

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XLIII/256/10
Rady Miasta Grajewo
z dnia 05 marca 2010 r.

P R O G R A M
REWITALIZACJI CENTRUM GRAJEWA
obejmujący kwartał zabudowy ograniczony ulicami:
Piłsudskiego, Ks.J.Popiełuszki, Kilińskiego
i Placem Niepodległości

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 2009 r.

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 kwartału zabudowy zamkniętego ulicami: Piłsudskiego, Ks.J.Popiełuszki , Kilińskiego i Placem Niepodległości

CZĘŚĆ B - CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO

3. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU REWITALIZACJI

- 3.1. Zarys historii i przestrzennego rozwoju Grajewa
- 3.2. Charakterystyka śródmieścia 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 ARCHITEKTONICZNE OBSZARU OPRACOWANIA (WAK) OKREŚLENIE JEDNOSTEK ARCHITEKTONICZNO - KRAJOBRAZOWYCH 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. Ochrona i użytkowanie przestrzeni kulturowej miasta
- 8.2. Usługi i handel na obszarze opracowania
- 8.3. Czynniki degradujące przestrzeń kulturową
 - 8.3.1. Układ komunikacyjny i przestrzenie ogólnodostępne
- 8.4. Walory krajobrazowe kwartału zabudowy
- 8.5. Zakres działań rewitalizacyjnych

CZĘŚĆ C - PROPOZYCJE

9. ETAPY I WARIANTY REALIZACJI

- 9.1. Wariant I
- 9.2. Wariant II
- 9.3. Wariant III
- 9.4. Zasady określające udział nieruchomości stanowiących własność komunalną w obrębie kwartału zabudowy

10. **PROGRAM REWITALIACJI**
 - 10.1. Proces wyłonienia wariantu rewitalizacji
 - 10.2. Opis programu rewitalizacji
 - 10.3. Etapy realizacji programu
11. **PROPOZYCJE WYTYCZNYCH DO UJĘCIA W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
12. **PROPONOWANE WYTYCZNE KIERUNKOWE DLA BUDYKÓW O WALORACH KULTUROWYCH**
 - 12.1. Wytyczne do ochrony układu urbanistycznego i budynków walorach kulturowych
 - 12.2. Wytyczne dla obiektów nowo wznoszonych i remontowanych na obszarze układu urbanistycznego śródmieścia
13. **OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ZIELENI**
14. **OCHRONA ŚRODOWISKA**

CZĘŚĆ D - PROGRAM REWITALIZACJI

15. **EKONOMICZNE UWARUNKOWANIA REALIZACJI PROGRAMU**
 - 15.1. Koszty remontów budynków i działań rewitalizacyjnych w kwartałach zabudowy
 - 15.2. Dochody ze sprzedaży obiektów komunalnych (nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych)
 - 15.3. Koszty budowy mieszkań zastępczych
 - 15.4. Zestawienie kosztów i mechanizm finansowania programu rewitalizacji
16. **DZIAŁANIA REWITALIZACYJNE NA OBSZARZE OPRACOWANIA**
 - 16.1. Zakres i uwarunkowania programu rewitalizacji
 - 16.2. Założenia do działań rewitalizacyjnych
 - 16.3. Uwarunkowania przestrzenne
 - 16.4. Zmiany struktury własnościowej
 - 16.5. Przebudowa przestrzeni ogólnodostępnej jako jeden z najważniejszych elementów programu rewitalizacji
 - 16.6. Komunalne budownictwo mieszkaniowe
 - 16.7. Działania rewitalizacyjne planowane na lata 2009–2013 i w latach następnych
 - 16.7.1. Pierwszy etap programu – lata 2009-2013
 - 16.7.2. Przebudowa struktury własnościowej - lata 2009-2013
 - 16.7.3. Przebudowa wspólnej przestrzeni - lata 2009-2013
 - 16.7.4. Budownictwo komunalne - lata 2009-2013
 - 16.7.5. Miejski fundusz rewitalizacji
 - 16.7.6. Koszt realizacji pierwszego etapu programu
 - 16.8. Drugi etap programu - lata 2014– 2020
 - 16.8.1. Działania rewitalizacyjne – inne podmioty
17. **SYSTEM WDRAŻANIA**
 - 17.1. Programy wspierające
 - 17.2. Mechanizmy motywacyjne, współpraca z sektorem prywatnym, hasła i zachęty finansowe
 - 17.3. Instytucja wdrażania
 - 17.4. Utrudnienia we wdrażaniu rewitalizacji
 - 17.5. Procedura wdrażania, sposoby monitorowania, oceny i komunikacji społecznej
 - 17.5.1. Mieszkańcy

- 17.5.2. Prywatni właściciele nieruchomości
- 17.5.3. Miłośnicy Grajewa
- 17.5.4. Służby planistyczne
- 17.5.5. Przedsiębiorcy
- 17.5.6. Środowiska opiniotwórcze

18. PODSUMOWANIE PROGRAMÓW REWITALIZACYJNYCH W GRAJEWIE

19. 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 STUDIUM 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.):
9. REWITALIZACJA CENTRUM GRAJEWA
WARIANT I - radykalny
Zakres ingerencji w formę zabudowy i zagospodarowanie terenu
10. REWITALIZACJA CENTRUM GRAJEWA
WARIANT II - zachowawczy
Zakres ingerencji w formę zabudowy i zagospodarowanie terenu
11. REWITALIZACJA CENTRUM GRAJEWA
WARIANT III - mieszany
Zakres ingerencji w formę zabudowy i zagospodarowanie terenu
12. REWITALIZACJA CENTRUM GRAJEWA
WARIANT II – zachowawczy skorygowany
Zakres ingerencji w formę zabudowy i zagospodarowanie terenu

CZĘŚĆ A - WPROWADZENIE

1. DANE OGÓLNE

1.1. Przedmiot opracowania

Opracowanie obejmuje fragment zabudowy centralnej części miasta Grajewo, czyli kwartał zabudowy ograniczony ulicami: J. Piłsudskiego, Ks. J. Popiełuszki, Kilińskiego i Placem Niepodległości. Ten kwartał zabudowy położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie przecięcia drogi krajowej Augustów - Warszawa, stanowi ona część ważnego szlaku o znaczeniu międzynarodowym prowadzącym z krajów bałtyckich.

We wstępnych założeniach przyjęto kilka alternatywnych rozwiązań odnoszących się do analizowanego obszaru. Zgodnie z założeniami projektu wariant ostateczny miał wyłonić się w toku dyskusji z podmiotami uczestniczącymi w realizacji programu, to jest radnymi Rady Miasta Grajewo, specjalistami odpowiedzialnymi za gospodarkę przestrzenną, podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą na przedmiotowym terenie.

Kwartał zabudowy wypełniony jest zabudową o zróżnicowanej formie architektonicznej, która powstawała od okresu międzywojennego do lat 80. XX wieku. Stan techniczny należy oceniać, z wyłączeniem kilku budynków, jak zły, bardzo zły, a nawet zagrażający życiu i zdrowiu mieszkańców, a nawet przechodniów. W tym kwartale budynki pełnią funkcje mieszkaniowe (około 200 mieszkańców) oraz usługowe. Większość budynków nie była systematycznie remontowana; nasycenie infrastrukturą techniczną budynków jest niewystarczające z punktu widzenia współczesnych standardów. Mieszkańcy nie dysponują wystarczającymi możliwościami finansowymi, aby podjąć się remontowania zajmowanych mieszkań. Wobec tak złożonej sytuacji, sama wola władz, dotycząca uzdrowienia centralnej części Grajewo, może okazać się niewystarczająca, a bez wielopłaszczyznowych działań i strategii kształtowania śródmieścia Grajewo, jego stan będzie ulegał postępującej degradacji.

Potrzeba uzdrowienia sytuacji na terenie śródmieścia jest silnie odczuwana przez władze i mieszkańców Grajewo.

Śródmieściu Grajewo o historycznie ukształtowanym przebiegu ulic z nielicznymi budynkami zabytkowymi i o walorach kulturowych, od wielu lat zagrażają zmiany cywilizacyjne, naturalne procesy niszczenia oraz bezmyślne dewastacje. Zagrożenia te dostrzeżono jeszcze przed zmianami polityczno-ustrojowymi 1989 roku. W kwartale po wschodniej stronie drogi krajowej nr 61 (obecna ulica Piłsudskiego), jeszcze w latach 80. ubiegłego wieku rozpoczęto proces sanacji starej zabudowy, będącej w złym stanie technicznym. Prace te były kontynuowane również w latach 90. Budynki te mają po cztery kondygnacje, przykryte są dachami dwuspadowymi. W części parterowej zostały zlokalizowane lokale usługowe. W pierzei zabudowy zwartej, zamykającej kwartał od północy (Plac Niepodległości), część budynków została wyremontowana. Te zabiegi spotęgowały tylko kontrast pomiędzy zdegradowanymi budynkami. Remonty te nie powinny przysłonić oceny sytuacji w tym kwartale zabudowy. Wygląd przedmiotowego zespołu zabudowy wpływa na postrzeganie całego miasta Grajewo. Obszar ten jest bowiem w stanie kryzysu, który jest rozumiany jako zespół niepożądanych, destrukcyjnych procesów w sferze przestrzennej, społecznej i ekonomicznej, mającym wpływ na degradację tej części śródmieścia Grajewo. Stąd konieczność wprowadzenia programu rewitalizacji.

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

Grajewo miasto z klimatem.

Grajewo dynamicznie rozwijającym się miastem zapewniającym wysoką jakość życia mieszkańcom i dogodne warunki do rozwoju przedsiębiorczości poprzez efektywne wykorzystanie potencjału wewnętrznego, atrakcyjnego położenia i napływu inwestycji zewnętrznych.

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

- zintegrować społeczność wokół wizji;
- zmienić strukturę własnościową na obszarze śródmieścia (z komunalnej na prywatną);
- profesjonalnie promować miasto;
- tworzyć wspólną przestrzeń miejską w kwartałach zabudowy.

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 w wysoko rozwiniętych krajach Europy Zachodniej i Ameryki 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.

We wstępnych założeniach przyjęto kilka alternatywnych rozwiązań odnoszących się do analizowanego obszaru. Zgodnie z założeniami projektu wariant ostateczny miał wyłonić się w toku dyskusji z podmiotami uczestniczącymi w realizacji programu.

1.2. Cele, zakres i założenia programu rewitalizacji

Rewitalizacja na obszarach z historycznie ukształtowaną strukturą urbanistyczną, w wielu wypadkach to kompleksowy program obejmujący równocześnie remonty i modernizację zasobów mieszkaniowych, 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. Ramy czasowe realizacji opisywanego programu powinny być zsynchronizowane z założeniami strategii rozwoju miasta do roku 2015.

