



URZĄD MIASTA TYCHY  
al. Niepodległości 49; 43-100 Tychy  
tel.: 32 776 33 33; fax: 32 776 33 44  
www.umtychy.pl; poczta@umtychy.pl

URZĄD MIASTA TYCHY	
Wydział Obsługi Rady Miasta	
Wpł.	2014 -07- 29
L.dz.	265
Znak sprawy	DUR.0003.75.2014

WYDZIAŁ GOSPODARKI  
LOKALOWEJ

Tychy, dnia 28 lipca 2014r.

DUR.0003.75.2014

**Pan**  
**mgr Zygmunt MARCZUK**  
**Przewodniczący**  
**Rady Miasta Tychy**  
**w miejscu**

W związku ze złożoną w dniu 11 lipca 2014r. przez Pana Jakuba Chelstowskiego interpelacją w sprawie nakładów poniesionych na przebudowę dawnego Kina Andromeda w Pasażu Kultury „Andromeda” informuję:

Ad.1. Całkowita kwota przebudowy obiektu wyniosła 8,4 mln zł netto.

Ad. 2. Wartość kosztorysu inwestorskiego wyniosła 9,2 mln zł netto.

Ad.3. W trakcie realizacji inwestycji wykonano:

- adaptację przestrzeni w miejscu pod byłą widownią z przeznaczeniem na klub muzyczny oraz wydzielono z przestrzeni holu głównego 2 dodatkowe lokale usługowe, w wyniku czego pozyskano dodatkowo 460m<sup>2</sup> powierzchni
- rozbudowę wentylacji mechanicznej w pomieszczeniach piwnicznych dla potrzeb klubu muzycznego i wspomagania osuszania ścian fundamentowych.

W trakcie prac odbiorowych i przekazywania budynku do użytkowania wykonano:

- na podstawie zaleceń ujętych w postanowieniu Komendanta Państwowej Straży Pożarnej w Tychach zamontowano urządzenia antypaniczne, zamontowano drzwi przeciwpożarowe o zwiększonej klasie odporności ogniowej, wykonano dodatkowy zewnętrzny hydrant do celów gaszenia pożaru, zamontowano dodatkowe urządzenia sygnalizacyjno-optyczne i klapy odcinające w obiekcie
- wykonano oznaczenia informacyjne ( wizualne ) dla całego obiektu.

Ad.4. W chwili obecnej w obiekcie wynajmowanych jest 5 lokali.

Ad.5. Nie wynajęte są 3 lokale, na które przygotowywane są kolejne przetargi na ich wynajem.

Ad.6. Średni miesięczny koszt utrzymania obiektu na podstawie kosztów I półrocza 2014r. wynosi ok. 16 tys. zł netto. Koszt utrzymania obiektu jest w chwili obecnej zdecydowanie mniejszy niż kalkulowano, z uwagi na fakt, iż obiekt jest objęty gwarancją i na ten moment nie są ponoszone koszty związane z utrzymaniem



- technicznym obiekcie i zamontowanych urządzeniach tj. przeglądami, wymianą materiałów eksploatacyjnych itp.
- Jednocześnie informujemy, że po upływie okresu gwarancji koszty utrzymania i eksploatacji obiektu ulegną podwyższeniu
- Ad.7. Średni miesięczny przychód z najmu lokali na podstawie dochodów I półrocza 2014r. wynosi ok. 31 tys. zł netto.
- Ad.8. Od dnia otwarcia Pasażu Kultury Andromeda w obiekcie odbyły się i nadal odbywają cykliczne imprezy organizowane przez jednostki kultury Miasta Tychy m.in. wystawy, różnego rodzaju warsztaty dla dzieci i dorosłych ( w ramach tyskich Spotkań Teatralnych, plastyczne, aktorskie, ) , spektakle teatralne, pokazy filmów, zajęcia kreatywne dla dzieci, spotkania w ramach akcji „Cała Polska czyta dzieciom”, spotkania literackie. W ramach obchodów Metropolitalnego Święta Rodziny odbyły się warsztaty „Rodzinne orgiami” dla dzieci i rodziców. Dodatkowo odbywają się spotkania i konferencje dla przedsiębiorców zatrudniających osoby bezrobotne i niepełnosprawne, jak również odbyło się spotkanie informacyjne o budżecie partycypacyjnym. Od początku funkcjonowania Pasażu Kultury „Andromeda” odbywają się liczne imprezy powiązane z imprezami organizowanymi na Placu Baczyńskiego w ramach „Niedziel na Baczyńskiego”.
- Ad.9. W załączeniu przekazujemy studium wykonalności dla projektu pn. Rewitalizacja Placu Baczyńskiego – Pasaż Kultury „Andromeda”, która zawiera koncepcje przeznaczenia obiektu.

Z poważaniem

NACZELNIK  
Wydziału Gospodarki Lokalowej  
*mgr Hanna Skoczylas*

Do wiadomości

1. Pan Jakub Chelstowski  
Radny Rady Miasta Tychy
2. Sekretarz Miasta - w miejscu
3. Kopia: a/a



Priorytet VI Zrównoważony  
rozwój miast

Działanie 6.2. Rewitalizacja  
obszarów zdegradowanych

Poddziałanie 6.2.3.

Rewitalizacja

– JESSICA



**STUDIUM WYKONALNOŚCI  
DLA PROJEKTU PN.:**

**Rewitalizacja Placu  
Baczyńskiego -Pasaż  
Kulturalny  
„Andromeda”**

**Nadzór merytoryczny i korekta dokumentu:**

**Bożena Nowak**

naczelnik Wydziału Rozwoju Miasta i Funduszy Europejskich.....

**Liliana Bielas – Kostyra**

kierownik Referatu Programowania i Funduszy Europejskich.....

**Anna Gronostaj**

Inspektor w Wydziale Rozwoju Miasta i Funduszy Europejskich.....

**Tychy**

## Spis treści

1.	WYKORZYSTANE MATERIAŁY I DOKUMENTACJE ZWIĄZANE Z PROJEKTEM, DEFINICJE	4
2.	WNIOSKI Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY – PODSUMOWANIE	6
	Przedmiot Projektu	6
3.	DEFINICJA PROJEKTU	12
4.	CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU	13
	4.1. Tytuł projektu .....	13
	4.2. Lokalizacja projektu .....	13
5.	POLITYKA RZĄDOWA, REGIONALNA I LOKALNA. POLITYKI HORYZONTALNE .....	15
6.	ANALIZA OTOCZENIA SPOŁECZNO- GOSPODARCZEGO PROJEKTU .....	20
7.	ZIDENTYFIKOWANE PROBLEMY .....	30
8.	LOGIKA INTERWENCJI .....	32
	8.1. Cele projektu – oddziaływanie .....	32
	8.2. Wskaźniki .....	34
	8.2.1. Wskaźniki produktu .....	34
	8.2.2. Wskaźniki rezultatu.....	34
9.	KOMPLEMENTARNOŚĆ PROJEKTU Z INNYMI DZIAŁANAMI .....	35
10.	ANALIZA INSTYTUCJONALNA .....	37
	10.1. Beneficjenci projektu .....	37
	10.2 Wykonalność instytucjonalna projektu.....	38
	10.3 Trwałość projektu .....	41
	10.4 Analiza prawna wykonalności projektu .....	42
	10.5 Promocja projektu.....	43
	10.6 Plan wdrożenia przedsięwzięcia .....	44
	10.7 Pomoc publiczna w projekcie .....	47
11.	ANALIZA TECHNICZNA.....	47
12.	ANALIZY SPECYFICZNE DLA DANEGO SEKTORA.....	54

13. ANALIZA FINANSOWA.....	58
13.1. Nakłady inwestycyjne na realizację projektu .....	61
13.2. Program sprzedaży. Kalkulacja przychodów ze sprzedaży .....	64
13.3. Kalkulacja kosztów operacyjnych .....	65
13.4. Rachunek zysków i strat.....	69
13.5. Rachunek przepływów pieniężnych.....	70
13.6. Określenie luki w finansowaniu.....	71
13.7. Źródła finansowania projektu.....	71
13.8. Wskaźniki rentowności .....	73
14. ANALIZA EKONOMICZNA .....	75
14.1. Analiza efektywności kosztowej.....	75
14.2. Analiza metodą uproszczoną.....	76
15. Analiza wrażliwości i ryzyka.....	78
15.1. Analiza wrażliwości.....	79
16. ANALIZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO.....	80

## 1. WYKORZYSTANE MATERIAŁY I DOKUMENTACJE ZWIĄZANE Z PROJEKTEM, DEFINICJE

### Podstawowe definicje użyte w niniejszym Studium Wykonalności:

**Beneficjent** - Tychy- miasto na prawach powiatu.

**Beneficjent pośredni** – wszyscy użytkownicy infrastruktury powstałej w wyniku realizacji Projektu.

**Przedsięwzięcie/Inwestycja** – patrz Projekt.

**Oddziaływanie** – długofalowe konsekwencje z wytworzenia produktów dla beneficjentów bezpośrednich, a także pośrednie konsekwencje dla innych adresatów (źródło: na podstawie Podręcznika Cykl Zarządzania Projektem – KE).

**Projekt** – przedsięwzięcie, którego tytuł zawarty jest w pkt. 4.1., opisany w niniejszym Studium Wykonalności.

**Przedsięwzięcie** – patrz Projekt.

**Rewitalizacja** - działanie skupione na zdegradowanym obiekcie i obszarze, którego celem jest przywrócenie jego pierwotnego stanu i funkcji, bądź też znalezienie dla niego nowego zastosowania i doprowadzenie do stanu, w którym obiekt ten staje się wartościowy i funkcjonalny. Rewitalizacja jest pojęciem stosowanym najczęściej w odniesieniu do części miasta lub zespołu obiektów budowlanych, które w wyniku przemian gospodarczych, społecznych, ekonomicznych i innych, utraciły częściowo swoją pierwotną funkcję i przeznaczenie. Rewitalizacja jest w tym znaczeniu zespołem działań z zakresu budownictwa, planowania przestrzennego, ekonomii i polityki społecznej, których celem jest doprowadzenie do ożywienia, poprawy funkcjonalności, estetyki, wygody użytkowania i jakości życia w rewitalizowanym zespole.

**Rezultat** – bezpośredni wpływ zrealizowanych działań/ stworzonych produktów, osiągany natychmiast po realizacji Projektu; określa zmiany, jakie nastąpiły u bezpośrednich beneficjentów (źródło: na podstawie Podręcznika Cykl Zarządzania Projektem – KE).

**SW** – Studium Wykonalności.

**Wnioskodawca** – Tychy - miasto na prawach powiatu.

### Strony internetowe:

[www.umtychy.pl](http://www.umtychy.pl)

[www.rpo.silesia-region.pl](http://www.rpo.silesia-region.pl)

[www.stat.gov.pl/](http://www.stat.gov.pl/)

[www.ksse.com.pl/](http://www.ksse.com.pl/)

<http://bip.umtychy.pl>

<http://natura2000.mos.gov.pl/natura2000/pl>

[www.2007.przyroda.katowice.pl](http://www.2007.przyroda.katowice.pl)

<http://www.images.google.pl>

### **Akty prawne:**

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2001r. Nr 62 poz. 627 ze zm.)
- Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tj. z 2002 Dz. U. Nr 76. poz. 694 ze zm.)
- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010r. nr 113, poz. 759- ważny od 11.05.2011)
- Dyrektywa 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko
- Rozporządzenie WE nr 1083/2006 z dnia 11 lipca 2006r. ustanawiające przepisy ogólne dotyczące Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego oraz Funduszu Spójności i uchylające rozporządzenie (WE) nr 1260/1999

### **Dokumenty strategiczne:**

- Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007-2013 (Narodowa Strategia Spójności)
- Strategia Bezpieczeństwa Narodowego Rzeczypospolitej Polskiej z 2007
- Strategia Polityki Społecznej na lata 2007-2013
- Strategia Rozwoju Kraju 2007–2015
- Strategia Rozwoju Województwa Śląskiego „Śląskie 2020”
- Regionalny Program Operacyjny Województwa Śląskiego na lata 2007-2013
- Strategia Polityki Społecznej Województwa Śląskiego na lata 2006-2020
- Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta Tychy na lata 2008-2013
- Strategia rozwoju Miasta Tychy „Tychy 2013”
- Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Tychy (edycja III)

### **Pozostałe dokumenty:**

- Szczegółowy Opis Priorytetów Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007-2013
- Wytyczne ogólne do opracowania Studiów Wykonalności w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007-2013
- Wytyczne do opracowania Studiów Wykonalności dla projektów z zakresu rewitalizacji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007-2013.

## 2. WNIOSKI Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY – PODSUMOWANIE

### 3. Przedmiot Projektu

Przedmiotowy projekt dotyczy przebudowy nieużywanego budynku: stworzenie przestrzeni przeznaczonej na centra kultury z elementami komercyjnymi. Przedmiotem projektu jest rewitalizacja obiektu położonego w obszarze określonym w Lokalnym Programie Rewitalizacji jako obszar „B”, który charakteryzuje się 98% udziałem budynków wybudowanych przed 1989 rokiem. Liczba obiektów użyteczności publicznej w tej części miasta jest niewystarczająca i niedostosowana do potrzeb, a wiele z nich uległo likwidacji w wyniku przemian ustrojowo-gospodarczych, w tym kino „Andromeda”. Budynek, w którym przez wiele lat mieściło się kino stoi obecnie pusty i niewykorzystany.

Przedmiotem projektu rewitalizacji, polegającego na adaptacji budynku na centrum kulturalno – usługowe, jest kształtowanie obszaru przestrzeni publicznej Placu Baczyńskiego i przywrócenie funkcji kulturalnych i gospodarczych, przy jednoczesnym rozwiązaniu istotnych problemów społecznych na rewitalizowanym obszarze, objętym Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Tychy. Zamierzone efekty zostały już w części osiągnięte poprzez wcześniejszą przebudowę Placu Baczyńskiego, przy którym zlokalizowany będzie planowany obiekt. Pasaż Kulturalny „Andromeda”, objęty wnioskiem, jest kolejnym etapem mającym na celu przywrócenie funkcji gospodarczych (w tym rozwój MŚP) i kulturalnych (społecznych) tej przestrzeni miejskiej, z których będą korzystać wszyscy mieszkańcy miasta. Tereny zlokalizowane w okolicach Placu Baczyńskiego i Rynku uległy przez lata procesowi strukturalnej degradacji, wywołującej stan kryzysowy, uniemożliwiający lub znacznie utrudniający prawidłowy rozwój ekonomiczny i społeczny. Jednocześnie obszar ten był zdegradowany pod względem architektoniczno – urbanistycznym (substancja), społeczno – gospodarczym (funkcja) oraz ekologiczno – przestrzennym (środowiskowym). W aspekcie technicznym i ekonomicznym problemem jest stan techniczny części nieruchomości, zróżnicowana struktura własności budynków mieszkalnych, brak wystarczających środków na remonty i konserwacje. Brak właściwej konserwacji obiektów architektonicznych powodował przez wiele lat sukcesywne niszczenie historycznej zabudowy. Na problemy w sferze społecznej składają się: wysokie wskaźniki bezrobocia i niskie dochody, które w konsekwencji prowadzą do ubóstwa mieszkańców. Przedmiotowy projekt jest komplementarny z wieloma działaniami podejmowanymi przez miasto. Inwestycja pozostaje w ścisłym związku z projektem rewitalizacji Tyskiej Starówki, rewitalizacją zdegradowanego terenu przemysłowego w strefę aktywności społeczno- gospodarczej na osiedlu „Balbina”, będącego częścią obszaru rewitalizacyjnego, przebudową Placu Baczyńskiego. Po przebudowie Placu Baczyńskiego i odnowieniu elewacji sąsiadujących budynków powyższe problemy zostały rozwiązane, ale tylko w części. Przy placu pozostał niezagospodarowany i nieużytkowany obiekt, który powstał w latach 60 XX w. Budynek nie jest obecnie wykorzystywany i wykazuje brak funkcji pierwotnej, którą było kino o nazwie „Andromeda”. Zagospodarowanie i zmiana funkcji „pustego” budynku na Pasaż Kulturalny, pozwoli na przywrócenie tej części miasta, roli dawnego centrum integracyjnego, z którego będą korzystać wszyscy mieszkańcy miasta przy zachowaniu walorów historycznych.



## **Informacje podstawowe**

**Beneficjentem bezpośrednim** Projektu są Tychy - miasto na prawach powiatu.

**Beneficjentami pośrednimi** Projektu będą wszystkie osoby mogące skorzystać z zagospodarowanej przestrzeni miejskiej, będącej przedmiotem realizacji Projektu, w tym:

- społeczność lokalna przestrzeni Placu Baczyńskiego;
- najemcy lokali użytkowych w obiekcie – podmioty gospodarcze;
- odbiorcy imprez o charakterze kulturalnym, sportowo-rekreacyjnym oraz społecznym (z miasta Tychy i innych miast regionu).

## **Tytuł Projektu: „Rewitalizacja Placu Baczyńskiego – Pasaż Kulturalny „Andromeda”**

### **Skrócona definicja**

W wyniku realizacji Projektu nastąpi przebudowa budynku kina „Andromeda” w Tychach, co przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności miasta Tychy.

**Celem głównym** Projektu jest rewitalizacja przestrzeni miasta Tychy, głównie poprzez zagospodarowanie budynku dawnego kina „Andromeda” i przeznaczenie na centrum kultury z elementami komercyjnymi oraz zagospodarowanie terenów przyległych do budynku. Realizacja Projektu przyczyni się do wzrostu atrakcyjności kulturalno-oświatowej i rekreacyjnej na terenie miasta Tychy oraz rozwoju MŚP.

### **Lokalizacja Projektu**

Projekt zostanie zrealizowany w województwie śląskim, w Tychach - mieście na prawach powiatu. Projekt polega na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania byłego kina „Andromeda” na cele obiektu użyteczności publicznej, położonego na parcelach nr: 4843/33, 4842/33, 2418/33, 5324, 4844/33 przy Pl. Baczyńskiego w Tychach.

### **Zgodność z celami RPO WSL**

Projekt jest zgodny z Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Śląskiego na lata 2007 – 2013. Projekt wykazuje zgodność z Priorytetem VI: Zrównoważony rozwój miast z celem szczegółowym: Wzrost konkurencyjności przestrzeni miejskiej województwa śląskiego, oraz z celem Działania 6.2 Rewitalizacja obszarów zdegradowanych: Wielofunkcyjne wykorzystanie obszarów zdegradowanych.

Projekt polegający na rewitalizacji części miasta, określonego w Lokalnym Programie Rewitalizacji jako obszar „B”, poprzez zagospodarowanie nieużytkowanego obiektu po byłym kinie na Pasaż Kulturalny został również ujęty w „Lokalnym Programie Rewitalizacji – edycja III” (uchwała nr 0150/XXXII/724/09 Rady Miasta Tychy z dnia 25 czerwca 2009r.).

Karta projektu nr 2 pn. „Rewitalizacja Placu Baczyńskiego”, objęta programem jak wyżej, w ramach działań służących regeneracji przestrzeni publicznej, zawiera zakres projektu, dotyczący Pasażu Kulturalnego

„Andromeda”, którego wejście zajmuje centralną część północnej pierzei placu. Rewitalizacja tej części miasta oraz budynków zlokalizowanych wokół, zakłada przywrócenie utraconych wartości oraz nadanie nowych funkcji: przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych. Realizacja wszystkich przedsięwzięć, w tym wnioskowanego do współfinansowania ze środków Jessica, pozwoli wykreować wielofunkcyjną, nowoczesną przestrzeń, stanowiącą atrakcyjne miejsce spotkań i organizacji życia publicznego.

Plac Baczyńskiego od chwili swego powstania jest jedną z najatrakcyjniejszych pod względem rozwoju miejskich przestrzeni, usytuowaną w dzielnicy Stare Tychy, która stanowi najstarszą część miasta. Jednak z uwagi na zintensyfikowany rozwój obszaru śródmiejskiego dzielnica ta przez wiele lat znajdowała się poza głównymi działaniami, tworzącymi warunki do zrównoważonego rozwoju. Od paru lat dzielnica Stare Tychy, w której usytuowany jest plac, poddawana jest gruntownej odnowie zdegradowanej struktury. Przebudowa byłego kina pozwoli na przywrócenie tej części miasta roli integracyjnego centrum kulturalnego. Głównym celem zakładanym do osiągnięcia w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Tychy jest wzrost konkurencyjności terenów i obiektów zdegradowanych wokół Starego Rynku na Placu Baczyńskiego oraz wprowadzenie nowych funkcji gospodarczych i kulturalnych przy jednoczesnym rozwiązaniu istotnych problemów społecznych. Przedsięwzięcie, objęte wnioskiem, wpisuje się ściśle w wyżej wymieniony cel.

### **Podsumowanie otoczenia społeczno-gospodarczego**

Tychy są miastem o zróżnicowanym charakterze przestrzennym i funkcjonalnym. Istniejąca struktura osiedlowa decydująco wpływa na kształt przestrzenny miasta, jak i jego odbiór zewnętrzny i wewnętrzny. W krajobrazie śródmieścia wyraźnie widoczny jest podział na dwie części północną (o ukształtowanej przestrzeni miejskiej) i południową (o niskim poziomie technicznym i niezagospodarowanych terenach osiedlowych, tzw. „blokowska”). Wiele osiedli wymaga rewitalizacji, poprawy ich wewnętrznej struktury przestrzennej, kreowania warunków zamieszkania o wysokiej wartości.

Stworzenie na tym terenie większej placówki o charakterze kulturalno- oświatowym przyczyni się do ożywienia życia społecznego i kulturalnego, zwiększenia ilości organizowanych zajęć i imprez oraz do wzrostu zatrudnienia. Potrzeba rewitalizacji poszczególnych osiedli w Tychach polega na nadaniu im nowego oblicza, zgodnie z potrzebami mieszkańców, stosownym zagospodarowaniu przestrzeni publicznych na osiedlu, podniesieniu poziomu estetycznego oraz realizacji obiektów i urządzeń służących rekreacji oraz potrzebom komunikacyjnym.

### **Główne problemy**

Zidentyfikowanym **problemem kluczowym** jest niewystarczająca liczba obiektów użyteczności publicznej w śródmieściu Tychów oraz mała atrakcyjność kulturalno-oświatowa i rekreacyjna przestrzeni Placu Baczyńskiego.

### **Problemy szczegółowe**

- niezadowolający stan techniczny budynku oraz niedostosowanie infrastruktury obiektu dla celów komercyjnych i kulturalnych,
- niewłaściwe wykorzystanie infrastruktury terenu,
- niszczący i tracący atrakcyjność obszar,
- niski standard obiektów publicznych,
- mała liczba imprez kulturalnych oraz rekreacyjnych, w których mogą uczestniczyć mieszkańcy,

- niezadowolający wygląd miasta,
- brak miejsc, w których młodzi twórcy mogliby rozpropagować swoją twórczość,
- brak alternatyw na spędzanie czasu wolnego.

### **Stosowanie zasady cross-finansingu**

W przypadku realizowanego Projektu nie występuje finansowanie krzyżowe (tzw. cross financing).

### **Logika interwencji**

**Celem bezpośrednim** Projektu jest rewitalizacja przestrzeni miasta Tychy, głównie poprzez zagospodarowanie budynku dawnego kina „Andromeda” i przeznaczenie na centrum kultury z elementami komercyjnymi oraz zagospodarowanie terenów przyległych do budynku. Realizacja Projektu przyczyni się do wzrostu atrakcyjności kulturalno-oświatowej i rekreacyjnej na terenie miasta Tychy oraz rozwoju MŚP.

### **Do celów szczegółowych przedsięwzięcia należy m.in.:**

- racjonalizacja wykorzystania przestrzeni,
- powstanie nowych przedsiębiorstw,
- poprawa wizerunku miasta i zwiększenia konkurencyjności przestrzeni jako potencjalnej lokalizacji nowych inwestycji,
- rozwój życia kulturalnego mieszkańców,
- stworzenie nowej alternatywy spędzenia wolnego czasu.

W ujęciu długofalowym realizacja Inwestycji będzie miała wpływ na likwidację istotnych problemów społeczno-gospodarczych oraz polepszenie standardu życia mieszkańców.

### **Wskaźniki:**

#### **Wskaźniki produktu:**

Nazwa wskaźnika	Jednostka miary	Źródło weryfikacji	Zakładana wartość w roku	
			wartość bazowa	wartość docelowa
Liczba zrewitalizowanych obiektów	szt.	Protokół odbioru końcowego	0	1
Powierzchnia zrewitalizowanych obiektów	m <sup>2</sup>	Protokół odbioru końcowego	0	2 811,73

**Wskaźniki rezultatu:**

Nazwa wskaźnika	Jednostka miary	Źródło weryfikacji	Zakładana wartość w roku	
			wartość bazowa	wartość docelowa
Liczba osób korzystających z infrastruktury objętej wsparciem	osoby	Raporty roczne dotyczące liczby osób korzystających	0	12 000,00
Powierzchnia zrewitalizowanych obszarów	ha	Dokumentacja powykonawcza	0	4,086
Liczba utworzonych przedsiębiorstw	szt.	Raport zarządcy budynku	0	4
Liczba nowych miejsc pracy	szt.	Raport zarządcy budynku	0	20

**Wykonalność i trwałość Projektu**

Wnioskodawca dysponuje zdolnością prawną, organizacyjną i finansową, umożliwiającą utrzymanie i eksploatację produktów przedsięwzięcia przez okres co najmniej 5 lat od ostatniej refundacji poniesionych wydatków.

Prawidłowe funkcjonowanie Projektu zapewni m.in. fachowe zarządzanie, a także posiadane zasoby, w tym wykwalifikowany personel oraz środki finansowe zabezpieczone przez Wnioskodawcę w celu realizacji Inwestycji. Przedsięwzięcie jest zgodne z politykami horyzontalnymi UE – polityką ochrony środowiska, polityką równych szans.

**Wykonalność techniczna przyjętych rozwiązań**

Przyjęte rozwiązania są zgodne z najlepszą praktyką oraz obowiązującymi normami prawnymi. Projekt jest wykonalny pod względem technicznym.

**Pomoc publiczna w Projekcie**

Wnioskodawca deklaruje realizację Projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami unijnymi i krajowymi, dotyczącymi zamówień publicznych i stosowania pomocy publicznej.

### **Koszty inwestycyjne w Projekcie:**

Główne kategorie wydatków w ramach Inwestycji:

- prace przygotowawcze,
- przetarg,
- wykonanie robót budowlanych dla inwestycji Pasaż Kulturalny "Andromeda",
- nadzór nad realizacją inwestycji,
- przekazanie obiektu do użytkowania,
- promocja.

