

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLIII/256/10
Rady Miasta Grajewo
z dnia 05 marca 2010 r.

P R O G R A M
REWITALIZACJI TERENÓW POWOJSKOWYCH
przy ul. Wojska Polskiego w Grajewie

Zlecenie: **BURMISTRZ MIASTA GRAJEWA**

Autor opracowania: dr **Maciej Ambrosiewicz**

Współpraca: mgr inż. arch. **Jolanta Niemiec - Górnik**
upr. do proj. w planowaniu przestrzennym nr **1252/91**, zaświadczenie WOIU nr **WA – 143**.
upr. bud. do proj. architektonicznego nr **SUW 38/84**, zaświadczenie POIA nr **PD-0162**

Grajewo, październik 2009r

CZĘŚĆ A – WPROWADZENIE

1. DANE OGÓLNE

- 1.1. Przedmiot opracowania
- 1.2. Cele, zakres i założenia programu rewitalizacji
- 1.3. Struktura opracowania

2. METODYKA

- 2.1. Zestawienie pojęć i terminologii użytych w opracowaniu
- 2.2. Pragmatyka postępowania przy obiektach o walorach kulturowych
- 2.3. Metoda opracowania problematyki ochrony wartości kulturowych zastosowana do terenu powojkowego przy ulicy Wojska Polskiego

CZĘŚĆ B - CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO

3. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU REWITALIZACJI

- 3.1. Zarys historii i przestrzennego rozwoju Grajewa
 - 3.1.1. Jednostki wojskowe.
- 3.2. Charakterystyka terenu powojkowego przy ulicy Wojska Polskiego oraz zasobu obiektów kubaturowych na obszarze opracowania.

4. ZABUDOWA OBSZARU OPRACOWANIA

- 4.1. Zasób obiektów o walorach kulturowych na obszarze opracowania
- 4.2. Zagrożenia dla obiektów kubaturowych o walorach kulturowych

5. WNĘTRZA ARCHITEKTONICZNO ARCHITEKTONICZNE OBSZARU OPRACOWANIA (WAK) OKREŚLENIE JEDNOSTEK ARCHITEKTONICZNO KRAJOBRAZOWYCH I KWARTAŁÓW ZABUDOWY OBSZARU OPRACOWANIA I JEGO OTULINY

6. ZIELEŃ NA OBSZARZE OPRACOWANIA

7. ŚRODOWISKO SPOŁECZNE

- 7.1. Tendencje demograficzne.
- 7.2. Stan bezpieczeństwa publicznego
- 7.3. Omówienie ankiety wykonanej na obszarze opracowania

8. WALORYZACJA PRZESTRZENI KULTUROWEJ

- 8.1. Walory krajobrazowe kwartału zabudowy
- 8.2. Usługi i handel na obszarze opracowania.
- 8.3. Ochrona i użytkowanie przestrzeni kulturowej
- 8.4. Degradacja przestrzeni kulturowej oraz zagrożenia dla zabudowy historycznej i układu przestrzennego
- 8.5. Wartości krajobrazowe i ekspozycyjne
- 8.6. Kwartały zabudowy – zasoby, waloryzacja i wytyczne dla obiektów kubaturowych oraz przestrzeni kulturowej

CZĘŚĆ C – PROPOZYCJE

9. DZIAŁANA W RAMACH PROGRAMU REWITALIZACJI

- 9.1. Warianty określające udział nieruchomości stanowiących własność komunalną w obrębie kwartału zabudowy.

CZĘŚĆ D - PROGRAM REWITALIZACJI

10. PROGRAM REWITALIZACJI

- 10.1. Opis programu rewitalizacji
- 10.2. Etapy realizacji programu
- 11. **PROPOZYCJE WYTYCZNYCH DO UJĘCIA
W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
- 12. **OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ZIELENI**
- 13. **OCHRONA ŚRODOWISKA**
- 14. **EKONOMICZNE UWARUNKOWANIA REALIZACJI PROGRAMU**
 - 14.1. Koszty działań rewitalizacyjnych
 - 14.2. Dochody ze sprzedaży nieruchomości komunalnych
 - 14.3. Zestawienie kosztów i mechanizm finansowania programu rewitalizacji
- 15. **DZIAŁANIA REWITALIZACYJNE NA OBSZARZE OPRACOWANIA**
 - 15.1. Zakres i uwarunkowania programu rewitalizacji
 - 15.2. Uwarunkowania przestrzenne
 - 15.3. Zmiany struktury własnościowej
 - 15.4. Przebudowa przestrzeni ogólnodostępnej - jeden z najważniejszych elementów programu rewitalizacji
 - 15.5. Działania rewitalizacyjne planowane na lata 2009–2015 i 2016-2020
 - 15.5.1. Przebudowa struktury własnościowej - lata 2009-2015
 - 15.5.2. Przebudowę wspólnej przestrzeni - lata 2009-2015
 - 15.5.3. Miejski fundusz rewitalizacji
 - 15.6. Drugi etap programu - lata 2016– 2020
 - 15.6.1. Działania rewitalizacyjne – inne podmioty
- 16. **SYSTEM WDRAŻANIA**
 - 16.1. Programy wspierające
 - 16.2. Mechanizmy motywacyjne, współpraca z sektorem prywatnym, hasła i zachęty finansowe
 - 16.3. Instytucja wdrażania
 - 16.4. Utrudnienia we wdrażaniu rewitalizacji
 - 16.5. Procedura wdrażania, sposoby monitorowania, oceny i komunikacji społecznej
 - 16.5.1. Służby planistyczne
 - 16.5.2. Przedsiębiorcy
 - 16.5.3. Środowiska opiniotwórcze

17. WNIOSKI KOŃCOWE

CZĘŚĆ E – WYKORZYSTANE INFORMACJE I OPRACOWANIA

CZĘŚĆ F - SPIS ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH

- 1. PLAN MIASTA GRAJEWA – GRANICE OPRACOWANIA
- 2. INWENTARYZACJA - STRUKTURA WŁADANIA
- 3. INWENTARYZACJA - SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 4. INWENTARYZACJA - STRUKTURA FUNKCJONALNA
- 5. INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA
- 6. WALORYZACJA I WYTYCZNE DLA OBIEKTÓW KUBATUROWYCH ORAZ PRZESTRZENI KULTUROWEJ
- 7. OCHRONA PRZESTRZENI KULTUROWEJ
- 8. Wyciąg ze STUDIUUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GRAJEWA (uchwała nr 75/XV/99 z dnia 29.12.1999r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXI/119/08 z dnia 11.04.2008r.)

CZĘŚĆ A – WPROWADZENIE

1. DANE OGÓLNE

1.1. Przedmiot opracowania

Opracowanie obejmuje fragment zabudowy we wschodniej części miasta Grajewo, czyli teren powojkowy przy ulicy Wojska Polskiego. Teren powojkowy jest ograniczony ulicami Kościelną, 9 Pułku Strzelców Konnych i Wojska Polskiego, a od północnego wschodu okalają go łąki i pola uprawne.

Historycznie ukształtowany zespół koszar na przełomie XIX i XX wieku przetrwał do chwili obecnej w formie szczytkowej. Zespół dawnych koszar przecina droga o znaczeniu krajowym, a na jego południowym skraju biegnie trasa kolejowa prowadząca z Ełku do Białegostoku. Zespół koszar ogrodzony jest betonowym parkanem z elementów powtarzalnych; to ogrodzenie zostało wykonane w latach 60. XX wieku.

Proponowane działania służące rewitalizacji, czyli ożywieniu tego fragmentu miasta w niektórych aspektach są autonomiczne, jednak będą miały wpływ na inne części miasta Grajewo.

Teren powojkowy dopiero od kilkunastu lat może być zagospodarowany dla potrzeb miasta. Tereny powojkowe w granicach administracyjnych miast stanowią obszar całkowicie wyłączony ze struktury miejskiej. W mentalności zarówno władz jak i mieszkańców tereny te pozostawały niczym „terra incognita”. Nie bez znaczenia był odbiór społeczny wojska. Po roku 1945 wojsko pełniło rolę strażnika systemu socjalistycznego. Zmiany w sferze politycznej jak i gospodarczej jakie mają miejsce po roku 1989, doprowadziły do zmniejszenia wielkości armii do pułapu 150000 żołnierzy. Automatycznie spadła ilość jednostek wojskowych i poligonów. Pomimo tempa tych zmian zbyt wolno przebiega proces włączania terenów przejętych od wojska do struktur przestrzennych polskich miast. Sytuacja w Grajewie nie różni się w tym przypadku od sytuacji w innych miastach, które przejęły tereny powojkowe. Rewitalizacja terenu powojkowego oznacza przywrócenie go miastu. W przypadku Grajewa przedmiotowy teren powojkowy był wyłączony z cywilnej jurysdykcji od końca wieku XIX do końca wieku XX. Bez programu, który będzie miał charakter wielopłaszczyznowych działań, jego włączenie do miejskiej tkanki będzie odsuwało się w czasie, a cenny pod względem inwestycyjnym teren będzie ulegał postępującej degradacji.

Potrzeba uzdrowienia sytuacji na terenie powojkowym jest silnie odczuwana przez władze i mieszkańców Grajewa. Konieczność włączenia tego obszaru do miejskiej struktury Grajewa powstała z chwilą przekazania go władzom cywilnym.

Wdrożenie programu rewitalizacji na tym obszarze będzie miało wpływ na rozwój całego miasta.

Rewitalizacja miasta powinna dążyć do celu ujętego w lapidarnie sformułowanym w hasło-wizji:

Grajewo – miasto z klimatem.

Do tego hasła odnoszą się także działania w obrębie kwartału zabudowy w śródmieściu Grajewo, który został wyznaczony do objęcia programem rewitalizacyjnym.

Złożoność działań rewitalizacyjnych skłania do zakreślenia misji tego projektu, tj:

- Zintegrować społeczność wokół wizji;
- Zmienić strukturę własnościową na obszarze powojkowym (z komunalnej na prywatną);
- Profesjonalnie promować miasto;
- Tworzyć wspólną przestrzeń miejską na obszarze powojkowym.

Działania rewitalizacyjne są nowym elementem polityki społecznej i gospodarczej polskich samorządów. Należy podkreślić, że potrzeba rewitalizacji miast nie jest problemem wyłącznie polskim lub środkowoeuropejskim. Występuje on praktycznie we wszystkich krajach. Jest tym większy, im biedniejszy jest kraj, który się z nim boryka. Działania rewitalizacyjne są prowadzone jednak przede wszystkim w krajach Europy Zachodniej i Ameryce Północnej. Różnice pomiędzy poszczególnymi krajami, wynikające z określonej tradycji historycznej, przekładają się na sposoby

działania na rzecz rewitalizacji. Brak unormowań prawnych, sprawdzonych w praktyce wzorców organizacyjnych oraz odrębnego systemu finansowania, stanowi poważne utrudnienie we wdrażaniu programów rewitalizacji w Polsce. Istnieją jednak metody współdziałania władz państwowych i władz lokalnych w odniesieniu do zasadniczych dziedzin działalności urbanistycznej i partnerów procesu inwestycyjnego w miastach. Zastosowane mogą być również instrumenty kontroli i ukierunkowania działań mających na celu zachowanie lub restaurację danego obszaru miasta, jako pochodnej rynku nieruchomości i rynku budowlanego.

1.2. Cele, zakres i założenia programu rewitalizacji

Rewitalizacja na obszarach powojkowych to kompleksowy program obejmujący równocześnie przeznaczenia terenu na potrzeby mieszkaniowe, restaurację obiektów zabytkowych i działania zmierzające do ożywienia społecznego i gospodarczego całego obszaru. Podstawowym celem programu rewitalizacji jest kompleksowa odnowa przestrzenna, gospodarcza i społeczna wyznaczonego do rewitalizacji obszaru miasta Grajewo. Ramy czasowe realizacji opisywanego programu powinny być zsynchronizowane z założeniami strategii rozwoju miasta do roku 2015. Rewitalizacji podlegać będzie obszar, o powierzchni ok. 14 ha, obejmujący teren powojkowy. Zakłada się, że wdrożenie programu rewitalizacji rozumianego jako: ochrona, restauracja i kreacja nowych wartości, przyniesie następujące korzyści:

A. przywrócenie ładu przestrzennego na terenie powojkowym poprzez:

- 1) wprowadzenie zabudowy na podstawie planu miejscowego;
- 2) wyburzenie zdekapitalizowanych obiektów i pozyskanie nowych terenów inwestycyjnych;
- 3) dostosowanie nowej architektury do zabytkowej zabudowy jaka jest oraz była na terenie powojkowym (ustalenie zasad oraz wytycznych dla nowej zabudowy);
- 4) stworzenie nowych miejsc rekreacji i wypoczynku;
- 5) zachowanie zieleni wysokiej (zadrzewień);
- 6) utworzenie terenu z zielenią urządzoną (poprzez włączenie istniejącej zieleni wysokiej);
- 7) utworzenie i modernizacja układu komunikacyjnego na terenie powojkowym oraz dróg (ulic) do niego prowadzących;

B. ożywienie gospodarcze terenów powojkowych poprzez:

- 1) aktywizację społeczności lokalnych wokół wspólnych celów;
- 2) ograniczanie skutków bezrobocia na terenie miasta przez prace wykonywane w ramach rewitalizacji;
- 3) ekonomizację zarządzania budynkami i nieruchomościami komunalnymi;
- 4) planową prywatyzację nieruchomości komunalnych;
- 5) przygotowanie oferty inwestycyjnej obejmującej cały obszar lub jego część;
- 6) edukację społeczną;
- 7) lokalizację zróżnicowanych funkcji, od mieszkaniowej, poprzez szkolne do administracyjnych;
- 8) wzrost liczby podmiotów gospodarczych.

C. poprawa jakości życia mieszkańców poprzez:

- 1) poprawę jakości środowiska;
- 2) poprawę warunków mieszkaniowych (uzbrojenie budynków w media);
- 3) utrzymanie terenów zielonych i rekreacyjnych (w tym również ścieżek rowerowych).

Podstawowym celem programu rewitalizacji jest kompleksowa odnowa przestrzenna, gospodarcza i społeczna wyznaczonego do rewitalizacji terenu powojkowego przy ulicy Wojska Polskiego. Ramy czasowe realizacji opisywanego programu powinny być zsynchronizowane z założeniami strategii rozwoju miasta do roku 2015, chociaż górny pułap zasięgu programu należy lokować około roku 2020, podobnie jak w przypadku programu rewitalizacji fragmentu śródmieścia Grajewa.

Cztery cele strategiczne rozwoju miasta Grajewa pokrywają się w pełni z oczekiwaniami władz, jakie wiążą się z wprowadzeniem programu rewitalizacji.

„W trakcie prac nad aktualizacją Strategii podjęto decyzję o przyjęciu czterech zasadniczych celów I rzędu, które są konkretyzacją misji rozwoju miasta. Cele te oznaczono cyframi rzymskimi. Numeracja ta spełnia jednak tylko funkcję porządkującą, nie zaś hierarchizującą. Wszystkie cele są bowiem sobie równe pod względem wagi i znaczenia w strategii rozwoju Grajewa.

Cele strategiczne I rzędu:

- I. Podniesienie konkurencyjności gospodarczej Miasta Grajewa;
- II. Wzrost standardu życia mieszkańców Grajewa;
- III. Ochrona walorów ekologicznych miasta;
- IV. Poprawa ładu przestrzennego i miejskiej infrastruktury technicznej”.

Wyżej wymienione cele korespondują z propozycjami zawartymi w programie rewitalizacji, to jest:

- modernizacja i poprawa infrastruktury technicznej; na terenie powojkowym nie ma pełnego uzbrojenia w podstawowe instalacje; najpoważniejszym problemem jest brak instalacji sanitarnych, przestarzała instalacja elektryczna oraz brak przyjaznego środowiska ogrzewania (cel czwarty strategii);
- tworzenie warunków do rozwoju gospodarczego (pierwszy cel strategii);
- rozwój i modernizacja sieci drożnej przy współpracy międzynarodowej i transgranicznej; brak dróg na linii wschód zachód oraz obwodnicy na linii północ południe ściśle rzutuje na rozwój Grajewa (cel czwarty strategii);
- poprawa warunków życia mieszkańców i stanu bezpieczeństwa publicznego (cel drugi strategii);
- ochrona zasobów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzeni miejskiej; jest pochodną czterech pierwszych celów; na zasoby przyrodnicze rzutuje system ogrzewania mieszkań jak również rodzaj materiałów jakie są wbudowane w budynki (cel trzeci strategii).

1.3. Struktura opracowania

Opracowanie składa się z sześciu zasadniczych części, które przedstawiają się następująco:

CZĘŚĆ A – WPROWADZENIE - obejmuje omówienie przedmiotu i struktury opracowania, celu programu rewitalizacji i zastosowanej metodyki;

CZĘŚĆ B - CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO - dotyczy charakterystyki obecnej sytuacji terenu powojkowego ;

CZĘŚĆ C – PROPOZYCJE - opisuje propozycje rozwiązań przestrzennych .

