



GMINNY PROGRAM
REWITALIZACJI
GMINY MIASTO ŚWINOUJŚCIE

Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście na lata 2017-2027

**Raport z monitoringu za lata
2024 - 2025**

Świnoujście – czerwiec 2026



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.....	5
III. Wnioski, ocena aktualności i rekomendacje.....	15

I. Wstęp do Raportu

Niniejsze opracowanie jest **czwartym raportem z monitoringu** stopnia realizacji zaplanowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych Gminnego Programu Rewitalizacji i dotyczy okresu sprawozdawczego obejmującego przedział czasowy: **2024-2025**. Poprzednie trzy raporty monitoringowe obejmowały lata: **2018-2019, 2020-2021 i 2022-2023**.

Obowiązek monitorowania Gminnego Programu Rewitalizacji (GPR) wynika bezpośrednio z art. 22 Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Ponadto Gminny Program Rewitalizacji Miasta Świnoujście na lata 2017-2027 (wprowadzony uchwałą 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. Szczegółowe zasady monitoringu i oceny Programu zostały określone w rozdziale III.4. Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście.

Monitoring ma kluczowe znaczenie dla efektywnej realizacji Gminnego Programu Rewitalizacji. Monitorowanie postępów realizacji Programu ma między innymi na celu weryfikację, czy podejmowane działania przynoszą zamierzone efekty. Ponadto monitorowanie procesu rewitalizacji ma na celu obserwację tempa oraz zgodności działań z Gminnym Programem Rewitalizacji.

Analiza i ocena aktualności Gminnego Programu Rewitalizacji ma między innymi odpowiedzieć na pytania:

- w jakim stopniu i zakresie podjęte działania wpłynęły na realizację przypisanych im celów,
- w jakim stopniu cele Programu zostały osiągnięte,
- czy zaproponowane w Programie cele i działania odpowiadają na rzeczywiste problemy,
- czy diagnoza zidentyfikowanych problemów jest nadal aktualna.

Zakres monitorowania i oceny Programu Rewitalizacji

Gminny Program Rewitalizacji

- czy realizowane są zaplanowane działania?
- czy osiągane są założone rezultaty?
- czy proces rewitalizacji jest prowadzony w sposób efektywny?



MINISTERSTWO
ROZWOJU

Unia Europejska
Europejskie Fundusze
Strukturalne i Inwestycyjne



Raport opracowywany został na podstawie informacji pozyskanych od podmiotów zaangażowanych w realizację projektów rewitalizacyjnych wpisanych do Gminnego Programu Rewitalizacji oraz z komórek organizacyjnych Urzędu Miasta.

Niniejszy dokument zawiera analizę danych ilościowych i jakościowych oraz aspektów finansowych i rzeczowych w odniesieniu do przedsięwzięć ujętych w Programie. Zarówno w obecnym Raporcie, jak i w poprzednich Raportach z monitoringu, punktem odniesienia w procesie weryfikacji były dane bazowe według stanu początkowego na 2017 rok.

Pozyskane informacje z rzeczowej realizacji przedsięwzięć wraz z danymi o charakterze finansowym dotyczącymi sprawozdawczego okresu zostały scalone i zaprezentowane w tabelach raportujących.

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 łącznie 101 przedsięwzięć rewitalizacyjnych, w tym 31 projektów podstawowych (oznaczonych literą A) oraz 70 projektów uzupełniających (oznaczonych literą B). Struktura programu zakłada wzajemne uzupełnianie się obu grup działań, co ma zapewnić kompleksowy charakter procesu rewitalizacji. Skuteczne osiągnięcie wyznaczonych celów wymaga realizacji zarówno przedsięwzięć podstawowych, jak i uzupełniających. Dopiero ich łączne wdrażanie pozwala na uzyskanie trwałych efektów społecznych, gospodarczych, przestrzennych i środowiskowych oraz zwiększa szanse na powodzenie całego procesu rewitalizacji. Jedynie konsekwentnie wdrażane i realizowane działania będą prowadziły do stopniowej eliminacji niekorzystnych zjawisk lub przynajmniej minimalizowania jej skutków na obszarach objętych rewitalizacją.

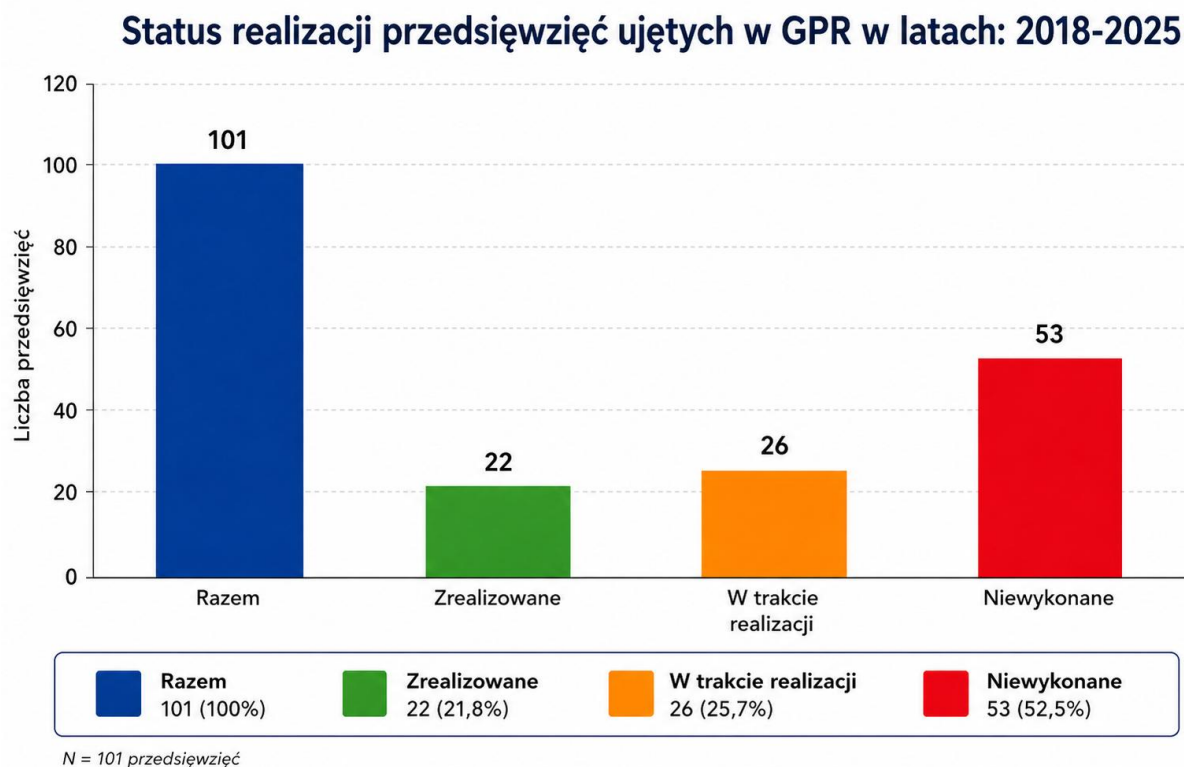
Łącznie w całym monitorowanym okresie (2018-2025) zakończono realizację **22** projektów, z czego **8** stanowiły przedsięwzięcia podstawowe z grupy **A**. W latach **2024-2025** całkowicie zostało zakończonych 5 projektów, w tym 2 projekty podstawowe z grupy **A** oraz 3 projekty uzupełniające z grupy **B**.