Wydatki niezbędne do realizacji projektu/całkowity koszt realizacji inwestycji (w tys. PLN): 11 418 341,56 zł

Wydatki kwalifikowane (w tys. PLN): 11 394 233,56 zł

Wydatki niekwalifikowane (w tys. PLN): 24 108,00 zł

Do wydatków niezbędnych w ramach realizacji projektu zaliczono:

- wydatki na prace inwestycyjne i związane z procesem inwestycyjnym (nierozzerwalnie związane z realizacją inwestycji), które zgodnie z kosztorysami inwestorskim wynoszą ogółem 11 312 733,56 zł brutto (koszty kwalifikowane), w tym koszty zakupu wyposażenia nierozzerwalnie związanego z funkcjonowaniem inwestycji,
- wydatki na nadzory autorskie, niezbędne do prawidłowej i sprawnej realizacji projektu, które przyjęto w wysokości 36 900,00 zł brutto (koszt kwalifikowane),
- wydatki na dokumentację powykonawczą, niezbędną do uzyskania pozwolenia na użytkowanie i przekazania przyszłym użytkownikom, które przyjęto w wysokości 24 600,00 zł brutto (koszty kwalifikowane),
- wydatki na działania promocyjne w wysokości 20 000,00 zł brutto (koszty kwalifikowane), które prowadzone będą zgodnie z „Wytycznymi Instytucji Zarządzającej Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Śląskiego na lata 2007-2013 dla beneficjentów w zakresie informacji i promocji”.

Ogółem koszty kwalifikowane przyjęto na poziomie 11 394 233,56 zł brutto. W projekcie występują również koszty niekwalifikowane, do których zaliczono studium wykonalności w kwocie 24 108,00 zł brutto – poniesione przed złożeniem wniosku o udzielenie pożyczki. Należy jednocześnie zaznaczyć, że VAT w projekcie uznano za koszt kwalifikowany, gdyż Beneficjentowi, według własnej oceny, nie przysługuje prawo jego zwrotu lub odliczenia. Beneficjent zapewnia, że po podpisaniu umowy wystąpi o odpowiednią interpretację z Krajowej Informacji Podatkowej.

### **Wynik analizy finansowej i ekonomicznej:**

Suma kosztów całkowitych Projektu wynosi **11 418 341,56 PLN**. Koszty kwalifikowane stanowią 99,79 % wartości projektu tj. **11 394 233,56 PLN**. Pozostałą wartość Projektu stanowią koszty niekwalifikowane tj. **24 108,00 PLN**. Pożyczka JESSICA wyniesie 40 % wydatków kwalifikowanych, tj. **4 557 693,42 PLN (ok. 4 557 694,00 zł)**; pozostała kwota kosztów kwalifikowalnych tj. **6 836 540,14 PLN** oraz kosztów niekwalifikowanych tj. **24 108,00 PLN** to wkład własny Wnioskodawcy.



#### 4. DEFINICJA PROJEKTU

**Przedmiotem projektu** jest rewitalizacja obiektu położonego w obszarze, który został określony w Lokalnym Programie Rewitalizacji jako obszar „B”. Wskazany teren charakteryzuje się 98% udziałem budynków wybudowanych przed 1989 rokiem. Obiekt będący przedmiotem projektu zlokalizowany jest w atrakcyjnej starej części Tychów, tworząc pierzeje zabudowy Placu Baczyńskiego. Liczba obiektów użyteczności publicznej w tej części miasta jest niewystarczająca i niedostosowana do potrzeb, a wiele z nich zostało zlikwidowanych, w tym pod koniec 2008 roku kino „Andromeda”. Budynek, w którym przez wiele lat mieściło się kino od kilku lat stoi pusty.

**Zasadniczym założeniem** Projektu jest przebudowa nieużywanych budynków i tym samym stworzenie przestrzeni przeznaczonej na centra kultury z elementami komercyjnymi. Liczba obiektów użyteczności publicznej w tej części miasta jest niewystarczająca i niedostosowana do potrzeb, a wiele z nich uległo likwidacji w wyniku przemian ustrojowo-gospodarczych, w tym kino „Andromeda”. Projekt rewitalizacji obiektu, stanowiącego kino „Andromeda”, które dotychczas nie zostało zagospodarowane i stoi puste, polega na adaptacji budynku na centrum kulturalno-usługowe. Projekt przyczyni się do ożywienia społeczno – gospodarczego oraz wzrostu atrakcyjności kulturalno-oświatowej i rekreacyjnej na terenie miasta Tychy.

Cele Projektu zostaną osiągnięte poprzez realizację następujących zadań:

##### **Zad. 1 Prace przygotowawcze**

- Studium Wykonalności

##### **Zad. 2 Roboty budowlane -przebudowa pasażu**

##### **Zad. 3 Urządzenie i zagospodarowanie terenu**

##### **Zad. 4 Nadzór**

- Nadzór nad realizacją inwestycji

##### **Zad. 6 Promocja**

Przebudowa i modernizacja istniejącego budynku kina wraz z przyległym terenem, wpłynie na poprawę jego stanu technicznego, estetyki oraz doprowadzenia do zgodności parametrów z aktualnymi wymaganiami technicznymi.

Realizacja Projektu jest niezbędna do osiągnięcia celów wykazanych w punkcie 8 SW. Projekt prezentuje optymalny stosunek jakości do ceny oraz nakładów do efektów. Biorąc pod uwagę charakter Inwestycji jest również optymalna pod względem zaspokojenia popytu ze strony użytkowników.

## 4. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU

### Tytuł projektu

„Rewitalizacja Placu Baczyńskiego – Pasaż Kulturalny „Andromeda”

### Lokalizacja projektu

Projekt zostanie zrealizowany na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w województwie śląskim, w Tychach - mieście na prawach powiatu, przy Placu Baczyńskiego.

Projekt polega na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania byłego kina Andromeda na cele obiektu użyteczności publicznej położonego na parcelach nr: 4843/33, 4842/33, 2418/33, 5324, 4844/33 przy Pl. Baczyńskiego w Tychach.

Województwo śląskie położone jest na południu Polski, nad górną Wisłą, Odrą i Wartą. Graniczy z Czechami i Słowacją oraz z województwami: opolskim, łódzkim, świętokrzyskim i małopolskim. Województwo śląskie jest jednym z najsilniejszych i najbogatszych regionów w Polsce, posiada silnie rozbudowany transport i komunikację, przebiegają tutaj: trasa A4, trasy europejskie E40, E75 oraz wiele dróg szybkiego ruchu, znajduje się tu również port lotniczy Katowice – Pyrzowice i wiele dworców PKP.

### Mapa 1 Miasto Tychy na tle Polski



Źródł: <http://www.makita.pl/images/mapka.gif>

Tychy są miastem na prawach powiatu, położonym w centralnej części województwa śląskiego – Aglomeracji Górnośląskiej. Tychy leżą w jej południowej części, oddzielonej od jej centralnej części pasem lasów ochronnych. Miasto znajduje się na obszarze dorzecza rzeki Wisły. Geograficznie są to tereny południowo-zachodniej części Wyżyny Śląskiej i północno-wschodniej części Kotliny Raciborskiej, otoczone od północy Płaskowyżem

Murckowskim od zachodu Garbem Mikołowskim. Miasto graniczy z następującymi jednostkami samorządu: Katowice, Mikołów, Wiry, Kobiór, Bojszowy, Bieruń, Łęczyny, Mysłowice.

### Mapa 2. Tychy na tle województwa śląskiego

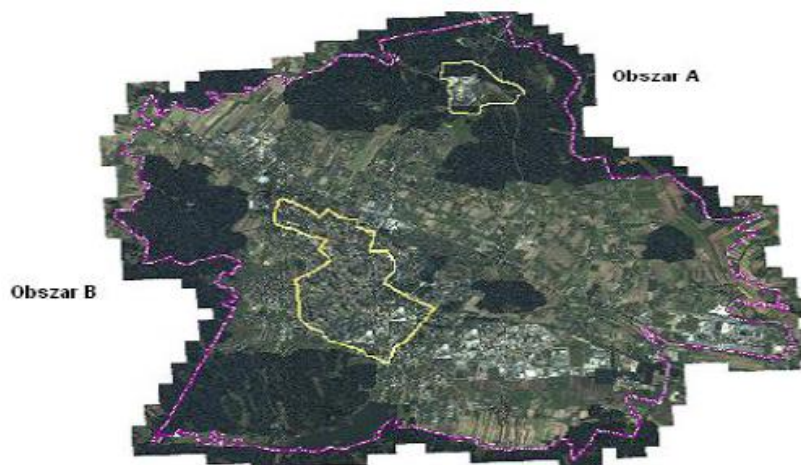


Źródło: [http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Wojewodztwo\\_slaskie\\_a\\_Slask.png](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Wojewodztwo_slaskie_a_Slask.png)

### Lokalizacja Projektu w obszarze objętym działaniami rewitalizacyjnymi

Projekt zlokalizowany jest w obszarze „B” ujętym w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Tychy.

### Mapa 3 Obszary rewitalizacji miasta Tychy



Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Tychy

### Lokalizacja Projektu w obszarze chronionym

Lokalizacja projektu nie znajduje się w bezpośrednim otoczeniu ostoi NATURA 2000.

Ze względu na charakter Projektu, inwestycja nie będzie wywierała negatywnego wpływu na obszary NATURA 2000.

## 5. POLITYKA RZĄDOWA, REGIONALNA I LOKALNA. POLITYKI HORYZONTALNE

### Polityka rządowa, regionalna i lokalna

Realizacja Projektu „**Rewitalizacja Placu Baczyńskiego – Pasaż Kulturalny „Andromeda”** przyczyni się do osiągnięcia celów dokumentów rządowych, regionalnych oraz lokalnych.

Poniższy schemat zawiera spis dokumentów, z celami których niniejszy Projekt wykazuje zgodność.

Schemat 1. Spis dokumentów, z którymi Projekt wykazuje zgodność.



Źródło: Opracowanie własne

#### Polityka krajowa:

- **Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007-2013**

Celem strategicznym NSRO jest tworzenie warunków dla wzrostu konkurencyjności gospodarki polskiej opartej na wiedzy i przedsiębiorczości, zapewniającej wzrost zatrudnienia oraz wzrost poziomu spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej. Projekt wpisuje się w:

Cel 3 - Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej i społecznej, który ma podstawowe znaczenie dla wzrostu konkurencyjności Polski. Projekt przyczyni się do podniesienia poziomu życia mieszkańców oraz

przyspieszenia rozwoju społeczno-gospodarczego, poprzez zapewnienie bardziej równomiernego dostępu do podstawowej infrastruktury społecznej, w tym placówek kulturalnych i infrastruktury sportowej.

Cel 5 - Wzrost konkurencyjności polskich regionów i przeciwdziałanie ich marginalizacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej ma bezpośredni wpływ na osiągnięcie spójności społecznej, gospodarczej i terytorialnej całego kraju. Rewitalizacja rozumiana jako proces przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych częściach miast, przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego i do ożywienia gospodarczego. Inwestycja w infrastrukturę, polegająca na przebudowie i zagospodarowaniu na nowo budynku nieistniejącego kina „Andromeda”, stworzenia swego rodzaju skrótu komunikacyjnego pomiędzy placami Baczyńskiego oraz Rynkiem, przyczyni się do osiągnięcia spójności społecznej.

- **Strategia Rozwoju Kraju 2007–2015**

Głównym celem strategii jest podniesienie poziomu i jakości życia mieszkańców Polski: poszczególnych obywateli i rodzin. „Przez podniesienie jakości życia rozumiemy istotną poprawę stanu i wzrost poczucia bezpieczeństwa wśród obywateli, możliwość korzystania z funkcjonalnej i łatwo dostępnej infrastruktury technicznej i społecznej, życie w czystym, zdrowym i sprzyjającym środowisku przyrodniczym, uczestnictwo w życiu demokratycznym, uczestnictwo w kulturze i turystyce, przynależność do zintegrowanej, pomocnej wspólnoty lokalnej, umożliwiającej lepszą harmonizację życia rodzinnego i zawodowego oraz aktywność w ramach społeczeństwa obywatelskiego”.

Projekt odpowiada głównym przesłankom Priorytetu 2. Poprawa stanu infrastruktury technicznej i społecznej. W ramach Infrastruktury społecznej wskazano:

- pkt. b) Infrastruktura ochrony zdrowia i socjalna, który mówi o ważnej roli inwestycji w obiekty służące świadczeniu usług społecznych dla osób starszych, niepełnosprawnych i dzieci oraz osób dotkniętych patologiami społecznymi (takimi jak alkoholizm czy narkomania),
- pkt. c) Infrastruktura kultury, turystyki i sportu, Projekt upowszechni kulturę -istotny czynnik podnoszenia poziomu kultury życia oraz przeciwdziałania negatywnym zjawiskom i patologiom społecznym.

Projekt wpłynie na poprawę poziomu kultury mieszkańców Polski oraz poprawę stanu infrastruktury technicznej i społecznej, co jest w zgodzie ze Strategią.

Polityka regionalna:

- **Strategia Rozwoju Województwa Śląskiego „Śląskie 2020”**

Inwestycja jest zgodna z priorytetem B: Województwo śląskie znaczącym partnerem kreacji kultury, nauki i przestrzeni europejskiej, celem strategicznym C.3.: Silny ośrodek nauki i kultury, C.3.2. Zwiększenie uczestnictwa mieszkańców w kulturze i wzmocnienie środowisk twórczych oraz C.3.3 Rozbudowa i modernizacja infrastruktury kultury regionu.

W procesie rozwoju regionu kultura pełni istotną rolę jako niezbędny element kształtowania nowoczesnego społeczeństwa, tolerancyjnego i kreatywnego, przyczyniającego się do wzrostu wartości zasobów ludzkich. Uczestnictwo w kulturze pełni fundamentalną rolę w kształtowaniu i rozwoju osobowości człowieka, buduje sferę wartości, umożliwia realizację twórczych uzdolnień, rozwija wyobraźnię i wrażliwość emocjonalną, jest warunkiem dla korzystnych społecznie zmian. Wzmocnienie środowisk twórczych pozwoli na pełniejsze wykorzystanie



istniejącego potencjału kulturalnego i artystycznego, co stanowi realny czynnik rozwoju regionalnego, wpływający na zwiększenie atrakcyjności regionu dla mieszkańców, inwestorów i turystów. Prężne instytucje kulturalne pomagają budować poczucie tożsamości regionalnej, wzmacniają poczucie więzi z miejscem, w którym się żyje. Założenia te są zgodne z celami niniejszego Projektu.

- **Strategia Polityki Społecznej Województwa Śląskiego na lata 2006-2020**

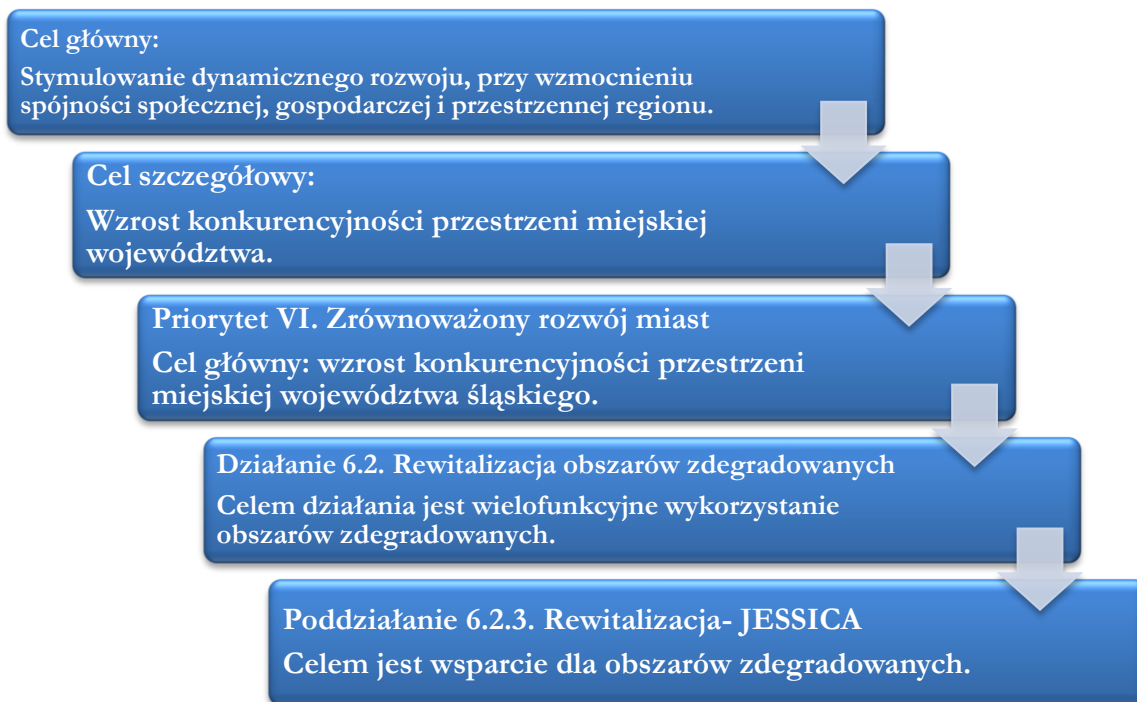
Projekt wykazuje zgodność z celem głównym: Poprawa warunków i jakości życia mieszkańców województwa śląskiego oraz z celami strategicznymi:

1: Wzmocnienie polityki prorodzinnej, kierunkiem działań 1.3. Wspieranie edukacyjnej i kulturowej funkcji rodziny  
Jednym z podstawowych praw człowieka jest prawo dostępu do kultury, dlatego ważne jest promowanie aktywności i budzenie aspiracji kulturalnych mieszkańców regionu. Szczególnej troski wymagają dzieci i młodzież utalentowana artystycznie, amatorskie ruchy artystyczne i sportowe.

- **Regionalny Program Operacyjny Województwa Śląskiego na lata 2007-2013**

Rewitalizacja przestrzeni przy Placu Baczyńskiego, czyli realizacja projektu „Rewitalizacja w Tychach - Pasaż Kulturalny „Andromeda” wpłynie na poprawę warunków spędzania wolnego czasu przez mieszkańców miasta, spowoduje zwiększenie dostępu do elementów kultury i wpłynie na wzrost integracji społecznej lokalnej społeczności. Rewitalizacja budynku przyczyni się do przywrócenia ładu przestrzeni publicznej i podniesienia wartości substancji miejskiej, nadania i przywrócenia jej funkcji gospodarczych, edukacyjnych, rekreacyjnych, społecznych i kulturalnych. Tym samym Inwestycja wnosi wkład w realizację celów RPO WSL na lata 2007-2013, co przedstawia poniższy schemat.

**Schemat 2 Cele RPO WSL na lata 2007-2013, z którymi Projekt wykazuje zgodność.**



Źródło: Opracowanie własne

#### Polityka lokalna:

- **Strategia rozwoju Miasta Tychy „Tychy 2013”**

W ramach Priorytetu B „Rozwój społeczeństwa informacyjnego i przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu” do uprzywilejowanych obszarów działania zaliczyć należy:

- przeciwdziałanie marginalizacji i izolacji społecznej, w sytuacji, w której rozwój społeczeństwa informacyjnego prowadzi do pojawienia się nowych zagrożeń w postaci pogłębiającej się stratyfikacji społecznej i zwiększania się liczby osób podlegających społecznemu wykluczeniu, będąc – z drugiej strony – źródłem nowych sposobności, stwarzając wielu osobom obecnie wykluczonym (pozbawionym dotąd możliwości korzystania z efektów rozwojowych) szansę podjęcia aktywności ekonomicznych, społecznych oraz kulturowych.

- **Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta Tychy na lata 2008-2013**

Strategia koncentruje się na działaniach ukierunkowanych na przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu, wyrównywaniu szans osób niepełnosprawnych, pomocy społecznej, profilaktyce i rozwiązywaniu problemów alkoholowych. Celem strategii jest:

- wykorzystanie i doskonalenie współpracy, dialogu oraz innowacyjności osób i instytucji zaangażowanych w rozwiązywanie problemów społecznych w mieście;

- aktywizowanie i uczestniczenie jednostek, grup oraz społeczności lokalnej we wzbogacaniu kapitału ludzkiego i społecznego;

- budowanie indywidualnego i zbiorowego poczucia bezpieczeństwa socjalnego.

Projekt jest zgodny z priorytetem 1. Aktywizacja grup i osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, celem szczegółowym: „Wsparcie i rozwój kompetencji społecznych i cywilizacyjnych”, dzięki zapobieganiu marginalizacji dzieci i młodzieży oraz celem szczegółowym: „Wspieranie osób niepełnosprawnych w działaniach zmierzających do wyboru i utrzymania samodzielności” poprzez likwidowanie barier architektonicznych i komunikacyjnych. Projekt wpłynie na poprawę warunków życia mieszkańcom Tychów poprzez dostęp do dodatkowych form spędzenia wolnego czasu – kawiarnia, pub, klub muzyczny, galeria, wystawy.

- **Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Tychy (edycja III)**

Wśród planowanych działań w latach 2007-2013 i w latach następujących na obszarze rewitalizowanym w pkt. 2. „Regeneracja przestrzeni publicznej” uwzględniono w Karcie Projektu nr 2 rewitalizację Placu Baczyńskiego. Podejmowane działania obejmują: modernizację i przebudowę budynków na cele kulturalno-oświatowe oraz handlowo– usługowe, a także poprawę atrakcyjności przestrzeni publicznych związanych z rewitalizowanymi obiektami. Rewitalizacja istniejącego Placu Krzysztofa Baczyńskiego oraz budynków zlokalizowanych wokół zakłada przywrócenie utraconych oraz nadanie nowych wartości przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych.

Karta projektu nr 2 pn. „Rewitalizacja Placu Baczyńskiego”, objęta programem jak wyżej, w ramach działań służących regeneracji przestrzeni publicznej, zawiera zakres projektu, dotyczący Pasażu Kulturalnego „Andromeda”, którego wejście zajmuje centralną część północnej pierzei placu. Rewitalizacja tej części miasta oraz budynków zlokalizowanych wokół, zakłada przywrócenie utraconych wartości oraz nadanie nowych funkcji: przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych. Realizacja wszystkich przedsięwzięć, w tym wnioskowanego do współfinansowania ze środków Jessica, pozwoli wykreować wielofunkcyjną, nowoczesną przestrzeń, stanowiącą atrakcyjne miejsce spotkań i organizacji życia publicznego.

Plac Baczyńskiego od chwili swego powstania jest jedną z najatrakcyjniejszych pod względem rozwoju miejskich przestrzeni, usytuowaną w dzielnicy Stare Tychy, która stanowi najstarszą część miasta. Jednak z uwagi na zintensyfikowany rozwój obszaru śródmiejskiego dzielnica ta przez wiele lat znajdowała się poza głównymi działaniami, tworzącymi warunki do zrównoważonego rozwoju. Od paru lat dzielnica Stare Tychy, w której usytuowany jest plac, poddawana jest gruntownej odnowie zdegradowanej struktury. Przebudowa byłego kina pozwoli na przywrócenie tej części miasta roli integracyjnego centrum kulturalnego. Głównym celem zakładanym do osiągnięcia w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Tychy jest wzrost konkurencyjności terenów i obiektów zdegradowanych wokół Starego Rynku na Placu Baczyńskiego oraz wprowadzenie nowych funkcji gospodarczych i kulturalnych przy jednoczesnym rozwiązaniu istotnych problemów społecznych. Przedsięwzięcie, objęte wnioskiem, wpisuje się ściśle w wyżej wymieniony cel.

Obiekt przeznaczony do przebudowy znajduje się w obszarze rewitalizacji „B”, w dzielnicy Stare Tychy. Zagospodarowanie i zmiana funkcji przestrzeni, dokonywana od kilku lat, pozwala na przywracanie tej części miasta roli dawnego centrum integracyjnego przy zachowaniu istniejących walorów historycznych.

Strefa starotyska zawiera chronione elementy środowiska kulturowego, w tym:

- obiekty zabytkowe,
- zabytkowe zespoły zieleni,
- historyczny układ dróg.

Historyczny charakter podkreślają zlokalizowane w sąsiedztwie obiekty o wysokiej wartości kulturalnej: barokowy Kościół z XVII wieku, Teatr Mały, Muzeum Miejskie, a także XIX w. zabudowa Browarów.

Plac Baczyńskiego wybudowany w latach 60 XX wieku, na którym zlokalizowany jest obiekt do planowanej rewitalizacji, połączony jest przestrzennie z Tyską Starówką osią komunikacyjną, biegnącą wzdłuż ul. Bocheńskiego, tworząc harmonijną całość urbanistyczną i funkcjonalną. Obie części łączą obiekty kulturalne: dawne kino „Andromeda” (obecnie planowany Pasaż „Andromeda”), teatr, galeria sztuki, a także sieć punktów handlowo – gastronomicznych. Plac Baczyńskiego (do 1990 roku plac Bieruta) przez wiele lat był najważniejszym placem w mieście. Pełnił rolę przestrzeni centralnej miasta, skupiając funkcje handlowe, usługowe i reprezentacyjne. Czasy świetności placu to lata sześćdziesiąte XX w. W 1961 r. wybudowano kino „Andromeda”. Wejście do kina zajmowało część północną przestrzeni placu. Reasumując powyższe, dzielnica Stare Tychy, w której usytuowany jest Plac Baczyńskiego i Pasaż Kulturalny „Andromeda”, jako charakterystyczna wizytówka miasta, wymaga dalszej odnowy zdegradowanej struktury, co jest przedmiotem niniejszego wniosku.

## **Polityki horyzontalne**

### **Polityka równych szans**

Projekt ma **pozytywny wpływ na politykę równych szans**.

Projekt zapewnia równość szans. Inwestycja jest spójna z Rozporządzeniem 1083/2006/WE w zakresie eliminowania nierówności i promowania równości między kobietami i mężczyznami, osobami niepełnosprawnymi, pełnosprawnymi oraz obcokrajowcami.

Realizacja Projektu pozwoli na równy dostęp do Pasażu Kulturalnego „Andromeda” wszystkim osobom bez względu na płeć, wiek, religię, pochodzenie, czy stopień niepełnosprawności.

Przebudowany obiekt będzie przystosowany do korzystania przez osoby niepełnosprawne poruszające się na wózkach inwalidzkich poprzez zastosowanie takich rozwiązań jak:

- odpowiedniej szerokości drzwi wejściowe bez progów,
- odpowiedniej szerokości drzwi wewnętrzne bez progów (toalety),
- toalety przystosowane dla osób niepełnosprawnych,
- dogodny dostęp do pomieszczeń użytkowych w budynku.

### **Polityka społeczeństwa informacyjnego**

Realizowany Projekt nie jest związany z kwestiami społeczeństwa informacyjnego.

### **Polityka ochrony środowiska**

Projekt jest neutralny względem środowiska, ale związany jest z efektywnością energetyczną.

### **Efektywność energetyczna**

Projekt wywiera pozytywny wpływ na zagadnienia z zakresu efektywności energetycznej.

Ocieplenie budynku oraz zastosowanie nowoczesnej stolarki okiennej i drzwiowej spowoduje zminimalizowanie strat ciepła. Dodatkowo zastosowanie w instalacji centralnego ogrzewania zaworów termostatycznych oraz urządzeń do hydraulicznej regulacji spowoduje zmniejszenie zapotrzebowania na energię cieplną niezbędną do ogrzania budynku.