Cztery cele strategiczne pokrywają się w pełni z oczekiwaniami władz miasta, 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; śródmieście Grajewa nie ma pełnego uzbrojenia w podstawowe instalacje; najpoważniejszym problemem jest brak instalacji sanitarnych, przestarzała instalacja elektryczna oraz ogrzewanie za pomocą pieców (cel czwarty);
- tworzenie warunków do rozwoju gospodarczego, w tym turystyki; wiąże się to ściśle z przygotowaniem śródmieścia do przyjęcia takiej roli (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

- zabudowę śródmiejską (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 – np. eternit zawierający azbest (cel trzeci strategii).
- Rewitalizacji podlegać będzie obszar, o powierzchni ok. 2 ha (19950 m²), obejmujący zabytkowy układ urbanistyczny, ukształtowany od XVIII i do końca XX wieku.

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

Przywrócenie ładu przestrzennego na terenie śródmieścia poprzez:

- poprawę estetyki przestrzeni miejskiej uporządkowanie zabudowy;
- wyburzenie zdekapitalizowanych obiektów i pozyskanie nowych terenów inwestycyjnych;
- dostosowanie nowej architektury do budynków o walorach kulturowych zabudowy śródmieścia (ustalenie zasad oraz wytycznych dla nowej zabudowy);
- stworzenie nowych miejsc rekreacji i wypoczynku;
- udrożnienie (modernizacja) układu komunikacyjnego.

Ożywienie gospodarcze miasta poprzez:

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

Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez:

- poprawę jakości środowiska;
- poprawę warunków mieszkaniowych (uzbrojenie budynków w media);
- w przypadku alokacji mieszkańców lub części z nich poza teren objęty programem rewitalizacji, zrealizowanie na potrzeby alokowanych osób budynków zastępczych (ewentualnie adaptację dla nich mieszkań),
- podniesienie standardu i jakości usług.

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 kwartału zabudowy ograniczonego ulicami: Piłsudskiego, Ks. J. Popiełuszki, Kilińskiego i Placem Niepodległości ;
- 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 OPRAWOWANIA;

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

2. METODYKA

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

- określenie zasobu materialnych elementów znajdujących się na terenie objętym opracowaniem,
- określenie sytuacji społecznej na podstawie ankietyzacji oraz dostępnych materiałów,
- 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 miasta).

2.1. Zestawienie pojęć i terminologii użytych w opracowaniu

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, 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 zewnętrznych.

Ta różnorodność pojęć, przekłada się na sposoby działania.

W zakresie opieki nad budynkiem o walorach kulturowych rozróżnić należy następujące sposoby

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.

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 całej swej złożoności nawarstwień zachowanej do naszych czasów. Działanie to może dopuścić w konkretnym wypadku do usunięcia niektórych nowych elementów. Może też dopuścić działania nieingerujące 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 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 wnętrz, 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 wnętrz dających się z powrotem zestawić w pierwotną całość.

2.2. Pragmatyka postępowania przy obiektach o walorach kulturowych

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 ukierunkowania 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 kwartału zabudowy zamkniętego ulicami: Piłsudskiego, Ks.J.Popiełuszki , Kilińskiego i Placem Niepodległości

Metoda zastosowana do niniejszej pracy opiera się ściśle na wytycznych opracowywanych przez prof. Janusza Bogdanowskiego, w której naczelnym celem jest ochrona wartości kulturowych w obrębie określonych uprzednio obszarów. W naszym przypadku jest to kwartał zabudowy zamknięty ulicami: Piłsudskiego, Ks.J.Popiełuszki, Kilińskiego i Placem Niepodległości.

Opracowanie krajobrazu historycznego za pomocą wyznaczenia 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. 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

zwirowych. 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;
- 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	
			Układu 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:

- integracja (INTE), tj. kompleks działań, który pozwala na scalanie naruszonych już w pewnych zakresach walorów zabytkowych danego obszaru;
- rekonstrukcja (REKN), tj. działanie polegające na odtworzeniu szczególnie cennych; obiektów lub obszarów dobrze udokumentowanych, czyli pozwalających uzyskać materiały do opracowania rekonstrukcji;
- rekompozycja (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);
- kontynuacja (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.

Kwartał zabudowy ograniczony ulicami: Piłsudskiego, Ks. J. Popiełuszki, Kilińskiego i Placem Niepodległości ma formę trapezu, którego umowną podstawę stanowi ulica ks. J. Popiełuszki (długość tej podstawy to 150 m), bok przeciwny to południowa pierzeja zamykająca Plac Niepodległości (długość boku 116 m); odległość pomiędzy tymi bokami stanowiąca umowną wysokość trapezu to około 150 m. W środkowej części biegnie ulica Traugutta, która łączy ulicę Kilińskiego i Piłsudskiego. Łączna powierzchnia obszaru opracowania wynosi 19950 m².

Zabudowa obszaru opracowania ma formę zwartą w przypadku pierzei oraz części budynków gospodarczych wypełniających dwa mniejsze kwartały powstałe z podziału ulicą Traugutta. Oba kwartały dzielą się na kilka wewnątrz architektoniczno - krajobrazowych o strukturze zróżnicowanej w stopniu niewielkim. Wypełnienie wewnątrz stanowiących pierwotnie podwórka oddzielone od siebie zapewne wygradzzeniami (płoty, parkany lub murki) stanowi chaotyczna zabudowa gospodarcza – budynki parterowe z komórkami na opał oraz kilka garaży. Zabudowę kwartału od wschodu stanowi fragment zachodniej pierzei ulicy Piłsudskiego o charakterze zwartym, podobny charakter ma pierzeja południowa Pl. Niepodległości (w jej wschodniej części są ubytki w zabudowie, co stanowi otwarcie kwartału), formę zabudowy zwartej mają obie pierzeje ulicy Traugutta, wschodnia pierzeja ulicy Kilińskiego zamykająca kwartał od zachodu ma formę zabudowy rozproszonej, podobną formę ma zabudowa ulicy Popiełuszki (w narożu ul. Popiełuszki i Kilińskiego zachował się budynek stanowiący pozostałość po historycznie ukształtowanej zabudowie). Wnętrze kwartału wypełnia chaotyczna zabudowa mieszkalna i gospodarcza. Budynki na obszarze opracowania są murowane przeważnie z materiału ceramicznego; większość z nich jest przykryta dachami dwuspadowymi (konstrukcja więźby drewniana) budynki wzniesione w latach 60., 70. i 80. ubiegłego wieku są przykryte dachami płaskimi (stropodachami).

3.1. Zarys historii i przestrzennego rozwoju Grajewa

Grajewo, położone przy dolinie rzeki Ełk (Łęk), powstało w XV wieku z inicjatywy księcia mazowieckiego, wielkiego kolonizatora Mazowsza, Janusza I. Nazwa miasta pochodzi od nieistniejącego już dziś jeziora Krejwy. W poprzednich wiekach często dla Grajewa używano określeń: Grejwy, Grajwy, Grajwo.

W 1426 roku książę Janusz po raz pierwszy wymienił nazwę książęcej wsi Graywa przy okazji nadania w niej wójtostwa Boguszowi z Lachowstoku. Wzmianka o tym znajduje się w metryce książąt mazowieckich. Nie oznacza to jednak, że wieś Grajwa już istniała w sensie administracyjno-gospodarczym.

Wiadomo, że jeszcze w XV wieku w osadzie założono młyn, a Jan z Białowieży (posiadający na tych terenach znaczny majątek) zaczął nazywać siebie Grajewskim. Na wzrost osadnictwa wskazuje też ufundowanie w 1478 roku kościoła Świętej Trójcy. Rok później w następnym roku Kazimierz Mazowiecki erygował tu parafię grajewską. Wraz ze wzrostem zaludnienia powstał tu nieduży ośrodek handlu i produkcji rzemieślniczej. Z czasem Stanisław, Jan i Jakub Grajewscy wystarli się u króla Zygmunta Starego o prawo miejskie dla swojej wsi (1540 rok).

Na początku XVII wieku ustaliła się spolszczona forma dawnej bałtyckiej nazwy Grajewo.

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 2 szlachciców. Dopiero po 32 latach po potopie szwedzkim, w 1688 roku odbudowano 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 1862 roku w Grajewie odnotowano 1724 żydów, 554 katolików i 28 ewangelików; zabudowa składała się z 91 domów drewnianych i 7 murowanych (w tym poczta, synagoga ze szkołą talmudyczną, dzwonnica i kaplica na cmentarzu grzebalnym).

W czasie powstania styczniowego w okolicy Grajewa stoczono kilka potyczek. Zapewne za wspieranie powstania w 1870 roku miastu odebrano prawa miejskie. Czynnikiem mającym wpływ na rozwój Grajewa była 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 miejscowości 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, gorzelnię Pawłowskiego, hutę szkła Pawłowskiego, fabrykę pasów transmisyjnych Pokrojskiego zatrudniającą 52 robotników, przekształconą 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 pułk dragonów; do miasta przybyli rosyjscy wojskowi wraz z rodzinami. Wybudowano dla nich dwie cerkwie oraz założono cmentarz prawosławny. Garnizon położony w Grajewie Rosjanie nazwali „Obozem Potiomkina”.

W roku 1895 Grajewo liczyło 7651 mieszkańców, którzy mieszkali w 287 domach (w tym 232 drewnianych, 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. Okupacja niemiecka Grajewa trwała do lutego 1919 roku. W 1918 roku Niemcy przenoszą do Grajewa siedzibę powiatu ze Szczuczyna.

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

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

Przed wybuchem drugiej wojny światowej Grajewo 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 Grajewo zajęli Niemcy. Podczas okupacji aktywnie działał tu ruch oporu. Grajewo 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 drugiej wojnie światowej nastąpił stopniowy rozwój Grajewa ². Decydujące znaczenie miało

2 Na podstawie: <http://www.grajewo.pl/content/view/255/38/>

23 I 1945 r. – wyzwolenie Grajewa spod okupacji niemieckiej przez wojska II Frontu Białoruskiego. Wyzwolony został cały powiat.

23 I 1945 r. – została zorganizowana Komenda Powiatowa Milicji Obywatelskiej. Funkcję komendanta objął starszy sierżant Aleksy Sidorczuk.

23 I 1945 r. – wybrano Miejską Radę Narodową i Zarząd Miejski w Grajewie. Przewodniczącym został lekarz weterynarii Jan Niczyporowicz, a burmistrzem Ruziński.

29 I-14 II 1945 r. – powołano miejskie i gminne Rady Narodowe w Szczuczynie, Rajgrodzie, Wąsoszy, Beldzie, Boguszach (z siedzibą w Grajewie), Prusce, Rudzie, Radziłowie i Białaszewie.

25 II 1945 r. – powołano Tymczasowy Komitet Powiatowy Polskiej Partii Robotniczej. Pierwszym sekretarzem został Władysław Machina.

25 II 1945 r. – wznowienie działalności Spółdzielni Rolniczo-Spożywczej w Grajewie.

28 II 1945 r. – powstał Komitet Powiatowy PIR w Grajewie. Skład jego tworzyli: Józef Wyluda, Bazyli Wasiluk, Józef Kobyliński, Władysław Machina.

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.