Zestawienie zrealizowanych projektów w ujęciu tabelarycznym

Rodzaj projektu	Ujęte w GPR	Projekty zrealizowane				
		2018-2019	2020-2021	2022-2023	2024-2025	Realizacja razem
	101	5	6	6	5	22
Projekty podstawowe A	31	1	3	2	2	8
Projekty uzupełniające B	70	4	3	4	3	14

W badanym okresie tj. w latach 2024-2025 w fazie realizacji znajdowało się **26** projektów, w tym 8 projektów podstawowych (A) i 18 projektów uzupełniających (B). Pomimo, że Program jest realizowany od 2018 r. to w przypadku **53** projektów nie zostały podjęte żadne działania.

Rys. nr 1



W ujęciu procentowym (Rys. nr 2) stan realizacji przedsięwzięć GPR przedstawia się następująco:

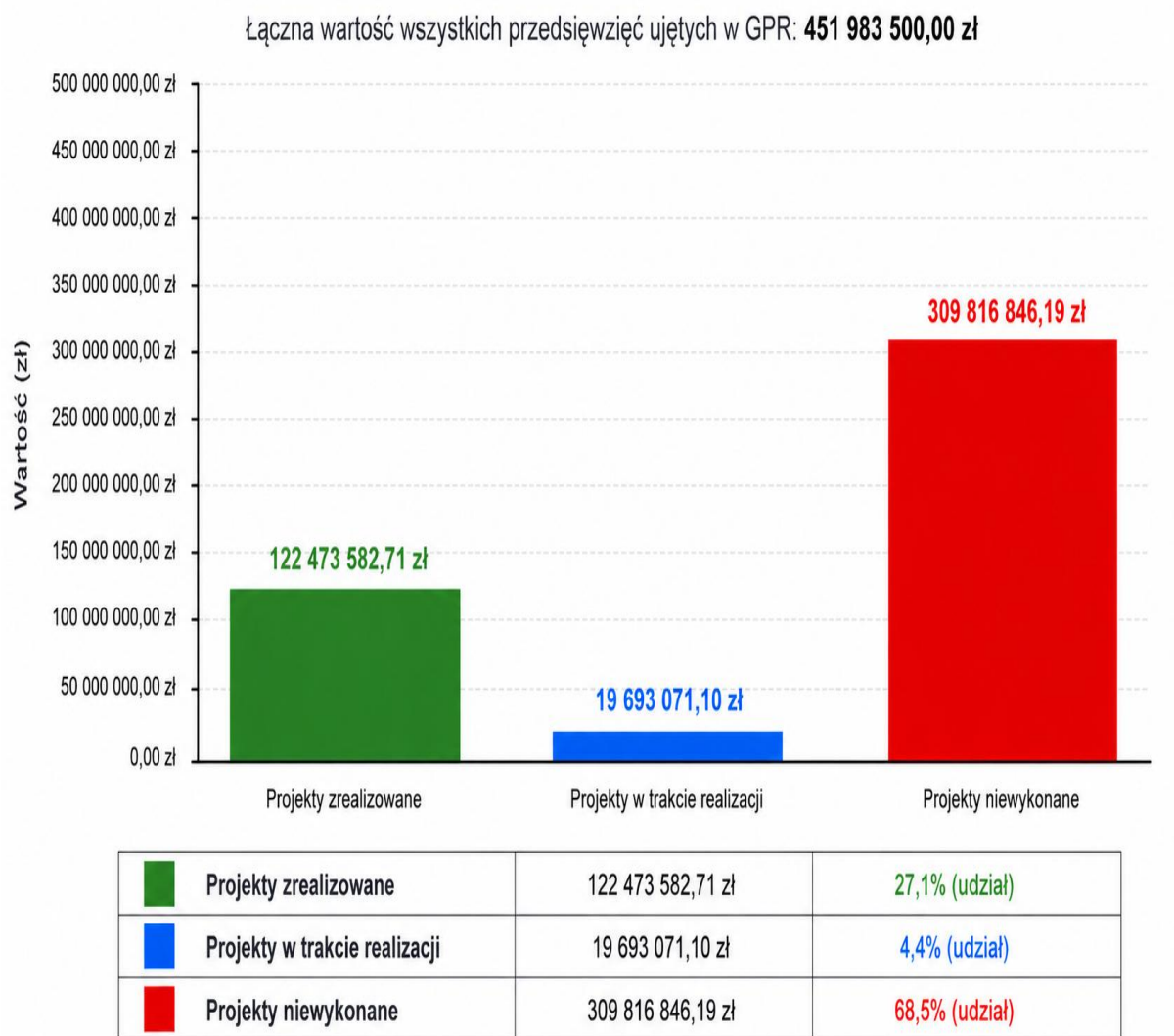
- 21,8% stanowią projekty zakończone,
- 25,7 % to projekty znajdujące się w trakcie realizacji,
- 52,5% to projekty niewykonane (nierozpoczęte).

