



GMINNY PROGRAM
REWITALIZACJI
GMINY MIASTO ŚWINOUJŚCIE

Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście na lata 2017-2027

**Raport z monitoringu za lata
2020 - 2021**

Świnoujście – maj 2022



MINISTERSTWO
ROZWOJU

Unia Europejska
Europejskie Fundusze
Strukturalne i Inwestycyjne



Spis treści

.....	1
Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście na lata 2017-2027.....	1
I. Wstęp do Raportu.....	3
II. Monitoring stopnia realizacji zaplanowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Analiza wykonania finansowego i rzeczowego projektów i przedsięwzięć rewitalizacyjnych.....	4
III. Wnioski, ocena aktualności i rekomendacje.....	15

I. Wstęp do Raportu

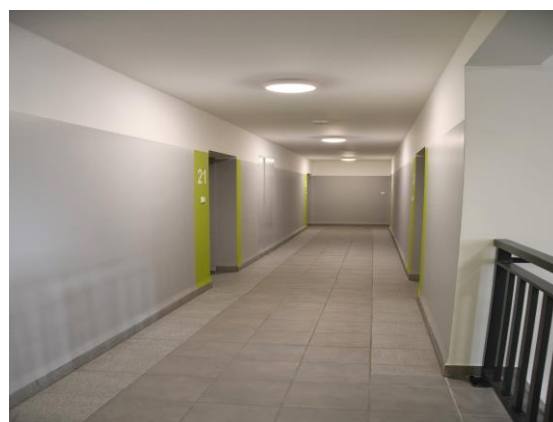
Gminny Program Rewitalizacji Miasta Świnoujście na lata 2017-2027 (uchwała nr XLIV/334/17 Rady Miasta Świnoujście z dnia 31 sierpnia 2017 roku) zakłada prowadzenie monitoringu procesu wdrażania w oparciu o system stopnia realizacji zaplanowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych w cyklach dwuletnich oraz diagnozy sytuacji w obszarze rewitalizacji w oparciu o wskaźniki oddziaływania w cyklu pięcioletnim. Obowiązek cyklicznego monitorowania i ewaluacji został określony w rozdziale III.4. Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście. Pierwszy monitoring stopnia realizacji zaplanowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych Gminnego Programu Rewitalizacji obejmował swoim zakresem lata 2018-2019.

Niniejsze opracowanie jest drugim raportem z monitoringu i dotyczy okresu sprawozdawczego obejmującego lata 2020-2021. Raport opracowywany został na podstawie informacji pozyskanych od podmiotów realizujących projekty rewitalizacyjne. Raport zawiera zestawienie informacji przygotowanych w oparciu o proces systematycznego zbierania oraz analizowania ilościowych i jakościowych danych dotyczących wdrażanych projektów z uwzględnieniem aspektów finansowych i rzeczowych oraz wskaźników w odniesieniu do zakładanych rezultatów końcowych. Punktem odniesienia w procesie weryfikacji były dane bazowe dostępne na etapie opracowania diagnozy na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, czyli według stanu początkowego na 2017 rok. Realizacja przedsięwzięć zapisanych w GPR związana była głównie z możliwościami finansowymi Gminy Miasto Świnoujście i pozostałych podmiotów będących realizatorami GPR. Należy również zaznaczyć, że część spośród założonych do realizacji zadań zarówno o charakterze inwestycyjnym, jak i miękkim nie zostało zrealizowanych ponieważ w okresie monitorowanym wprowadzono na terenie całego kraju stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS CoV-2.