Ważnym czynnikiem kształtującym tożsamość miejsca są postacie historyczne z nim związane. Dotyczy to osób urodzonych w Grajewie, przebywających tu w określonym czasie, a urodzonych w innym miejscu. Nie można wskazać zbyt wielu osób, które były całe swoje życie, tj. od urodzenia aż do śmierci, związane z Grajewem, a jednocześnie funkcjonowały w przestrzeni społecznej tej miejscowości. Próby wskazania takich osób, które są zasłużone lub znane w Grajewie można odnaleźć na przykład na portalach internetowych. Na stronie internetowej <http://www.grajewiak.pl>

11 III 1945 r. – powołana została Powiatowa Rada Narodowa. Pierwszym przewodniczącym został Władysław Machina.

15 III 1945 r. – powołano oddział Związku Gospodarczego Spółdzielni RP „Społem” z siedzibą w Grajewie.

21 IV 1945 r. – uruchomiono szpital zakaźny w Grajewie.

8 V 1945 r. – zgrupowanie oddziałów Armii Krajowej z powiatów grajewskiego i łomżyńskiego pod dowództwem Bruzdy i Wawra opanowało budynki Komendy Powiatowej Milicji i Powiatowego Urzędu Bezpieczeństwa w Grajewie. Uwolniono ponad 100 więźniów.

1 VI 1945 r. – rozpoczęły działalność ośrodki zdrowia w Grajewie i Rajgrodzie.

30 VI 1945 r. – uruchomiono pierwsze międzymiastowe połączenie telefoniczne Grajewo-Elk i Grajewo-Szczuczyn.

18 VII 1945 r. – rozpoczęła działalność Powiatowa Spółdzielnia Budowlana w Grajewie.

20 VIII 1945 r. – został powołany Zarząd Ochotniczej Straży Pożarnej w Grajewie. Prezesem wybrano Stefana Grzyba, nauczyciela z Grajewa.

10 X 1945 r. – utworzenie oddziału zakaźnego i wewnętrznego o 20 łóżkach w ówczesnym ośrodku zdrowia w Grajewie.

1 XI 1945 r. – otwarcie Powiatowego Szpitala Ogólnego w Grajewie.

7 IV 1946 r. – o godzinie 16 przybył do Grajewa pierwszy pociąg osobowy po wojnie na linii Białystok-Elk.

23 II 1948 r. – rozporządzeniem Rady Ministrów zostaje zmieniona nazwa powiatu (powiat szczuczynski) na aktualną – grajewski.

8 IV 1948 r. – rozporządzeniem Rady Ministrów dwie gminy z powiatu grajewskiego (Grabowo i Lachowo) przyłączone zostały do nowo utworzonego powiatu kolneńskiego.

2 VIII 1948 r. – wybuch masowego pożaru w Grajewie. Spłonęło 14 budynków na ulicy Białostockiej.

1 I 1949 r. – powstała Powszechna Spółdzielnia Spożywców w Grajewie.

30 IV 1949 r. – otwarto w Grajewie Dom Kultury.

III 1950 r. – podjęto decyzję o dobudowie dworca kolejowego w Grajewie.

15 V 1950 r. – uruchomiono w Grajewie Stację Pogotowia Ratunkowego. Stacja zatrudniała początkowo tylko jednego felczera, lekarz przyjeżdżał tylko w wyjątkowych wypadkach.

10 VI 1950 r. – realizując uchwałę o jednolitych organach władzy państwowej sesja PRN wybrała prezydium w składzie: Władysław Wasilewicz – przewodniczący, Józef Tomaszewski – zastępca, Kazimierz Niegowski – sekretarz.

1 II 1951 r. – powstała w Grajewie Spółdzielnia Pracy Metalowców i Stolarzy, przemianowana 1 VII 1967 r. na Powiatową Spółdzielnię Usług Wielobranżowych.

20 II 1951 r. – utworzenie w Grajewie Powiatowego Przedsiębiorstwa Budowlanego.

1 III 1951 r. – w Grajewie powstało Miejskie Przedsiębiorstwo Remontowo-Budowlane.

1952 r. – powstał zakład naukowo-badawczy „Biebrza” prowadzący działalność naukowo-badawczą w dziedzinie melioracji i użytków zielonych.

15 XII 1953 r. – przekazanie do użytku piekarni mechanicznej w Grajewie.

1 I 1955 r. – powiat grajewski został podzielony na 26 gromad i 3 miasta.

1 IX 1955 r. – rozpoczęło działalność Korespondencyjne Liceum Ogólnokształcące w Grajewie, przeniesione z Elku.

1 I 1956 r. – uchwałą Rady Ministrów gromada Prostki zostaje przekształcona w osiedle.

1956 r. – w Grajewie oddano do użytku pierwszy budynek mieszkalny z budownictwa rad narodowych.

29 VII 1957 r. – uruchomiono odbudowaną po wojnie pasmanterię w Grajewie.

1 I 1960 r. – wprowadzono zmiany w podziale administracyjnym powiatu. Od tego czasu istniało 17 gromad, jedno osiedle i 3 miasta.

1 V 1960 r. – odsłonięto tablicę pamiątkową na bloku przy ulicy Nowej 1 w Grajewie w miejscu straceń osób cywilnych.

15 XII 1960 r. – oddano do użytku budynek Szkoły Podstawowej nr 2 w Grajewie imienia Adama Mickiewicza.

1 I 1962 r. – wprowadzono zmiany w podziale administracyjnym powiatu – ilość gromad zmniejszyła się do 13.

2 XI 1962 r. – uroczyste otwarcie i oddanie do użytku przebudowanej szosy państwowej Grajewo-Augustów.

1963 r. – powstała w Grajewie spółdzielnia mieszkaniowa typu lokatorskiego.

1 IX 1964 r. – w Grajewie rozpoczęło działalność Technikum Rolniczo-Ląkarskie.

15 III 1965 r. – rozpoczęła produkcję Spółdzielnia Odzieżowa w Grajewie.

1 I 1966 r. – uruchomiono Spółdzielnię Wyrobów Zabawkarskich „Łoś” w Grajewie.

1 IX 1966 r. – oddano do użytku nowe skrzydło budynku Liceum Ogólnokształcącego w Grajewie.

30 VI 1967 r. – oddano do użytku budynek Szkoły Podstawowej nr 4 w Grajewie.

1967 r. – rozpoczął produkcję Zakład Remontowo-Montażowy w Grajewie.

1967 r. – przekazano do użytku Zakład Mleczarski w Grajewie.

1967 r. – powstało Przedsiębiorstwo Budownictwa Rolniczego w Grajewie. Działalność przedsiębiorstwa objęła 6 powiatów: Grajewo, Elk, Kolno, Łomża, Mońki, Zambrów.

2 I 1968 r. – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grajewie skupiała 181 członków i 164 kandydatów; w posiadanych 4 blokach mieszkało 118 rodzin.

22 I 1968 r. – powstało Towarzystwo Przyjaciół Ziemi Grajewskiej.

17 XII 1968 r. – w Grajewie ruszył zakład Predom- Sprzęt produkujący wagi domowe.

31 XII 1968 r. – oddano do użytku elewator zbożowy w Grajewie.

1 I 1969 r. – wprowadzono zmiany w podziale administracyjnym powiatu – ilość gromad zmniejszyła się do 11.

1969 r. – rozpoczęcie budowy pierwszego etapu wodociągu miejskiego w Grajewie.

23 I 1970 r. – odbyła się jubileuszowa sesja popularnonaukowa zorganizowana przez Towarzystwo Przyjaciół Ziemi Grajewskiej poświęcona 25 rocznicy wyzwolenia Grajewa.

jest wiele cennych informacji w formie tekstów jak i ilustracji. Zaskakujący jest jednak klucz doboru osób, bowiem obok działaczy niepodległościowych, żołnierzy września, członków AK, księży, nauczycieli i lekarzy, czyli ludzie zasłużonych dla Polski, są także funkcjonariusze Urzędu Bezpieczeństwa³, którzy działali mniej lub bardziej świadomie na jej szkodę. Taki dobór wskazuje na wyraźny problem z określeniem tożsamości lokalnej społeczności. Jest to wyraźna wytyczna do poszukiwania elementów nowych, które pomogłyby znaleźć lepsze kulturowe dla Grajewa, a przez to zbudowanie tożsamości dla miasta lub jego części.

3.2. Charakterystyka śródmieścia oraz zasobu obiektów kubaturowych na obszarze opracowania

I 1971 r. – ruszył Zakład Mechaniczny w Grajewie.

I 1971 r. – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grajewie liczy 441 członków i 135 kandydatów; w 7 blokach mieszka 213 rodzin.

1 IX 1974 r. – powstała Państwowa Szkoła Muzyczna w Grajewie.

30 X 1974 r. – uroczystość wmurowania aktu erekcyjnego pod szpital w Grajewie, który oddano do użytku w latach 1980/81.

1975 r. – w ramach zmiany podziału administracyjnego państwa likwidacja powiatu grajewskiego.

1977 r. – uruchomiono produkcję w Zakładach Płyt Wiórowych w Grajewie.

1984 r. – oddanie do użytku nowo dobudowanego skrzydła Szkoły Podstawowej nr 4 w Grajewie.

31 XII 1985 r. – przekazano do użytku nowe gmach Liceum Ogólnokształcącego w Grajewie.

1989 r. – przy Miejskim Domu Kultury w Grajewie powstał Zespół Pieśni i Tańca „Grajewianie”.

27 VI 1989 r. – w Grajewie powstała druga samodzielna parafia pod wezwaniem Matki Boskiej Nieustającej Pomocy, wydzielona z parafii Świętej Trójcy.

1990 r. – odsłonięcie w Grajewie Pomnika Niepodległości.

1994 r. – likwidacja jednostki wojskowej w Grajewie.

1 IX 1995 r. – rozpoczął działalność Zespół Szkół Zawodowych w Grajewie – w budynkach byłych koszar.

29 VI 1997 r. – w 75 rocznicę powstania 9 Pułku Strzelców Konnych odsłonięto obelisk w Grajewie, przy ulicy Wojska Polskiego (w parku).

15 VIII 1997 r. – odsłonięcie, po renowacji, pomnika 1918-1928 w Grajewie.

1 IX 1997 r. – oddanie do użytku nowo wybudowanego kompleksu dydaktyczno-sportowego przy Szkole Podstawowej nr 2 w Grajewie.

1 IX 1997 r. – rozpoczął działalność Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Grajewie.

29 X 1997 r. – poświęcenie kościoła Matki Boskiej Nieustającej Pomocy w Grajewie przez biskupa doktora Stanisława Stefanka.

I 1998 r. – likwidacja „Pasmanty” w Grajewie.

I 1998 r. – uruchomienie drugiej nitki produkcyjnej w Zakładach Płyt Wiórowych w Grajewie.

1998 r. – zbudowano kładkę nad torami kolejowymi łączącą Osiedle 1000-lecia ze Szkołą Podstawową nr 1.

5 XI 1998 r. – odrodzenie powiatu grajewskiego (pierwsza sesja PRN po wyborach).

12 IV 2000 r. – bawił w Grajewie i w powiecie grajewskim prezydent RP Aleksander Kwaśniewski. W otoczeniu świąt i miejscowych władz zwiedził w Ciemnoszyjach nowoczesne gospodarstwo rolne państwa Zawadzkich specjalizujące się w produkcji mleka, a następnie w Grajewie Spółdzielnię Mleczarską „Mlekoop”.