CZĘŚĆ D — PROGRAM REWITALIZACJI zawiera program rewitalizacji śródmieścia z określeniem zakresu działań rewitalizacyjnych;

CZĘŚĆ E - WYKORZYSTANE INFORMACJE I OPRACOWANIA;

CZĘŚĆ F – SPIS ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH - zawiera załączniki graficzne i fotograficzne. Załączniki zostały wkomponowane w tekst, ilustrując omawianą problematykę.

2. METODYKA

2.1. Zestawienie pojęć i terminologii użytych w opracowaniu

Zgodnie z przyjętą metodologią punktem wyjścia do przygotowania programu rewitalizacji było:

- określenie zasobu materialnych elementów znajdujących się na terenie objętym opracowaniem;
- waloryzację wartości materialnej i znaczenia niematerialnego poszczególnych obiektów,
- określenie gradacji niematerialnych walorów kulturowych;
- wytyczne do działań konserwatorskich, takie jak: zakres (ochrona pełna, ochrona częściowa) i kierunki działań (konserwacja, rekompozycja, integracja, kontynuacja, rewaloryzacja/restauracja).

Dopiero po zrealizowaniu ww. punktów można przystąpić do opracowania programu i zakresu działań rewitalizacyjnych (określenie działań rewitalizacyjnych oraz struktury wdrażania uwzględniającej specyfikę terenu).

Zakłada się, że wdrożenie programu rewitalizacji rozumianego jako: ochrona, restauracja i kreacja nowych wartości, przyniesie następujące korzyści:

Wprowadzenie ładu przestrzennego poprzez:

- poprawę estetyki przestrzeni miejskiej uporządkowanie zabudowy;
- dostosowanie nowej architektury do budynków o walorach kulturowych zabudowy pokoszarowej (ustalenie zasad oraz wytycznych dla nowej zabudowy);
- stworzenie nowych miejsc rekreacji i wypoczynku;
- układ komunikacyjny i ciągi piesze.

Ożywienie gospodarcze miasta poprzez:

- aktywizację społeczności lokalnych wokół wspólnych celów;
- ograniczanie skutków bezrobocia na terenie miasta przez prace wykonywane w ramach rewitalizacji;
- ekonomizację zarządzania nieruchomościami komunalnymi;
- przygotowanie oferty inwestycyjnej obejmującej cały obszar lub jego część;
- edukację społeczną;
- wzrost liczby podmiotów gospodarczych mających swoje siedziby na terenie powojkowym.

Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez:

- poprawę jakości środowiska;
- poprawę warunków mieszkaniowych (uzbrojenie budynków w media);
- podniesienie standardu i jakości usług.

2.2. Pragmatyka postępowania przy obiektach o walorach kulturowych

Wdrożenie programu rewitalizacji na terenie ukształtowanym w wyniku długotrwałej presji antropogenicznej, wymaga odwołania się do problematyki związanej z określeniem zasobu, jego waloryzację i wskazanie wytycznych; konieczne wydaje się przytoczenie szeregu podstawowych pojęć użytych w niniejszym opracowaniu¹.

W Art. 3. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

¹ Rozdział wykorzystuje materiały zawarte a artykule opracowanym przez Radę Ochrony Zabytków przy Ministrze Kultury i Sztuki – Współczesne problemy terminologii i pragmatyki w ochronie i konserwacji zabytków [w:] Kuryer Konserwatorski nr 5/ 1994.

zdefiniowano obiekty stanowiące przedmiot ochrony:

- prace konserwatorskie - działania mające na celu zabezpieczenie i utrwalenie substancji zabytku, zahamowanie procesów jego destrukcji oraz dokumentowanie tych działań;
- prace restauratorskie - działania mające na celu wyeksponowanie wartości artystycznych i estetycznych zabytku, w tym, jeżeli istnieje taka potrzeba, uzupełnienie lub odtworzenie jego części, oraz dokumentowanie tych działań;
- roboty budowlane - roboty budowlane w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, podejmowane przy zabytku lub w otoczeniu zabytku;
- historyczny układ urbanistyczny lub ruralistyczny - przestrzenne założenie miejskie lub wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg;
- historyczny zespół budowlany - powiązaną przestrzennie grupę budynków wyodrębnioną ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcję, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi;
- krajobraz kulturowy - przestrzeń historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka, zawierającą wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze;
- otoczenie - teren wokół lub przy zabytku wyznaczony w decyzji o wpisie tego terenu do rejestru zabytków, w celu ochrony wartości widokowych zabytku oraz jego ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych².

Ta różnorodność pojęć, przekład się na sposoby działania. W zakresie opieki nad budynkiem o walorach kulturowych rozróżnić należy następujące sposoby działania: **ochronę, konserwację i rewaloryzację (restaurację), kontynuację**. Na **rewaloryzację** składają się takie zakresy działań jak: integracja, rekompozycja, rekonstrukcja. Poprzez **kontynuację** rozumie się rekompozycję lub rekonstrukcję w odniesieniu do budowli współczesnych, założeń urbanistycznych i wnętrz, utrzymaną w tradycji regionalnej (regionalizmie).

Poprzez ochronę budynku o walorach kulturowych należy rozumieć się przede wszystkim ustanawianie aktów prawnych oraz podejmowanie na ich podstawie działań administracyjno-porządkowych zmierzających do ustrzeżenia zabytku przed zniszczeniem, wywozem za granicę, utratą wartości zabytkowej na skutek zaniechania czynności mogących temu zapobiec lub skutkiem podjęcia czynności dla osiągnięcia tego celu nieodpowiednich. Stąd np. prawna ochrona obszaru katastralnego, ogrodzenie lub dokonanie opisu tradycji miejsca, bądź wykonanie dokumentacji obiektu. Ochrona zatem jest aktem wzięcia go pod opiekę i utrzymaniem jego stanu.

Poprzez konserwację rozumie się aktywne działanie, zmierzające do permanentnego utrzymywania budynku o walorach kulturowych w określonej niezmienniej postaci, często w całe swej złożoności nawarstwień zachowanej do naszych czasów. Działanie to może dopuścić w konkretnym wypadku do usunięcia niektórych nowych elementów. Może też dopuścić działania nie ingerujące w zasadzie w substancję oraz możliwie też w formę, w wypadku, gdy wymaga tego uratowanie obiektu.

Poprzez rewaloryzację (restaurację) rozumie się przeprowadzone na budynku o walorach kulturowych działania adaptacyjne połączone z jego konserwacją i zmierzające do przywrócenia wartości użytkowej zdekapitalizowanemu obiektowi kubaturowemu. Może to nastąpić drogą bądź przywrócenia tradycyjnego użytkowania, bądź nadania nowego, jednak pod warunkiem doboru nowej funkcji do właściwości i możliwości obiektu, nie zaś na odwrót. Wszystko to zaś celem uniknięcia przekształcenia i ewentualnej rozbudowy ingerującej w formę i substancję obiektu. Termin rewaloryzacja od kilku lat jest zastępowany lub używany zamiennie z terminem

² Zapisy całego artykułu 3 pochodzące z Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zostały zamieszczone w części końcowej opracowania.

restauracja.

Integracja, mająca na celu lokalne scalenie i wyeksponowanie budynku o walorach kulturowych. Działania te odbywać się mogą przy nienaruszaniu oryginalnej formy i substancji, z dopuszczeniem jednak miejscowej rekompozycji lub rekonstrukcji.

Rekompozycja ma na celu przywrócenie budynku o walorach kulturowych lub wnętrza, które w wyniku zniszczeń utraciły pewne elementy lub całe części. Ich dokomponowywanie wynika z motywacji podobnych jak przy rekonstrukcji i odbywa się głównie na zasadzie analogii lub prawdopodobieństwa.

Rekonstrukcja (rekonstrukcja całościowa) ma na celu odtworzenie zniszczonego budynku o walorach kulturowych o znanej i w pełni udokumentowanej postaci. O takim działaniu decydować mogą istotne przesłanki treściowe jak względy historyczne, społeczne czy dydaktyczne. W ramach rekonstrukcji prowadzi się anastylozę; anastyloza jest to odmiana rekonstrukcji występująca w przypadku zachowania się elementów budynków lub wnętrza dających się z powrotem zestawić w pierwotną całość.

Doświadczenia wskazują na konieczność prowadzenia działań konserwatorskich i rewaloryzacyjnych wg sprecyzowanej kolejności postępowania. W najogólniejszym zarysie, mając na względzie przede wszystkim dobro zachowania najwartościowszych obiektów stanowiących o charakterze danego obszaru, należy przyjąć niezmienną kolejność: od poznania zasobu obiektów kubaturowych, przez waloryzację i wytyczne, do projektu i realizacji.

Fazy pragmatyki postępowania:

- 1) **Poznanie** budynku o walorach kulturowych drogą możliwie wszelkich dokumentacji badań tak historycznych, jak formalnych, dotyczących zarówno substancji jak i struktury, to swoiste określenie jego zasobu materialnego, treściowego i funkcjonalnego. Przy tym nieodzownym jest nie tylko poznanie zabytku samego w sobie, ale też jego relacji w stosunku do otoczenia tak materialnego, w tym do krajobrazu, jak i niematerialnego, w tym charakteru środowiska kulturowego.
- 2) **Waloryzacja** polega na skonkretyzowaniu, zdefiniowaniu i zhierarchizowaniu danych, uzyskanych w ramach określenia zasobu. Zatem ustalenie tak hierarchii, ważności elementów, jak i ogółem całości budynku o walorach kulturowych względem otoczenia.
- 3) **Wytyczne**, czyli ustalenie w jakim kierunku winno postępować działanie, można sformułować znając zasób i jego walory. Ustalenie tego ogólnego kierunku pokrywa się z pojęciami z poprzednich rozważań, zmierzając do wyboru: chronić, konserwować czy rewaloryzować (restaurować), a następnie, na jakim z wymienionych zakresów. Złożoność zespołu czy krajobrazu, powoduje, iż wypadnie często ustalać najpierw ogólnie kierunek działania, a z kolei w stosunku do części lub też wybranych obszarów, zespołów dalsze stosowne ukierunkowanie działań. Zatem np. chroniąc zespół czy budowlę, można poddać jego części konserwacji, a nawet przy niejednorodności po części też rewaloryzacji (restauracji). Nie zmienia to jednak przyjętego ogólnie kierunku działania, przy dopuszczeniu jedynie lokalnie innego rodzaju interwencji.

2.3. Metoda opracowania problematyki ochrony wartości kulturowych zastosowana do terenu powojkowego przy ulicy Wojska Polskiego

Metoda zastosowana do niniejszej pracy opiera się ściśle na wytycznych opracowanych przez profesora Janusza Bogdanowskiego³, w której naczelnym celem jest ochrona wartości kulturowych w obrębie określonych uprzednio obszarów. W naszym przypadku jest to teren powojkowy przy ulicy Wojska Polskiego. Opracowanie krajobrazu historycznego za pomocą wyznaczania jednostek architektoniczno-krajobrazowych (JARK) składa się z czterech zasadniczych etapów, które określają kolejno: zasób, waloryzację, wytyczne, plan stref. Etapem zamykającym cztery wspomniane jest opracowanie projektu, a tym przypadku wykorzystanie analiz do opracowania działań rewitalizacyjnych.

Ogólnym założeniem standardowego opracowania jest podział obszaru w jego granicach na względnie jednorodne pod względem ukształtowania, pokrycia i tradycji historycznej, które określa się jednostkami architektoniczno - krajobrazowymi (w skrócie JARK).

Opracowanie zgodnie z metodologią powinno opierać się na niezmienniej pragmatyce postępowania, obejmującej kolejno:

Określenie zasobu, zatem tego, co jako materialne elementy czy całości składają się na ukształtowanie i pokrycie terenu, a wraz z tradycyjnymi elementami niematerialnymi, na środowisko kulturowe czy w pewnych wypadkach też naturalne. Tworzą one łącznie krajobraz, który może być zabytkowy lub z przewagą elementów naturalnych. Podstawę opracowania stanowi określenie zasobu. W ramach zasobu wydziela się osobne obszary nazywane jednostkami: ukształtowania (JU), pokrycia (JP) i wynikające z dzisiejszych przemian - historyczne (JH). Wyznaczenie granic jednostek (JU, JP, JH) daje w efekcie obraz obszarów o złożonej i scalonej strukturze w zakresie ukształtowania, pokrycia i formy historycznej.

Do określenia zasobu wykorzystuje się z naniesieniem na plan w przyjętej skali (w naszym przypadku 1: 500) zależnie od złożoności obszaru dane z zebranych materiałów wyjściowych (wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub posiadających wartości kulturowe). Opracowanie wykonuje się w ujęciu planistycznym.

Waloryzację stanowiącą dalszy ciąg postępowania. W jej ramach następuje określenie jaką wartość materialną i znaczenie niematerialne ma dana jednostka. Podstawowym czynnikiem wpływającym negatywnie na stan zachowania krajobrazu kulturowego jest duże zainteresowanie w postaci budowy obiektów mieszkalnych i rekreacyjnych, rozwój infrastruktury technicznej takich, jak linie napowietrzne - elektryczne i telefoniczne oraz budowa nowych dróg. Zagrożenie niesie również utwardzanie masami bitumicznymi dróg żwirowych. Na etapie waloryzacji przyjęta została ocena jednostek przy użyciu trzech podstawowych modeli: krajobraz zabytkowy, krajobraz współczesny oraz krajobraz mieszany (zabytkowo-współczesny). Kryteriami zakwalifikowania do danego stopnia waloryzacji są: zachowane układy, kompozycje oraz tradycyjna zabudowa.

Waloryzacja oparta została na układzie hierarchicznym. Ujęto ją zgodnie z trzema głównymi rodzajami środowiska w trzy kategorie krajobrazu:

- 1) kulturowego,
- 2) naturalno - kulturowego,
- 3) naturalnego (przyrodniczego).

W przypadku zabudowy Grajewa można mówić o krajobrazie kulturowym.

W każdej z kategorii można ustalić hierarchię wartości form od najbardziej typowych dla danego rodzaju jednostki, aż po ich rudymenty (podstawy). Przy tym uwzględnione są dwa istotne aspekty waloryzacji:

a) Wartości materialnej, w zakresie której mieszczą się formy, zatem stan zachowania, rozplanowania czy kompozycji oraz substancji, czyli stan zabudowy zabytkowej i tradycyjnej;

³ Janusz Bogdanowski, Projekt standardowego opracowania problematyki ochrony wartości kulturowego krajobrazu i środowiska w studium do planu i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, [w:] Krajobrazy 12 (24), Ośrodek Ochrony Zabytkowego Krajobrazu, Warszawa 1996

b) Znaczenia walorów niematerialnych, związanych z historią, tradycją, czy też zwyczajami czy regionalizmem.

Sprzęgając te zagadnienia, powstaje w tym wypadku, przede wszystkim ujęcie od strony walorów kulturowych, które przedstawiono już poniżej w praktycznym i uproszczonym zestawieniu.

Stopień Waloryzacji- Oznaczenie	Ogółem jednostka Architektoniczno- Krajobrazowa	Znaczenie – Modele krajobrazu	Wartość - modele	
			Układ lub kompozycji	Zabudowy tradycyjnej
I	Zabytkowa	Historyczny jednorodny lub nawarstwiony	w pełni czytelny	Dobry i dość dobry
II	Zabytkowa	historyczny jednorodny lub nawarstwiony	czytelny	Różny
III	Zabytkowa	Historyczny nawarstwiony	czytelny	Zaniedbany lub zdegradowany
IV	Współczesna	Współczesny jednorodny	dobry	Dobry
V	Mieszana	Dominujący współczesny stosunkowo harmonizujący z dawnym	czytelny na tle historycznego	Dobry lub dość dobry
VI	Mieszana	Dominujący współczesny sprzeczny z dawnym	Dawny słabo czytelny lub nieczytelny	Zdegradowany

Istotnym elementem przy określaniu wytycznych dla poszczególnych jednostek jest przyporządkowanie stref ochrony konserwatorskiej. W polskiej pragmatyce konserwatorskiej wyróżnia się pięć stref:

A - ochrony rezerwatowej obejmującej pełną ochronę treści historycznych, formy, substancji i stanowisk archeologicznych,

B - ochrony częściowej obejmującej przede wszystkim treści, formy i w możliwym zakresie także substancji,

E - ochrony ekspozycji i elementów, pełnej ochrony ekspozycji i treści historycznych, w odniesieniu zaś do formy ogólne zachowanie charakteru krajobrazowego, ewentualnie pełną ochronę określonych elementów,

AR - archeologiczne,

K - ochrony krajobrazowej i zabezpieczenia otuliny drogą zachowania dominacji form tradycyjnych i harmonijnego nawiązania do nich tak na zasadzie sąsiedztwa, jak i w paśmie ich styków oraz zabezpieczenia właściwej ekspozycji dla stref A i B.

Wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej powinno ułatwić stworzenie koncepcji planu ochrony, rewaloryzacji lub dopuszczenie przekształceń w stosunku do określonych obszarów.

Plan stref ochrony konserwatorskiej, który wynika bezpośrednio z wytycznych. W oparciu o znajomość zasobu jednostek architektoniczno-krajobrazowych, ustala się jakie działania należy podjąć na danym obszarze. Zakres opracowania wytycznych obejmuje trzy stopnie dokładności działania:

- kierunek ogólny
- główne, bardziej szczegółowe sposoby działania
- zakresy indywidualne.

W ramach kierunków ogólnych przyjmuje się następujące podstawowe działania:

- ochrona (OCHR), polegająca na zabezpieczeniu przede wszystkim od strony prawnej,
- konserwacja (KONS), tj. działania zmierzające do utrzymania stanu wartościowej jednostki,
- rewaloryzacja.

W przypadku rewaloryzacji/restauracji proponowane są następujące działania:

- integrację (INTE), tj. kompleks działań, który pozwala na scalanie naruszonych już w pewnych zakresach walorów zabytkowych danego obszaru,
- rekonstrukcję (REKN), tj. działanie polegające na odtworzeniu szczególnie cennych obiektów lub obszarów dobrze udokumentowanych, czyli pozwalających uzyskać materiały do opracowania rekonstrukcji,
- rekompozycję (RKOM), tj. tworzenie właściwego sąsiedztwa dla jednostek o dużych walorach (w odróżnieniu od rekonstrukcji dokomponowanie pewnych elementów lub obszarów, odbywa się na zasadzie analogii lub prawdopodobieństwa),
- kontynuację (KONT), tj. tworzenie harmonijnego otoczenia lub sąsiedztwa w przypadku np. współczesnej zabudowy w pobliżu zabytkowego zespołu.

Całość rozważań ma zgodnie z omawianą metodologią zmierzać do przyjęcia szeregu działań przekładających się na program rewitalizacji.

CZĘŚĆ B - CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO

3. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU REWITALIZACJI

W wyniku reformy administracji, która weszła w życie w 1999 roku, liczące ok. 25 tysięcy mieszkańców miasto Grajewo stało się siedzibą władz powiatu ziemskiego.

Teren powojсковy przy ulicy Wojska Polskiego, ma formę trapezu którego umowną podstawę stanowi ulica Wojska Polskiego (długość tej podstawy to 500 m), bok przeciwny – północny (długość boku 480 m); odległość pomiędzy tymi bokami stanowiąca umowną wysokość trapezu to około 280 m. Teren jest płaski. W środkowej części są wewnętrzne drogi koszarowe. Część z tych dróg jest obsadzona drzewami. Na przedmiotowym obszarze występują rozproszone budynki pokoszarowe oraz wzniesione w późniejszym czasie. W trakcie realizacji jest obiekt Komendy Policji. Łączna powierzchnia obszaru opracowania wynosi ok. 14 ha.

3.1. Zarys historii i przestrzennego rozwoju Grajewa

Grajewo, położone przy dolinie rzeki Ełk (Łek), powstało w XV wieku z inicjatywy księcia mazowieckiego, wielkiego kolonizatora Mazowsza, Janusza I.

Mimo korzystnego położenia miasto przez parę wieków nie rozwijało się tak dynamicznie jak dotychczas. Związane to było z ogólnym kryzysem miast w Polsce tej doby. Miasto dotykały w XVII i XVIII wieku klęski elementarne; zarazy, zniszczenia wojenne, przemarsze wojsk.

W czasie potopu szwedzkiego Grajewo zostało spustoszone; w 1676 r. – po potopie szwedzkim w Grajewie mieszkało zaledwie 35 dorosłych mieszczan na czele z burmistrzem oraz 4 Żydów, także dwóch 2 szlachciców. Dopiero po 32 latach po potopie szwedzkim, w 1688 roku obudowano kościół.

W pierwszej połowie XVIII wieku Grajewo i okolice nękała epidemia tyfusu i dżumy. W roku 1777 Grajewo liczy zaledwie 43 domy i 258 mieszkańców, a 23 lata później (w 1800 roku) liczyło zaledwie 23 domy i 218 mieszkańców.

Po kongresie wiedeńskim Grajewo znalazło się w województwie augustowskim, przemianowanym później na gubernię augustowską w 1837, przemianowaną na suwalską w roku 1867.

Miasto stopniowo rozwijało się. Pewne ożywienie gospodarcze przyniosło przeprowadzenie przez Grajewo, Rajgród, Raczek, później Augustów oraz Suwałki, Kalwarię traktu bitego I rzędu łączącego Warszawę przez Kowno z Petersburgiem (1829).

W czasie powstania styczniowego w okolicy Grajewa stoczono kilka potyczek. Zapewne za wspieranie powstania w 1870 roku miastu odebrano prawa miejskie. Czynnikiem stymulującym rozwój Grajewa przyspieszyła budowa linii kolejowej z Białegostoku do Ełku (Brześć-Królewiec). Jej otwarcie nastąpiło w 1873 roku. Dzięki temu Grajewo stało się ważnym punktem tranzytowym i stacją graniczną przeładunku zboża transportowanego ze wschodu do Niemiec. Nastąpił zarazem rozwój przemysłu (fabryka pasów, tasiemek gumowych).

W roku 1880 w miejscowość było 176 domów i 3800 mieszkańców. W roku 1882 zakończono odbudowę kościoła, który spłonął w 1878 roku.

W latach 1882-1890 zbudowano w Grajewie fabryczkę win Różańskiego, gorzelnia Pawłowskiego, huta szkła Pawłowskiego, fabryka pasów transmisyjnych Pokrojskiego, przekształcona później w fabrykę taśm gumowych W.L. Hepnera, a po wojnie w pasmantę.

W 1894 roku w Grajewie zostały wybudowane koszary, na przedłużeniu ulicy Leśnej (dziś Wojska Polskiego). Stacjonował w nich początkowo 10 pułku dragonów; do miasta przybyli rosyjscy wojskowi wraz z rodzinami. W 1894 roku wybudowano dla nich drewnianą cerkiew pod wezwaniem Świętej Trójcy obok cerkwi zbudowano okazałą dzwonnice) oraz założono cmentarz prawosławny. Cerkiew mogła pomieścić stojących 800 ludzi. Na potrzeby cerkwi koszarowej i budowę ikonostasu przeznaczono 5000 rubli, w pobliżu bocznic kolejowej „potiemskiej platformy”). Garnizon położony w Grajewie Rosjanie nazwali „Obozem Potiomkina”.

W roku 1895 Grajewo liczyło 7651 mieszkańców, którzy mieszkali w 287 domów (w tym 232 drewniane, 10 glinianych i 45 murowanych).

W dniu 15 IX 1914 roku (pierwsza wojna światowa) wojska niemieckie zajęły Grajewo i Szczuczyn

i doszły do przedpoła twierdzy Osowiec. Ofensywa rosyjska zmusiła Niemców do opuszczenia Grajewa. Okupacja niemiecka Grajewa do lutego 1919 roku. W 1918 roku Niemcy przenoszą do Grajewa siedzibę powiatu ze Szczuczyna.

W dniu 4 II 1919 roku dekretem Naczelnika Państwa Grajewa zostało zaliczone w poczet miast.

W okresie międzywojennym Grajewa było siedzibą starostwa szczuczynskiego i liczyło około 9500 mieszkańców. Bliskość granicy z Prusami Wschodnimi wpłynęła na tutejszy rozwój życia gospodarczego.

Przed wybuchem drugiej wojny światowej Grajewa liczyło 10570 mieszkańców, w tym 3846 Żydów.

Po wybuchu II wojny światowej, w nocy z 6 na 7 września 1939 roku, miasto zostało zajęte przez Niemców, a po 21 września znalazło się pod okupacją sowiecką. Wielu mieszkańców w czasie okupacji sowieckiej (1939-1941) zostało wywiezionych na wschód. W czerwcu 1941 roku znów Grajewa zajęli Niemcy. Podczas okupacji aktywnie działał tu ruch oporu. Grajewa spod okupacji niemieckiej zostało oswobodzone 23 stycznia 1945 roku przez armię radziecką.

Z materiałów Biura Odszkodowań Wojennych wynika, że na terenie powiatu grajewskiego w czasie wojny zamordowano 5366 osób. Miasto uległo zniszczeniu w ponad 28%.

Po 1945 nastąpił rozwój gospodarczy, społeczny i kulturalny Grajewa. Decydujące znaczenie miało dogodne położenie miasta na przecięciu trasy kolejowej prowadzącej na linii wschód – zachód, która ułatwiła skomunikowanie Prus Wschodnich włączonych w granice Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej po drugiej wojnie światowej. Drugim ważnym czynnikiem było oparcie produkcji płyt z materiałów drewnopochodnych. Trzecim czynnikiem prawdopodobnie najważniejszym (przynajmniej do czasu przemian polityczno-gospodarczych 1989 roku) była powszechna emigracja zarobkowa w USA.

3.1.1. Jednostki wojskowe

Koszary zlokalizowane we wschodniej części miasta początkowo były użytkowane przez 10 pułk Nowotroicko - Jekatierynosławskiego dragonów armii rosyjskiej. Historia tej jednostki sięga 1708, wtedy został utworzony jekatierynosławski pułk kirasjerów, w 1860 roku jednostka została przemianowana na 10 pułk. W 1907 przemianowany na 4 pułk dragonów imienia feldmarszałka księcia Potiomkina (4-м драгунским Новотроицко-Екатеринославским Генерал-Фельдмаршала князя Потемкина-Таврического.) Pułk uczestniczył w wielu kampaniach, wstąpił się szczególnie w czasie wojny 1812 roku przeciwko wojskom Napoleona, a także w czasie wojny z Turkami w latach 1877-1878. Uczestniczył w kampanii na Prusach w 1914-1915 roku.

Po odzyskaniu niepodległości przez Polskę niepodległości stacjonował tu 9 Pułk Strzelców Konnych. Budynki będące w złym stanie technicznym takie jak drewniana cerkiew zostały rozebrane.

9 Pułk został sformowany 10 X 1921 roku w Hrubieszowie w wyniku reorganizacji pułków biorących udział w wojnie 1920 roku. W jego skład weszła część pododdziałów 1 psk, 2 psk i 4 psk. Początkowo dowództwo 9 psk przebywało w Hrubieszowie, a szwadrony pułku na północno – wschodnich krańcach Polski. Pierwszym dowódcą pułku zostaje płk Franciszek Kaczkowski. Do 1924 pułk podlega DOK IX, ale stacjonuje eksterytorialnie na terenie DOK II we Włodawie, dokąd został przeniesiony w listopadzie 1921. W trakcie pierwszych lat istnienia uzupełniono stany i uporządkowano organizację pułku. W latach 1921-1924 był on pułkiem jazdy dywizyjnej.

Po reorganizacji pułków strzelców konnych w samodzielne oddziały, 24 V 1924 pułk przechodzi do garnizonu Grajewa i Osowiec na teren DOK III. W tymże roku 9 psk wchodzi w skład IX Brygady Kawalerii, którą w 1937 roku przemianowano na Podlaską Brygadę Kawalerii.

W okresie międzywojennym pułk bierze aktywny udział w działaniach Brygady, jak również w życiu społecznym i kulturalnym na terenie powiatu. W dniu 14 maja 1936 roku rozkazem Ministra Spraw Wojskowych 9 psk otrzymuje imię gen. Kazimierza Pułaskiego.

W 1928 roku dowództwo nad pułkiem przejmuje płk dypl. Tadeusz Grabowski, zaś w 1931 zostaje on zastąpiony przez płk Tadeusza Falewicza, pod wodzą którego pułk bierze udział w kampanii wrześniowej 1939 roku. W okresie wojny obronnej 1939 roku pułk walczy w ramach Podlaskiej BK. Początkowo pułk prowadzi działania rozpoznawcze i osłonowe oraz bierze udział w potyczkach nadgranicznych w rejonie Stawiski – Szczuczyn – Grajewa. W dniu 4 IX dwa szwadrony pułku wzmocnione baterią 14 dak i szwadronem tankietek uczestniczą w całodniowym wypadzie Podlaskiej BK na terytorium Prus Wschodnich. Następnie pułk prowadząc działania rozpoznawcze

cofa się wraz z Brygadą na południe. W dniach 8-10 września walczy w rejonie Broku i Ostrowi Mazowieckiej oraz rozpoznaje w kierunku Małkini. W urządzonej w tym okresie zasadzce pułk niszczy kilkanaście pojazdów pancerno - motorowych wroga.

W dniach 12-13 września dochodzi do konfrontacji z XIX Korpusem Pancernym Guderiana. W rejonie Ciemne-Domanowo pułk stacza najcięższą i najkrwawszą ze swoich bitew. W związku z dużymi stratami następuje połączenie 3 i 4 szwadronu, ale pułkowi udaje się uniknąć okrążenia i dotrzeć w rejon Puszczy Białowieskiej, skąd nadal w ramach Podlaskiej BK cofa się na Polesie.

19 września na Wołyńskim Polesiu 9 psk wchodzi w skład SGO "Polesie" gen. Kleeberga. Tam otrzymuje uzupełnienie w amunicji i ludziach. Ostatnia dekada września to marsz w ramach SGO "Polesie" na zachód i nieustające walki z dywersantami i oddziałami radzieckimi. Od 3 do 5 października pułk bierze udział w ostatniej bitwie kampanii wrześniowej pod Kockiem. Wraz z innymi oddziałami Podlaskiej BK stanowi północną osłonę Grupy i w rejonie Wróbliny Starej i Nowej toczy ciężkie walki z oddziałami nadchodzącej niemieckiej 29 DPZmot. Pułk kapituluje w dniu 6 października 1939 roku.

Po klęsce wrześniowej teren wojskowy został zajęty przez Armię Czerwoną. Po ataku niemieckim na Związek Radziecki 22 czerwca 1941 roku wycofujące się oddziały zniszczyły część budynków koszarowych.

Po wojnie w koszarach mieściły się różne jednostki, jednostka JW 3466, 64. Batalion Remontowo-Budowlany *Grajewo*.

W latach 60. zbudowano na tym terenie stację paliw (tzw. MPS), która była jeszcze użytkowana po likwidacji jednostki; została rozebrana w 2008 z uwagi na możliwość skażenia substancjami ropopochodnymi; zbiorniki były w złym stanie technicznym i groziły rozszczelnieniem. Na terenie jednostki w 1992 roku założono Klub Byłych Żołnierzy 9 Pułku Strzelców Konnych i 9 Pułku Strzelców Konnych Armii Krajowej imienia Kazimierza Pułaskiego w Grajewie. Rok później otwarto Izbę Pamięci Narodowej przy Klubie Byłych Żołnierzy 9 Pułku Strzelców Konnych i 9 Pułku Strzelców Konnych Armii Krajowej imienia Kazimierza Pułaskiego w Grajewie.

W roku 1994 Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał decyzję nr 437 w sprawie rozformowania JW 3466. Tereny powojenne zostały przekazane administracji cywilnej.

Od 1 września 1995 roku rozpoczął w budynkach pokoszarowych działalność Zespół Szkół Zawodowych w Grajewie⁴. 29 VI 1997 r. – w 75 rocznicę powstania 9 Pułku Strzelców Konnych odsłonięto obelisk w Grajewie, przy ulicy Wojska Polskiego (w parku)

4 Historia szkoły. W budynku pokoszarowym 1 września 1995 roku otwarto drugą w mieście szkołę średnią - Zespół Szkół Zawodowych. Szkoła została ulokowana w budynkach położonych po wschodniej stronie szosy do Białegostoku przy ulicy Wojska Polskiego 84 zajmowane wcześniej przez wojsko. Likwidacja w 1990 roku jednostki wojskowej i oddanie szkole w użytkowanie terenu oraz zabudowań nie zmieniło przyzwyczajeń mieszkańców miasta. Powszechnie miejsce zwie się koszarami, a szkołę - podchorążówką. W 1996 r. bazę szkoły stanowiły już dwa oddzielne budynki, w których mieściło się 10 sal lekcyjnych, jedno małe pomieszczenie pełniące rolę biblioteki i czytelnia, a także nieco od nich oddalony budynek zaadaptowany tzw. sposobem gospodarczym na salę gimnastyczną i pracownię gastronomiczną.

W 1997 r. rozpoczęto budowę łącznika dydaktycznego (8 klas i pomieszczenia administracyjno- gospodarcze) oraz sali gimnastycznej. W skład Zespołu Szkół Zawodowych wchodzi: Technikum Technologii Żywności (6 oddziałów), Liceum Handlowe (6 oddziałów) i Liceum Techniczne o profilu administracyjno - ekonomicznym (2 oddziały). II Liceum Ogólnokształcące (Klasa humanistyczna, Klasa ogólna, Klasa sportowo-obronna)

W wyniku reformy administracyjnej i wynikających z niej dla samorządów terytorialnych obowiązków organem prowadzącym Zespół Szkół Zawodowych stało się Starostwo Powiatu Grajewskiego.

