty dróg, w tym ul. Chmieńskiej i ul. Sędzickiego wraz z chodnikami, ścieżkami pieszymi i przejściami dla pieszych. Wykonano także gruntowne prace remontowe w kilku budynkach mieszkalnych objętych ochroną konserwatorską. Zrealizowano także szereg inwestycji w ramach Programu Czyste Powietrze, m.in. rozbudowano sieci ciepłownicze i zmodernizowano szereg budynków eliminując piece węglowe.

Działania te przyczyniły się do poprawy stanu w obszarze zdegradowanym oraz osiągnięte zostały zakładane w GPR cele. W 2023 roku podjęto decyzję o kontynuacji prowadzenia procesu rewitalizacji i przystąpiono do opracowania nowej edycji GPR. W pierwszym etapie na podstawie analizy wskaźnikowej i konsultacji społecznych ustalono granice obszaru rewitalizacji, rozszerzając go o północny fragment miasta, do brzegów Jezior Klasztorne Małego i Klasztorne Dużego oraz włączono Osiedle Sikorskiego na południu. Następnie przystąpiono do opracowania pogłębionych analiz, w tym także konsultacji społecznych.

Tabela 2. Zdjęcia wybranych inwestycji zrealizowanych w ramach rewitalizacji, inwestycji uzupełniających i innych wynikających z polityk miejskich w Kartuzach w latach 2015-2022



Zagospodarowanie Rynku



Deptak w ciągu ul. Dworcowej



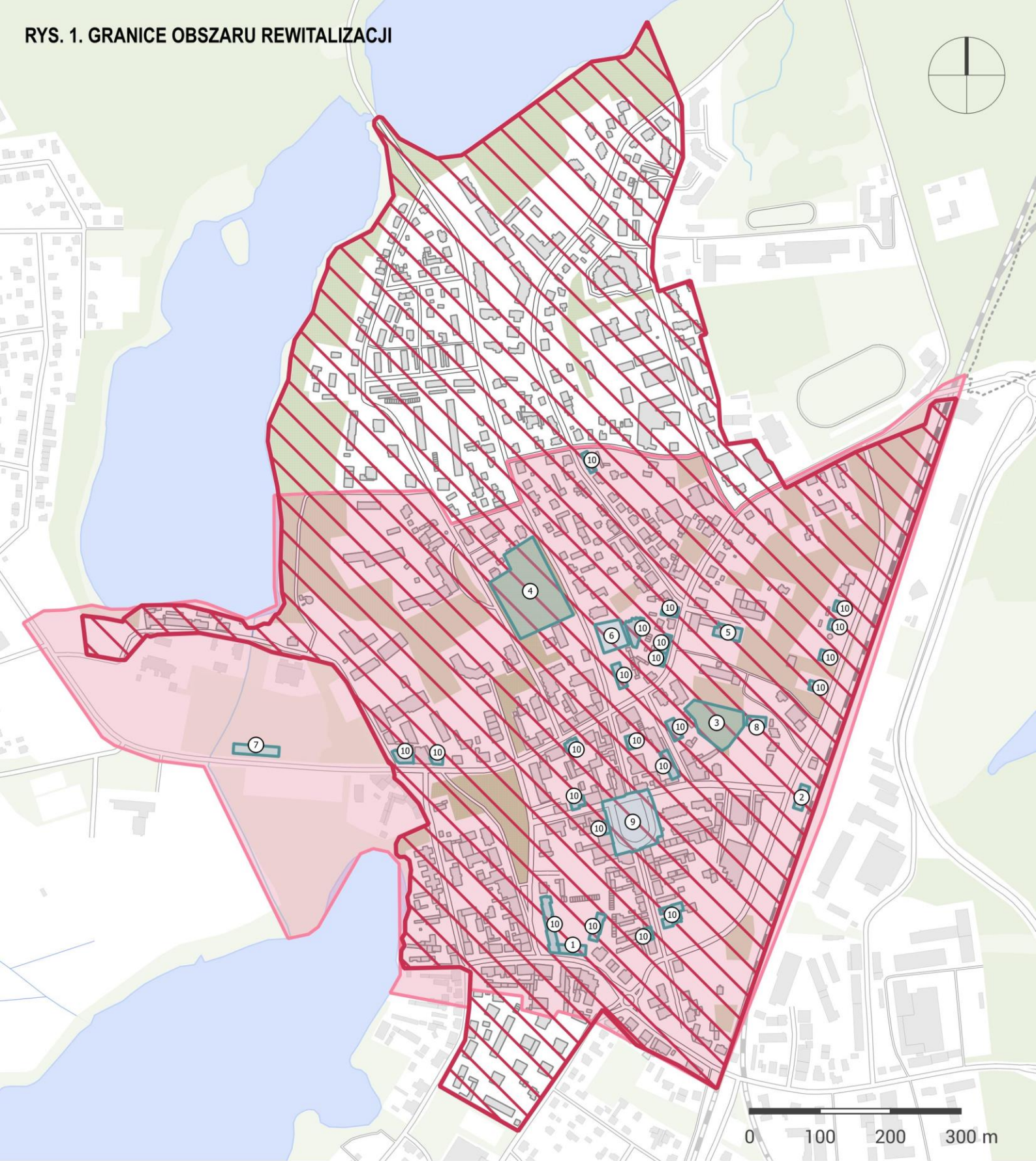
Przestrzeń publiczna nad Klasztorną Strugą



Biblioteka miejska w budynku dworca PKP

Źródło: zdjęcia własne A2P2.

RYS. 1. GRANICE OBSZARU REWITALIZACJI



LEGENDA

Granica miasta

Drogi

Linia kolejowa

Tereny zieleni

Wody powierzchniowe

Zabudowa

Granica obszaru rewitalizacji z 2023 roku

Granica obszaru rewitalizacji z 2017 roku

Przedsięwzięcia zrealizowane w ramach rewitalizacji w latach 2015-2022

① Numery przedsięwzięć, zgodnie z opisem w rozdziale 2.

3. SKRÓT METODOLOGII PRACY

Diagnozę istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej wykonano w formie analiz tematycznych dla poszczególnych zagadnień:

- system przestrzeni publicznych, w tym parki, skwery i deptaki,
- dziedzictwo kulturowe, w tym obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską,
- charakterystyka zabudowy usługowej, w tym administracyjno-oświatowej,
- typologia zabudowy mieszkaniowej,
- infrastruktura techniczna,
- powiązania transportowe, w tym transport zbiorowy i indywidualny.

Następnie przeprowadzono waloryzację warunków mieszkaniowych i jakości życia w następujących obszarach tematycznych:

- dostępność do usług podstawowych i usług społecznych,
- obsługa transportowa i dostępność do transportu publicznego,
- wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
- dostępność do terenów rekreacyjnych.

Analizy wykonano z wykorzystaniem następujących danych i materiałów kartograficznych:

- mapy ewidencyjne i do celów informacyjnych z zasobów starostwa powiatowego,
- materiałów planistycznych udostępnionych przez Urząd Miejski w Kartuzach, w tym obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (SUiKZP) oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP), Gminny Program Rewitalizacji Kartuz – Obszar Centrum Kartuz (GPR), ocenę jego aktualności oraz delimitację obszaru rewitalizacji z roku 2022,
- materiały dostępne w internetowych serwisach mapowych na licencji Open Data Commons Open Database License (ODbL) przez OpenStreetMap Foundation (OSMF).

Analizy i waloryzacja są aktualne dla stanu zagospodarowania na wrzesień 2023 r.

Rekomendacje i propozycje do ujęcia w nowej edycji GPR-u na lata 2023-2030 oparte zostały na:

- wnioskach i wynikach z konsultacji społecznych przeprowadzonych na potrzeby nowej edycji GPR-u Kartuz,
- konsultacjach z pracownikami Urzędu Miejskiego w Kartuzach,
- ocenie eksperckiej przeprowadzonej przez zespół autorski.

4. INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA OBSZARU REWITALIZACJI

Kartuzy wyróżnia unikalne położenie nad czterema jeziorami w sąsiedztwie lasów Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Miasto łączy z regionem linia kolejowa obsługiwana w ramach Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (PKM) oraz sieć dróg wojewódzkich (Rys. 2.).

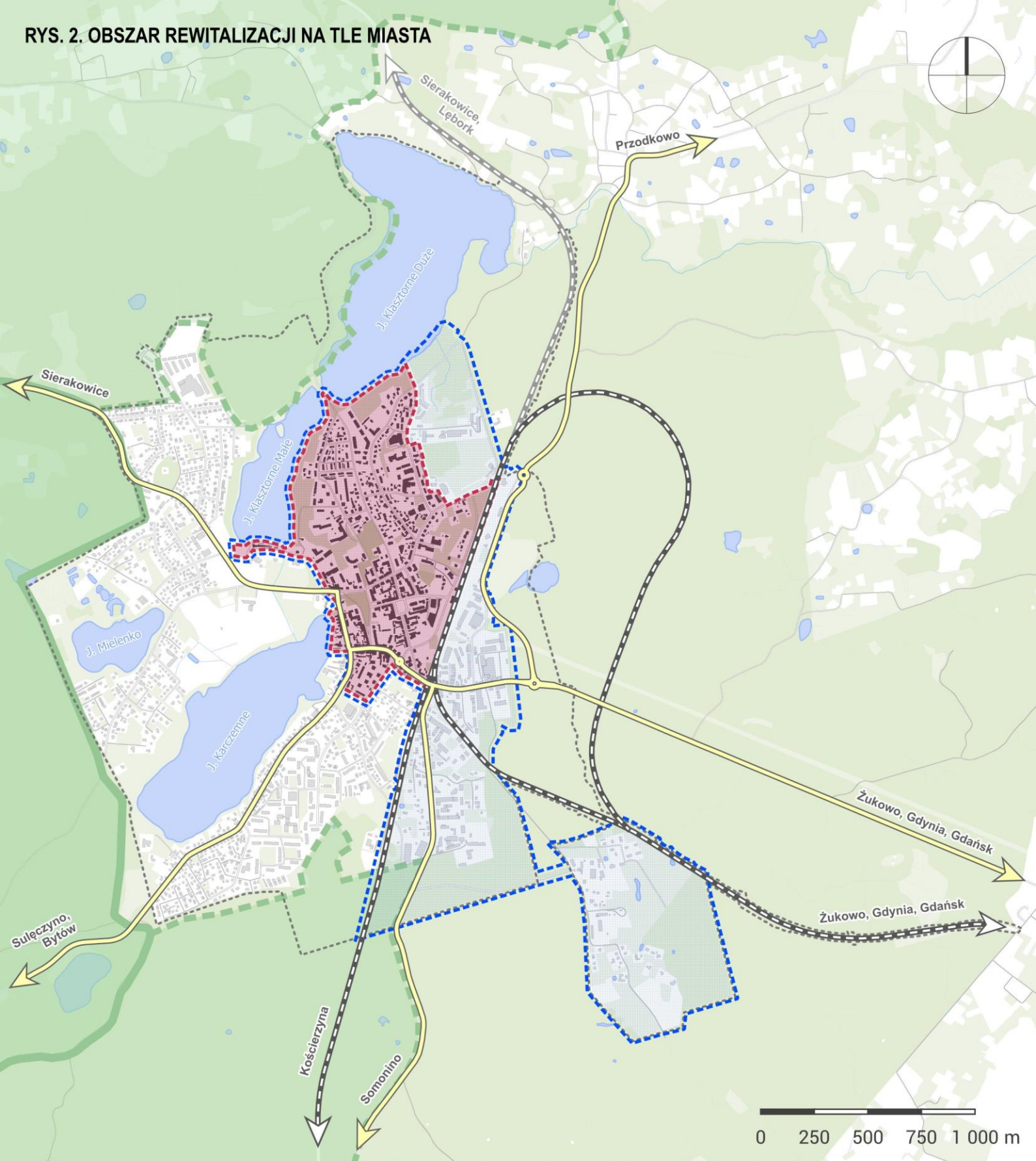
Obszar rewitalizacji to historyczna, najstarsza część miasta wraz z położonym na południe Osiedlem Sikorskiego. Od północy obszar rewitalizacji sięga brzegów Jezior Karczemnego Małego i Karczemnego Dużego, obejmując tereny nowych inwestycji mieszkaniowych. Jest to rejon wielofunkcyjny, pełniący rolę centrum administracyjnego i usługowego (zarówno usługi społeczne, jak i komercyjne). W centrum zlokalizowany jest węzeł integracyjny, łączący różne środki transportu. Obszar rewitalizacji jest najintensywniej zabudowanym rejonem miasta, skupiającym większość terenów mieszkaniowych i głównych przestrzeni publicznych, w tym parków miejskich. Obszar w znacznej części objęty jest ochroną konserwatorską.

Grancie obszaru rewitalizacji określa Uchwała Nr LXIX/741/2023 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 31 maja 2023 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Kartuzy. Obszar rewitalizacji obejmuje powierzchnię około 84 ha, co stanowi ok. 0,4 % powierzchni gminy i ok. 12% powierzchni miasta Kartuzy oraz jest zamieszkiwany przez 4212 osoby, co stanowi ok. 12% ogółu mieszkańców gminy i ok. 28% mieszkańców miasta.



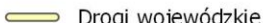








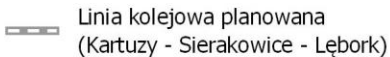
Na obszar rewitalizacji składają się następujące rejony (Rys. 3.):

- **Obszar Centrum**, ulice: 3 Maja (do ul. Mściwoja II i do ul. Kolejowej) – numery parzyste i nieparzyste do nr 31, nr 32 i 34, Klasztorna – numery parzyste do nr 8a, PCK, Ceynowy (do nr 13), Majkowskiego (do ul. Przy Rzeźni) – numery 1-10A, 12, 12A, 14, 14A, 16, 18, 20, 22), Jeziorna (do ul. Gdańskiej) – numery 3-12, 14, 16, 16A, 18, 18A, 18B), Kolejowa, 11 listopada, Gen. Hallera, Kościuszki, Bielińskiego, Gdańska (do Kościerskiej) – numery 1-24, 24A, 25, 27, 27A), Parkowa, Rynek, Dworcowa, Plac Św. Brunona, Szkolna, Dworzec, Przy Rzeźni – numery nieparzyste, Sambora – numery 1-16, 19 i 21;
- **Obszar na północ od Centrum**, ulice: Osiedle XX-lecia PRL, Nowe Osiedle, Cicha, Majkowskiego – numery 9, 11, 13, 13A, 15, 17, 19, 21, 23-38, Sambora – numery 18, 20, 21A, 22, 23, 25-37), Przy Rzeźni – numery parzyste, Mściwoja II – numery nieparzyste oraz parzyste do numeru 22 włącznie, 3 Maja – numery 33, 35, Klasztorna – numery parzyste od nr 10;
- **Osiedle Generała Władysława Sikorskiego**, ulice: Osiedle Sikorskiego – numery 1-9, Jeziorna – numery 13-23, Piłsudskiego – numery 2 i 4.

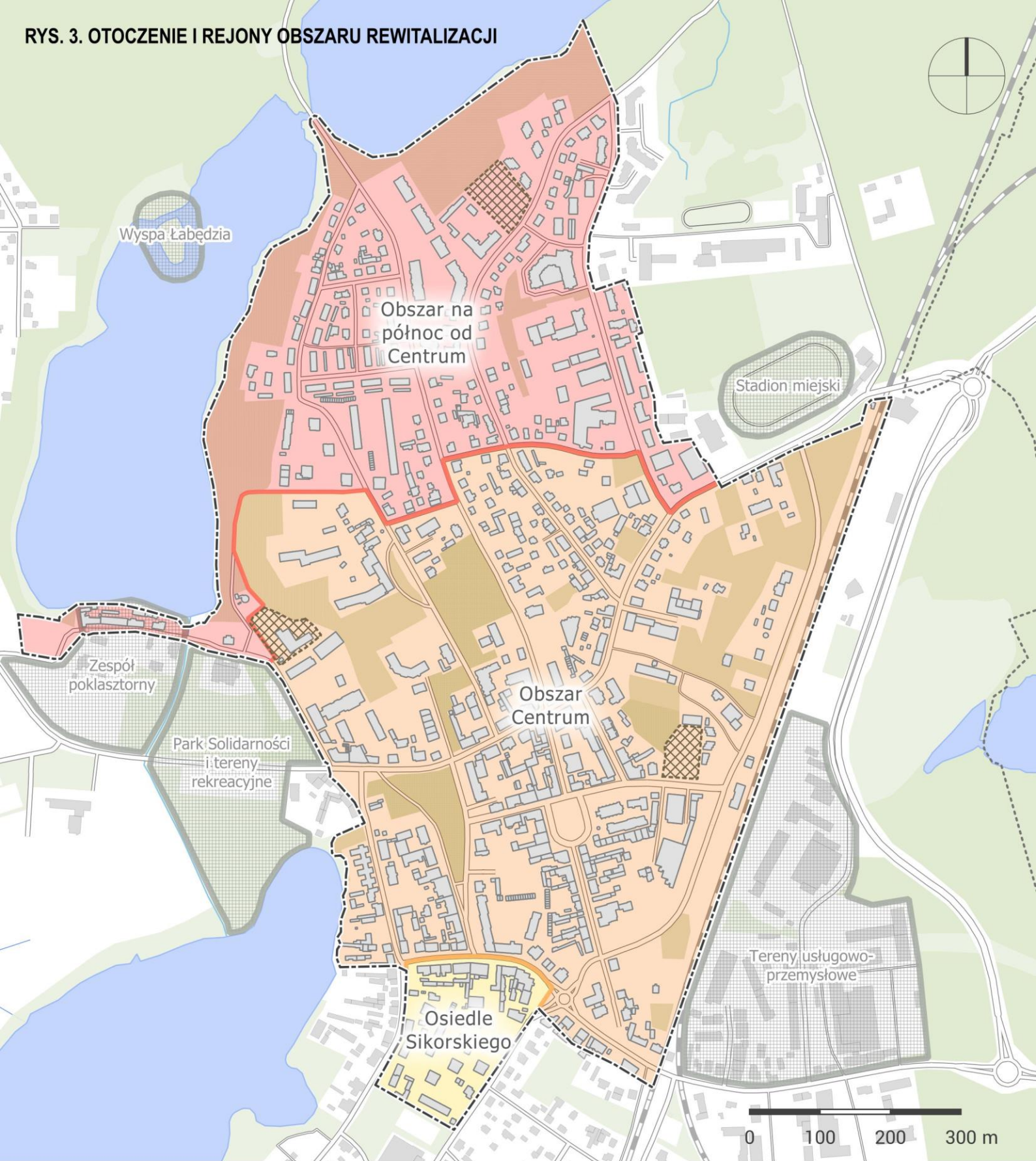
RYS. 2. OBSZAR REWITALIZACJI NA TLE MIASTA



LEGENDA




- | | | | | | |
|--|-----------------------|---|---------------------------------------|--|--|
|  | Granica miasta |  | Wody powierzchniowe |  | Drogi wojewódzkie |
|  | Obszar rewitalizacji |  | Zabudowa |  | Pozostałe drogi |
|  | Obszar zdegradowany |  | Kaszubski Park Krajobrazowy |  | Linie kolejowe istniejące |
|  | Lasy i tereny zielone |  | Kaszubski Park Krajobrazowy - otulina |  | Linia kolejowa planowana
(Kartuzy - Sierakowice - Lębork) |




RYS. 3. OTOCZENIE I REJONY OBSZARU REWITALIZACJI



LEGENDA

-  Granica miasta
-  Obszar rewitalizacji
-  Drogi
-  Linia kolejowa
-  Tereny zielni
-  Wody powierzchniowe

-  Zabudowa
-  Trwające inwestycje budowlane (mieszkaniowe, usługowe)
-  Wybrane elementy otoczenia obszaru rewitalizacji

- Rejony w obszarze rewitalizacji
-  Osiedle Sikorskiego
 -  Obszar Centrum
 -  Obszar na północ od Centrum

4.1. Przestrzenie publiczne

Na istniejący układ przestrzeni publicznych obszaru rewitalizacji składają się przede wszystkim historyczny Rynek wraz z przyległymi ulicami, rejon dworca kolejowego z węzłem integracyjnym, sieć parków i skwerów oraz promenada wzdłuż wschodniego brzegu Jeziora Klasztornego Małego i Klasztornego Dużego.

Kartuski Rynek wraz z przebudowanym dworcem kolejowym oraz okolicznymi ulicami handlowymi (Dworcowa, Kościuszki, Parkowa, Kolejowa, Gdańska) stanowi rdzeń układu przestrzeni publicznych (Rys. 4.). Rynek wraz z deptakiem na ulicy Dworcowej to główna, urządzona i reprezentacyjna przestrzeń kreująca wizerunek miasta. Przestrzeń wyposażona jest w fontannę, ławki wydzielające przestrzeń przeznaczoną wyłącznie dla pieszych, stojaki rowerowe, kwietniki i latarnie. Jednolite stylistycznie elementy małej architektury i jednolita nawierzchnia podkreślają reprezentacyjny charakter tej części miasta. Jest to przestrzeń z ograniczonym bądź wykluczonym ruchem samochodów osobowych, wykonana według zasad projektowania uniwersalnego.

Rejon węzła integracyjnego łączy użytkowników transportu kolejowego (Pomorskiej Kolei Metropolitalnej), autobusowego lokalnego i regionalnego, a także indywidualnego, w tym rowerowego. Przestrzeń wokół odbudowanego budynku dworca (w którym funkcjonuje także biblioteka miejska) wyposażona jest w elementy małej architektury, zadaszenia, ławki pozwalające na komfortowe korzystanie z przestrzeni oraz parking rowerowy.

Ulice o wyraźnej funkcji handlowej na obszarze rewitalizacji to przede wszystkim: Dworcowa, Kościuszki, Gen. Józefa Hallera, Parkowa, Jeziorna, 3 Maja, Gdańska i przy Rondzie Kartuzów. W mniejszej skali codzienny handel detaliczny odbywa się także na fragmentach ulic Ceynowy i Majkowskiego. Wzdłuż ulicy Mściwoja II zlokalizowanych jest kilka obiektów handlowych o większej skali. Uboższa sieć ulic handlowych występuje w północnej części obszaru – w rejonie Nowego Osiedla, ulicy Sambora i nowych inwestycji deweloperskich. Element dysharmonijny w przestrzeniach ulic handlowych stanowią różnego rodzaju reklamy. Szyldy, plakaty i banery w różnych stylach graficznych, ułożone są często w sposób przypadkowy na elewacjach budynków, w witrynach sklepów i ogólnie w przestrzeni publicznej miasta.

Promenada wzdłuż brzegów Jeziora Klasztornego Małego urządzona jest w formie ciągu pieszego z ławkami i oświetleniem. Promenada stanowi przestrzeń rekreacyjną, eksponującą walory krajobrazowe terenu, jednak mało zróżnicowaną pod względem wyposażenia przestrzeni. Wzdłuż południowo-wschodniego brzegu Jeziora Klasztornego Dużego trwa budowa terenu rekreacyjnego z kąpieliskiem i amfiteatrem. Promenada od strony południowej (poza obszarem opracowania) łączy się z terenami rekreacyjnymi w rejonie Klasztornej Strugi i dalej ma kontynuację wzdłuż północnego brzegu Jeziora Karczemnego.

Na obszarze rewitalizacji zlokalizowanych jest kilka parków miejskich. Większość z nich jest urządzona, z dojrzałym starodrzewem, tak jak Park im. Doktora Aleksandra Majkowskiego, Park im. Doktora Henryka Kotowskiego, Park 66. Kaszubskiego Pułku Piechoty im. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz Park im. Danuty Siedzikówny ps. Inka. Na terenie parków urządzone są ścieżki piesze, zlokalizowane są elementy małej architektury (ławki i kosze na śmieci, latarnie).

W większości z nich ustawione są obeliski, pomniki, głazy lub inne obiekty upamiętniające fundatorów lub ważne wydarzenia w historii miasta i regionu. W Parku Majkowskiego zlokalizowana jest fontanna oraz plac zabaw. Tereny te nie są zróżnicowane pod względem urządzenia, rodzajów nasadzeń czy ogólnego charakteru. W ostatnich latach zrealizowano kilka inwestycji w zakresie rewaloryzacji zieleni i wyposażenia w elementy rekreacyjne. W Parku Majkowskiego rozbudowano plac zabaw o część dla starszych dzieci. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru rewitalizacji znajduje się również Park im. Solidarności, w którym wybudowano skatepark uzupełniający miejski program rekreacyjny. Parki nie są wyposażone w monitoring wizyjny. Bezpośrednio przy Parku Majkowskiego znajduje się dawny Cmentarz Żołnierzy Radzieckich z obeliskiem.

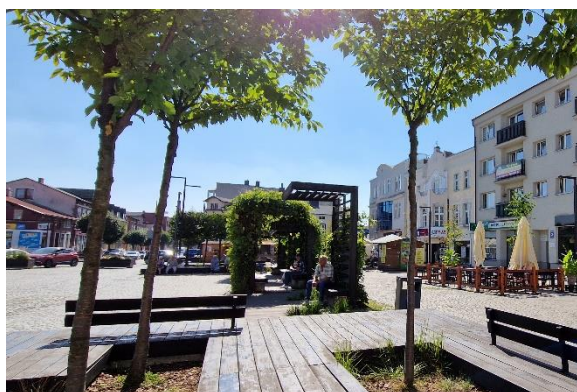
W siatce ulic wyróżniają się ul. dr Aleksandra Majkowskiego i ul. Sambora (na odcinku od ul. 3 Maja do ul. Przy Rzeźni), wzdłuż których rosną okazałe drzewa tworząc aleje.

Tereny wokół instytucji usług publicznych i budynków administracji są zadbane, jednak nie wszędzie jest zapewniona dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami. Wiele terenów wokół szkół i instytucji jest przeznaczona na parkingi naziemne. Wyjątkowo zdewastowany pod tym względem jest otoczenie Szpitala Powiatowego w rejonie ulic Ceynowy i PCK, gdzie kierowcy parkują na skwerach, pasach zieleni przydrożnej, a nawet na chodnikach.