Zestawienie projektów GPR według wartości kosztowej w latach 2018-2025

Liczba wszystkich przedsięwzięć ujętych w GPR ogółem	101	451 983 500,0
Liczba przedsięwzięć zrealizowanych	22	122 473 582,71
Liczba przedsięwzięć w trakcie realizacji	26	19 693 071,10
Liczba projektów niewykonanych	53	309 816 846,19

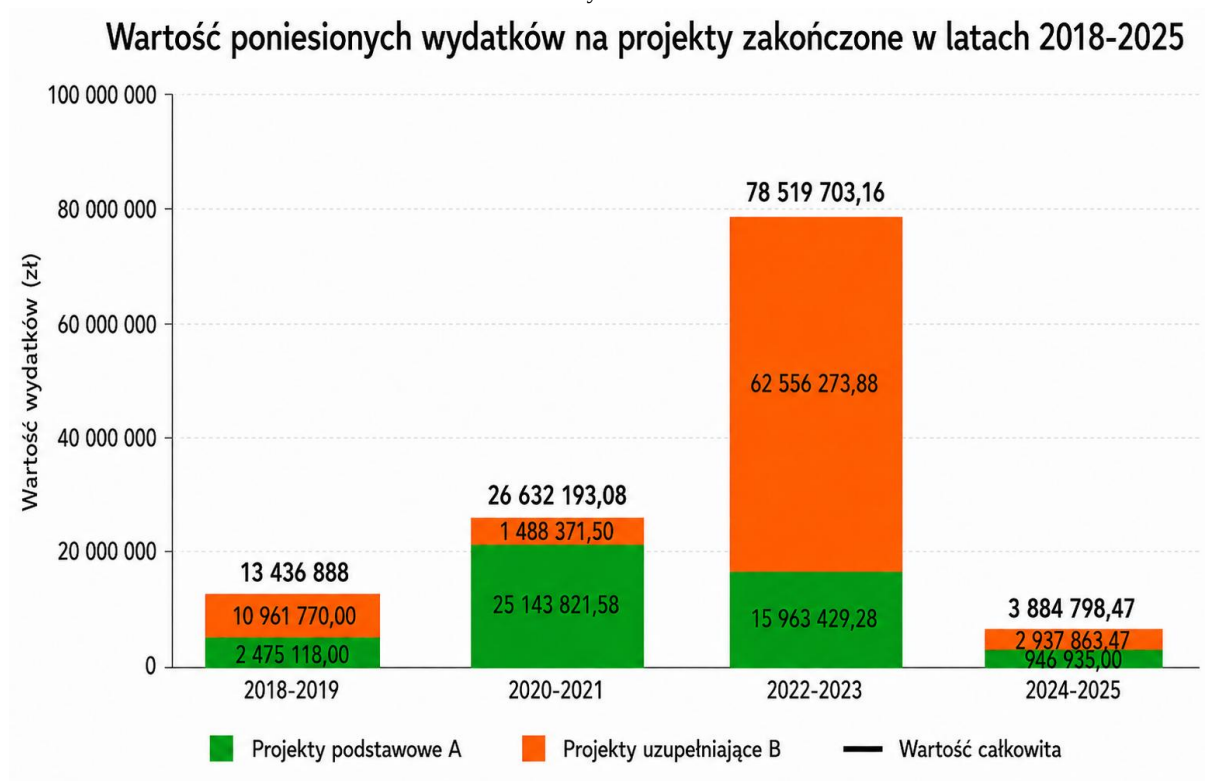
Na wykresie poniżej (Rys. nr 2) przedstawiono wszystkie projekty ujęte w GPR według statusu realizacji rzeczowej i finansowej

Rys. nr 2



Na wykresie znajdującym się poniżej przedstawiono graficzne zestawienie zakończonych projektów w podziale na poniesione wydatki

Rys. nr 3

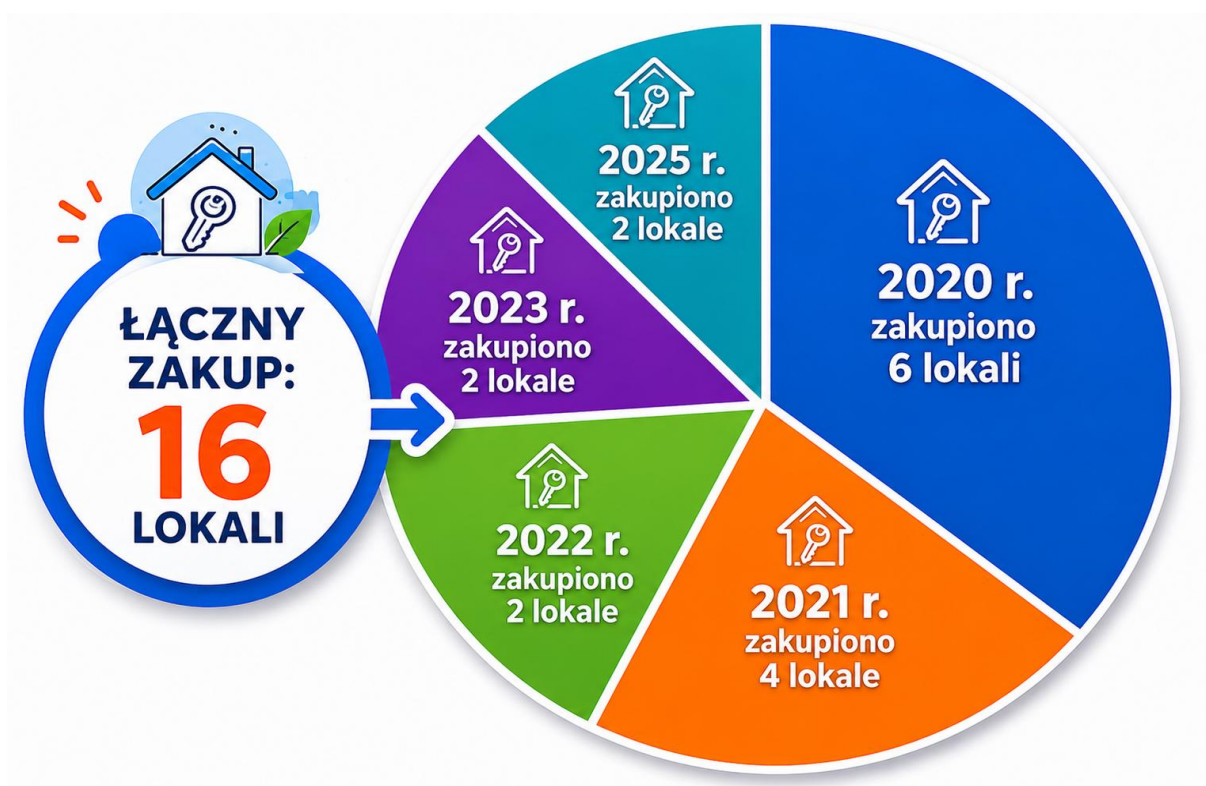


Należy zwrócić uwagę, że z powodu braku informacji od niektórych podmiotów zewnętrznych (Wspólnot Mieszkaniowych) nie można określić aktualnego statusu 9 projektów uzupełniających z grupy B, które w latach 2022-2023 znajdowały się w fazie realizacji. Z tego względu wymieniona grupa projektów nadal posiada status „w trakcie realizacji”.