II. Monitoring stopnia realizacji zaplanowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Analiza wykonania finansowego i rzeczowego projektów rewitalizacyjnych

W Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście na lata 2017 - 2027 zaplanowano 101 przedsięwzięć rewitalizacyjnych, w tym 31 projektów podstawowych i 70 projektów dodatkowych. Zgodnie z założeniami GPR realizacja większości zaplanowanych projektów podstawowych, jak uzupełniających jest kluczowa dla powodzenia procesu rewitalizacji oraz osiągnięcia założonych efektów, ponieważ tylko kompleksowe działania o charakterze zarówno inwestycyjnym, jak i społecznym, przyczynią się do osiągnięcia założonych rezultatów. Łącznie w całym monitorowanym okresie (2018-2021) zakończono realizację 11 projektów, a 19 znajdowało się w trakcie realizacji. Z liczby 11 zakończonych projektów, 5 projektów zrealizowano w latach 2018-2019, a 6 pozostałych zostało zakończonych w latach 2020-2021. W przypadku projektów podstawowych z grupy A zakończono w latach 2020-2021 łącznie 3 projekty. Poniżej zaprezentowane zostały przykłady zrealizowanych przedsięwzięć w ramach projektów podstawowych w latach 2020-2021

Projekt A27 Budowa budynku mieszkalnego z mieszkaniami na wynajem w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego na wynajem przy ul. Steyera



Projekt A30 Zakup lokali mieszkalnych połączony z ich remontem

mieszkanie zakupione przy ul. Barlickiego 4/2



mieszkanie zakupione przy ul. Szwedzkiej 4/2



mieszkanie zakupione
przy ul. Modrzejewskiej 69/3



Projekt A11 Wzmocnienie potencjału rozwojowego wyspy Karsibór w oparciu o cenne walory przyrodnicze i kulturowe – budowa przystani kajakowej na wyspie Karsibór



Z zebranych danych wynika, że przez 4 lata funkcjonowania programu udało się zakończyć w ramach projektów tzw. „twardych” budowę dwóch nowych budynków mieszkalnych, w tym jeden budynek komunalny z 52 mieszkaniami wybudowany przez Gminę i drugi przez TBS Lokum z 48 mieszkaniami.

Do grupy zakończonych zadań został zaliczony projekt A30 (zakup lokali mieszkalnych połączony z ich remontem - dotyczy pierwokupu przez Gminę). Jest to szczególny rodzaj projektu, ponieważ przedsięwzięcie to realizowane jest w sposób ciągły i po każdym zakończonym roku podsumowuje się efekty wynikającego z tego działania (liczba kolejnych zakupionych lokali mieszkalnych). Gmina Miasto Świnoujście korzystając z prawa pierwokupu w ramach projektu A30 zakupiła 11 lokali mieszkalnych, w tym 6 lokali w 2020 r. i 5 lokali w 2021 roku. Zakup 7 lokali mieszkalnych został częściowo sfinansowany ze środków pozyskanych z Banku Gospodarstwa Krajowego. Obecnie Gmina Miasto Świnoujście oczekuje na kolejne środki z BGK – dotyczy dofinansowania 2 zakupionych lokali przy ul. Barlickiego 10/8 oraz przy ul. Wielkopolskiej 1B/53.

Ponadto w ramach projektów uzupełniających zaliczanych do kategorii B - zostało wyremontowanych 7 budynków przez wspólnoty mieszkaniowe oraz kościoły.

Wartość projektów

Liczba wszystkich przedsięwzięć ujętych w GPR ogółem	101	373 067 159,00
Liczba przedsięwzięć zrealizowanych	11	29 107 311,08
Liczba przedsięwzięć w trakcie realizacji	19	15 831 333,36
Liczba projektów niewykonanych	71	328 128 514,56

Poniżej przedstawiono w wersji tabelarycznej zestawienie projektów zakończonych oraz w projektów znajdujących się w realizacji.

Tabela nr 1 zawiera zestawienie przedsięwzięć realizowanych i zakończonych w latach 2020-2021.

Tabela nr 2 przedstawia przedsięwzięcia rewitalizacyjne, które znajdowały się w trakcie realizacji w latach 2020-2021.



PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE ZAKOŃCZONE LATACH 2020-2021

LP.	Nazwa przedsięwzięcia	Podmiot realizujący	Poniesione koszty za okres 2020-2021	Montaż finansowy	Efekty rzeczowe
1	A11 Wzmocnienie potencjału rozwojowego wyspy Karsibór w oparciu o cenne walory przyrodnicze i kulturowe – budowa przystani kajakowej na wyspie Karsibór	Gmina Miasto Świnoujście	2 870 054,50	w tym środki z UE 536680,21	zakończono budowę przystani kajakowej wraz z montażem pomostów pływających z trampem dojściowym i przejściowym, oświetlenie terenu, przyłącze wodociągowe oraz zewn. inst. kanalizacji sanitarnej, toaleta systemowa wolnostojąca, plac zabaw dla dzieci
2	A27 Budowa budynku mieszkalnego z mieszkaniami na wynajem w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego na wynajem	TBS LOKUM Sp. z o.o.	19 729 817,08	w tym bezzwrotne wsparcie budownictwa BGK -536000,00 i partycypacja lokatorów -3170124,41	wybudowano budynek i zagospodarowano teren
3	A30 Zakup lokali mieszkalnych połączony z ich remontem	Gmina Miasto Świnoujście	2 543 950,00	w tym bezzwrotne wsparcie budownictwa BGK - 1179353,63	zakupiono 11 lokali mieszkalnych przez Gminę w ramach pierwokupu, UWAGA: zadanie A.30 realizowane jest w sposób ciągły
4	B22 Termomodernizacja budynku przy ul. Grunwaldzkiej 64 wraz z zagospodarowaniem terenu zaplecza budynków gminnych przy ul. Grunwaldzkiej 62a, 62b, 64	TBS LOKUM Sp. z o.o.	393 635,72	środki własne + środki UE 168525,31	wykonano termomodernizację budynków
5	B23 Termomodernizacja budynków gminnych wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Łużyckiej 3 i 4	TBS LOKUM Sp. z o.o.	728 432,74	dofinansowanie z UE - 303.789,91 zł	wykonano termomodernizację budynków
6	B40 Termomodernizacja budynku mieszkalnego przy Wybrzeżu Władysława IV nr 25 w Świnoujściu wraz z zagospodarowaniem terenów wokół budynku	SML-W „Słowianin”	366 303,04	środki własne Spółdzielni	termomodernizacja budynku wraz z wymianą przeszkleń klatki schodowej oraz okien, remont schodów zewnętrznych i wewnętrznych
	PODSUMOWANIE		26 632 193,08		



PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE W TRAKCIE REALIZACJI W LATACH 2020-2021					
LP.	Nazwa przedsięwzięcia	Podmiot realizujący	Poniesione koszty	Montaż finansowy	Efekty rzeczowe
1	A12 Modernizacja przystani rybackiej w Świnoujściu-Karsiborze w celu poprawy bezpieczeństwa rybaków	Gmina Miasto Świnoujście	4 746 099,12	środki własne gminy + dofinansowanie z UE 3524809,64	przeprowadzono wybór Inżyniera kontraktu i podpisano umowę z wykonawcą, rozpoczęto realizację prac (wykonano m.in. wycinkę drzew i dokonano płatności z tytułu użytkowania gruntów Skarbu Państwa pokrytych morskimi wodami wewnętrznymi)
2	A14 Przebudowa lokali socjalnych w budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 w Świnoujściu na samodzielne lokale mieszkalne wraz z zagospodarowaniem terenu	TBS LOKUM Sp. z o.o.	73 258,80	środki własne Gminy	opracowano dokumentację techniczną i uzyskano pozwolenie na budowę
3	A24 Kompleksowe zagospodarowanie terenów położonych pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Bema, Plac Wolności, Plac Kościelny poprzez budowę mieszkań na wynajem w ramach społecznego budownictwa czynszowego z usługami oraz działalnością kulturalną w parterze budynków	Gmina Miasto Świnoujście	0,00	środki własne Gminy	trwa opracowywanie Miejsowego Planu Rewitalizacji
4	A28 Budowa zespołu budynków mieszkalnych służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego ul. Modrzejewskiej i ul. Norweska	TBS LOKUM Sp. z o.o.	125 000,00	środki własne	opracowywanie koncepcji architektonicznej z WKI
5	A.29 budowa budynku mieszkalnego ul. Grunwaldzka 65	TBS LOKUM Sp. z o.o.	38 480,36	środki własne	opracowywanie koncepcji architektonicznej z WKI