Tabela 3. Zdjęcia wybranych przestrzeni publicznych



Rynek, widok na Kościół pw. Św. Kazimierza



Elementy małej architektury na Ryнку



Ulica Dworcowa



Deptak w ciągu ul. Dworcowej



Węzeł integracyjny Kartuzach



Plac przy dworcu PKP



Pierzeje usługowe wzdłuż ul. Kościuszki



Pierzeje usługowe wzdłuż ul. Parkowej



Promenada nad Jeziorem Klasztorne Małe,
widok w stronę ul. Majkowskiego



Promenada nad Jeziorem Klasztorne Małe,
widok w stronę ul. Klasztornej



Promenada, widok na Nowe Osiedle



Elementy małej architektury na promenadzie



Rejon planowanego przedłużenia promenady



Kąpielisko miejskie (w budowie)



Park im. Aleksandra Majkowskiego



Park im. Henryka Kotowskiego



Park im. 66. Kaszubskiego Pułku Piechoty



Cmentarz Żołnierzy Radzieckich



Aleja drzew wzdłuż ul. Majkowskiego



Aleja drzew wzdłuż ul. Sambora



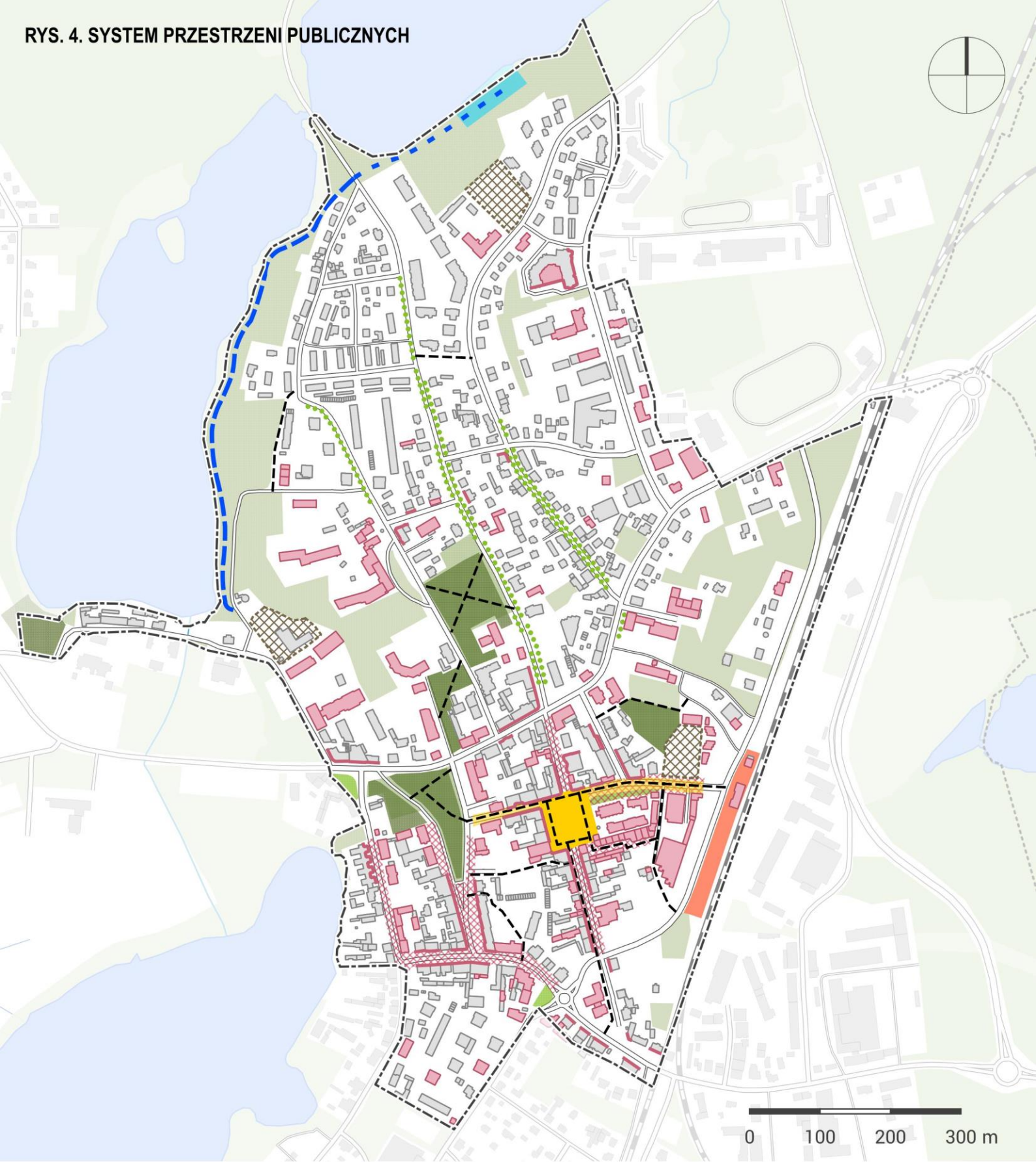
Przestrzeń wokół Urzędu Miejskiego w Kartuzach



Zdewastowany trawnik przy Szpitalu Powiatowym, rejon ulic Ceynowy i PCK

Źródło: zdjęcia własne A2P2.

RYS. 4. SYSTEM PRZESTRZENI PUBLICZNYCH



LEGENDA

- | | | | |
|--|---|--|--|
|  Granica miasta |  Szpalery drzew | Przestrzenie publiczne |  Park |
|  Obszar rewitalizacji |  Pierzeje usługowe |  Rynek |  Skwer |
|  Drogi |  Zabudowa usługowa |  Deptak | Ciągi piesze |
|  Linia kolejowa |  Pozostała zabudowa |  Węzeł przesiadkowy przy Dworcu PKP |  Główne połączenia piesze |
|  Tereny zieleni |  Trwające inwestycje budowlane (mieszaniowe, usługowe) |  Ulica handlowa |  Promenada istniejąca |
|  Wody powierzchniowe | |  Kąpielisko (planowane) |  Promenada planowana |

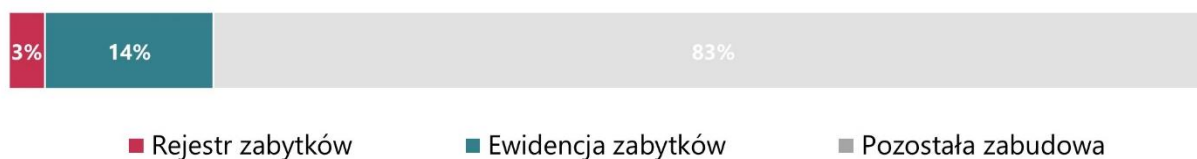
4.2. Dziedzictwo kulturowe

Niemal cały obszar rewitalizacji objęty jest formami ochrony elementów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu kulturowego. Do rejestru zabytków wpisany jest urbanistyczny układ przestrzenny (Rys. 5.), na który składa się historyczna struktura przestrzenna miasta, sieć dróg, ulic i placów, parków oraz siatka podziałów geodezyjnych i funkcje niektórych terenów. Wpis ten obejmuje niemal cały obszar rewitalizacji. Najbardziej wyrazistym elementem jest Rynek z siatką ulic i XIX-wieczną zabudową wokół. Na północ od Rynku zlokalizowane jest Nowe Osiedle, które stanowi osiedle robotnicze z lat 40-tych XX wieku.

Elementem ochrony krajobrazu kulturowego jest rzeźba terenu i położenie wśród jezior, które zachowały naturalne brzegi z roślinnością nadwodną, punkty i panoramy widokowe (w tym widok na zespół poklasztorny), co stanowi wyjątkowy i charakterystyczny walor krajobrazowy.

Na obszarze rewitalizacji zlokalizowane są 23 obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków oraz 103 obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, co łącznie stanowi około 17% całej zabudowy na tym obszarze. Ochroną objęte są budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe oraz usługowe z końca XIX i początku XX wieku. Są to głównie obiekty murowane z elementami drewnianymi, jak np. werandy czy zachowane drewniane zdobienia dachów. Większość z nich zachowała historyczne proporcje, podziały okienne i kształt dachu. Zabytki objęte ochroną reprezentują szeroki wachlarz stylów i form – od tradycyjnych typów budynków parterowych w konstrukcji szkieletowej lub murowanej, niekiedy z deskowaniem na górnej kondygnacji, przez piętrowe kamienice, murowane, ceglane, ale też wielorodzinne miejskie wille w stylu secesyjnym i modernistycznym.

Wykres 1. Struktura zabudowy pod kątem ochrony zabytków



Źródło: opracowanie własne na podstawie Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Kartuszy na lata 2012-2024.

Stan techniczny obiektów objętych ochroną jest zróżnicowany. W uogólnieniu obiekty te są w dobrym lub dość dobrym stanie technicznym, jednak wiele z nich wymaga remontów, w tym na przykład secesyjne kamienice przy ul. Parkowej (nr 2, 8, 10, 12, 16), Gdańskiej (nr 20, 24, 25) i Kościuszki (nr 2, 3, 6). Niewiele budynków jest w złym stanie technicznym – jednym z nich jest opuszczony obiekt przy ul. 3 Maja 3 wymagający gruntownego remontu samego budynku, jak i otoczenia. Historyczny, dawny dom handlowy przy ul. Plac Świętego Brunona 2 o secesyjnych cechach jest w trakcie remontu i adaptacji na funkcje usługowo-mieszkalne.

Zlokalizowany przy Rynku kościół parafialny pw. Świętego Kazimierza (rzymskokatolicki) wpisany do gminnej ewidencji zabytków jest symbolem i punktem orientacyjnym w okolicy. Jego bryła góruje nad okoliczną zabudową. Kościół jest zadbane i w dobrym stanie technicznym.

W rejonie ulicy Klasztornej (przy kościele pw. Wniebowzięcia NMP, dawnym klasztorze Kartuzów) zespół historycznych obiektów dawnego młyna i spichlerza klasztornego jest w procesie adaptacji na funkcje usługowe.

Do gminnej ewidencji zabytków wpisane są obszary niektórych parków miejskich założonych w XIX i XX, tj. Park 66. Kaszubskiego Pułku Piechoty im. Józefa Piłsudskiego, Park Park im. Danuty Siedzikówny ps. Inka oraz Park im. dr Aleksandra Majkowskiego. Dodatkowo ochroną objęty jest dawny Cmentarz Żołnierzy Radzieckich.

Zlokalizowane w północnej części obszaru rewitalizacji osiedle robotnicze z lat 40-tych XX wieku, tak zwane Nowe Osiedle, to zespół 16-tu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym o prostej formie z dwuspadowymi dachami oryginalnie krytymi eternitem, w większości wymienionymi na dachówkę lub blachodachówkę. Budynki tworzą spójny układ przestrzenny wraz z budynkami gospodarczymi, przedogródkami i ogródkami na tyłach zabudowy. Obiekty są zadbane i w dobrym stanie technicznym. Część z tych obiektów jest ocieplona w całości, część posiada ocieplone tylko ściany szczytowe, niektóre nie w ogóle są poddane termomodernizacji.

Zabudowy o typowo siedliskowym charakterze (budynki mieszkalne w układzie z zabudową inwentarską i gospodarczą) zachowało się niewiele. Interesujące i w dobrym stanie technicznym jest siedlisko przy ul. Nowe Osiedle 5B.

W bardzo dobrym stanie technicznym (stanowiącym własność prywatną) jest kompleks budynków dawnej rzeźni przy ul. Przy Rzeźni 2A. Obiekty są wyremontowane, jednak obecnie nie jest prowadzona w nich działalność gospodarcza.

Tabela 4. Zdjęcia wybranych budynków i obiektów objętych ochroną prawną ze względu na walory kulturowe



Kamienice przy ul. Parkowej



Siedziba Zgromadzenia Sióstr Miłosierdzia św. Wincentego A'Paulo przy ul. Gdańskiej



Dawny budynek mieszkalny przy ul. 3 Maja 3
(aktualnie niezagospodarowany)



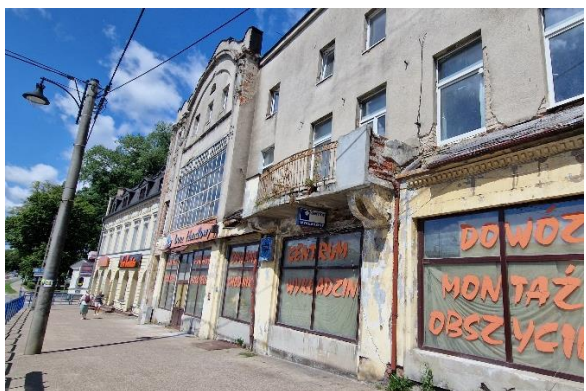
Kościół pw. Świętego Kazimierza na Ryнку



Budynek dawnej gorzelnii przy ul. Klasztornej



Modernistyczna kamienica przy ul. Majkowskiego



Remontowany dom handlowy przy ul. 3 Maja 2



Kamienice przy ul. Nowe Osiedle



Zabytkowa kamienica przy ul. Majkowskiego



Kamienica przy ul. Majkowskiego



Dworzec PKP przy ul. Kolejowej



Kamienica przy ul. 3 Maja



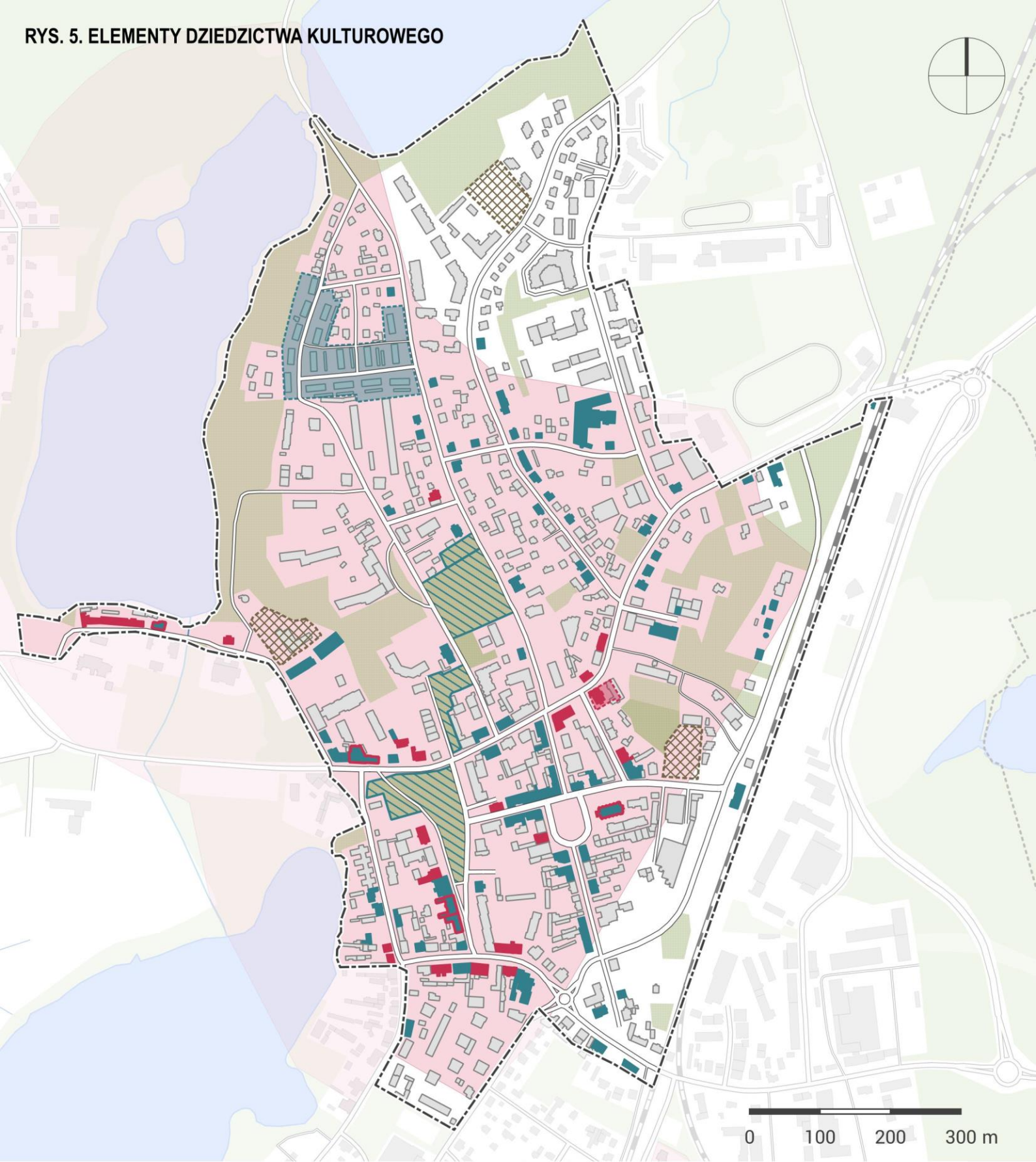
Kamienice przy ul. Kolejowej



Wieża ciśnień przy ul. Kolejowej

Źródło: zdjęcia własne A2P2.

RYS. 5. ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO



LEGENDA

- | | | | | | |
|---|----------------------|---|--|---|---|
|  | Granica miasta |  | Trwające inwestycje budowlane (mieszkaniowe, usługowe) |  | Gminna ewidencja zabytków |
|  | Obszar rewitalizacji |  | Rejestr zabytków |  | Wpis obszarowy |
|  | Drogi |  | Układ urbanistyczny miasta Kartuszy |  | Budynek, obiekt |
|  | Linia kolejowa |  | Wpis obszarowy |  | Park, cmentarz |
|  | Tereny zieleni |  | Budynek, obiekt |  | Obiekty proponowane do wpisu do rejestru zabytków w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami Gminy Kartuszy na lata 2021-2024 |
|  | Wody powierzchniowe | | Pozostała zabudowa | | |

4.3. Zabudowa usługowa

Na obszarze rewitalizacji zlokalizowanych jest wiele obiektów usługowych z szerokiego zakresu usług, w tym usługowo-handlowych, obiektów użyteczności publicznej i usług społecznych, które zaznaczone zostały na Rys. 6.

4.3.1. Zabudowa handlowa

Funkcja handlowa w obszarze rewitalizacji jest skoncentrowana w rejonie Rynku, ulic Gdańskiej, Parkowej, Kościuszki i Dworcowej, a także Ceynowy i Mściwoja II. Usługi handlowe zlokalizowane są w różnego rodzaju typach obiektów budowlanych, takich jak:

- handel wielkopowierzchniowy m.in. dyskonty spożywcze, kompleksy sklepów wielobranżowych w rejonie Rynku (Biedronka, Centrum Handlowe Kaszebe, Park Handlowy Niezabudka), składy i sklepy budowlane w rejonie ulicy Mściwoja II,
- mniejsze sklepy spożywcze i wielobranżowe,
- sklepy w parterach w formie pierzei usługowych, w szczególności wzdłuż ulic Dworcowej, Kościuszki, Gdańskiej, Parkowej, a także ciąg usługowy pomiędzy Rynkiem a centrum handlowym przy ul. Dworcowej,
- pasaż handlowy zlokalizowany przy ul. Rynek.

Wokół Rynku znajduje się największe zagęszczenie punktów gastronomicznych: restauracji, cukierni i barów szybkiej obsługi. Mniej lokali gastronomicznych zlokalizowanych jest w północnej części obszaru rewitalizacji w rejonie ulic Sambora, Cichej i Majkowskiego.

Z dużą liczbą obiektów usługowych zlokalizowanych w rejonie centrum wiąże się nadmierna liczba zorganizowanych i niezorganizowanych parkingów naziemnych (publicznych i prywatnych), których łączna powierzchnia wynosi ok. 8,3 ha, co stanowi ok. 10% całego obszaru rewitalizacji. Dla porównania na analizowanym obszarze łączna powierzchnia parków miejskich wynosi ok. 3 ha, czyli ok. 4% obszaru rewitalizacji.

Usługi rzemieślnicze i drobne punkty usługowe rozproszone są na całym obszarze, gęściej w rejonie centrum i wzdłuż ulicy Mściwoja II. Drobne usługi i niektóre usługi specjalistyczne (medyczne i okołomedyczne) w formie prywatnych gabinetów lekarskich zlokalizowane są także jako wyodrębnione części w domach jednorodzinnych.

W północnej części obszaru, w rejonie ul. Cichej na Nowym Osiedlu, obiektów handlowych jest mniej. Przy ul. Przy Rzeźni zlokalizowana jest jedyna stacja paliw na obszarze rewitalizacji. Przy Szpitalu Powiatowym z kolei znajduje się lądowisko dla śmigłowców Lotniczego Pogotowia Ratunkowego.

Stan techniczny obiektów usługowych można określić jako bardzo dobry lub dobry, prawie wszystkie stanowią własność prywatną. Jeden z dotychczas niszczących obiektów – dawny dom handlowy przy ul. Plac Świętego Brunona 2, aktualnie jest remontowany. Ma być on zaadaptowany do nowych funkcji, w tym przywrócenia funkcji handlowej rozszerzonej

o restaurację oraz wprowadzenia funkcji mieszkaniowej. Przy ul. Klasztornej 8A trwa natomiast budowa hotelu z częścią konferencyjną i restauracyjną.

Tabela 5. Zdjęcia wybranych budynków i obiektów usługowych



Centrum Handlowe Kaszebe przy ul. Dworcowej



Pasaż handlowy przy ul. Ceynowy



Pierzeje usługowe wzdłuż ul. Kościuszki



Pierzeje usługowe wzdłuż ul. Mściwoja II



Punkty gastronomiczne na Rynku



Stacja paliw przy ul. Przy Rzeźni



Budynki dawnej rzeźni przy ul. Przy Rzeźni 2



Szpital Powiatowy im. dr. Majkowskiego



Hotel Pod Orłem przy ul. 3 Maja



Pasaż handlowy pomiędzy Rynkiem a CH Kaszebe

Źródło: zdjęcia własne A2P2.

4.3.2. Zabudowa administracyjno-oświatowa

Kartuzy to siedziba władz gminnych i powiatowych, stąd na obszarze rewitalizacji, jako że obejmuje całe centrum miasta, znajduje się wiele obiektów użyteczności publicznej i administracyjnych (Rys. 6.). Główne obiekty administracji stanowią znaczące generatory ruchu na obszarze, w tym generują obciążenia związane z indywidualnym ruchem samochodowym.

Na obszarze rewitalizacji znajdują się obiekty oświatowe wszystkich poziomów kształcenia: od przedszkoli (2 szt.), przez szkoły podstawowe (2 szt.), po szkoły średnie (1 szt.). Ponadto znajduje się tu również Państwowa Szkoła Muzyczna I stopnia im. Ignacego Jana Paderewskiego. Szkoły podstawowe, średnie i przedszkola wyposażone są w tereny rekreacyjne – boiska i place zabaw. Obiekty oświatowe, podobnie jak administracyjne, stanowią ważne generatory ruchu pieszego i samochodowego, a także rowerowego.

Na obszarze rewitalizacji zlokalizowany jest Szpital Powiatowy im. dr. Aleksandra Majkowskiego wraz z lądowiskiem dla śmigłowców Lotniczego Pogotowia Ratunkowego oraz inne ośrodki zdrowia, w tym największe: Centrum Medyczne "Kaszuby" (dwie filie), Centrum Medyczne Św. Łukasza, Centrum Medycyny Pracy przy ulicy Mściwoja II, przychodnia przy ul. Jeziornej oraz

kilka mniejszych obiektów świadczących usługi medyczne i okołomedyczne, w tym prywatne gabinety lekarskie. Na obszarze rewitalizacji zlokalizowanych jest również kilka gabinetów weterynaryjnych.

Na obszarze rewitalizacji znajduje się kilka obiektów świadczących usługi społeczne i z zakresu pomocy rodzinie i osobom w sytuacjach kryzysowych: Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie przy ul. Mściwoja II, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej przy ul. Hallera 1, Centrum Interwencji Kryzysowej przy ul. Gdańskiej 12, Ośrodek Pomocy Osobom Pokrzywdzonym Przystępstwem przy ul. Piłsudskiego 4, Klub Abstynenta „Novum” przy ul. Jeziornej 8 oraz Środowiskowy Dom Samopomocowy w Kartuzach im. Matki Teresy z Kalkuty przy ul. Gdańskiej 1.

Tabela 6. Lista instytucji, punktów usługowych i obiektów użyteczności publicznej na obszarze rewitalizacji (numery zgodnie z Rys. 6.)