## **6. ANALIZA OTOCZENIA SPOŁECZNO- GOSPODARCZEGO PROJEKTU**

### **Zagospodarowanie przestrzenne**

Tychy są miastem o zróżnicowanym charakterze przestrzennym i funkcjonalnym. Istniejąca struktura osiedlowa decydująco wpływa na kształt przestrzenny miasta, jak i jego odbiór zewnętrzny i wewnętrzny. W krajobrazie śródmieścia wyraźnie widoczny jest podział na dwie części, wyznaczony przebiegiem linii kolejowej:

- I. część północną o ukształtowanej przestrzeni miejskiej w formie ulic, pierzei, placów, skwerów, parków, skali zabudowy do V kondygnacji,
- II. część południową z charakterystycznymi szerokimi arteriami komunikacyjnymi, monokulturą osiedlową wielorodzinną o niskim poziomie technicznym i brakach w zagospodarowaniu wewnątrz osiedlowych (tzw. „blokowiska”).

Wiele osiedli wymaga rewitalizacji, poprawy ich wewnętrznej struktury przestrzennej, kreowania warunków zamieszkania o wysokiej wartości.

### **Obszary miejskie do szczególnej ochrony i rewitalizacji**

Obszary do ochrony i rewitalizacji na terenie miasta obejmują następujące elementy:

- o Browar Obywatelski

Zlokalizowany na zachód od dworca kolejowego, zakład rozpoczął produkcję piwa w 1898 roku.

- o Osiedle A

Osiedle zaprojektowano dla 6100 osób. Tworzy wydzielony przestrzennie zespół mieszkaniowo-usługowy o zwartym układzie i czytelnej kompozycji, opartej na 2 głównych osiach. Na skrzyżowaniu osi zaprojektowano plac centralny osiedla z Domem Kultury, zamykającym oś przestrzenną prowadzącą do terenów rekreacyjnych.

- o Fragmencie zespołu zabudowy na Starych Tychach

Z uwagi na historyczny układ i charakter zabudowy usytuowanej wzdłuż zabytkowych dróg teren wymaga podjęcia działań związanych z rewitalizacją.

- o Osiedle mieszkaniowe domków jednorodzinnych przy ul. Norwida

Układ urbanistyczny zespołu zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z lat 50-tych XX wieku, związanej z budową miasta (tzw. „osiedle mieszkaniowe dla budowniczych”) o jednorodnych cechach architektonicznych.

- o Zabudowa mieszkaniowa w rejonie ulic: Katowickiej i Sadowej

Historyczny układ i charakter zabudowy o jednorodnych cechach stylowych.

- o Zespół ruralistyczny wsi Cielmice

Historycznie ukształtowany układ osadniczy wraz z zabytkową siecią dróg. Zachowane przestrzenne wydzielenie w stosunku do współczesnej zabudowy.

- o Zakład Celulozy i Papieru w Czułowie wraz z osiedlem robotniczym

Budowę fabryki rozpoczęto w 1885 roku. W czasie II wojny światowej zniszczeniu uległo ponad 70% obiektów i urządzeń fabryki. Po wojnie nastąpiła odbudowa zniszczonych obiektów. W sąsiedztwie fabryki zlokalizowane jest osiedle robotnicze wybudowane dla pracowników w latach 1898 – 1902.

### **Uwarunkowania ochrony środowiska**

Florę miasta Tychy stanowią lasy, pasma ekologiczne, parki i skwery, jak również strefa żywicielska o wiodącej funkcji rolniczo - ekologicznej.

#### Zieleń miejska

Zieleń miejska zajmuje około 150 ha zorganizowanej zieleni (nie licząc zieleni na terenach administrowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i MZBM). Parki i skwery zajmują odpowiednio powierzchnię 42,2 ha i 32,5 ha.

Pozostałe tereny to tereny przyuliczne. Wśród parków należy wymienić w szczególności:

- o Park zabytkowy przy ulicy Katowickiej,
- o Park Górniczy na osiedlu „A”,
- o Park Miejski przy Urzędzie Miejskim,
- o Park Łabędzi,
- o Park Jaworek,
- o Park św. Franciszka z Asyżu,
- o Ośrodek Wypoczynkowy „Paprocany”.



Obszar zajmowany przez lasy na terenie miasta wynosi 2 252 ha. Tychy otoczone są dużymi kompleksami lasów: Leśnym Pasem Ochronnym oraz kompleksami leśnymi pozostałymi po Puszczy Pszczyńskiej. W granicach miasta znajdują się zbiorniki wodne naturalne i sztuczne. Największy z nich to zbiornik w Paprocanach zlokalizowany w południowej części Tychów, w obrębie Lasów Kobiórskich.

#### Miejski system terenów otwartych

Tychy posiadają zrównoważoną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, co zapewnia właściwą proporcję terenów zurbanizowanych w stosunku do terenów otwartych, która wynosi 30% do 70% (przy pożądanym stosunku 40% do 60%). Licznie występujące w mieście tereny zieleni mają zrównoważoną formę i tworzą system terenów otwartych – bogato rozwinięty i dobrze ukształtowany.

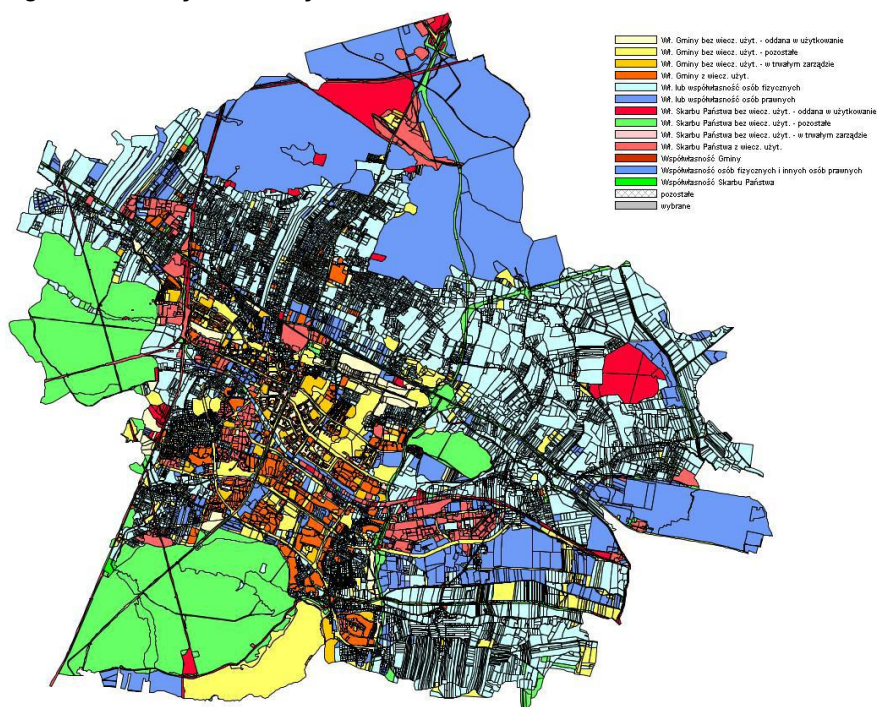
#### Szata roślinna i świat zwierzęcy

Teren województwa śląskiego wskutek zmian spowodowanych przez przemysł w swej przeważającej części został zaklasyfikowany do obszarów ekologicznego zagrożenia. Tychy wyróżniają się znacznie korzystniejszą sytuacją dzięki walorom przyrodniczym otaczającego środowiska naturalnego i wymagają wsparcia w ramach działań rewitalizacyjnych, inspirujących rozwój i przywrócenie terenom zdegradowanym funkcji społeczno-gospodarczych.

#### Własność gruntów i budynków

Powierzchnia miasta Tychy wynosi około 8 094 ha, w tym największą powierzchnię zajmują użytki rolne (2 913 ha) oraz grunty zabudowane i zurbanizowane (1 988 ha). W śródmieściu Tychów dominuje zabudowa mieszkaniowa (tzw. blokowiska). Natomiast na obrzeżach – zabudowa jednorodzinna. W strukturze zagospodarowania miasta znaczący udział mają również tereny poprzemysłowe: „Północ” i „Wschód”. Pozostały obszar otoczony jest pierścieniem terenów leśnych. Największy udział w powierzchni gruntów zajmują grunty Skarbu Państwa i własność prywatna.

## Mapa 4 Własność gruntów i budynków w Tychach



Źródło: System Informacji o terenie Urzędu Miasta Tychy

### Infrastruktura techniczna

Infrastruktura techniczna, obok sfery przemian społecznych i gospodarczych, jest głównym elementem procesu rewitalizacji. Jej dostępność i stan techniczny decydują o kształcie i funkcjonalności obszaru rewitalizowanego.

### Zaopatrzenie w gaz

Właścicielem i eksploatatorem urządzeń związanych z dostawą gazu w Tychach jest Górnśląski Zakład Gazowniczy (GZG) w Zabrze - Rozdzielnia Gazu w Tychach. Miasto Tychy zaopatrywane jest w gaz ziemny wysokometanowy GZ-50. Źródłem dostawy gazu jest gazociąg wysokoprężny relacji Szopienice - Przegędza oraz jego dalszy odcinek relacji Chełm Śląski - Tychy o łącznej długości ok. 50 km.

### Zaopatrzenie w energię elektryczną

Energia elektryczna dostarczana jest na poziomie wysokiego napięcia 110 KV liniami napowietrznymi. Długość linii wynosi 1 116,1 km, liczba odbiorców ok. 48 tys. osób. Funkcjonujący w mieście system energetyczny w prawdzie pokrywa aktualne potrzeby w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ale jednak wymaga ciągłej modernizacji i rozbudowy.

### Energetyka ciepła

Gestorem sieci ciepłowniczej oraz głównym dystrybutorem ciepła w Tychach jest Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej sp. z o.o. Najważniejsze magistrale to:

- o „Północ”, zasilająca w ciepło osiedla położone na północ od torów kolejowych relacji Tychy - Łędziny,
- o „Południe I”, dostarczająca ciepło do osiedli w środkowej części miasta,

- „Południe II”, zasilająca w ciepło osiedla południowe.

#### Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków

Miasto Tychy jest wyposażone w sieć wodociagową, kanalizacyjną oraz urządzenia oczyszczania ścieków. W latach 2005 – 2010 Tychy uzyskały dofinansowanie na budowę kanalizacji w dzielnicach obrzeżnych miasta (prawie 350 mln zł). Przedsięwzięcie, pod względem wielkości otrzymanego dofinansowania, zajmowało drugie miejsce w Polsce, wśród projektów zaakceptowanych przez Komisję Europejską w ramach Funduszu Spójności w roku 2004.

W ramach projektu zbudowano ok. 157,5 km kanalizacji sanitarnej i ok. 133,8 km kanalizacji deszczowej w dzielnicach obrzeżnych miasta: Jaroszwice, Wygorzele, Zwierzyniec, Wartogłowiec, Czułów, Mąkołowiec, Cielmice, Zawisz, Wilkowyje, Stare Tychy. Dzięki projektowi zmodernizowano też oczyszczalnię ścieków w Tychach – Urbanowicach, która obecnie jest jednym z najnowocześniejszych obiektów tego typu w Polsce.

Budowa kanalizacji w dzielnicach obrzeżnych, to inwestycja wpisująca się w działania proekologiczne, za które miasto często wyróżniano i nagradzano.

Główny cel projektu to poprawa stanu środowiska naturalnego miasta Tychy oraz dostosowanie standardów do wymagań Polski i Unii Europejskiej.

Miasto Tychy jest zaopatrywane w wodę z systemu wodociągu grupowego GPW, który oparty jest na stacjach uzdatniania wody w Goczałkowicach i Kobiernicach.

#### Układ komunikacyjny

##### *Układ drogowy*

Miasto Tychy jest położone na skrzyżowaniu międzynarodowych i regionalnych drogowych szlaków komunikacyjnych, tj.:

- drogi krajowej nr 1 Warszawa - Bielsko Biała - Cieszyn (stanowi jednocześnie drogę o znaczeniu międzynarodowym E75 i E462),
- drogi krajowej nr 86 Tychy - Katowice - Będzin – Podwarpie,
- drogi krajowej nr 44 Gliwice - Oświęcim – Kraków.

Drogi krajowe nr 1 (E75 i E462) i nr 86 w granicach administracyjnych miasta Tychy tworzą ciąg ul. Beskidzkiej, która stanowi element sieci TEN-T tj. Transeuropejskiej Sieci Transportowej (sieci najważniejszych szlaków transportowych biegnących przez Europę).

##### *Układ kolejowy*

Układ kolejowy miasta oparty jest o linię magistralną Katowice – Bielsko/ Zebrzydowice o przebiegu północ – południe, na której zlokalizowana jest Stacja Tychy oraz przystanek Tychy Żwaków. Od w/w linii w kierunku zachodnim oddziela się linia łącząca Tychy z Orzeszem i przystankiem Wiry. Od stacji Tychy odchodzi również linia w kierunku wschodnim prowadząca do Bierunia Starego, Łędzin i Hołdunowa oraz do zespołu Kopalń Ziemowit – Piast – Czeczot. Ze stacji Tychy odchodzi również linia w kierunku północnym do górniczego osiedla Katowice Murcki i do Wesolej. Łączna długość połączeń kolejowych wynosi około 25 km.

### *Komunikacja trolejbusowa*

Tyski podsystem trolejbusowy składa się z 5 linii oznaczonych literami alfabetu od A do E. Linie A i B stanowią trzon komunikacji, nie tylko trolejbusowej, ale także ogólnie wewnątrzmięskiej. Natomiast linie C, D i E mają charakter uzupełniający.

### *Komunikacja autobusowa*

Organizatorem komunikacji miejskiej jest Miejski Zarząd Komunikacji w Tychach (MZK Tychy). Działalność MZK Tychy jest prowadzona głównie na terenie miasta oraz na terenie sąsiednich gmin. Obsługuje 35 linii zwykłych, 2 pospieszne, 5 trolejbusowych, 10 mikrobusowych i jedną szkolną. W Tychach obowiązuje taryfa czasowa.

## **Gospodarka**

### Główni pracodawcy/ struktura i trendy

Tychy są ważnym ośrodkiem przemysłu motoryzacyjnego, rolno-spożywczego, elektronicznego i elektrotechnicznego. W Podstrefie Tyskiej zainwestowało kilkanaście firm krajowych i zagranicznych, które utworzyły ponad 9 tys. nowych miejsc pracy. Ich działalność wspierają firmy usługowe: biura rachunkowe, kancelarie prawnicze, agencje celne oraz firmy spedycyjne. Rozwój przedsiębiorczości w mieście wspierają również liczne stowarzyszenia i instytucje, m.in. Spółka Śródmieście, Okręgowa Izba Przemysłowo-Handlowa, Cech Rzemiosł i Przedsiębiorczości, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Miasta.

Lokalny rynek pracy charakteryzuje się głęboką nierównowagą. Nadmiar bezrobotnych notowany jest w większości zawodów i specjalności, a tylko nieliczne charakteryzują się deficytem. Lokalne bezrobocie doskonale opisują trzy parametry:

1. feminizacja – nieco ponad 60% ogółu bezrobotnych stanowią kobiety,
2. długotrwałość – prawie połowa bezrobotnych pozostaje w ewidencji PUP Tychy przez okres dłuższy niż 12 m-cy,
3. niski kapitał ludzki – silnie nadreprezentowane w grupie bezrobotnych są osoby o wykształceniu podstawowym i zasadniczym zawodowym (dla miasta Tychy odsetek takich osób wynosi 56,7%).

### Struktura podstawowych branż gospodarki znajdującej się na terenie miasta/ trendy

Głównym sektorem zatrudnienia w Tychach jest przemysł samochodowy. Aktualne kierunki kształcenia oraz potencjał innowacyjny miasta wskazują na wysoką zdolność ludności do kreowania przedsiębiorstw nowej generacji. Odnotować należy także zjawisko mobilizacji kapitału endogenicznego (rodzimego). Środkiem wzmocnienia gospodarczej siły miasta może być również rozwijanie instytucji okołobiznesowych, tworzących miejskie środowisko przedsiębiorczości.

### Ilość podmiotów gospodarczych i osób zatrudnionych w danych sektorach/ trendy

Strategia rozwoju miasta Tychy do roku 2013 zakłada silną orientację na wzbogacanie jego struktury gospodarczej o nowe formy działalności (szczególnie w sferze usług). Do głównych sektorów zatrudnienia zalicza się nadal górnictwo oraz przemysł samochodowy (wraz z pokrewną działalnością gospodarczą).

Aktualne kierunki kształcenia oraz potencjał innowacyjny miasta wskazują na wysoką zdolność ludności do kreowania przedsiębiorstw nowej generacji.

W Tychach w 2010 r. działalność gospodarczą prowadziło ok. 13 tys. podmiotów, w tym 12,6 tys. w sektorze prywatnym. W ostatnich latach przedsiębiorczość mieszkańców miasta jednak nieznacznie spada. W odniesieniu do 2009 r. liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej zmniejszyła się o ok. 2,5%.

W Tychach liczba pracujących wynosi 49 604 osoby (stan na 31.12.2010 r.), z czego w sektorze rolniczym pracują 257 osoby, w sektorze przemysłowym – 26 183 osoby i w sektorze usługowym 23 164 osób. W sektorze prywatnym zatrudnionych jest 41 605 osób, natomiast w sektorze publicznym pracuje 7 999 osób.

W strukturze gospodarczej miasta w ostatnich latach, po wcześniej obserwowanym spadku udziału tradycyjnych branż – takich jak przemysł (samochodowy) i górnictwo na rzecz wzrostu szeroko rozumianej sfery usług, w tym działalności indywidualnej, nastąpiła stabilizacja, tj. dominującą działalnością (zgodnie z klasyfikacją PKD) pozostaje handel (32,7%) i usługi, w tym transport, gospodarka magazynowa i łączność.

Tychy posiadają duży potencjał do dalszego rozwoju gospodarki, m.in. ze względu na:

- funkcjonowanie Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej - Podstrefa Tyska,
- rozwiniętą sieć infrastruktury drogowej,
- lokalizację przemysłu na terenach podmiejskich z dogodnymi połączeniami komunikacyjnymi,
- sąsiedztwo dużych rynków zbytu, chłonny rynek pracy,
- działalność instytucji wsparcia przedsiębiorczości.

Poza powyższymi działają tu instytucje wspierające i zrzeszające przedsiębiorców, tj.:

- o Cech Rzemiosł Różnych i Przedsiębiorczości,
- o Górnośląskie Towarzystwo Przedsiębiorczości,
- o Okręgowa Izba Przemysłowo-Handlowa,
- o Regionalna Izba Gospodarcza w Katowicach, Delegatura w Tychach,
- o Stowarzyszenie Kupców „Lewiatan”, Tyska Izba Gospodarcza,
- o Zrzeszenie Prywatnego Handlu i Usług.

Elementami otoczenia są też działające w Tychach banki i instytucje finansowe.

Strefy aktywności gospodarczej w Tychach obejmują:

- o tereny przemysłowe „Północ”,
  - o tereny przemysłowe „Wschód”, m.in. z zakładami branży motoryzacyjnej,
- tereny Papierni w Czulowie.

## **Sfera społeczna**

### Struktura demograficzna i społeczna/trendy

Miasto Tychy zamieszkuje łącznie 129 386 osób (stan na XI 2011r.), a współczynnik gęstości zaludnienia wynosi 584,1 osób/1 km<sup>2</sup>.

Miasto charakteryzuje się  **dodatnim przyrostem naturalnym**. Jednakże na skutek ujemnego salda migracji następuje spadek liczby ludności. Zgodnie z prognozą demograficzną GUS miasto Tychy należy do strefy, w której tak jak dotychczas występować będzie tendencja spadkowa liczby ludności. Przewiduje się, że liczba

mieszkańców miasta w roku 2030 wyniesie 102,9 tys. (zmniejszy się o 21,1%). Prognozy demograficzne, ujęte w „Raportcie o zdrowiu mieszkańców miasta Tychy”, wskazują na spadek liczby mieszkańców. W okresie 30 lat może to być nawet 20% i jest to znacznie większy spadek niż średnio w Polsce, czy w województwie śląskim, choć niższy niż w sąsiednich Katowicach. Ponadto odsetek osób w wieku powyżej 64 roku życia ulegnie dalszemu zwiększeniu. Szacuje się, że w Tychach odsetek mężczyzn w wieku powyżej 64 lat wzrośnie z 9% w roku 2002 do 15% w roku 2030, a kobiet powyżej 60 lat z 17% w roku 2002 do 25% w roku 2030. Równocześnie będzie zmniejszać się liczba osób w grupach wiekowych: 0-17 i 18-44. Odsetek mężczyzn w wieku 0-17 lat spadnie z 19% w roku 2004 do 8% w 2030, a kobiet z 17% do 7%.

Społeczeństwo Tychów jest społeczeństwem starzejącym się. Od kilku lat rośnie liczba osób w wieku poprodukcyjnym, a spada liczba osób w wieku przedprodukcyjnym. W najbliższych latach można się więc spodziewać dalszego przyrostu osób w wieku starszym (szczególnie w centralnej części miasta), co wiąże się z koniecznością przygotowania stosownych usług miejskich. W przypadku braku podjęcia szeroko rozumianych działań rewitalizacyjnych w zdegradowanych obszarach miejskich, rejony te są zagrożone pogłębiającymi się zjawiskami patologii społecznej i narastającym wykluczeniem społecznym określonych grup społeczności lokalnej.

#### Określenie grup społecznych wymagających wsparcia w ramach programu rewitalizacji

W Polsce w ciągu ostatnich lat obserwuje się pogłębianie nierówności społecznych i poszerzanie się obszarów ubóstwa, co prowadzi do pogorszenia sytuacji życiowej coraz większej liczby rodzin.

Liczba rodzin objęta pomocą społeczną jest ustabilizowana i wynosi w każdym roku ponad 2 tys. Dominującym czynnikiem przyznawania pomocy społecznej jest **ubóstwo i bezrobocie**. Podkreślić jednak należy, że często w jednej rodzinie występuje kilka dysfunkcji jednocześnie.

Według danych Powiatu Urzędu Pracy, poziom bezrobocia w Tychach spada. Na koniec 2010 r. było zarejestrowanych 3 741 bezrobotnych (2 061 kobiet), natomiast na koniec sierpnia 2011 r. jest to liczba 3 388 (2 010 kobiet), tak więc liczba bezrobotnych spadła o 253 osoby. W pierwszym kwartale 2010r. stopa bezrobocia w Tychach wyniosła 5,8% podczas gdy w kraju 12,9%, a w województwie śląskim 10,3%. Natomiast w sierpniu 2011r. stopa bezrobocia spadła do 5,2%.

#### Uzależnienia

Zmiany transformacyjne, dokonujące się w kraju spowodowały, że część rodzin znalazła się na marginesie społecznym. Rośnie liczba zagrożeń negatywnymi zjawiskami i procesami społecznymi: agresja interpersonalna, ubóstwo, nadmierne obciążenie obowiązkami, szum informacyjny, wyrażający się między innymi w ogromnych zasobach szczegółowej i nieuporządkowanej wiedzy. Uzależnienia to często destrukcyjne sposoby rozładowania konfliktów i napięć, jakie niesie współczesna cywilizacja.

Nadużywanie napojów alkoholowych stanowi bezsprzecznie jeden z najpoważniejszych problemów. Zjawisko to stwarza w mieście problem złożony i trudny do przewyciężenia. Szerzące się zjawisko alkoholizmu dotyka wielu mieszkańców. Wśród osób przebywających w Izbie dominują osoby bezrobotne, które stanowiły 64% ogółu pacjentów.

Z „Raportu o sytuacji zdrowotnej uczniów tyskich szkół podstawowych i ponadpodstawowych”, sporządzonego przez Wydział Spraw Społecznych i Zdrowia Urzędu Miasta Tychy wynika, że 15% uczniów szkół podstawowych ma za sobą inicjację narkotykową. W szkołach zawodowych oraz liceach ogólnokształcących zanotowano

jeszcze większą liczbę uczniów, która miała kontakt z narkotykami. Najczęstszym sposobem zażywania środków odurzających było ich przyjmowanie w grupie rówieśniczej (5,8% ankietowanych uczniów). Środowiskiem sprzyjającym narkomanii są „blokowska” i zaniedbane dzielnice przemysłowe z narastającymi problemami społecznymi, takimi jak:

- niepewność sytuacji życiowej,
- wzrost przestępczości nieletnich,
- marginalizacja, poczucie wykluczenia społecznego,
- zmniejszenie potencjału mobilności zbiorowej,
- zmniejszenie partycypacji.

Brak działań rewitalizacyjnych może doprowadzić do klęski społecznej w momencie, gdy w danym obszarze przewagę uzyskają mieszkańcy, których marginalizacja i bezrobocie będą podstawową cechą charakterystyczną. Wiele uwagi zwraca się obecnie na specyficzne grupy młodocianych, określanych jako „blookersi”, którzy czują się wykluczeni z normalnego życia miasta i ze społeczeństwa oraz szukają ucieczki w zamkniętym kręgu kolegów.

#### Kluczowe problemy w zakresie sfery społecznej:

- malejąca liczba ludności,
- zjawiska patologii społecznej,
- nieumiejętność przeciwstawienia się procesom marginalizacji grup społecznych (niepełnosprawni, dotknięci patologiami),
- starzenie się populacji miasta,
- pogłębiające się nierówności społeczne,
- występowanie miejsc stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa.

#### **Struktura organizacji pozarządowych**

W Tychach działa 127 stowarzyszeń (w tym 3 kluby sportowe, 28 stowarzyszeń sportowych, 7 stowarzyszeń zwykłych), 7 fundacji oraz 21 uczniowskich klubów sportowych. W obszarze polityki społecznej działają 32 organizacje, co stanowi jedną piątą wszystkich.

Podstawowym problemem w omawianym obszarze jest mała liczba oraz mała aktywność organizacji pozarządowych z obszaru pomocy społecznej. W Polsce tylko 0,2% mieszkańców uczestniczy w życiu lokalnych wspólnot i pracuje w organizacjach pozarządowych. W krajach rozwiniętych demokracji jest to co najmniej 40% mieszkańców.

#### **Potencjał obszaru**

Województwo śląskie to najbardziej uprzemysłowiony region w Polsce i jeden z najbardziej uprzemysłowionych obszarów w Europie. Województwo jest atrakcyjnym miejscem dla nowych inwestycji. O atrakcyjności inwestycyjnej województwa decyduje przede wszystkim miejscowy chłonny rynek zbytu oraz dobra infrastruktura transportowa. Region śląski zajmuje pierwsze miejsce pod względem infrastruktury łączności, dostępności komunikacyjnej oraz zaplecza przemysłowego.



### **Czynniki konkurencyjności terenu:**

- krajobrazowo-przyrodnicze:
- występowanie w granicach miasta Tychy stanowisk 22 rzadkich gatunków roślin naczyniowych, w tym 13 ustawowo chronionych i 8 gatunków górskich,
- położenie miasta w geobotanicznym Okręgu Oświęcimskim oraz przyrodniczo-leśnym mezoregionie Wysoczyzny Tyskiej,
- kulturowe i oświatowe – w Tychach działają liczne placówki kulturalne, oświatowe i różne stowarzyszenia, odbywa się wiele imprez plenerowych, koncertów, festynów. Do Tychów coraz liczniej trafiają turyści, między innymi zwiedzający Szlak Zabytków Techniki (Tyskie Browarium). W mieście szeroki dostęp do oferty edukacyjnej - sieć 96 publicznych szkół i placówek oświatowych,
- przemysłowe - wzrastająca siła kapitałowa firm globalnych korzystających z udogodnień miejskich oraz wspieranych przez działalność KSSE Podstrefa Tyska; dobrze ukształtowany szkielet komunikacyjny miasta, stwarzający podstawę zagospodarowania terenów przyległych.