W dniu 9 września 2000 roku dokonano uroczystego otwarcia części dydaktycznej kompleksu szkolnego oraz nadano Zespołowi Szkół Zawodowych imię 9 Pułku Strzelców Konnych,

3.2. Charakterystyka terenu powojaskowego przy ulicy Wojska Polskiego oraz zasobu obiektów kubaturowych na obszarze opracowania

Na terenie powojaskowym przy ulicy Wojska Polskiego zachowały się następujące obiekty kubaturowe:

- murowany pawilon koszarowy z przełomu XIX i XX (użytkowany przez Państwową Straż Pożarną);
- murowany pawilon koszarowy z przełomu XIX i XX, przebudowany 1995-2000 (użytkowany przez ZSZ);
- drewniany pawilon koszarowy (nieużytkowany);
- murowana wieża ciśnień z przełomu XIX i XX (nieużytkowany);
- budynek gospodarczy z przełomu XIX i XX (nieużytkowany);
- budynek gospodarczy z przełomu XIX i XX (użytkowany przez ZSZ);
- piwnica pocz. XX w. (nieużytkowany).

Na terenie miasta Grajewo nie ma obiektów, które są zabytkami o znaczeniu ponadlokalnym.

W zainteresowaniu służb konserwatorskich na terenie miasta, czyli obiektami najcenniejszymi pod względem zabytkowym według stanu z dnia 31.12.2008, podlegającymi ochronie są:

- zespół kościoła par. , nr rej.: A-384 z 31.01.1989: w tym:kościół p.w. Świętej Trójcy, 1878-82, dzwonnica, 4 ćw. XIX w., plebania, 1885 r.,
- cmentarz rzym.-kat., XIX-XX, nr rej.: 365 z 18.04.1988
- kaplica grobowa Wilczewskich, 1839, nr rej. 365 z 18.04.1988:
- dworzec kolejowy, 1873, nr rej.: A-288 z 17.06.1987
- wodociągowa wieża ciśnień, kolejowa, 1896, nr rej.: A-153 z 17.10.2006
- szkoła, ul. Elcka 11, ok. 1920, nr rej.: A-499 z 12.10.1993
- 2 domy mieszkalne urzędników kolejowych, ul. Piłsudskiego 14-16, 1882, nr rej.: A-500 z 15.10.1993
- dawny urząd celny, ul. Strażacka 6b, 1895, nr rej.: A-9 z 31.12.1999
- szkoła, ul. Szkolna 12, 1929-1932, nr rej.: A-545 z 27.06.1996
- kasyno oficerskie, ul. Wojska Polskiego 72, 1910, nr rej.: A-179 z 9.01.2008

Z powyższego zestawienia wynika, że jednym z budynków wpisanych do rejestru zabytków jest budynek pokoszarowy, który znajduje się w sąsiednim kwartale zabudowy pomiędzy ulicą Wojska Polskiego a torami trasy Elk – Grajewo.

4. ZABUDOWA OBSZARU OPRACOWANIA

Historycznie ukształtowany zespół koszar na przełomie XIX i XX wieku przetrwał do chwili obecnej w formie szczątkowej . Zespół dawnych koszar przecina droga o znaczeniu krajowym, a na jego południowym skraju trasa kolejowa, która biegnie z Elku do Białegostoku. Teren powojaskowy ogrodzony jest betonowym parkanem z elementów powtarzalnych, wykonanym w latach 60-tych XX wieku.

Zespół ten na podstawie planu miejscowego od kilku lat jest stopniowo zagospodarowywany. Część budynków została adaptowana na potrzeby społeczne, w tym: Zespół Szkół Zawodowych, Państwowa Straż Pożarna. Na obrzeżach tego terenu przy ulicy Wojska Polskiego w trakcie realizacji jest Komenda Policji Państwowej. Od strony ulicy 9. Pułku znajdują się pawilony sklepowe.

4.1. Zasób obiektów o walorach kulturowych na obszarze opracowania

Zespół budynków na obszarze opracowania należy określać jak krajobraz kulturowy, jednak dawne, historyczne formy nie mają tutaj charakteru dominującego z uwagi na wyburzenie większości budynków koszarowych już w czasie II wojny światowej. Definicja tego - pojęcia mieści się zapisie w Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w artykule 3. pkt.14. Krajobraz kulturowy to przestrzeń ukształtowana w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze. Takie określanie obszaru powojkowego nie niesie za sobą żadnych konotacji formalno-prawnych, które miały by związek ze szczególną ochroną tego obszaru.

4.2. Zagrożenia dla obiektów kubaturowych o walorach kulturowych

Zagrożenia dla obszaru powojkowego dotyczą nielicznych zachowanych obiektów pokoszarowych oraz zieleni urządzonej. Stan techniczny budynków o walorach kulturowych jest zróżnicowany, obok budynków użytkowanych (PSP, ZSZ), których stan jest bardzo dobry pod względem technicznym, są obiekty w stanie dostatecznym lub złym – budynki gospodarcze i inne obiekty pomocnicze oraz obiekty zagrożone, jak drewniany pawilon koszarowy.

5. WNĘTRZA ARCHITEKTONICZNO ARCHITEKTONICZNE OBSZARU OPRACOWANIA (WAK) OKREŚLENIE JEDNOSTEK ARCHITEKTONICZNO KRAJOBRAZOWYCH I KWARTAŁÓW ZABUDOWY OBSZARU OPRACOWANIA I JEGO OTULINY

Terenowi powojkowemu przy ulicy Wojska Polskiego przyporządkowano jeden spośród sześciu modeli wartościujące stopień przekształcenia historycznej zabudowy w obrębie całego terenu powojkowego⁵. Jest to stopień V odnoszący się do modelu mieszanego, w którym architektura współczesna jest dominująca a jednocześnie harmonizująca z dawną zabudową. Do poszczególnych obiektów kubaturowych można przyporządkować inne stopnie określające ich charakter historyczny (patrz podrozdział 8.6).

6. ZIELEŃ NA OBSZARZE OPRACOWANIA

Zieleń na omawianym obszarze zachowała formę urządzonej. Zieleń wysoka (drzewa) jest rozmieszczona wzdłuż wewnętrznych dróg koszarowych. Obsadzona drzewami jest również ulica Wojska Polskiego. Na terenie powojkowym przeważają drzewa liściaste – klony, brzozy, jesiony, topole. Występują tu również dzikorosnące krzewy. Topole są wieku lat 40 (żywołność tego gatunku nie przekracza 100 lat). W przypadku przyjęcia programu utrzymania zieleni, konieczna będzie systematyczna wymiana drzewostanu na gatunki wolno rosnące (dęby, lipy, graby, jesiony).

7. ŚRODOWISKO SPOŁECZNE

⁵ Zgodnie z metodyką opracowaną przez prof. J.Bogdanowskiego wyznacza się sześć modeli określające krajobraz kulturowy, patrz porozdz. 2.3.

7.1. Tendencje demograficzne

Czynnikami mającym bezpośredni wpływ zagospodarowanie terenu powojkowego są określone czynniki demograficzne występujące na terenie miasta Grajewo. Teren powojkowy nie ma obecnie stałych mieszkańców.

Ludność na terenie Grajewo według danych z 30 czerwca 2005 przedstawia się następująco:

Opis	Ogółem		Kobiety		Mężczyźni	
	osób	%	osób	%	osób	%
jednostka						
populacja	22 708	100	11746	51,7	10962	48,30%
powierzchnia	18,93 km ²					
gęstość zaludnienia (mieszk./km ²)	1199		620		579	

Dane z 31 grudnia 2007:

Opis	Ogółem		Kobiety		Mężczyźni	
	osób	%	osób	%	osób	%
jednostka						
populacja	22 347	100	11 554	51,7	10 793	48,3
powierzchnia	18,93 km ²					
gęstość zaludnienia (mieszk./km ²)	1 180,5		610,4		570,2	

Na przestrzeni dwóch lat nastąpił spadek liczby mieszkańców Grajewo o 361 osób co stanowi 1,59%. Przy tej wielkości populacja jest to znaczący spadek. Statystyki nie uwzględniają emigracji zarobkowej do krajów Unii Europejskiej (Wielka Brytania, Irlandia, itd.).

Populacja charakteryzuje się stałą przewagą liczby kobiet. Na przestrzeni lat 2005 -2007 udział kobiet w ogólnej liczbie ludności nie uległ zmianie, podobnie jak udział mężczyzn. Według danych z roku 2002, średni dochód na mieszkańca wynosił 1273,17 zł.

Informacja o sytuacji na rynku pracy wg stanu na koniec września 2007 roku.

Zarejestrowani bezrobotni

Gmina	Liczba bezrobotnych wg stanu na koniec września		Wzrost / spadek (+/-)	
	2006r.	2007r.	w liczbach	w %
Miasto Grajewo	2355	1982	- 373	- 15,8

Bezrobotne kobiety

Gmina	Liczba bezrobotnych kobiet wg stanu na koniec września		Wzrost / spadek (+/-)	
	2006r.	2007r.	w liczbach	w %
Miasto Grajewo	1299	1126	- 173	- 13,3

Stopa bezrobocia w końcu sierpnia 2006r. wynosiła dla powiatu grajewskiego 23,6% liczby ludności czynnej zawodowo (w Polsce - 15,5%, w województwie podlaskim - 13,5%). W sierpniu br. znacznie zmniejszyła się stopa bezrobocia w Polsce w stosunku do sierpnia 2006r. (12%),

również zmniejszyła się w województwie podlaskim (10,9%) i powiecie grajewskim (21,2%). Grajewo jako największy ośrodek miejski jest też miejscem grupującym największą liczbę miejsc pracy. Tak wysoka stopa bezrobocia pokazuje słabość ekonomiczną miasta, a niewielkie zmiany struktury zatrudnienia pokazują trwałość stanu kryzysu jaki ograńia ten ośrodek.

7.2. Stan bezpieczeństwa publicznego

Do ważnych uwarunkowań społecznych programu rewitalizacji należy stan bezpieczeństwa publicznego na terenie miasta. Jak wynika z licznych badań, jednym z negatywnych zjawisk kryzysowych w gospodarce oraz spadku poziomu życia mieszkańców jest wzrastająca liczba różnego typu przestępstw i wykroczeń oraz wiążący się z tym brak poczucia bezpieczeństwa.

Największy udział w ogólnej liczbie przestępstw stanowią włamania, zwłaszcza do samochodów, mieszkań oraz obiektów handlowych. Druga grupa przestępstw to kradzieże i przestępstwa gospodarcze.

Przyczynę ogólnego wzrostu liczby przestępstw należy upatrywać w dużym bezrobociu na terenie miasta, silnej demoralizacji części lokalnej społeczności i alkoholizmowi, wzmagającemu agresję i prowadzącemu do czynów kryminalnych.

Omawiany obszar nie należy do najbardziej zagrożonych przestępczością.

7.3. Omówienie ankiety wykonanej na obszarze opracowania

Zespół autorski na potrzeby programu rewitalizacji terenu powojkowego zrezygnował z przeprowadzenia ankiety. Na analizowanym terenie nie ma mieszkańców, a znajdujące się tutaj budynki są zarządzane przez instytucje państwowe, nie posiadające możliwości samodzielnego decydowania o nieruchomości, którą użytkują.

Czynnikami mającym bezpośredni wpływ na zagospodarowanie terenu powojkowego są określone czynniki demograficzne występujące na terenie miasta Grajewo. Teren powojkowy nie ma obecnie stałych mieszkańców. Zebrane dla potrzeb opracowania strategii rozwoju Grajewo informacje na próbie 500 dorosłych i 500 młodzieży w wieku szkolnym pokazują, że respondenci tej ankiety są gotowi na podjęcia działań na rzecz rozwoju miasta.

8. WALORYZACJA PRZESTRZENI KULTUROWEJ

Punktem wyjścia dla programu rewitalizacji jest określenie walorów tej Grajewo. W przypadku analizowanego obszaru walorem o znaczeniu zabytkowym są zachowane pawilony koszarowe.

Z analizowanym obszarem bezpośrednio sąsiaduje zabudowa o zróżnicowanej formie od architektury wielkokubaturowa.

8.1. Walory krajobrazowe kwartału zabudowy

Analiza wartości krajobrazowych i ekspozycyjnych terenu powojkowego pozwala stwierdzić, że teren ten z zielenią wysoką i rozproszoną zabudową stanowi dobre tło ekspozycyjne dla osiedla z domami wielorodzinnymi oraz jednorodzinnymi. Zachowana zieleń wysoka i niska jest istotnym wyróżnikiem w stosunku do innych części miasta, gdzie zieleń nie jest elementem dominującym, ani nawet równoważnym w stosunku do zabudowy. Analizowany teren powojkowy jako obszar o niewielkich walorach historycznych i architektonicznych posiada zieleń skupioną wzdłuż wewnętrznych dróg koszarowych.

Bardziej szczegółowe analizy ciągów ulicznych, wewnątrz zabudowy oraz terenów sąsiadujących, pozwoliły rozpoznać i zwaloryzować poszczególne budynki jak i elementy przyrodnicze.

Do najbardziej wartościowych z punktu widzenia ekspozycyjnego układów ogólnodostępnych należy pawilon koszarowy użytkowany przez Straż Pożarną oraz wieża ciśnień. Jedyny zachowany drewniany pawilon koszarowy zasługuje na uwagę pomimo stanu technicznego, który można określić jako zadowalający.

8.2. Usługi i handel na obszarze opracowania

Na analizowanym obszarze usługi i handel nie stanowią elementu dominującego. Jednak w bezpośrednim sąsiedztwie przy ulicy 9 Pułku Strzelców Konnych są zlokalizowane obiekty handlowe obsługujące przede wszystkim osiedle mieszkaniowe.

8.3. Ochrona i użytkowanie przestrzeni kulturowej

Prawna ochrona zasobów zabytkowych i kulturowych funkcjonuje na terenie Grajewa od lat 80. ubiegłego wieku, to jest od czasu wpisu do rejestru zabytków województwa białostockiego decyzją kilku zabytków architektury i budownictwa poza analizowanym obszarem (m.in. zespół kościoła parafialnego p.w. Trójcy Przenajświętszej, brama cmentarna murowana, wieża ciśnień, drewniane domy z XIX wieku, kaplica grobowa Wilczewskich na cmentarzu katolickim, zajazd, dworzec kolejowy, dwie kapliczki przydrożne).

8.4. Degradacja przestrzeni kulturowej oraz zagrożenia dla zabudowy historycznej i układu przestrzennego

W obecnej chwili nie można wskazywać zjawisk negatywnych, które mają wpływ na degradację przestrzeni na analizowanym obszarze. Zespół dawnych koszar został rozebrany przed wieloma laty, a rekonstrukcja dawnych obiektów nie ma żadnego uzasadnienia. Rekonstruowanie obiektów byłoby uzasadnione w przypadku przyporządkowania im określonych wartości estetycznych, historycznych etc.

Ruch pojazdów samochodowych i kolejowy przebiega przez miasto w pobliżu obszaru wskazanego do objęcia programem rewitalizacji. Nie stanowi on zagrożenia dla przedmiotowego obszaru, ale istnieje konieczność wprowadzenia większej ilości połączeń drogowych z tym terenem, aby włączyć go w strukturę drogową miasta.

Na obszarze powojkowym muszą powstać ulice, chodniki, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne. Osnową dla tych elementów infrastruktury powinny być istniejące drogi koszarowe wraz z obsadzeniami. W czasie prac drogowych należy unikać niszczenia systemu korzeniowego drzew.

8.5. Wartości krajobrazowe i ekspozycyjne

Na terenie powojkowym dokonano analizy podstawowych elementów zagospodarowania terenu, rzutujących na wartości zabytkowe i kulturowe. Przyjęto jako zasadę waloryzację ukierunkowaną

na zachowanie tkanki historycznej i działania rewitalizacyjne.

W związku z koniecznością przygotowania terenu powojkowego do nowoczesnych funkcji, dokonano wstępnego określenia przydatności poszczególnych jego fragmentów (a także obiektów w nich występujących) do realizacji nowych celów w sposób zapewniający zachowanie wartości historycznych. Wartości te powinny być wydobyte i podkreślone, jako odrębność ukształtowana historycznie w otaczającej i rozwijającej się strukturze zabudowy miasta.

W ramach analizy wartości krajobrazowych i ekspozycyjnych ciągów ulicznych wewnątrz zabudowy (kwartałów) oraz terenów sąsiadujących, dokonano rozpoznania i waloryzacji poszczególnych budynków jak i wyodrębniających się układów przestrzenno-przyrodniczych.

Do najbardziej wartościowych układów z punktu widzenia ekspozycyjnego należy zieleń wysoka towarzysząca wewnętrznym drogom koszarowym. Zajmuje ona przede wszystkim środkową część tego terenu. Ważnym elementem przestrzennym jest także nieczynna wieża ciśnień. Stanowiła ona dominantę przestrzenną. Obecnie ukryta jest wśród starodrzewu.