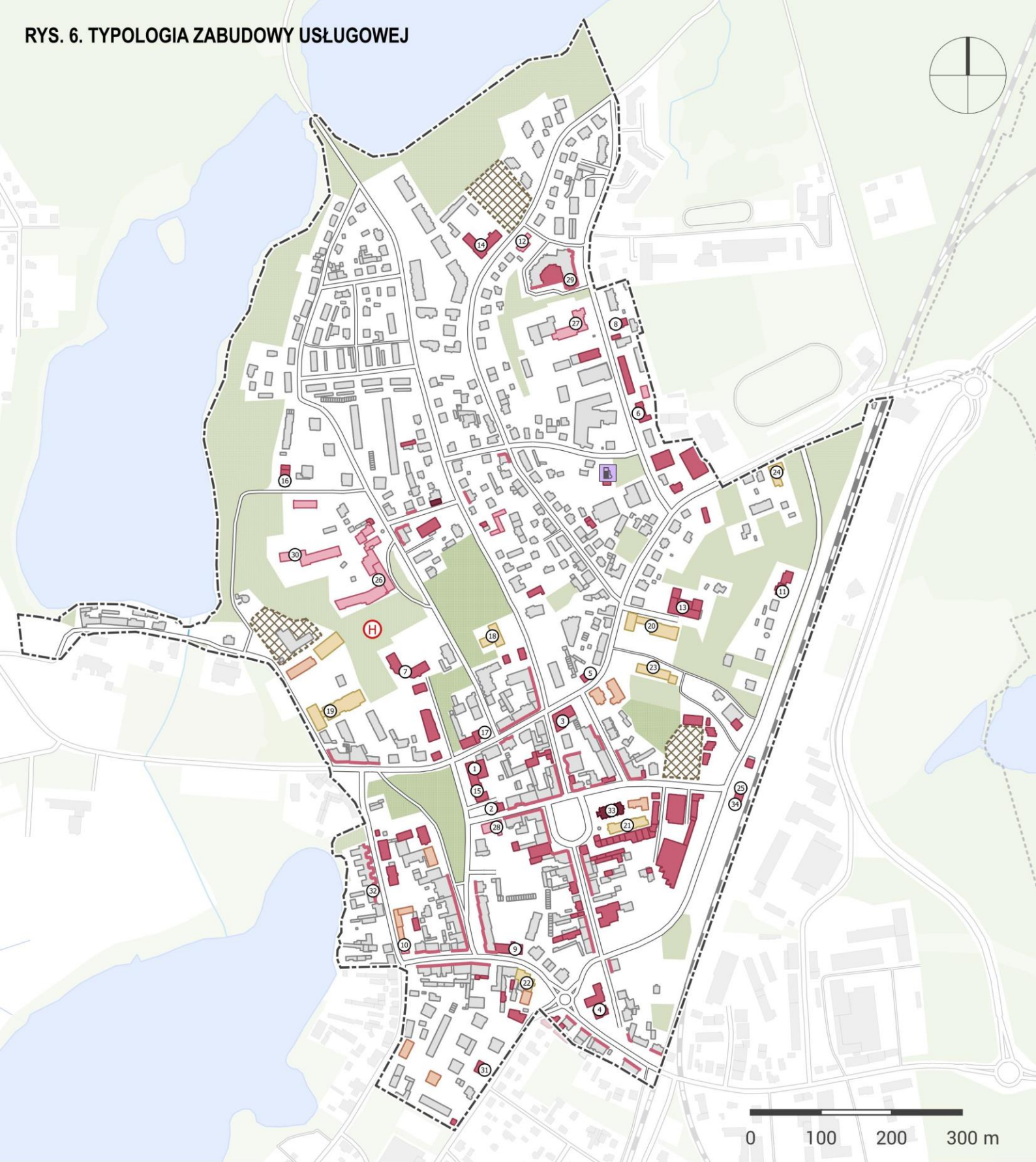
Numer	Nazwa obiektu
1.	Urząd Miejski w Kartuzach
2.	Starostwo Powiatowe w Kartuzach
3.	Starostwo Powiatowe w Kartuzach, Wydział Budownictwa
4.	Sąd Rejonowy w Kartuzach
5.	Prokuratura Rejonowa w Kartuzach
6.	Powiatowy Urząd Pracy w Kartuzach
7.	Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Inspektorat w Kartuzach
8.	Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Kartuzach
9.	Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kartuzach
10.	Środowiskowy Dom Samopomocowy w Kartuzach im. Matki Teresy z Kalkuty
11.	Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, Biuro Powiatowe w Kartuzach
12.	Powiatowa Stacja Sanitarно-Epidemiologiczna w Kartuzach
13.	Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Kartuzach
14.	Komenda Powiatowa Policji w Kartuzach
15.	Straż Miejska w Kartuzach
16.	Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Kartuzach
17.	Energa Operator Kartuzy
18.	Państwowa Szkoła Muzyczna I stopnia im. Ignacego Jana Paderewskiego
19.	Zespół Szkół Ogólnokształcących w Kartuzach
20.	Szkoła Podstawowa Nr 1 im. św. Kazimierza Królewicza w Kartuzach
21.	Katolicka Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Kartuzach
22.	Przedszkole Zgromadzenia Sióstr Miłosierdzia św. Wincentego A'Paulo

23.	Przedszkole Niepubliczne "Kubuś Puchatek"
24.	Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy w Kartuzach
25.	Miejska i Powiatowa Biblioteka Publiczna im. Janusza Żurakowskiego w Kartuzach
26.	Szpital Powiatowy im. Aleksandra Majkowskiego w Kartuzach
27.	NZOZ Centrum Medyczne "KASZUBY" Sp. z o.o. (1)
28.	NZOZ Centrum Medyczne "KASZUBY" Sp. z o.o. (2)
29.	Centrum Medyczne Św. Łukasza
30.	Regionalne Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa, Oddział Terenowy w Kartuzach
31.	Lokalny Punkt Pomocy Pokrzywdzonym Prześstępstwem w Kartuzach
32.	Klub Abstynenta „Novum”
33.	Kościół Rzymskokatolicki pw. św. Kazimierza
34.	Dworzec PKP Kartuzy

Źródło: opracowanie własne.

Stan techniczny większości budynków administracyjnych można określić jako dobry i bardzo dobry. Wśród budynków wymagających remontów znajdują się niektóre obiekty Szpitala Powiatowego (aktualnie w trakcie częściowej rozbudowy i remontu) i Powiatowego Centrum Zdrowia. Planowany jest remont i przebudowa budynku przedszkola „Kubuś Puchatek” w zakresie ewentualnej nadbudowy i rozszerzenia funkcji o żłobek.

RYS. 6. TYPOLOGIA ZABUDOWY USŁUGOWEJ



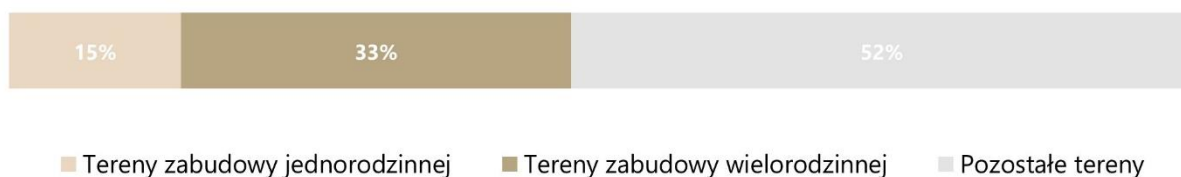
LEGENDA

- | | | |
|--|--|---|
|  Granica miasta |  Pierzeje usługowe | Zabudowa usługowa |
|  Obszar rewitalizacji |  Obiekty użyteczności publicznej |  Budynek kultury religijnej |
|  Drogi |  Łądownisko dla śmigłowców Lotniczego Pogotowia Ratunkowego |  Budynek handlowo-usługowy i biurowy |
|  Linia kolejowa |  Stacja paliw |  Budynek szpitali i zakładów opieki medycznej i społecznej |
|  Tereny zieleni |  Trwające inwestycje budowlane (mieszaniowe, usługowe) |  Budynek zbiorowego zamieszkania i hoteli |
|  Wody powierzchniowe |  Pozostała zabudowa |  Budynek szkół i przedszkoli |

4.4. Zabudowa mieszkaniowa

Tereny zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej zajmują niemal połowę całego obszaru rewitalizacji w Kartuzach, tj. ok. 48%. W ramach terenów o funkcji mieszkaniowej zabudowa jednorodzinna stanowi 15%, a zabudowa wielorodzinna – 33%.

Wykres 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej w ogóle obszaru rewitalizacji



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji.

Zabudowa mieszkaniowa w obszarze rewitalizacji charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych i układów urbanistycznych – od historycznych budynków jednorodzinnych i kwaterów kamienic, przez osiedla wolnostojących bloków, do współczesnych realizacji tak zwanych deweloperskich (Rys. 7).

Zabudowa mieszkaniowa w rejonie rynku (Centrum) to w znacznej mierze historyczne kamienice oraz współczesne budynki, głównie wielorodzinne. W parterach tych obiektów często zlokalizowane są usługi. Zabudowa tworzy pierzeje od strony ulic, rzadko występują domknięte kwartały zabudowy.

W części północnej przeważają wolnostojące obiekty, ulokowane frontami wzdłuż ulic. Są to zarówno obiekty i zespoły historyczne, jak i współczesne. W obszarze rewitalizacji znajdują się także osiedla bloków zarządzanych przez spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe.

Wykres 3. Struktura zabudowy mieszkaniowej pod kątem typologii budynków



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji.

Na obszarze rewitalizacji znajduje się łącznie 366 budynków mieszkaniowych, z czego 46% stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (171 budynków) oraz 54% – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (195 budynków). Wśród poszczególnych typów tej zabudowy wyróżnić można:

- zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako obiekty wolnostojące historyczne lub w układach z budynkami gospodarczymi, zlokalizowane na działkach o różnej wielkości, z zaadoptowanymi na garaże budynkami gospodarczymi, czasem z ogrodami warzywnymi i małymi sadami – pojedyncze obiekty w rejonie centrum, zlokalizowane przy ulicach Jeziornej, Majkowskiego, Sambora, Klasztornej;
- zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą współczesną z garażami dla samochodów osobowych i niekiedy zabudową gospodarczą, na różnej wielkości działkach – skupione w północnej części ulicy Cichej, Majkowskiego i Sambora;
- jeden zespół 5 budynków w typie szeregowym, z usługami w parterach przy ul. 11 Listopada;
- zabudowę mieszkaniową wielorodziną (w tym mieszkaniowo-usługową) w formie kamienic z XIX i XX wieku zlokalizowanych przede wszystkim w najstarszej, centralnej części miasta – w rejonie Rynku i ulic Parkowej, Gdańskiej, Kościuszki, Hallera. Budynkom tym często towarzyszy zabudowa gospodarcza, zlokalizowana na zapleczach i w podwórkach kwartałów lub zespołów kamienic;
- zabudowę modernistyczną – pojedyncze przykłady kamienic w rejonie ul. Parkowej w ciągu pierzei z usługami w parterach oraz w rejonie ul. Majkowskiego jako wielorodzinne budynki wolnostojące oraz budynki w obrębie tak zwanego Nowego Osiedla – zespół obiektów wielorodzinnych osiedla socjalnego z początku XX w. wraz z budynkami gospodarczymi;
- zabudowę w formie bloków mieszkalnych z połowy XX wieku – to 48 budynków, zorganizowanych w osiedla mieszkaniowe, w tym Osiedle Sikorskiego, Osiedle XX-lecia oraz pojedyncze budynki wzdłuż ul. Majkowskiego i ul. 3 Maja;
- budynki realizowane od lat 90-tych XX wieku – pojedyncze inwestycje komercyjne (tzw. deweloperskie) mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe m.in. w północnej części ul. Sambora i ul. Mściwoja II;
- budynki realizowane w ostatnich kilku latach (około 12 obiektów), w formule komercyjnych inwestycji deweloperskich, wypełniające wolne działki lub realizowane w miejscach wymiany zdekapitalizowanych obiektów. Inwestycje te realizowane są m.in. w północnej części ulic Sambora, Majkowskiego, Mściwoja II oraz w rejonie ulicy Dworcowej na terenie dawnego dworca autobusowego.

W zasobie gminnym, zarządzanym przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Kartuzach (ZGM), znajdują się zarówno budynki mieszkaniowe, jak i lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych. Łącznie w zasobie ZGM znajdują się 53 budynki z ponad 260 lokalami mieszkalnymi (Rys. 7). Gminne budynki mieszkalne zlokalizowane są przy ulicach 3 Maja, Ceynowy, Gdańskiej, Jeziornej, Klasztornej, Kościuszki, Majkowskiego, Mściwoja II, Nowe Osiedle, XX-lecia PRL, Parkowej, PCK, Plac Św. Brunona, Przy Rzeźni, Rynek i Sambora.

Według stanu na wrzesień 2023 r. 6 budynków z zasobu gminnego jest w bardzo dobrym stanie technicznym, a 30 budynków jest w stanie dobrym. Budynki te można zakwalifikować do niewymagających prac remontowych. 11 budynków znajduje się w zadowalającym stanie technicznym, co oznacza, że wymagają podjęcia prac remontowych. Stan techniczny 6 budynków określono jako zły, co (po wizji lokalnej) można określić jako wymagających pilnych i gruntowych remontów, czasem wręcz prac „ratunkowych”. Ich opłacalność należałoby rozważyć po zasięgnięciu specjalistycznych opinii technicznych. W kilkunastu lokalach komunalnych łazienki znajdują się poza lokalami.

Jednym z rejonów mieszkalnych wymagających szczególnej uwagi ze względu na koncentrację obiektów kwalifikujących się do remontu z uwagi na zły stan techniczny, a zwłaszcza złego stanu infrastruktury technicznej, jest zespół budynków mieszkalnych przy ul. Sambora 32, 34 i 36 wyposażonych w piece węglowe. Zły stan techniczny wyróżnia również budynek wielorodzinny przy ul. Mściwoja II 10, w którym łącznie jest 16 lokali mieszkalnych. Budynek wraz bezpośrednim otoczeniem kwalifikuje się do gruntowego remontu. Kolejnym miejscem, w którym zlokalizowanych jest kilka budynków mieszkalnych (w zasobie gminnym) wymagających remontów to rejon Nowego Osiedla, gdzie zasadniczo wszystkie obiekty wymagają pewnego rodzaju prac remontowych. Część lokali w budynkach Nowego Osiedla wyposażona jest w piece na paliwa stałe. W ostatnich latach w tym rejonie miasta rozbudowano sieci gazowe i ciepłownicze, umożliwiając podłączenie obiektów do miejskich systemów sieci grzewczych. Estetyzacji i poprawy funkcjonalności zagospodarowania wymaga większość podwórek na terenie osiedla, a także część ulic wraz z infrastrukturą towarzyszącą, m.in. chodnikami.

Osiedle XX-lecia to zespół obiektów wybudowanych w latach 60-tych XX wieku. Stan większości budynków wielorodzinnych można określić jako wymagający remontów, w tym termomodernizacji i szeregu prac estetyzujących i poprawiających funkcjonalność przestrzeni wokół budynków. Grunty na osiedlu stanowią własność gminną. Pozostałe obiekty z zasobu gminnego wymagające remontów to kilkanaście kamienic położonych w centrum – historycznej tkance miasta.

Tereny wokół budynków spółdzielni mieszkaniowej Osiedla Sikorskiego są raczej zadbane, przy czym ich funkcjonowanie ograniczone jest do trawników z ławkami, z niewielką liczbą placów zabaw i terenów rekreacyjnych.

W ostatnich latach prowadzono szereg inwestycji w zakresie remontów budynków mieszkaniowych. Wiele budynków mieszkalnych (włącznie z budynkami mieszkalno-usługowymi) w obrębie centrum Kartuz zostało zmodernizowanych, co przyczyniło się do poprawy odbioru wizualnego centrum miasta. W obszarze rewitalizacji nadal wiele obiektów wymaga poprawy stanu technicznego lub pilnych remontów – nie tylko zabudowy historycznej, ale też współczesnej np. w zakresie termomodernizacji.

Tereny przyległe do zabudowy wielorodzinnej, zwłaszcza podwórka kamienic, można uznać za zaniedbane, ponieważ w większości są to nieurządzone tereny zajęte pod parkingi lub składy, magazyny czy komórki lokatorskie. Część zabudowy gospodarczej towarzyszącej budynkom wielorodzinnym także wymaga remontów.

Tabela 7. Zdjęcia wybranych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych



Dawna zabudowa zagrodowa przy ul. Ceynowy



Zabudowa zagrodowa przy ul. Nowe Osiedle



Zabudowa jednorodzinna przy ul. Sambora



Kamienice na Nowym Osiedlu



Kamienice przy ul. Parkowej



Modernistyczne kamienice przy ul. Majkowskiego



Bloki wielorodzinne na Osiedlu Sikorskiego



Blok wielorodzinny na Osiedlu XX-lecia



Nowa zabudowa przy ul. Majkowskiego



Nowa zabudowa przy ul. Sambora



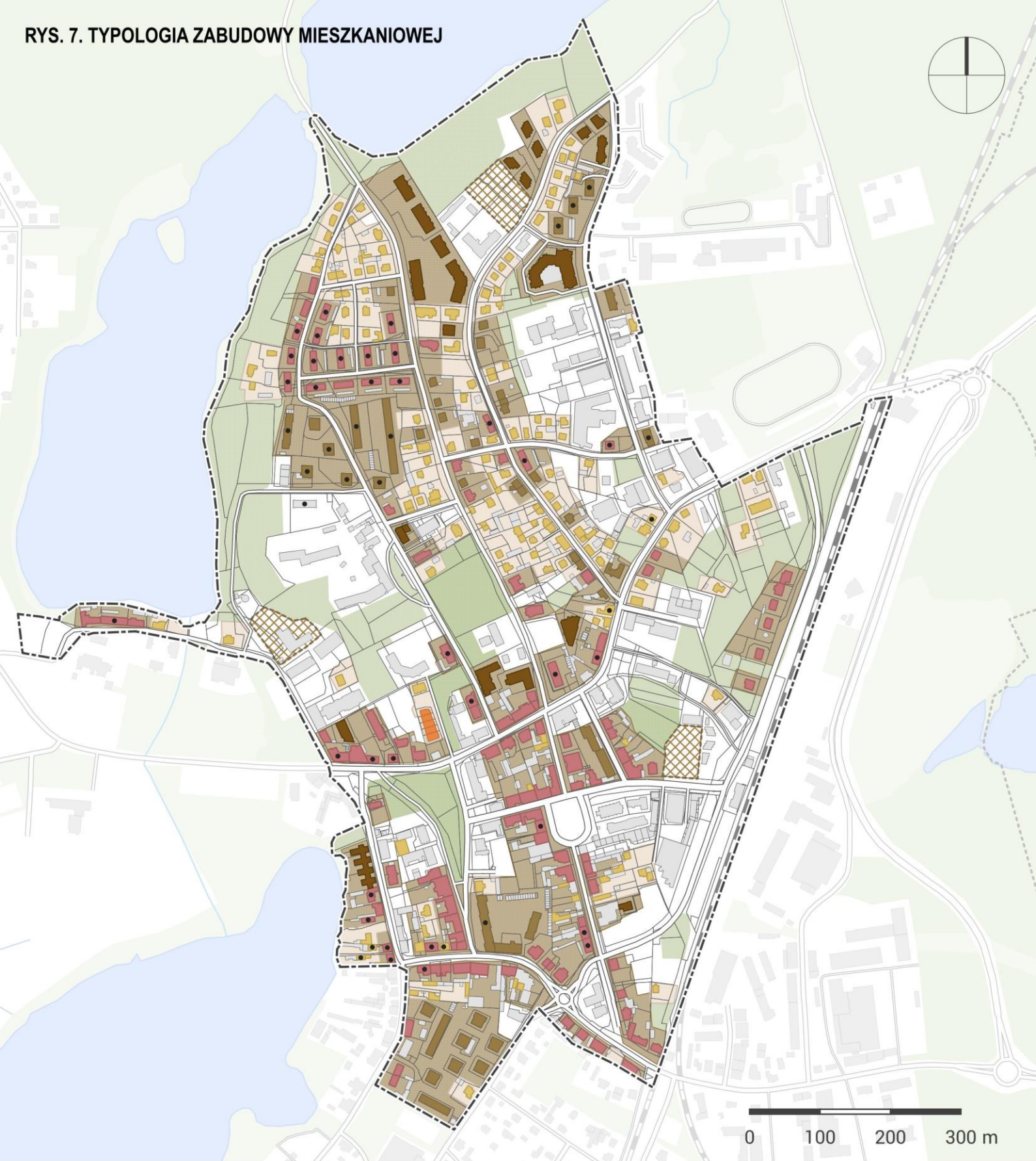
Budynek z lokalami komunalnymi przy ul. Sambora



Budynek z lokalami komunalnymi przy ul. Mściwoja II 10

Źródło: zdjęcia własne A2P2.

RYS. 7. TYPOLOGIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ







LEGENDA



-  Granica miasta
-  Obszar rewitalizacji
-  Drogi
-  Linia kolejowa
-  Tereny zieleni
-  Wody powierzchniowe

-  Granice działek ewidencyjnych
-  Budynki z lokalami komunalnymi
- Tereny zabudowy mieszkaniowej
 -  Jednorodzinnej
 -  Wielorodzinnej
 -  Trwające inwestycje budowlane (mieszkaniowe, usługowe)

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

-  Kamienice
-  Bloki w osiedlach z II poł. XX w.
-  Nowa zabudowa deweloperska
-  Pozostała zabudowa

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

-  Domy wolnostojące
-  Domy szeregowe

4.5. Infrastruktura techniczna

Analiza wyposażenia w infrastrukturę techniczną została wykonana na podstawie dostępnych map zasadniczych w zakresie pokrycia i dostępności do sieci oraz informacji otrzymanych od Urzędu Miejskiego w Kartuzach i gestorów poszczególnych sieci (Rys. 8).

Obszar rewitalizacji jest równomiernie i wystarczająco pokryty sieciami infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w wodę odbywa się poprzez sieć wodociągową z ujęciem wody i stacją uzdatniania wody w Kartuzach. Obszar rewitalizacji położony jest w aglomeracji ściekowej Kartuzy z oczyszczalnią ścieków położoną przy ul. Sambora w Kartuzach. Odprowadzenie ścieków odbywa się częściowo do kanalizacji sanitarnej, a częściowo do ogólnospławnej. W ostatnich latach poczyniono szereg inwestycji ukierunkowanych na poprawę sprawności gospodarki ściekowej. Ponadto wystarczające jest pokrycie i zapewniony jest pełen dostęp do sieci elektroenergetycznych. Część obszaru wyposażona jest w światłowody (inwestycje realizowane przez podmioty prywatne).

Obszar rewitalizacji wyposażony jest w sieć gazową – istnieje możliwość przyłączenia do tej sieci na niemal całym obszarze. Rejony miasta bez wyposażenia w sieć gazową to Nowe Osiedle, Osiedle XX-lecia, fragment ul. Ceynowy oraz rejon w południowej części obszaru rewitalizacji, tj. ulice Piłsudskiego, Parkowa, fragment ul. Dworcowej oraz Osiedle Sikorskiego. Rejony bez dostępu do sieci gazowej są natomiast wyposażone w sieć ciepłowniczą, co pozwala na podłączenie większości obiektów budowanych w obszarze rewitalizacji do systemowego ogrzewania. Zwiększanie udziału lokali podłączonych do systemowego ogrzewania pozwoli na stopniową eliminację indywidualnych źródeł ciepła, gdzie często spalane są niewłaściwe materiały – miały i muły węglowe, a także drewno rozbiórkowe lub śmieci – będące przyczyną zwiększonego poziomu zanieczyszczeń powietrza szkodliwymi związkami chemicznymi i pyłami, tj. tlenkiem azotu, dwutlenkiem siarki, metalami ciężkimi, kadmem, chlorowodorem, cyjanowodorem, a także rakotwórczym benzo(a)piranem.