### **Podsumowanie**

Wyboru obszaru, który ma zostać poddany rewitalizacji dokonano na podstawie analizy zagrożeń, problemów społecznych, gospodarczych występujących na terenie tyskich osiedli. Bezpieczeństwo na tyskich osiedlach ulega ciąglemu pogorszeniu. Istotnym elementem wpływającym na dużą ilość przestępstw jest sytuacja społeczno-ekonomiczna.

Poziom przestępczości, w tym w szczególności o charakterze kryminalnym, wpływa na poczucie bezpieczeństwa mieszkańców. Bardzo istotne jest więc prowadzenie wszelkich działań zmierzających do jego ograniczenia. W celu realizacji powyższego założenia podejmowane są szeroko rozumiane działania o charakterze prewencyjnym, związane bezpośrednio z procesem przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych dzielnicach miast, a więc rewitalizacją obszarów miejskich.

Pogarszające się warunki życia wielu rodzin i bezrobocie powodują pogłębianie się patologii społecznych i zagrożenie wzrostem przestępczości. Niepokojąca ilość dewastacji, aktów wandalizmu oraz drobnej przestępczości, spowodowana jest m.in. obecnością niepracującej młodzieży. Zagrożenie stanowi zarówno młodzież bezrobotna, jak i szkolna, która często nie potrafi lub nie ma możliwości zorganizowania sobie czasu wolnego.

Stworzenie na tym terenie placówki o charakterze kulturalno- handlowym, przyczyni się do ożywienia życia społecznego i kulturalnego, zwiększenia ilości organizowanych imprez oraz do wzrostu zatrudnienia.

## 7. ZIDENTYFIKOWANE PROBLEMY

Zidentyfikowanym **problemem kluczowym** jest niewystarczająca liczba obiektów użyteczności publicznej w śródmieściu Tychów oraz mała atrakcyjność kulturalno-oświatowa i rekreacyjna przestrzeni Placu Baczyńskiego.

Wskazany do rewitalizacji rejon miasta, objęty obszarem „B”, obejmujący Plac Baczyńskiego, a więc Pasaż Kulturalny, charakteryzuje się następującymi negatywnymi cechami, które powodują utratę atrakcyjności i mają bezpośredni wpływ na postępujący proces suburbanizacji:

- niekorzystne trendy demograficzne – w części obszaru do rewitalizacji znaczny odsetek stanowią osoby w wieku powyżej 45 lat i w następnych latach przewiduje się wzrost liczby osób w starszym wieku,
- występowanie nasilających się problemów społecznych (np. zubożenie społeczeństwa i wzrost korzystających ze świadczeń społecznych),
- w części teren historycznej zabudowy miejskiej,
- występowanie wielu zdegradowanych obiektów o znaczeniu architektonicznym i historycznym,
- niezadawalający stan techniczny obiektów publicznych,
- funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych, które nie posiadają wystarczających środków na prowadzenie niezbędnych inwestycji i remontów.

Kwestie zdegradowanych i niszczących dzielnic są poważnym problemem obszaru „B”. W zdegradowanej przestrzeni zaczynają powstawać poważne problemy społeczne. Ponadto obszar rewitalizacji jak wyżej obejmuje swym zasięgiem obszar przemysłowy o pow. ok. 8 ha po dawnej Fabryce Domów, produkującej półfabrykaty dla krajowego budownictwa mieszkaniowego.

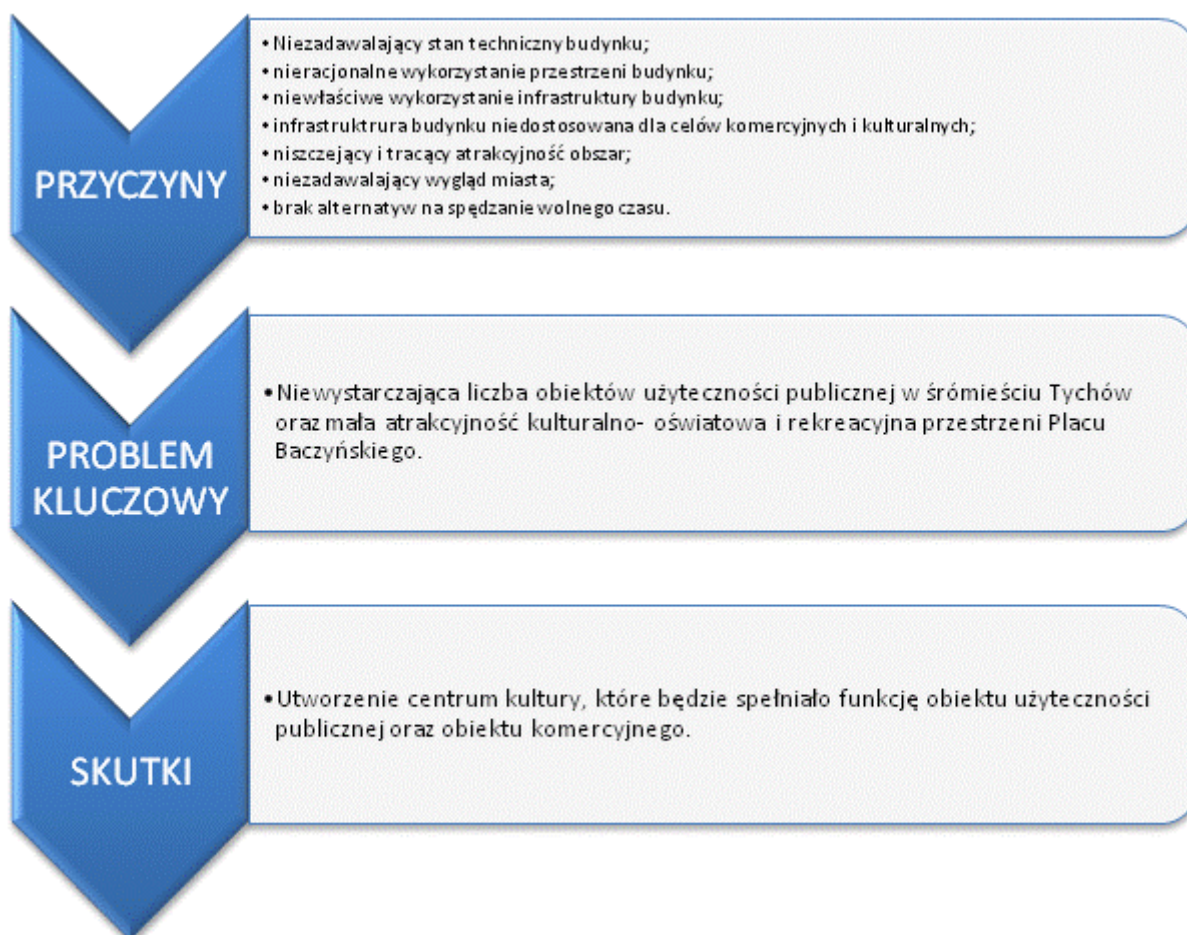
Do głównych problemów zidentyfikowanych na terenie miasta Tychy, objęty niniejszym studium można więc zaliczyć:

- **niezadawalający stan techniczny budynku** – wymagający odnowienia pod względem estetycznym budynek kina „Andromeda” oraz **niedostosowanie infrastruktury obiektu dla celów komercyjnych i kulturalnych**,
- nieracjonalne wykorzystanie przestrzeni budynku, który od wielu nie jest wykorzystywany zarówno w celach kulturalnych, jak i komercyjnych,
- **niewłaściwe wykorzystanie infrastruktury terenu** - niezagospodarowany skwer przyległy do budynku kina „Andromeda” oraz niewykorzystana możliwość przeprowadzenia komunikacji pieszej między Rynkiem, a Placem Baczyńskiego,
- **niszczący i tracący atrakcyjność obszar**, podlegający suburbanizacji; teren miejski stanowiący barierę w harmonijnym rozwoju miasta; brak pełnego wykorzystania potencjału kulturowego miasta z uwagi na wysłużoną i zniszczoną infrastrukturę,
- **niski standard obiektów publicznych** (w tym o funkcjach kulturalnych) oraz brak funkcjonalności i zaniedbanie przestrzeni publicznych oraz reprezentacyjnych miasta,
- mała liczba imprez kulturalnych oraz rekreacyjnych, w których mogą uczestniczyć mieszkańcy. Istniejące obecnie placówki kulturalno-oświatowe nie są w stanie **w pełni zaspokoić kulturalne oczekiwania mieszkańców** oraz w wystarczającym zakresie zorganizować czas wolny dzieciom i młodzieży,

- niezdrowy styl życia, **bierny sposób spędzania wolnego czasu** – coraz więcej zwłaszcza ludzi młodych spędza zbyt dużo czasu przed telewizorem i komputerem,
- **niezadawalający wygląd miasta** - brak budowli krystalizujących przestrzeń Rynku i Placu Baczyńskiego,
- **brak miejsc, w których młodzi twórcy mogliby rozpropagować swoją twórczość**, miejsc w których można organizować spotkania twórców z mieszkańcami,
- dzieci i młodzież z **braku alternatyw na spędzanie czasu wolnego** szukają różnych sposobów rozładowania energii, co niejednokrotnie kończy się wybrykami chuligańskimi. Miasto boryka się z trudnościami w zapewnieniu mieszkańcom, a zwłaszcza dzieciom i młodzieży, atrakcyjnych form spędzania czasu wolnego. Generuje to liczne zagrożenia wynikające z podatności najmłodszych mieszkańców na wpływy rówieśników, dla których używki są sposobem uatrakcyjnienia czasu wolnego.

Rewitalizacja obiektów zlokalizowanych w obszarze „B”, głównie budynku dawnego kina „Andromeda”, polega na utworzeniu centrum kultury, które będzie spełniało funkcję obiektu użyteczności publicznej oraz obiektu komercyjnego, podnoszącego poziom estetyczny terenu.

### Schemat 3 Drzewo problemów.



Źródło: Opracowanie własne

## 8.LOGIKA INTERWENCJI

### 8.1. Cele projektu – oddziaływanie

**Celem bezpośrednim** Projektu jest rewitalizacja przestrzeni miasta Tychy, głównie poprzez zagospodarowanie budynku dawnego kina „Andromeda” i przeznaczenie na centrum kultury z elementami komercyjnymi oraz zagospodarowanie terenów przyległych do budynku. Realizacja Projektu przyczyni się do wzrostu atrakcyjności kulturalno-oświatowej i rekreacyjnej na terenie miasta Tychy oraz rozwoju MŚP.

**Cel gospodarczy** – realizacja Projektu pozwoli na lepsze wykorzystanie obecnych powierzchni budynku oraz na **racjonalizację wykorzystania przestrzeni**. Podziemia budynku planuje przeznaczyć na lokale klubowe. Na parterze zostanie zlokalizowana działalność związana z kulturą i gastronomią. W Projekcie założono dobudowanie części budynku, która zostanie przeznaczona na kawiarenkę, małą scenę i salę przystosowaną do projekcji filmów. Planuje się również budowę deptaka między Rynkiem i Placem Baczyńskiego.

Stan techniczny i estetyka obiektu wpłynie na przyciągnięcie nowych najemców oraz **powstawanie nowych przedsiębiorstw**. Projekt zakłada renowację budynku i częściowe zachowanie funkcji dawnego kina i przyczyni się do **poprawy wizerunku miasta oraz zwiększenia konkurencyjności danej przestrzeni jako potencjalnej lokalizacji nowych inwestycji**. Inwestycja stworzy warunki do przyciągnięcia nowych przedsiębiorstw, generujących miejsca pracy.

**Cel kulturalny** – budowa centra kultury pozwoli na **rozwój życia kulturalnego mieszkańców** poprzez zachowanie częściowego charakteru dawnego kina, powstanie nowych obiektów kulturalnych (m.in. sal teatralnych, kinowych, księgarni) oraz powstanie punktów gastronomicznych. W projekcie powstaną galerie i wystawy, w których młodzi twórcy będą mogli rozpropagować swoją twórczość. Dzięki inwestycji powstaną **nowe alternatywy spędzenia czasu**, związane z kulturą i sztuką.

**Cel społeczny** – Projekt przyczyni się do ułatwienia dostępu dla mieszkańców do różnych form spędzania wolnego czasu, głównie związanego z kulturą. Przebudowany obiekt będzie przystosowany do korzystania przez osoby niepełnosprawne. Dodatkowo zmodernizowany zostanie skwer przyległy do budynku, co wpłynie na poprawę estetyki w rewitalizowanej części miasta. Projekt stworzy miejsce, w którym młodzi ludzie będą mogli przedstawić swoją twórczość, a mieszkańcy będą mieli możliwość alternatywnego spędzania wolnego czasu.

**Cel turystyczny** – projekt przyczyni się pośrednio do wzrostu atrakcyjności turystycznej poprzez polepszenie wizerunku miasta.

#### Schemat 4. Drzewo celów



Źródło: Opracowanie własne

W ujęciu długofalowym realizacja inwestycji będzie miała wpływ na likwidację istotnych problemów społeczno – gospodarczych oraz polepszenie standardu życia mieszkańców.

Projekt będzie realizowany w ramach Działania 6.2. RPO WSL „Rewitalizacja obszarów zdegradowanych”. Przedsięwzięcie wpisuje się bezpośrednio w cel główny priorytetu VI. Zrównoważony rozwój miast: wzrost konkurencyjności przestrzeni miejskiej województwa śląskiego, oraz cel szczegółowy priorytetu, czyli wielofunkcyjne wykorzystanie obszarów zdegradowanych. Realizacja Projektu zakładająca poprawę estetyki budynku dawnego kina „Andromeda” podniesie jakość przestrzeni publicznej regionu, poprzez harmonijne wkomponowanie obiektu w istniejące otoczenie. Zrealizowana inwestycja przyczyni się również do racjonalizacji wykorzystania przestrzeni, poprawy infrastruktury technicznej dla celów rozwoju gospodarczo -społecznego.

## 8.2. Wskaźniki

### 8.2.1. Wskaźniki produktu

Poniżej przedstawiono tabelaryczną prezentację wskaźników produktu, zgodnie z zamkniętym katalogiem wskaźników, stanowiącym załącznik do Uszczegółowienia RPO WSL.

Przy określaniu wskaźników produktu zastosowano następujące założenia:

- wskaźniki produktu są zaprezentowane w odniesieniu do wartości bazowej, za którą przyjęto wyrażony liczbowo stan danego wskaźnika przed rozpoczęciem rzeczowej realizacji Projektu,
- wartość docelową wyrażono przez liczbowy stan danego wskaźnika na moment zakończenia rzeczowej realizacji Projektu.

**Tabela 1 Wskaźniki produktu**

Nazwa wskaźnika	Jednostka miary	Źródło weryfikacji	Zakładana wartość w roku	
			wartość bazowa	wartość docelowa
Liczba zrewitalizowanych obiektów	szt.	Protokół odbioru końcowego	0	1
Powierzchnia zrewitalizowanych obiektów	m2	Protokół odbioru końcowego	0	2 811,73

Źródło: Opracowanie własne

### 8.2.2. Wskaźniki rezultatu

Poniżej przedstawiono tabelaryczną prezentację wskaźników rezultatu, zgodnie z zamkniętym katalogiem wskaźników, stanowiącym załącznik do Uszczegółowienia RPO WSL.

Przy określaniu wskaźników rezultatu zastosowano następujące założenia:

- za wartość bazową przyjęto wyrażony liczbowo stan danego wskaźnika w roku poprzedzającym ten, w którym zakończono rzeczową realizację projektu,
- za wartość docelową dla wskaźnika rezultatu przyjęto wyrażony liczbowo stan danego wskaźnika w okresie roku następującym po zakończeniu rzeczowej realizacji Projektu. Dotyczy to wskaźnika „Liczba nowych miejsc pracy” oraz „Liczba utworzonych przedsiębiorstw”, która zostanie osiągnięta po 12 miesiącach od rzeczowego zakończenia projektu.

Należy jednocześnie zaznaczyć, że liczba nowych miejsc pracy, dotyczyć będzie przedsiębiorstw zlokalizowanych w pasażu lub miejsc pracy u zarządcy budynku. Potwierdzeniem powyższego będzie raport sporządzony przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych na podstawie oświadczeń podpisanych przez

przedsiębiorstwa, działające w pasażu. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych zastrzega sobie brak możliwości prawnych sprawdzenia ewentualnych umów o pracę.

**Tabela 2 Wskaźniki rezultatu**

Nazwa wskaźnika	Jednostka miary	Źródło weryfikacji	Zakładana wartość w roku	
			wartość bazowa	wartość docelowa
Liczba osób korzystających z infrastruktury objętej wsparciem	osoby	Raporty roczne dotyczące liczby osób korzystających	0	12 000,00
Powierzchnia zrewitalizowanych obszarów	ha	Dokumentacja powykonawcza	0	4,086
Liczba utworzonych przedsiębiorstw	szt.	Raport zarządcy budynku	0	4
Liczba nowych miejsc pracy	szt.	Raport zarządcy budynku	0	20

Źródło: Opracowanie własne

## 9. KOMPLEMENTARNOŚĆ PROJEKTU Z INNYMI DZIAŁANAMI

Projekty poświadczające doświadczenie wnioskodawcy w realizacji i koordynowaniu projektów podobnych – wnioskodawca Urząd Miasta Tychy.

**Tabela 3. Projekty komplementarne**

<b>PROJEKT:</b> „Niskoenergetyczne budynki użyteczności publicznej” realizowany w ramach Programu Rozwoju Subregionu Centralnego Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007-2013
<b>Beneficjent:</b> Urząd Miasta Tychy
<b>Wartość projektu:</b> 7 561 876,36 zł
<b>OPIS PROJEKTU:</b> Przedmiotem projektu były kompleksowe prace termomodernizacyjne połączone z modernizacją źródła ciepła w obiektach Zespołu Szkół nr 4 w Tychach, zorientowane na obniżenie zapotrzebowania na ciepło obiektu oraz zastosowanie alternatywnych odnawialnych źródeł energii.



**PROJEKT: „Termomodernizacja wraz z przebudową Zespołu Szkół Muzycznych w Tychach” realizowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007-2013**

**Beneficjent:** Urząd Miasta Tychy

**Wartość projektu:** 4 200 885,00 zł

**OPIS PROJEKTU:**

Przedmiotem projektu były kompleksowe prace zorientowane na obniżenie zapotrzebowania na ciepło oraz zmniejszenie oddziaływania obiektu na środowisko poprzez termomodernizację połączoną z modernizacją źródła ciepła w obiektach Zespołu Szkół Muzycznych im. Feliksa Rybińskiego w Tychach.

**PROJEKT: „Termomodernizacja Gimnazjum nr 11 przy al. Niepodległości” realizowany w ramach Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach**

**Beneficjent:** Urząd Miasta Tychy

**Wartość projektu:** 1 909 443,00 zł

**OPIS PROJEKTU:**

W wyniku realizacji inwestycji wprowadzono telemetryczny system zarządzania energią w budynku. Realizacja projektu wpłynęła także na osiągnięcie korzyści społecznych, do których należy poprawa warunków komfortu edukacyjnego.

**PROJEKT: „Uruchomienie Centrum Inicjatyw Gospodarczych – Hala Targowa wraz z infrastrukturą” realizowany ze środków Phare Inicjatywa II, z Budżetu państwa oraz Budżetu miasta Tychy**

**Beneficjent:** Urząd Miasta Tychy

**Wartość projektu:** 16 213 359,04 zł

**OPIS PROJEKTU:**

Zakres prac Projektu obejmował wykonanie:

- hali targowej o pow. użytkowej 9 002 m<sup>2</sup>,
- pasażu handlowego o pow. 4 536 m<sup>2</sup>,
- modułów handlowych – 342 szt.,
- stanowisk handlowych dla 166 podmiotów,
- parkingu o pow. 4 889,50 m<sup>2</sup>.

## PROJEKT: „Modernizacja Placu Baczyńskiego”

**Beneficjent:** Urząd Miasta Tychy

**Wartość projektu:** 6 853 448,75 zł

### OPIS PROJEKTU:

Projekt zakładał rewitalizację obszaru wokół Rynku – Plac Baczyńskiego w Tychach.

Zakres projektu obejmował:

- budowę płyty placu Baczyńskiego w Tychach,
- budowę fontanny wraz z systemem uzdatniania wody,
- likwidację parkingu zlokalizowanego na Placu,
- budowę nowego oświetlenia Placu,
- zabudowę ławek, koszy i klombów,
- budowę przyłączy wodociągowych wraz ze studniami wodomierzowymi,
- budowę przyłącza kanalizacji sanitarnej,
- budowę przyłącza kanalizacji deszczowej.

## 10. ANALIZA INSTYTUCJONALNA

### 10.1. Beneficjenci projektu

**Beneficjentem Projektu** jest Gmina-Miasto na prawach powiatu Tychy.

Tabela 4 Podstawowe informacje o beneficjencie

Nazwa wnioskodawcy	Urząd Miasta Tychy
Forma prawna	Jednostka samorządu terytorialnego
Adres	al. Niepodległości 49 43-100 Tychy
Nr telefonu	(32) 776 33 33
Nr fax.	(32) 776 33 44
Adres poczty elektronicznej	www.umtychy.pl
Nip	646-00-13-450
Regon miasta na prawach powiatu	276255507
Regon Urzędu Miasta	000515922

Źródło: opracowanie własne

**Beneficjentami pośrednimi** Projektu będą wszystkie osoby mogące skorzystać z zagospodarowanej przestrzeni miejskiej będącej przedmiotem realizacji Projektu, w tym:

- społeczność lokalna przestrzeni Placu Baczyńskiego,
- najemcy lokali użytkowych w obiekcie – podmioty gospodarcze,
- odbiorcy imprez o charakterze kulturalnym, sportowo-rekreacyjnym oraz społecznym (z miasta Tychy i innych miast województwa).

## 10.2 Wykonalność instytucjonalna projektu

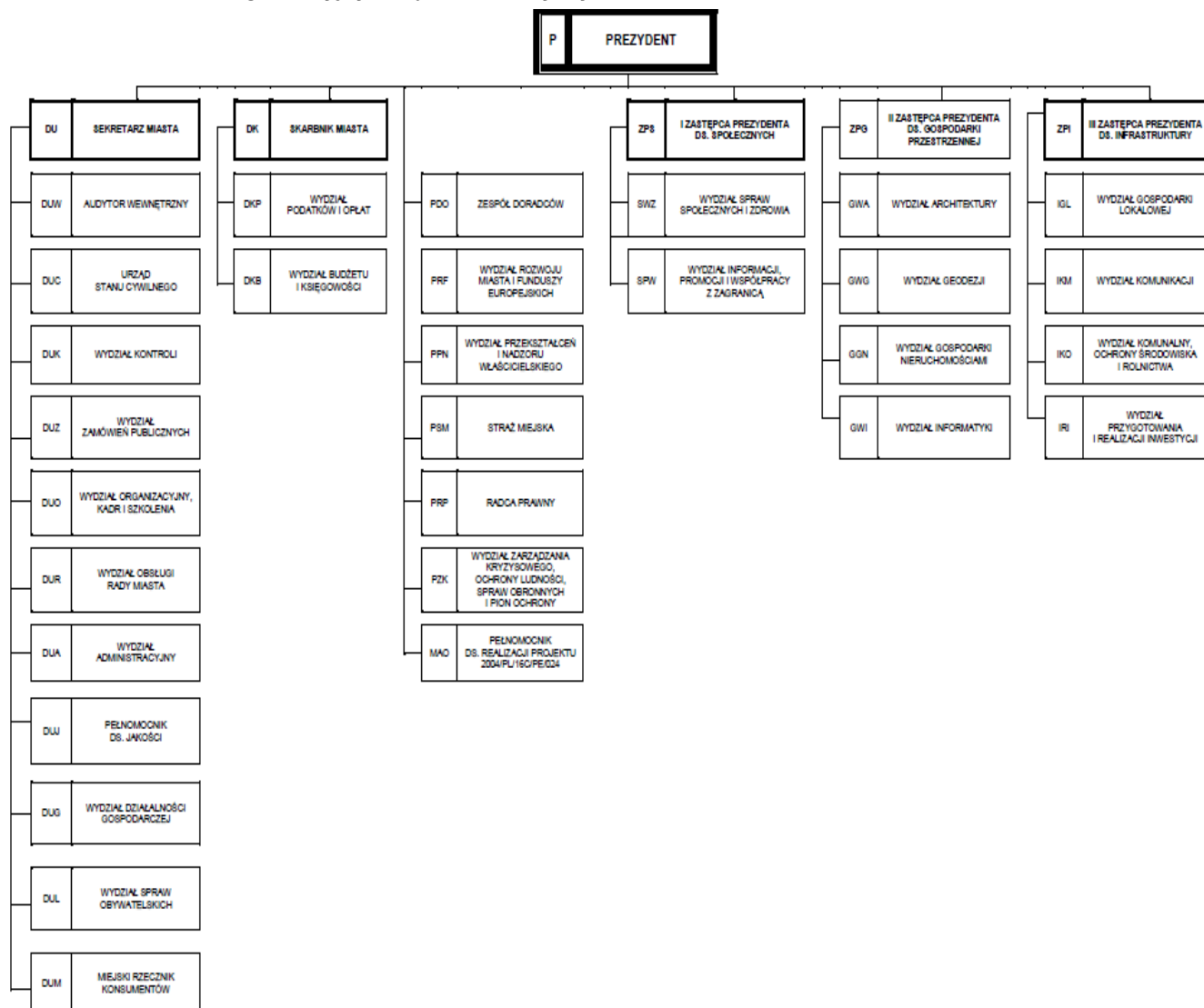
### **Opis stanu aktualnego organizacji wdrażającej Projekt**

Wnioskodawcą Projektu są Tychy - miasto na prawach powiatu. Realizacja niniejszego Projektu wpisuje się w zakres określonych ustawowo zadań gminy. Pasaż Kulturalny „Andromeda” zarządzany jest przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, który jest jednostką bezpośrednio podlegającą pod Urząd Miasta.

Miasto samodzielnie prowadzi gospodarke finansową na podstawie budżetu gminy, uchwalanego na rok kalendarzowy.

Poniżej przedstawiono schemat organizacyjny Wnioskodawcy.

**Schemat 5. Schemat organizacyjny Urzędu Miasta Tychy**



Źródło: [www.bip.umtychy.pl](http://www.bip.umtychy.pl)

Rada Miasta jest organem stanowiącym i kontrolnym w gminie. Prezydent Miasta jest organem wykonawczym. Prezydent Miasta wykonuje zadania przy pomocy Urzędu Miasta, którego jest kierownikiem. Zasady funkcjonowania Miasta określa "Statut Miasta Tychy".