Rewitalizacja wartościowych pod względem historycznym obiektów powinna być związana z utrzymaniem i rozwojem funkcji o wysokiej atrakcyjności i zapotrzebowaniu społecznym. Na analizowanym obszarze do wartościowych obiektów należą pawilony koszarowe, które powinny być poddane zabiegom konserwatorskim (konserwacja, rekonstrukcja czy restauracja).

Zabiegi restauracyjne na omawianym obszarze mogą dotyczyć jedynie drewnianego nieużytkowanego pawilonu koszarowego oraz wieży ciśnień.

Pozostały teren powinien być przeznaczony do następujących celów:

- zagospodarowanie zielenią urządzoną, która powinna być dokomponowana do istniejącej zieleni wysokiej; docelowe przekształcenie części tego terenu w mały park osiedlowy;
- wprowadzenie drobnoskalowej zabudowy z funkcją usługowo-mieszkalną, którą należy zintegrować przestrzennie z zachowaną zabudową pokoszarową. W nowej zabudowie funkcja mieszkaniowa powinna być dominująca.

Należy rozważyć włączenie do programu rewitalizacji terenu powojkowego, obiektu pokoszarowego znajdującego się poza omawianym terenem - budynek kasyna, który jest objęty ochroną konserwatorską. Zachowanie elewacji z detalem i formy budynku wymaga podjęcia przy nim kompleksowych zabiegów konserwatorskich.

8.6. Kwartały zabudowy – zasoby, waloryzacja i wytyczne dla obiektów kubaturowych oraz przestrzeni kulturowej

Lp.	Nazwa nieruchomości	Własność	Waloryzacja*	Wytyczne	Rodzaj Zakres	Stan techniczny obiektów	Uwagi
1	Pawilon koszarowy	Skarb Państwa	III	B	KONS/ KONT	b.dobry	PSP
2	Pawilon koszarowy	komunalny	III	B	KONS/ KONT	dostateczny	Obiekt nie jest użytkowany
3	wieża ciśnień	komunalny	III	B	REW	dostateczny	Obiekt nie jest

							użytkowany
4	budynek gospodarczy	komunalny	V	E	SAN	zły	Obiekt nie jest użytkowany
5	piwnica	komunalny	V	B	REW	dostateczny	Obiekt nie jest użytkowany
6	pawilon koszarowy		V	E	KONT	dobry	użytkowany przez ZSZ
7	budynek gospodarczy		V	E	KONT/ SAN	dostateczny	
8	kasyno oficerskie, ul. Wojska Polskiego 72		III	A	KONS/ KONT	dostateczny	Poza terenem opracowania, obiekt zachował cechy zabytkowe, reprezentuje formę i detal typowy dla tego zespołu koszar
9	Obszar zieleni wysokiej		IV	K i E	KONS/ KONT	dobry	

Wykaz skrótów:

AD - adaptacja dachu na cele użytkowe lub mieszkalne przy jednoczesnym zakazie wprowadzania dodatkowych lukarn, które mogłyby zniekształcić sylwetę obiektu.

BK - bieżąca konserwacja.

INF - wprowadzenie c.o. z sieci komunalnej.

INT - podjęcie działań o charakterze integracyjnym w stosunku do części wnętrza zajętej przez degradującą gospodarczą zabudowę. Integracja, mająca na celu lokalne scalenie i wyeksponowanie zabytkowego układu przestrzennego, przy jednoczesnym uzupełnienia braków zabudowy niebudzące wątpliwości uzupełnienia. Działania te odbywać się mogą przy nienaruszaniu oryginalnej formy i substancji.

KAT - zachowanie układów katastralnych, a wraz nimi ogrodów i łąk.

KON - konserwacja budynków o formach stylistycznych objętych ochroną prawną lub o formach stylowych.

KT - kontynuacja – rekompozycja lub rekonstrukcja w odniesieniu do budowli współczesnych, założeń urbanistycznych i wnętrz, utrzymana w tradycji regionalnej.

MIESZ - zabezpieczenie mieszkań zastępczych.

OP - opracowanie indywidualnej dokumentacji konserwatorskiej dot. budynku głównego.

PLOM - wprowadzenie zabudowy „plombowej” w pierzei ulicy i w obrębie podwórza.

REK - rekompozycja wnętrza na zasadzie analogii do wnętrz sąsiednich, typowych dla układu śródmieścia Suwałk (przywrócenie elementów, które w wyniku przekształceń lub zaniechania zostały utracone. Ich dokończonywanie powinno odbywać się głównie na zasadzie analogii do sąsiadującej zabudowy o wartościach zabytkowych i kulturowych lub w oparciu o badania historyczno-konserwatorskie).

REM - wymiana pokrycia dachowego na blachę w ramach działań konserwacyjnych obejmujących budynek główny i oficyny mieszkalne.

REW – restauracja - działania adaptacyjne połączone z konserwacją obiektu.

RKON - rekonstrukcja elewacji budynku głównego tj., przywrócenie elementów, które w wyniku przekształceń lub zaniechania zostały utracone.

SAN - sanacja wnętrza z elementów dysharmonizujących z zabudową tradycyjną. Szczegółowe zasady sanacji i elementy poddane sanacji określić powinna inwentaryzacja urbanistyczno – architektoniczna przeprowadzona przed sporządzeniem planu zagospodarowania przestrzennego

dla kwartału lub części kwartału, w którym znajduje się omawiane wnętrze.

SP - sprzedaż nieruchomości (prywatyzacja); środki ze sprzedaży powinny zasilić fundusz budownictwa komunalnego, mieszkańcy przeniesieni do zasobów komunalnych; nowy właściciel obiektu musi przyjąć wytyczne kierunkowe i szczegółowe; przeniesienie mieszkańców do mieszkań komunalnych poza obszar objęty rewitalizacją.

URB - opracowanie planu zagospodarowania będącego wynikiem np. rozstrzygnięcia konkursu urbanistycznego dla tego wnętrza.

US - usunięcie budynku gospodarczego, oczyszczenie parceli z zabudowy zdekapitalizowanej o formach bezstylowych.

UZ - utrzymanie zapisów ochrony prawnej.

UZAS - utrzymanie obiektu, parceli w zasobach komunalnych.

WB - wyburzenie istniejącego obiektu; opracowanie dokumentacji uwzględniające zintegrowanie z zabudową o walorach kulturowych.

WYDZ - wydzielenie przestrzeni podwórka przez stałe ogrodzenie.

ZAN - zaniechanie wprowadzenia zabudowy „plombowej” pomiędzy budynkami.

ZS - zachowanie skali (zakaz nadbudowy).

* Stopnie waloryzacji modeli zabytkowych:

I zabytkowy - historyczny jednorodny lub nawarstwiony; układ kompozycji w pełni czytelny, wartość zabudowy tradycyjnej - dobra i dość dobra

II zabytkowy - historyczny jednorodny lub nawarstwiony; układ kompozycji czytelny; wartość zabudowy tradycyjnej – różna

III zabytkowy – historyczny nawarstwiony; układ kompozycji czytelny; wartość zabudowy tradycyjnej - zaniedbana lub zdegradowana

IV współczesny – współczesny jednorodny; układ kompozycji dobry; wartość zabudowy tradycyjnej – dobra

V mieszany – dominujący współczesny stosunkowo zharmonizowany z dawnym; układ kompozycji czytelny na tle historycznego; wartość zabudowy tradycyjnej – dobra lub dość dobra;

VI mieszany – dominujący współczesny sprzeczny z dawnym; układ kompozycji dawny słabo czytelny lub nieczytelny; wartość zabudowy tradycyjnej – zdegradowana.

Wytyczne – zakres ochrony:

A - ochrona pełna (rejestr zabytków),

B – ochrona częściowa (gminny wykaz zabytków, zapis w planie miejscowym),

K – ochrona krajobrazowa,

E – ochrona ekspozycji,

CZĘŚĆ C – PROPOZYCJE

9. DZIAŁANA W RAMACH PROGRAMU REWITALIZACJI

Realizacja programu rewitalizacji jest ściśle uzależniona od warunków ekonomicznych, przyjętego zakresu działań oraz założonego pułapu czasowego jego realizacji. Celowe wydaje się skorelowanie zakończenia programu rewitalizacji z założeniami zawartymi w strategii rozwoju Grajewa, tj. zakończenie programu w roku 2015, przynajmniej w I etapie. Jednak sugerowane jest wydłużenie pułapu czasowego do roku 2020. Jednocześnie działania rewitalizacyjne należy skorelować z możliwościami pozyskania środków finansowych ze źródeł europejskich oraz od inwestorów prywatnych. Jako inwestorów prywatnych należy rozumieć podmioty prywatne, które byłyby gotowe utworzyć formę partnerstwa publicznoprawnego lub inwestować samodzielnie. Działania rewitalizacyjne zostały podzielone na trzy zakresy, tj.:

➤ **kierunek ogólny,**

- **wytyczne architektoniczne,**
- **działania szczegółowe.**

Kierunek ogólny

Program rewitalizacji na terenie powojkowym powinien obejmować następujące zadania:

- opracowanie programu prywatyzacji obszaru – skorelowanie tego programu ściśle z obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego,
- opracowanie szczegółowego programu usług miastotwórczych (usługi, handel, kultura, edukacja),
- zachowanie historycznych obiektów powojkowych jako „świadków historii”,
- inicjatywy lokalne tworzenia miejsc pracy związanych z kulturą, usługami dla ludności oraz ochroną środowiska,
- ochrona zasobów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzeni miejskiej dla potrzeb ogólnospołecznych (komunikacja i rekreacja).
- opracowanie programu ochrony zieleni,
- włączenie istniejącej zieleni do zaprojektowanego obszaru zieleni urządzonej,
- usunięcie i utylizacja istniejącej powojkowej kanalizacji ściekowej i wodociągowej (nie ma danych o materiałach, z których je wykonano),
- realizacja pełnego uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej;
- położenie terenu powojkowego przy drodze prowadzącej do przejść granicznych z Białorusią i Litwą daje możliwości rozwoju współpracy międzynarodowej i transgranicznej i jest szansą na ożywienie tego obszaru;
- wdrażanie systemów zarządzania energią pozwalających na efektywniejsze jej wykorzystanie (być może budowa autonomicznego systemu ogrzewania lub zasilania w energię, niezależnego od sieci komunalnej),
- promowanie wykorzystania nowoczesnych technologii (w tym systemów przetwarzania danych, materiałów).

Wytyczne architektoniczne

Przy pracach projektowych należy stosować następującą klasyfikację:

- budynki należy zachować z racji walorów architektonicznych;
- budynki zdekapitalizowane o niewielkich wartościach architektonicznych, które mogą być adaptowane;
- budynki zdekapitalizowane o niewielkich wartościach architektonicznych, które mogą być wyburzone;
- budynki zdekapitalizowane nie posiadające żadnych wartości architektonicznych, które muszą być wyburzone.

Ponadto proponuje się przyjęcie zasady dotyczącej wytycznych dla obiektów pokoszarowych, tj.:

- prace budowlane w budynku muszą być poprzedzone opracowaniem studialnym architektoniczno - konserwatorskim w celu uniknięcia zniszczenia zabytku;
- wysokość budynków pokoszarowych nie powinna być wyższa niż wieży ciśnień, może zostać zwiększona (zmieniona) jedynie po przeprowadzeniu bardziej szczegółowych analiz ekspozycji nowo wznoszonego obiektu, które dadzą taką delegację do prac projektowych.

Działania w oderwaniu od kontekstu przestrzennego zmuszają do opracowania na etapie projektowania przepisów regulujących zagospodarowanie przestrzeni użyteczności publicznej, czyli odnoszące się do ulic, placów, miejsc parkowania, przestrzeni zielonych.

Równocześnie należy uwzględniać przypadki szczególne, takie, które odnoszą się do:

- użytkowania gruntów niezgodnych z wytycznymi,
- szczególne wykorzystanie komunikacji na terenie objętym opracowaniem,
- wejść do budynku lub na teren posesji,
- sposób umieszczenia widocznych elementów instalacji,

- sposobu wydzielenia zespołu poprzez jego ogrodzenia przy jednoczesnym zakazie grodzenia parceli wewnątrz zespołu.

Ujednolicenie materiałów i technik stosowanych w modernizacji (czytaj pracach konserwatorskich) dla budynków objętych ochroną jest koniecznością.

Proponuje się przyjęcie następujących zasad dla obiektów istniejących i nowo wznoszonych:

- przy budowlanych pracach konserwatorskich należy stosować materiały używane przy budowie lub przebudowie stanowiących element nawarstwień historycznych;
- budynki dołączane (dostawiane) do obiektów zabytkowych powinny w sposób czytelny wyróżniać się; należy unikać „udawania” przez nowe budynki zabytków;
- w przypadku modernizacji budynków należy unikać nieodwracalnego usuwania elementów, które w przekonaniu inwestorów lub projektantów są całkowicie zbędne (np. wyburzanie ścian kominowych zajmujących sporo miejsca wewnątrz budynku, przebudowa więźby dachowej w celu uzyskania większej funkcjonalności poddasza);
- wysokość budynków bezpośrednio sąsiadujących z budynkami zabytkowymi nie może przekraczać w przypadku ścian wysokości do gzymsu wieńczącego elewację oraz odnośnie wysokości dachu do wysokości kalenicy budynku zabytkowego;
- materiały stosowane do budowy zewnętrznych części budynków powinny być podobne do materiałów, z jakich są zbudowane pawilony koszarowe (cegła, drewno).

Działania szczegółowe

Programem rewitalizacji może zostać zrealizowany jedynie na zasadzie synergii działań. należy połączyć go przyjęciem zasady utrzymania lub zbycia majątku komunalnego na analizowanym obszarze. Analizy dotyczące programu rewitalizacji na terenie powojkowym doprowadziły do wskazania jednego możliwego działania służącego zagospodarowaniu tego terenu zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Propozycje działań szczegółowych odnoszą się do określenia zasięgu prywatyzowanych nieruchomości komunalnych, etapów realizacji programu oraz aspektów ekonomicznych.

9.1. Warianty określające udział nieruchomości stanowiących własność komunalną w obrębie kwartału zabudowy.

Przekształcenia przestrzenno-funkcjonalnych należy połączyć z przyjęciem zasady utrzymania lub zbycia majątku komunalnego na analizowanym obszarze. Analizy dotyczące programu rewitalizacji na obszarze powojkowym, doprowadziły do wyłonienia trzech wariantów określających ilość nieruchomości komunalnych na analizowanym obszarze. Drogi, chodniki, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne muszą pozostać niezależnie od poziomu sprywatyzowania nieruchomości własnością komunalną.

Założono, że program rewitalizacji realizowany w latach 2009-2020 mógłby opierać się na jednym z wariantów:

A – Sprzedaż wszystkich zasobów komunalnych. W ramach programu rewitalizacji zostaną sprzedane wszystkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane stanowiące własność komunalną z wyjątkiem dróg i tereny obsadzone zielenią (drzewa i krzewy).

Wariant ten oznacza sprzedaż wszystkich zasobów komunalnych - wdrożenie programu prywatyzacji mienia komunalnego na terenie powojkowym wymaga rozpoznania rynku nieruchomości oraz partycypacji społecznej w procesie rewitalizacji (w tym zdefiniowanie potencjalnych inwestorów pożądanym na tym terenie).

B- Utrzymanie wszystkich zasobów komunalnych – władze miasta utrzymują wszystkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane stanowiące własność komunalną;

Wariant B oznacza utrzymanie i rewitalizacja kulturowych budynków komunalnych – obiekty wymagające remontu – pawilon koszarowy i wieża ciśnień – zostaną wyremontowane ze środków komunalnych lub pozyskanych przez władze miasta z innych źródeł.

C – Mieszany. Istotą jego jest elastyczne traktowanie struktury własnościowej, tj. brak założenia podstawowego w zbywaniu lub utrzymaniu mienia komunalnego na terenie powojkowym. Ten wariant opiera się na: prywatyzacji, rozumianej jako sprzedaż zasobów komunalnych lub udziału we wspólnotach wybranych obiektów i nieruchomości, określeniu kolejności działań rewitalizacyjnych, partycypacji społecznej, odnoszącej się do dotychczasowych mieszkańców kwartału oraz do nowych inwestorów i użytkowników, pozyskaniu dla programu rewitalizacji środków finansowych z funduszy Unii Europejskiej, aktywnym wpływaniu na zakres i formy działań rewitalizacyjnych.

CZĘŚĆ D - PROGRAM REWITALIZACJI

10. PROGRAM REWITALIZACJI

10.1. Opis programu rewitalizacji

Stopień przekształceń oraz integralność obszaru pod względem funkcjonalno-przestrzennym przy jednoczesnym braku problemów społecznych skłania do odrzucenia wprowadzania propozycji wariantowych. Propozycje działań rewitalizacyjnych skupiają się przede wszystkim na sferze zarządzania tym terenem.