Odprowadzenie wód opadowych na obszarze rewitalizacji odbywa się poprzez system kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej. Na obszarze rewitalizacji zlokalizowanych jest szereg szamb (osadników) towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

RYS. 8. SCHEMATY SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

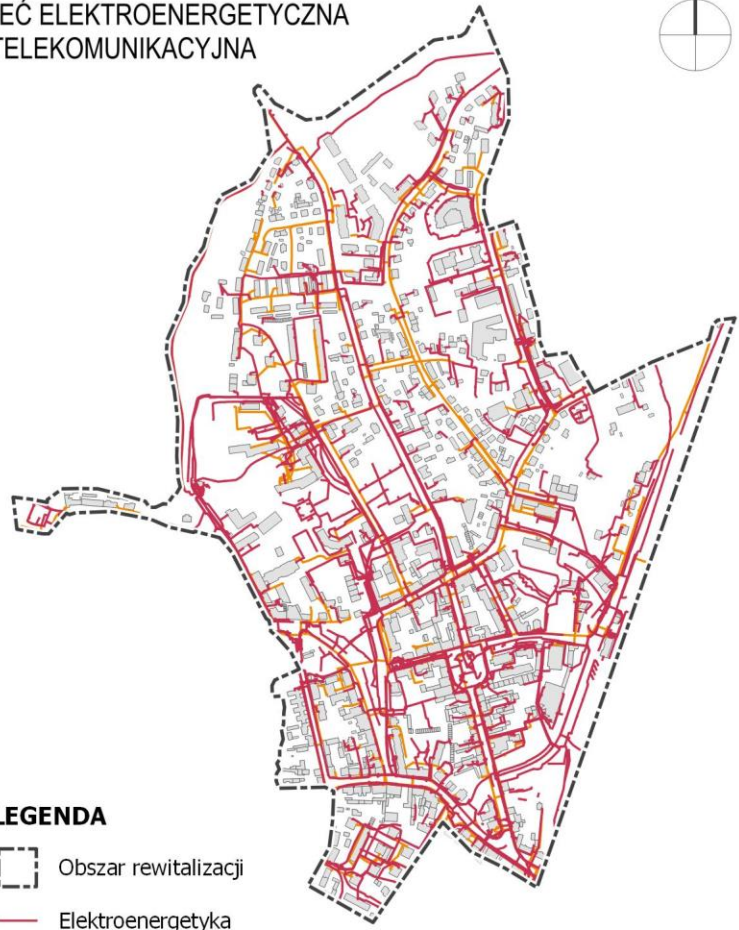
SIEĆ KANALIZACYJNA



LEGENDA

- Obszar rewitalizacji
- Kanalizacja deszczowa
- Kanalizacja sanitarna
- Osadnik kanalizacji sanitarnej

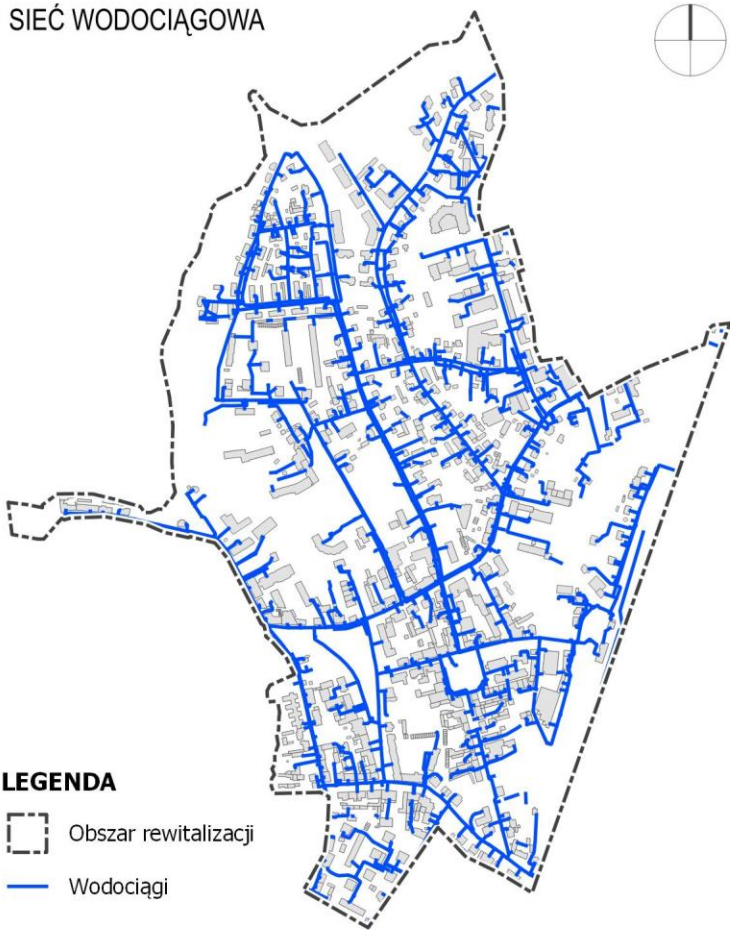
SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA I TELEKOMUNIKACYJNA



LEGENDA

- Obszar rewitalizacji
- Elektroenergetyka
- Telekomunikacja

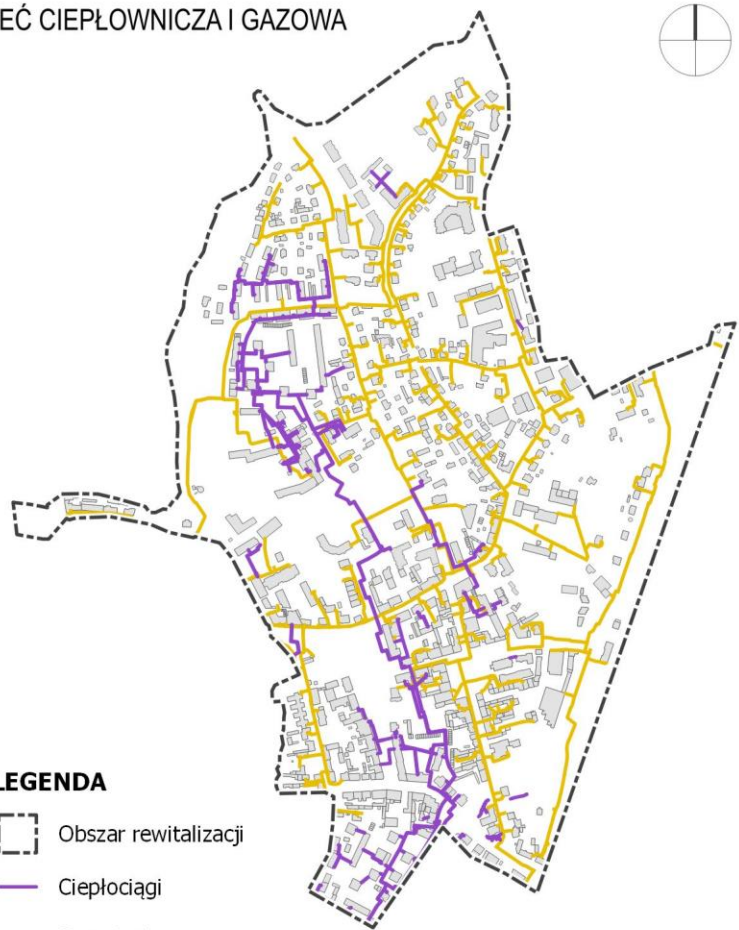
SIEĆ WODOCIĄGOWA



LEGENDA

- Obszar rewitalizacji
- Wodociągi

SIEĆ CIEPŁOWNICZA I GAZOWA



LEGENDA

- Obszar rewitalizacji
- Ciepłociągi
- Gazociągi

4.6. Infrastruktura transportowa

4.6.1. Transport kolejowy

Uruchomiona w październiku 2015 roku Pomorska Kolej Metropolitalna (PKM) zapewnia szybkie połączenie Kartuz z Trójmiastem, w tym bezpośrednio połączenie z Portem Lotniczym im. Lecha Wałęsy w Rębiechowie. Planowana przez PKP PLK rozbudowa linii kolejowej nr 201 wraz z elektryfikacją, rozbudowa układu torowego na stacji Kartuzy oraz budowa tak zwanego „bajpasu kartuskiego” stanowią dodatkowe potencjalne połączenia kolejowe o zasięgu regionalnym. Stacja kolejowa Kartuzy zlokalizowana jest w zachodniej części obszaru rewitalizacji i jest dostępna od zachodniej strony miasta (Rys. 9.). Stacja kolejowa wraz dworcem autobusowym dla połączeń miejskich i podmiejskich, parkingiem dla rowerów, drogami dojazdowymi oraz parkingami dla samochodów osobowych (Park&Ride i Kiss&Ride) tworzy funkcjonalny węzeł integracyjno-przesiadkowy. Przestrzeń w rejonie węzła jest zadbane i czytelna, miejsca dla pieszych i rowerzystów są zadane. W rejonie dworca, w tym na terenach pokolejowych, znajduje się kilkadziesiąt miejsc postojowych dla podróżnych korzystających etapowo z transportu zbiorowego.

Istniejące torowisko kolejowe wraz z nasypami, wykopami i ogrodzeniem stanowi istotną barierę przestrzenną w relacji wschód-zachód, w szczególności w rejonie budynku dworca kolejowego. Jedyne przejścia przez tory znajdują się w ciągu ul. Gdańskiej (przejście naziemne) i ul. 3 Maja (wiadukt nad torami) – odległość pomiędzy tymi przejściami wynosi aż 1 km. Zasadne jest, aby dążyć do budowy kolejnego bezpiecznego przejścia przez tory kolejowe, najlepiej w okolicy dworca. Działanie to poprawi dostęp pieszy zarówno do dworca kolejowego i autobusowego, jak i do terenów usługowo-przemysłowych zlokalizowanych po wschodniej stronie torów, poza granicami obszaru rewitalizacji.

4.6.2. Transport autobusowy

Pod koniec 2020 roku w Kartuzach uruchomiono autobusowe linie transportu zbiorowego, które realizowane są przez przewoźnika Przewozy Autobusowe Gryf (P.A. Gryf). Kilkanaście tras obsługuje miasto i powiat kartuski, kilka zapewnia połączenia z Gdańskiem i Gdynią. Na obszarze rewitalizacji, przy dworcu kolejowym, zorganizowany jest węzeł przesiadkowy dla większości połączeń autobusowych. Lokalnie, obszar rewitalizacji obsługuje kilka linii autobusowych, których trasy wiodą wzdłuż ulic 3 Maja, Ceynowy, Sambora, Kolejowej i Gdańskiej (Rys. 9.). Transport autobusowy podmiejski na obszarze gminy, powiatu oraz połączenia z Gdańskiem i Gdynią realizują podmioty prywatne.

4.6.3. Transport drogowy

Obszar rewitalizacji pokrywa gęsta siatka ulic, z których ponadlokalne znaczenie ma droga wojewódzka nr 211 w ciągu ulic Wzgórze Wolności, Jeziorna i Gdańska. Istotny wpływ na funkcjonowanie układu transportowego mają, przebiegające poza obszarem rewitalizacji, dwie inne drogi wojewódzkie – nr 224 i 228.

Realizacja fragmentu obwodnicy Kartuz w ciągu drogi nr 224 odciążało ruch tranzytowy w centrum miasta, w szczególności na ul. 3 Maja. Nadal bardzo obciążone transportem ciężarowym i tranzytowym są ulice Gdańska i Jeziorna w relacji Trójmiasto-Kaszuby, m.in. do Bytowa, Sierakowic, Sulęcyna i Kościerzyny. Ruch tranzytowy generuje większość uciążliwości wynikających z emisji spalin i hałasu drogowego, które odczuwalne są głównie w bezpośrednim sąsiedztwie dróg. Duży ruch na drogach stwarza również potencjalne niebezpieczeństwo dla niechronionych uczestników ruchu, tj. pieszych i rowerzystów. Część przejść dla pieszych w ciągach dróg wojewódzkich jest wyposażonych w sygnalizację świetlną. Stan techniczny drogi wojewódzkiej nr 211 na odcinku przebiegającym przez obszar rewitalizacji jest dobry.

Drogi gminne przebiegające przez obszar rewitalizacji tworzą sprawny system obsługujący mieszkańców i użytkowników obszaru (z uwzględnieniem wyżej wymienionych utrudnień związanych z ruchem tranzytowym). Mniejsze obciążenie ruchem samochodowym pozwala na swobodniejsze przekraczanie dróg przez pieszych. Do ważniejszych dróg gminnych na obszarze rewitalizacji zaliczyć można m.in. ulice Majkowskiego, Ceynowy, Mściwoja II, Piłsudskiego i Parkową. Stan techniczny dróg gminnych w większości jest dobry.

4.6.4. Transport rowerowy

Istniejące drogi rowerowe w mieście nie tworzą spójnej sieci (Rys. 9.). Urządzone i wydzielone drogi rowerowe przebiegają wzdłuż ulic Kolejowej, Hallera, Parkowej, w północnym fragmencie ul. 3 Maja i zespołu poklasztornego. Ciągi współdzielone z ruchem pieszym wyznaczone są natomiast wzdłuż promenady nad Jeziorem Klasztorne Małym, w parkach miejskich i na odcinkach niektórych ulic. Dodatkowo na niektórych ulicach w centrum miasta obowiązuje strefa zamieszkania, dzięki czemu powstały ciągi pieszo-jezdne, na których piesi i rowerzyści mogą poruszać się i przekraczać jezdnię w dowolnym miejscu z zwiększonym poczuciem bezpieczeństwa. Ciągi te znajdują się m.in. na ulicach Kościuszki i Dworcowej.

Deficyt tras przeznaczonych dla ruchu rowerowego jest szczególnie uciążliwy w obszarze rewitalizacji, gdzie historyczny układ zabudowy i wymagania techniczne dla dróg uniemożliwiają wygospodarowanie dedykowanych pasów rowerowych w ramach istniejących ciągów ulicznych. Problem ten dotyczy w szczególności dróg wojewódzkich.

W Kartuzach funkcjonuje system roweru miejskiego pn. MEVO, który zarządzany jest przez Stowarzyszenie Obszar Metropolitalny Gdańsk-Gdynia-Sopot. Pozwala on na wypożyczenie rowerów tradycyjnych i ze wspomaganie elektrycznym oraz podróżowanie nimi po 16 gminach

i miastach metropolii. Na terenie miasta Kartuzy znajduje się łącznie 10 stacji postoju rowerów, z czego w granicach obszaru rewitalizacji zlokalizowane są 4 stacje (przy dworcu PKP na ul. Kolejowej, przychodni NZOZ "Kaszuby" na ul. Mściwoja II, kościele na ul. Klasztornej oraz na ul. Nowe Osiedle). W połowie września 2023 roku rozpoczęto rozruch systemu i otwarte testy, w których wypożyczanie rowerów jest darmowe dla wszystkich zainteresowanych. Zakończenie testów i pełne uruchomienie systemu planowane jest do końca roku.

4.6.5. Chodniki, ciągi piesze

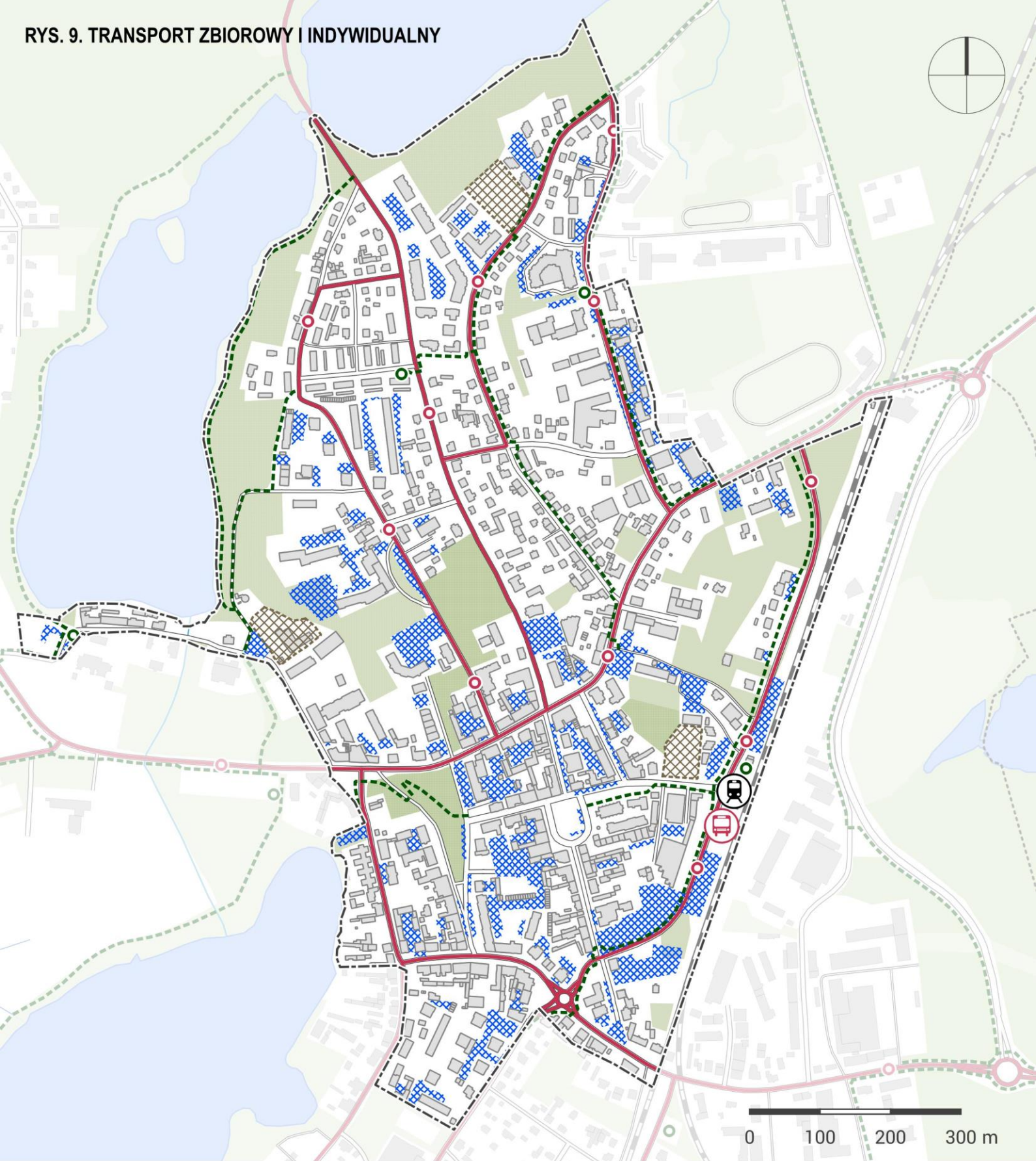
Chodniki i ciągi piesze w obszarze rewitalizacji urządzone są z reguły po obu stronach jezdni i są w większości utwardzone, w dobrym stanie technicznym. W 2018 roku na odcinku ul. Dworcowej utworzono deptak łączący Rynek z najważniejszymi obiektami administracyjnymi (tj. Urząd Miejski i Starostwo Powiatowe), a w części zachodniej Rynku utworzono ciągi piesze z wyłączeniem ruchu samochodowego. Chodniki w obszarze rewitalizacji są użytkowane w różny sposób, w tym jako ciągi pieszo-rowerowe czy pieszo-jezdne.

W rejonie centrum wzdłuż chodników często wydzielone są miejsca postojowe tak, aby zachować odpowiednią przestrzeń poruszania się dla pieszych. Szerokość chodników często uwarunkowana jest historyczną zabudową – miejscami szerokość ta jest zbyt mała dla komfortowego poruszania się pieszych. W północnej części obszaru stan chodników jest zróżnicowany – dobry w rejonach nowych inwestycji, gorszy m.in. wzdłuż ulicy Mściwoja II, gdzie chodniki są częściowo nieutwardzone, wąskie, zastawione przez samochody osobowe i dostawcze. W północnej części ul. Majkowskiego chodniki są wąskie lub bardzo wąskie. W rejonach zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej poruszanie się po chodnikach jest utrudnione z uwagi na zaparkowane wzdłuż ulic samochody osobowe.














4.6.6. Parkingi naziemne

Na obszarze rewitalizacji szacunkowa powierzchnia przeznaczona pod parkingi naziemne i miejsca postojowe dla samochodów wynosi ok. 8,3ha, co stanowi ok. 10% obszaru rewitalizacji (Rys. 9). W rejonie węzła integracyjnego parkingi stanowią integralny element funkcjonalny i planowana jest ich dalsza rozbudowa. Część parkingów w rejonie Rynku została w ostatnich latach zlikwidowana, co przyczyniło się do poprawy funkcjonowania Rynku jako przestrzeni publicznej. Największe obszarowo parkingi naziemne, w najbardziej reprezentacyjnej części obszaru rewitalizacji – pomiędzy ulicami Parkową, Hallera, Kościuszki i Kolejową, można wskazać jako rejony, w których powinno dążyć się do ograniczenia liczby naziemnych miejsc postojowych, z przeznaczeniem terenu pod inwestycje bądź jako przestrzenie publiczne dostępne dla pieszych.

RYS. 9. TRANSPORT ZBIOROWY I INDYWIDUALNY



LEGENDA

- | | | |
|--|--|--|
|  Granica miasta |  Drogi rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe |  Parkingi naziemne, wielostanowiskowe |
|  Obszar rewitalizacji |  Linia autobusowa |  Trwające inwestycje budowlane (mieszkaniowe, usługowe) |
|  Drogi |  Stacje roweru miejskiego Mevo | |
|  Linia kolejowa |  Przystanek autobusowy | |
|  Tereny zieleni |  Dworzec autobusowy | |
|  Wody powierzchniowe |  Dworzec kolejowy PKP | |

5. ANALIZA DOKUMENTÓW FORMALNYCH

W świetle uchwalonej zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 24 września 2023 roku (tj. Dz.U. 2023 poz. 977) dokumentem obrazującym politykę przestrzenną gminy ma być plan ogólny, obejmujący cały obszar gminy i stanowiący prawo lokalne. Zgodnie z przywołaną zmianą ustawy studium jako dokument planistyczny przestanie obowiązywać z dniem 31 grudnia 2025 r. Do tego czasu gminy mają obowiązek przyjęcia dokumentu planu ogólnego. W związku z powyższym studium zostało przeanalizowane pod kątem potencjalnego wpływu na ewentualne uchwalenie planów miejscowych.

Plan ogólny powinien uwzględniać granice obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (art. 13.b ust. 3 lit. o). Dla obszaru rewitalizacji istnieje możliwość uchwalenia planu miejscowego (art.14) lub miejscowego planu rewitalizacji (art. 37f -37i). Zgodnie z art 67d. diagnoza w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz uchwała sankcjonująca te granice winna zostać uwzględniona w publicznym rejestrze urbanistycznym.

5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Kartuzy obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) przyjęte Uchwałą Nr XLV/530/2018 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 9 kwietnia 2018 r. W studium tym obszar rewitalizacji określony jest zgodnie z Uchwałą Nr XIV/191/2015 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Zagadnienie rewitalizacji w obowiązującym studium zostały ujęte w sposób ogólny. Jako rejony wymagające podjęcia działań z zakresu rewitalizacji i rewaloryzacji wskazano: Rynek oraz strefę śródmiejską, osiedla bloków z połowy XX wieku, rejon dworca PKS i PKP oraz tereny nadjeziorne jako wymagające ożywienia. W studium wskazano także na *„potrzebę wykształcenia większej liczby ciągów pieszych, ukształtowania przestrzeni publicznych z elementami małej architektury, miejscami wypoczynku i zieleni oraz zagospodarowania terenów zieleni i rekreacji w osiedlach wielorodzinnych”*.

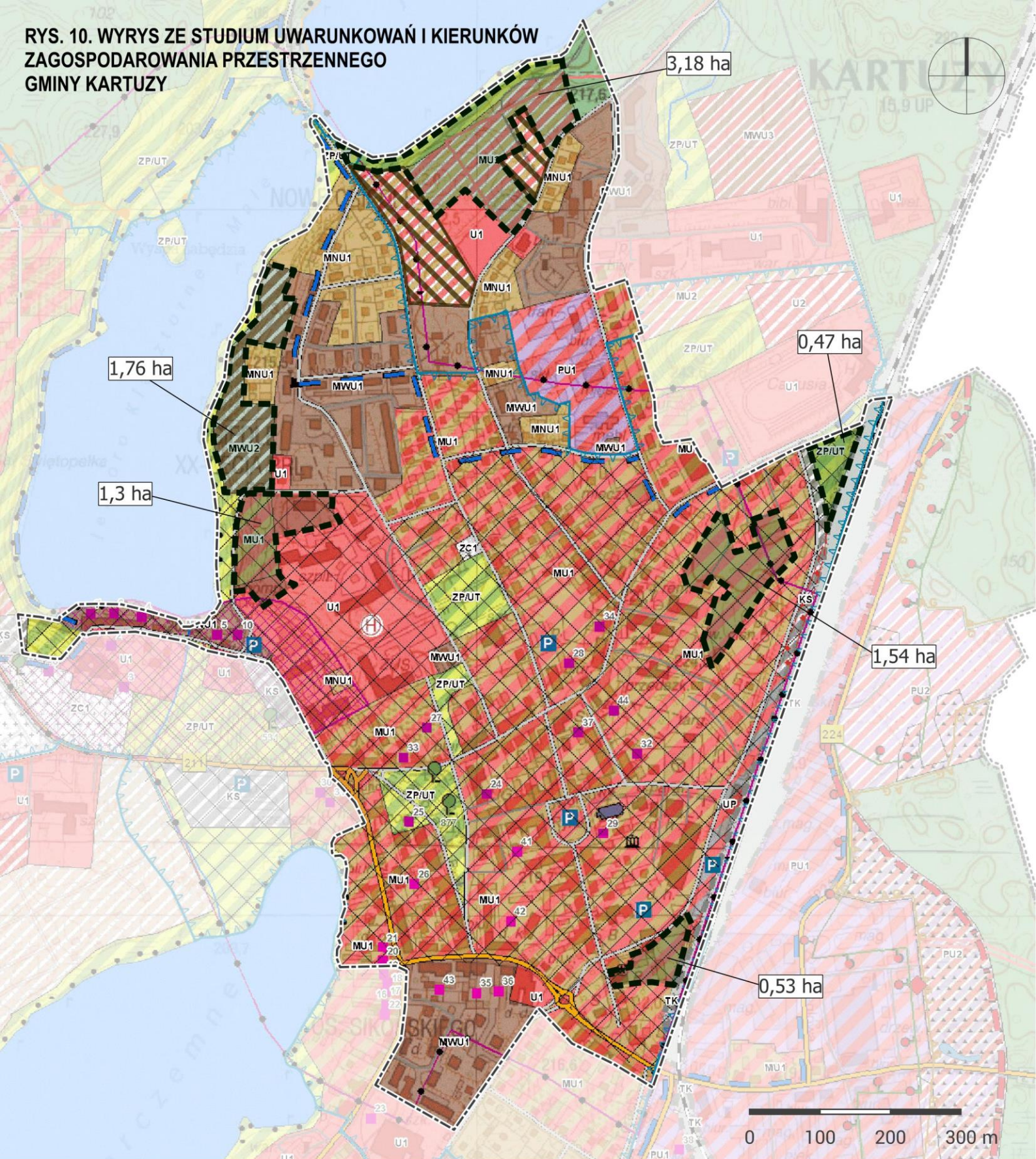
Obszar rewitalizacji według Studium w znacznej mierze przeznaczony jest pod rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, co odpowiada faktycznemu użytkowaniu terenów (Rys. 10). Spośród większych terenów z potencjałem zmiany funkcji i sposobu użytkowania według studium można wskazać:

- tereny w północnej części obszaru rewitalizacji w okolicy ulicy Nowe Osiedle, pomiędzy wschodnią stroną ulicy a promenadą nad Jeziołem Klasztornym Małym (około 1,76 ha powierzchni) – wg studium projektowane jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWU2);

- tereny w północnej części ulicy Sambora, w sąsiedztwie Komendy Powiatowej Policji (około 3,18 ha powierzchni) – wg studium projektowane jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU2) oraz wzdłuż brzegu Jeziora Karczemnego Małego tereny przeznaczone pod rozwój funkcji zieleni parkowo-rekreacyjnej (ZP/UT), na których aktualnie realizowana jest jedna z miejskich inwestycji – kąpielisko miejskie i nadwodne tereny rekreacyjne;
- tereny pomiędzy ulicą PCK, promenadą nad Jeziorem Klasztorным Małym i Szpitalem Powiatowym, będące w zarządzie powiatu kartuskiego (około 1,3 ha powierzchni) – wg studium przeznaczone na rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) oraz usługowej z możliwością lokalizacji usług komercyjnych i publicznych, z dopuszczeniem lokali mieszkalnych (U1);
- tereny we wschodniej części obszaru rewitalizacji, pomiędzy ulicami Szkolną, Kolejową i 3 Maja, będące obecnie niezagospodarowane (około 1,54 ha powierzchni) – wg studium przeznaczone na rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU);
- tereny w północno-wschodnim krańcu obszaru rewitalizacji, w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej oraz pomiędzy ulicami Kolejową i 3 Maja (około 0,47 ha powierzchni) – wg studium projektowane jako potencjalne tereny zieleni parkowo-rekreacyjne (ZP/UT);
- tereny w południowo-wschodniej części obszaru rewitalizacji, pomiędzy ulicami Kolejową i Kościuszki, w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej (około 0,53 ha powierzchni) – wg studium tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy usługowej nieuciążliwej (usługi publiczne i komercyjne), a także zieleni, placów zabaw, parkingów i innych elementów towarzyszących wiodącej funkcji (MU1).