Do grupy zadań zakończonych został zaliczony projekt A30 (zakup lokali mieszkalnych połączony z ich remontem). Jak już zaznaczano w poprzednich raportach monitoringowych A30 to szczególny rodzaj projektu, ponieważ przedsięwzięcie to realizowane jest w sposób ciągły i po każdym zakończonym roku podsumowuje się efekty wynikające z tego działania (liczba kolejnych zakupionych lokali mieszkalnych). Gmina Miasto Świnoujście korzystając z prawa pierwokupu w ramach projektu A30 zakupiła dotychczas **16** lokali mieszkalnych, w tym **2 lokale** w 2025 r. (ul. Krzywa1c/14 i Grunwaldzka 66/8).

Poniżej przedstawiono w ujęciu graficznym ilościowy zakup przez Gminę Miasto Świnoujście lokali mieszkalnych w ramach prawa pierwokupu z rozbiciem na poszczególne lata.

Rys. nr 4 Lokale zakupione przez Gminę Miasto Świnoujście w ramach prawa pierwokupu



Łączna kwota zakupu wszystkich lokali w ramach prawa pierwokupu wyniosła **4,9 mln zł**. Zakup przedmiotowych lokali mieszkalnych został częściowo sfinansowany z Funduszu Dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego. Jak dotychczas całkowita pozyskana kwota z Funduszu Dopłat BGK wyniosła **2,1 mln zł**, co stanowi **42,85%** środków wydatkowanych na zakup i remont mieszkań w ramach prawa pierwokupu przez Gminę Miasto Świnoujście. W maju 2026 r. Gmina Miasto Świnoujście podpisała umowę z BGK na finansowe pokrycie części kosztów zakupu lokalu połączonego z remontem przy ul. Krzywej 1c/14. Zgodnie z zawartą umową w drugim kwartale 2026 r. zaplanowane jest uruchomienie finansowego wsparcia na ww. lokal. Ponadto w lutym 2026 r. Gmina Miasto Świnoujście złożyła do BGK wnioski o finansowe wsparcie części kosztów zakupu i remontu na lokal zakupiony przy ul. Grunwaldzkiej 66/8. Przedmiotowy wniosek został przez BGK rozpatrzony pozytywnie i aktualnie Gmina Miasto Świnoujście oczekuje na zawarcie umowy z BGK.

Poniżej przedstawiono szczegółowe tabelaryczne zestawienie projektów obejmujące monitorowany okres, czyli lata: 2024-2025. Tabela nr 2 zawiera zestawienie przedsięwzięć zakończonych, a Tabela nr 3 przedstawia przedsięwzięcia rewitalizacyjne, które znajdują się w fazie realizacji.



Tabela nr 1

PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE ZAKOŃCZONE W LATACH 2024-2025					
LP.	Nazwa przedsięwzięcia	Podmiot realizujący	Poniesione koszty za okres 2024-2025	Montaż finansowy	Efekty rzeczowe
1	A10 Opieka nad seniorami – aktywna społeczność lokalna	Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Świnoujściu	128 935,00	80% środki krajowe 20% środki ZWG	W 2024 r. wsparciem w formie usług sąsiedzkich w objęto 18 seniorów. Pomoc tę świadczyło 15 sąsiadów/wolontariuszy. W 2025 r. wsparciem objęto 32 seniorów, a pomoc świadczyło 27 sąsiadów. Łącznie wsparciem projektu zostało objętych 50 seniorów. Tym samym cel projektu został osiągnięty ze znaczną nadwyżką, ponieważ zgodnie z prognozowanymi rezultatami grupa seniorów została określona na poziomie 20 osób, a pomoc sąsiedzka w ilości 10 wolontariuszy
2	A30 Zakup lokali mieszkalnych połączony z ich remontem	Gmina Miasto Świnoujście	818 000,00	Środki własne + finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat realizowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w wysokości 235 858, 473 zł	UWAGA: zadanie A.30 realizowane jest w sposób ciągły. Gmina zakupiła łącznie od 2020 r. 16 lokali mieszkalnych korzystając z prawa pierwokupu na obszarze ustanowionej Specjalnej Strefy Rewitalizacji. W okresie 2024-2025 zakupiono 2 mieszkania
3	B.32 Podniesienie estetyki budynku i zagospodarowanie terenu wokół budynku	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Grunwaldzkiej 45-45a-45b	1 994 719,47	Środki własne Wspólnoty	remont schodów zewnętrznych+ remont elewacji + remont balkonów + wymiana bramy garażowej
4	B.62 Termomodernizacja budynku oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku, w tym budowa małej architektury	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Modrzejewskiej 10-12	265 560,00	Środki własne Wspólnoty	termomodernizacja budynku i zagospodarowanie terenu wokół budynku
5	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	termomodernizacja budynku + zagospodarowanie terenu
PODSUMOWANIE			3 884 798,47		