10.2. Etapy realizacji programu

Realizacja programu wymaga założenia określonych ram czasowych oraz wskazania rodzaju działań, które pomogą w osiągnięciu celów programu.

Realizacja programu wymaga wsparcia finansowego spoza budżetu miasta. Tak zwane programy pomocowe dają możliwość pozyskania takich środków. Biorąc pod uwagę możliwości finansowe i zakres koniecznych działań, rewitalizacja powinna być realizowana w dwóch etapach:

Etap pierwszy – lata 2009 – 2015

Etap drugi – lata 2016 – 2020.

11. PROPOZYCJE WYTYCZNYCH DO UJĘCIA W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zachowanie zabudowy o walorach kulturowych w przedmiotowym kwartale oraz fragmentu historycznego układu urbanistycznego jest możliwe na podstawie obowiązującego na tym terenie planu miejscowego.

Obowiązujący na przedmiotowym terenie **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa OSIEDLE „JANA PAWŁA II”** (uchwała nr 171/XXX/2001 Rady Miasta Grajewa z 10 lipca 2001r.) nie jest sprzeczny z niniejszym programem rewitalizacji. Jego ustalenia w zakresie realizacji usług administracyjnych, oświatowych i zdrowotnych mogą być sukcesywnie realizowane. Wątpliwości jedynie nasuwa przeznaczenie części terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zwłaszcza w rejonie występowania koncentracji istniejącej zieleni wysokiej. Sugeruje się realizację zabudowy szeregowej w systemie deweloperskim w celu uzyskania pożądanego efektu estetycznego. Oddanie działek budowlanych w ręce indywidualnych prywatnych inwestorów przyniesie z pewnością efekt odwrotny od zamierzonego w rewitalizacji. Nie można dopuścić do degradacji przestrzeni publicznych jakie kreują się na terenach pokoszarowych w związku funkcjonowaniem tu takich obiektów jak Komenda Miejska Straży Pożarnej i kompleks szkolny a w niedalekiej przyszłości Komendy Policji. Na terenie pokoszarowym prawdopodobnie powstanie również Sąd Powiatowy. Lokalizacja nowych obiektów jest zgodna z planem miejscowym i ideą rewitalizacji.

12. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ZIELENI

Stan drzew i krzewów rosnących jest średni. Konieczne w tej sytuacji jest opracowanie szczegółowego programu, w którym powinny podane być szczegółowe wytyczne odnośnie zachowania poszczególnych drzew i krzewów oraz zakres zabiegów z zakresu chirurgii drzew.

13. OCHRONA ŚRODOWISKA

Program rewitalizacji śródmieścia Grajewa objąć musi działania mające na celu poprawę stanu środowiska, kształtującego warunki bytowania człowieka.

Najważniejszymi czynnikami zagrożenia środowiska w tej części miasta Grajewa są:

- zanieczyszczenie atmosfery, z występującymi przekroczeniami norm emisji pyłu zawieszonego i zanieczyszczeń gazowych, wynikające m.in. z eksploatacji palenisk domowych – ogrzewania piecowego oraz ruchu samochodowego,
- hałas, głównie komunikacyjny, wibracje
- zanieczyszczenia i degradacja gleb, wynikające m.in. z eksploatacji szamb o niepewnej szczelności w posesjach nie podłączonych do sieci kanalizacyjnej, zanieczyszczenia środowiska glebowego odpadami antropogenicznymi, odchodami psów, zasoleniem etc.
- wojskowa stacja paliw została zlikwidowana, w glebie mogą znajdować się zanieczyszczenia ropopochodne.

Program rewitalizacji obejmuje następujące działania w zakresie ochrony środowiska:

- rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, podłączenie do kanalizacji wszystkich budynków i likwidację szamb chłonnych,
- rozbudowę sieci wodociągowej (jw.),
- likwidację lokalnych źródeł zanieczyszczenia powietrza, w tym zastępowanie ogrzewania piecowego innymi źródłami ciepła (ciepłem z kotłowni miejskiej, pompami ciepła lub lokalnymi kotłowniami spalającymi biomasę), połączone z termomodernizacją budynków,
- stopniową wymianę pokryć dachowych zawierających azbest (eternitu) na pokrycia nie zagrażające zdrowiu mieszkańców,
- zabezpieczenie nie użytkowanych studni w celu ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- doskonalenie systemu usuwania śmieci, w tym upowszechnienie selekcji odpadów,

14. EKONOMICZNE UWARUNKOWANIA REALIZACJI PROGRAMU

Program rewitalizacji terenów powojсковych Grajewa powinien uwzględniać uwarunkowania związane z przestrzenią kulturową śródmieścia, przebudową struktury własnościowej, przebudową wspólnej przestrzeni miejskiej oraz udzielenie wsparcia budownictwa mieszkaniowego. Ponadto musi być skorelowany z programem rewitalizacji na obszarze śródmieścia oraz innymi dokumentami z zakresu rozwoju strategicznego i planowania przestrzennego. Koszty można szacować na poziomie co najmniej kilkudziesięciu milionów złotych.

Koszty realizacji programu rewitalizacji uzależnione będą w głównej mierze od przyjętego zakresu działań, a ten z kolei wyznaczać będą gwarantowane i potencjalne środki finansowe będące w dyspozycji wszystkich zaangażowanych podmiotów.

14.1. Koszty działań rewitalizacyjnych

Koszty realizacji programu uzależnione będą w głównej mierze od przyjętego zakresu działań, a ten z kolei wyznaczać będą gwarantowane i potencjalne środki finansowe będące w dyspozycji wszystkich zaangażowanych podmiotów.

Budżet rewitalizacji, w swojej części inwestycyjnej musi uwzględniać:

- koszty infrastruktury technicznej,
- koszty związane z optymalizacją rozwiązań komunikacyjnych (np. budowa nowych dróg i parkingów i przebudowa istniejących),
- koszty zagospodarowania terenów publicznych i rekreacyjnych.

Harmonogram programu uwzględniać musi czas i kolejność rewitalizacji poszczególnych kwartałów zabudowy, przy czym harmonogram zadań o charakterze inwestycyjnym powinien być skorelowany z harmonogramem działań uzupełniających w sferze oddziaływań społecznych i gospodarczych.

Wdrożenie programu rewitalizacji (przyjętego uchwałą Rady Miasta Grajewa) powinno zachęcić potencjalnych inwestorów do zakupu terenów powojсковych. Program rewitalizacji należy połączyć z przebudową struktury własnościowej, przebudową wspólnej przestrzeni miejskiej oraz udzieleniem wsparcia dla komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

W pierwszym etapie zakłada się realizację działań zbieżnych ze wskazaniem zawartymi w strategii rozwoju i miasta Grajewa. Jednocześnie na całym obszarze objętym rewitalizacją konieczne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zapisy planu miejscowego winny zabezpieczać optymalne możliwości realizacji programu rewitalizacji. Na terenach objętych programami rewitalizacji plany miejscowe określają prawo i warunki zabudowy. Działania rewitalizacyjne należy skorelować z możliwościami pozyskania środków finansowych ze źródeł europejskich oraz od inwestorów prywatnych. Jako inwestorów prywatnych należy rozumieć podmioty prywatne, które byłyby gotowe utworzyć formę partnerstwa publiczno-prywatnego.

Reprezentantem podmiotu publicznego jest w tym przypadku samorząd miasta Grajewo. Partnerstwo Publiczno-Prywatne (PPP), czyli świadczenie usług pożytku publicznego przez podmioty prywatne jest usankcjonowaną prawem polskim formą, współpracy przedsiębiorczości prywatnej wspartej prywatnym kapitałem z sektorem publicznym na wszystkich szczeblach. Ten instrument rozwoju infrastruktury i świadczenia z jej pomocą usług powszechnego pożytku gospodarczego stanowi rozwiniętą formę inwestowania w sektor publiczny w większości krajów świata. W Polsce dopiero zaczyna nabierać znaczenia⁶.

14.2. Dochody ze sprzedaży nieruchomości komunalnych

Na obecnym etapie oszacowanie zysku jaki można będzie uzyskać ze sprzedaży gruntów komunalnych na terenie powojkowym jest trudne. Obowiązujący Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo OSIEDLE „JANA PAWŁA II” (uchwała nr 171/XXX/2001 Rady Miasta Grajewo z 10 lipca 2001r.) jest podstawową delegacją do opracowania programu zbycia gruntów. Sprzedaż gruntów bez takiego programu nie powinna być realizowana.

14.3. Zestawienie kosztów i mechanizm finansowania programu rewitalizacji

Etapy realizacji programu rewitalizacji na lata 2009 – 2015 muszą być powiązane ze źródłami finansowania planu rozwoju lokalnego. Przyjęcie planu finansowego jest ściśle związane w wybranym sposobem programu rewitalizacji. Plan musi uwzględniać środki strukturalne, które mogą wesprzeć program rewitalizacji.

Z uwagi na koszt konieczne jest etapowanie programu rewitalizacji.

Program rewitalizacji wymaga opracowania ścieżki finansowania. Z uwagi na złożoność procesu rewitalizacji proponuje się przyjęcie pewnego mechanizmu, który nie jest ściśle powiązany z określonym źródłem finansowania. Główne zasady finansowania rewitalizacji miasta powinny opierać się na wspólnej odpowiedzialności oraz wspólnym udziale finansowym środków pochodzących z budżetu miasta i prywatnych inwestorów. Takie założenie wynika z braku możliwości finansowania tych przedsięwzięć wyłącznie przez władze miejskie. Jedynym możliwym rozwiązaniem jest przyjęcie zasady montażu dostępnych źródeł finansowych. Ważnym elementem programu powinien być **miejski fundusz rewitalizacji**. Fundusz ten mógłby powstać np. ze środków pochodzących ze sprzedaży nieruchomości, kredytów komercyjnych (w tym hipotecznego), dochodów z nieruchomości należących do miasta (w przypadku śródmieścia pochodzące np. z wynajmu lokali typu sklepy, biura), środki własne właścicieli oraz dostępne środki programów pomocowych i innych źródeł. Po akcesji Polski do Unii Europejskiej pojawi się możliwość korzystania ze środków przewidzianych na rewitalizację obszarów zdegradowanych, finansowanych z Europejskich funduszy strukturalnych przewidzianych do wsparcia na lata 2007-2013 (np. ZPORR). Pozyskanie środków z budżetu państwa jest możliwe na dofinansowanie poszczególnych elementów działań związanych z rewitalizacją, np. zwalczanie skutków bezrobocia, ochronę środowiska i ochronę dziedzictwa kulturowego. Brak unormowań prawnych nie pozwala na dofinansowanie kompleksowych programów rewitalizacyjnych. Planowana realizacja programu rewitalizacji do roku 2020 daje pewną perspektywę systematycznego pozyskiwania środków z kolejnych funduszy europejskich lub polskich, które powinny pojawić się w ciągu nadchodzącej dekady.

Sprzedaż nieruchomości komunalnych powinna odbywać się w drodze przetargowej.

Należy podać do publicznej wiadomości plan sprzedaży nieruchomości objętych programem rewitalizacji.

⁶Definicja PPP w Ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym: Przedmiotem partnerstwa publiczno-prywatnego jest wspólna realizacja przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym.

15. DZIAŁANIA REWITALIZACYJNE NA OBSZARZE OPRACOWANIA

15.1. Zakres i uwarunkowania programu rewitalizacji

Priorytetowe działania rewitalizacyjne w ramach programu dotyczyć będą:

- Dostosowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do pełnej spójności z programem rewitalizacji (jeśli zajdzie taka potrzeba);
- Opracowanie projektów układu komunikacyjnego;
- Budowy nowych układów komunikacyjnych, zapleczy parkingowych, ścieżek rowerowych;
- Renowacji i urządzeniu terenów zieleni;
- Podniesienia poziomu bezpieczeństwa mieszkańców (monitoringu ulic i placów, usprawnienia i budowy sygnalizacji świetlnej);
- Rozbudowy i modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej, podłączenia do kanalizacji wszystkich budynków;
- Rozbudowy i modernizacji sieci wodociągowej, zabezpieczenia nie użytkowanych studni w celu ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- Rozbudowy i modernizacji sieci co w celu likwidacji lokalnych źródeł zanieczyszczeń powietrza;
- Doskonalenia systemu usuwania śmieci, w tym upowszechnienia segregacji odpadów;
- Ograniczania hałasu i zanieczyszczeń komunikacyjnych, poprzez zmianę organizacji ruchu w śródmieściu.

Na obszarze programu rewitalizacji działania i związane z nimi projekty mogą być realizowane przez różnych inwestorów (np. spółki kapitałowe z udziałem gmin, Towarzystwa Budownictwa Społecznego, wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe, pojedynczych inwestorów prywatnych, obcych inwestorów komercyjnych czy grupy inicjatywne społeczności lokalnej).

Miasto może prowadzić działania rewitalizacyjne jedynie na terenach, których jest właścicielem. Należy odróżnić gminę w jej roli właściciela nieruchomości od gminy jako właściciela obiektów i obszarów użyteczności publicznej.

Na terenie powojkowym mamy do czynienia z własnością komunalną taką jak:

- infrastruktura,
- ulice,
- place,
- publiczne zieleńce,
- publiczne place zabaw i boiska,
- budynki.

15.2. Uwarunkowania przestrzenne

W części opracowania poświęconej określeniu elementów materialnych przestrzeni kulturowej kwartału zabudowy obiekty zostały zwaloryzowane oraz przyporządkowano im określone wytyczne. Działania rewitalizacyjne powinny odnosić się do określonych wnętr architektonicznych i urbanistycznych, których elementem są poszczególne obiekty (budynki, podwórza, przestrzeń publiczna, ale również ulice).

Uwarunkowania przestrzenne do uwzględnienia w programie rewitalizacji:

- wielkość obszaru,
- otoczenie obiektów kubaturowych,
- atrakcyjność inwestycyjna terenów,
- pułap kosztów koniecznych do zagospodarowania określonego wnętr architektonicznego.

15.3. Zmiany struktury własnościowej

Na omawianym terenie działania rewitalizacyjne skupiają się na przekształceniu stanu własnościowego. Konieczne jest opracowanie programu zbywania gruntów. Określona powierzchnia gruntów pozostanie w zasobach mienia komunalnego z przeznaczeniem pod realizację celów publicznych.

15.4. Przebudowa przestrzeni ogólnodostępnej - jeden z najważniejszych elementów programu rewitalizacji

Modernizacja układu komunikacyjnego może zdynamizować ożywienie gospodarcze i polepszyć sytuację społeczną na obszarze powojkowym. Budowa boiska sportowego jest pierwszym krokiem we właściwym kierunku. Powstał bowiem teren o zdefiniowanym przeznaczeniu ogólnospołecznym na tym terenie. Kolejnym krokiem powinno być wskazanie obszaru np. przyszłego parku na terenie powojkowym. Proces zagospodarowania terenu zostanie także zdynamizowany, jeżeli zostaną zbudowane drogi dojazdowe oraz połączenia terenu powojkowego z okalającymi go ulicami (np. Wojska Polskiego).

15.5. Działania rewitalizacyjne planowane na lata 2009–2015 i 2016-2020

Realizacja programu, jak było to niejednokrotnie podkreślane, wymaga wsparcia finansowego spoza budżetu miasta. Rewitalizacja powinna być realizowana w dwóch etapach, tj.:

Etap pierwszy – lata 2009 – 2015

Etap drugi – lata 2016 – 2020.

Główne zasady finansowania rewitalizacji miasta mają opierać się na wspólnej odpowiedzialności oraz wspólnym udziale finansowym środków pochodzących z budżetu miasta i prywatnych inwestorów. Takie założenie wynika z braku możliwości finansowania tych przedsięwzięć wyłącznie przez władze miejskie. Jedynym możliwym rozwiązaniem jest przyjęcie zasady montażu dostępnych źródeł finansowych. Ważnym elementem programu ma być miejski fundusz rewitalizacji. Fundusz ten ma powstać np. ze środków pochodzących ze sprzedaży nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych z terenu śródmieścia, kredytów komercyjnych (w tym hipotecznego), dochodów z nieruchomości należących do miasta (w przypadku śródmieścia pochodzące np. z wynajmu lokali typu sklepy, biura), środki własne właścicieli oraz dostępnych środków programów pomocowych Unii Europejskiej.

Środki prywatne wspierające program rewitalizacji mają pochodzić ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych stanowiących własność komunalną.

Pierwszy etap (lata 2009 – 2015) polegałby na:

- restauracji dwóch obiektów pokoszarowych (drewniany budynek pokoszarowy i wieża ciśnień), przy czym zakłada się, że obiekty te zostałyby sprzedane; konieczne jest określenie nieprzekraczalnego terminu rozpoczęcia i zakończenia prac; warunki takie muszą być zawarte a akcie notarialnym, aby w przypadku ich niedotrzymania można było odzyskać tę nieruchomość i sprzedać innemu inwestorowi;
- pozyskiwaniu środków zewnętrznych na cele rewitalizacji; jako priorytet należy traktować wprowadzenie uzbrojenia terenu wodnokanalizacyjnego oraz układu drożnego.