W studium wskazany jest także projektowany szlak turystyczny „Kaszubska Trasa Rowerowa”, przebiegający po wschodniej stronie torów kolejowych poza obszarem rewitalizacji, dalej (już na obszarze rewitalizacji) wzdłuż ul. 3 Maja i ul. Ceynowy do ul. Majkowskiego i dalej na północ przez Nowe Osiedle i wschodnim brzegiem Jeziora Klasztornego Małego do zespołu poklasztornego. W graniach obszaru rewitalizacji szlak ten nie przebiega po istniejących ani planowanych drogach rowerowych.

RYŚ. 10. WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KARTUZY



LEGENDA

-  Granica miasta
-  Potencjalne tereny przekształceń i zmiany obecnej funkcji i sposobu użytkowania według SUIKZP
-  Tereny przekształcone po uchwaleniu SUIKZP
-  Obszar rewitalizacji
-  Obszar zdegradowany wpisany do rewitalizacji w SUIKZP* (obszar rewitalizacji z 2017 roku)

*Pozostałe oznaczenia z rysunku SUIKZP znajdują się w legendzie na następnej stronie dokumentu.

Legenda do rysunku Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kartuzy

—+—+—+— GRANICA MIASTA

— STRUMIENIE

ELEMENTY SYSTEMU OCHRONY PRZYRODY

 KASZUBSKI PARK KRAJOBRAZOWY

 OTULINA KASZUBSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

 OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

 POMNIKI PRZYRODY

DZIEDZICTWO KULTUROWE

■ OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

 OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

 ZESPÓŁ URBANISTYCZNY MIASTA KARTUZY

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA


— LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

 GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA

 MASZTY TELEKOMUNIKACYJNE

 UJĘCIA WÓD ZE STREFĄ OCHRONNĄ

 UJĘCIA WÓD BEZ STREF OCHRONNYCH

 LĄDOWISKO DLA HELIKOPTERÓW

 OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW KOMUNALNYCH

 GRANICA AGLOMERACJI DO PROGRAMU OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW KOMUNALNYCH

INFRASTRUKTURA DROGOWA I KOLEJOWA

— DROGI WOJEWÓDZKIE

 NUMERY DRÓG WOJEWÓDZKICH

— DROGI GMINNE

— DROGI INNE

 GŁÓWNE PARKINGI OGÓLNODOSTĘPNE

— KOLEJ

 NUMERY LINII KOLEJOWYCH

DOMINUJĄCE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI (MNU1)

 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI (MWU1)

 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (MU1)

 TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (UW, K)

 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U1)

 TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARCZEJ (PU1)

 TERENY USŁUG TRANSPORTU PUBLICZNEGO (UP)

 TERENY CMEN TARZY (ZC1)

 TERENY KOLEJOWE ZAMKNIĘTE (TK)

 TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ (ZK)

 LASY

 WODY POWIERZCHNIOWE

PROJEKTOWANE FUNKCJE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

 PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI (MNU2)

 PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI (MWU2)

 PROJEKTOWANE TERENY WYSOKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI (MWU3)

 PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (MU2)

 PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U2)

 TERENY ZIELENI PARKOWO-REKREACYJNEJ (ZP/UT)

 PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWO-GOSPODARCZEJ (PU2)

 TERENY KOMUNIKACYJNE (KS)

 TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH Z DOCELOWYM PRZEZNACZENIEM MIESZKANIOWO-USŁUGOWYM (ZD1/MU2)

POZOSTAŁE

 TERENY WSKAZANE DO REKULTYWACJI

 OBSZAR ZDEGRADOWANY WSKAZANY DO REWITALIZACJI

 PROJEKTOWANY SZLAK TURYSTYCZNY "KASZUBSKA TRASA ROWEROWA"

 PLANOWANY PRZEBIEG OBWODNICY MIASTA KARTUZY

 OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE

 OBSZARY PRZEZNACZONE DO WYŁĄCZENIA Z TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

 OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

 OBIEKTY PROPONOWANE DO WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW

 OBIEKTY PROPONOWANE DO WPISU DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

5.2. Miejsce plany zagospodarowania przestrzennego

Aktualnie na obszarze rewitalizacji obowiązuje 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP), które pokrywają łącznie 42% analizowanego obszaru (około 35,5 ha). Dodatkowo w toku sporządzania są dwa miejscowe plany o łącznej powierzchni około 4,9 ha (Rys. 11). W Kartuzach nie przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji, o którym mowa w art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany miejscowe zasadniczo sankcjonują stan istniejący zagospodarowania i zabudowy terenu. Wyjątek stanowią dwa dokumenty, obejmujące m.in. tereny niezabudowane, potencjalnie inwestycyjne:

- MPZP nr 150 – UCHWAŁA NR III/15/2018 RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH z dnia 12 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, rejon ulic Sambora i Majkowskiego;
- MPZP nr 154 – UCHWAŁA NR XXIII/218/2020 RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy - rejon Jeziora Klasztornego Małego, które aktualnie jest objęte granicami MPZP w toku sporządzenia (aktualnie – wrzesień 2023 r. – projekt planu jest na etapie ponownych uzgodnień).

Na obszarze rewitalizacji przystąpiono także do sporządzenia dwóch nowych planów miejscowych, tj.:

- UCHWAŁA NR LX/593/2022 RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy, północno-wschodni brzeg Jeziora Klasztornego Małego.
Przedmiotem zmiany planu jest zwiększenie możliwości zabudowy terenów pomiędzy promenadą nad Jezioro Klasztorne Małym z zabudową Nowego Osiedla. Aktualnie obowiązujący plan przewiduje zachowanie tego terenu jako zieleni urządzonej, ogólnodostępnej (teren stanowi własność prywatną);
- UCHWAŁA NR XVIII/720/2023 RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH z dnia 14 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kartuzy przy ulicy PCK.
Przedmiotem planu jest umożliwienie przeprowadzenia inwestycji budowlanej.

Potencjalne tereny inwestycyjne

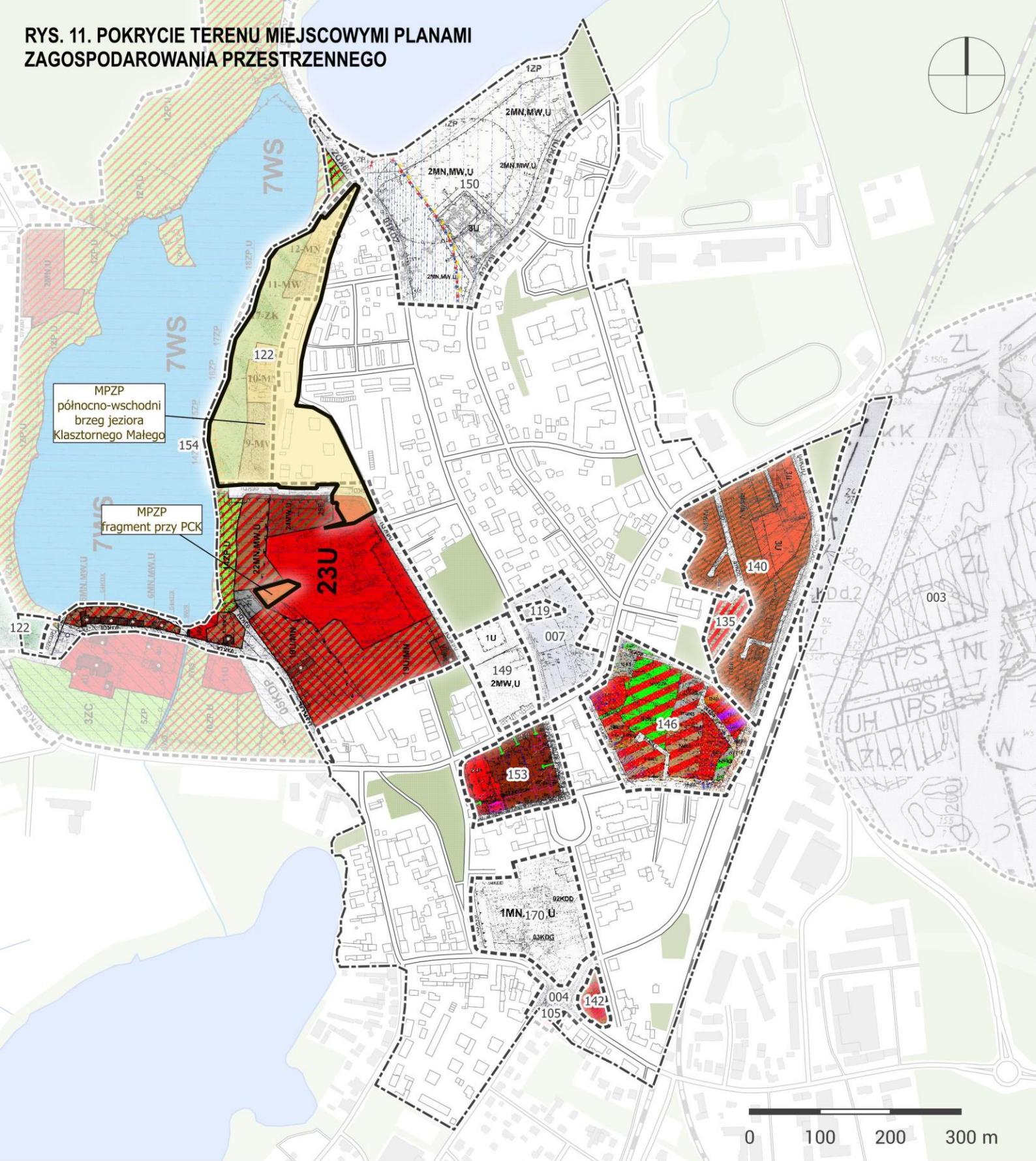
Odnośnie do zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wynikających z obowiązujących planów miejscowych, istotniejszych przekształceń można spodziewać się w północnej i północno-zachodniej części obszaru rewitalizacji, z uwagi na największą powierzchnię aktualnie niezabudowanych terenów. Część z tych obszarów, pokrytych miejscowymi planami, można uznać za tereny inwestycyjne.

Większy obszar niezabudowanych działek, objętych MPZP, zlokalizowany jest także pomiędzy ulicą Kolejową a 3 Maja. Działki te (w większości we własności prywatnej) są mniejsze powierzchniowo, jednak doskonale położone wobec głównego węzła transportowego (integracyjnego) i wielofunkcyjnego centrum miasta.








Na obszarze rewitalizacji można także wskazać rejony możliwych inwestycji, w tym działkę nr 195 (obręb nr 0003) przy ul. 3 Maja, gdzie możliwa byłaby realizacja inwestycji budowlanej, na przykład mieszkaniowej. W rejonie pomiędzy ulicami Kościuszki a Kolejową możliwe byłoby zrealizowanie obiektów związanych z poprawą funkcjonowania węzła integracyjnego.

Kilka pojedynczych działek we własności prywatnej pod potencjalne inwestycje mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe zlokalizowanych jest także wzdłuż ul. Jeziornej i ul. Sambora.

RYS. 11. POKRYCIE TERENU MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



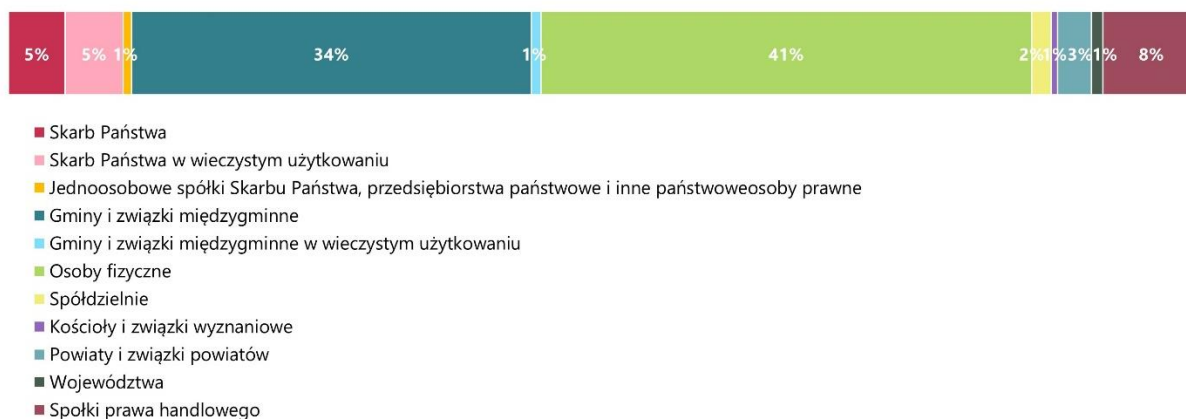
LEGENDA

- | | | | |
|---|----------------------|---|--|
|  | Granica miasta |  | Tereny zieleni |
|  | Obszar rewitalizacji |  | Wody powierzchniowe |
|  | Drogi |  | Granica i numer uchwalonego MPZP |
|  | Linia kolejowa |  | Obszar przystąpienia do sporządzenia nowego MPZP |

5.3. Struktura własności

Ustawa o rewitalizacji daje szereg narzędzi pozwalających na wykup nieruchomości w przypadku, gdy działania konieczne do wdrożenia w ramach GPR-u, zlokalizowane miałyby być na gruntach niestanowiących własności gminnej. Analiza struktury własności gruntów w obszarze rewitalizacji układa się następująco (Rys. 12):

Wykres 4. Struktura własności gruntów w obszarze rewitalizacji



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z serwisu <https://kartuski.webewid.pl/>.

Znaczny udział własnościowy przypada gminie Kartuzy – jest to łącznie ok. 35% w ogólnym bilansie terenu. Zgodnie z informacjami dostępnymi na portalu powiatu kartuskiego, we własności gminnej (poza drogami) znajduje się większość terenów użytkowanych jako przestrzeń publiczne tj. Rynek, parki miejskie i tereny zieleni urządzonej oraz tereny, na których zlokalizowane są obiekty usług publicznych oraz dość duże działki w rejonie dworca PKP. Gmina posiada także pojedyncze działki przeznaczone pod funkcję mieszkaniową. W własności gminnej znajduje się także duży teren pomiędzy ul. Kościuszki, Dworcową a Parkową, który aktualnie użytkowany jest jako parking. Grunty gminne w zbiegu z użytkowaniem wieczystym stanowią zaledwie 1% terenów i zlokalizowane są w sąsiedztwie gruntów gminnych.

Do Skarbu Państwa należy łącznie ok. 11% gruntów i są to drogi, rejon dworca PKP oraz pojedyncze działki związane z lokalizacją instytucji administracji publicznej i niewielki fragment porośnięty starodrzewem w rejonie linii kolejowej i ulicy 3 Maja.

Udział gruntów we własności województwa wynosi zaledwie ok. 1% i są to głównie wybrane fragmenty dróg wojewódzkich.

Własność powiatu związana jest głównie z usługami i administracją, tj. Szpitalem Powiatowym, Powiatowym Urzędem Pracy czy Powiatowym Ośrodkiem Pomocy Rodzinie i wynosi ok. 3% w ogólnym bilansie. W zarządzie powiatu są również niezabudowane działki w rejonie ul. PCK, a także jedna zabudowana działka z potencjałem wymiany istniejącego budynku administracyjnego szpitala na funkcje mieszkaniowe.

Związki wyznaniowe, głównie kościół rzymskokatolicki, zarządza ok. 1% gruntów w obszarze rewitalizacji. Największe tereny stanowiące własność kościoła rzymskokatolickiego to grunty położone przy Rynku oraz grunty pod obiektami składającymi się na zabytkowy zespół poklasztorny z Kolegiatą (poza obszarem rewitalizacji).

Największy udział we własności gruntów przypada jednak osobom fizycznym. Są to różne grunty, w większości o przeznaczeniu mieszkaniowym i usługowym. Łącznie we własności prywatnej jest ok. 41% gruntów. Do tego jednak należy również doliczyć grunty należące do spółek prawa handlowego, tj. ok. 8%.

Udział gruntów gminnych niezabudowanych stanowi cenny zasób umożliwiający kształtowanie polityki przestrzennej, zgodnie z założonymi kierunkami. W obszarze rewitalizacji zasób gminny obejmuje niewiele terenów niezabudowanych, m.in.:

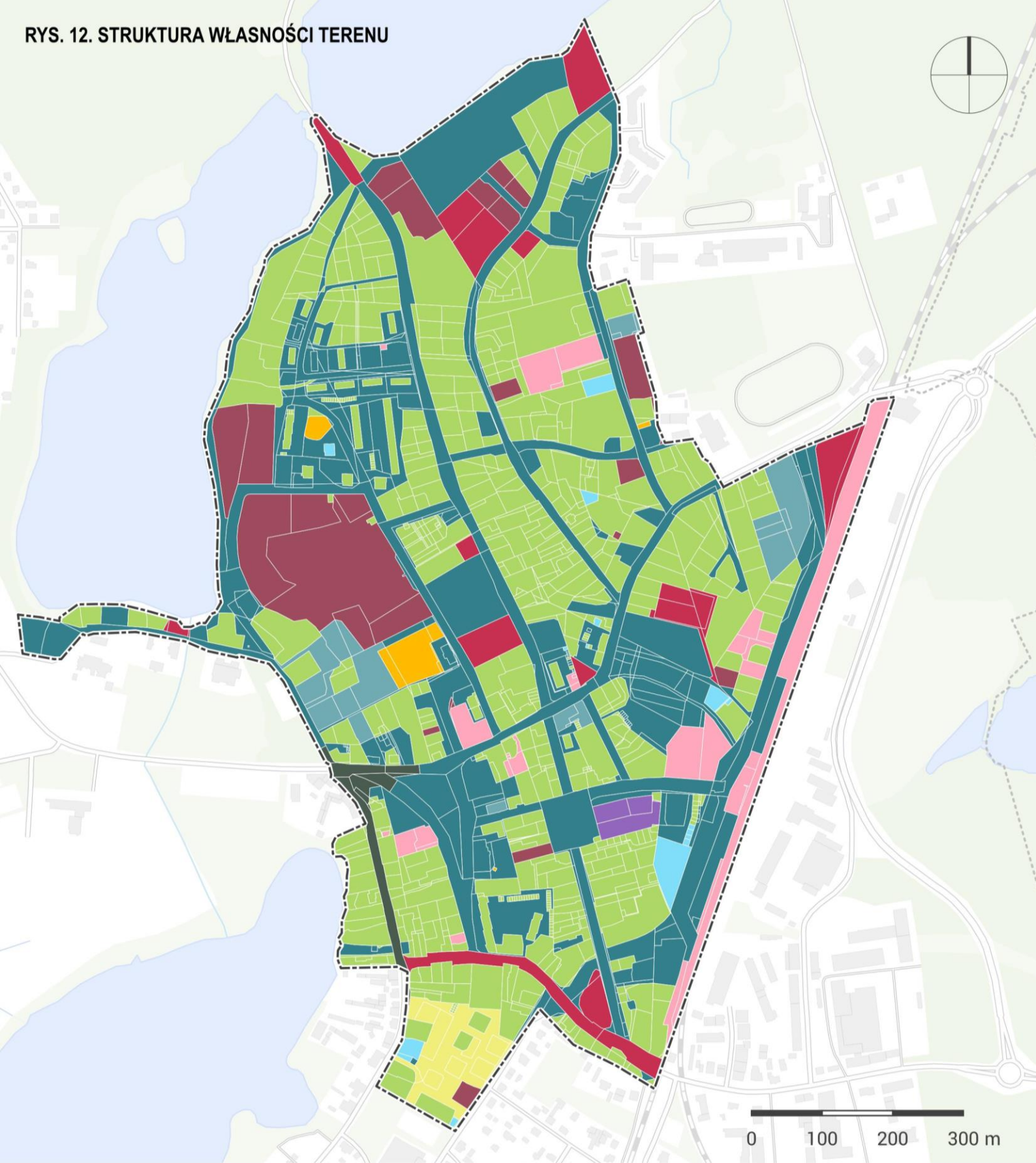
- działki w północnym skraju obszaru, gdzie na części bezpośrednio przylegającej do Jeziora Klasztornego Dużego trwa budowa kąpieliska i terenów publicznych, a w części gruntów jest jeszcze potencjał inwestycyjny pod zabudowę mieszkaniową;
- działka nr 195 (obręb nr 0003) przy ul. 3 Maja z możliwością zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- wąska działka w rejonie ul. Kolejowej 17 z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- działka w rejonie ul. Majkowskiego 17, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

Istotny udział gruntów niezabudowanych z potencjałem inwestycyjnym stanowią działki prywatne. Wyróżniają się dwa rejony – pomiędzy promenadą a Nowym Osiedlem oraz kilka prywatnych działek pomiędzy ul. Kolejową a 3 Maja.

Wszystkie niezabudowane działki w obszarze rewitalizacji mają bardzo duży potencjał z uwagi na atrakcyjne położenie w wielofunkcyjnym centrum miasta, z dostępem do szerokiego wachlarza usług oraz bezpośrednim dostępem do wszelkich form transportu publicznego.

Istotnym uwarunkowaniem jest prywatna własność jednego z trzech jezior położonych w granicach administracyjnych miasta Kartuzy – Jeziora Karczemnego. Jezioro położone jest poza obszarem rewitalizacji, jednak fakt, że stanowi własność osoby fizycznej może mieć wpływ na potencjalny rozwój tras spacerowych wokół niego. Granica prywatnej działki przebiega w taki sposób, iż uniemożliwia przejście z okolicy ulicy Jeziornej do promenady wzdłuż zachodniego brzegu jeziora i terenów rekreacyjnych.






RYS. 12. STRUKTURA WŁASNOŚCI TERENU



LEGENDA

-  Granica miasta
-  Obszar rewitalizacji
-  Drogi
-  Linia kolejowa
-  Tereny zieleni
-  Wody powierzchniowe

Własność gruntów

-  Skarb Państwa
-  Skarb Państwa w użytkowaniu wieczystym
-  Jednoosobowe spółki Skarbu Państwa, przedsiębiorstwa państwowe i inne państwowe osoby prawne
-  Gminy i związki międzygminne
-  Gminy i związki międzygminne w użytkowaniu wieczystym

-  Powiaty i związki powiatów
-  Województwa
-  Spółdzielnie
-  Spółki prawa handlowego
-  Osoby fizyczne
-  Kościoły i związki wyznaniowe

6. WALORYZACJA

W zakresie sfery funkcjonalno-przestrzennej dokonano oceny stanu istniejącego w odniesieniu do następujących zagadnień:

- jakość i dostępność podstawowych usług, w tym usług społecznych,
- jakość i obsługę komunikacyjną, w tym dostęp do transportu publicznego,
- jakość i dostępność do terenów publicznych i rekreacyjnych,
- rozwiązania urbanistyczne w świetle zmieniających się funkcji obszaru.

W waloryzacji wykorzystano informacje zebrane podczas analiz i wizji lokalnych oraz część informacji i danych wskaźnikowych zawartych w dokumencie "Diagnoza służąca delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie gminy Kartuszy", opracowanym w kwietniu 2023 roku.

Dla waloryzacji uwarunkowań dostępności do podstawowych usług społecznych i transportu publicznego posłużono się wskaźnikami zawartymi w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz.U.2021.1538).

6.1. Poziom wyposażenie w infrastrukturę społeczną

Postępując się m.in. wskaźnikami zawartymi w przywołanej wyżej ustawie (tj. Dz.U.2021.1538) w zakresie standardów lokalizacji inwestycji mieszkaniowych można uznać, że mieszkańcy obszaru rewitalizacji mają dobry dostęp do szkół przedszkoli, szkół podstawowych i ponadpodstawowych – odległość do szkół podstawowych i przedszkoli w rejonie centrum to nie więcej niż 300m, a w części północnej obszaru jest to nie więcej niż 700 m. Wskaźniki skolaryzacji (odsetek osób uczących się, obliczany w stosunku do liczby ludności w określonym przedziale wiekowym, według podziału na odpowiednie etapy kształcenia) dla całego miasta Kartuszy należą do jednych z najwyższych w województwie pomorskim. Stan techniczny placówek oświatowych można określić jako dobry, zwłaszcza po realizacji szeregu inwestycji poprawiających wyposażenie i dostępność placówek oraz zrealizowane prace remontowe i termomodernizacyjne.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zlokalizowany jest stadion miejski GKS Cartusia 1923 oraz dobrze wyposażony w elementy rekreacyjne Park im. Solidarności. Poza tym jednak na obszarze rewitalizacji można wskazać pewne niedobory w zakresie dostępu do boisk czy ogólnodostępnych obiektów sportowych. Brakuje również obiektów świadczących usługi opiekuńcze – publicznych żłobków lub punktów profesjonalnej opieki nad najmłodszymi dziećmi. Funkcjonują tu jedynie 2 przedszkola niepubliczne.