Tabela nr 2

PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE W TRAKCIE REALIZACJI W LATACH 2024-2025					
LP.	Nazwa przedsięwzięcia	Podmiot realizujący	Poniesione koszty	Montaż finansowy	Efekty rzeczowe
1	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.	8 420 922,45 zł	Dofinansowanie z Funduszu Dopłat BGK w wysokości 6 136 614,22 zł. Środki Gminy - 2 284 308,23 zł	W 2025 roku zakończono remont i przebudowę klatki B. Oddano do użytku 46 mieszkań. Trwa wysiedlenie najemców z klatki A, po którym nastąpi dalsza część realizacji prac remontowych
2	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	59 500,00 zł	Środki własne Gminy	Trwają negocjacje z właścicielem terenu oraz użytkownikami wieczystymi gruntów położonych w kwartale ulic: Jarosława Dąbrowskiego, Józefa Bema, pl. Wolności i pl. Kościelny
3	A28 Budowa zespołu budynków mieszkalnych służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego ul. Modrzejewskiej 22 i ul. Norweska	TBS LOKUM sp. z o.o.	8 188 669,58 zł	Projekt uzyskał dofinansowanie z Funduszu Dopłat BGK w wysokości 22 589 564,88 oraz z Rządowego Funduszu Rozwoju w wysokości 1 884 000,00. Wkład własny TBS – 3 763 391,22 zł	W 2024 r. została zawarta umowa pomiędzy Gminą Miasto Świnoujście a TBS Lokum określająca zasady i warunki udziału w kosztach przedsięwzięcia. W ramach tej umowy TBS Lokum pełni funkcję inwestora. W lutym 2025 roku rozpoczęto roboty budowlane. Łącznie mają powstać 2 budynki z 52 mieszkaniami
4	A.29 budowa budynku mieszkalnego ul. Grunwaldzka 65	TBS LOKUM sp. z o.o.	38 480,36	Środki własne TBS	W lipcu 2025 r. TBS Lokum zawarł umowę na opracowanie projektu architektonicznego na budowę budynku wielorodzinnego wraz z projektem zagospodarowania przestrzennego oraz projektem drogi dojazdowej. Zdecydowano o zmianie profilu mieszkań z czynszowych na mieszkania chronione, w tym dla seniorów. Podjęto działania porządkujące aspekty własnościowe działek niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji



5	A.31 - Poprawa estetyki i zagospodarowania budynków poprzez budowę wind zewnętrznych, malowanie elewacji, zagospodarowanie terenu	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Krzywej 1 A-B-CD-E	412 828,58	Środki własne Wspólnoty + kredyt	Zakończono budowę windy zewnętrznej, kolejna winda jest w trakcie realizacji
6	B16 Rewitalizacja terenów w kwartale ulic Markiewicza - Grunwaldzka - Gdyńska	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Słowianin”	222 099,37	Środki własne Wspólnoty	Remont drogi dojazdowej i miejsc postojowych do budynku przy ul. Gdyńskiej 27d-27e, utwardzenie terenu pod wiatę, zakup zjeżdżalni na plac zabaw przy Markiewicza 2-4-6-8 oraz ławki, Gdyńska 25-25A - zakup i montaż ławki w ogródku
7	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/uporządkowanie terenu
8	B25 Kompleksowy remont budynku oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku, w tym budowa małej architektury	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Armii Krajowej	367 759,00	Środki własne Wspólnoty	Docieplenie elewacji ściany tylnej, wymiana rynien i opierzenia remont klatki schodowej, modernizacja instalacji elektrycznej, remont dachu
9	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
10	B.33 Podniesienie estetyki budynku i zagospodarowanie terenu wokół budynku	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Grunwaldzkiej 47	45 918,00	Środki własne Wspólnoty	Wymiana instalacji poziomej kanalizacji sanitarnej, montaż stojaków rowerowych i wiaty śmietnikowej
11	B.34 - Podniesienie estetyki budynku i zagospodarowanie terenu wokół budynku	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Grunwaldzkiej 48-48a-48b	500,00	Środki własne Wspólnoty	Montaż ławeczek
12	B36 Termomodernizacja budynku przy ul. Grunwaldzkiej 99-98 w Świnoujściu wraz z zagospodarowaniem terenu wokół budynku	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Słowianin”	389 179,61	Środki własne Spółdzielni	Wykonano zagospodarowanie terenu wokół budynku



13	B.37 - Poprawa estetyki i zagospodarowania budynków poprzez budowę wind zewnętrznych, malowanie elewacji, zagospodarowanie terenu	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Marynarzy 7	8 050,00	Środki własne Wspólnoty	Wykonano projekt 1 windy zewnętrznej – realizacja w 2024r.
14	B.39 Podniesienie estetyki budynku i zagospodarowanie terenu	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Piastowskiej 1	11 000,00	Środki własne Wspólnoty	Montaż balkonu
15	B.42 - Remont elewacji w celu odtworzenia historycznego wizerunku kamienicy oraz remont klatki schodowej w oficynie (Piłsudskiego 8)	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Piłsudskiego 8	121 500,00	Środki własne Wspólnoty	Naprawa dachu, wykonanie projektu budowlanego i audytu remontowego, remont klatki schodowej w oficynie, remont elewacji od strony podwórka w części tarasowej, remont tarasu
16	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
17	B.45 Podniesienie estetyki budynku i zagospodarowanie terenu poprzez remont klatek schodowych, remont elewacji, wykonanie izolacji budynku, remont dachu z dociepleniem, zagospodarowanie terenu	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Plac Słowiański 3	92 916,00	Środki własne Wspólnoty	Prace dot. elewacji budynku, mycie dachu
18	B47 Remont wewnętrznych instalacji budynku, zagospodarowanie terenu na zapleczu budynku	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Plac Wolności 15-15a	118 054,00	Środki własne Wspólnoty	Przeprowadzono remont klatki schodowej, remont elewacji, remont bramy i przejścia bramnego, wymiana instalacji wodnej i kanalizacji sanitarnej
19	B52 Remont dachu oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku (Norweska 21)	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Norweskiej 21	126 576,00	Środki własne Wspólnoty	Wykonano remont dachu