6	B12 Odbudowa, rewitalizacja portu niemieckiego U-bot	BIOTHAL LEBDOWICZ Spółka Jawna	0,00	środki własne	trwa opracowywanie koncepcji architektonicznej
7	B13 Budowa infrastruktury związanej z modernizacją węzła przesiadkowego kolejowo-promowo-autobusowego w Świnoujściu	Gmina Miasto Świnoujście	8 702 170,27	środki własne gminy oraz dofinansowanie ze środków unijnych w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych realizowanych przez SSOM - 4055480,01	opracowano aktualizacji studiów wykonalności wraz z opracowaniem wariantów strategicznych i technologicznych budowy, wykonano koncepcję zagospodarowania terenu dworca komunikacji autobusowej, wybrano Inżyniera Kontraktu oraz wykonawcę robót - trwa realizacja w formule zaprojektuj – wybuduj
8	B16 Rewitalizacja terenów w kwartale ulic Markiewicza - Grunwaldzka - Gdyńska	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Słowianin”	188 926,37	środki własne	remont drogi dojazdowej i miejsc postojowych do budynku przy ul. Gdyńskiej 27d-27e
9	B18 Zagospodarowanie terenu wokół budynku, w tym wykonanie zewnętrznej kanalizacji deszczowej, utwardzenie terenu, a także budowa małej architektury	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Piastowskiej 14-15	27 060,00	środki własne Wspólnoty	wykonano utwardzenie/uporzadkowanie terenu
10	B25 Kompleksowy remont budynku oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku, w tym budowa małej architektury	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Armii Krajowej	17 100,00	środki własne Wspólnoty	docieplenie elewacji ściany tylnej, wymiana rynien i opierzenia
11	B29 Remont części wspólnych budynku wraz z zagospodarowaniem terenu wokół budynku	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Bohaterów Września 10-11	48 000,00	środki własne Wspólnoty	wymiana instalacji wodnej i kanalizacji sanitarnej
12	B.42 - Remont elewacji w celu odtworzenia historycznego wizerunku kamienicy oraz remont klatki schodowej w oficynie (Piłsudskiego 8)	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Piłsudskiego 8	21 015,35	środki własne Wspólnoty	naprawa dachu, wykonanie projektu budowlanego i audytu remontowego



13	B43 Remont i modernizacja frontu budynku – etap I, Remont i docieplenie prawej oficyny – etap II, Remont i zagospodarowanie podwórka i otoczenia budynku – etap III	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Piłsudskiego 10	352 187,15	środki własne Wspólnoty	częściowy remont instalacji elektrycznej, wymiana pionu kanalizacyjnego w budynku głównym, wymiana pionu instalacji wodnej w oficynie prawej, remont balkonu i renowacja elewacji budynku głównego, naprawa kominów i remont dachu w oficynie głównej
14	B47 Remont wewnętrznych instalacji budynku, zagospodarowanie terenu na zapleczu budynku	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Plac Wolności 15-15a	30 134,44	środki własne Wspólnoty	przeprowadzono remont klatki schodowej
15	B52 Remont dachu oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku (Norweska 21)	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Norweskiej 21	71 773,60	środki własne Wspólnoty	wykonano remont dachu
16	B.62 Termomodernizacja budynku oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku, w tym budowa małej architektury	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Modrzejewskiej 10-12	270 480,00	środki własne Wspólnoty	wykonano remont elewacji
17	B.64 - Termomodernizacja budynku oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku, w tym budowa małej architektury (Modrzejewska 18)	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Modrzejewskiej 18	677 584,00	środki własne Wspólnoty	wykonano termomodernizację budynku, częściowo zagospodarowano i ogrodzono teren
18	B.66 - Termomodernizacja budynku oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku, w tym budowa małej architektury (Modrzejewska 75)	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Modrzejewskiej 75	296 417,00	środki własne Wspólnoty	wykonano termomodernizacja budynku
19	B.71 Termomodernizacja budynku wraz z zagospodarowaniem terenu wokół budynku	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Barlickiego 23	145 646,98	środki własne Wspólnoty	remont balkonów, remont dachu i stropu po pożarze, likwidacja murowanego ogrodzenia, modernizacja instalacji elektrycznej na klatkach schodowych, wymiana okien na klatce w oficynie
PODSUMOWANIE			15 831 333,44		