9 IX 2000 r. – odbyła się uroczystość oddania do użytku nowego gmachu Zespołu Szkół Zawodowych w Grajewie i nadania jej imienia 9 Pułku Strzelców Konnych i wyświęcenie sztandaru.

1 X 2000 r. – odbyła się uroczystość konsekracji nowo wybudowanego kościoła pod wezwaniem Matki Boskiej Nieustającej Pomocy.

23 IX 2006 r. – uroczyste otwarcie zmodernizowanej Stacji Uzdatniania Wody w Grajewie. Modernizacja SUW jest najpoważniejszą inwestycją w Zakładzie Wodociągów i Kanalizacji – po modernizacji Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w latach 2002-2003 – także największą w mieście.

Sfinalizowanie inwestycji przyczyniło się do poprawy jakości wody pitnej w Grajewie. Termin zakończenia robót nastąpił 24 kwietnia 2006 r. Koszt modernizacji SUW wyniósł ponad 5 mln zł, większą część inwestycji pokryły fundusze z UE.

20 III 2007 r. – otwarcie sali widowiskowo-kinowej Miejskiego Domu Kultury w Grajewie. Modernizacja budynku Miejskiego Domu Kultury, w którym mieści się sala widowiskowo-kinowa, trwała około pięciu lat, kosztowała ok. 3 mln złotych. Koszty zostały pokryte przez środki budżetowe Miasta Grajewa; część robót we własnym zakresie wykonywał Miejski Dom Kultury. W końcu jednak kinomani doczekali się pierwszego seansu filmowego. Minęło już ponad 4 lata od ostatniej projekcji filmu, kiedy 2 marca 2007 roku wyświetlono komedię romantyczną pt. „Dlaczego nie!” w reżyserii Ryszarda Zatorskiego („Nigdy w życiu”). W ciągu pierwszych 8 seansów grajewskie kino odwiedziło 1121 widzów.

17 V 2007 r. – premier RP Jarosław Kaczyński przyjechał do naszego miasta. Wizytę rozpoczął od odwiedzin rozbudowującej się Fabryki Płyt Wiórowych Pfeiderer.

19 IX 2007 r. – uroczyste otwarcie nowej fabryki PFLEIDERER MDF SP. z o.o. Inwestycja kosztowała ponad 300 mln zł, a powstała w zaledwie 10 miesięcy. Decyzję o powstaniu fabryki cienkich płyt MDF w Grajewie Zarząd Grupy Pfeiderer podjął w listopadzie 2005 roku. Budowę rozpoczęto we wrześniu 2006 i już 5 lipca 2007 roku wyprodukowano pierwszą płytę. Zajmująca obszar 12 ha fabryka, to obecnie największa zrealizowana inwestycja na Podlasiu. Pfeiderer MDF jest w swej specjalizacji jednym z najnowocześniejszych i największych zakładów w Europie, w którym zaadaptowano wiele nowatorskich rozwiązań technologicznych

3 [Na podstawie http://www.grajewiak.pl](http://www.grajewiak.pl) Postacie Grajewa

Witold Ginel urodził się 15 czerwca 1918 r. w majątku Zieniapisze na Ziemi Nowogródzkiej. Żołnierz kampanii wrześniowej,

żołnierz AK, ceniony lekarz działacz społeczny

Mosze Avigdor Amiel (1883-1945) – rabin **Grajewski rabin w latach 1913-1920.**

Marian Baehr (1879-1943) – urzędnik **Starosta powiatu szczuczyńskiego w latach 1923-1929**

Witold Balukiewicz (1891-1971) – ksiądz **Proboszcz grajewskiej parafii w latach 1947-1957.**

Stanisław Brzóska (1900-1946) – pracownik UB 1 stycznia 1946 r. złożył ślubowanie jako pracownik PUBP w Grajewie. W niedługim czasie został ppor. PUBP w Grajewie. Został zamordowany przez podziemie antykomunistyczne w VII 1946 r., gdy przebywał na urlopie we wsi Słojniki.

Lokacja miasta miała miejsce przed pięcioma wiekami, jednak materialnych pozostałości z tamtego czasu można szukać jedynie metodami archeologicznymi. Zabudowa na obszarze śródmieścia powstawała od połowy XIX wieku do współczesności. Nie zachowały się żadne obiekty z czasu lokacji miasta. Część historycznie ukształtowanej zabudowy powstała na przełomie XIX i XX wieku, jednak budynki te zostały w znacznym stopniu przebudowane. Na podstawie zachowanych zdjęć archiwalnych z lat 1915-1918 (wykonanych przez Niemców) można stwierdzić, że poziom chodników i samej ulicy Piłsudskiego podniósł się o około 90 cm. Przyczyny tego stanu rzeczy należy dopatrywać się w pracach modernizacyjnych nawierzchni ulic od lat 50. ubiegłego wieku do chwili obecnej. Nakładanie kolejnych warstw podłoża, betonu i asfaltu doprowadziło do tej sytuacji. Polepszenie standardu nawierzchni ulic i chodników ma negatywny wpływ na stan murów kamienic obudowujących pierzeje zamykające kwartał zabudowy objęty opracowaniem. Kamienice z przełomu XIX i XX wieku nie posiadają izolacji przeciwilgotnościowej (poziomej i pionowej), co prowadzi do zawilgocenia ścian, a w konsekwencji przyspieszenie karbonizacji lepszycza wapienno-piaskowego, którym łączono cegły. Zawilgocenie ma też ścisły związek z zagrzybieniem tych budynków. Budynki zostały wyremontowane przed kilku laty, jednak wymiana częściowa tynków, wymiana stolarek okiennych i drzwiowych, przyczyniły się do podniesienia walorów estetycznych budynków np. przy ulicy Piłsudskiego nr 3, 5 i 9, ale nie ma to wpływu na ogólne długofalowe utrzymanie tych budynków w dobrym stanie technicznym.

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: a) kościół p.w. Świętej Trójcy, 1878-82, b) dzwonnica, koniec XIX w., c) plebania, 1885 r.,
- cmentarz rzym.-kat., XIX-XX, nr rej.: 365 z 18.04.1988
- kaplica grobowa Wilczewskich, 1839, nr rej.: j.w.
- 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. Ełcka 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 9.01.2008r.

4. ZABUDOWA OBSZARU OPRACOWANIA

Józef Butanowicz (1859-1930) – ksiądz Proboszcz grajewskiej parafii w latach 1913-1930. Wielki i wspaniały patriota, wspaniały organizator i społecznik. Przed I wojną światową pracował w Łomży, Poświętnem, Łapach i Wysokiem Mazowieckiem. Z jego inicjatywy wzniesiono w 1924 r. gmach Domu Parafialnego w Grajewie, w którym to uruchomił m.in. pierwsze w Grajewie kino „Apollo”. Był również prałatem kolegiaty sejneńskiej.

Franciszek Czaplinda (1911-1953) – milicjant Plutonowy KPMO w Grajewie, poległ 8 listopada 1953 roku w walce z patrolem byłego Inspektora Łomżyńskiego AK - WiN Jana Tabortowskiego "Bruzdy" w PGR Ławsko. Gdy zginął miał 42 lata.

Zdzisław Dziekoński (1906-1992) – harcerz Działacz harcerski w okresie II RP. W okresie konspiracji przebywał w Warszawie, angażując się w działania konspiracyjne. Brał udział w Powstaniu Warszawskim pod pseudonimem "Grajewski". Po złożeniu przez powstańców broni został wywieziony wraz z innymi do obozu koncentracyjnego w Bergen-Belsen, następnie do obozu w Grossborn. Po wyzwoleniu wysłany został do Londynu, gdzie rozpoczął pracę w Wydziale Mobilizacyjnym Sztabu Głównego. Wyjechał do USA i osiedlił się w Detroit, gdzie pracował w polskiej stacji radiowej do 1958 r. W 1968 r. przeniósł się z rodziną do Waszyngtonu i rozpoczął pracę w "Głosie Ameryki". W 1977 r. przeszedł na emeryturę. Wkrótce wybrany został dyrektorem biura Kongresu Polonii oraz przetłumaczył książkę Z. Brzezińskiego "Cztery lata w Białym Domu". Pełnił liczne funkcje. Był Krajowym Dyrektorem Kongresu Polonii Amerykańskiej i Prezesem Rady Powierników (fundacji kulturalnej polskich kombatanów). Zmarł 23.10.1992 r. w Waszyngtonie.

Tadeusz Falewicz (1892-1971) – wojskowy **Ostatni dowódca 9 pułku strzelców konnych w latach 1931-1939.**

Kazimierz Górecki (1919-2002) - pracownik UB kierownik PUBP w latach 1945-1947 1940-1941 służba czynna w Armii

Czerwonej, 1941-1943 szkoła podoficerska Armii Czerwonej , 1943-1944 kurs podoficerów politycznych w I DP im. T.Kościuszki,

1944 słuchacz kursu specjalnego NKWD w Kujbyszewie,

Tadeusz Grabowski (1886-1940) – wojskowy **Dowódca 9 pułku strzelców konnych w latach 1921-1928.**

Aleksander Hamerszmit (1916-1996) – ksiądz **grajewskiej parafii w latach 1946-47. Zasłużony dla duszpasterz, od kilku**

lat trwa proces jego beatyfikacji.

Elimelech Waks (1841-1914) – kupiec , urodzony w 1841r. jako syn Cwi Waksa. Był właścicielem sklepu z galanterią, znawcą Talmudu w jidysz i wielkim społecznikiem. Całe swoje życie poświęcił na rzecz lokalnej społeczności. Przez szereg lat był wybierany jako inspektor w Grajewie. Pomagał tworzyć w Grajewie takie instytucje, jak nowa mykwa, schronienie dla ubogich podróżnych, nowy dom modlitwy i nauki, gminne sklepy rzeźnicze itp.

Zabudowa kwartału jest zlokalizowana na terenie płaskim i lekko pochylonym od ulicy Piłsudskiego w kierunku zachodnim. Zabudowa ulicy Piłsudskiego Placu Niepodległości i ulicy Traugutta ma formę zwartą, obudowa ulicy Popiełuszki i Kilińskiego jest skupiona (z zachowaniem lokalizacji przy dawnych pierzejach). Zabudowa wewnątrz kwartałów zabudowy jest dość chaotyczna.

Przedmiotowy kwartał stanowi element urbanistycznego układu Grajewa. Struktura urbanistyczna miasta, czyli kształt przestrzenny rynku i ulic wylotowych, pochodzi z przełomu XVIII/XIX wieku, nie jest ona objęta ochroną konserwatorską. Zachowanie struktury urbanistycznej wokół dawnego Rynku powinno mieć miejsce w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego. Należy przy tym pamiętać, że zespół ten, to żywy miejski organizm, który ciągle się rozwija i zmienia. Zespół urbanistyczny ukształtowany historycznie przecinają dwie drogi o znaczeniu krajowym (ponadregionalnym). Historycznie ukształtowany zespół miejski przecinają dwie drogi o znaczeniu krajowym (ponadregionalnym) oraz trasa kolejowa, która biegnie z Ełku do Białegostoku. Zespół urbanistyczny Grajewa rozwinął się najbardziej po 1945, w latach 70. i 80. Powstały wtedy zespoły zabudowy jednorodzinnej (na południe od trasy kolejowej) oraz wielorodzinnej.