20	B.54 Podniesienie estetyki budynku i zagospodarowanie terenu	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Sosnowej 22-24	1 843,00	Środki własne Wspólnoty	Drobne prace dekarские
21	B.63 - Remont instalacji wewnętrznych w budynku, a także zagospodarowanie terenu wokół budynku, w tym budowa małej architektury	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Modrzejewskiej 14-16	167 127,00	Środki własne Wspólnoty + kredyt	Remontu dachu, remont kominów, wymiana łąw kominiarskich
22	B.66 - Termomodernizacja budynku oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku, w tym budowa małej architektury (Modrzejewska 75)	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Modrzejewskiej 75	280 652,00	Środki własne Wspólnoty+ kredyt	Wykonano termomodernizacja budynku (w tym elewacji)
23	B.69 - Remont części wspólnych w budynku oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku przy ul. Jaracza 67	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Jaracza 67	65 600,00	Środki własne Wspólnoty	Remont klatki schodowej, wymiana drzwi do budynku, remont kominów
24	B.70 - Remont części wspólnych w budynku oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku przy ul. Barlickiego 4	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Barlickiego 4	124 999,00	Środki własne Wspólnoty	Remont elewacji, remont klatki schodowej
25	B.73 Dokończenie renowacji wewnętrznych części wspólnych budynku i zagospodarowanie terenu na zapleczu budynku	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Hołdu Pruskiego 6	600,00	Środki własne Wspólnoty	Sprzątanie
26	B.76 Dokończenie renowacji wewnętrznych części wspólnych budynku i zagospodarowanie terenu na zapleczu budynku	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Hołdu Pruskiego 12	1 050,00	Środki własne Wspólnoty	Wycięcie drzewa, sprzątanie
PODSUMOWANIE			19 693 071,1		

Część przedsięwzięć ze względu na swoją specyfikę, złożoność i znaczne zaangażowanie kapitału zostało zaplanowanych do kilkuletniej realizacji. Przykładami przedsięwzięć o wydłużonym horyzoncie realizacji są między innymi takie projekty jak:

- 1) A14 - Przebudowa lokali socjalnych w budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 w Świnoujściu na samodzielne lokale mieszkalne wraz z zagospodarowaniem terenu,
- 2) A28 - Budowa zespołu budynków mieszkalnych służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego ul. Modrzejewskiej i ul. Norweska,
- 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.

Wieloletni okres realizacji przeważnie dotyczy przedsięwzięć o charakterze inwestycyjnym, tak jak to jest w przypadku projektów A14 i A28. Z kolei A24 wymaga podjęcia wielu czasochłonnnych czynności przygotowawczych związanych z dostosowaniem projektu do warunków Miejscowego Planu Rewitalizacji.

W przypadku działań, których realizatorem jest Gmina Miasto Świnoujście i jednostki podległe, finansowanie odbywa się z wykorzystaniem środków własnych, krajowych i unijnych. Warto dodać, że większość przedsięwzięć inwestycyjnych można było wykonać dzięki pozyskaniu przez Gminę Miasto Świnoujście dodatkowych środków zewnętrznych. Zdecydowana większość projektów objętych programem ma charakter zarówno inwestycyjny (projekty twarde), jak i społeczny (projekty miękkie). Realizacja działań infrastrukturalnych przekłada się nie tylko na osiąganie wymiernych efektów materialnych, lecz także na poprawę sytuacji na obszarach zdegradowanych i objętych procesem rewitalizacji. W rezultacie projekty inwestycyjne pozostają w pełni komplementarne wobec przedsięwzięć o charakterze społecznym, wzajemnie wzmacniając ich oddziaływanie.

Wskaźniki odnoszące się do pierwszego celu programu – „Wysoka jakość życia dzięki zmodernizowanej infrastrukturze i przestrzeni” – potwierdzają, że kierunek ten jest konsekwentnie i systematycznie realizowany. Jednocześnie osiągnięcie wskaźników służących monitorowaniu drugiego celu, „Zintegrowani i aktywni mieszkańcy”, okazało się znacznie większym wyzwaniem. Wynika to przede wszystkim z długofalowego charakteru procesów społecznych oraz złożoności czynników wpływających na aktywność i integrację lokalnej społeczności.

III. Wnioski, ocena aktualności i rekomendacje

Gminny Program Rewitalizacji (GPR) stanowi kompleksowy i długofalowy instrument prowadzenia polityki rozwoju miasta, którego nadrzędnym celem jest wyprowadzenie obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysowego poprzez skoordynowane działania społeczne, gospodarcze, przestrzenno-funkcjonalne, środowiskowe oraz techniczne. Program nie ogranicza się wyłącznie do realizacji inwestycji infrastrukturalnych, lecz zakłada równoczesne

podejmowanie działań mających na celu poprawę jakości życia mieszkańców, wzmacnianie kapitału społecznego oraz stymulowanie lokalnego rozwoju gospodarczego. Istotnym atutem Gminnego Programu Rewitalizacji jest możliwość korzystania ze szczególnych instrumentów prawnych przewidzianych w ustawie o rewitalizacji. Jednym z najważniejszych z nich jest Specjalna Strefa Rewitalizacji (SSR), ustanowiona na obszarze rewitalizacji Miasta Świnoujście. Mechanizm ten umożliwia gminie między innymi wykonywanie prawa pierwokupu nieruchomości położonych na terenie objętym rewitalizacją, co pozwala na bardziej efektywne kształtowanie polityki mieszkaniowej oraz realizację celów Programu. Skuteczność tego rozwiązania potwierdza fakt nabycia przez Gminę 16 lokali mieszkalnych w latach 2020–2025, które mogą zostać wykorzystane do realizacji działań służących poprawie warunków mieszkaniowych oraz przeciwdziałaniu wykluczeniu społecznemu.