Programem rewitalizacji w ramach pierwszego etapu należy poprzedzić akcją informacyjną skierowaną do środowisk opiniotwórczych (radni, lokalni politycy, biznesmeni, działacze społeczni, duchowni, nauczyciele) i mieszkańców Grajewą.

W ramach tej akcji należy:

- zorganizować otwarte seminarium nt. rewitalizacji (termin listopad – grudzień 2009),
- utworzyć punkt informacji o rewitalizacji,
- wykonać stronę internetową o rewitalizacji,
- przygotować broszury informujące o rewitalizacji.

15.5.1.Przebudowa struktury własnościowej - lata 2009-2015

Działania do wykonania:

- utworzenie banku informacji o nieruchomościach prywatnych oraz komunalnych,
- opracowanie planu sprzedaży i zakupów pod kątem realizacji programu rewitalizacji - etapu dotyczącego budynków o walorach kulturowych,
- opracowanie planu sprzedaży i zakupów wszystkich nieruchomości na terenie powojсковym (w części objętej opracowaniem),
- zakupy i sprzedaż nieruchomości.

15.5.2.Przebudową wspólną przestrzeni - lata 2009-2015

Działania do wykonania:

- przyjęcie przez Radę Miasta listy obiektów zabytkowych które będą chronione poprzez ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- przyjęcie regulaminu kształtowania przestrzeni kulturowej terenu powojского,
- przygotowanie inwestycji, pozyskanie środków dla budowy ulic,
- przeprowadzenie wyburzeń obiektów zdegradowanych, w złym stanie technicznym
- konserwacja zieleni oraz urządzenie zieleni.

15.5.3. Miejski fundusz rewitalizacji

Fundusz ten ma powstać np. ze środków pochodzących ze sprzedaży nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych z terenu powojского, kredytów komercyjnych (w tym hipotecznego), dochodów z nieruchomości należących do miasta (w przypadku śródmieścia pochodzące np. z wynajmu lokali typu sklepy, biura), środki własne właścicieli oraz dostępnych środków programów pomocowych Unii Europejskiej. Konieczne będzie rozbudowanie tego funduszu w przypadku rozszerzenia tego programu o nieruchomości prywatne oraz o inne elementy przestrzeni kulturowej miasta.

15.6. Drugi etap programu - lata 2016– 2020

Realizacja drugiego etapu jest możliwa po przyjęciu ewentualnej zmiany planu miejscowego i po sprzedaży części lub wszystkich nieruchomości komunalnych na tym terenie. W tym czasie musi nastąpić proces wprowadzenia pełnego uzbrojenia terenu oraz budowa ulic i ciągów pieszych.

15.6.1.Działania rewitalizacyjne – inne podmioty

Program rewitalizacji terenu powojского nie ogranicza się jedynie do remontów i porządkowania przestrzeni miejskiej będącej w zarządzie miasta. Dotyczy również współdziałających na tym terenie innych podmiotów: wspólnot, spółdzielni i właścicieli prywatnych. Aby powiodły się założenia programu, konieczne jest współdziałanie wszystkich podmiotów. Zadaniem ich będzie:

- zadbanie o zagospodarowanie urządzeń terenów zieleni, placów zabaw, parkingów, wprowadzenie małej architektury itp.
- w zabudowie prywatnej: - wprowadzenie nowoczesnych mediów.

Realizacja programu wymaga również współdziałania ze środowiskami opiniotwórczymi (nauczyciele, duchowni, dziennikarze) oraz administracją państwową szczebla wojewódzkiego i centralnego.

16. SYSTEM WDRAŻANIA

Przez system wdrażania należy rozumieć działania operacyjne i animacyjne obejmujące swoim zasięgiem teren pkozarowy. Muszą one oddziaływać jednak na sferę społeczną i ekonomiczną na obszar całego miasta.

Realizacja programu rewitalizacji wymaga wdrożenia programów operacyjnych. Programy te, przy swych zróżnicowanych celach, powinny być narzędziem świadomego oddziaływania na krajobraz miasta dla osiągnięcia zakładanych przekształceń. Pozytywne zmiany w krajobrazie terenu powojkowego powinny być rezultatem podejmowanej działalności inwestycyjnej.

System wdrażania programu rewitalizacji odnosi się do działań władz miasta oraz relacji z grupami społecznymi, których będzie on bezpośrednio dotyczył.

Teren powojkowy, aby mógł korzystnie oddziaływać na całe miasto, wymaga planowego kształtowania formy zabudowy oraz utrzymania zieleni, to z kolei ogranicza swobodę w dysponowaniu nieruchomościami i inwestowanie. Władze miasta muszą zaakceptować taką sytuację. Należy podjąć dyskusję z potencjalnymi inwestorami i lokalnymi społecznościami. Niewątpliwym utrudnieniem jest brak wyliczonych, a więc obiektywnych, danych ilustrujących konkretne korzyści ekonomiczne wynikające z następstwa lub samej realizacji programu rewitalizacji terenu powojkowego.

Działania rewitalizacyjne nie mogą w tej sytuacji być prowadzone z jednej strony pod presją inwestycji zapewniających miastu przyływ kapitału, który może przyjść od inwestorów oczekujących określenia precyzyjnych warunków. Przez warunki inwestowania należy rozumieć – kubaturę nowo wznoszonych obiektów, ilość kondygnacji, usunięcie drzew. Z drugiej strony należy wziąć pod uwagę ograniczenia związane z troską o zachowanie walorów przestrzennych tego miejsca. Jedynym logicznym rozwiązaniem w tej sytuacji jest przeniesienie obowiązku uzupełniających opracowań na potencjalnego inwestora, który zastosuje się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Instrumentem w realizacji działań rewitalizacyjnych mogą być jedynie władze miasta z Burmistrzem i Radą Miasta Grajewa. Powszechnej i skutecznej rewitalizacji należy oczekiwać w procedurach tworzenia prawa lokalnego. W procedurach tych jest zapewniony wysoki stopień partycypacji społecznej. Mieszkańcy czynnie uczestniczą na każdym etapie.

Począwszy poprzez możliwość zgłaszania wniosków, publiczne wyłożenie projektu planu, udział w publicznej dyskusji nad ustaleniami planu, możliwość wnoszenia uwag do przyjętych rozwiązań. Wniesione uwagi są rozpatrywane zarówno przez Burmistrza jak i Radę Miejską. Projekt planu jak i uchwała o uchwaleniu planu poddawany jest ponadto kontroli przez organa i jednostki opiniujące i kontrolujące.

Aktywizacja i integracja społeczna wiąże się ściśle z partycypacją. Partycypacja społeczna musi uwzględniać wspomniane elementy (środowisko przyrodnicze, walory kulturowe, bezpieczeństwo obywateli, współdziałanie z władzami samorządowymi oraz instytucjami rewitalizacji).

Implikuje to działania przez wszystkie strony procesu rewitalizacji, to jest:

- utworzenie odpowiednich instytucji rewitalizacji potrzebnych do przekazywania obywatelom opinii na temat dotyczących ich problemów,
- utworzenie stałego obiegu dostępnej i zrozumiałej dla wszystkich członków społeczeństwa informacji o planach, kierunkach działania, konsekwencjach ewentualnych decyzji,
- uczulenie na problemy związane z ochroną środowiska i zabytków.

Przyjmuje się następujące procedury wdrożenia programu rewitalizacji terenu powojkowego :

1. Burmistrz Miasta powołuje zespół zadaniowy ds. rewitalizacji.
2. Zespół zadaniowy ds. rewitalizacji winien składać się z pracowników zarządzających zasobami komunalnymi oraz specjalistów w dziedzinach: architektury, urbanistyki, konserwatorów zabytków, socjologów, ekonomistów, prawników, oraz radnych wybranych przez Radę Miasta.
3. W dalszej kolejności może zostać powołany pełnomocnik ds. rewitalizacji, który pełnić będzie funkcję koordynatora przy realizacji programu rewitalizacji.

16.1. Programy wspierające

Nieprzemyślane zmiany struktury własnościowej mogłyby negatywnie wpłynąć na zachowanie

jego charakteru oraz ochronę cennych elementów w tym głównie zieleni. Dla ograniczenia żywiołowo prowadzonej działalności inwestycyjnej i ukierunkowania tej działalności na realizację celów rewitalizacyjnych należy wdrożyć programy, obejmujące:

- politykę mieszkaniową,
- programy w zakresie usług i infrastruktury,
- programy dotyczące zasiedlania i życia społecznego,
- programy dotyczące rozwoju ekonomicznego.

16.2. Mechanizmy motywacyjne, współpraca z sektorem prywatnym, hasła i zachęty finansowe

Mechanizmy motywacyjne należy powiązać ze współpracą z sektorem prywatnym, skupieniem wokół dobrego hasła mieszkańców. Konieczne jest również opracowanie zachęt finansowych. Dużą rolę w programie rewitalizacji może odegrać współpraca z sektorem prywatnym. Mobilizacją do działań partnerskich może być właściwie zarysowana idea (np. wspomniane hasło: **Grajewo miasto z klimatem**), które wywoła chęć współuczestniczenia w jego realizacji czy nawet pewne nazwy i pojęcia bardziej powszechne jak: „strefa piasza”, „dzielnica handlowo – rzemieślnicza” czy nowy „park miejski”.

Również pojęcie „projekt miasta”, jako działanie ujednolicone, może stać się inspiratorem działań pod warunkiem, że zostaną wytyczone precyzyjne cele, określone korzyści i zaproponowana forma kontaktów.

Sprecyzowane, konkretnie nazwane i upowszechnione projekty mają mobilizować energię partnerów z uwagi na fakt, że wytyczają samorządowi jasny kierunek działania: spełnić wymagania związane z uzyskaniem tych właśnie „znaków firmowych”. Może to być istotne dla prestiżu i korzystne finansowo dla budżetu miasta.

Sprawą nieobojętną dla dynamiki procesów miastotwórczych jest zakres stosowania zachęt finansowych. Zachęty do podejmowania działań mogą przybierać różne formy. Mogłyby to być między innymi:

- ulgi podatkowe, (np. za realizację programów kulturalnych w wyznaczonych budynkach prywatnych lub realizację określonych programów użytkowych,
- premie z funduszu komunalnego,
- subwencje budżetu centralnego (dotacje na modernizację infrastruktury, inwestycje przyjazne środowisku),
- specjalne jednorazowe dofinansowanie konkretnych projektów czy przedsięwzięć, np. organizacja przez samorząd ukwiecenia budynków prywatnych i dystrybucja kwiatów w sezonie letnim w zamian za ich ekspozycję na elewacji budynków przez prywatnych właścicieli,
- porady i pomoc w organizacji projektów inwestycyjnych.

Proponowane przywileje finansowe pozwalają równocześnie na stawianie wymogów odnośnie wspieranych projektów. W konsekwencji pozwalają więc najbardziej skutecznie kształtować krajobraz kulturowy miasta. Nastąpi to jednak dopiero pod warunkiem, że wymogi architektoniczne stawiane korzystającym z przywilejów finansowych partnerom, będą świadomie pod tym kątem ukształtowane i realne, czyli możliwe do egzekwowania.

16.3. Instytucja wdrażania

Do realizacji całego programu rewitalizacji należy powołać decyzją Rady Miasta Grajewa lub Burmistrza Miasta specjalną instytucję np. Agencję Rewitalizacji Grajewa. Działać ona może jako jednostka budżetowa, której budżet byłby kontrolowany przez Radę Miasta.

Za przyjęciem takiego rozwiązania prawnego przemawia:

- wyposażenie przez władze miasta w środki budżetowe w chwili utworzenia, co ważne jest szczególnie na początku działalności,
- pełne pokrywanie wszelkich wydatków jednostki z budżetu miasta,
- brak zależności pomiędzy wysokością wydatków, a wysokością uzyskanych wpływów, co oznacza, iż tego rodzaju forma organizacyjna może egzystować także w razie prowadzenia działalności "niedochodowej", co z kolei pozwala na swobodne realizowanie celów, dla których jednostka została utworzona,
- duża wiarygodność na rynku, bowiem miasto jako założyciel jest osobą prawną budzącą powszechne zaufanie,
- ścisły związek z władzami miasta, które powołały daną jednostkę, co pozwala na korzystanie z wszelkiego potencjału, jaki posiada gmina w zakresie technicznym i osobowym, łatwy dostęp do wszelkich informacji, a także możliwość preferencyjnego traktowania przez gminę,

Argumentami przeciwko takiej formie jest:

- całkowite uzależnienie finansowe od miasta,
- brak możliwości wypracowywania własnych dochodów,
- "polityczne" uzależnienie od układu sił i opcji politycznych,
- brak swobody w podejmowaniu decyzji, dotyczących strategii i kierunków działania,
- możliwość realizacji wyłącznie celów użyteczności publicznej.

Celem działania instytucji wdrażającej powinno być przygotowanie i realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych prowadzonych z funduszy publicznych lub przy ich udziale, a także inicjowanie i wspieranie prywatnych przedsięwzięć tak, aby prowadzone były w interesie rozwoju miasta i zgodnie ze strategią rewitalizacji.

Na instytucji rewitalizacji spoczywać będzie obowiązek koordynacji wszelkich prac związanych z rewitalizacją, między innymi, przygotowaniem koncepcji prac, współdziałaniem z odpowiednimi jednostkami w zakresie opracowania planu socjalnego.

Do realizacji całego programu rewitalizacji wskazane jest powołanie decyzją Rady Miejskiej lub Burmistrza Miasta specjalnej instytucji np. Agencję Rewitalizacji Grajewa.

Działać ona może jako jednostka budżetowa, której budżet byłby kontrolowany przez Radę Miasta. Nie jest to działanie obligatoryjne, a jedynie postulowane. Działania rewitalizacyjne na obiektach i terenach będących własnością miasta nie będą wymagać powołania specjalnej instytucji w tym zakresie.

Za przyjęciem takiego rozwiązania prawnego przemawia:

- wyposażenie przez władze miasta w środki budżetowe w chwili utworzenia, co ważne jest szczególnie na początku działalności;
- pełne pokrywanie wszelkich wydatków jednostki z budżetu miasta;
- brak zależności pomiędzy wysokością wydatków, a wysokością uzyskanych wpływów, co oznacza, iż tego rodzaju forma organizacyjna może egzystować także w razie prowadzenia działalności "niedochodowej", co z kolei pozwala na swobodne realizowanie celów, dla których jednostka została utworzona;
- duża wiarygodność na rynku, albowiem miasto jako założyciel jest osobą prawną budzącą powszechne zaufanie;
- ścisły związek z miastem, która powołało daną jednostkę, co pozwala na korzystanie z wszelkiego potencjału, jaki posiada gmina w zakresie technicznym i osobowym, łatwy dostęp do wszelkich informacji.

Argumentami przeciwko takiej formie jest:

- całkowite uzależnienie finansowe od miasta,

- brak możliwości wypracowywania własnych dochodów,
- "polityczne" uzależnienie od układu sił i opcji politycznych we władzach miasta,
- brak swobody w podejmowaniu decyzji, dotyczących strategii i kierunków działania,
- możliwość realizacji wyłącznie celów użyteczności publicznej.

Celem działania instytucji wdrażającej powinno być przygotowanie i realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych prowadzonych z funduszy publicznych lub przy ich udziale, a także inicjowanie i wspieranie prywatnych przedsięwzięć tak, aby prowadzone były w interesie rozwoju miasta, zgodnie ze strategią rewitalizacji.

16.4. Utrudnienia we wdrażaniu rewitalizacji

Realizacja programu rewitalizacji może napotkać szereg barier, które mogą stanowić poważne zagrożenie dla osiągnięcia zakładanych celów. Czynniki zagrożenia są:

- brak wystarczających środków finansowych, wynikający z niedostatecznego wsparcia budżetu miasta przez zewnętrzne źródła finansowania (fundusze strukturalne UE, budżet państwa, fundusze celowe, sponsorów);
- brak wystarczającej inicjatywy ze strony państwa w kierunku wypracowania odpowiedniej formuły prawnej dla prowadzenia programów rewitalizacyjnych, w szczególności jasnego rozdziału kompetencji między władzami państwowymi i samorządowymi, uwzględniającej nowe instrumenty społeczne i ekonomiczne;
- rozproszenie problematyki rewitalizacyjnej w wielu aktach prawnych; brak spójności pomiędzy gospodarką przestrzenną, prawem budowlanym, ochroną środowiska i ochroną dziedzictwa kulturowego;
- niski poziom świadomości społecznej co do znaczenia wartości wspólnych i konieczności godzenia interesu własnego z interesem ogółu;
- postawa mieszkańców wobec ochrony wartości zabytkowych, cechująca się brakiem zrozumienia dla jego wartości i zniechęceniem do przymusowych form ochrony, zagrażająca biernością lub aktywnością sprzeczną z ideą ochrony;
- postawa właścicieli nieruchomości zabytkowych, cechująca się chęcią dowolnego ich użytkowania i brakiem świadomości potrzeby ochrony zabytków przeszłości;
- brak odpowiednich kadr przygotowanych do wdrażania programu rewitalizacji.