Oba kwartały zabudowy analizowane w niniejszym opracowaniu, pomimo zachowania linii zabudowy w przypadku ulic: Piłsudskiego, Kilińskiego, pl. Niepodległości oraz ul. Traugutta, zostały przebudowane wewnątrz, zmianom uległy też podziały katastralne (granice działek).⁴

Najpoważniej została przekształcona południowa część kwartału zamkniętego ulicami: Kilińskiego, Traugutta, Piłsudskiego i Popiełuszki. W tej części kwartału jedynie dwa budynki są „ostańcami” dawnej zabudowy – budynek mieszczący pizzerię *Speranzę* (adres Kilińskiego 12) oraz narożny budynek mieszczący m.in. *AMI Polska* (adres Kilińskiego 12). Ulica ks. Popiełuszki miała inny charakter zabudowy. Na fotografii archiwalnej z 1915 roku jest pokazana zwarta pierzeja budynków, przeważnie parterowych. Sanacja dawnej zabudowy, która zapewne była w złym lub bardzo złym stanie technicznym i wprowadzenie w tym miejscu zaplecza dla PSS „Społem” z budynkami technicznymi i parkingiem doprowadziło do otwarcia tego kwartału zabudowy od strony południowej. Jest to działka oznaczona numerem geodezyjnym 969/1. Wgląd w kwartał ma miejsce od strony ulicy Piłsudskiego oraz torów kolejowych.

Na działce nr 969/1 są budynki budowane współcześnie od lat 70. XX wieku do lat 90. , zasadnicza część działki to utwardzony plac służący częściowo jako parking.

Na obszarze opracowania (kwartał zabudowy ograniczony ulicami: Piłsudskiego, Ks. J. Popiełuszki, Kilińskiego i Placem Niepodległości) znajduje się 60 budynków. Zabudowa pierzei uformowana została od końca XIX wieku do współczesności. Wnętrza kwartału wypełnia użytkowa w formie zabudowa gospodarcza, która powstała w latach 50. i 60. ubiegłego wieku. Na obszarze opracowania nie ma dominant przestrzennych. W pierzei Placu Niepodległości zamykającej od północy kwartał zabudowy, dwa budynki (nr policyjny 8-9 i nr 10) mają po trzy kondygnacje.

4.1. Zasób obiektów o walorach kulturowych na obszarze opracowania

Na obszarze opracowania spośród 60 budynków, jedynie 8 zachowało formę i detal pozwalający określić je jako obiekty o walorach kulturowych. Pojęcie obiekt o walorach kulturowych mieści w sobie spory ładunek umowności. Budynki przy ulicy Piłsudskiego nr 3, nr 5 nr 9 zbudowano na przełomie XIX i XX wieku, na co wskazuje zachowany materiał fotograficzny; zatraciły jednak swoją pierwotną formę w wyniku prac remontowych i modernizacyjnych. Budynki przy Placu Niepodległości o numerach 8-9, 10 i 12, zbudowane (lub znacznie przebudowane w okresie międzywojennym) również zatraciły jednak swoją pierwotną formę w wyniku prac remontowych i modernizacyjnych. Niemal wszystkie budynki przy ulicy Traugutta (z wyjątkiem Traugutta nr 8 na działce oznaczonej nr 962) powstały na przełomie XIX i XX wieku. Utraciły swój pierwotny wystrój architektoniczny fasad i elewacji w wyniku braku prac remontowych (konserwacyjnych); ich stan

⁴Gmina katastralna jest to dawna jednostka podziału kraju do celów podatkowych. Kataster austriacki powstał na początku XIX wieku w oparciu o dekret cesarski o podatku gruntowym. Podstawowym elementem katastru gruntowego była parcela katastralna, czyli część gruntu należąca do tego samego posiadacza, stanowiąca ten sam użytek lub grunt wolny od podatku. Kataster rejestrował zmiany kształtu, powierzchni i kategorii gruntu oraz służył celom fiskalnym i innym celom gospodarki. Stanowił także podstawę zakładania w sądach ksiąg gruntowych dla każdej gminy katastralnej, które składały się z wykazów hipotecznych oznaczonych dla poszczególnych nieruchomości. Gmina katastralna jest odpowiednikiem dzisiejszego obrębu ewidencyjnego.

techniczny jest zły lub zaledwie dostateczny.

Pojedyncze budynki nie stanowią większej wartości zabytkowej. Ich stan techniczny jest zróżnicowany od budynków takich jak pawilon handlowy PSS „Społem” przy ulicy Piłsudskiego nr 13, który pomimo utylitarnej formy ma stan techniczny bardzo dobry do budynków przy Placu Niepodległości nr 8-9, 10 i 11, których stan można określić jako dobry, i pomimo przeprowadzonych w nich przebudów zachowały strukturę i detal.

Zespół budynków na obszarze opracowania należy określać jak krajobraz kulturowy. 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 odnoszącym się do krajobrazu kulturowego – przestrzeni ukształtowanej w wyniku działalności człowieka, zawierającej wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze. Takie określanie tego obszaru nie niesie jednak za sobą żadnych konotacji formalno-prawnych, które miałyby związek ze szczególną ochroną tego obszaru.

O potrzebie ochrony tego krajobrazu kulturowego zdecyduje jego wszechstronna waloryzacja. zasady tej ochrony oraz sposób i zasady zagospodarowania tego terenu określą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4.2. Zagrożenia dla obiektów kubaturowych o walorach kulturowych

Zagrożenia dla obszaru śródmieścia są wielorakie i należy je odnosić w pierwszym rzędzie do niekorzystnej sytuacji społeczno-ekonomicznej, co przekłada się na stan układu przestrzennego i stan techniczny budynków. Zagrożenia dla strefy śródmiejskiej dotyczą dwóch najważniejszych elementów kształtujących przestrzeń kulturową – materialnych obiektów tworzących krajobraz kulturowy oraz ludzi współtworzących tę przestrzeń. Jakość elementów materialnych jest stosunkowo łatwa do analizowania i wskazania działań, które mogą poprawić ich stan techniczny. Przy obecnej skali zaniedbań barierą dla realizacji programu mogą okazać się jednak jego koszty. Stan techniczny budynków o walorach kulturowych jest oceniany jako średni; dotyczy to 8 obiektów (13% obiektów). Wydzielono 38 zabudowanych wewnątrz architektoniczno-krajobrazowych(WAK); na nich jest 60 obiektów kubaturowych; Na 38 WAK 20 jest zabudowanych obiektami w stanie technicznym, który określono jako zły lub dostateczny (52%) .

Zły stan budynków obudowujących pierzeje poszczególnych bloków zabudowy wynika w sposób oczywisty z niewielkiej o nie dbałości. Brak remontów wynika z kolei ze szczupłości środków finansowych oraz polityki władz lokalnych w tym względzie, które w przeszłości swoje wysiłki koncentrowały głównie na zastępowaniu starej substancji nowymi blokami mieszkalnymi poza obszarem analizowanego kwartału.

Istotnym zagrożeniem dla zachowania krajobrazu kulturowego śródmieścia Grajewa jest sfera społeczna. Problemy społeczne są szczególnie skoncentrowane w obrębie analizowanego kwartału zabudowy. Wynika to nie tylko z widocznych zaniedbań w sferze technicznej budynków, ale przede wszystkim z wyników ankiety wykonanej w grudniu 2008.

Taki stan jest wynikiem długoletnich zaniedbań, które sięgają jeszcze poza przełomowy dla zmian polityczno-gospodarczych rok 1989. W Polsce problemy oddziaływania mieszkańców na krajobraz kulturowy były, i ciągle są, traktowane marginalnie i niejako „za kulisami” zadań gospodarczych. Zagrożenia dla zachowania technicznej substancji miasta wynikają ze specyficznej sytuacji socjologicznej, jaka panuje w tej części śródmieścia Grajewa. Nawarstwienie zjawisk patologii społecznej generuje niekorzystne postrzeganie śródmieścia. Efekt ten wzmacnia kontrast pomiędzy pojedynczymi obiektami poddanymi pracom remontowym, a budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, które są w stanie technicznym złym lub bardzo złym. Mieszkanie w tej części Grajewa jest traktowane jako coś deprecjonującego (efekt wywiadów przeprowadzonych na przypadkowych respondentach spoza terenu analizowanego kwartału). Dopiero po rozwiązaniu zagadnień związanych ze zmianą struktury zasiedlenia obiektów zabytkowych można mówić o podjęciu działań mających na celu inne niż dotychczas użytkowanie tego obszaru.

5. WNĘTRZA ARCHITEKTONICZNE OBSZARU OPRAC. (WAK),

OKREŚLENIE JEDNOSTEK ARCHITEKTONICZNO -KRAJOBRAZOWYCH KWARTAŁÓW ZABUDOWY OBSZARU OPRACOWANIA I JEGO OTULINY

Kwartał zabudowy zamknięty Placem Niepodległości i ulicami: Piłsudskiego, ks. Popiełuszki, Kilińskiego został podzielony na dwie jednostki architektoniczno-krajobrazowe, które tworzą kwartały zabudowy:

1. Kwartał zabudowy zamknięty: Placem Niepodległości i ulicami Piłsudskiego, Traugutta i Kilińskiego
2. Kwartał zabudowy zamknięty: ulicami Piłsudskiego, Traugutta, Kilińskiego i ks. Popiełuszki

Obu parcelom (podwórzom), kwartałom przyporządkowano jedynie cztery modele wartościujące stopień przekształcenia historycznej zabudowy, tj.:

III. stopień modelu zabytkowego obejmuje wnętrza, w których walory zabytkowe zostały częściowo zatarte,

IV. stopień modelu współczesnego jednorodnego,

V. stopień modelu mieszanego, w którym architektura współczesna jest dominująca a jednocześnie harmonizująca z dawną zabudową,

VI. stopień modelu mieszanego, w którym architektura współczesna jest dominująca a jednocześnie sprzeczna i będąca w dysharmonii z dawną zabudową.

Pełny wykaz obiektów zlokalizowanych w poszczególnych kwartałach zabudowy, z ich adresami, formą własności, statusem ochrony oraz oceną stanu technicznego umieszczono w kolejnych rozdziałach opracowania.

Skwer z Pomnikiem Niepodległości, pomimo, że jest jednostką homogeniczną (pozbawioną zabudowy, zagospodarowaną zielenią) został włączony do kwartału nr 1.

6. ZIELEŃ NA OBSZARZE OPRACOWANIA

Zieleń na omawianym obszarze występuje jedynie w postaci pojedynczych drzewek i krzewów. Nie można mówić w przypadku obu kwartałów o zieleni urządzonej. Skwer na Placu Niepodległości znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie północnego zamknięcia omawianego obszaru. Rosnące tam drzewa są w średnim stanie, wymagają podjęcia kompleksowych zabiegów pielęgnacyjnych, w tym prześwietlenia koron, usunięcia suchych gałęzi, wprowadzenia nawożenia drzew.