Wnioskodawca posiada bogate doświadczenie w realizacji projektów inwestycyjnych, co potwierdzają przykładowe zrealizowane zadania/inwestycje:

- Modernizacja pl. Baczyńskiego,
- „Uruchomienie Centrum Inicjatyw Gospodarczych – Hala Targowa wraz z infrastrukturą” realizowany ze środków Phare Inicjatywa II, z Budżetu państwa oraz Budżetu miasta Tychy,
- „Termomodernizacja Gimnazjum nr 11 przy al. Niepodległości” realizowany w ramach Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach,
- „Termomodernizacja wraz z przebudową Zespołu Szkół Muzycznych w Tychach” realizowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007-2013,
- „Niskoenergetyczne budynki użyteczności publicznej” realizowany w ramach Programu Rozwoju Subregionu Centralnego Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007-2013.

Jednostką wdrażającą projekt jest miasto Tychy, kierowane przez Prezydenta, posiadające strukturę organizacyjną, zdolną do wdrożenia zadania. Struktura wynika z przyjętej metodologii zarządzania oraz schematu organizacyjnego Urzędu i jest zorganizowana w sposób umożliwiający prawidłową identyfikację potrzeb oraz szybkie i skuteczne działanie, pozwalające na przeprowadzenie procesów inwestycyjnych.

Projekt jest wdrażany przez następujące jednostki:

- Wydział Rozwoju Miasta i Funduszy Europejskich (PRF) odpowiedzialny za stronę merytoryczną i przygotowanie wniosku o pożyczkę,
- Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych (MZBM) odpowiedzialny za stronę techniczną, procedury przetargowe, promocję oraz za utrzymanie trwałości projektu (podmiot realizujący projekt).

Wnioskodawca dokonał odpowiednich prac przygotowawczych, prowadzących do poprawnej realizacji Projektu.

Nie zidentyfikowano żadnych zagrożeń związanych z wykonalnością instytucjonalną Projektu.

#### **Zaangażowanie innych podmiotów we wdrażanie Projektu**

Nie przewiduje się zaangażowania innych podmiotów we wdrażanie Projektu.

#### **Źródła finansowania działań związanych z realizacją Projektu**

Projekt będzie sfinansowany poprzez wkład własny oraz przez pożyczkę otrzymaną w ramach Poddziałania 6.2.3 Rewitalizacja- JESSICA.

W projekcie można wyróżnić następujące usługi przekazane do realizacji zewnętrznym podmiotom:

- studium wykonalności,
- usługi nadzoru nad inwestycją,
- promocja projektu,
- usługi wykonawcy prac budowlanych.

Zamówienia publiczne na opracowanie studium wykonalności, usługi nadzoru oraz wybór wykonawcy były i będą odbywać się zgodnie z zasadami Prawa Zamówień Publicznych (ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r., Dz.U.2010.113.759 z późn. zm.). Odnośnie zakupu usług wykonawczych założono, że wszystkie roboty budowlane w ramach niniejszego projektu zostaną objęte jedną procedurą przetargową. Podejście takie

zapewnia lepszą organizację i zarządzanie oraz pozwala skrócić czas przygotowania zadania do realizacji, a także zabezpiecza gwarancję i stabilność wykonania zadań oraz ich cen realizacji.

Organizatorem przetargu oraz podmiotem zawierającym umowy z wykonawcą w ramach niniejszego Projektu, będzie Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych (jednostka organizacyjna Urzędu Miasta Tychy), który prowadził/prowadzi zamówienia związane z pracami projektowymi, pracami budowlanymi dla niniejszego Projektu i promocją. Wszelkie wydatki dokonywane przez miasto Tychy ponoszone są z zachowaniem zasady wolnej konkurencji, czyli zgodnie z Ustawą Prawo Zamówień Publicznych lub regulaminem zamówień publicznych, obowiązującym w Urzędzie Miasta (dla zamówień do 14 tys. euro).

W projekcie można wyróżnić następujące usługi przekazane do realizacji zewnętrznym podmiotom:

- studium wykonalności (zamówienie do 14 000 euro),
- usługi nadzoru autorskiego (zamówienie do 14 000 euro),
- promocja projektu (zamówienie do 14 000 euro),
- usługi wykonawcy prac budowlanych (przetarg nieograniczony).

Zamówienia publiczne na opracowanie studium wykonalności, usługi nadzoru autorskiego oraz wybór wykonawcy były i będą odbywać się zgodnie z zasadami Prawa Zamówień Publicznych (ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r., Dz.U.2010.113.759 z późn. zm.). Odnosnie zakupu usług wykonawczych założono, że wszystkie roboty budowlane w ramach niniejszego projektu zostaną objęte jedną procedurą przetargową. Podejście takie zapewnia lepszą organizację i zarządzanie oraz pozwala skrócić czas przygotowania zadania do realizacji, a także zabezpiecza gwarancję i stabilność wykonania zadań oraz ich cen realizacji.

Organizatorem przetargu oraz podmiotem zawierającym umowy z wykonawcą w ramach niniejszego Projektu, będzie Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych (jednostka organizacyjna Urzędu Miasta Tychy), który prowadził/prowadzi zamówienia związane z pracami projektowymi, pracami budowlanymi dla niniejszego Projektu. Pozostałe zamówienie związane z promocją projektu będzie prowadzone przez Wydział Rozwoju Miasta i Funduszy Europejskich.

Wszelkie wydatki dokonywane przez miasto Tychy ponoszone są z zachowaniem zasady wolnej konkurencji, czyli zgodnie z Ustawą Prawo Zamówień Publicznych lub regulaminem zamówień publicznych, obowiązującym w Urzędzie Miasta (dla zamówień do 14 tys. euro).

### **10.3 Trwałość projektu**

Po zakończeniu realizacji Projektu Miasto Tychy zapewni trwałość Projektu, a w szczególności zapewni zachowanie obowiązujących zgodnie z postanowieniami art. 57 Rozporządzenia Rady (WE) nr 1083/2006. Oznacza to, że Projekt w okresie 5 lat od daty ostatniej refundacji poniesionych kosztów nie będzie poddany znaczącej modyfikacji tj.:

- modyfikacji mającej wpływ na charakter lub warunki realizacji Projektu lub powodującej uzyskanie nieuzasadnionej korzyści przez przedsiębiorstwo lub podmiot publiczny,
- wynikającej ze zmiany charakteru własności elementu infrastruktury albo zaprzestania działalności produkcyjnej.

Wnioskodawca będzie dysponować zdolnością prawną, organizacyjną i finansową, umożliwiającą utrzymanie i eksploatację produktów Projektu przez okres co najmniej 5 lat od zakończenia Projektu.

Właścicielem majątku powstałego w ramach Projektu będą Tychy - miasto na prawach powiatu.

W przypadku Wnioskodawcy nie występuje zagrożenie zmiany własnościowej elementów infrastruktury wybudowanej w ramach Projektu.

Miasto będzie zapewniało w budżecie środki na sfinansowanie kosztu utrzymania i obsługi obiektu. Bieżące koszty związane z eksploatacją przedmiotu Projektu będzie ponosił Wnioskodawca.

Wyniki analizy społecznej, finansowej i ekonomicznej Projektu pozwalają na wyznaczenie odległego horyzontu czasowego trwałości Projektu.

Projekt spełnia wszelkie kryteria i normy krajowe oraz unijne.

#### **10.4 Analiza prawna wykonalności projektu**

Teren inwestycji znajduje się w rejonie położonych na parcelach nr: 4843/33, 4842/33, 2418/33, 5324, 4844/33 położonych przy Pl. Baczyńskiego w Tychach. Wnioskodawca w dniu 2.11.2010 roku uzyskał decyzję o ustaleniu warunków zabudowy. Uzyskano również Decyzję nr 211/2011 z dnia 05.04.2011 r. znak GWA.6740.1.22.20011.WG, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenie na budowę, wydaną przez Wydział Architektury z upoważnienia Prezydenta Miasta Tychy.

Projekt posiada więc pozwolenie na budowę.

Reasumując powyższe, planowane do realizacji zadanie inwestycyjne, zgodnie z ustawą Prawo budowlane, posiada niezbędne dokumenty, pozwalające na realizację procesu inwestycyjnego w tym:

- dokumentację projektową wraz z kosztorysami,
- niezbędne uzgodnienia branżowe,
- decyzję nr 211/2011 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę.

Teren inwestycji nie jest położony w obszarach, gdzie przewidywana jest ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków lub ochrona dóbr kultury współczesnej.

Teren objęty Projektem nie jest wpisany do rejestru zabytków.

Wnioskowana inwestycja nie wymaga zgody Konserwatora Zabytków.

Beneficjent opracował szczegółowy harmonogram prac przygotowawczych i zasadniczej części Projektu.

Wnioskodawca dołożył wszelkich starań, aby w sposób rzetelny określić ramy czasowe realizacji Projektu.

Z uwagi na charakter i zasięg Projektu realizacja inwestycji nie wpłynie negatywnie na spójność, integralność oraz na stan siedlisk obszarów objętych ochroną prawną, a także obszarów planowanych do włączenia do sieci NATURA 2000. W związku z tym uznano, iż przeprowadzenie oceny o której mowa w art.6 ust.3 Dyrektywy 92/43/EWG nie zostało uznane za niezbędne.

Podsumowując Projekt pod względem prawnym jest gotowy do realizacji.



## 10.5 Promocja projektu

W związku z realizacją Projektu Wnioskodawca dołoży wszelkich starań, aby za pomocą dostępnych środków promować Projekt oraz informować o jego współfinansowaniu przez Unię Europejską z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego 2007-2013. Wnioskodawca oświadcza, że wszelkie działania promocyjne zostaną przeprowadzone zgodnie z „Wytycznymi Instytucji Zarządzającej Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Śląskiego na lata 2007-2013 dla Beneficjentów w zakresie informacji i promocji”.

Wnioskodawca na skutek realizacji projektu będzie korzystał z następujących instrumentów przekazu informacji i promocji:

### TABLICA INFORMACYJNO- PAMIĄTKOWA

Na terenie rewitalizowanego obiektu zostanie umieszczona tablica informacyjno- pamiątkowa o wymiarach wskazanych w Wytycznych dla Beneficjentów w zakresie informacji i promocji. Na tablicy będą się znajdować następujące informacje, które zajmą nie mniej niż 25% powierzchni całkowitej tablicy:

- Logo UE wraz z podpisem „Unia Europejska. Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego”,
- Logo NSS z podpisem „Program Regionalny. Narodowa Strategia Spójności”,
- Hasło programu: ‘Regionalny Program Operacyjny Województwa Śląskiego – realna odpowiedź na realne potrzeby”

Ponadto tablica będzie zawierać następujące zapisy:

- Logo województwa śląskiego z podpisem „Śląskie. Pozytywna energia”,
- Tytuł Projektu wraz z nazwą beneficjenta,
- Podpis „Projekt współfinansowany przez Unię Europejską z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007 – 2013.

### INFORMACJA W INTERNECIE

Dla celów Projektu na stronie internetowej Wnioskodawcy zostanie zamieszczony pełny opis Projektu, w którym obowiązkowo znajdą się następujące informacje:

- Logo UE wraz z podpisem „Unia Europejska. Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego”,
- Logo NSS z podpisem „Program Regionalny. Narodowa Strategia Spójności”,
- Logo województwa śląskiego z podpisem „Śląskie. Pozytywna energia”,
- Podpis „Projekt współfinansowany przez Unię Europejską z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007 – 2013.
- Hasło programu: ‘Regionalny Program Operacyjny Województwa Śląskiego – realna odpowiedź na realne potrzeby”
- Tytuł Projektu wraz z nazwą beneficjenta,
- Wpis: „Informacje źródłowe na temat Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007 – 2013 znajduje się na stronie [www.rpo.silesia-region.pl](http://www.rpo.silesia-region.pl)”.

Wymagania dotyczące promocji projektów będą również stosowane w przypadku:

- korespondencji prowadzonej w sprawach projektu z wykonawcą, instytucjami zaangażowanymi we wdrażanie RPO WSL 2007 – 2013,
- wszystkich pozostałych instrumentów stosowanych przy realizacji projektu, dla których nie określono specyficznych wymagań w wytycznych.

W ramach Projektu planowane są również inne formy promocji:

- artykuł prasowy,
- informacje w prasie.

Wnioskodawca będzie realizował powyższe działania promocyjne zgodnie z zapisami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 1828/2006 z dnia 8 grudnia 2006r. ustanawiającego szczegółowe zasady wykonania rozporządzenia Rady (WE) nr 1083/2006 ustanawiającego przepisy ogólne dotyczące Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego oraz Funduszu Spójności oraz rozporządzenia (WE) nr 1080/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie Funduszu Rozwoju Regionalnego.

#### **10.6 Plan wdrożenia przedsięwzięcia**

Okres realizacji rzeczowej przedmiotowego Projektu obejmuje lata 2012 - 2013.

Termin przygotowania i przeprowadzenia zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych na potrzeby realizacji Projektu został określony z zachowaniem okresu niezbędnego do jego rzeczywistego przeprowadzenia.

Planowany termin przeprowadzenia postępowania to I kw. 2012 r.. Termin realizacji prac w ramach zawartej umowy przewidywany jest w okresie od II kw.2012 – III kw. 2013

Wnioskodawca zobowiązuje się wydatkować środki w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów.

Pierwszy wydatek w ramach Projektu został poniesiony w IV kwartale 2010 i obejmuje zapłatę za opracowanie dokumentacji projektowej (koszty poza niniejszym projektem).

Działania informacyjne i promocyjne prowadzone będą przez cały okres rzeczowej realizacji Projektu.

Czas trwania poszczególnych etapów został opracowany w sposób przemyślany i gwarantujący terminowe wykonanie Inwestycji.

**Schemat 6 Harmonogram Gantta**

Nr etapu	OPIS	Rok 2010				Rok 2011				Rok 2012				Rok 2013			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
<b>1.</b>	<b>Prace przygotowawcze</b>																
1.1.	Koncepcja Programowo - Przestrzenna przebudowy i zmiany sposobu użytkowania byłego kina "Andromeda"			X													
1.2.	Dokumentacja Projektowa					X											
1.3.	Studium Wykonalności							X									
<b>2.</b>	<b>Decyzje, pozwolenie, opinie</b>																
2.1.	Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy				X												
2.2.	Pozwolenie na budowę						X										
2.3.	Opinia o braku konieczności przeprowadzenia OOŚ								X								
<b>3.</b>	<b>Wykonanie robót budowlanych dla inwestycji Pasaż Kulturalny "ANDROMEDA"</b>																
3.1.	Przygotowanie terenu i roboty rozbiórkowe											X					
3.2.	Architektura i konstrukcja											X	X	X	X	X	
3.3.	Przyłącze wodociągowe											X	X	X	X	X	
3.4.	Inst. wod - kan.											X	X	X	X	X	
3.5.	Inst. c.o. i wody lodowej											X	X	X	X	X	



## 10.7 Pomoc publiczna w projekcie

Wnioskodawca deklaruje realizację Projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami unijnymi i krajowymi dotyczącymi zamówień publicznych i stosowania pomocy publicznej.

Zgodnie z wykładnią pomocy publicznej, aby wystąpiła, muszą zostać spełnione równocześnie cztery warunki:

1. Transfer skutkujący przysporzeniem na rzecz określonego podmiotu, na warunkach korzystniejszych niż rynkowe.
2. Transfer selektywny, tj. dający przywileje określonemu podmiotowi lub określonym dobrom.
3. W efekcie tego transferu występuje lub może wystąpić zakłócenie konkurencji.
4. Transfer wpływa na wymianę gospodarczą między krajami członkowskimi.

Transfer będzie korzystniejszy niż na warunkach rynkowych, ponieważ tylko część kosztów kwalifikowalnych Projektu zostanie pokrytych przez Wnioskodawcę.

Transfer będzie selektywny, ponieważ będzie wynikiem przeprowadzenia procedury w ramach RPO WSL 2007 – 2013.

Transfer wiąże się z zakłóceniem konkurencji. Wnioskodawca prowadzi działania komercyjne i konkuruje bezpośrednio z innymi podmiotami w ramach gospodarki wolnorynkowej.

Wnioskodawca nie świadczy usług ukierunkowanych na eksport, a Projekt ma wymiar lokalny/regionalny, jednakże z uwagi na charakter projektu nie można ponad wszelką wątpliwość wykluczyć wpływu na wymianę gospodarczą pomiędzy krajami członkowskimi Unii Europejskiej,

Podsumowując, na podstawie analizy wskazanych przesłanek można stwierdzić, że udzielona pomoc na realizację niniejszego Projektu stanowi pomoc publiczną, gdyż transfer nie wyklucza spełniania ponad wszelką wątpliwość łącznie wszystkich stawianych warunków.

## 11. ANALIZA TECHNICZNA

### ZAGOSPODAROWANIE TERENU

#### Stan istniejący

Przebudowywany obiekt znajduje się w Tychach przy Placu Baczyńskiego. Teren na którym znajduje się budynek „Andromedy” jest całkowicie utwardzony, od północy częściowo porośnięty zielenią głównie w postaci trawy. Na terenie od strony północnej występuje zieleń wysoka.

#### Istniejąca dostępność komunikacyjna lokalizacji

Teren planowanej inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ul. Bocheńskiego oraz ul. Bohaterów Warszawy. Obsługa komunikacyjna od ul. Bohaterów Warszawy odbywa się poprzez istniejący wjazd na parking oraz drogę obsługującą obiekty sąsiednie.

### Istniejące ukształtowanie terenu

Teren inwestycji w chwili obecnej jest niemal płaski.

### Istniejąca zabudowa

Planowana inwestycja zakłada przebudowę budynku istniejącego mieszczącego w trakcie funkcjonowania kina „Andromeda”. Przebudowa nie zakłada budowy nowej kubatury, a jedynie modernizację istniejącego obiektu. Natomiast przewiduje się liczne wyburzenia i zamurowania oraz projekt zagospodarowania terenu przyległego do obiektu od strony północnej. Z kolei teren działki jest całkowicie uzbrojony: kanalizacja deszczowa, sanitarna, kable elektryczne, teletechnika i wodociąg.

### Projektowane zagospodarowanie terenu

Budynek istniejący to obiekt dawnego kina „Andromeda”, składający się z części wyższej - głównej kubatury oraz niższego łącznika, spajającego obiekt z istniejącą zabudową mieszkaniową. Przebudowa zakłada zmianę sposobu użytkowania na cele obiektu użyteczności publicznej z funkcją wystawienniczą, mediateką, gastronomią, usługami. Modernizacja obiektu ma zakres zagospodarowania terenu, elewacji oraz wnętrza obiektu. W ramach inwestycji przewiduje się również przebudowę istniejącego utwardzenia terenu w formie tarasów z murami oporowymi.

### Elementy małej architektury i nawierzchnie

- Projekt podestów, tworzących północne przedpole dla budynku zakłada małą architekturę, taką jak ławki, murki wykończone drewnem, kostka betonową oraz blokami elewacyjnymi,
- Zagospodarowanie terenu od północy zakłada projekt oświetlenia elewacji obiektu oraz zieleni wysokiej zachowanej na terenie - determinującej kształt murów oporowych,
- Nawierzchnie utwardzone zostaną wykonane z trwałych i estetycznych materiałów ze szczególnym potraktowaniem głównej strefy wejściowej do obiektu i lokali użytkowych na parterze. Przeważającym materiałem będzie kamień naturalny o zróżnicowanej fakturze i kolorze oraz wysokiej jakości kostka betonowa, wibroprasowana,
- Wszystkie miejsca, w których występują różnice terenu powyżej 50 cm zostaną zabezpieczone balustradami ze stali nierdzewnej, mocowanymi na fundamentach betonowych,
- Wszystkie zastosowane materiały i elementy zagospodarowania terenu będą się odznaczały wysoką jakością i zaawansowaniem technologicznym.

W celu wydobycia tektoniki elewacji oraz zaakcentowania lokalizacji obiektu w przestrzeni, przewiduje się wykonanie zewnętrznego oświetlenia terenu wraz z iluminacją fasad.

### Projektowana zielen

Zagospodarowanie terenów zielonych będzie oparciu o istniejące krzewy i drzewa.

Projektowane zagospodarowanie terenu zakłada całkowite zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

## **Architektura**

Teren inwestycji znajduje się w Tychach na Placu Baczyńskiego i obejmuje całą działkę nr 4843/33, 4842/33, 2418/33, 5324 oraz 4844/33. Kubatura obiektu składa się z dwóch zasadniczych części –bryły mieszczącej dawną dwupoziomową salę kinową oraz mniejszego łącznika spajającego bryłę z istniejącą zabudową tworzącą pierzeje placu. Projekt ma na celu przebudowę i zmianę sposobu użytkowania byłego kina „Andromeda” na cele obiektu użyteczności publicznej. Nowa funkcja przywraca budynkowi możliwość funkcjonowania w tkance miejskiej, jako obiektowi atrakcyjnemu odpowiadającemu potrzebom mieszkańców.

Dawna funkcja obiektu zdeternowała formę architektoniczną oraz kubaturę obiektu. Piwnice budynku spełniały funkcje pomocniczą w której umiejscowiono magazyny oraz pomieszczenia techniczne takie jak : kotłownia gazowa, wentylatorownia. Z kolei parter oraz piętro stanowiły główną funkcje -sali kinowej. Komunikacja -schody oraz balkony- prowadzi przez przestronne halle wejściowe do głównej sali kinowej rozplanowanej w dwóch poziomach:

- dolny był rozplanowany w układzie amfiteatralnym o lekkim spadku w kierunku ekranu
- górny jest w postaci balkonu usytuowanego w tylnej części sali kinowej, o układzie schodkowym.

Budynek istniejący wykonany jest w konstrukcji żelbetowej. Pionowe elementy nośne to słupy żelbetowe o przekroju prostokątnym na siatce o zmiennych rozstawach osi i wsparte na nich żelbetowe dźwigary. Na dźwigarach wspierają się żelbetowe, teowe belki dachowe, stanowiące podpory dla połączenia dachowej.

### Forma architektoniczna i funkcja obiektu

Zmiana sposobu użytkowania obiektu polega na przystosowaniu budynku do nowej funkcji jaka ma spełniać funkcje obiektu użyteczności publicznej :

- funkcja wystawiennicza,
- mediateka,
- gastronomia,
- usługowa.

Projekt zakłada odświeżenie zewnętrznej kubatury budynku z zachowaniem jej formy oraz gabarytów.

Przebudowa wprowadza liczne zmiany wewnątrz obiektu, co jest zabiegiem koniecznym dla nadania budynkowi szansy nowego funkcjonowania oraz dostosowania obiektu do obowiązujących przepisów Prawa Budowlanego.

### Dostosowanie projektowanego obiektu do krajobrazu i otaczającej zabudowy

Przebudowa nie zakłada budowy nowej kubatury. Istniejąca wpisana się trwale w obecną kubaturę i tworzy zwartą zabudowę pierzei Placu Baczyńskiego. W ramach Inwestycji projektuje się opracowanie bliskiego otoczenia budynku od strony północnej w kierunku Rynku. Projekt zakłada nowe zagospodarowanie oparte o priorytet zachowania istniejącej zieleni wysokiej i stworzenie atrakcyjnego przedpola ustawionego w kierunku Teatru Małego oraz Rynku.

Projektowana konstrukcja zakłada nowy strop w poziomie piętra wykonany jako żelbetowy monolityczny, w szalunku traconym z blachy fałdowej. Podparcie dla projektowanego stropu stanowi układ belek stalowych wspierających się na stalowych ramach. Ramy zaprojektowano jako dwukondygnacyjne, w poziomie parteru rygle ram stanowią podparcie dla belek stropu, natomiast nad piętrzem przewidziano konstrukcje dla sufitów podwieszanych oraz instalacji.



### Warunki i sposób posadowienia

Projektuje się poszerzenia istniejących fundamentów.

Stalowe słupy zostaną posadowione na projektowanych nowych stopach fundamentowych, wzmocnionych istniejących fundamentach oraz istniejących murowanych ścianach piwnic poprzez poduszki betonowe.

### Fundamenty

Projektowane stopy fundamentowe oraz poszerzenia istniejących fundamentów wykonane z betonu B25, B20 i B15, stal zbrojeniowa A-IIIN: BSt500S, A-): St0S-b, stal profilowa: St3S

### Ściany

Ściany wewnętrzne nośne

- ściany trzonu komunikacyjnego - żelbetowe monolityczne „wylewane na mokro” o grubościach 20cm z betonu B25, stali A-IIIN .

Ściany zewnętrzne:

- istniejące,
- fasada słupowo-ryglowa szklana, kolor szkła szary typ MB-SR50 Efekt lub równoważna pionowe elementy zewnętrzne fasady kolor RAL 9006,
- murowane 20cm,

Ściany wewnętrzne działowe :

- ściany aluminiowe szklone 23dB i 40dB,
- ściany systemowe gipsowe 23dB i 40dB gr 15cm, 10cm /2xGK na ruszcie systemowym C100/,
- ściany murowane 20 cm.

### Filary, słupy

Słupy : profile stalowe HEA140, HEA 160, HEA 180, HEA200, HEA 220, HEA 240, HEA260, HEA 280, HEA 300, HEB300, HEB300 wzmocniony blachami

### Dach ( konstrukcja, pokrycie)

- konstrukcja istniejąca
- docieplenie z wełny mineralnej gr 15cm układanej w spadku i membrany PCV

### Piony wentylacyjne, spalinowe

- murowane gr 20cm, o odpowiedniej odporności przeciwpożarowej

### Schody

Schody żelbetowe, monolityczne projektuje się z betonu klasy C35/45, stali A IIIN (RB500W) i A-I (St3S).

### Wykończenie wewnętrzne

Tynki, okładziny, płytki, inne

- tynki – tynk strukturalny; gładź gipsowa - część biurowa, korytarze, komunikacja,
- okładziny – laminaty-balkon, zamknięte części piętra,

- okładziny z płyt gipsowych - część biurowa, toalety,
- płytki – gresowe -toalety, pom. Gospodarcze.

#### Podłogi, posadzki, schody

- pomieszczenia reprezentacyjne – posadzka z masy plastycznej samopoziomującej,
- biura – posadzka z masy plastycznej samopoziomującej,
- sanitariaty – płytki gresowe,
- pomieszczenia techniczne – płytki gresowe.

#### Sufity

- akustyczne - sale konferencyjne,
- kasetonowe 60x60cm lub 60x120cm, – w pomieszczeniach biurowych, komunikacja, toalety,
- ażurowe - MGS, Mediateka,
- sufity systemowe gipsowe – w pomieszczeniach biurowych, komunikacja.

#### Wewnętrzne parapety okienne

- kamienne – konglomeraty /syntetyczne/

#### Drzwi

- aluminiowe szklane – w pomieszczeniach hallu wejściowego, usług, komunikacji,
- szklone bezramowe – w części wew.,
- drewniane płytowe – w części ogólnodostępnej-toalety, komunikacja,
- drzwi techniczne metalowe – do pomieszczeń technicznych kondygnacji podziemnych.