Na władzach miasta spoczywa obowiązek aktywnego i uprzedzającego wychodzenia naprzeciw rysującym się zagrożeniom, które mogą być rozwiązane w skali lokalnej. Dotyczy to w szczególności aktywnego poszukiwania źródeł finansowania programu, działań edukacyjno-promocyjnych oraz doskonalenia kadr, które zostaną zaangażowane w realizację programu rewitalizacji.

16.5. Procedura wdrażania, sposoby monitorowania, oceny i komunikacji społecznej

Dla wdrożenia programu rewitalizacji proponuje się przyjęcie następującej procedury:

- Burmistrz Miasta Grajewo wychodzi z inicjatywą - programem rewitalizacji Grajewa.
- Rada Miasta przyjmuje uchwałą program rewitalizacji.
- Zarządzeniem Burmistrza lub uchwałą Rady Miasta powołana zostaje rada ds. rewitalizacji oraz zespół zadaniowy ds. rewitalizacji; w dalszej kolejności powołany zostaje pełnomocnik ds. rewitalizacji, który pełni funkcję koordynatora zespołu zadaniowego przygotowującego program rewitalizacji i jest odpowiedzialny za zbieranie wniosków, przygotowanie danych

oraz wyznaczenie obszaru i zakresu rewitalizacji.

- Zespół zadaniowy ds. rewitalizacji składa się z pracowników Urzędu Miasta Grajewo, zarząd budynków (zasobów) komunalnych, Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Grajewie i innych miejskich instytucji.
- Rada ds. rewitalizacji powinna składać się ze specjalistów różnych branż, którzy posiadają doświadczenia zawodowe związane z działaniami na terenie miasta Grajewo (urbaniści, architekci, konserwatorzy zabytków, specjaliści ochrony środowiska, socjologowie, ekonomiści, prawnicy i in.).
- Skład rady powinien być przyjęty uchwałą Rady Miasta Grajewo.
- Burmistrz może wnioskować do Rady Miasta Grajewo o powołanie w ramach Rady specjalnej komisji ds. rewitalizacji.
- Rada Miasta Grajewo powołuje Komisję uchwałą.
- Komisja składa się z wyznaczonych przez Radę Miasta Grajewo radnych oraz kluczowych dla rozwoju miasta partnerów społeczno-gospodarczych.
- Komisja wybiera uchwałą - ze swojego składu - przewodniczącego kierującego jej pracami i ją reprezentującego.
- Rada Miasta może podjąć uchwałę o nadaniu określonej formy prawnej instytucjom i osobom zarządzającym realizacją programu rewitalizacji (koordynatorowi ds. rewitalizacji, radzie ds. rewitalizacji, instytucji ds. rewitalizacji omówionej w podrozdziale.

Zmiany w krajobrazie kulturowym wymagają monitorowania przez różnych uczestników tego procesu, tj.: mieszkańców, właścicieli nieruchomości (prywatnych, komunalnych i spółdzielczych), stowarzyszenia regionalne (miłośników miasta, zabytków, ekologów), władze komunalne, służby ochrony zabytków, służby planistyczne (szczebla lokalnego i wojewódzkiego), przedsiębiorców, lokalnych polityków i inne środowiska opiniotwórcze (nauczyciele, dziennikarze, księża). Sygnały dotyczące działań na obszarze śródmieścia pochodzące od partnerów społecznych powinny być ważnym źródłem informacji dla instytucji rewitalizacji.

Zmiany na terenie powojсковym mogą nastąpić w wyniku działalności rozmaitych podmiotów gospodarczych, instytucji i osób prywatnych. Każdy z tych podmiotów kieruje się własną logiką postępowania, ma określone możliwości prawne, finansowe, postrzega otoczenie w sposób sobie właściwy. Przypisywanie tym grupom jednolitych postaw wobec prowadzonych działań może generować konflikty i wpłynąć na porażkę programu rewitalizacji śródmieścia, w którym władze miasta inicjują proces działaniami skoncentrowanymi na własnych zasobach kubaturowych oraz organizacji wspólnej przestrzeni miejskiej.

Partnerami programu rewitalizacji mogą być:

- mieszkańcy i właściciele nieruchomości,
- przedsiębiorcy i najemcy lokali użytkowych,
- partnerzy społeczno – gospodarczy, w tym między innymi miejskie jednostki i spółki :
 - Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej,
 - Miejski Dom Kultury,
 - zarząd budynków (zasobów) komunalnych,
 - Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o. o. w Grajewie ,
 - Zarząd Dróg Powiatowych w Grajewie,
 - Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Grajewie
 oraz inne instytucje takie jak:
 - Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego,
 - Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków,
 - Powiatowy Urząd Pracy,
 - Komenda Miejska Policji,

- spółdzielnie mieszkaniowe,
- agencje nieruchomości,
- inne ⁷.

16.5.1. Służby planistyczne

Instytucje odpowiedzialne w mieście za planowanie przestrzenne są odpowiedzialne za gromadzenie i przetwarzanie informacji, które znajdują swoje odbicie w planach zagospodarowania przestrzennego. Jednak rzeczywisty wpływ planistów przestrzennych jest znacznie mniejszy niż to powinno wynikać z przypisanych im możliwościom. Służby planistyczne muszą być zobligowane przez władze miasta do pracy przy monitorowaniu przekształceń w czasie procesu rewitalizacji. Przedstawiciel tych służb musi wejść w skład instytucji rewitalizacji.

16.5.2. Przedsiębiorcy

Rola jaką mają do spełnienia przedsiębiorcy jest niezwykle ważna. Bez udziału inwestorów nie można mówić o sukcesie programu. Tendencje rozwoju nowoczesnej gospodarki na świecie pokazują, że głównym czynnikiem lokalizacji przedsięwzięć gospodarczych stają się zabytkowe centra miast, nasycone wartościami estetycznymi, symbolicznymi, historycznymi, promocyjnymi i integracyjnymi. Takie miejsca przyciągają inwestorów, jednak ze strony instytucji rewitalizacji musi być prowadzony monitoring możliwości inwestycyjnych na obszarze śródmieścia. Monitoring oznacza w tym przypadku obserwowanie i przeciwdziałanie zjawiskom ograniczającym możliwości działania przedsiębiorcom na obszarze śródmieścia. Działania te muszą być zgodne z wytycznymi programu.

16.5.3. Środowiska opiniotwórcze

Sojusznikiem w programie rewitalizacji mogą być dziennikarze, nauczyciele i księża. Przedstawiciele tych środowisk nie są podmiotem decyzji, niemniej jednak występują stanowią gremium opiniotwórcze. Dzięki ich pomocy można prowadzić dialog ze społecznością. Lokalna prasa, radio i telewizja powinny odegrać ważną rolę w promowaniu programu. Nauczyciele mogą przybliżyć uczniom założenia rewitalizacji; podobna może być rola księży działających na tym terenie parafii.

17. WNIOSKI KOŃCOWE

Teren powojkowy przy ulicy Wojska Polskiego w Grajewie posiada swoją specyfikę, związaną z wartościami kulturowymi i walorami przyrodniczymi. Koncentrują się tutaj ważne dla funkcjonowania miasta instytucje i usługi.

Przeszkodą w realizacji programu rewitalizacji terenu powojkowego są wysokie koszty, szacowane w perspektywie najbliższych lat, na poziomie co najmniej kilkudziesięciu milionów złotych. Zadaniem władz miasta jest kontynuowanie starań o pozyskanie na ten cel zewnętrznych środków finansowych, w szczególności z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

Poważnym wyzwaniem programu jest planowana sprzedaż nieruchomości komunalnych,

⁷W październiku 1999 roku w Grajewie powstało Stowarzyszenie "Bezpieczne Grajewo". Stowarzyszenie postawiło sobie za cel poprawę bezpieczeństwa w tym mieście. Stowarzyszenie organizuje również szkolenia dla pedagogów, psychologów szkolnych i policjantów oraz sprawdziany ze znajomości przepisów ruchu drogowego i ratownictwa dla młodzieży i dzieci. Ponadto są organizowane spotkania i publiczne dyskusje na temat narkomanii i alkoholizmu z udziałem najlepszych w kraju fachowców, zajmujących się zwalczaniem tych patologii. Z kolei dla dzielnicowych stowarzyszenie zakupiło telefony komórkowe. W 1999 roku, kiedy zaczęło już działać stowarzyszenie, liczba przestępstw spadła z 1107 do 797. Prawie trzykrotnie spadła liczba przestępstw popełnianych przez nieletnich. Dane sprzed 8 laty.

połączona z określeniem pułapu czasowego realizacji budowy obiektów na prywatnych działkach. Rygor taki ma na celu wymuszenie na inwestorach określonego tempa pracy, a także ograniczenie kupowania działek budowlanych od miasta w celach spekulacyjnych. Tak duża operacja wymaga szeroko zakrojonej i prowadzonej z dużym wyprzedzeniem akcji informacyjnej oraz stosowania różnorodnych form partycypacji społecznej na wszystkich etapach przygotowania i realizacji programu.

Analiza sytuacji na terenie powojuskowym wskazuje na potrzebę pilnego opracowania stosownych dokumentów realizacyjnych, pełnej dokumentacji technicznej i kosztorysowej, w tym działań proekologicznych takich jak utrzymanie istniejącej zieleni, jej rozbudowa, a także rozstrzygnięcie jaki system ogrzewania zostanie zastosowany na tym terenie. Do czasu podjęcia szerzej zakrojonych inwestycji wiele wysiłku należy włożyć w działania o charakterze integracyjnym w sferze społecznej.

Z chwilą przyjęcia programu należy pilnie powołać instytucje rewitalizacji, zapewnić właściwe monitorowanie postępów programu, zorganizować system komunikacji społecznej oraz rozwijać szeroką współpracę pomiędzy sektorem publicznym, prywatnym i organizacjami pozarządowymi.

CZĘŚĆ E – WYKORZYSTANE INFORMACJE I OPRACOWANIA

- 1) Studium techniczno – ekonomiczno - środowiskowe na budowę obwodnicy Grajewa w ciągach dróg krajowych nr 61 Warszawa – Augustów i nr 65 granica państwa – Ełk – Białystok – Bobrowniki”;**
- 2) Analiza środowiskowa dotycząca projektowanych obwodnic miasta Grajewa (woj. podlaskie) w ciągu drogi krajowej nr 61 i 65;**
- 3) „Studium techniczno – ekonomiczno - środowiskowe na budowę obwodnicy Grajewa w ciągach dróg krajowych nr 61 Warszawa – Augustów i nr 65 granica państwa – Ełk**

– Białystok – Bobrowniki”;

4) **Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego do 2010 roku;**

5) **Strategia Rozwoju Miasta Grajewa na lata 2007- 2015;**

6) **Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Grajewa” została przyjęta uchwałą Rady Miasta w 2001 roku’**

7) **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa”** Uchwała nr 75/XV/99 Rady Miasta Grajewa z dnia 29 grudnia 1999r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXI/119/08 z dnia 11 kwietnia 2008r.

8) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa OSIEDLE „JANA PAWŁA II”**
(uchwała nr 171/XXX/2001 Rady Miasta Grajewa z 10 lipca 2001r.)

9) **Projekty realizacji korytarzy komunikacyjnych określanych jako Via Baltica i Railway Baltica**

10) **Wybór literatury dotyczącej rewaloryzacji i rewitalizacji miast**

- ✓ Adamczewska-Wejchert Hanna, Wejchert Kazimierz, Małe miasta. Problemy urbanistyczne stale aktualne, Warszawa 1986.
- ✓ Ambrosiewicz M., Mackiewicz J., Rozpoznawanie i waloryzacja krajobrazu kulturowego [w:] Przemiany krajobrazu naturalnego Polski, Acta Geographica Lodziensia nr 74, 1998, s. 11- 15.
- ✓ Ambrosiewicz M. i Mackiewicz J., Ochrona wartości kulturowych województwa łomżyńskiego, Suwałki 1998. [maszynopis przechow. OZK w Warszawie]
- ✓ Architektura krajobrazu a planowanie przestrzenne (Podręcznik dla studentów wyższych szkół technicznych), praca zbiorowa pod redakcją Krystyny Pawłowskiej, Kraków 2001
- ✓ Bogdanowski J., Zagadnienie klasyfikacji wartości krajobrazowych dla potrzeb planów przestrzennych, Sprawozdanie z posiedzeń Komisji O/PAN w Krakowie I-VI/65,
- ✓ Bogdanowski J., Architektura krajobrazu. Wybrane problemy studialne, projektowe i konserwatorskie, Kraków 1968,
- ✓ Bogdanowski J., Konserwacja i ochrona krajobrazu kulturowego, Teki Krakowskie VI, Kraków 1998.
- ✓ Bogdanowski J., Kultura i natura w krajobrazie Europy. Dziedzictwo – Zagrożenie – Przyszłość, [w:] Krajobraz kulturowy – dokumenty polskie z Polski, ICOMOS, Warszawa 1992,
- ✓ Bogdanowski J., Metoda jednostek i wnętr architektoniczno-krajobrazowych /JARK-WAK/ w studiach i projektowaniu, Kraków 1990,
- ✓ Bogdanowski J., Droga od percepcji do ochrony i kształtowania krajobrazu, [w:] O percepcji środowiska (praca zbiorowa pod redakcją J. Bogdanowski), Zeszyty Naukowe nr 9, Instytut Ekologii PAN, 1994,
- ✓ Bogdanowski J., Projekt standardowego opracowania problematyki ochrony wartości kulturowego krajobrazu i środowiska, studium do planu i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego [w:] Studia i materiały. Krajobrazy 12 (24) Ośrodek Ochrony Zabytkowego Krajobrazu. Warszawa 1996, s.13-85.
- ✓ Bogdanowski J., Architektura krajobrazu, Kraków 1976.

- ✓ Bogdanowski J., Ochrona i konserwacja zabytkowego krajobrazu kulturowego jako program V Ministerstwa Kultury i Sztuki 1995-1998 [w:] Ochrona dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego w Polsce. Sesja poświęcona pamięci profesora Longina Majdeckiego. Katedra Architektury Krajobrazu, Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego, Warszawa 16-17 grudnia 1998, s. 19-23.
- ✓ Bogdanowski J., Czytanie krajobrazu. [w:] Krajobrazy dziedzictwa narodowego, nr 1/2000, s. 7-18.
- ✓ Bogdanowski J., Myczkowski Z., Od ochrony zabytkowych budowli do ochrony zabytkowego krajobrazu kulturowego [w:] Obowiązki wobec dziedzictwa a prawa rynku. Kraków 1995.
- ✓ III Forum Architektury Krajobrazu. Nowe idee i rozwój dziedziny architektury krajobrazu w Polsce; Materiały konferencyjne pod redakcją Przemysława Wolskiego, Warszawa grudzień 2000,
- ✓ Kiełczewski Dariusz, Ekologia społeczna, Białystok 1999.
- ✓ Kozarski P., Konserwacja domu, Warszawa 1998.
- ✓ Krajobraz miejski w warunkach demokracji i wolnego rynku (zbiór artykułów pod redakcją Aleksandra Böhma), Studia i materiały – Krajobrazy 13(25) Warszawa 1996,
- ✓ Małachowicz Edmund, Konserwacja i rewaloryzacja architektury w zespołach i krajobrazie, Wrocław 1994.
- ✓ Miasto i kultura polska doby przemysłowej. Przestrzeń, zbiór artykułów pod redakcją Hanny Imbs, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Łódź 1988.
- ✓ Myczkowski Z., Regionalizm architektoniczno-krajobrazowy Doliny Prądnika [w:] Prądnik. Prace i materiały Muzeum im. W. Szafera, Tom 10, Ojców 1995, s.135-188
- ✓ Myczkowski Z., Krajobraz wyrazem tożsamości w wybranych obszarach chronionych w Polsce [w:] Politechnika Krakowska, seria Architektura (Monografia 242), Kraków 1998. (wyd. I).
- ✓ Ochrona dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego w Polsce. Sesja poświęcona pamięci profesora Longina Majdeckiego... Katedra Architektury Krajobrazu, Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego, Warszawa 16-17 grudnia 1998.
- ✓ Ochrona wartości krajobrazu i środowiska kulturowego w studium do planu i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy (praca zbiorowa pod kierunkiem Zbigniewa Myczkowskiego), [w:] Studia i materiały – Krajobrazy 18(30) Warszawa 1998.
- ✓ Pruszyński J.P., Ochrona zabytków w Polsce, Warszawa 1989.
- ✓ Ścisło W., Ochrona przyrodniczych i kulturowych wartości krajobrazu [w:] Krajobrazy dziedzictwa narodowego 1/2000, s.41-44
- ✓ Wieś i miasteczko u progu zagłady, praca zbiorowa pod redakcją Tadeusza Rudkowskiego, Warszawa 1991.