Ponad siedem lat realizacji Gminnego Programu Rewitalizacji przyniosło wymierne efekty w postaci zakończenia wielu istotnych przedsięwzięć, zarówno o charakterze inwestycyjnym (tzw. projektów twardych), jak i społecznych (projektów miękkich). Zrealizowane działania przyczyniły się do poprawy jakości przestrzeni publicznych, modernizacji infrastruktury, zwiększenia dostępności usług oraz aktywizacji mieszkańców obszarów objętych rewitalizacją. Jednocześnie analiza stopnia zaawansowania realizacji Programu wskazuje, że nadal znaczna część zaplanowanych przedsięwzięć pozostaje na etapie planowania. Spośród podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych zaliczonych do grupy A nie rozpoczęto realizacji 23 zadań, natomiast w grupie przedsięwzięć uzupełniających (grupa B) nie podjęto jeszcze realizacji 30 projektów. Oznacza to, że spośród 101 przedsięwzięć przewidzianych w Gminnym Programie Rewitalizacji aż 53 zadania, czyli 52,5% wszystkich zaplanowanych inicjatyw, nadal oczekują na rozpoczęcie rzeczowej realizacji. Główną przyczyną opóźnień pozostają ograniczone możliwości finansowe oraz brak wystarczających środków na realizację zaplanowanych inwestycji. Dodatkowym utrudnieniem były występujące w ostatnich latach niekorzystne uwarunkowania makroekonomiczne, w tym wzrost kosztów robót budowlanych, inflacja, ograniczona dostępność wykonawców oraz zwiększone koszty finansowania inwestycji. Czynniki te wpłynęły na konieczność przesuwania części przedsięwzięć w czasie oraz weryfikacji priorytetów inwestycyjnych. Na obecnym etapie trudno jednoznacznie określić, jaka część z 53 nierozpoczętych projektów może nie zostać zrealizowana do końca obowiązywania Gminnego Programu Rewitalizacji, tj. do 2027 r. Ocena ta będzie uzależniona od wielu czynników, w szczególności od możliwości pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania, kondycji budżetu Gminy oraz dostępności środków krajowych i europejskich w nowej perspektywie finansowej. W związku z tym istnieje ryzyko, że część przedsięwzięć będzie wymagała przesunięcia na kolejny okres programowania lub uwzględnienia w nowym bądź zaktualizowanym Gminnym Programie Rewitalizacji. Pomimo wskazanych wyzwań należy podkreślić, że dotychczasowa realizacja Programu potwierdza jego znaczenie jako podstawowego narzędzia koordynacji działań rewitalizacyjnych w Świnoujściu. Osiągnięte efekty oraz doświadczenia zdobyte w trakcie jego wdrażania stanowią cenną podstawę do dalszego planowania rozwoju obszarów rewitalizacji i podejmowania decyzji dotyczących kontynuacji lub aktualizacji Programu po 2027. Głównymi źródłami finansowania projektów realizowanych przez Gminę Miasto Świnoujście oprócz środków z budżetu gminy były fundusze, które udało się pozyskać z Unii Europejskiej oraz z budżetu państwa. Natomiast największy problem dotyczy podmiotów prywatnych, które ze względu na brak wystarczających środków finansowych nie są w stanie podjąć się realizacji zadań wpisanych do programu. Występuje wyraźna luka w zakresie dostępu do instrumentów finansowych adresowanych do podmiotów prywatnych/wspólnot mieszkaniowych.

Niezależnie od barier związanych z finansowaniem projektów, wystąpiły trudności w jednoznacznej ocenie poziomu realizacji programu ze względu na deficyt danych. Jednym z powtarzających się problemów, które zostały zasygnalizowane już w poprzednim raporcie (za lata 2022-2023) jest brak informacji na temat projektów od podmiotów nie będących jednostkami miejskimi. Brak pełnej i rzetelnej informacji ze strony podmiotów prywatnych rzutuje na wyniki monitoringu i znacząco utrudnia ocenę programu.

Na wyniki monitoringu za lata 2024–2025 istotny wpływ miały nie tylko wydarzenia zachodzące w samym okresie sprawozdawczym, ale również konsekwencje procesów i zjawisk zapoczątkowanych w latach wcześniejszych. W szczególności długofalowe skutki wojny w Ukrainie oraz pandemii COVID-19 nadal oddziaływały na sytuację społeczno-gospodarczą zarówno Świnoujścia, jak i całego kraju. Mimo stopniowej stabilizacji wielu obszarów gospodarki, utrzymywały się negatywne następstwa tych kryzysów, wpływające na tempo i możliwości realizacji działań rozwojowych. W analizowanym okresie nadal odczuwalne były skutki dynamicznego wzrostu cen materiałów budowlanych i usług, niedoboru wykwalifikowanych pracowników w sektorze budowlanym oraz zwiększonych kosztów finansowania inwestycji, wynikających z wcześniejszych podwyżek stóp procentowych i utrzymujących się wysokich kosztów kredytów. Czynniki te prowadziły do wzrostu kosztów realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych oraz wydłużenia czasu ich przygotowania i wykonania. W konsekwencji zarówno Gmina Miasto Świnoujście, jak i inwestorzy prywatni byli zmuszeni do weryfikacji swoich planów inwestycyjnych, dostosowania zakresu projektów do dostępnych środków finansowych, przesuwania terminów realizacji lub rezygnacji z części planowanych przedsięwzięć. Sytuacja ta miała bezpośrednie przełożenie na tempo wdrażania działań przewidzianych w przedsięwzięciach rewitalizacyjnych.

Dotychczasowe oceny realizacji Gminnego Programu Rewitalizacji, przedstawione w poprzednich raportach monitoringowych kończyły się konkluzją, że Program w swoich zasadniczych założeniach jest wdrażany prawidłowo. W szczególności systematycznie realizowane są przedsięwzięcia o charakterze technicznym oraz przestrzenno-funkcjonalnym, których głównym inwestorem jest Gmina Miasto Świnoujście. Stopniowa realizacja tych projektów przyczynia się do poprawy jakości przestrzeni publicznych, infrastruktury oraz warunków życia mieszkańców na obszarach objętych rewitalizacją. Jednocześnie należy podkreślić, że Gminny Program Rewitalizacji jest realizowany od 2018 r., a zatem funkcjonuje już od kilku lat w dynamicznie zmieniającym się otoczeniu społeczno-gospodarczym. W tak długim horyzoncie czasowym wystąpiło wiele istotnych wydarzeń i procesów, które mogły wpłynąć zarówno na skalę zdiagnozowanych problemów, jak i na skuteczność oraz aktualność przyjętych kierunków działań. Do najważniejszych z nich należy zaliczyć skutki pandemii COVID-19, konsekwencje wojny w Ukrainie, zmiany gospodarcze związane z wysoką inflacją i wzrostem kosztów realizacji inwestycji, a także realizację strategicznych przedsięwzięć infrastrukturalnych na terenie miasta, a zwłaszcza budowa tunelu pod Świną. Od momentu opracowania Programu zmieniły się również uwarunkowania demograficzne, ekonomiczne i społeczne, a część zjawisk kryzysowych mogła ulec ograniczeniu lub przeciwnie – pogłębieniu bądź przemieszczeniu na inne obszary miasta. W związku z tym zasadne staje się ponowne przeanalizowanie rzeczywistej skali oraz charakteru problemów występujących na terenach objętych rewitalizacją, a także ocena, czy wyznaczone cele i kierunki interwencji pozostają adekwatne do aktualnych potrzeb mieszkańców. Dezaktualizacji uległy również szacunki kosztorysowe przedsięwzięć – głównie dotyczy to projektów nierozpoczętych.