#### Malowanie ścian i sufitów

- farby akrylowe – w części biurowej, toalety, komunikacja,
- farby lateksowe –w części biurowej, toalety, komunikacja,
- witrotapeta + malowanie – w pomieszczeniach biurowych, toalety komunikacja

#### Wykończenie zewnętrzne

- Wykończenie ścian, słupów zewnętrznych ( tynki, okładziny, malowanie),
- okładzina bloczki elewacyjne - częściowo elewacja zewnętrzna, hall wejściowy,
  - blacha aluminiowa malowana proszkowo RAL 9007,
- Stolarka okienna, świetliki, okna połaciowe
- okna fasadowe,  $U=1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$

#### Drzwi zewnętrzne.

- wejścia reprezentacyjne - aluminiowe oszklone,
- wejścia do usług - w fasadzie słupowo-ryglowej – aluminiowe, szklone,
- wejścia do pomieszczeń technicznych - stalowe, ocieplone.

#### Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie

- niskoszumowe, wykonane z PCV

#### Obróbki blacharskie:

- blacha aluminiowa i stalowa powlekana

#### Inne

- rolety i żaluzje wewnętrzne

### **Infrastruktura techniczna**

#### Instalacje użytkowe

Instalacja wentylacyjna

Urządzenia i przewody wentylacyjne (klimatyzacyjne) w pomieszczeniach wykonane będą z zachowaniem następujących warunków:

- 1/ Przewody wentylacyjne będą wykonane z materiałów niepalnych,
- 2/ Palne izolacje termiczne i akustyczne oraz inne palne okładziny przewodów wentylacyjnych mogą być stosowane tylko na zewnętrznej ich powierzchni, w sposób zabezpieczający przed rozprzestrzenianiem ognia,
- 3/ Przewody wentylacyjne prowadzone przez różne strefy pożarowe będą obudowane elementami o odporności ogniowej oddzielen przeciwpożarowych (klasa EI 60 i EI 120) lub wyposażone w kłapy przeciwpożarowe o odporności ogniowej równej odporności przegrody budowlanej przez które przechodzą klasy EIS,
- 4/ Wentylatorownia wydzielona pożarowo ścianami klasy REI 120, drzwiami klasy EI 60, na przewodach kłapy przeciwpożarowe klasy EIS 120.

#### Instalacja grzewcza

Zaprojektowano instalację grzewczą c.o. system wodny + termowentylacja.

#### Instalacja elektroenergetyczna

Instalacje elektroenergetyczne zostaną zaprojektowane i wykonane zgodnie z warunkami technicznymi normy PN-IEC 60364 w tym :

Obowiązuje wyposażenie budynku w :

- główny przeciwpożarowy wyłącznik prądu umieszczony przy wejściu do budynku lub przy głównym złączu,
- oświetlenie ewakuacyjne o natężeniu co najmniej 1 luksa, czas działania co najmniej 1 godz., zaprojektowane zgodnie z wymaganiami normy PN-EN 1838, PN-EN 60598-2-22

#### Instalacja odgromowa

Obiekt chroniony będzie przed skutkami wyładowań atmosferycznych instalacją odgromową o zwodach poziomych niskich umieszczonych na obiekcie - instalacja odgromowa zaprojektowana zgodnie z warunkami technicznymi normy - PN-EN 62305-1:2008.

#### Systemy i urządzenia przeciwpożarowe

Z uwagi na sterowanie oddymianiem w atrium obiekt wyposażony będzie w instalację sygnalizacji pożaru (ISP) zaprojektowaną zgodnie z zasadami określonymi w Specyfikacji Technicznej PKN - CEN/TS 54 -14 Systemy sygnalizacji pożarowej.

#### Instalacja wodociągowa wewnętrzna przeciwpożarowa

Budynek wyposażony będzie w instalację wodociagową wewnętrzną przeciwpożarową z hydrantami 25.

Tabela 5. Charakterystyka techniczno- użytkowa budynku

Charakterystyka techniczno-użytkowa budynku
<b>Przeznaczenie budynku:</b> Użyteczności publicznej
<b>Liczba kondygnacji:</b> 2 (+1 – częściowo podpiwniczony)
<b>powierzchnia użytkowa budynku:</b> 1 852,53m <sup>2</sup> (powierzchnia użytkowa netto: 2 811,73 m <sup>2</sup> )
<b>Powierzchnia użytkowa o regulowanej temperaturze(A<sub>r</sub>):</b> 1 852,53 m <sup>2</sup>
<b>Normalne temperatury eksploatacyjne:</b> zima t <sub>z</sub> = 20°C, lato t <sub>l</sub> = 25°C
<b>Podział powierzchni użytkowej:</b> -
<b>Kubatura budynku:</b> 11 862,6 m <sup>3</sup>
<b>Wskaźnik zwartości budynku A/V<sub>e</sub>:</b> 0,36 1/m
<b>Rodzaj konstrukcji budynku:</b> tradycyjna
<b>Liczba użytkowników:</b> 400 (maksymalna ilość użytkowników mogących jednocześnie przebywać w budynku na podstawie założeń projektowych)
<b>Ośłona budynku:</b> Ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej lub bloczków betonowych, ocieplone styropianem gr. 14 cm (U <sub>max</sub> =0,23 W/m <sup>2</sup> K). Stropodach w konstrukcji betonowej, ocieplony wełną mineralną gr. 15 cm (U=0,23 W/m <sup>2</sup> K). Okna fasadowe o U=1,7 W/m <sup>2</sup> K.
<b>Instalacja ogrzewania:</b> Zasilanie z miejskiej sieci ciepłowniczej. Węzeł cieplny o mocy ok. 200 kW. Ogrzewanie powietrzne – poprzez centrale wentylacji mechanicznej. W pomieszczeniach biurowych oraz toaletach (ok. 6% powierzchni) ogrzewanie wodne grzejnikami ściennymi.
<b>Instalacja wentylacji:</b> Wentylacja mechaniczna, nawiewno-wywiewna z odzyskiem ciepła poprzez wymienniki rotorowe (sprawność odzysku około 70%).
<b>Instalacja chłodzenia:</b> Chłodzenie realizowane poprzez centrale wentylacyjne – wytwornice wody lodowej.
<b>Instalacja przygotowania ciepłej wody użytkowej:</b> Podgrzewacze elektryczne, przepływowe, bezpośrednio przy punktach poboru wody.
<b>Instalacja oświetlenia wbudowanego:</b> Oświetlenie świetłówkami o skuteczności świetlnej 104 lm/W.

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie dokumentacji.*

Realizacja prac będzie zgodna z warunkami podanymi w uzgodnieniach. Za całość prac, prawidłowość cyklu inwestycyjnego odpowiadać będzie Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych (jako podmiot realizujący projekt).

Użyte materiały będą spełniały polskie normy, będą posiadały stosowne atesty, dopuszczenia, certyfikaty, głównie w zakresie bezpieczeństwa, wytrzymałości i trwałości itp.

W zakresie omawianej inwestycji brak jest wariantów (opcji) technicznych. Biorąc pod uwagę zakres prac, warunki terenowe, a także stan faktyczny należy uznać, iż omawiany projekt nie jest złożony, a wręcz typowy.

**Przyjęte rozwiązania są wykonalne pod względem technicznym i technologicznym, zgodnie z najlepszą praktyką w danej dziedzinie oraz obowiązującymi normami prawnymi.**

**Projekt prezentuje optymalny stosunek jakości do ceny oraz nakładów do efektów. Biorąc pod uwagę charakter Inwestycji jest ona również optymalna pod względem zaspokojenia popytu ze strony użytkowników.**

## 12. ANALIZY SPECYFICZNE DLA DANEGO SEKTORA

Jedną z największych zalet Tychów jest jego zmieniające się oblicze. Z miejscowości podporządkowanej niegdyś tradycyjnym sektorom gospodarki, przekształca się w miejsce przyjazne inwestorom, rozwijającym inne nowoczesne sektory gospodarki. Miasto Tychy posiada jednakże, niegdyś atrakcyjne, a dziś nieco przygasłe tereny możliwe do przeznaczenia dla świadczenia usług kulturalnych, rekreacyjnych, czy społecznych. Obszar takich terenów znajduje się nie tylko na obrzeżach miasta, ale również w otoczeniu centrum. Obszar tych terenów obejmuje Plac Baczyńskiego. Pasaż „Andromeda”, niegdyś „serce kultury” i rozrywki miasta Tychy. Miasto jest dogodnie usytuowane w największej aglomeracji miejsko- przemysłowej w Polsce – aglomeracji katowickiej. Dużym atutem miasta jest charakter ośrodka, który przyciąga zagraniczny kapitał. Tychy posiadają ponadto łatwy dojazd zarówno kołowy, jak i kolejowy. Przez Tychy przebiegają zarówno drogi ekspresowe: S1, drogi krajowe: 1, 44, 86, międzynarodowa trasa europejska nr 75 oraz nr 476.

Rewitalizacja zakłada uzupełnienie ul. Bocheńskiego, łączącej Rynek z Placem Baczyńskiego, zabudową krystalizującą przestrzeń, podnoszącą jej atrakcyjność w skali miasta, poprzez utworzenie funkcji łącznika-deptaka.

Koncepcja włączenia budynku dawnej „Andromedy” w komunikację przy ul. Bocheńskiego przyczyni się do stworzenia swego rodzaju skrótu komunikacyjnego pomiędzy placami Baczyńskiego, a Rynkiem.

Przeprowadzenie komunikacji pieszej przez przyziemie obiektu rewitalizowanej „Andromedy” podnosi jej atrakcyjność jako obiektu, co kieruje ciekawość mieszkańców w kierunku nowej funkcji oraz proponowanej przestrzeni. Budynek, zgodnie ze swoim przeznaczeniem, spełniać będzie funkcje użyteczności publicznej. Na „poziomie zero” zlokalizowano przestrzeń dla działalności handlowej związanej z kulturą, mediateki, gastronomii. Przewidziano dobudowanie nowej przeszklonej części na kawiarenki wraz z kameralnym lokalem, małą sceną i salą przystosowaną do projekcji filmów. Studyjne kino, mini koncerty i gastronomia ma zastąpić salę projekcyjną dawnej „Andromedy”. Na antresoli przewidziano Galerię Sztuki Współczesnej.

Będzie to miejsce, łączące w swoich funkcjach kulturę zawartą w multimediach, takich jak muzyka, książka, przekaz video, prasa oraz możliwość do spotkań młodych twórców, organizowania czasowych wystaw, prezentacji kulturalnych, połączonych z możliwością zakupów współczesnych mediów.

Budynek „Andromedy” będzie istotnym elementem rewitalizacji urbanistycznego kontekstu układu dwóch placów: Baczyńskiego oraz Rynku, zaś sam obiekt rewitalizuje się poprzez nadanie mu jednocześnie nowej atrakcyjnej funkcji. Przebudowa i zagospodarowanie obejmie trzy poziomy: jedną podziemną i dwie nadziemne. Na parterze zlokalizowano przestrzeń na sferę usługową o łącznej powierzchni 1 177,18 m<sup>2</sup> z działalnością handlową i gastronomiczną, prowadzoną przez MŚP. Na piętrze o powierzchni 1 074,05 m<sup>2</sup> znajdować się będzie Miejska Galeria Sztuki, Mediateka i sala konferencyjno –audiowizualna. W proponowanej lokalizacji nowych funkcji

przewiduje się zrewitalizowanie północnej elewacji obiektu poprzez rozbudowę w postaci nowej dwukondygnacyjnej kubatury o formie szklanej kostki, dostępnej z poziomego chodnika, prowadzącego w kierunkach Rynek – Plac Baczyńskiego, jak również z wnętrza budynku na dwóch poziomach – podziemia oraz antresoli (obecnego balkonu). W budynku można wyróżnić czytelne strefy lokalizacji konkretnych funkcji oraz nowe przeznaczenie obiektu, jak następuje:

- funkcja gastronomiczna (proponowane lokalizacje drobnej gastronomii w postaci kameralnej kawiarni i restauracji), która wykorzystuje zalety wielu poziomów zastanej architektury i stwarza możliwość wzajemnego przenikania się za pomocą antresoli, czy istniejących balkonów. Dzięki tym cechom obiektu możliwe jest rozwinięcie MŚP, proponujących korzystającym np. kawiarnię o charakterze małego kina studyjnego z projekcjami, co zachowuje charakter obiektu:

- funkcja multimedialna (księgarnia, prasa, książki, multimedia), która zawiera funkcję komercyjno-kulturalną, dostosowaną do oczekiwań współczesnego mieszkańca miasta. Funkcja ta stwarza możliwość spotkań młodych twórców, organizowania wystaw, prezentacji kulturalnych z możliwością zakupu współczesnych mediów,
- funkcja wystawiennicza, która zawiera w sobie program dla galerii sztuki, galerii malarstwa, rzeźby oraz wszelkich form sztuki współczesnej.

Możliwość wykorzystania zastanych poziomów, przenikania się proponowanych funkcji rozbudza u użytkownika ciekawość sąsiadującego miejsca.

Pasaż Kulturalny „Andromeda” stwarza wiele możliwości użytkowych oraz pośredniego łączenia funkcji:

-kawa w obecności dobrej książki,

-kawiarnia lub księgarnia muzyczna w sąsiedztwie kameralnej restauracji,

-kameralny pokaz filmowy przy kawie z przyjaciółmi,

co stanowi główny argument, decydujący o popularności i „życiu” obiektu w nowej funkcji.

Obiekt wraz z działkami jest własnością miasta Tychy, dlatego też z prawnego punktu widzenia projekt jest możliwy do zrealizowania bez istotnych problemów formalnych. Istnieje także dokumentacja projektowa dla zadania, która została sporządzona w styczniu 2011 roku. Projekt jest przemyślany i dobrze opracowany. Prace projektowe zostały poprzedzone opracowaniem „Koncepcji programowo – przestrzennej przebudowy i zmiany sposobu użytkowania byłego kina „Andromeda”. Dnia 02.11.2011 r. uzyskano decyzję nr GWA.HZ/AM.7331-282/10 o ustaleniu warunków zabudowy. Uzyskano także decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, wydaną przez Wydział Architektury z upoważnienia Prezydenta Miasta Tychy.

#### Użytkownicy Pasażu „Andromeda”

Beneficjentem pośrednim Projektu będą wszystkie osoby mogące skorzystać z zagospodarowanej przestrzeni miejskiej, będącej przedmiotem realizacji Projektu, w tym tj. osoby zamieszkujące, pracujące jak i odwiedzające omawiany obszar, obejmujące w szczególności:

- społeczność lokalną obszaru śródmieścia/centrum (z uwagi na brak odpowiedniej ilości obiektów użyteczności publicznej w tym rejonie miasta),
- mieszkańców miasta Tychy korzystający z: pasażu (m.in. robiąc zakupy w centrum, uczęszczając na zajęcia kulturalne organizowane w pasażu, studyjne kino, mini koncerty, gastronomia) oraz korzystających z przestrzeni ulicy Bocheńskiego, łączącej Rynek z Placem Baczyńskiego,
- najemców lokali użytkowych w pasażu „Andromedy” – podmioty gospodarcze,

- odbiorców imprez o charakterze kulturalnym, rozrywkowym oraz społecznym (z miasta Tychy i innych miast województwa).

Tak więc obszarem w nieco szerszym ujęciu jest obszar miasta Tychy ok. 129 tys. mieszkańców.

Częściową grupę użytkowników stanowią także turyści. Wielowiekowa historia i wielokulturowa przeszłość Tychów to bardzo cenne atuty. Zachwycają liczne zabytki (zespół pałacowy, zespół browarnictwa obywatelskiego) malownicze zaułki, cenne pomniki. Niezwykły urok ma tyski Rynek, centralny punkt miasta, w pobliżu którego znajduje się omawiany pasaż „Andromeda”.

Z uwagi na lokalny charakter Projektu bliższe otoczenie stanowią osoby związane ze śródmieściem, w okolicy którego znajduje się omawiany obiekt „Andromedy”. Obszar ten wraz z osobami pracującymi w okolicy obejmuje liczbę ok. 25 tys., osób.

Dla uproszczenia, przy wyliczeniach liczby użytkowników Projektu, uwzględniono przede wszystkim osoby korzystające i odwiedzające pasaż „Andromedy” oraz uczestniczące w imprezach kulturalnych i rekreacyjnych.

W ramach projektu, dotyczącego Pasażu Kulturalnego „Andromeda” przewiduje się powstanie przedsiębiorstw usługowych i gastronomicznych. Na parterze ogółem strefa usługowa będzie zajmowała 1 177,18 m<sup>2</sup>, a na piętrze funkcja multimedialna i audiowizualna – 1 074,05 m<sup>2</sup>. Szacuje się, że w obiekcie zlokalizowane zostaną co najmniej 4 MŚP (nowe lub działające na rynku), w których zatrudnienie znajdzie około 20 osób. W kolejnym okresie (około 2 do 5 lat) po powstaniu Pasażu „Andromeda” przewiduje się, że efekty ożywienia gospodarczego przełożą się na sąsiednie ulice i tam również rozwinie się w większym stopniu działalność gospodarcza (ulice: Biblioteczna, Batorego, Bocheńskiego Sienkiewicza itd.). W trakcie planowania przebudowy obiektu stwierdzono, że rozwój gospodarczy terenu i pozytywny wpływ na rynek pracy jest możliwy poprzez osiągnięcie funkcji cenotwórczych, rewitalizację i odtworzenie układu architektonicznego, nadając mu wysokie walory estetyczne. Tylko wtedy na rewitalizowanym obszarze pojawią się charakterystyczne dla miasta funkcje: handlowe i usługowe, a także rozwinięta zostanie aktywność społeczna i kulturalna. W efekcie rewitalizacji tej części przestrzeni miejskiej przewiduje się, wykreowanie funkcji kulturalnych i gospodarczych Placu. Powstaną na nim nowe podmioty, świadczące usługi gastronomiczne, usługowe i handlowe.

Z uwagi na brak możliwości technicznych oraz alokacyjnych w tej części miasta na stworzenia placówki kulturalnej z prawdziwego zdarzenia nie jest możliwe w chwili obecnej zaspokojenie potrzeb ludności lokalnej w kwestii stworzenia miejsca pełniącego funkcję kulturalno-rekreacyjnego. Przeprowadzona inwestycja ma rozwiązać ten problem i przyczynić się do animacji lokalnej kultury i kreatywnych form spędzania wolnego czasu dla znacznie większej ilości osób z rozszerzoną i dostosowaną do ich potrzeb ofertą (mediateka, galeria sztuki itd.). Budynek objęty Projektem z przyczyn technicznych nie spełniał owych funkcji, a jego stan techniczny uniemożliwiał jakikolwiek sposób wykorzystania go (stan nienadający się do użytkowania). Pasaż „Andromedy” swoich odbiorców będzie poszukiwał w głównej mierze w najbliższym otoczeniu centrum oraz mieszkańców, turystów miasta Tychów. Docelowe otoczenie realizowanego Projektu obejmować będzie zwłaszcza:

- społeczność lokalną okolicy centrum/śródmieście: osoby dorosłe, dzieci i młodzież korzystająca z galerii sztuki, mediateki, osoby zaangażowane w działalność kulturalną, osoby zaangażowane w działalność placówki animowania działalności kulturalnej w Tychach, korzystający z biblioteki,
- odbiorcy imprez o charakterze kulturalnym i rekreacyjnym: uczestnicy i widzowie wydarzeń kulturalnych i przeglądów filmowych, zwiedzający wystawy, klienci kawiarni, pubów.

## Prognozowana liczba użytkowników

Przedmiotem Projektu jest remont budynku „Andromedy”, zagospodarowanie terenu wokół i zakup wyposażenia na potrzeby działalności społeczno-kulturalnej w Tychach, który umożliwi zahamowanie negatywnych zjawisk i procesów społecznych oraz zapewnienie mieszkańcom atrakcyjnych form spędzania czasu. Ponadto przeprowadzenie Inwestycji umożliwi otwarcie nieistniejącego w tym obszarze miasta centrum rekreacji i kultury obejmującego:

-funkcje obiektu użyteczności publicznej (zespół punktów gastronomii, kawiarni pubów),

-funkcja wystawienniczo-usługowa, galeria sztuki, miejsce wystawiennicze, galeria.

Z obu tych funkcji korzystać będzie ok. 1 000 osób miesięcznie (ok. 12 000 osób rocznie).

Odbiorców ostatecznych należy rozpatrywać w dwóch kategoriach: tych, którzy skorzystają bezpośrednio z przebudowanej infrastruktury (osoby bezpośrednio korzystające z oferowanych usług społeczno-kulturalnych), których liczba po realizacji wyniesie ok. 12 000 osób rocznie. Należy w tym miejscu wyraźnie podkreślić, że pośrednio oddziaływaniem Projektu będzie objęte całe lokalne społeczeństwo, a zwłaszcza osoby zainteresowane kulturą i ambitnym spędzaniem wolnego czasu. Dodatkowo sektor przedsiębiorstw skorzysta z efektów Przedsięwzięcia poprzez popularyzację różnorodnych form spędzania wolnego czasu.

Zasady udostępniania infrastruktury powstałej w wyniku realizacji Projektu będą miały w głównej mierze charakter komercyjny i niekomercyjny, tak jak i obecnie praktykowane przez Wnioskodawcę w związku z szerzeniem kultury. Charakter komercyjny będzie obejmował wynajęcie powierzchni użytkowej w budynku oraz powierzchni handlowych punktom usługowym gastronomii. Takie zasady udostępniania infrastruktury pozwalają na częściowe samofinansowanie się Projektu przy zachowaniu tradycyjnego charakteru działalności funkcji kulturowej miasta. Z uwagi na olbrzymie korzyści społeczne wynikające z działalności w tej okolicy (obejmującej ok. 25 tys. mieszkańców) placówki kulturalno-społecznej, Inwestycja w aspekcie społecznym jest niezwykle opłacalna. Ewentualne pozostałe koszty, niepokryte z przychodów w ramach Projektu, zostaną sfinansowane przez Wnioskodawcę, który silnie włącza się w projekty na rzecz społeczności miasta Tychy.

Pomieszczenia Pasażu „Andromeda” przystosowane będą do nowych form działalności – przykład w największej sali planowana jest organizacja imprez o charakterze kulturalnym (kabaretowych, poetyckich, wystaw) o charakterze społecznym (spotkań, wykładów, szkoleń, zebrań), sala wystawiennicza, galeria sztuki, oraz szeroko rozumiane punkty gastronomii i kawiarni, co pozwoli na zwiększenie liczby odbiorców i natężenia ruchu w pasażu.

Modernizacja deptaku w okolicy „Andromedy” również wpłynie pozytywnie na frekwencję odwiedzających ten rejon mieszkańców - estetyka, bezpieczeństwo, dobre miejsce do spacerów czy wypoczynku dla wszystkich grup wiekowych, organizacja imprez o charakterze kulturalnym i rekreacyjnym, zwiększy atrakcyjność tego miejsca.

W chwili obecnej budynek „Andromedy” jest wyłączony z życia publicznego, a w wyniku jego modernizacji rocznie korzystać z niego będzie ok. 12 000 osób.



### **13. ANALIZA FINANSOWA**

Przeprowadzenie analizy finansowej miało na celu obliczenie wskaźników efektywności finansowej Projektu.

W analizie przedstawiono wariant bezinwestycyjny, wariant uwzględniający realizację wnioskowanego Projektu w połączeniu ze stanem obecnym oraz Projekt jako ujęcie różnicowe.

Do przeprowadzenia analizy finansowej sporządzony został model składający się z trzech części: założeń, obliczeń i wyników.

Przy sporządzaniu analizy finansowej posłużono się, zgodnie z wytycznymi, metodą zdyskontowanych środków pieniężnych.