W latach 2020-2021 zakończono 3 projekty uzupełniające z grupy B. Przykłady zrealizowanych przedsięwzięć w latach 2020-2021 zaprezentowane zostały poniżej.

Projekt B22 - Termomodernizacja budynku przy ul. Grunwaldzkiej 64

budynek przed remontem



budynek po wykonanej termomodernizacji



Projekt B23 Termomodernizacja budynków gminnych przy ul. Łużyckiej 3 i 4

budynek przed remontem przy ul. Łużyckiej 3



budynek po wykonanej termomodernizacji przy ul. Łużyckiej 3



budynek przed remontem przy ul. Łużyckiej 4



budynek po wykonanej termomodernizacji przy ul. Łużyckiej 4



***B40 Termomodernizacja budynku mieszkalnego przy Wybrzeżu Władysława IV nr 25 w Świnoujściu
wraz z zagospodarowaniem terenów wokół budynku***





MINISTERSTWO
ROZWOJU

Unia Europejska
Europejskie Fundusze
Strukturalne i Inwestycyjne



Pewną grupę projektów zaplanowano do kilkuletniej realizacji. Gmina Miasto Świnoujście realizuje swoje zadania korzystając ze środków unijnych, jakie udało się pozyskać. Realizacja niektórych projektów nie rozpoczęła się albo nie została w całości ukończona między innymi ze względu na brak wystarczających środków finansowych (dotyczy głównie podmiotów prywatnych). Dodatkowo okres objęty monitoringiem za lata 2020-2021 to czas szczególnie, naznaczony rozwojem pandemii Covid – 19 i związanymi z tym problemami, jakie zaszły w sferze społeczno- gospodarczej zarówno Świnoujścia, jak i reszty kraju. Oprócz sytuacji pandemicznej wystąpiły również duże trudności związane ze znaczącym wzrostem cen materiałów budowlanych, brakami kadrowymi pracowników budowlanych oraz coraz droższymi kredytami (wzrost stóp procentowych udzielanych kredytów). Wszystkie te problemy łącznie miały wpływ na wyższe od zakładanych koszty wykonawstwa, co zmusiło nie tylko Gminę Miasto Świnoujście, ale także prywatnych inwestorów do rewizji planów inwestycyjnych.

Zdecydowana większość projektów objętych programem posiada charakter zarówno inwestycyjny (projekty twarde) oraz miękkie (społeczne). Osiągnięcie twardych rezultatów wiąże się również z poprawą sytuacji na terenach zdegradowanych oraz rewitalizacyjnych. Tym samym projekty infrastrukturalne są w pełni komplementarne wobec projektów zakwalifikowanych jako miękkie (społeczne). Bardzo dobrym przykładem projektu twardego łączącego cechy społeczne było zakończenie budowy przystani kajakowej na Karsiborzu (zadanie A11). Wskaźniki dotyczące celu pierwszego: „Wysoka jakość życia dzięki zmodernizowanej infrastrukturze i przestrzeni wskazują”, że ten kierunek jest systematycznie realizowany. Osiągnięcie wskaźników służących monitorowaniu celu drugiego: „Zintegrowani i aktywni mieszkańcy” ze względu na obostrzenia wynikające z pandemii w badanym okresie były niemożliwe do osiągnięcia.