W sąsiedztwie obszaru rewitalizacji, przy ul. Klasztornej 1, funkcjonuje najważniejsza w mieście publiczna instytucja propagowania kultury – Kartuskie Centrum Kultury, oferująca szeroki wachlarz propozycji spędzania czasu, różnego rodzaju aktywności czy rozwijania zainteresowań. Lokalizacja placówki w centralnej części miasta, w sąsiedztwie Parku Solidarności, zespołu

poklasztornego Kartuzów i pomiędzy dwoma jeziorami, stanowi dodatkowy potencjał dla dalszego rozwoju. W budynku Dworu Kaszubskiego przy ul. Gdańskiej 15 natomiast uruchomiono w ostatnich latach szereg inicjatyw w obszarze wsparcia społecznego i aktywizacji mieszkańców. Budynek ten przeznaczony został na cele społeczne w 2019 roku w ramach rewitalizacji centrum miasta. Działa w nim Centrum Wsparcia Społecznego działającego w strukturach Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Niewystarczająca wydaje się być liczba miejsc dedykowanych aktywizacji seniorów, w tym obiektów usług opiekuńczych i miejsc z dedykowanym wyposażeniem rekreacyjnym i wypoczynkowym, odpowiednich dla osób starszych. Dobry dostęp do placówek medycznych i punktów opieki zdrowotnej (publicznej i prywatnej) kontrastuje z brakiem dostępnych placówek rehabilitacji i opieki okołomedycznej dla osób starszych.

Pewien niedobór można zauważyć w liczbie i lokalizacji siedzib organizacji pozarządowych aktywizujących mieszkańców do działania na rzecz wspólnoty. Brakuje miejsc sieciowania i współpracy dla lokalnych aktywistów czy miejsc integrujących działania społeczników. Potencjałem w zakresie działań społecznych i poprawy jakości i dostępności w tym zakresie są lokalni liderzy w spółdzielniach mieszkaniowych, zarządy spółdzielni, a także zarządy wspólnot mieszkaniowych. Szerszą współpracę można także nawiązać z młodzieżą działającą w samorządach szkół, w szczególności ponadpodstawowych.

6.2. Poziom wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Cały obszar rewitalizacji jest dość dobrze wyposażony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczną, wodociągową, gazową, kanalizacji sanitarnej zakończoną oczyszczalnią ścieków. Część obszaru jest wyposażona w światłowód.

Niewystarczające jest pokrycie i dostęp do systemowego zaopatrzenia w ciepło, przy czym w ostatnich latach sieć gazowa i ciepłownicza zostały rozbudowane w sposób umożliwiający podłączenie większości budynków. Modernizacja energetyczna wymaga wielu komponentów jak nowoczesne podejście do rozplanowania budynków, wdrażanie rozwiązań technicznych jak termomodernizacja budynków, usprawnienie instalacji wewnętrznych, zmiana nawyków mieszkańców.

Nadal rozbudowy i unowocześnienia wymaga sieć kanalizacyjna z uwagi na istniejące odcinki kanalizacji ogólnospławnej oraz zbiorniki bezodpływowe. Niewystarczające i warunkujące rozwój jest wyposażenie terenu w system kanalizacji deszczowej i kontynuacja realizacji programu racjonalnej retencji wód opadowych.

6.3. Jakość i dostępność do podstawowych usług

Dostępność do usług codziennego zapotrzebowania obrazuje kartogram z izochronami teoretycznymi dla umownego 5 minutowego spaceru do punktów usługowych (około 400-500m), co widać na Rys. 13. W obszarze rewitalizacji dostęp do usług można ocenić ogólnie jako bardzo dobry. W rejonie centrum nasycenie punktami usługowymi jest największe i dotyczy wszystkich badanych rodzajów usług – zarówno dostępu do obiektów administracyjnych, oświatowych, zdrowotnych, jak i handlu detalicznego. W północnej części obszaru rewitalizacji dostęp do usług handlu można ocenić jako dobry, natomiast nieco gorzej jest w przypadku placówek oświatowych (przedszkoli i szkół) – nadal jest to kilka lub kilkanaście minut pieszego dojścia (szacowanego dla dziecka). Na Osiedlu Sikorskiego dostępność do usług codziennych potrzeb można ocenić jako dobrą z szacowaną dostępnością kilku lub kilkunastu minut. Szkoła podstawowa położona jest tuż przy południowej granicy obszaru rewitalizacji. W południowej części obszaru rewitalizacji dalej jest do ośrodków zdrowia, przy czym również jest to odległość do przejścia pieszo w kilkanaście minut (dla osoby bez ograniczeń w poruszaniu się), co można uznać za wartość komfortową.

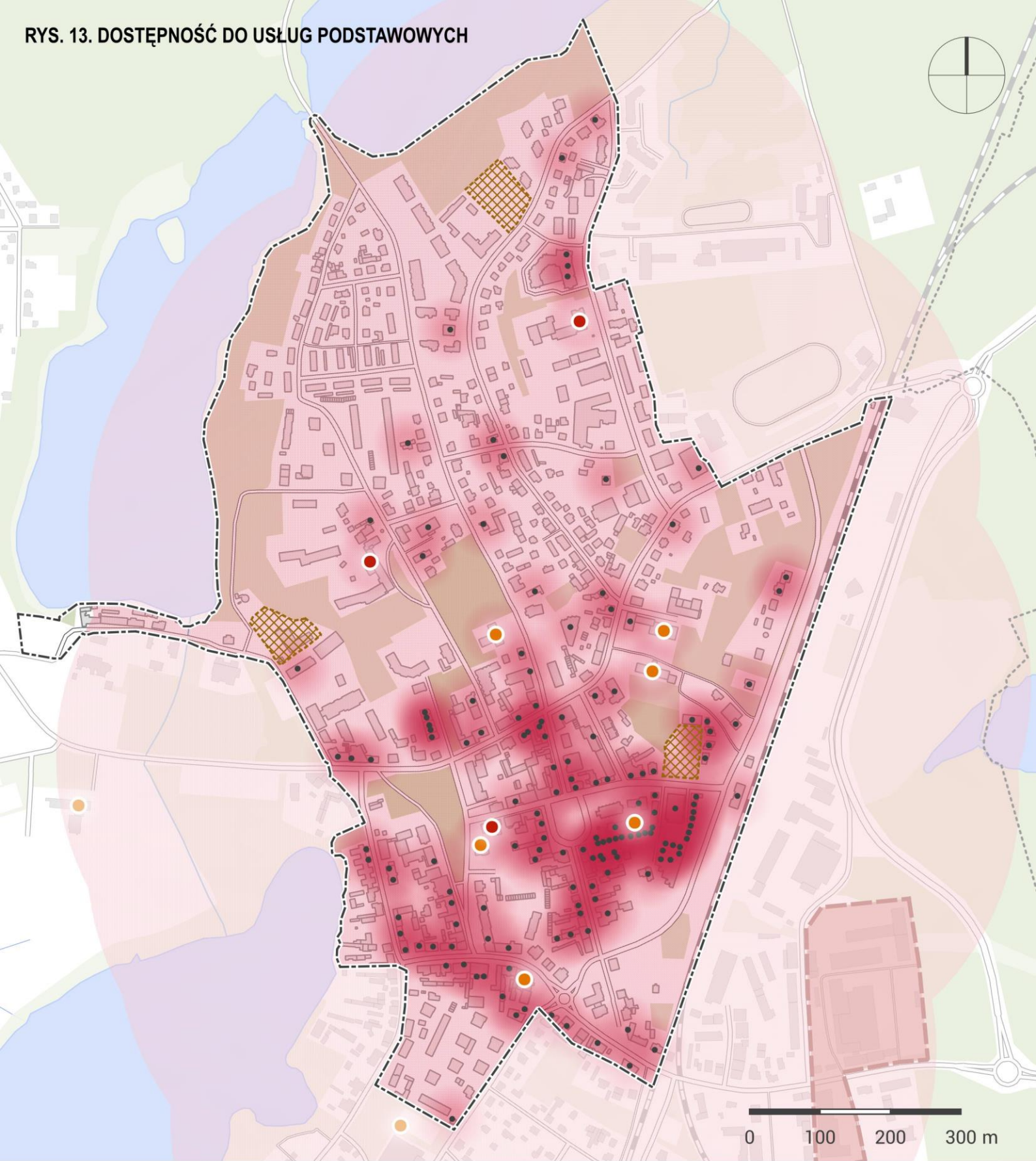
W zakresie dostępności i potencjału rozwoju usług na obszarze rewitalizacji istnieje:

- duży potencjał dla rozwoju usług w centralnej części obszaru,
- pewien potencjał wzdłuż niektórych ulic, tj. Kościuszki, Gdańskiej, Parkowej czy 3 Maja,
- ograniczony z uwagi na brak lokali usługowych i możliwości ich lokalizacji wzdłuż ulic Majkowskiego czy Kolejowej,
- potrzeba rozwoju usług w północnej części obszaru,
- poprawa jakości i dostępności w rejonie ulicy Mściwoja II.

Lokalizację usług codziennych potrzeb winny uwzględniać także nowe inwestycje mieszkaniowe – zarówno deweloperskie, jak i gminne.

W kontekście usług handlu uwagę zwraca intensywny rozwój centrum handlu detalicznego i wielobranżowego po północnej stronie ulicy Gdańskiej (m.in. Park Handlowy Niezabudka) i kilkunastu obiektów handlowych po południowej stronie ul. Gdańskiej (wskazanych na Rys. 13). Lokalizacja sieciowych sklepów wielkopowierzchniowych w tym rejonie może mieć wpływ na kształtowanie oferty w centrum miasta – zarówno pozytywnie poprzez zwiększenie liczby klientów odwiedzających Kartuzy w skali powiatu, ale też negatywnie poprzez zmniejszenie liczby osób korzystających z oferty w centrum dostępnym pieszo. Funkcjonowanie sklepów detalicznych na obszarze rewitalizacji winno być monitorowane ilościowo i jakościowo tak, aby możliwe było podjęcie działań w przypadku „zamierania” handlu w centrum miasta na rzecz „centrum podmiejskiego” w rejonie ulicy Gdańskiej.

RYS. 13. DOSTĘPNOŚĆ DO USŁUG PODSTAWOWYCH



LEGENDA

Granica miasta

Obszar rewitalizacji

Drogi

Linia kolejowa

Tereny zieleni

Wody powierzchniowe

Zabudowa

Przedszkola, szkoły podstawowe i szkoła muzyczna

Szpital, przychodnie i ośrodki zdrowia

Punkty usługowe codziennego zapotrzebowania

Zasięg dojścia pieszego do punktów usługowych w 5 min

Kompleks handlowy "Niezabudka" poza obszarem rewitalizacji

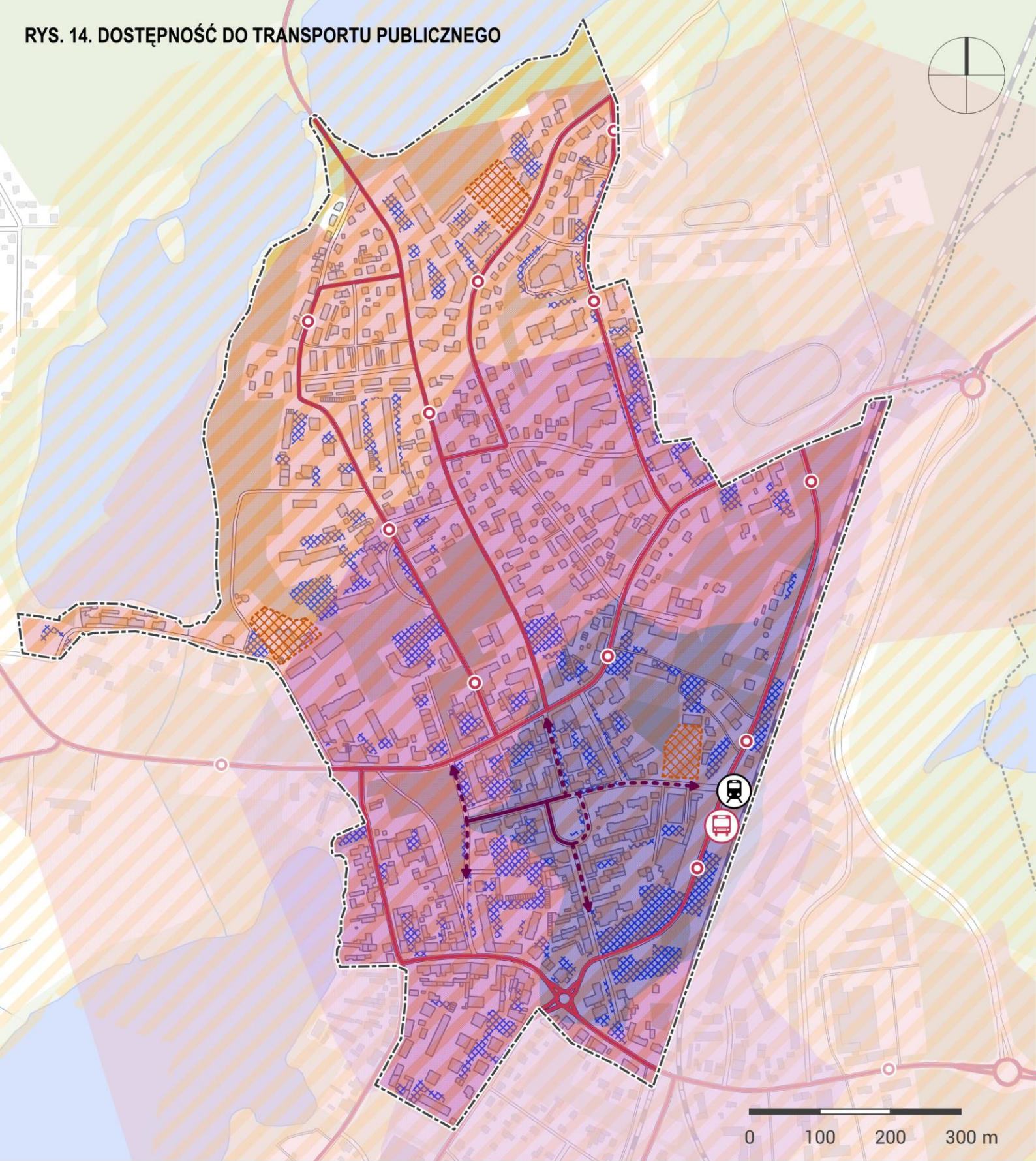
Trwające inwestycje budowlane (mieszkaniowe, usługowe)

6.4. Poziom obsługi komunikacyjnej

Poziom obsługi komunikacji zbiorowej w obszarze rewitalizacji można opisać jako bardzo dobry lub dobry (Rys. 14). Z najdalej położonych fragmentów obszaru można dojść pieszo w rejon węzła integracyjnego (kolejowego i autobusowego) w około 15 minut. Ponadto, cały obszar obsługiwany jest transportem publicznym. Pożądanym kierunkiem byłoby zwiększanie liczby kursów i wydłużanie tras (w tym sezonowe linie obsługujące miejsca rekreacji i kąpielisko) tak, aby jak największa liczba mieszkańców korzystała z transportu zbiorowego. W perspektywie rozwoju nowych kompleksów zabudowy mieszkaniowej w północnej części obszaru rewitalizacji (a także w najbliższej okolicy) konieczna jest poprawa jakości i dostępności do chodników i dróg rowerowych, w tym uruchomienie systemu MEVO. Istotne w tym zakresie mogłoby być zorganizowanie przestrzeni dla alternatywnych form przemieszczania się na krótkie odległości (hulajnogi, rowery elektryczne, rowery cargo).

Transport indywidualny w postaci samochodów osobowych stanowi istotny czynnik generujący szereg uciążliwości związanych z hałasem i zanieczyszczeniem środowiska. Duży ruch samochodowy skutkuje także presją utrzymywania wielu parkingów naziemnych i dużą powierzchnią niezorganizowanych miejsc postojowych. W zakresie odciążenia obszaru rewitalizacji w tym zakresie konieczne jest wdrożenie sprzężonych inwestycji zarówno w budowę i przebudowę nowych dróg oraz realizacja sieci parkingów typu Park&Ride, jak i promowanie innego niż samochód sposobu poruszania się. W obszarze rewitalizacji pożądane jest dalsze, stopniowe ograniczenie miejsc dostępnych dla ruchu indywidualnego i systematyczne ograniczenie parkingów naziemnych na rzecz przestrzeni publicznych czy inwestycji kubaturowych.

RYS. 14. DOSTĘPNOŚĆ DO TRANSPORTU PUBLICZNEGO



LEGENDA

Granica miasta

Obszar rewitalizacji

Drogi

Linia kolejowa

Tereny zieleni

Wody powierzchniowe

Zabudowa

Parkingi naziemne

Dworzec kolejowy PKP

Dworzec autobusowy

Przystanek autobusowy

Linia autobusowa

Ograniczony ruch kołowy

Kierunek ograniczania ruchu kołowego

Zasięg dojścia pieszo do Dworca PKP

5 min

10 min

15 min

Zasięg dojścia pieszo do przystanków autobusowych w 5 min

Trwające inwestycje budowlane (mieszaniowe, usługowe)

6.5. Jakość i dostępność do terenów publicznych

Zrealizowane w ostatnich latach inwestycje poprawiające jakość i estetykę przestrzeni publicznych poskutkowały istotną zmianą wizerunku centrum miasta. Istniejące, kluczowe i węzłowe elementy, takie jak Rynek, deptak na ul. Dworcowej i rejon węzła integracyjnego przy dworcu PKP stanowią rdzeń, w oparciu o który można rozbudowywać sieć dostępnych przestrzeni publicznych miasta – ulic, placów, skwerów. Centralny rejon obszaru rewitalizacji cechuje dobra i bardzo dobra dostępność do terenów publicznych i rekreacyjnych. Gorszy dostęp widoczny jest w północnej części obszaru (Rys. 15).

Wyposażenie i dostępność do terenów rekreacyjnych w ostatnich latach uległo poprawie dzięki miejskim inwestycjom. W trakcie budowy jest publiczne kąpielisko oraz trwa rozbudowa promenady wzdłuż Jeziora Klasztornego Dużego. Oba te elementy stanowią uzupełnienie ciągu pieszego wykorzystującego walory położenia nad brzegiem jezior.

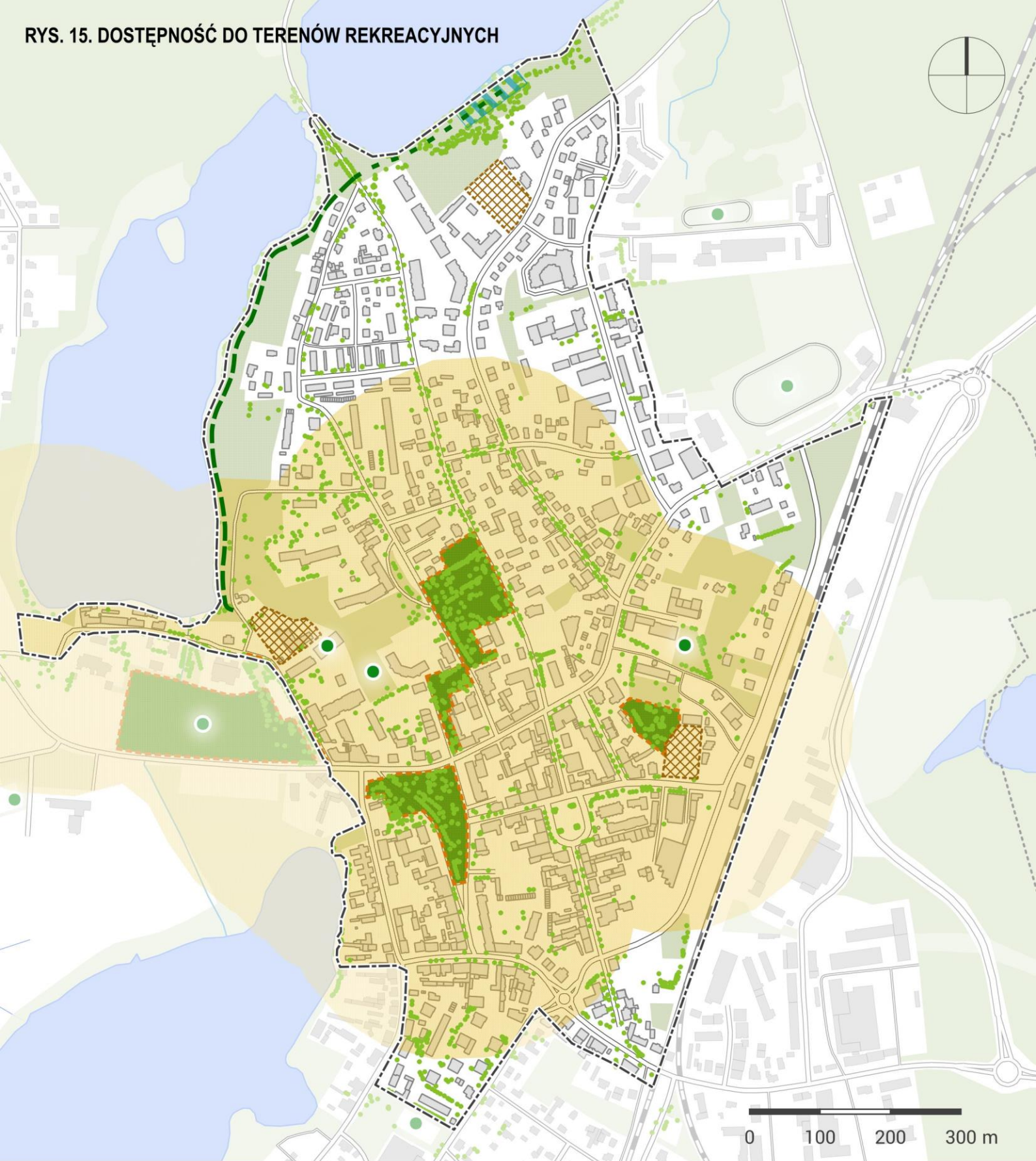
Północna część obszaru rewitalizacji wymaga zapewnienia lepszego dostępu do terenów ogólnodostępnej zieleni i terenów rekreacyjnych, ale także miejskich skwerów i parków. Odpowiednim miejscem dla rozwoju systemu rekreacyjnych przestrzeni publicznych są rejony nadwodne, gdzie wraz z zagospodarowaniem pod funkcje rekreacyjne, priorytetem winno być zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Na obszarze rewitalizacji istnieje potencjał dla rozwoju ulic w formie alei spacerowych. Z uwagi na istniejący dojrzały drzewostan najistotniejsze są ulice Majkowskiego oraz Sambora. Ponadto w oparciu o potencjalne aleje możliwe jest utworzenia atrakcyjnych ciągów pieszo-rowerowych do realizowanego kąpieliska i jego otoczenia.

Istniejące parki miejskie wymagają pewnego urozmaicenia, w tym zwiększenia bioróżnorodności. Parki mogą stanowić element edukacyjny w zakresie roli przyrody w mieście i funkcji jakie pełni zieleń miejska jako czynnik regulacji temperatury, pochłaniania wody i dwutlenku węgla itd.

Szczególnie istotne dla poprawy dostępności do terenów publicznych ma bezpośrednie otoczenie zabudowy w osiedlach i zespołach mieszkaniowych. W tym kontekście uwagę zwracają tereny Osiedla Sikorskiego i Osiedla XX-lecia PRL, gdzie tereny przyległe do bloków mieszkalnych nie są zagospodarowane w sposób odpowiadający na potrzeby mieszkańców. Tereny te wymagają szeregu inwestycji w zakresie poprawy funkcjonalności, rozszerzenia możliwości sposobów korzystania z nich, poprawy jakości zieleni, a w szczególności zwiększenia dostępności dla wszystkich mieszkańców – eliminacji przeszkód architektonicznych, wymiany nawierzchni chodników i uporządkowania funkcjonalnego terenu w zakresie parkowania samochodów osobowych.

RYS. 15. DOSTĘPNOŚĆ DO TERENÓW REKREACYJNYCH



LEGENDA

- | | | | | | |
|---|----------------------|---|---------------------------|---|---|
|  | Granica miasta |  | Zabudowa |  | Planowane kąpielisko |
|  | Obszar rewitalizacji |  | Drzewa |  | Parki miejskie |
|  | Drogi |  | Boiska i obiekty sportowe |  | Zasięg dojścia pieszego do parków miejskich w 5 min |
|  | Linia kolejowa |  | Ciągi pieszce |  | Trwające inwestycje budowlane (mieszaniowe, usługowe) |
|  | Tereny zieleni |  | Promenada istniejąca | | |
|  | Wody powierzchniowe |  | Promenada planowana | | |

6.6. Rozwiązania urbanistyczne w świetle zmieniających się funkcji obszaru

Obszar rewitalizacji charakteryzuje się ugruntowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną, ukształtowaną historycznie i współcześnie. Obszar jest zabudowany w dość zwarty sposób oraz nie ma na nim większych powierzchniowo terenów do zmiany funkcji, czy też do gruntownych przekształceń istniejącej zabudowy. Ocena dostępności do podstawowych usług, transportu zbiorowego, a także terenów rekreacyjnych wskazuje, że obszar rewitalizacji można uznać za rdzeń miasta 15-minutowego, czyli jednej ze współczesnych idei kształtowania miast. W duchu tej idei można wyróżnić kilka aspektów, na jakie należy zwrócić uwagę przy precyzowaniu działań rozwojowych czy inwestycyjnych w obszarze rewitalizacji.

Potencjał inwestycyjny dla większych terenów pod realizację nowej zabudowy mieszkaniowej to aktualnie od około dziesięciu do kilkunastu hektarów (nie wliczając terenów istniejących parkingów naziemnych). W ramach terenów inwestycyjnych o potencjalnej funkcji mieszkaniowej należy uwzględnić realizację mieszkań komunalnych spełniających współczesne standardy, w tym mieszkań chronionych, dających szansę rozwoju programu wspierającego osoby zagrożone wykluczeniem.

Rozwiązania urbanistyczne powinny być ukierunkowane na zwiększanie dostępności do terenów zieleni urządzonej, poprawę stanu chodników, dróg rowerowych i alternatywnych form przemieszczania się tak, aby wspierać koncepcje ograniczania ruchu samochodów osobowych. Każdorazowe zmiany powinny uwzględniać wymogi projektowania uniwersalnego i dostępności dla każdego użytkownika, w szczególności dostępności pieszej i rowerowej.