Rewitalizacja Placu Baczyńskiego - Pasaż Kulturalny „Andromeda”

**Tabela 6 Założenia do analizy**

Założenia	
<b>Założenia makroekonomiczne</b>	
Stopa dyskontowa	5%
Stawka podatku VAT (rok 2011-2012)	23%

Założenia do Projektu wariant bezinwestycyjny	Jednostka											
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Dochody ogółem gminy Tychy	PLN/rok	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67
Amortyzacja	PLN/rok	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63
Amortyzacja majątku powstałego w wyniku realizacji Projektu	PLN/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zużycie materiałów i energii	PLN/rok	10 054 452,31	10 054 452,31	10 255 541,36	10 460 652,18	10 565 258,71	10 670 911,29	10 777 620,41	10 885 396,61	10 994 250,58	11 104 193,08	11 104 193,08
Usługi obce	PLN/rok	10 793 326,11	10 793 326,11	11 009 192,63	11 229 376,48	11 341 670,25	11 455 086,95	11 569 637,82	11 685 334,20	11 802 187,54	11 920 209,42	11 920 209,42
Podatki i opłaty	PLN/rok	479 446,31	479 446,31	489 035,24	498 815,94	503 804,10	508 842,14	513 930,56	519 069,87	524 260,57	529 503,17	529 503,17
Wynagrodzenia	PLN/rok	31 423 796,39	31 461 581,81	32 090 813,45	32 732 629,72	33 059 956,01	33 390 555,57	33 724 461,13	34 061 705,74	34 402 322,80	34 746 346,02	34 746 346,02
Świadczenia na rzecz pracowników	PLN/rok	6 136 492,29	6 277 355,15	6 402 902,25	6 530 960,30	6 596 269,90	6 662 232,60	6 728 854,93	6 796 143,48	6 864 104,91	6 932 745,96	6 932 745,96
Pozostałe koszty	PLN/rok	312 254,13	338 464,34	345 233,63	352 138,30	355 659,68	359 216,28	362 808,44	366 436,53	370 100,89	373 801,90	373 801,90
Inne	PLN/rok	338 464,34	338 464,34	345 233,63	352 138,30	355 659,68	359 216,28	362 808,44	366 436,53	370 100,89	373 801,90	373 801,90
Suma kosztów	PLN/rok	62 356 931,51	62 561 790,00	63 756 651,81	64 975 410,85	65 596 977,96	66 224 760,75	66 858 821,36	67 499 222,57	68 146 027,80	68 799 301,09	68 799 301,09
Pokrycie kosztów operacyjnych (koszty bez amortyzacji)	PLN/rok	59 538 231,88	59 743 090,37	60 937 952,18	62 156 711,22	62 778 278,33	63 406 061,12	64 040 121,73	64 680 522,94	65 327 328,17	65 980 601,46	65 980 601,46
Założenia do Projektu wariant inwestycyjny	Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Dochody ogółem gminy Tychy	PLN/rok	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	471 133 803,87	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07
Amortyzacja	PLN/rok	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63
Amortyzacja majątku powstałego w wyniku realizacji Projektu	PLN/rok	0,00	0,00	0,00	0,00	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68
Zużycie materiałów i energii	PLN/rok	10 054 452,31	10 054 452,31	10 255 541,36	10 656 733,02	10 957 420,37	11 063 072,96	11 169 782,07	11 277 558,27	11 386 412,24	11 496 354,75	11 496 354,75
Usługi obce	PLN/rok	10 793 326,11	10 793 326,11	11 009 192,63	11 229 376,48	11 341 670,25	11 455 086,95	11 569 637,82	11 685 334,20	11 802 187,54	11 920 209,42	11 920 209,42
Podatki i opłaty	PLN/rok	479 446,31	479 446,31	489 035,24	498 815,94	503 804,10	508 842,14	513 930,56	519 069,87	524 260,57	529 503,17	529 503,17
Wynagrodzenia	PLN/rok	31 423 796,39	31 461 581,81	32 090 813,45	32 732 629,72	33 059 956,01	33 390 555,57	33 724 461,13	34 061 705,74	34 402 322,80	34 746 346,02	34 746 346,02
Świadczenia na rzecz pracowników	PLN/rok	6 136 492,29	6 277 355,15	6 402 902,25	6 530 960,30	6 596 269,90	6 662 232,60	6 728 854,93	6 796 143,48	6 864 104,91	6 932 745,96	6 932 745,96
Pozostałe koszty	PLN/rok	312 254,13	338 464,34	345 233,63	352 138,30	355 659,68	359 216,28	362 808,44	366 436,53	370 100,89	373 801,90	373 801,90
Inne	PLN/rok	338 464,34	338 464,34	345 233,63	352 138,30	355 659,68	359 216,28	362 808,44	366 436,53	370 100,89	373 801,90	373 801,90
Suma kosztów	PLN/rok	62 356 931,51	62 561 790,00	63 756 651,81	64 713 001,58	66 558 851,31	67 186 634,09	67 820 694,70	68 461 095,92	69 107 901,15	69 761 174,43	69 761 174,43
Pokrycie kosztów operacyjnych (koszty bez amortyzacji)	PLN/rok	59 538 231,88	59 743 090,37	60 937 952,18	61 894 301,95	63 170 440,00	63 798 222,78	64 432 283,39	65 072 684,61	65 719 489,84	66 372 783,12	66 372 783,12

Rewitalizacja Placu Baczyńskiego - Pasaż Kulturalny „Andromeda”

7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67
2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11 215 235,01	11 327 387,36	11 440 861,24	11 555 087,85	11 670 618,53	11 787 324,71	11 905 197,96	12 024 249,94	12 144 492,44	12 265 937,36	12 388 596,74	12 512 482,70	12 637 607,53	12 763 983,61
12 039 411,51	12 159 805,63	12 281 403,68	12 404 217,72	12 528 259,90	12 653 542,50	12 780 077,92	12 907 878,70	13 036 957,49	13 167 327,06	13 299 000,33	13 431 990,34	13 566 310,24	13 701 973,34
534 798,20	540 146,19	545 547,65	551 003,12	556 513,16	562 078,29	567 699,07	573 376,06	579 109,82	584 900,92	590 749,93	596 657,43	602 624,00	608 650,24
35 093 809,49	35 444 747,58	35 799 195,06	36 157 187,01	36 518 758,88	36 883 946,47	37 252 785,93	37 625 313,79	38 001 566,93	38 381 582,60	38 765 398,42	39 153 052,41	39 544 582,93	39 940 028,76
7 002 073,42	7 072 094,15	7 142 815,09	7 214 243,25	7 286 385,68	7 359 249,53	7 432 842,03	7 507 170,45	7 582 242,15	7 658 064,58	7 734 645,22	7 811 991,67	7 890 111,59	7 969 012,71
377 539,92	381 315,32	385 128,47	388 979,76	392 869,55	396 798,25	400 766,23	404 773,89	408 821,63	412 909,85	417 038,95	421 209,34	425 421,43	429 675,65
377 539,92	381 315,32	385 128,47	388 979,76	392 869,55	396 798,25	400 766,23	404 773,89	408 821,63	412 909,85	417 038,95	421 209,34	425 421,43	429 675,65
69 459 107,10	70 125 511,18	70 798 579,29	71 478 378,09	72 164 974,87	72 858 437,62	73 558 835,00	74 266 236,36	74 980 711,73	75 702 331,85	76 431 168,17	77 167 292,85	77 910 778,79	78 661 699,58
66 640 407,47	67 306 811,55	67 979 879,66	68 659 678,46	69 346 275,24	70 039 737,99	70 740 135,37	71 447 536,73	72 162 012,10	72 883 632,22	73 612 468,54	74 348 593,22	75 092 079,16	75 842 999,95
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07
2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63
569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68
11 607 396,68	11 719 549,03	11 832 822,90	11 947 229,51	12 062 780,19	12 179 486,38	12 297 359,62	12 416 411,60	12 536 654,10	12 658 099,03	12 780 758,40	12 904 644,37	13 029 769,20	13 156 145,27
12 039 411,51	12 159 805,63	12 281 403,68	12 404 217,72	12 528 259,90	12 653 542,50	12 780 077,92	12 907 878,70	13 036 957,49	13 167 327,06	13 299 000,33	13 431 990,34	13 566 310,24	13 701 973,34
534 798,20	540 146,19	545 547,65	551 003,12	556 513,16	562 078,29	567 699,07	573 376,06	579 109,82	584 900,92	590 749,93	596 657,43	602 624,00	608 650,24
35 093 809,49	35 444 747,58	35 799 195,06	36 157 187,01	36 518 758,88	36 883 946,47	37 252 785,93	37 625 313,79	38 001 566,93	38 381 582,60	38 765 398,42	39 153 052,41	39 544 582,93	39 940 028,76
7 002 073,42	7 072 094,15	7 142 815,09	7 214 243,25	7 286 385,68	7 359 249,53	7 432 842,03	7 507 170,45	7 582 242,15	7 658 064,58	7 734 645,22	7 811 991,67	7 890 111,59	7 969 012,71
377 539,92	381 315,32	385 128,47	388 979,76	392 869,55	396 798,25	400 766,23	404 773,89	408 821,63	412 909,85	417 038,95	421 209,34	425 421,43	429 675,65
377 539,92	381 315,32	385 128,47	388 979,76	392 869,55	396 798,25	400 766,23	404 773,89	408 821,63	412 909,85	417 038,95	421 209,34	425 421,43	429 675,65
70 420 980,44	71 087 384,52	71 760 452,63	72 440 251,43	73 126 848,22	73 820 310,97	74 520 708,35	75 228 109,70	75 942 585,07	76 664 205,19	77 393 041,51	78 129 166,20	78 872 652,13	79 623 572,92
67 032 569,14	67 698 973,21	68 372 041,33	69 051 840,12	69 738 436,91	70 431 899,66	71 132 297,04	71 839 698,39	72 554 173,76	73 275 793,88	74 004 630,20	74 740 754,89	75 484 240,82	76 235 161,61

Źródło: opracowanie własne

### 13.1. Nakłady inwestycyjne na realizację projektu

Tabela przedstawia szczegółowy harmonogram rzeczowo – finansowy w ujęciu kwartalnym, dotyczący poszczególnych nakładów/wydatków na realizowane zadania.

W harmonogramie tym wyróżniono następujące kategorie kosztów:

- prace przygotowawcze (Studium Wykonalności);
- wykonanie robót budowlanych dla inwestycji Pasaż Kulturalny "ANDROMEDA",
- nadzór nad realizacją inwestycji,
- promocja Projektu.

Część pierwsza tabeli zawiera zestawienie wszystkich tych pozycji, stanowiących koszty całkowite w kwotach netto i brutto, wraz z podaną wartością należnego podatku VAT.

Druga część tabeli zawiera szczegółowy harmonogram ponoszenia wydatków na poszczególne zadania w latach **2011 – 2013** z podziałem na kwartały.

Tabela 7 Nakłady na realizację Projektu

Nakłady na realizację projektu												
Zadanie w ramach projektu - wykaz wydatków/kosztów	Wydatki/koszty razem				Wydatki/koszty kwalifikowane				Wydatki/koszty niekwalifikowane			
	Kwota netto	VAT %	Kwota VAT	Kwota brutto	Kwota netto	VAT %	Kwota VAT	Kwota brutto	Kwota netto	VAT %	Kwota VAT	Kwota brutto
<b>Zadanie 1 - Studium wykonalności</b>	<b>Suma Zadanie 1</b>				<b>Suma Zadanie 1</b>				<b>Suma Zadanie 1</b>			
	19 600,00	23%	4 508,00	24 108,00					19 600,00	23%	4 508,00	24 108,00
1.1. Opracowanie studium wykonalności	19 600,00	23%	4 508,00	24 108,00					19 600,00	23%	4 508,00	24 108,00
<b>Zadanie 2 -Wykonanie robót budowlanych dla inwestycji Pasaż Kulturalny "ANDROMEDA"</b>	<b>Suma Zadanie 2</b>				<b>Suma Zadanie 2</b>				<b>Suma Zadanie 2</b>			
	9 197 344,36	23%	2 115 389,20	11 312 733,56	9 197 344,36	23%	2 115 389,20	11 312 733,56				
2.1. Przygotowanie terenu i roboty rozbiórkowe	1 102 512,66	23%	253 577,91	1 356 090,57	1 102 512,66	23%	253 577,91	1 356 090,57				
2.2. Architektura i konstrukcja	5 141 929,49	23%	1 182 643,78	6 324 573,27	5 141 929,49	23%	1 182 643,78	6 324 573,27				
2.3. Przyłącze wodociągowe	15 786,24	23%	3 630,84	19 417,08	15 786,24	23%	3 630,84	19 417,08				
2.4. Inst. wod - kan.	155 800,44	23%	35 834,10	191 634,54	155 800,44	23%	35 834,10	191 634,54				
2.5. Inst. c.o. i wody lodowej	458 685,83	23%	105 497,74	564 183,57	458 685,83	23%	105 497,74	564 183,57				
2.6. Instalacja elektryczna	1 214 171,79	23%	279 259,51	1 493 431,30	1 214 171,79	23%	279 259,51	1 493 431,30				
2.7. Inst. p.poż i oddymianie	141 292,98	23%	32 497,39	173 790,37	141 292,98	23%	32 497,39	173 790,37				
2.8. Klimatyzacja	722 118,87	23%	166 087,34	888 206,21	722 118,87	23%	166 087,34	888 206,21				
2.9. Oświetlenie	61 117,71	23%	14 057,07	75 174,78	61 117,71	23%	14 057,07	75 174,78				
2.10. Wyposażenie	90 631,63	23%	20 845,27	111 476,90	90 631,63	23%	20 845,27	111 476,90				
2.11. Zagospodarowanie terenu	93 296,72	23%	21 458,25	114 754,97	93 296,72	23%	21 458,25	114 754,97				
<b>Zadanie 3 - Nadzór autorski</b>	<b>Suma Zadanie 3</b>				<b>Suma Zadanie 3</b>				<b>Suma Zadanie 3</b>			
	50 000,00	23%	11 500,00	61 500,00	50 000,00	23%	11 500,00	61 500,00				
3.1. Nadzór autorski	30 000,00	23%	6 900,00	36 900,00	30 000,00	23%	6 900,00	36 900,00				
3.2. Dokumentacja powykonawcza	20 000,00	23%	4 600,00	24 600,00	20 000,00	23%	4 600,00	24 600,00				
<b>Zadanie 4 - Promocja projektu</b>	<b>Suma Zadanie 4</b>				<b>Suma Zadanie 4</b>				<b>Suma Zadanie 4</b>			
	16 260,16	23%	3 739,84	20 000,00	16 260,16	23%	3 739,84	20 000,00				
4.1. Promocja projektu	16 260,16	23%	3 739,84	20 000,00	16 260,16	23%	3 739,84	20 000,00				
	<b>Wydatki/koszty całkowite</b>				<b>Wydatki/koszty kwalifikowane</b>				<b>Wydatki/koszty niekwalifikowane</b>			
	9 283 204,52	23%	2 135 137,04	11 418 341,56	9 263 604,52	23%	2 130 629,04	11 394 233,56	19 600,00	23%	4 508,00	24 108,00

Rewitalizacja Placu Baczyńskiego - Pasaż Kulturalny „Andromeda”

Termin ponoszenia wydatków															SUMA
Rok 2011					Rok 2012					Rok 2013					
I	II	III	IV	Suma	I	II	III	IV	Suma	I	II	III	IV	Suma	
<b>Suma Zadanie 1</b>					<b>Suma Zadanie 1</b>					<b>Suma Zadanie 1</b>					
0,00	0,00	24 108,00	0,00	24 108,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24 108,00
		24 108,00		24 108,00											24 108,00
<b>Suma Zadanie 2</b>					<b>Suma Zadanie 2</b>					<b>Suma Zadanie 2</b>					
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 807 058,89	2 038 119,94	2 112 263,17	7 957 442,00	2 266 366,49	862 693,20	226 231,87	0,00	3 355 291,56	11 312 733,56
						1 356 090,57			1 356 090,57					0,00	1 356 090,57
						1 500 000,00	1 500 000,00	1 421 753,45	4 421 753,45	1 578 246,55	324 573,27			1 902 819,82	6 324 573,27
						19 417,08			19 417,08					0,00	19 417,08
						38 326,91	38 326,91	38 326,91	114 980,73	38 326,91	38 326,90			76 653,81	191 634,54
						100 000,00	100 000,00	164 183,57	364 183,57	100 000,00	100 000,00			200 000,00	564 183,57
						493 431,30	100 000,00	400 000,00	993 431,30	250 000,00	250 000,00			500 000,00	1 493 431,30
						34 758,07	34 758,07	34 758,07	104 274,21	34 758,07	34 758,09			69 516,16	173 790,37
						250 000,00	250 000,00	38 206,21	538 206,21	250 000,00	100 000,00			350 000,00	888 206,21
						15 034,96	15 034,96	15 034,96	45 104,88	15 034,96	15 034,94			30 069,90	75 174,78
									0,00			111 476,90		111 476,90	111 476,90
									0,00			114 754,97		114 754,97	114 754,97
<b>Suma Zadanie 3</b>					<b>Suma Zadanie 3</b>					<b>Suma Zadanie 3</b>					
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 150,00	6 150,00	6 150,00	18 450,00	6 150,00	6 150,00	6 150,00	24 600,00	43 050,00	61 500,00
						6 150,00	6 150,00	6 150,00	18 450,00	6 150,00	6 150,00	6 150,00		18 450,00	36 900,00
													24 600,00	24 600,00	24 600,00
<b>Suma Zadanie 4</b>					<b>Suma Zadanie 4</b>					<b>Suma Zadanie 4</b>					
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 000,00	0,00	0,00	10 000,00	0,00	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00	20 000,00
						10 000,00			10 000,00			10 000,00		10 000,00	20 000,00
Termin ponoszenia wydatków															
Rok 2011					Rok 2012					Rok 2013					SUMA
0,00	0,00	24 108,00	0,00	24 108,00	0,00	3 823 208,89	2 044 269,94	2 118 413,17	7 985 892,00	2 272 516,49	868 843,20	242 381,87	24 600,00	3 408 341,56	11 418 341,56

Źródło: opracowanie własne

### 13.2. Program sprzedaży. Kalkulacja przychodów ze sprzedaży

Powierzchnia pomieszczeń pod wynajem	
Poziom parteru	1177,18
Poziom I piętra	1074,05
<b>SUMA</b>	<b>2251,23</b>
Średnia cena wynajmu za metr (zł/miesiąc)	40
Prognozowane przychody z wynajmu (zł/miesiąc)	90 049,20
Prognozowane przychody z wynajmu (zł/rok)	1 080 590,40

Kalkulacja przychodów ze sprzedaży w wariantach bezinwestycyjnym i inwestycyjnym znajduje się w poniższej tabeli.

Tabela 8 Kalkulacja przychodów ze sprzedaży

Kalkulacja przychodów operacyjnych										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>I. Przychody ogółem - wariant bezinwestycyjny</b>										
Dochody ogółem gminy Tychy	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67
<b>II. Przychody ogółem - wariant inwestycyjny</b>										
Dochody ogółem gminy Tychy	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	471 133 803,87	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07
<b>III. Przychody ogółem - wnioskowany projekt (II-I)</b>										
Dochody ogółem gminy Tychy	0,00	0,00	0,00	540 295,20	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67	470 593 508,67
471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07	471 674 099,07
1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40

Źródło: opracowanie własne



### 13.3. Kalkulacja kosztów operacyjnych

Kalkulacja amortyzacji została przeprowadzona w sposób uproszczony, jako amortyzację liniową przy założeniu tożsamości żywotności ekonomicznej projektu z okresem analizy – 20 lat od zakończenia realizacji projektu.

**Tabela 9 Kalkulacja amortyzacji/umorzeń**

Kalkulacja amortyzacji/ Umorzeń										
Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wartość majątku na początek danego roku	0,00	0,00	0,00	11 394 233,56	11 394 233,56	10 824 521,88	10 254 810,21	9 685 098,53	9 115 386,85	8 545 675,17
Amortyzacja/ Wysokość odpisów umorzeniowych	0,00	0,00	0,00	0,00	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68
Nakłady odtworzeniowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość rezydualna	0,00	0,00	0,00	11 394 233,56	10 824 521,88	10 254 810,21	9 685 098,53	9 115 386,85	8 545 675,17	7 975 963,49

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
7 975 963,49	7 406 251,82	6 836 540,14	6 266 828,46	5 697 116,78	5 127 405,10	4 557 693,43	3 987 981,75	3 418 270,07	2 848 558,39	2 278 846,71	1 709 135,03	1 139 423,36	569 711,68
569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7 406 251,82	6 836 540,14	6 266 828,46	5 697 116,78	5 127 405,10	4 557 693,43	3 987 981,75	3 418 270,07	2 848 558,39	2 278 846,71	1 709 135,03	1 139 423,36	569 711,68	0,00

Źródło: opracowanie własne



Projekt będzie generował następujące pieniężne koszty operacyjne:

<b>Koszty utrzymania przedmiotu projektu</b>	
Koszty eksploatacyjne (zł/m <sup>2</sup> /m-c)	7,33
c.o (zł/m <sup>2</sup> /m-c)	0,85
energia elektryczna (zł/m <sup>2</sup> /m-c)	1,06
zimna woda i kanalizacja (zł/m <sup>2</sup> /m-c)	0,32
ochrona (zł/ m-c)	5 800,00

<b>Podstawowe parametry techniczno-budowlane budynku (m<sup>2</sup>)</b>	
powierzchnia kondygnacji podziemnej (poziom -5,03 m):	560,5
powierzchnia parteru (poziom 0,00 m):	1177,18
powierzchnia I piętra (poziom + 3,99 m):	1074,05
	<b>2811,73</b>

<b>Koszty utrzymania przedmiotu projektu (rocznie)</b>	
Koszty eksploatacyjne (zł/m <sup>2</sup> /m-c)	247 319,77
c.o (zł/m <sup>2</sup> /m-c)	28 679,65
energia elektryczna (zł/m <sup>2</sup> /m-c)	35 765,21
zimna woda i kanalizacja (zł/m <sup>2</sup> /m-c)	10 797,04
ochrona (zł/ m-c)	69 600,00
	<b>392 161,67</b>

Tabela 10 Kalkulacja kosztów operacyjnych

Kalkulacja kosztów operacyjnych

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>I. Wariant bezinwestycyjny (razem)</b>										
1. Amortyzacja	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63
2. Zużycie materiałów i energii	10 054 452,31	10 054 452,31	10 255 541,36	10 460 652,18	10 565 258,71	10 670 911,29	10 777 620,41	10 885 396,61	10 994 250,58	11 104 193,08
3. Usługi obce	10 793 326,11	10 793 326,11	11 009 192,63	11 229 376,48	11 341 670,25	11 455 086,95	11 569 637,82	11 685 334,20	11 802 187,54	11 920 209,42
4. Podatki i opłaty	479 446,31	479 446,31	489 035,24	498 815,94	503 804,10	508 842,14	513 930,56	519 069,87	524 260,57	529 503,17
5. Wynagrodzenia	31 423 796,39	31 461 581,81	32 090 813,45	32 732 629,72	33 059 956,01	33 390 555,57	33 724 461,13	34 061 705,74	34 402 322,80	34 746 346,02
6. Świadczenia na rzecz pracowników	6 136 492,29	6 277 355,15	6 402 902,25	6 530 960,30	6 596 269,90	6 662 232,60	6 728 854,93	6 796 143,48	6 864 104,91	6 932 745,96
7. Pozostałe	312 254,13	338 464,34	345 233,63	352 138,30	355 659,68	359 216,28	362 808,44	366 436,53	370 100,89	373 801,90
<b>II. Wariant inwestycyjny (razem)</b>										
1. Amortyzacja	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	3 388 411,31	3 388 411,31	3 388 411,31	3 388 411,31	3 388 411,31	3 388 411,31
2. Zużycie materiałów i energii	10 054 452,31	10 054 452,31	10 255 541,36	10 656 733,02	10 957 420,37	11 063 072,96	11 169 782,07	11 277 558,27	11 386 412,24	11 496 354,75
3. Usługi obce	10 793 326,11	10 793 326,11	11 009 192,63	11 229 376,48	11 341 670,25	11 455 086,95	11 569 637,82	11 685 334,20	11 802 187,54	11 920 209,42
4. Podatki i opłaty	479 446,31	479 446,31	489 035,24	498 815,94	503 804,10	508 842,14	513 930,56	519 069,87	524 260,57	529 503,17
5. Wynagrodzenia	31 423 796,39	31 461 581,81	32 090 813,45	32 732 629,72	33 059 956,01	33 390 555,57	33 724 461,13	34 061 705,74	34 402 322,80	34 746 346,02
6. Świadczenia na rzecz pracowników	6 136 492,29	6 277 355,15	6 402 902,25	6 530 960,30	6 596 269,90	6 662 232,60	6 728 854,93	6 796 143,48	6 864 104,91	6 932 745,96
7. Pozostałe	312 254,13	338 464,34	345 233,63	352 138,30	355 659,68	359 216,28	362 808,44	366 436,53	370 100,89	373 801,90
<b>III. Wnioskowany projekt (II-I) (razem)</b>										
1. Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68
2. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00	0,00	196 080,83	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67
3. Usługi obce	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Podatki i opłaty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Wynagrodzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Świadczenia na rzecz pracowników	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rewitalizacja Placu Baczyńskiego - Pasaż Kulturalny „Andromeda”

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63	2 818 699,63
11 215 235,01	11 327 387,36	11 440 661,24	11 555 067,85	11 670 618,53	11 787 324,71	11 905 197,96	12 024 249,94	12 144 492,44	12 265 937,36	12 388 596,74	12 512 482,70	12 637 607,53	12 763 983,61
12 039 411,51	12 159 805,63	12 281 403,68	12 404 217,72	12 528 259,90	12 653 542,50	12 780 077,92	12 907 878,70	13 036 957,49	13 167 327,06	13 299 000,33	13 431 990,34	13 566 310,24	13 701 973,34
534 798,20	540 146,19	545 547,65	551 003,12	556 513,16	562 078,29	567 699,07	573 376,06	579 109,82	584 900,92	590 749,93	596 657,43	602 624,00	608 650,24
35 093 809,49	35 444 747,58	35 799 195,06	36 157 187,01	36 518 758,88	36 883 946,47	37 252 785,93	37 625 313,79	38 001 566,93	38 381 582,60	38 765 398,42	39 153 052,41	39 544 582,93	39 940 028,76
7 002 073,42	7 072 094,15	7 142 815,09	7 214 243,25	7 286 385,68	7 359 249,53	7 432 842,03	7 507 170,45	7 582 242,15	7 658 064,58	7 734 645,22	7 811 991,67	7 890 111,59	7 969 012,71
377 539,92	381 315,32	385 128,47	388 979,76	392 869,55	396 798,25	400 766,23	404 773,89	408 821,63	412 909,85	417 038,95	421 209,34	425 421,43	429 675,65
3 388 411,31	3 388 411,31	3 388 411,31	3 388 411,31	3 388 411,31	3 388 411,31	3 388 411,31	3 388 411,31	3 388 411,31	3 388 411,31	3 388 411,31	3 388 411,31	3 388 411,31	3 388 411,31
11 607 396,68	11 719 549,03	11 832 822,90	11 947 229,51	12 062 780,19	12 179 486,38	12 297 359,62	12 416 411,60	12 536 654,10	12 658 099,03	12 780 758,40	12 904 644,37	13 029 769,20	13 156 145,27
12 039 411,51	12 159 805,63	12 281 403,68	12 404 217,72	12 528 259,90	12 653 542,50	12 780 077,92	12 907 878,70	13 036 957,49	13 167 327,06	13 299 000,33	13 431 990,34	13 566 310,24	13 701 973,34
534 798,20	540 146,19	545 547,65	551 003,12	556 513,16	562 078,29	567 699,07	573 376,06	579 109,82	584 900,92	590 749,93	596 657,43	602 624,00	608 650,24
35 093 809,49	35 444 747,58	35 799 195,06	36 157 187,01	36 518 758,88	36 883 946,47	37 252 785,93	37 625 313,79	38 001 566,93	38 381 582,60	38 765 398,42	39 153 052,41	39 544 582,93	39 940 028,76
7 002 073,42	7 072 094,15	7 142 815,09	7 214 243,25	7 286 385,68	7 359 249,53	7 432 842,03	7 507 170,45	7 582 242,15	7 658 064,58	7 734 645,22	7 811 991,67	7 890 111,59	7 969 012,71
377 539,92	381 315,32	385 128,47	388 979,76	392 869,55	396 798,25	400 766,23	404 773,89	408 821,63	412 909,85	417 038,95	421 209,34	425 421,43	429 675,65
569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68
392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Źródło: opracowanie własne

## 13.4. Rachunek zysków i strat

Tabela 11 Rachunek zysków i strat

Lp	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	<b>Rachunek zysków i strat</b>										
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	0,00	0,00	0,00	540 295,20	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40
B	Koszty działalności	0,00	0,00	0,00	196 080,83	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34
C	Zysk na sprzedaży	0,00	0,00	0,00	344 214,37	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06
D	Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F	Zysk na działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00	344 214,37	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06
G	Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	86 706,75	87 019,25	87 019,25	88 581,75	88 581,75	42 728,38
I	Zysk z działalności gospodarczej	0,00	0,00	0,00	344 214,37	32 010,30	31 697,80	31 697,80	30 135,30	30 135,30	75 988,68
J	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K	Zysk brutto	0,00	0,00	0,00	344 214,37	32 010,30	31 697,80	31 697,80	30 135,30	30 135,30	75 988,68
L	Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N	Zysk netto	0,00	0,00	0,00	344 214,37	32 010,30	31 697,80	31 697,80	30 135,30	30 135,30	75 988,68

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40
	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34
	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06

Źródło: opracowanie własne

### 13.5. Rachunek przepływów pieniężnych

Tabela 12 Rachunek przepływów pieniężnych

Lp	Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>										
<b>A</b>	<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności</b>										
I	Wynik finansowy netto (zysk, strata)	0,00	0,00	0,00	344 214,37	32 010,30	31 697,80	31 697,80	30 135,30	30 135,30	75 988,68
II	Korekty o pozycje	0,00	0,00	0,00	0,00	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68
1.	Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68
2.	Zyski/straty z różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Zysk strata z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Zmiana stanu należności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00	344 214,37	601 721,98	601 409,48	601 409,48	599 846,98	599 846,98	645 700,36
<b>B</b>	<b>Przeplwy pieniężne środków z działalności</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I	Wpływy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Wydatki	0,00	24 108,00	7 985 892,00	3 408 341,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Przeplwy pieniężne netto z działalności	0,00	-24 108,00	-7 985 892,00	-3 408 341,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C</b>	<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I	Wpływy	0,00	0,00	3 194 356,80	1 363 336,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00	400 000,00	500 000,00	500 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 157 694,00
III	Przeplwy piniężne netto z działalności finansowej	0,00	0,00	3 194 356,80	1 363 336,62	-400 000,00	-500 000,00	-500 000,00	-1 000 000,00	-1 000 000,00	-1 157 694,00
<b>D</b>	<b>Przeplwy piniężne netto razem</b>	0,00	-24 108,00	-4 791 535,20	-1 700 790,57	201 721,98	101 409,48	101 409,48	-400 153,02	-400 153,02	-511 993,64
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana środków pieniężnych</b>	0,00	-24 108,00	-4 791 535,20	-1 700 790,57	201 721,98	101 409,48	101 409,48	-400 153,02	-400 153,02	-511 993,64
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	6 860 648,14	6 860 648,14	6 836 540,14	2 045 004,94	344 214,37	545 936,35	647 345,83	748 755,32	348 602,30	-51 550,72
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)</b>	6 860 648,14	6 836 540,14	2 045 004,94	344 214,37	545 936,35	647 345,83	748 755,32	348 602,30	-51 550,72	-563 544,36

Rewitalizacja Placu Baczyńskiego - Pasaż Kulturalny „Andromeda”

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06	118 717,06
569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68
569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68	569 711,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73
688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73
-563 544,36	124 884,37	813 313,11	1 501 741,84	2 190 170,58	2 878 599,31	3 567 028,05	4 255 456,78	4 943 885,51	5 632 314,25	6 320 742,98	7 009 171,72	7 697 600,45	8 386 029,19
124 884,37	813 313,11	1 501 741,84	2 190 170,58	2 878 599,31	3 567 028,05	4 255 456,78	4 943 885,51	5 632 314,25	6 320 742,98	7 009 171,72	7 697 600,45	8 386 029,19	9 074 457,92

Źródło: opracowanie własne

### 13.6. Określenie luki w finansowaniu

Projekt podlega zasadom pomocy publicznej w związku z czym obliczenie luki w finansowaniu nie jest wymagane.