III. Wnioski, ocena aktualności i rekomendacje

Gminny Program Rewitalizacji w swojej istocie stanowi przemyślany plan działania, którego celem jest, aby w określonej perspektywie czasowej, nie tylko zmniejszyć natężenie negatywnych zjawisk społecznych danego obszaru, ale zminimalizować także problemy zdiagnozowane w sferze środowiskowej, gospodarczej, technicznej czy funkcjonalno - przestrzennej. Siła GPR tkwi między innymi w specjalnych narzędziach, w które ustawodawca wyposażył gminy realizujące GPR. Jednym z takich narzędzi z których korzysta Gmina Miasto Świnoujście jest Specjalna Strefa Rewitalizacji (SSR) przyznająca gminom prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz gminy na obszarze lub podobozszarach rewitalizacji.

Osiągnięcie efektów GPR wymaga podjęcia kompleksowych działań i zaangażowania kapitału zarówno publicznego, jak i prywatnego.

Monitoring przedstawiony w niniejszym raporcie obejmuje ostatnie dwa lata działania Gminnego Programu Rewitalizacji. Ze względu na pandemię realizacja części zadań była utrudniona, a jedną z przyczyn były trudności z pozyskiwaniem środków finansowych na

MINISTERSTWO
ROZWOJUUnia Europejska
Europejskie Fundusze
Strukturalne i Inwestycyjne

realizację działań. Problem ten w dużej mierze dotyczył wspólnot mieszkaniowych. Niezależnie od problemów finansowych z jakimi zmagaly się wspólnoty mieszkaniowe, kolejną ważną kwestią była niska podaż firm usługowo-budowlanych działających na rynku oraz niekontrolowane podwyżki cen usług i materiałów budowlanych. Taka sytuacja musiała mieć wpływ na ograniczenie aktywności wspólnot mieszkaniowych w sferze działań rewitalizacyjnych.

Z monitoringu przeprowadzonego za lata 2020-2021 wynika, że projekty techniczne i przestrzenno -funkcjonalne są systematycznie i prawidłowo realizowane. W pierwszym raporcie monitoringowym za lata 2018-2019 rekomendowano, aby większy nacisk położyć na rozpoczęcie tych projektów miękkich, które nie są powiązane z projektami twardymi, o ile znajdą się środki finansowe na ich wdrożenie. Rekomendacja dotycząca realizacji projektów miękkich jest nadal aktualna. Należy też podjąć wysiłki na rzecz większej partycypacji mieszkańców w projektach społecznych. Całościowa analiza zebranych informacji wyraźnie pokazuje, że głównym interesariuszem w realizacji GPR była Gmina Miasto Świnoujście.

Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście na lata 2017-2027 realizowany jest prawidłowo, pomimo kryzysu związanego z pandemią covid. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na fakt, że ocena realizacji GPR ma charakter cząstkowy (śródkresowy), gdyż dotyczy czteroletniego okresu realizacji. Biorąc pod uwagę, że program będzie realizowany do 2027 roku, należy stwierdzić, iż badany okres jest zbyt krótki, aby oczekiwać zasadniczych zmian na wyznaczonym obszarze rewitalizacji. Podsumowując stwierdzić należy, że działania wpływające na poprawę sytuacji w wyznaczonych GPR-em obszarach są realizowane, a sam program w zasadniczych kwestiach jest możliwy do realizacji. Potwierdzają to wyniki monitorowania, które jednoznacznie wskazują na pozytywne mierzalne efekty interwencji rewitalizacyjnej na terenie Gminy Miasta Świnoujście.

Rekomenduje się dalszą kontynuację Gminnego Programu Rewitalizacji oraz prowadzenie systematycznego monitoringu z jednoczesnym zaleceniem podejmowania działań związanych z podniesieniem aktywności społecznej mieszkańców w ramach zaplanowanych zadań.