Kształtowanie terenów przyrodniczych powinno uwzględniać wszelkie rozwiązania wspierające odporność miasta na zmiany klimatyczne, ale też na endogeniczne czynniki, tj. antropogeniczne zanieczyszczenia powietrza i powierzchni ziemi, w tym zanieczyszczenia światłem. W projektowaniu terenów zieleni i przestrzeni wspólnot mieszkaniowych powinno dążyć się do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnych i zapewnienia bioróżnorodności, a także kształtowania zieleni funkcjonalnej. W kształtowaniu przestrzeni miejskich i zieleni miejskiej istotne jest uwzględnienie miejskiej fauny – zwierząt bytujących w miastach tak, aby zapewnić im możliwie jak najbezpieczniejsze warunki przeżycia.

Sukcesywne wyposażanie w efektywne systemy inżynieryjne, w szczególności w systemy dostawy energii i ciepła, winny być wspierane działaniami w poprawę stanu technicznego budynków, w tym termomodernizacje, wymianę nieefektywnych urządzeń wykorzystujących energię elektryczną, a także równoległe prowadzonych działań promocyjnych, edukacyjnych i szkoleń dla mieszkańców w zakresie możliwości dostosowania budynków, mieszkań i własnych nawyków do współczesnych wymagań.

W ramach poprawy wizerunku i estetyki obszaru rewitalizacji korzystne mogłoby być przyjęcie tzw. uchwały krajobrazowej, określającej zasady ochrony krajobrazu, w tym zasad lokalizacji reklam lub utworzenia parku kulturowego dla promocji i wsparcia rozwoju gospodarczego miasta, ale też obszaru rewitalizacji, jako najbardziej nasyconego obiektami historycznymi.

7. WNIOSKI Z KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

W ramach prac nad nową edycją gminnego programu rewitalizacji w Kartuzach zrealizowano:

- badania ankietowe – w kwietniu, sierpniu i wrześniu 2023 roku,
- spacerzy badawcze obejmujące cały obszar rewitalizacji – we wrześniu 2023 roku.

W trakcie konsultacji społecznych wszyscy zainteresowani procesem mieli okazję wyrazić swoje opinie, uwagi oraz zaproponować kierunki działań bądź przedstawić własne propozycje działań przestrzennych do kontynuacji lub podjęcia w ramach procesu rewitalizacji.

Zagadnienia podjęte przez uczestników konsultacji w odniesieniu do poszczególnych fragmentów obszaru rewitalizacji przedstawiono poniżej (ponadto rozmieszczenie poszczególnych zagadnień pokazano na Rys. 16., zgodnie z numerami poniżej).

1. Rynek miejski

- a. dobrze postrzegane dotychczasowe zmiany, kierujące do spostrzeżeń o możliwości jeszcze lepszego wykorzystania jako przestrzeni do organizacji imprez miejskich (zwiększenie oferty spędzania wolnego czasu),
- b. całkowite zamknięcie dla ruchu samochodowego (poza ruchem niezbędnym dla funkcjonowania usług i kościoła),
- c. rozbudowę transportu zbiorowego i współdzielonego, co pozwoli na dalsze ograniczenie ruchu samochodów osobowych,
- d. dalsza poprawa stanu chodników i dróg.

2. Ulica Kościuszki – odcinek od Rynku do ul. Kolejowej

- a. przekształcenie ulicy w deptak wraz z wymianą nawierzchni (na przykład na płyty chodnikowe) i poszerzeniem chodnika z możliwością rozszerzenia terenu pod usługi gastronomiczne,
- b. likwidacja bądź ograniczenie istniejących miejsc postojowych (minimalnie po jednej stronie), parkingowych oraz ruchu kołowego,
- c. remonty budynków przyległych do przestrzeni publicznych – ul. Kościuszki 3,
- d. zagrożenie dla dynamicznego rozwoju handlu w rejonie Rynku i centrum ze względu na powstałe i powstające centra handlowe przy ulicy Gdańskiej.

3. Ulica Kościuszki – odcinek od ul. Kolejowej do ul. 3 Maja

- a. przekształcenie ulicy w deptak wraz z wymianą nawierzchni (na przykład na płytki chodnikowe),
- b. dopuszczony ruch samochodowy tylko dla mieszkańców i właścicieli punktów usługowych,

- c. ważne zakończenie bądź początek ciągu pieszego (deptaku) w kierunku Rynku, istotne połączenie piesze w kierunku rozwijającego się handlu przy ul. Gdańskiej,
- d. odcinek od Rynku do ul. 3 Maja jako początek trasy pieszej lub pieszo-rowerowej do kąpieliska nad Jeziorem Klasztorным Dużym.

4. Ulica Kolejowa

- a. rozszerzenie możliwości węzła integracyjnego i ograniczenie liczby naziemnych miejsc postojowych dla samochodów na rzecz nowego parkingu kubaturowego,
- b. zazielenienie ulicy wzdłuż chodnika i drogi rowerowej oraz w obrębie parkingu,
- c. rozszerzenie parkingu pomiędzy ulicą Kolejową a torami kolejowymi,
- d. wsparcie inwestycji w obiekcie wieży ciśnień na funkcje usługowe komercyjne lub społeczne (budynek na potrzeby centrum organizacji pozarządowych),
- e. utworzenie skweru w miejscu zalesionej skarpy (od 3 Maja do Kolejowej).

5. Ulica 3 Maja

- a. niezagospodarowany teren przy ul. 3 Maja działka nr 195 (obręb nr 0003), wariant I: istniejące drzewa znajdują się w złej kondycji zdrowotnej, należy zagospodarować teren jako skwer miejski lub wariant II: zabudowa działki z uwagi na hałas od ulicy 3 Maja, możliwość dopełnienia zabudowy ulicy, w tym na usługi (co przyczyniłoby się do poprawy uciążliwości hałasowych w głębi kwartału),
- b. ujednoczenie i poprawa estetyki nawierzchni, doposażenie ulicy w małą architekturę, wprowadzenie zieleni w rejonie parkingu na skrzyżowaniu z ul. Szkolną,
- c. urządzenie terenu przy budynku na ul. Majkowskiego 2 w formie skweru miejskiego (nawiązującego stylistycznie do tego przed Starostwem Powiatowym) i zmiana organizacji ruchu – poprawa możliwości skrętu w ul. Majkowskiego.

6. Budynek Przedszkola „Kubuś Puchatek”, ul. Szkolna

- a. rozbudowa budynku przedszkola niepublicznego (nadbudowa) i uruchomienie żłobka.

7. Budynek przy ul. 3 Maja 3

- a. adaptacja zabytkowego budynku na cele publiczne (wątpliwości budzi koncepcja adaptacji jako mieszkania chronione z uwagi na potencjalny wysoki koszt utrzymania obiektu), np. stację krwiodawstwa, „pałac ślubów”, siedzibę NGO lub innych instytucji.

8. Zespół budynków dawnego młyna i spichlerza przyklasztornego przy ul. Klasztornej 14-16

- a. adaptacja budynków mieszkalnych na muzeum z przestrzenią warsztatową, konferencyjną i gastronomiczną w ramach oferty Muzeum Kartuz, Muzeum Kaszubów lub Muzeum Regionu Kaszub.

9. Promenada wzdłuż wschodniego brzegu Jeziora Klasztornego Małego

- a. uzupełnienie wyposażenia przestrzeni o ławki, leżaki, trawniki dostępne dla mieszkańców (pikniki, wypoczynek), realizacja pomostów poprawiających atrakcyjność i funkcjonalność promenady,
- b. ucytelnienie połączenia poprzecznego do promenady w rejonie ul. PCK,
- c. poprawa bezpieczeństwa na zakończeniu promenady i skrzyżowaniu z ul. Majkowskiego (w świetle dalszej jej rozbudowy wzdłuż Jeziora Klasztornego Dużego) w formie wyniesionego przejścia dla pieszych, instalacji sygnalizacji świetlnej i innych elementów poprawianych bezpieczeństwo korzystania z niego przez pieszych, w szczególności w sezonie letnim.

10. Ulica PCK

- a. Zmiana funkcji budynku administracji szpitalnej przy ul. PCK 1A na cele mieszkaniowe,
- b. rewaloryzacja skweru na skrzyżowaniu ulic PCK i Ceynowy – likwidacja nielegalnego parkingu na trawniku i chodniku.

11. Osiedle XX-lecia PRL

- a. poprawa stanu przestrzeni wspólnych mieszkańców (tereny spółdzielni mieszkaniowej, wspólnoty mieszkaniowej oraz zasobu gminnego) – pielęgnacja drzew, nowe nasadzenia, wyposażenie w małą architekturę, poprawa dostępności (nawierzchnie chodników, miejsca postojowe itd.),
- b. termomodernizacja budynków wielorodzinnych.

12. Ulica Majkowskiego

- a. zmiana charakteru ulicy z uwagi na nowe inwestycje mieszkaniowe i budowę kąpieliska miejskiego w formę dostępnego bulwaru, wzmocnienie estetyki alei z potencjałem istniejącego drzewostanu, poszerzenie chodników, montaż ławek,
- b. zagospodarowanie działki w rejonie ul. Majkowskiego 17 w formie skweru lub rewaloryzacja istniejącego placu zabaw,
- c. zagospodarowanie działki na rogu ul. Majkowskiego i ul. Ceynowy w formie skweru z zielenią i małą architekturą.

13. Promenada przy Jeziorze Klasztornym Dużym i kąpielisko miejskie

- a. kontynuacja budowy promenady wzdłuż brzegu jeziora,
- b. budowa kąpieliska miejskiego,
- c. połączenie terenów nadwodnych z ul. Sambora,
- d. budowa parkingu w pobliżu kąpieliska (w obszarze rewitalizacji lub w najbliższej okolicy).

14. Nowe Osiedle

- a. przeprowadzenie prac termomodernizacyjnych z wykorzystaniem wspólnej koncepcji estetycznej elewacji budynków,
- b. koncepcja urządzenia terenów wspólnych, ulic i podwórek dla uwypuklenia walorów historycznych osiedla,
- c. wsparcie mieszkańców w modernizacji energetycznej budynków mieszkalnych.

15. Zespół budynków przy ul. Sambora nr 32, 34, 36

- a. z uwagi na bardzo zły stan techniczny budynków konieczne jest wdrożenie programu pomocy dla mieszkańców budynków nr 32 i 34 jako wspólnot mieszkaniowych,
- b. dla budynku nr 36 możliwe są dwa warianty rozwiązania problemu złego stanu technicznego i bardzo złych warunków mieszkankowych – wariant I: inwestycje w gruntowne remonty budynku lub wariant II: wdrożenie procesu oferty nowych mieszkań komunalnych mieszkańcom – realizacja inwestycji w formule PPP, czyli partnerstwa publiczno-prywatnego (finansowanie inwestycji w zamian za grunty pod inwestycje mieszkaniowe).

16. Ulica Mściwoja II

- a. poprawa funkcjonalności ulicy: budowa chodnika, reorganizacja miejsc postojowych, nowe nasadzenia, budowa przejść dla pieszych,
- b. remont budynku komunalnego przy ul. Mściwoja II 10 w zakresie termomodernizacji i przestrzeni wokół budynku.

17. Park miejski dr Majkowskiego

- a. dalsza rewaloryzacja parku, potencjalne połączenie terenu przy szkole muzycznej z parkiem, doposażenie parku w elementy poprawiające stan higieniczny parku: ogrodzenia placu zabaw, montaż dystrybutorów na woreczki na psie odchody, dodatkowe nasadzenia wydzielające poszczególne strefy w parku,
- b. wykorzystanie potencjału lokalizacji w pobliżu szkoły muzycznej i budowa muszli koncertowej lub małego amfiteatru, co przyczyni się do ożywienia oferty spędzania wolnego czasu, dostępu do wydarzeń kulturalnych i podjęcia przez uczniów i absolwentów szkoły muzycznej doświadczeń prezentacji swoich umiejętności.

18. Park miejski 66. Kaszubskiego Pułku Piechoty im. Józefa Piłsudskiego

- a. poprawa bioróżnorodności parku – nowe nasadzenia urozmaicające zielen i estetykę,
- b. realizacja punktu widokowego w porozumieniu z właścicielem działki przy ul. Jeziornej 5.

19. Działka gminna przy ul. Jeziornej

- a. zagospodarowanie działki (na wysokości adresu ul. Jeziorna 5A) umożliwiające przyszłe wykreowanie nowego połączenia pieszo-rowerowego łączącego Promenadę Asesora z ul. Jeziorną,
- b. potencjalna możliwość utworzenia wielopoziomowego przejścia w kierunku Parku 66. Kaszubskiego Pułku Piechoty.

20. Ulica Gdańska i ulica Jeziorna

- a. poprawa stanu chodników, jezdni i remonty elewacji budynków,
- b. poprawa bezpieczeństwa na skrzyżowaniu ulic Jeziornej i Gdańskiej wraz ze zmianą organizacji ruchu – na przykład realizacja ronda.

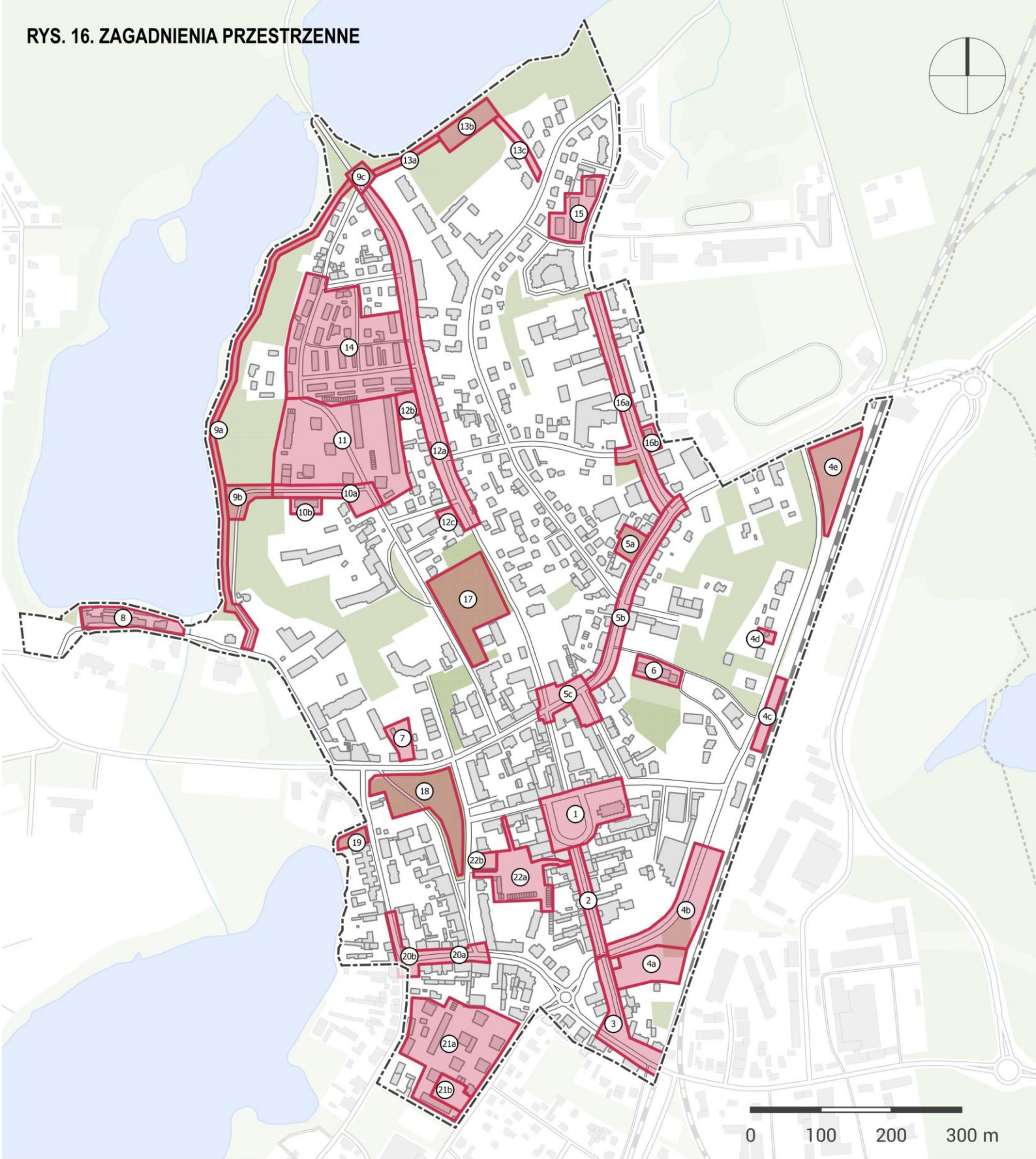
21. Osiedle Sikorskiego

- a. poprawa stanu przestrzeni wspólnych mieszkańców spółdzielni mieszkaniowej (własność gruntu: gminna) – pielęgnacja drzew, nowe nasadzenia, wyposażenie w małą architekturę, poprawa dostępności, w szczególności na głównych przejściach ze schodami (montaż barierek, poprawa stanu technicznego, nawierzchnie chodników, miejsca postojowe itd.),
- b. budowa miejsc rekreacyjnych dla różnych grup wiekowych.










22. Kwartal zabudowy pomiędzy ul. Kościuszki a ul. Hallera

- a. przekształcenie terenu w kierunku wytworzenia ciągu pieszego, redukcja liczby miejsc postojowych, poprawa stanu nawierzchni,
- b. działka gminna – potencjał inwestycyjny dla realizacji szeregu inwestycji lub jako kapitał do negocjacji w procesie budowy partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP) dla realizacji na przykład mieszkań komunalnych.

RYS. 16. ZAGADNIENIA PRZESTRZENNE



LEGENDA

- | | | |
|--|---|--|
|  Granica miasta |  Tereny zieleni |  Zagadnienia przestrzenne, wynikające z konsultacji społecznych |
|  Obszar rewitalizacji |  Wody powierzchniowe |  Numery zagadnień, zgodnie z opisem w rozdziale 7. |
|  Drogi |  Zabudowa | |
|  Linia kolejowa | | |

Ogólne spostrzeżenia sformułowane w czasie konsultacji społecznych dotyczące całego obszaru rewitalizacji:

- **potrzeba uporządkowania reklam w mieście** – w Kartuzach panuje chaos przestrzenny i estetyczny związany z reklamami znajdującymi się w przestrzeni publicznej. Szyldy, banery i reklamy wielkopowierzchniowe wdzierają się w sposób nieuporządkowany w przestrzeń miasta, zakłócając jego architekturę i charakter. Pojawił się postulat przyjęcia tzw. chwały krajobrazowej dla całej Gminy, która określi zasady i możliwości umieszczania reklam w przestrzeni gminy w celu likwidacji i uregulowania chaosu reklamowego,
- **zły stan dróg i chodników oraz brak dróg rowerowych** wraz z uciążliwościami wynikającymi z dużego natężenia ruchu samochodów osobowych utrudniania poruszanie się piesze po mieście i zniechęca do korzystania w innych niż samochód sposobów przemieszczania się,
- **niewystarczająca jakość i wyposażenie terenów rekreacyjnych** i związana z tym ograniczona możliwość spędzania czasu wolnego dla różnych grup społecznych, w tym szczególnie dla seniorów,
- **potrzeba zwiększenia bioróżnorodności i urozmaicenia zieleni oraz wzmocnienie systemów przyrodniczych** w formie większych i mniejszych działań np. ogrody deszczowe, lasy kieszonkowe czy mikro przestrzenie zielone,
- **potrzeba rozwoju inwestycji w transport zbiorowy i współdzielony**, w tym w system roweru metropolitalnego MEVO,
- **poprawa stanu technicznego budynków wraz z terenami przyległymi**, w tym ograniczenie liczby miejsc postojowych na rzecz terenów zieleni – nie tylko na terenach gminnych, ale też wspólnot mieszkaniowych (istotna jest tu poprawa dialogu z mieszkańcami i zaktywizowanie mieszkańców do podejmowania działań na rzecz poprawy jakości przestrzeni w obszarze rewitalizacji).

8. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Opracowane na podstawie wykonanych analiz oraz wniosków z dotychczasowych konsultacji społecznych przeprowadzonych przez Urząd Miejski w Kartuzach w 2023 roku.

8.1. Potencjały

Potencjał dla wprowadzenia zmian przestrzennych w obszarze rewitalizacji można podzielić na komponenty: społeczny, historyczny z uwzględnieniem elementów krajobrazu, rekreacyjny i inwestycyjny, stanowiący czynnik dla rozwoju gospodarczego. Graficzną interpretację potencjałów przedstawia Rys. 17.

Potencjał społeczny to elementy, dzięki którym można poprawić integrację mieszkańców, kreować nowe miejsca spędzania czasu wolnego, budować więzi społeczne, a poprzez to podnosić poczucie wspólnej odpowiedzialności za przestrzeń publiczną i wspólną. Do najistotniejszych elementów w ramach potencjału społecznego zaliczono:

- główne przestrzenie publiczne, tj. Rynek, deptak na ul. Dworcowej, istniejące ulice handlowe, rejon dworca kolejowego wraz z węzłem integracyjnym i najbliższym otoczeniem,
- istniejące parki i skwery miejskie,
- tereny osiedli mieszkaniowych, tj. Osiedle XX-lecia PRL, Osiedle Sikorskiego, Nowe Osiedle i zespół trzech budynków przy ul. Sambora (nr 32, 34, 36),
- przestrzenie sąsiedzkie przy budynkach mieszkalnych.

Potencjał historyczny stanowią przede wszystkim:

- obiekty zabytkowe, objęte różnymi formami ochrony konserwatorskiej i położone w centralnej części Kartuz wśród tkanki miejskiej,
- dominanty przestrzenne, tj. bryły i wieże Kolegiaty (poza obszarem opracowania) i Kościoła pw. Św. Kazimierza przy Rynku,
- układ przestrzenny miasta z widokiem na jeziora i lasy Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

Potencjał rekreacyjny stanowią przede wszystkim:

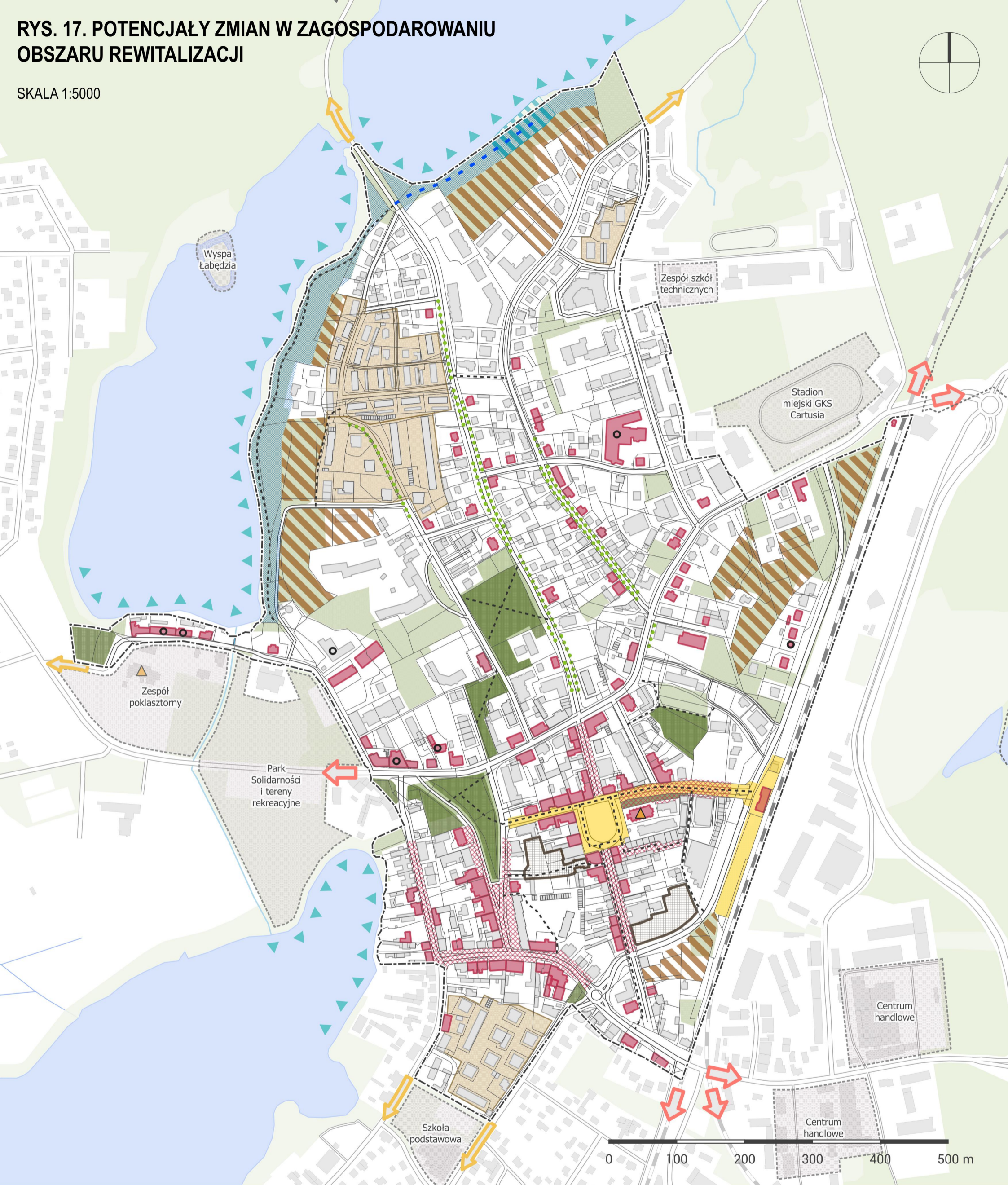
- istniejące parki i skwery miejskie z wyposażeniem w urządzenia rekreacyjne,
- istniejące ciągi piesze i rowerowe,
- aleje drzew wzdłuż ul. Majkowskiego i częściowo ul. Sambora,
- tereny nadwodne, w tym promenada nad Jeziorem Klasztornym Małym i budowane kąpielisko nad Jeziorem Klasztornym Dużym.