### 13.7. Źródła finansowania projektu

Tabela 13 Źródła finansowania projektu

## Źródła finansowania Projektu

Nakłady na realizację projektu	Razem Lata 2011-2012	2011	2012	2013
<b>Koszty</b>				
Suma kosztów brutto	11 418 341,56	24 108,00	7 985 892,00	3 408 341,56
Suma kosztów netto	9 283 204,52	19 600,00	6 492 595,12	2 771 009,40
VAT razem	2 135 137,04	4 508,00	1 493 296,88	637 332,16
<b>Koszty całkowite</b>	<b>11 418 341,56</b>	<b>24 108,00</b>	<b>7 985 892,00</b>	<b>3 408 341,56</b>
Koszty niekwalifikowalne	24 108,00	24 108,00	0,00	0,00
Koszty kwalifikowalne	11 394 233,56	0,00	7 985 892,00	3 408 341,56
<b>Struktura finansowania kosztów całkowitych [PLN]</b>	<b>Razem</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Środki własne, w tym	6 860 648,14	24 108,00	4 791 535,20	2 045 004,94
<i>Kredyty/ pożyczki</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
JESSICA	4 557 693,42	0,00	3 194 356,80	1 363 336,62
<b>RAZEM</b>	<b>11 418 341,56</b>	<b>24 108,00</b>	<b>7 985 892,00</b>	<b>3 408 341,56</b>
<b>Struktura finansowania kosztów całkowitych</b>	<b>Razem</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Środki własne, w tym	60%	100%	60%	60%
<i>Kredyty/ pożyczki</i>	0%	0%	0%	0%
Inne	0%	0%	0%	0%
JESSICA	40%	0%	40%	40%
<b>RAZEM</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Struktura finansowania kosztów</b>	<b>Razem</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Środki własne, w tym	6 836 540,14	0,00	4 791 535,20	2 045 004,94
<i>Kredyty/ pożyczki</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
JESSICA	4 557 693,42	0,00	3 194 356,80	1 363 336,62
<b>RAZEM</b>	<b>11 394 233,56</b>	<b>0,00</b>	<b>7 985 892,00</b>	<b>3 408 341,56</b>
<b>Struktura finansowania kosztów</b>	<b>Razem</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Środki własne, w tym	60%	0%	60%	70%
<i>Kredyty/ pożyczki</i>	0%	0%	0%	0%
Inne	0%	0%	0%	0%
JESSICA	40%	0%	40%	40%
<b>RAZEM</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>110%</b>

Źródło: opracowanie własne



### 13.8. Wskaźniki rentowności

Tabela 14 Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności											
Wskaźniki rentowności (bez uwzględnienia Pożyczki JESSICA)											
	zdyskontowana	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Wpływy ogółem</b>	12 704 616,83	0,00	0,00	0,00	540 295,20	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40
Przychody ze sprzedaży	12 704 616,83	0,00	0,00	0,00	540 295,20	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40
Wartość rezydualna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wypływy ogółem</b>	15 866 726,20	24 108,00	7 985 892,00	3 408 341,56	196 080,83	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67
Pieniężne koszty operacyjne	4 610 686,62	0,00	0,00	0,00	196 080,83	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67
Nakłady odtworzeniowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nakłady inwestycyjne ogółem	11 256 039,58	24 108,00	7 985 892,00	3 408 341,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	-3 162 109,37	-24 108,00	-7 985 892,00	-3 408 341,56	344 214,37	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73
stopa dyskontowa	5,0%										
Finansowa zaktualizowana wartość netto inwestycji (FNPV/C)	-3 162 109,37										
Finansowa wewnętrzna stopa zwrotu z inwestycji (FRR/C)	-0,03%	NIE ISTNIEJE									
Wskaźniki rentowności (z uwzględnieniem Pożyczki JESSICA)											
	zdyskontowana	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Wpływy ogółem</b>	17 197 389,46	0,00	3 194 356,80	1 363 336,62	540 295,20	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40
Przychody ze sprzedaży	12 704 616,83	0,00	0,00	0,00	540 295,20	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40
Pożyczka JESSICA	4 492 772,63	0,00	3 194 356,80	1 363 336,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość rezydualna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wypływy ogółem</b>	19 255 845,16	24 108,00	7 985 892,00	3 408 341,56	196 080,83	792 161,67	892 161,67	892 161,67	1 392 161,67	1 392 161,67	1 549 855,67
Pieniężne koszty operacyjne	4 610 686,62	0,00	0,00	0,00	196 080,83	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67
Nakłady odtworzeniowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nakłady inwestycyjne ogółem	14 645 158,54	24 108,00	7 985 892,00	3 408 341,56	0,00	400 000,00	500 000,00	500 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 157 694,00
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	-2 058 455,69	-24 108,00	-4 791 535,20	-2 045 004,94	344 214,37	288 428,73	188 428,73	188 428,73	-311 571,27	-311 571,27	-469 265,27
stopa dyskontowa	5,0%										
Finansowa zaktualizowana wartość netto inwestycji (FNPV/C)	-2 058 455,69										
Finansowa wewnętrzna stopa zwrotu z inwestycji (FRR/C)	1,29%	NIE ISTNIEJE									
Wskaźniki rentowności kapitału											
	zdyskontowana	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Wpływy ogółem</b>	12 704 616,83	0,00	0,00	0,00	540 295,20	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40
Przychody ze sprzedaży	12 704 616,83	0,00	0,00	0,00	540 295,20	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40
Wartość rezydualna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wypływy ogółem</b>	15 135 720,60	24 108,00	4 791 535,20	2 045 004,94	196 080,83	878 868,42	979 180,92	979 180,92	1 480 743,42	1 480 743,42	1 592 584,04
Pieniężne koszty operacyjne	4 610 686,62	0,00	0,00	0,00	196 080,83	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67
Nakłady odtworzeniowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitał własny	6 763 266,95	24 108,00	4 791 535,20	2 045 004,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	372 648,08	0,00	0,00	0,00	0,00	86 706,75	87 019,25	87 019,25	88 581,75	88 581,75	42 728,38
Splata kredytów	3 389 118,96	0,00	0,00	0,00	0,00	400 000,00	500 000,00	500 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 157 694,00
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	-2 431 103,77	-24 108,00	-4 791 535,20	-2 045 004,94	344 214,37	201 721,98	101 409,48	101 409,48	-400 153,02	-400 153,02	-511 993,64
stopa dyskontowa	5,0%										
Finansowa zaktualizowana wartość netto z kapitału (FNPV/K)	-2 431 103,77										
Finansowa wewnętrzna stopa zwrotu z kapitału (FRR/K)	0,81%	NIE ISTNIEJE									



Rewitalizacja Placu Baczyńskiego - Pasaż Kulturalny „Andromeda”

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40
1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67
392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40
1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67
392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40
1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40	1 080 590,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67
392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67	392 161,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73	688 428,73

Źródło: opracowanie własne

## 14. ANALIZA EKONOMICZNA

### 14.1. Analiza efektywności kosztowej

Analizę efektywności kosztowej przeprowadzono zgodnie ze wzorem dla obiektów kubaturowych, przestrzeni publicznej objęte projektem:

**Wskaźnik efektywności kosztowej = Średnioroczna miara rezultatu / Średnioroczny koszt**

**Średnioroczna miara rezultatu** – osiąganego po realizacji całego przedsięwzięcia. Miara rezultatu = łączna planowana liczba użytkowników \*n + liczba nowych użytkowników \*m gdzie: n, m – wagi 0,7; 0,3.

Dotychczasowa liczba użytkowników= 0,

Liczba nowych użytkowników=12 000,

Łączna liczba użytkowników= 12 000,

Miara rezultatu =12 000

**Średnioroczny koszt: 961 873,34**

Wskaźnik efektywności kosztowej= 0,01

**Tabela 15 Analiza efektywności kosztowej**

Analiza ekonomiczna													
Analiza efektywności kosztowej													
Łączna planowana ilość użytkowników	12 000												
liczba nowych użytkowników	12 000												
miara rezultatu	12 000												
waga dla starej liczby użytkowników	0,7												
waga dla liczby nowych użytkowników	0,3												
<b>rok</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>			
roczne koszty operacyjne [PLN]	0,00	0,00	0,00	196 080,83	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34			
<b>średnioroczny koszt [PLN]</b>	961 873,34												
<b>wskaźnik efektywności kosztowej</b>	0,01												
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34	961 873,34

Źródło: opracowanie własne

## 14.2. Analiza metodą uproszczoną

Analiza identyfikuje koszty i korzyści ekonomiczno – społeczne powstałe w wyniku zrealizowanej inwestycji.

Najważniejszymi korzyściami społeczno - ekonomiczne będącymi wynikiem zrealizowania inwestycji są:

- korzyści przestrzenne – kształtowanie nowego ładu przestrzennego, porządkowanie rewitalizowanego obszaru i zmiana jego wizerunku. Realizacja projektu pozwoli zagospodarować targowisko miejskie w harmonii z otoczeniem i bardziej efektywnie wykorzystać tę przestrzeń publiczną. Poprawa estetyki budynku podniesie jakość przestrzeni miasta poprzez wkomponowanie obiektu w istniejące otoczenie.
- korzyści społeczne – Projekt przyczynia się do rozwiązywania problemów społecznych i ułatwienia przedsiębiorstwom prowadzenia działalności gospodarczej przez dostarczenie im dogodniejszych warunków. Realizacja Projektu przeciwdziała również zjawisku wykluczenia społecznego w zagrożonych patologiami społecznymi mieszkańców miasta przez szybszy wzrost gospodarczy i wzrost zatrudnienia. Projekt zakłada dostosowanie dojazdu do budynku gospodarczo-sanitarnego co ma bezpośrednie przełożenie na zapewnienie równości szans.

- korzyści gospodarcze – tworzenie odpowiednich warunków do aktywności gospodarczej i zwalczania bezrobocia. Projekt przyczynia się do ożywienia gospodarczego poprzez zachęcanie lokalnej społeczności do rozwijania nowych form aktywności gospodarczej generujących miejsca pracy przez oferowanie infrastruktury do prowadzenia działalności dostosowanej do potrzeb nowych przedsiębiorstw, przy równoczesnej trosce o ochronę środowiska naturalnego warunkującego zrównoważony rozwój gospodarczo-społeczny. Stworzenie warunków do lokalizowania na rewitalizowanym terenie nowych przedsiębiorstw generujących miejsca pracy. Poprzez oferowanie infrastruktury do prowadzenia działalności dostosowanej do potrzeb nowych przedsiębiorstw realizacja Projektu zachęci do rozwijania nowych form aktywności gospodarczej generujących miejsca pracy.

W ujęciu długofalowym realizacja Projektu przyczyni się do likwidacji istotnych problemów gospodarczych na obszarze rewitalizowanym oraz przywrócenia ładu przestrzeni publicznej. Ponadto, Projekt przyczyni się do polepszenia standardu życia mieszkańców.

## 15. Analiza wrażliwości i ryzyka

Celem analizy wrażliwości jest wskazanie wpływu zmian w wartościach krytycznych zmiennych Projektu na wyniki analiz przeprowadzonych dla Projektu, a w szczególności na wartość wskaźników efektywności finansowej i ekonomicznej Projektu. Do analizy przyjęto zmienną krytyczną: wpływ kosztów operacyjnych na rentowność Projektu.

Analiza wrażliwości została sporządzona przy następujących założeniach:

- zmianie poddawana jest jedna zmienna (przy niezmienności pozostałych parametrów i założeń),
- zmiana czynnika uwzględniona jest w całym horyzoncie czasowym analizy.

Analizę wrażliwości przeprowadzono dla następujących zmiennych:

- Nakłady inwestycyjne

### 15.1. Analiza wrażliwości

Tabela 16 Analiza wrażliwości wpływu zmian kosztów inwestycji na wyniki analiz przeprowadzonych dla Projektu

Analiza wrażliwości		Scenariusz optymistyczny	Przypadek wyjściowy	Scenariusz pesymistyczny
Wpływ nakładów inwestycyjnych na efektywność inwestycji		2%	0	5%
Finansowa zaktualizowana wartość netto inwestycji (FNPV/C)	PLN	-2 936 988,58	-3 162 109,37	-3 320 214,84
Finansowa wewnętrzna stopa zwrotu z inwestycji (FRR/C)	%	NIE ISTNIEJE	NIE ISTNIEJE	NIE ISTNIEJE
Finansowa zaktualizowana wartość netto inwestycji (FNPV/C) z Pożyczką JESSICA	PLN	-1 765 552,52	-2 058 455,69	-2 790 713,62
Finansowa wewnętrzna stopa zwrotu z inwestycji (FRR/C) z Pożyczką JESSICA	%	NIE ISTNIEJE	NIE ISTNIEJE	NIE ISTNIEJE
Finansowa zaktualizowana wartość netto z kapitału (FNPV/K)	PLN	-2 205 982,98	-2 431 103,77	-2 993 905,75
Finansowa wewnętrzna stopa zwrotu z kapitału (FRR/K)	%	NIE ISTNIEJE	NIE ISTNIEJE	NIE ISTNIEJE
Analiza ryzyka		Scenariusz optymistyczny	Przypadek wyjściowy	Scenariusz pesymistyczny
Wpływ nakładów inwestycyjnych na efektywność inwestycji	PLN	7 878 527,86	8 039 314,14	8 441 279,85
Prawdopodobieństwo	%	10,00%	80,00%	10,00%
Wartość oczekiwana kosztów operacyjnych z projektu	PLN		8 063 432,09	
Wariacja kosztów z projektu	PLN		18 161 190 709,18	
Odchylenie standardowe kosztów z projektu	PLN		134 763,46	

Źródło: opracowanie własne

## 16. ANALIZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Wnioskodawca deklaruje realizację Projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami unijnymi i krajowymi dot. ochrony środowiska. Zgodnie z wymogami, ustanowionymi przez Ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t. j. Dz. U. 2008, nr 25, poz 150 z późn. zmianami) oraz Dyrektywy Nr 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z dnia 2004r. Nr 257 poz. 2573 z późn. zm.) nie kwalifikuje przedmiotowej Inwestycji do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oddziaływania na środowisko w ramach sporządzenia raportu może być wymagane.

Dla analizowanego przedsięwzięcia miasto uzyskało oświadczenie organu odpowiedzialnego za monitorowanie obszarów Natura 2000 z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 16 listopada 2011 r., stwierdzające, że w odniesieniu do planowanych przedsięwzięć, wchodzących w skład projektu pn. „Rewitalizacja Placu Baczyńskiego - Pasaż Kulturalny „Andromeda” nie było konieczne przeprowadzenie odpowiedniej oceny na mocy art. 6 ust. 3 Dyrektywy Siedliskowej.

### **Etap realizacji**

Podczas prac budowlano-montażowych wystąpi okresowe pogorszenie warunków klimatu akustycznego i stanu sanitarnego powietrza, jednakże będzie ono ograniczone do bezpośredniego sąsiedztwa prac.

### **Faza eksploatacji**

Projekt ma **neutralny wpływ** na środowisko naturalne.

### **Wpływ na środowisko przyrodnicze i obszary chronione pod względem przyrodniczym**

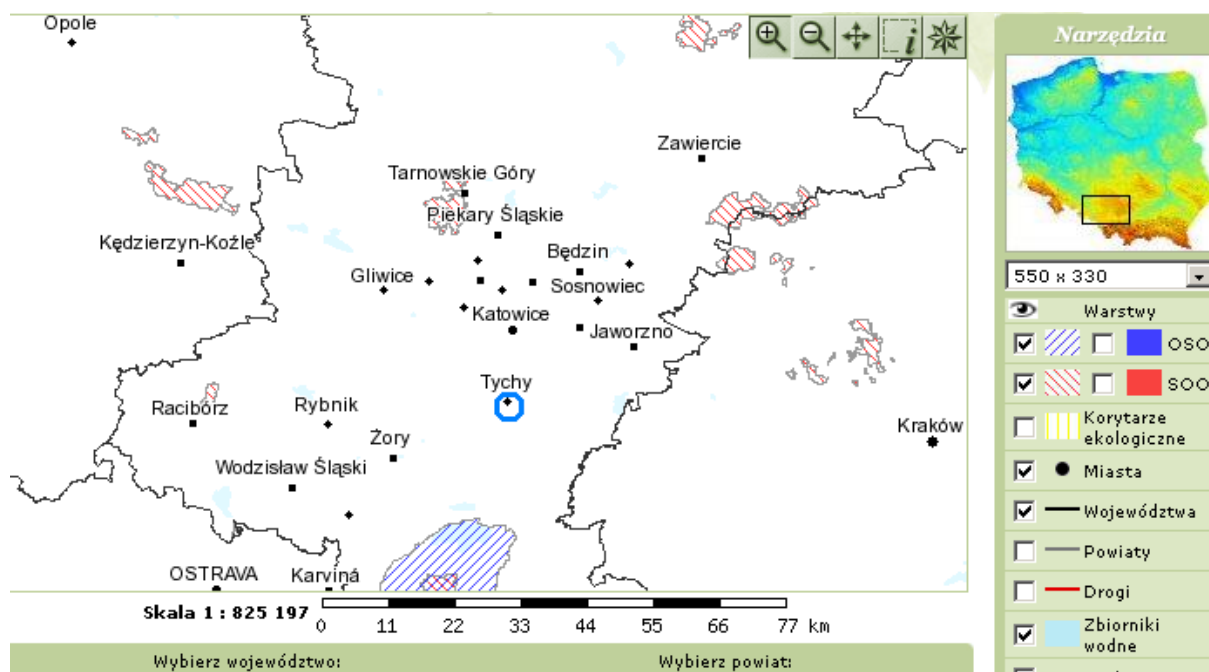
Z uwagi na charakter i zasięg Projektu realizacja inwestycji nie wpłynie negatywnie na spójność, integralność oraz na stan siedlisk obszarów objętych ochroną prawną, a także obszarów planowanych do włączenia do sieci NATURA 2000. Stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie będzie realizowane poza wyznaczonymi obszarami Natura 2000 oraz z uwagi na charakter, zakres i lokalizację przedsięwzięcia nie przewiduje się, aby jego oddziaływanie miało wpływ na obszary Natura 2000.

### **Możliwe transgraniczne oddziaływanie na środowisko**

Ze względu na lokalizację inwestycji, zakres prac termomodernizacyjnych i późniejszą eksploatację produktu Projektu -transgraniczne oddziaływanie na środowisko nie wystąpi.

## Mapa 5 Umiejscowienie miasta Tychy na tle obszarów należących do Europejskiej Sieci Natura 2000

Źródło: <http://natura2000.mos.gov.pl/natura2000/pl>



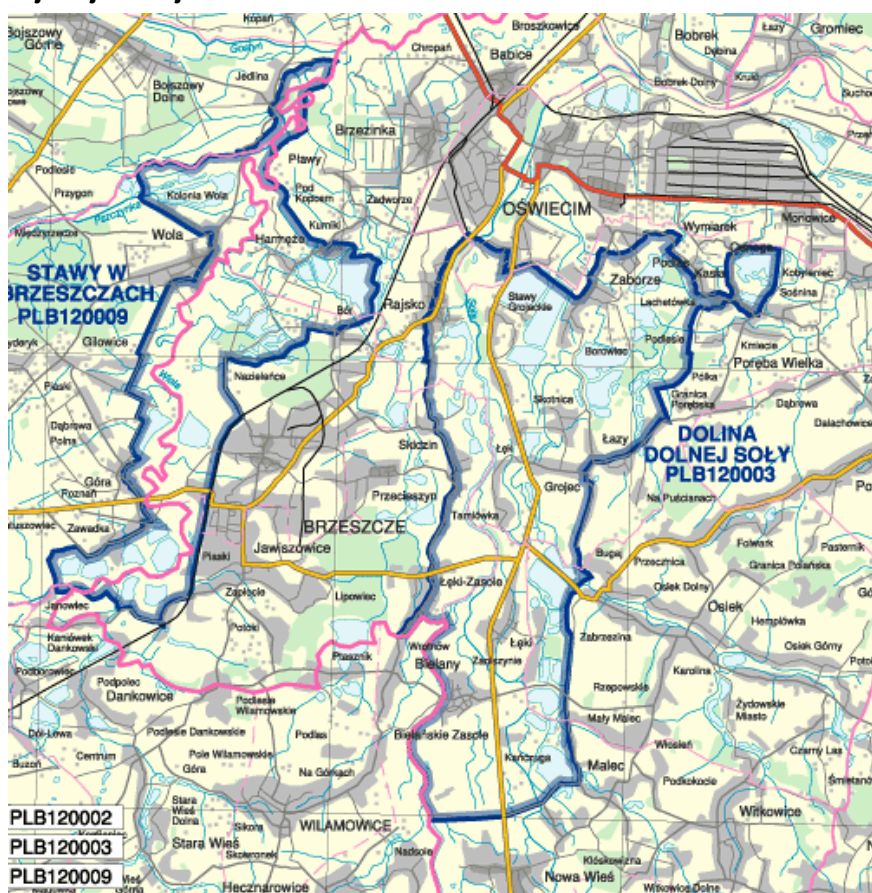
W granicach analizowanego obszaru (na terenie planowanej inwestycji) oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie są zlokalizowane tereny zakwalifikowane do obszarów NATURA 2000. Jednym ze zlokalizowanych ostoi leżących niedaleko miejsca realizacji Inwestycji, należących do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest **Dolina Górnej Wisły** (kod obszaru PLB 240001.) położona na południu Polski w województwie śląskim w pobliżu Bielska Białej. Obszar obejmuje Zbiornik Goczałkowicki i przyległe stawy hodowlane.

Innym obiektem objętym Programem Natura 2000 jest **Pustynia Błędowska** (kod obszaru PLH120014.). Leży ona na wschodnim skraju Wyżyny Śląskiej. Stanowi generalnie płaski, piaszczysty obszar, wokół którego rozciągają się wapienne pagóry jurajskie. Zajmuje obszar 2006,8 ha.

Najbliższa ostoja NATURA 2000 to Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Stawy w Brzeszczach” położony w odległości ok. 12 km od miejsca realizacji Inwestycji.



### Mapa 6 Lokalizacja najbliższej ostoi NATURA 2000



Źródło: [www.2007.przyroda.katowice.pl](http://www.2007.przyroda.katowice.pl)

W związku z tym planowana inwestycja nie koliduje z obszarami chronionymi i specjalnie chronionymi w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska oraz obszarami chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

#### Opinie i decyzje niezbędne do uzyskania

#### Dla przedmiotowego Projektu pozyskano:

1. Opinię Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w stwierdzającą, iż realizacja przedsięwzięcia nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
2. Zaświadczenie organu odpowiedzialnego za monitorowanie obszarów sieci Natura 2000 odnośnie wpływu realizacji przedsięwzięcia na ostoje sieci Natura 2000.

Stwierdza się iż, z uwagi na charakter i zasięg Projektu realizacja inwestycji nie wpłynie negatywnie na spójność, integralność oraz na stan siedlisk obszarów objętych ochroną prawną, a także obszarów planowanych do włączenia do sieci NATURA 2000. W związku z tym uznano, iż przeprowadzenie oceny o której mowa w art.6 ust.3 Dyrektywy 92/43/EWG nie zostało uznane za niezbędne.

Powyższa analiza wykazała, iż planowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 2 rozporządzenia OOŚ oraz w aneksie I dyrektywy EIA, a także do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 rozporządzenia OOŚ.

W zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia nie znajdują się obszary Natura 2000 wyznaczone na podstawie Dyrektywy Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikich ptaków oraz Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory.

## Spis tabel

Tabela 1 Wskaźniki produktu .....	34
Tabela 2. Wskaźniki rezultatu.....	35
Tabela 3 Projekty komplementarne .....	35
Tabela 4 Podstawowe informacje o beneficjencie .....	38
Tabela 5 Charakterystyka techniczno- użytkowa budynku .....	53
Tabela 6 Założenia do analizy .....	59
Tabela 7 Nakłady na realizację Projektu .....	62
Tabela 8 Kalkulacja przychodów ze sprzedaży .....	64
Tabela 9 Kalkulacja amortyzacji/umorzeń .....	65
Tabela 10 Kalkulacja kosztów operacyjnych .....	67
Tabela 11 Rachunek zysków i strat.....	69
Tabela 12 Rachunek przepływów pieniężnych.....	70
Tabela 13 Źródła finansowania projektu.....	72
Tabela 14 Wskaźniki rentowności .....	73
Tabela 15 Analiza efektywności kosztowej.....	76
Tabela 16 Analiza wrażliwości wpływu zmian kosztów inwestycji na wyniki analiz przeprowadzonych dla Projektu .....	79

## Spis map

Mapa 1 Miasto Tychy na tle Polski .....	13
Mapa 2. Tychy na tle województwa śląskiego .....	14
Mapa 3 Obszary rewitalizacji miasta Tychy.....	14
Mapa 4 Własność gruntów i budynków w Tychach .....	23
Mapa 5 Umiejscowienie miasta Tychy na tle obszarów należących do Europejskiej Sieci Natura 2000.....	81
Mapa 6 Lokalizacja najbliższej ostoi NATURA 2000 .....	82

## Spis schematów

Schemat 1 Spis dokumentów, z którymi Projekt wykazuje zgodność.....	15
Schemat 2 Cele RPO WSL na lata 2007-2013, z którymi Projekt wykazuje zgodność.....	17
Schemat 3 Drzewo problemów.....	31
Schemat 4. Drzewo celów .....	33
Schemat 5 Schemat organizacyjny Urzędu Miasta Tychy.....	39
Schemat 6 Harmonogram Gantta.....	45