Powyższe przesłanki wskazują na potrzebę przeprowadzenia nowej, kompleksowej diagnozy społecznej, gospodarczej, przestrzennej, środowiskowej i technicznej, która pozwoli zweryfikować aktualność obowiązującego Programu oraz będzie stanowić podstawę do podjęcia dalszych decyzji dotyczących polityki rewitalizacyjnej miasta. Wyniki diagnozy powinny umożliwić odpowiedź na pytania, czy:

- wymagana jest aktualizacja Gminnego Programu Rewitalizacji poprzez dostosowanie celów, obszarów interwencji oraz listy projektów do nowych uwarunkowań i zidentyfikowanych potrzeb

lub

- konieczne jest opracowanie nowego Gminnego Programu Rewitalizacji.

Przeprowadzenie aktualnej diagnozy będzie miało również istotne znaczenie w kontekście okresu obowiązywania Programu, którego realizacja przewidziana jest do 2027 r. Jej wyniki mogą stanowić podstawę do podjęcia decyzji o przedłużeniu obowiązywania Gminnego Programu Rewitalizacji lub o opracowaniu nowego dokumentu strategicznego, odpowiadającego aktualnej sytuacji miasta i wyzwaniom rozwojowym. Nowy albo zaktualizowany program, oparty na rzetelnej diagnozie i aktualnych danych, umożliwi skuteczniejsze ukierunkowanie działań rewitalizacyjnych oraz lepsze wykorzystanie dostępnych środków finansowych, w tym funduszy krajowych i europejskich w kolejnych perspektywach programowania.

Istotnym elementem procesu oceny skuteczności Gminnego Programu Rewitalizacji oraz kluczowym źródłem informacji niezbędnych do określenia jego dalszego kierunku będzie raport końcowy z realizacji Programu. Dokument ten zostanie opracowany po zakończeniu okresu obowiązywania GPR i będzie stanowił kompleksowe podsumowanie efektów wdrażania działań rewitalizacyjnych prowadzonych od momentu przyjęcia Programu. Raport końcowy będzie obejmował zarówno monitoring realizacji przedsięwzięć, jak i ewaluację osiągniętych rezultatów oraz stopnia realizacji założonych celów rewitalizacji. Pozwoli to na ocenę nie tylko poziomu wykonania poszczególnych projektów, ale również ich rzeczywistego wpływu na ograniczenie zjawisk kryzysowych oraz poprawę jakości życia mieszkańców obszaru rewitalizacji. Podstawą opracowania raportu będą wskaźniki oddziaływania wykorzystywane do analizy zmian zachodzących na obszarze rewitalizacji Miasta Świnoujście, w szczególności wskaźniki odnoszące się do sfery społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej oraz środowiskowej. Analiza ich wartości umożliwi ocenę kierunku i skali zmian, jakie nastąpiły w wyniku realizacji Programu, a także identyfikację obszarów wymagających dalszej interwencji. Dodatkowo raport będzie uwzględniał stopień powiązania podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych z celami określonymi w Gminnym Programie Rewitalizacji oraz ocenę ich wkładu w osiąganie zakładanych efektów. Pozwoli to zweryfikować, czy realizowane projekty odpowiadały na zdiagnozowane problemy i w jakim zakresie przyczyniły się do trwałej poprawy sytuacji na obszarach objętych rewitalizacją. Wnioski płynące z raportu końcowego, uzupełnione o wyniki nowej diagnozy społeczno-gospodarczej oraz analizę aktualnych uwarunkowań rozwojowych miasta, będą stanowiły podstawę do podjęcia strategicznych decyzji dotyczących przyszłości polityki rewitalizacyjnej Świnoujścia. Pozwolą one na aktualizację lub opracowanie nowego dokumentu odpowiadającego zmieniającym się potrzebom mieszkańców i wyzwaniom rozwojowym. Raport końcowy będzie zatem nie tylko

narzędziem podsumowującym efekty dotychczasowych działań, ale również ważnym instrumentem planowania strategicznego, umożliwiającym wyznaczenie kierunków dalszej rewitalizacji oraz racjonalne ukierunkowanie przyszłych inwestycji i działań społecznych na obszarach wymagających wsparcia.

W dniu 3 grudnia 2025 r. Zarządzeniem Nr 770/2025 powołany został Komitet Rewitalizacji w zmienionym składzie osobowym. Aktualizacja składu Komitetu Rewitalizacji wynikała między innymi z zakończenia kadencji części członków, rezygnacji z pełnionych funkcji lub konieczności dostosowania reprezentacji poszczególnych grup interesariuszy. Zmiany personalne nie wpłynęły jednak na ciągłość funkcjonowania Komitetu ani na realizację jego ustawowych zadań. Przeciwnie, umożliwiły włączenie nowych przedstawicieli środowisk lokalnych, co w efekcie powinno przyczynić się do poszerzenia perspektywy oceny prowadzonych działań oraz wzbogacenia procesu konsultacyjnego. W związku z planowaną oceną końcową Gminnego Programu Rewitalizacji oraz potrzebą podjęcia decyzji dotyczącej jego dalszego funkcjonowania, rola Komitetu Rewitalizacji nabiera szczególnego znaczenia. Opinie i rekomendacje wypracowane przez jego członków będą stanowić ważny element przy opracowywaniu nowej diagnozy, ocenie skuteczności dotychczasowych przedsięwzięć oraz podejmowaniu decyzji o aktualizacji obowiązującego Programu lub przygotowaniu nowego dokumentu strategicznego po 2027 r. Aktywne funkcjonowanie Komitetu Rewitalizacji sprzyja zachowaniu partnerskiego modelu zarządzania procesem rewitalizacji, zwiększa transparentność podejmowanych działań oraz wzmacnia udział mieszkańców i lokalnych interesariuszy w kształtowaniu kierunków rozwoju miasta.

W oparciu o przeprowadzone analizy stopnia zaawansowania realizacji projektów rekomenduje się:



Raport z monitoringu został przedstawiony do zaopiniowania członkom Komitetu Rewitalizacji i uzyskał ocenę pozytywną