Na skwerze znajduje się Pomnik Niepodległości upamiętniający odzyskanie niepodległości przez Polskę, który został odsłonięty w 1990 roku.

7. ŚRODOWISKO SPOŁECZNE

7.1. Tendencje demograficzne

Dane z 30 czerwca 2005:

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 Grajewa o 361 osób, co stanowi 1,59%. Przy tej wielkości populacji 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 w strukturze zatrudnienia pokazują trwałość stanu kryzysu, jaki ogrania 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 w alkoholizmie, wzmagającym agresję i prowadzącym do czynów kryminalnych.

Omawiany obszar należy do najbardziej zagrożonych przestępczością. Najbardziej zagrożone przestępczością rejony Grajewa to ulice: Piłsudskiego, Kilińskiego i Traugutta.

7.3. Omówienie ankiety wykonanej na obszarze opracowania

Zespół autorski na potrzeby programu rewitalizacji kwartału zabudowy PI. Niepodległości – Piłsudskiego – Popieluszki – Kilińskiego przeprowadził badania ankietowe wśród mieszkańców. Na omawianym obszarze jest 118 mieszkań, w których 75 dorosłych mieszkańców wypełniło 75 ankiet, co pozwoliło stworzyć reprezentatywny obraz sytuacji społecznej, a także prognozować możliwy rozwój tego obszaru, przy założeniu, że mieszkańcy tego obszaru mogą stać się jednym z uczestników tego procesu.

Warto jednak skonfrontować wyniki tej ankiety z wynikami ankiety przeprowadzonej w czerwcu 2007 roku. Przystępując do prac nad „Strategią rozwoju Grajewa na lata 2007 - 2015”, władze miasta podjęły decyzję o konieczności uspołecznienia tego procesu. Założono, że integralną częścią prac nad dokumentem powinny być badania ankietowe przeprowadzone wśród mieszkańców miasta. Podjęto decyzję o realizacji dwóch projektów badawczych. Pierwszy z nich nosił tytuł „Grajewo w opinii mieszkańców”, drugi natomiast „Grajewo w opinii młodzieży”. Celem badań było zebranie opinii grajewian na temat miasta, a także na temat preferowanych społecznie kierunków jego rozwoju.

Badania zrealizowano w czerwcu 2007 roku. Pierwszy projekt objął 500 mieszkańców miasta. Kwestionariusze ankiety (narzędzia badawcze) wśród nich były dystrybuowane trzema drogami:

- uczniowie ostatnich klas szkół podstawowych i gimnazjalnych przekazywali je swoim rodzicom, a następnie – po wypełnieniu przez ojca lub matkę - przynosili je do szkoły,
- zamieszczono je na stronie internetowej miasta,
- wyłożono je w Urzędzie Miasta oraz w innych instytucjach użyteczności publicznej.

Respondenci otrzymywali narzędzie do samodzielnego wypełnienia, podjęto decyzję o zamkniętej strukturze kwestionariusza. W obydwu projektach badawczych wykorzystano praktycznie ten sam kwestionariusz ankiety.

Różnice pojawiły się tylko w metryczce (o inne cechy społeczno-demograficzne pytano młodzież, a o inne dorosłych mieszkańców miasta).

Zebrane ankiety poddano analizie statystycznej, a następnie sporządzono dwa raporty badawcze, posiadające następującą strukturę:

1. Zadowolenie z życia w mieście.
2. Zainteresowanie sprawami Grajewa.
3. Problemy Grajewa w percepcji mieszkańców.
4. Priorytety w działaniach władz lokalnych (w sferze gospodarczej, społecznej i ekologicznej).

5. Walory Grajewa i sugerowane kierunki rozwoju miasta.

Wyniki badań zostały wykorzystane do sformułowania misji, celów i zadań strategicznych rozwoju Grajewa.

Sposób pozyskiwania respondentów warunkował specyficzną strukturę pracy badawczej. Ze względu na to, że ankietę wypełniali głównie rodzice dzieci w wieku szkolnym, w strukturze pracy widoczna jest nadreprezentacja osób w wieku 35-49 lat. W rodzinach ankietą była zazwyczaj wypełniona przez rodzica lepiej wykształconego (najczęściej matkę). Wyłożenie ankiet w urzędach czy też zamieszczenie ich w Internecie powodowało, że wypełniały je osoby raczej zainteresowane miastem, bardziej aktywne i lepiej zorientowane w sprawach swojej miejscowości.

Wśród badanych większość stanowiły osoby posiadające wykształcenie wyższe (34%) lub średnie (31%). Zaledwie co piąty ankietowany legitymował się wykształceniem zawodowym lub podstawowym (łącznie 20% respondentów).

Blisko 40% biorących udział w ankiecie pozytywnie oceniło swoją sytuację materialną (w tym 5% uznało ją za bardzo dobrą). Połowa respondentów przyznała, że sytuacja materialna ich rodzin jest średnia. W subiektywnym odczuciu ankietowanych, sytuacja co dziesiątej rodziny w Grajewie jest zła lub bardzo zła.

Dla bardziej szczegółowej charakterystyki demograficznej, ankietowanym zadano pytanie o ich przynależność do określonych grup społeczno-zawodowych. Struktura zawodowa respondentów była kompatybilna z poziomem wykształcenia osób ankietowanych. Blisko co czwarty z nich reprezentował grupę „specjalistów z wyższym wykształceniem”. Licznie reprezentowani byli także robotnicy wykwalifikowani (ok. 17%) i pracownicy administracyjno-biurowi (15,4%).

Respondentów zapytano o poczucie zadowolenia z życia w mieście.

Niespełna połowa grajewian (41,2%) biorących udział w badaniu przyznała, że czuje się usatysfakcjonowana z życia w swoim mieście. Zdecydowana większość tej grupy wyraziła jednak umiarkowane zadowolenie. Niespełna 7% ankietowanych przyznało, że ich zadowolenie z życia w Grajewie jest całkowite. Blisko co trzeci respondent wyraził brak zadowolenia z życia w swoim mieście. Jednak „zdecydowanie niezadowolonych” było tylko 7%.

W drugim projekcie udział wzięło 447 młodych mieszkańców miasta. Badania młodzieży przeprowadzono techniką ankiety audytoryjnej na lekcjach we wszystkich klasach przedmaturalnych szkół ponadgimnazjalnych w Grajewie.

Kwestionariusz ankiety dla fragmentu centrum Grajewa (Pl. Niepodległości i ulice: Popiełuszki, Kilińskiego i Piłsudskiego) nie był tak rozbudowany jak omówiona powyżej ankietą. Celem przeprowadzenia tej ankiety było dotarcie do maksymalnej liczby mieszkańców i uzyskanie obrazu obiektywnego za pomocą uzyskania odpowiedzi na proste pytania bez uciekania się do rozbudowanych, opisowych odpowiedzi. Zakładano, że ankieterzy dotrą do wszystkich 118 mieszkań na analizowanym obszarze.

Poprzez ankietę miano uzyskać informacje dotyczące: ludności (mieszkańców), czyli liczbę, rozkład wieku respondentów, ich kwalifikacje zawodowe, poziom wykształcenia, sytuację zawodową (ustalenia poziomu zatrudnienia i bezrobocia); warunków mieszkaniowych; oceny warunków mieszkaniowych; stanu posiadania; sytuacji rodzinnej.

Formularz ankiety przygotowanej do wypełnienia⁵

Rewitalizacja centrum Grajewa

Ankieta jest adresowana do osób mieszkających w kwartale zabudowy ograniczony ulicami: Piłsudskiego,

⁵ Wypełnione formularze ankiet zostaną przekazane do Urzędu Miasta w Grajewie.

Ks. J.Popiełuszki, Kilińskiego i Placem Niepodległości.

Ankieta jest anonimowa. Informacje w niej zawarte zostaną wykorzystane w programie rewitalizacyjnym zleconym do wykonania przez Urząd Miasta w Grajewie.

WYPEŁNIAĆ JEDYNIĘ SZARE POLA, WSTAWIĆ W PRZYPADKU ODPOWIEDZI TAK /NIE „X”

PŁEĆ	KOBIETA		MĘŻCZYZNA		WIEK		
ZAWÓD							
WYKSZTAŁCENIE		PODSATWOWE		ŚREDNIE		WYŻSZE	
OSOBA PRACUJĄCA				OSOBA BEZROBOTNA			
OKRES PRACY OD DO				OKRES BEZROBOCIA			
MIEJSCE URODZENIA	GRAJEWO LUB NAJBLIŻSZA OKOLICA W PROMIENIU DO 30 KILÓMETRÓW OD GRAJEWIA			MIEJSCE URODZENIA POZA GRAJEWEM		<u>UWAGA DODATKOWA</u>	
STATUS ZAMIESZKANIA	MIESZKANIE / DOM STANOWI WŁASNOŚĆ		ZAMELDOWANIE STAŁE		ZAMELDOWANIE CZASOWE		BEZ ZAMELDOWANIA
WARUNKI MIESZKANIOWE	OGRZEWANIE	OGRZEWANIE PIECOWE	ŁAZIENKA	WODA BIEŻĄCA	KANALIZACJA	ENERGIA ELEKTRYCZNA	
WARUNKI MIESZKANIOWE	KUCHNIA	IŁOŚĆ POKOI	IŁOŚĆ OSÓB MIESZKAJĄCYCH	POWIERZCHNIA MIESZKANIA		JAK DAWNO W MIESZKANIU PRZEBYWAJĄC	
WARUNKI MIESZKANIOWE	TELEFON STACJONARNY		TELEFON KOMÓRKOWY		ŁODÓWKA	TELEWIZOR	INTERNET
POSIADANIE SAMOCHODU				POSIADANIE GARAŻU W POBLIŻU MIEJSCA ZAMIESZKANIA			
POSIADANIE BUDYNKU GOSPODARCZEGO LUB POMIESZCZENIA W POBLIŻU MIEJSCA ZAMIESZKANIA				JAKI TO RODZAJ BUDYNKU? (NP. KOMÓRKA NA OPAŁ)			
CZY MASZ ZAMIAR MIESZKAĆ W OBECNYM MIESZKANIU?	TAK	NIE	CZY MASZ ZAMIAR PODJĄĆ REMONT W ZAJMOWANYM MIESZKANIU?			TAK	NIE
JAK OCENIASZ SVOJE KONTAKTY Z SĄSIADAMI?	BARDZO DOBRE		DOBRE		POPRAWNE		ZŁE
CZY JESTEŚ W ZWIĄZKU MAŁŻEŃSKIM			TAK	NIE	NIE DOTYCZY		
CZY JESTEŚ W ZWIĄZKU PARTNERSKIM			TAK	NIE	NIE DOTYCZY		
CZY POSIADASZ DZIECI			TAK		NIE		ILE
CZY TWOJE DZIECI MIESZKAJĄ W TYM SAMYM MIESZKANIU			TAK		NIE		NIE DOTYCZY
CZY UWAŻASZ, ŻE MIEJSCE TWEGO ZAMIESZKANIA JEST DOBRE?					TAK	NIE	NIE MAM ZDANIA