Potencjał inwestycyjny wynika z dostępności terenów dotychczas niezabudowanych, możliwych do przeznaczenia pod inwestycje budowlane oraz jako zasób przestrzenny możliwy do przekształcenia w tereny zieleni urządzonej. W ogólnym ujęciu wysoki potencjał inwestycyjny obszaru rewitalizacji związany jest z położeniem miasta w strukturze Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot. W granicach obszaru rewitalizacji potencjał inwestycyjny stanowią głównie takie elementy jak:

- tereny dotychczas niezabudowane, położone w bezpośrednim otoczeniu terenów zabudowanych z dostępem do infrastruktury zarówno technicznej, jak i społecznej, przeznaczone w SUIKZP lub MPZP pod funkcje mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe,
- pojedyncze działki do uzupełnienia zabudowy, m.in. działka przy ul. 3 Maja 17 oraz pojedyncze obiekty budowlane, dotychczas niezagospodarowane lub do przekształceń istniejących funkcji, m.in. budynek przy ul. 3 Maja 3, zespół budynków dawnego spichlerza i młyna przy ul. Klasztornej 14 i 16, budynek dawnego domu handlowego przy ul. Plac Św. Brunona 2 oraz wieża ciśnień przy ul. Kolejowej,
- niektóre z parkingów naziemnych, szczególnie te położone w ścisłym centrum miasta, w rejonie skrzyżowania ulic Kościuszki i Kolejowej, a także w kwartale zabudowy pomiędzy Rynkiem, ul. Dworcową i ul. Hallera.

RYS. 17. POTENCJAŁY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU OBSZARU REWITALIZACJI

SKALA 1:5000



LEGENDA

Granica miasta	Zabudowa	Układ przestrzeni publicznych	Obiekty zabytkowe (rejestr i ewidencja)	Potencjalne tereny inwestycyjne
Obszar rewitalizacji	Granice działek ewidencyjnych	Ulice handlowe	Dostęp i widok na jezioro	Tereny parkingów naziemnych w obrębie centrum miasta
Drogi	Powiązania zewnętrzne	Parki i skwery	Dominanty	Tereny nadwodne do zachowania
Linia kolejowa	lokalne	Kąpielisko (planowane)	Aleje i szpalery drzew	Osiedla i zespoły mieszkaniowe
Tereny zieleni	ponadlokalne	Ciągi i przejścia piesze	Promenada planowana	Ważniejsze obiekty do zmiany funkcji i sposobu użytkowania
Wody powierzchniowe				

8.2. Rekomendacje

Kształtowanie wizerunku przestrzennego obszaru rewitalizacji

- Wzmocnienie powiązań funkcjonalnych i współpracy w ramach Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot jako czynnika wspierającego rozwój gospodarczy Kartuz, a w szczególności centrum położonego w obszarze rewitalizacji.
- Monitorowanie aktywności gospodarczej na obszarze rewitalizacji i wspieranie lokalnej przedsiębiorczości jako gwaranta rozwoju.
- Opracowanie tzw. uchwały krajobrazowej dla poprawy wizerunku i odbioru wartości miejskich Kartuz, a w szczególności obszaru rewitalizacji jako najbardziej reprezentacyjnego rejonu.
- Opracowanie koncepcji utworzenia parku kulturowego lub szlaku historyczno-kulturowego, promującego wartości historyczne Kartuz w oparciu o wartości materialne i niematerialne.

Rozwój powiązań transportowych obszaru rewitalizacji z otoczeniem

- Ponadlokalne połączenia kolejowe
Trwają prace nad rozbudową połączeń kolejowych na linii nr 214 Somonino-Kartuzy, a także na linii nr 201 relacji Bydgoszcz-Gdynia (w tym obsługę portu morskiego w Gdyni). Z uwagi na lokalizację stacji kolejowej w obszarze rewitalizacji, rozwój połączeń kolejowych warunkuje sprawność i dostępność obszaru rewitalizacji.
- Ponadlokalne połączenia drogowe
Na lata 2024-2026 planowana jest realizacja II etapu budowy obwodnicy Kartuz na odcinku od Grzybna do Łapalic. Realizacja tej trasy może przyczynić się do dalszego obniżania natężenia ruchu w centrum miasta z uwagi na wyprowadzenie części ruchu tranzytowego (osobowego i ciężarowego) poza obszar ścisłego centrum miasta.
- Połączenia transportem zbiorowych autobusowym
Utrzymanie i rozwoju wymaga organizacja transportu zbiorowego w Kartuzach, w szczególności w obszarze rewitalizacji, który z uwagi na lokalizację w centrum, gdzie siedziby mają urzędy i instytucje szczebla gminnego i powiatowego, generuje uciążliwości związane z ruchem samochodowym. Transport publiczny stanowi w zasadzie jedyną alternatywę dla ograniczenia ruchu samochodów osobowych i sposobu przemieszczania się po mieście. Utrzymanie transportu zbiorowego i jego rozwój wymaga jednak wsparcia środkami zewnętrznymi.

Kształtowanie powiązań funkcjonalnych obszaru rewitalizacji z otoczeniem

- Zewnętrzny wpływ na strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru rewitalizacji mogą mieć inwestycje w rozwój handlu detalicznego w rejonie ulicy Gdańskiej (centra handlowe na północ i południe od ul. Gdańskiej, po wschodniej stronie torów kolejowych) oraz rozwój terenów mieszkaniowych w rejonie ulic Słonecznej i Sambora.

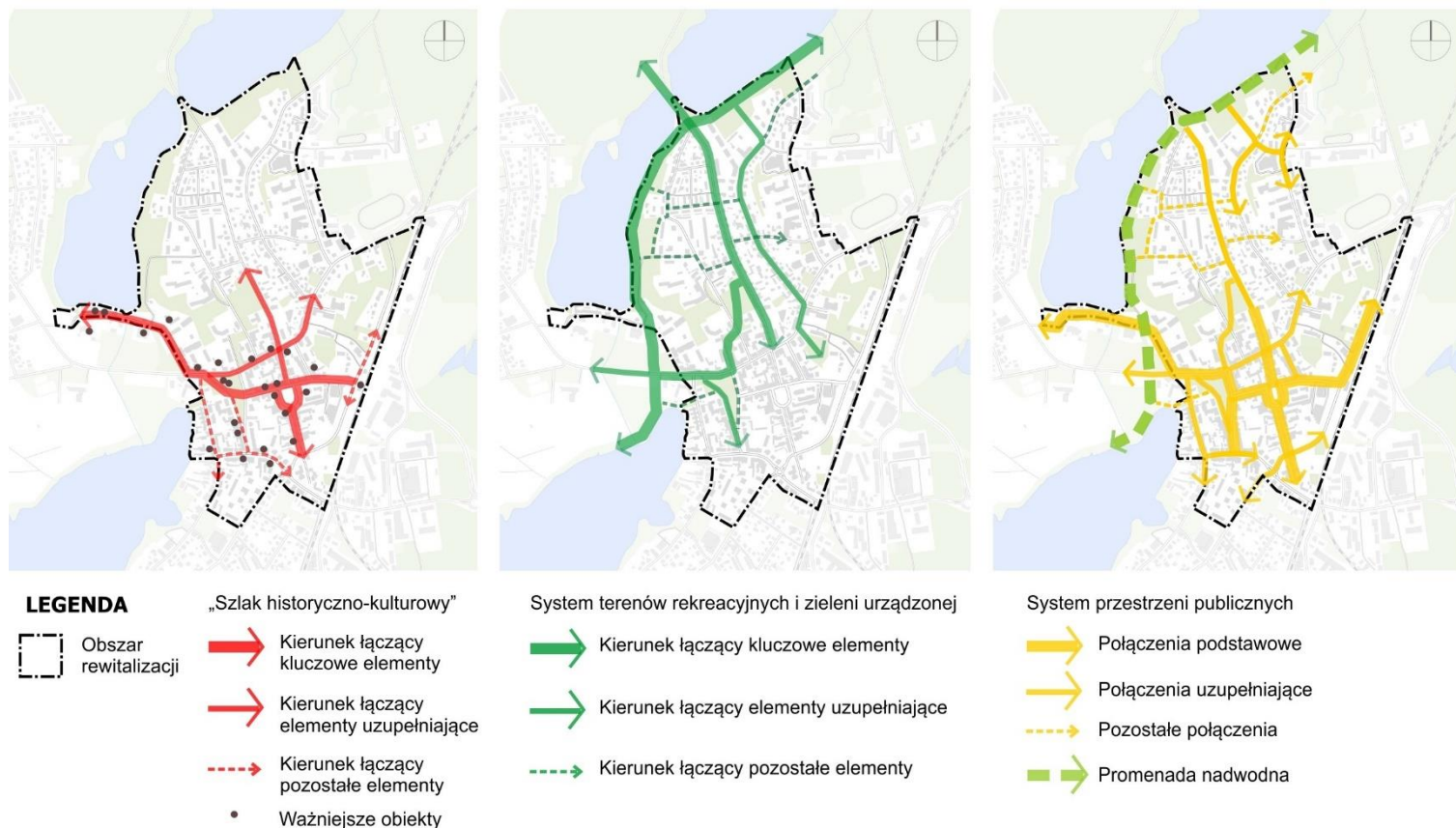
- Zasoby środowiska naturalnego w najbliższym sąsiedztwie obszaru rewitalizacji: Jeziora Klasztorne Małe i Duże oraz lasy Kaszubskiego Parku Krajobrazowego stanowią o atrakcyjności terenu i wymagają ochrony z uwagi na presję inwestycyjną. Istotne jest zachowanie czytelnych powiązań krajobrazowych i rekreacyjnych.
- Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru rewitalizacji z Parkiem Solidarności, w tym z terenem do organizacji imprez miejskich i kompleksem terenów sportowych oraz ogólnodostępnym boiskiem klubu GKS Cartusia 1923, stanowią kontynuację ciągów rekreacyjnych.
- Od południa, wschodu i zachodu obszar rewitalizacji graniczy z obiektami oświatowymi, stanowiącymi cele podróży pieszych, rowerowych i samochodowych do i z obszaru.

Rekomendacje ogólne w zakresie rozwiązań przestrzennych w obszarze rewitalizacji

- Wykreowanie szlaku historyczno-kulturowego promującego wartości materialne (zabytki architektoniczne) i niematerialne (historia zakonu Kartuzów, produkty lokalne itd.). Szlak turystyczny może stanowić element ożywienia gospodarczego obszaru rewitalizacji oraz poszerzenia oferty kulturalnej i turystycznej Kartuz. Szlak łączyłby elementy kluczowe, takie jak zespół poklasztorny wraz z Kolegiatą, zabytki architektoniczne, centrum kultury, główny ciąg przestrzeni publicznej z Rynkiem i Kościołem do stacji kolejowej, elementy uzupełniające takie jak ważne ulice obudowane zabytkowymi kamienicami oraz dodatkowe oraz kierunki łączące pozostałe elementy (istniejące i potencjalne) dziedzictwa i kultury.
- Wykreowanie systemu terenów rekreacyjnych i zieleni urządzonej w oparciu o kluczowe elementy, takie jak istniejące parki, skwery i przestrzenie publiczne, łączące centrum miasta i tereny nadwodne w formie tras pieszo-rowerowych. Wzbogacenie systemu elementami uzupełniającymi, takie jak aleje drzew w relacji północ-południe oraz połączenia wzdłuż parków, a także pozostałe elementy jak poprzeczne ciągi piesze (w relacji wschód-zachód) wśród terenów zabudowy mieszkaniowej. Zagospodarowanie pasa bezpośrednio przylegającego do promenad nadjeziornych jako zieleni rekreacyjnej i ogólnodostępnej z poszanowaniem wartości przyrodniczych.
- Rozwój systemu przestrzeni publicznych łączących kluczowe strefy: historyczne centrum miasta, w tym kluczowe elementy szlaku historycznego rozszerzającego się na sąsiadujące ulice Parkową i Kościuszki, z promenadą nadwodną. Elementami uzupełniającymi układ podstawowy są główne ulice handlowe i ważne połączenia piesze w relacji północ-południe. Dodatkowo do systemu przestrzeni publicznej należą połączenia przede wszystkim piesze, łączące rejony mieszkaniowe z usługowymi i rekreacyjnymi.
- Wzmocnienie połączeń pieszych pomiędzy kluczowymi obiektami usługowymi poprzez realizację ciągów pieszych z uspokojonym lub ograniczonym ruchem samochodowym, w szczególności pomiędzy szkołami a terenami mieszkaniowymi, wokół Rynku, w ciągu ulic Kościuki, Dworcowej, 3 Maja i Majkowskiego oraz w rejonie węzła integracyjnego przy ulicy Kolejowej.

- Dążenie do realizacji nowych inwestycji budowlanych jako wysokiej jakości obiektów promujących współczesne idee rozwoju miast, w szczególności odporność na zmiany klimatu (i mikroklimatu).

RYS. 18. SCHEMATY ROZWIĄZAŃ PRZESTRZENNYCH



Rekomendacje dla zmian przestrzennych dotyczące sfery społecznej

- Uzupelnienie sieci usług społecznych o:
 - miejsca integracji i aktywizacji mieszkańców w obszarze rewitalizacji, zwłaszcza w rejonach osiedli i kompleksów mieszkaniowych, w sąsiedztwie istniejących usług społecznych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie głównych przestrzeni publicznych,
 - obiekty i obszary dedykowane seniorom, na przykład w rejonie ośrodka zdrowia, szpitala, a także w centrum miasta – przy Rynku i Kościele,
 - wzbogacenie przestrzeni miejskiej o miejsca aktywizacji międzypokoleniowej oraz o miejsca i obszary aktywności młodzieżowej, między innymi służące organizacji życia społecznego, integracji i wspierania młodzieży wobec wyzwań współczesnego świata.

Rekomendacje dla zmian przestrzennych w zakresie warunków mieszkaniowych

- Wsparcie finansowe i organizacyjne mieszkańców w zakresie działań na rzecz poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych, w szczególności obiektów o walorach historycznych.
- Sukcesywne likwidowanie ogrzewania piecami węglowymi na rzecz zaopatrzenia systemowego wraz ze wsparciem finansowym i działaniami poprawiającymi efektywność energetyczną budynków.
- Dążenie do integracji nowych inwestycji mieszkaniowych z istniejącą tkanką miasta w obszarze rewitalizacji.
- Poszerzanie zasobu mieszkań komunalnych w obszarze rewitalizacji z uwagi na doskonały dostęp do transportu publicznego i sieci usług społecznych.
- Wsparcie i inicjowanie działań wspólnot i inicjatyw sąsiedzkich na rzecz poprawy otoczenia budynków mieszkalnych, w szczególności większych osiedli mieszkaniowych.

Rekomendacje dla zmian przestrzennych w zakresie infrastruktury technicznej

- Sukcesywne ograniczenie ruchu samochodowego, osobowego i tranzytowego, poprzez wdrażanie inwestycji sprzężonych, takich jak budowa nowych połączeń drogowych wyprowadzających ruch tranzytowy poza obszar rewitalizacji (i jednocześnie centralną część miasta), zawężanie pasów jezdni wymuszających wolniejszy ruch pojazdów (w szczególności drogach wojewódzkich) czy dalsze przekształcanie niektórych ulic w centrum miasta w ciągi pieszo-jezdne.
- Wdrożenie rozwiązań służących poprawie bezpieczeństwa i płynności poruszania się pieszych, w szczególności dzieci i osób starszych. Budowa dróg rowerowych, poszerzanie chodników, montaż sygnalizacji świetlnej, w szczególności na codziennych trasach dzieci do i ze szkoły.
- Ograniczenie liczby miejsc postojowych sytuowanych wzdłuż głównych ciągów pieszych oraz likwidacja części parkingów naziemnych w centralnej części miasta.
- Poprawa dostępności rowerowej (i innych alternatywnych dla samochodów sposobów poruszania się) na obszarze rewitalizacji.
- Dążenie do eliminacji źródeł emisji zanieczyszczeń komunalno-bytowych poprzez wprowadzanie programów, dopłat czy grantów na wymianę pieców i termomodernizację budynków oraz szeroką edukację w tym zakresie.
- Rozwijanie zrównoważonego systemu odprowadzania wód opadowych wraz z zwiększeniem udziału retencji wód opadowych w mieście tak, aby poprawiać stan sanitarny jezior.

Propozycje inicjatyw lub działań przestrzennych w obszarze rewitalizacji

1. Rozszerzenie przestrzeni publicznych z ograniczonym ruchem samochodowym:
 - od fragmentu ul. Dworcowej (przed Kościołem) minimum lub do dworca PKP,
 - wzdłuż ul. Kościuszki do ul. Gdańskiej,
 - na fragmencie ul. Hallera przy Urzędzie Miejskim.

2. Poszerzenie przestrzeni dla swobodnego poruszania się pieszych:
 - wzdłuż ul. Majkowskiego od ul. 3 Maja do skrzyżowania z promenadą nad Jeziorami Klasztorным Małym i Dużym,
 - wzdłuż ul. Mściwoja II – poprawa ciągłości i czytelności chodnika wzdłuż ulicy wraz z budową przejścia dla pieszych w rejonie skrzyżowania ulic Mściwoja II i Przy Rzeźni,
 - wzdłuż ul. Kościuszki na połączeniu z ul. Gdańską w kierunku centrum handlowego,
 - w rejonie skrzyżowania ulic Gdańskiej i Jeziornej.
 3. Zmiana sposobu zagospodarowania terenu pomiędzy ulicami Kościuszki i Dworcową a Parkową w formie nowego ciągu pieszego (wiąże się to z likwidacją naziemnych miejsc postojowych).
 4. Przebudowa fragmentu ul. Majkowskiego w rejonie połączenia z promenadami nadjeziornymi, aby wykreować bezpieczne i czytelne dla wszystkich użytkowników przejście rekreacyjne (rozwiązania inżynieryjne i montaż sygnalizacji świetlnej).
 5. Budowa nowych obiektów mieszkalnych do zasobu gminnego w rejonie ul. 3 Maja (dz. Nr 195 obręb nr 0003) oraz w rejonie ul. Majkowskiego 17.
 6. Zachowanie możliwości realizacji mieszkań komunalnych (chronionych) w nowych obszarach inwestycyjnych w północnej części ul. Sambora lub w rejonie Nowego Osiedla.
 7. Kompleksowe termomodernizacje budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Osiedlach XX-lecia PRL, Sikorskiego i Nowego Osiedla oraz poprawa efektywności energetycznej budynków poprzez wymianę instalacji wewnętrznych i urządzeń w gospodarstwach domowych.
 8. Przebudowa i nowe zagospodarowanie przestrzeni sąsiedzkich:
 - na spółdzielczym Osiedlu Sikorskiego jako przebudowa chodników w kierunku poprawy dostępności oraz budowy nowych miejsc rekreacyjnych,
 - na Osiedlu XX-lecia PRL przebudowa chodników, uporządkowanie terenu, ograniczenie miejsc postojowych do czytelnie wydzielonych przestrzeni, poprawa stanu zieleni (pielęgnacja drzew) – w kolejnych etapach przekazanie terenu do zasobu spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej,
 - na Nowym Osiedlu poprawa zagospodarowania terenów wokół budynków, wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej, ograniczenie miejsc postojowych i uczynienie przestrzeni. Opracowanie kompleksowego projektu estetyki osiedla, w szczególności kolorystycznej i materiałowej, aby zachować walory architektoniczne zespołu zabudowy.
 9. Realizacja sieci małych inwestycji typu parki kieszonkowe, ogrody deszczowe czy zielone ściany budynków szczytowych w rejonach silnie zurbanizowanych, takich jak osiedla mieszkaniowe XX-lecia PRL, Nowe Osiedle, Osiedle Sikorskiego, rejon ul. Gdańskiej, a także poprawa zazielenienia w nowo realizowanych inwestycji.
 10. Wsparcie mieszkańców budynków przy ul. Sambora 32, 34 i 36, ul. Mściwoja II 10, ul. Gdańskiej 20 i ul. Kościuszki 3 w procesie poprawy stanu technicznego budynków.
 11. Urozmaicenie oferty spędzania wolnego czasu w Parku Majkowskiego oraz działania edukacyjne na rzecz poprawy higieny korzystania z parku przez właścicieli zwierząt domowych.
-

12. Poprawa bioróżnorodności poprzez zwiększenie liczby gatunków roślin w parkach, w szczególności parku 66. Kaszubskiego Pułku Piechoty oraz Parku Inki.
13. Budowa pomostów i tarasów rekreacyjnych nad wodami jezior wzdłuż promenady nad Jeziorami Klasztornym Dużym i Małym z zachowaniem naturalnych brzegów jezior – trzcinowisk i roślinności nadwodnej dla zabezpieczenia miejsc bytowania zwierząt.
14. Rozszerzenie dostępnego terenu rekreacyjnego wzdłuż promenad Jezior Klasztorne Dużego i Małego tak, aby poprawić dostępność do terenów zieleni urządzonej w północnej części obszaru rewitalizacji.
15. Realizacja nowego ogólnodostępnego parku w północnej części ul. Kolejowej i uzupełnienie o skwer w rejonie ul. Kolejowej 20.
16. Realizacja połączenia pieszo-rowerowego pomiędzy istniejącą siecią ciągów pieszych w Parku Solidarności i nad Jeziorem Karczemnym a ul. Jeziorną wraz z opcją połączenia z Parkiem 66. Kaszubskiego Pułku Piechoty.
17. Nadanie (lub wsparcie w przypadku obiektów prywatnych) nowych funkcji obiektom:
 - budynek wraz z terenem wokół przy ul. 3 Maja 3,
 - budynek dawnego domu handlowego przy ul. Plac Św. Brunona 2,
 - wieża ciśnień przy ul. Kolejowej 11A,
 - budynek administracji szpitalnej przy ul. PCK 3.

RYS. 19. REKOMENDACJE KIERUNKÓW ZMIAN W OBSZARZE REWITALIZACJI

SKALA 1:5000



LEGENDA

- | | | | |
|----------------------|--|--|---|
| Granica miasta | Granice działek ewidencyjnych | Wykreowanie szlaku historyczno-kulturowego | Potencjalne tereny przekształceń i zmiany obecnej funkcji i sposobu użytkowania |
| Obszar rewitalizacji | Kaszubski Park Krajobrazowy - otulina | Kierunek rozwoju systemu terenów rekreacyjnych i zieleni urządzonej | Tereny rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej |
| Drogi | Parki miejskie | Kierunek rozwoju systemu przestrzeni publicznych i połączeń pieszych | Tereny rozwoju funkcji rekreacyjnej i parkowej |
| Linia kolejowa | Rozwój połączeń kolejowych | Miejsca wymagające usprawnienia ruchu pieszego | Szczególne obiekty wymagające zmiany funkcji |
| Tereny zieleni | Proponowane przejście przez tory kolejowe | Numery proponowanych działań przestrzennych, zgodnie z opisem w rozdziale 8.2. | Tereny parkingów naziemnych w obrębie centrum miasta |
| Wody powierzchniowe | Istotne połączenia piesze do wzmocnienia lub wykreowania | | Osiedla i zespoły mieszkaniowe |
| Zabudowa | | | Tereny nadwodne do zachowania |

9. ZAŁĄCZNIKI

- **Załącznik nr 1** – Wykaz nieruchomości i lokali komunalnych w zasobie Gminy Kartuzy w obszarze rewitalizacji, administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Kartuzach.

9.1. Spis rysunków

Rysunek 1. Granice obszaru rewitalizacji.....	10
Rysunek 2. Obszar rewitalizacji na tle miasta.....	13
Rysunek 3. Otoczenie I rejonu obszaru rewitalizacji.....	14
Rysunek 4. System przestrzeni publicznych	20
Rysunek 5. Elementy dziedzictwa kulturowego	25
Rysunek 6. Typologia zabudowy usługowej.....	31
Rysunek 7. Typologia zabudowy mieszkaniowej.....	37
Rysunek 8. Schematy sieci infrastruktury technicznej.....	39
Rysunek 9. Transport zbiorowy i indywidualny	43
Rysunek 10. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kartuzy	46
Rysunek 11. Pokrycie terenu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	50
Rysunek 12. Struktura własności terenu	53
Rysunek 13. Dostępność do usług podstawowych.....	57
Rysunek 14. Dostępność do transportu publicznego	59
Rysunek 15. Dostępność do terenów rekreacyjnych.....	61
Rysunek 16. Zagadnienia przestrzenne.....	68
Rysunek 17. Potencjały zmian w zagospodarowaniu obszaru rewitalizacji	72
Rysunek 18. Schematy powiązań przestrzennych.....	75
Rysunek 19. Rekomendacje kierunków zmian w obszarze rewitalizacji.....	79

9.2. Spis tabel

Tabela 1. Wykaz przedsięwzięć podstawowych w sferze przestrzennej zrealizowanych w ramach rewitalizacji w latach 2015-2022 (numery zgodnie z Rys. 1.)	8
Tabela 2. Zdjęcia wybranych inwestycji zrealizowanych w ramach rewitalizacji, inwestycji uzupełniających i innych wynikających z polityk miejskich w Kartuzach w latach 2015-2022	9
Tabela 3. Zdjęcia wybranych przestrzeni publicznych	16
Tabela 4. Zdjęcia wybranych budynków i obiektów objętych ochroną prawną ze względu na walory kulturowe.....	22
Tabela 5. Zdjęcia wybranych budynków i obiektów usługowych.....	27
Tabela 6. Lista instytucji, punktów usługowych i obiektów użyteczności publicznej na obszarze rewitalizacji (numery zgodnie z Rys. 6.)	29
Tabela 7. Zdjęcia wybranych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych.....	35

9.3. Spis wykresów

Wykres 1. Struktura zabudowy pod kątem ochrony zabytków	21
Wykres 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej w ogóle obszaru rewitalizacji.....	32
Wykres 3. Struktura zabudowy mieszkaniowej pod kątem typologii budynków	32
Wykres 4. Struktura własności gruntów w obszarze rewitalizacji.....	51