CO NALEŻY ZMIEŃĆ W MIEJSCU TWEGO ZAMIESZKANIA	PODNIESIENIE STANDARDU MIESZKANIA	PODNIESIENIE STANDARDU OTOCZENIA		NIE NALEŻY NIC ZMIEŃĆ
CZY ZGODZISZ SIĘ OPUŚCIĆ WYNAJMOWANE MIESZKANIE DO INNEGO O PODOBNYM STANDARDZIE?		TAK	NIE	NIE MAM ZDANIA
CZY ZGODZISZ SIĘ OPUŚCIĆ WYNAJMOWANE MIESZKANIE DO INNEGO O WYŻSZYM STANDARDZIE?		TAK	NIE	NIE MAM ZDANIA
CZY ZGODZISZ SIĘ PŁAĆĆ ZA WYNAJMOWANE MIESZKANIE WYŻSZY CZYNSZ PO JEGO WYREMONTOWANIU, W TYM ZAINSTALOWANIU NP. CENTRALNEGO OGRZEWANIA?		TAK	NIE	NIE MAM ZDANIA

UWAGI OD OSÓB ANKIETOWANYCH

--

INFORMACJA CZYM JEST REWITALIZACJA

Rewitalizacja (dosłownie: przywrócenie do życia, ożywienie) – działanie skupione na ożywieniu zdegradowanych obszarów miast, np. poprzemysłowych, którego celem jest znalezienie dla nich nowego zastosowania i doprowadzenie do stanu, w którym obszary zmieniają swoją funkcję.

Rewitalizacji nie można mylić z rekultywacją, rewaloryzacją. Są to elementy, które składają się na rewitalizację.

ZESTAWIENIE TABELARYCZNE WYNIKÓW ANKIETY
przeprowadzonej wśród mieszkańców w kwartale zabudowy ograniczonym ulicami:
Piłsudskiego, Ks. J. Popiełuszki, Kilińskiego i Placem Niepodległości

1. LUDNOŚĆ

	KOBIETA		WIEK KOBIET	0 -18	18 -45	45-60	>60
--	---------	--	-------------	-------	--------	-------	-----

PŁEĆ		45		0	19	16	10
	MĘŻCZYZNA	31	WIEK MĘŻCZYZN	0-18	18-45	45-65	>65
				0	9	19	3
ZAWÓD	ślusarz: 2 zbrojarz: 1 rolnik: 3 kierowca: 3 chemik: 1 murarz: 2 elektryk: 1		malarz: 1 technik: 3 hydraulik: 1 introligator: 1 księgowa: 1 ekspedientka: 1 krawcowa: 2		tkaczka: 1 ogrodnik: 1 farmaceutka: 1 technik rolnik: 2 bez zawodu: 48		
WYKSZTAŁCENIE	PODSTAWOWE		ŚREDNIE		WYŻSZE		
	56		20		0		
OSOBA PRACUJĄCA	OKRES PRACY OD ... DO ...						
15	1975 – 2008: 1 1978 – 2008: 1 1979 – 2008: 1 1980 – 2008: 2		1982 – 2008: 1 1985 – 2008: 2 1988 – 2008: 3 1996 –: 1		2000 – 2008: 1 - 2008: 1 2007 – 2008: 1		
OSOBA BEZROBOTNA	OKRES BEZROBOCIA OD						
39	1985 – 1 1988 – 2 1990 – 1 1991 – 1 1992 – 2 1993 – 1		1995 – 1 1996 – 1 1997 – 1 1998 – 6 1999 – 2 2000 – 2		2003 – 2 2005 – 2 2006 – 1 2007 – 4 2008 – 5 BRAK INFORM. – 4		
EMERYT	OD ...						
13	1983 – 1 1986 – 1 1991 – 1		1996 – 1 2001 – 1 2005 – 3		2006 – 1 2008 – 1 BRAK INFORM. – 3		
RENCISTA	OD ...						
9	1995 – 1 1996 – 1		1998 – 2 2001 - 2		2002 - 1 2003 - 2		
MIEJSCE URODZENIA							
GRAJEWO LUB NAJBLIŻSZA OKOLICA W PROMIENIU DO 30 KILOMETRÓW OD GRAJEWA		MIEJSCE URODZENIA POZA GRAJEWEM			UWAGA DODATKOWA		
63		12			BRAK INFORM. - 1		

2. MIESZKANIE

STATUS ZAMIESZKANIA	MIESZKANIE/DOM STANOWI WŁASNOŚĆ	ZAMELDOWANIE STAŁE	ZAMELDOWANIE CZASOWE	BEZ ZAMELDOWANIA
	9	74	0	2

WARUNKI MIESZKANIOWE	OGRZEWANIE CENTRALNE		OGRZEWANIE PIECOWE		ŁAZIENKA		WODA BIEŻĄCA		KANALIZACJA		ENERGIA ELEKTRYCZNA	
	16		60		55		59		58		76	
	KUCHNIA		WIELKOŚĆ MIESZKANIA									
			1 - pokojowe		2 - pokojowe		3 - pokojowe		4 - pokojowe		> 4 pokojowe	
	75		40		28		5		2		1	
	ILOŚĆ OSÓB W MIESZKANIU											
	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	5 os.	6 os.	7 os.	8 os.	9 os.	10 os.		
	17	12	12	15	12	5	0	1	0	2		
	POWIERZCHNIA MIESZKANIA								JAK DAWNO W MIESZKANIU PRZEPROWADZONO REMONT			
	15 m ² – 1		32 m ² – 6		53 m ² – 1		1980 – 1					
	16 m ² – 1		34 m ² – 2		57 m ² – 1		1988 – 1					
	19 m ² – 3		35 m ² – 2		60 m ² – 1		1996 – 1					
	20 m ² – 2		36 m ² – 3		68 m ² – 1		1998 – 2					
	22 m ² – 1		37 m ² – 3		79 m ² – 1		2000 – 1					
	23 m ² – 1		38 m ² – 5		90 m ² – 1		2001 – 4					
	24 m ² – 2		40 m ² – 2		100 m ² – 1		2003 – 2					
	25 m ² – 5		41 m ² – 1		140 m ² – 1		2004 – 3					
26 m ² – 2		43 m ² – 1				2005 – 3						
28 m ² – 5		44 m ² – 3				2006 – 1						
30 m ² – 5		50 m ² – 4				2007 – 3						
31 m ² – 7		51 m ² – 1				2008 - 16						
TELEFON STACJONARNY		TELEFON KOMÓRKOWY		ŁODÓWKA		TELEWIZOR		INTERNET				
21		43		75		75		16				

3. OCENA MIESZKANIA

CZY MASZ ZAMIAR MIESZKAĆ W OBECNYM MIESZKANIU?	TAK	NIE	CZY MASZ ZAMIAR PODJAĆ REMONT W ZAJMOWANYM MIESZKANIU?	TAK	NIE	BRAK INFORM.
	57	19		18	56	2

JAK OCENIASZ SVOJE KONTAKTY Z SĄSIADAMI?	BARDZO DOBRE	DOBRE	POPRAWNE	ZŁE	BRAK INFORM.
	10	37	22	6	1
CZY UWAŻASZ, ŻE MIEJSCE TWEGO ZAMIESZKANIA JEST DOBRE?	TAK	NIE	NIE MAM ZDANIA	BRAK INFORM.	
	32	31	12	1	
CO NALEŻY ZMIEŃĆ W MIEJSCU TWEGO ZAMIESZKANIA	PODNIESIENIE STANDARDU MIESZKANIA	PODNIESIENIE STANDARDU OTOCZENIA	NIE NALEŻY NIC ZMIEŃĆ	BRAK INFORM.	
	49	45	12	2	
CZY ZGODZISZ SIĘ OPUŚĆĆ WYNAJMOWANE MIESZKANIE DO INNEGO O PODOBNYM STANDARDZIE?	TAK	NIE	NIE MAM ZDANIA	BRAK INFORM.	
	16	52	7	1	
CZY ZGODZISZ SIĘ OPUŚĆĆ WYNAJMOWANE MIESZKANIE DO INNEGO O WYŻSZYM STANDARDZIE?	TAK	NIE	NIE MAM ZDANIA	BRAK INFORM.	
	51	17	6	2	
CZY ZGODZISZ SIĘ PŁAĆĆ ZA WYNAJMOWANE MIESZKANIE WYŻSZY CZYNSZ PO JEGO WYREMONTOWANIU, W TYM ZAINSTALOWANIU NP. CENTRALNEGO OGRZEWANIA?	TAK	NIE	NIE MAM ZDANIA	BRAK INFORM.	
	40	22	13	1	

4. STAN POSIADANIA

POSIADANIE SAMOCHODU	POSIADANIE GARAŻU W MIEJSCU ZAMIESZKANIA	POSIADANIE BUDYNKU GOSPODARCZEGO LUB POMIESZCZENIA W POBLIŻU MIEJSCA ZAMIESZKANIA	JAKI TO RODZAJ BUDYNKU?				
			KOMÓRKA NA OPAŁ	KOMÓRKA NA OPAŁ I SPRZĘT DOMOWY	SKŁADZIK NA SPRZĘT GOSPODARCZY	PIWNICA	INNE
2	1	70	60	5	2	1	2

5. RODZINA

CZY JESTEŚ W ZWIĄZKU MAŁŻEŃSKIM?	TAK	NIE	NIE DOTYCZY
	34	42	0
CZY JESTEŚ W	TAK	NIE	NIE DOTYCZY

ZWIĄZKU PARTNERSKIM?	11		30		35	
CZY POSIADASZ DZIECI?	NIE	1	2 - 4	> 4	BRAK INFORM.	
	15	6	49	4	2	
CZY TWOJE DZIECI MIESZKAJĄ W TYM SAMYM MIESZKANIU?	TAK		NIE		NIE DOTYCZY	
	50		11		15	

Zakładane przed przeprowadzeniem ankiety badanie respondentów we wszystkich 118 mieszkaniach okazało się niemożliwe. Powodem tego był ograniczony poziom współpracy mieszkańców, takie nastawienie do reprezentantów Urzędu Miejskiego (ankieter był traktowany jako pracownik UM, odpowiada to stanowi faktycznemu – program rewitalizacji powstał na zlecenie tego urzędu) dowodzi poziomu zaufania społecznego na linii obywatel (mieszkaniec) – urząd działający na rzecz tego obywatela.

Ankietyzacja objęła 67% mieszkań, nie przekłada się jednak bezpośrednio to na liczbę mieszkańców mieszkających na analizowanym obszarze, jednak pozyskane informacje są reprezentatywne. Osoby wypełniające ankiety reprezentowały dorosłego mieszkańca jednego mieszkania.

Pierwszym celem ankiety było uzyskanie informacji o strukturze populacji mieszkającej na analizowanym obszarze. Spośród 76 respondentów 45 to kobiety, 31 to mężczyźni. Grupa kobiet czynnych zawodowo (produkcyjnym, czyli do 60 roku życia) liczy 35 osób. Grupa mężczyzn czynnych zawodowo liczy 28 osób.

Wykształcenie respondentów kształtuje się następująco: 56 osób ma wykształcenie podstawowe, a 20 średnie; wśród respondentów nie było osób, które posiadały wyższe wykształcenie.

Zatrudnienie wśród respondentów przedstawia się następująco: 15 osób jest zatrudnionych, 39 osób jest bezrobotnych (czas pozostawania bez pracy wynosi w niektórych przypadkach nawet kilkanaście lat), 13 osób jest w wieku emerytalnym, na rencie przebywa 9 osób.

Drugim celem ankiety było uzyskanie informacji o warunkach mieszkaniowych.

Na 75 mieszkań objętych ankietą jedynie 9 stanowi własność respondentów.

Energia elektryczna dociera do wszystkich mieszkań. Kanalizację posiada 58 mieszkań (daje 72% ogólnej liczby), 59 podłączenie do wody bieżącej, a łazienki 55 mieszkań (stan i jakość tych łazienek jest zróżnicowana). Ważnym elementem każdego mieszkania w naszym klimacie jest system grzewczy. Jedynie 16 mieszkań ma centralne ogrzewanie (daje to 21% ogólnej liczby), pozostałe (60; co daje 78% ogólnej liczby) ogrzewane jest za pomocą tradycyjnych pieców. Pochodną tego stanu rzeczy jest funkcjonowanie jako zaplecza praktycznie każdego z mieszkań składziku na opał (ankieterzy nie analizowali, jakiego rodzaju opał jest stosowany w piecach; zachodzi podejrzenie, że jedynie część mieszkań stosuje opał w pełni wartościowy energetycznie, taki jak węgiel lub drewno; w ankiecie nie akcentowano również ekologicznych metod ogrzewania). Powierzchnia mieszkań jest zróżnicowana od powierzchni 16 m² do powierzchni 140 m².

Wyposażenie we współczesne udogodnienia techniczne przedstawia się następująco:

21 mieszkań ma telefony stacjonarne, 43 respondentów używa telefonów komórkowych. We wszystkich ankietowanych mieszkaniach są telewizory i lodówki. Internet jest w 16 mieszkaniach.

Miernikiem nastrojów mieszkańców i przywiązania do miejsca zamieszkania jest chęć dalszego mieszkania na analizowanym obszarze, jedynie 42% chciałoby dalej tu mieszkać. 66% respondentów byłoby gotowych opuścić zajmowany lokal; zamienić go na inny o nieco wyższym standardzie.

W ankiecie pominięto widoczne niedomagania techniczne, takie jak obecność zawilgocenia, pleśni, grzyba domowego, niską jakość stolarek okiennych i drzwiowych. Jedynie niektóre mieszkania spełniają standardy techniczne i estetyczne. Osobną kwestią będącą wyznacznikiem standardu życia i realizowania ogólnie przyjętych norm jest poziom czystości i porządek w odwiedzanych mieszkaniach. Brak dbałości o czystość i porządek jest pewną „normą” na analizowanym obszarze.

Słabość ekonomiczna, brak potencjału, którego wykładnikiem jest poziom wykształcenia, wskazuje

że zasadnicza część mieszkańców nie będzie ani chciała, ani mogła uczestniczyć w bardzo ważnym elemencie programu rewitalizacji, jakim jest partycypacja społeczna.

Zestawienie ankiet pozyskanych w trybie dobrowolnych zgłoszeń i na zasadzie pozyskania przez ankietera pokazuje poważne różnice w kształcie społeczności aktywnie uczestniczącej w życiu społecznym i gospodarczym miasta w stosunku do społeczności jedynie bytującej na analizowanym obszarze.

8. WALORYZACJA PRZESTRZENI KULTUROWEJ

Punktem wyjścia dla programu rewitalizacji jest określenie walorów tej części śródmieścia Grajewa. Odwołanie się do „genius loci” w przypadku historycznej zabudowy śródmieść pomaga budować pozytywne relacje mieszkańców z miejscem zamieszkania (miastem). W przypadku analizowanego obszaru walorem o znaczeniu kulturowym jest częściowo zachowana struktura urbanistyczna. W historycznie ukształtowany przebieg ulic wbudowane są obiekty pochodzące z przełomu XIX i XX wieku, okresu międzywojennego. Analiza budynków pozwoliła na wyodrębnienie 22 obiektów najstarszych, spośród których jedynie 8 zachowało walory kulturowe. Przyjmując jedynie uproszczony tryb waloryzowania, że obiekty najstarsze są najcenniejsze, zamyka się możliwość zobiektywizowania tej oceny. Należy w tym przypadku dodać kolejne elementy, czyli walor emocjonalny (np. powiązanie określonych budynków z wydarzeniami historycznymi lub postaciami o znaczeniu w skali lokalnej lub ponadlokalnej) oraz wartość techniczną tych budynków.

Z analizowanym obszarem bezpośrednio sąsiaduje zabudowa o zróżnicowanej formie, od architektury wielokubaturowej (w szczególności po wschodniej stronie ulicy Piłsudskiego) po zabudowę o formach kamienic (tj. budynki wielorodzinne z usługami w części parterowej). Ten rodzaj zabudowy pozbawionej wyrazu nie sprzyja tworzeniu więzi, pozytywnych relacji pomiędzy człowiekiem a otoczeniem. Na obszarze osiedli mieszkaniowych: Osiedle Centrum, Osiedle Wiktorowo, Osiedle Broniewskiego, czy Osiedle Parkowa i Centrum, czyli osiedli które otaczają obszar będący przedmiotem analiz, obserwuje się postępującą dewastację wspólnych przestrzeni użytkowych (np. klatki schodowe, piwnice). Rozwój tego typu zachowań może w krótkim czasie spowodować negatywne oddziaływanie na całe obiekty kubaturowe.

Brak *genius loci* (ducha miejsca) na terenie blokowisk przyczynia się do generowania tych negatywnych zjawisk społecznych mających swoje odbicie np. we wzroście frustracji społecznych, przestępczości. Negatywny wpływ architektury „blokowisk” jest ciągle analizowany w Zachodniej Europie i Ameryce Północnej od lat 60. XX wieku, to jest od czasu, gdy w Polsce rozpoczął się boom budowlany dla tego rodzaju budownictwa.

8.1. Ochrona i użytkowanie przestrzeni kulturowej miasta

Prawna ochrona zasobów zabytkowych i kulturowych funkcjonuje na terenie Grajewa od lat 80. ubiegłego wieku, to jest od czasu wpisu do rejestru zabytków województwa łomżyńskiego decyzją kilku zabytków architektury i budownictwa poza analizowanym obszarem (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). Zachowanie struktury urbanistycznej oraz wartościowszych budynków o walorach kulturowych powinno wyznaczać warunki realizacji programu rewitalizacji niezależnie od wybranego wariantu. Budynki zbudowane przed 1945 rokiem stanowią o charakterze miasta i są odnośnikiem kulturowym dla mieszkańców Grajewa; wiążą ich emocjonalnie z miejscem zamieszkania. Ochrona obiektów kubaturowych o walorach kulturowych powinna jednak ograniczyć się do najlepiej zachowanych pod względem architektonicznym i technicznym.

Zachowanie obiektów kubaturowych to jeden z elementów, drugim nie mniej ważnym jest rewitalizowanie przestrzeni społecznej. Dawniej, zanim drogi nie zaczęły spełniać dominującej roli na tym obszarze, Rynek i przestrzeń wokół rynku miała istotne znaczenie dla organizowania zachowań społecznych (handel, spotkania ludzi, usługi). Wyłączenie Rynku z tej funkcji jest

niekorzystne. Przywrócenie Rynku w centrum miasta powinno stać się drugim celem rozumianym jako ożywienie więzi społecznych na wydzielonym do tego placu.

8.2. Usługi i handel na obszarze opracowania

Na analizowanym obszarze usługi i handel stanowią ważny element użytkowania budynków. Lokale (obiekty) usługowo – handlowe mają powierzchnię i standard bardzo zróżnicowany; są tutaj lokale o powierzchni od kilkunastu metrów kwadratowych do kilkuset metrów kwadratowych. Budynki tworzące pierzeję ulicy Piłsudskiego oraz pierzeję Placu Niepodległości pełnią funkcję mieszkalno-usługowe. Usługi są wbudowane w partery budynków, które były zbudowane na przełomie XIX i XX wieku. Są tutaj sklepy spożywcze, przemysłowe, odzieżowe. Przy ulicy Piłsudskiego jest duży obiekt handlowy PSS "Społem". Powszechna Spółdzielnia Spożywców w Grajewie prowadzi swoją działalność handlową na terenie miasta Grajewa od 1913 roku, skupiając się obecnie na sprzedaży detalicznej artykułów spożywczych i przemysłowych codziennego użytku w sześciu placówkach handlowych. PSS „Społem” należy do znaczących pracodawców na terenie Grajewa. Obecnie zatrudnia 111 pracowników. Codziennie około 5 tysięcy klientów dokonuje zakupów we wszystkich placówkach. Plac z budynkami przy ulicy ks. Popiełuszki tworzy zespół funkcjonalnie i przestrzennie ze sobą powiązany (zabudowania PSS „Społem”). Ten zespół zabudowy zajmuje 65% kwartału zabudowy zamkniętego ulicami: Piłsudskiego, Popiełuszki, Kilińskiego i Traugutta.

Przy ulicy Kilińskiego są zlokalizowane dwa pawilony handlowe o utylitarnych formach.

8.3. Czynniki degradujące przestrzeń kulturową

Do zjawisk negatywnych, które mają wpływ na degradację przestrzeni obszaru śródmieścia, zaliczyć należy brak ładu przestrzennego w otoczeniu zabudowy zabytkowej. Zaplecza obiektów zabytkowych zagospodarowane są często budynkami wysoce zdekapitalizowanymi, o różnorodnej funkcji gospodarczej i zróżnicowanych gabarytach. Restauracja zespołu zabytkowego doprowadzić powinna do: uporządkowania terenów stanowiących bezpośrednie zaplecze zabudowy zabytkowej, adaptacji funkcjonalnej oraz stworzenia właściwych warunków ekspozycji obiektów.

Obszar zabytkowego śródmieścia i poszczególne obiekty dziedzictwa kulturowego Grajewa podlegają różnorodnym zagrożeniom i należy je odnosić w pierwszym rzędzie do niekorzystnej sytuacji społeczno-ekonomicznej, co przekłada się na stan zabytkowego układu przestrzennego i zabytkowych budynków. Zagrożenia dla strefy śródmiejskiej Grajewa dotyczą dwóch najważniejszych elementów kształtujących przestrzeń kulturową – materialnych obiektów tworzących krajobraz kulturowy oraz ludzi współtworzących tę przestrzeń.

Zły stan budynków obudowujących pierzeje poszczególnych bloków zabudowy wynika w sposób oczywisty z niewielkiej o nie dbałości, warunkowanej w znacznym stopniu niedostatecznym finansowaniem remontów. Istotnym zagrożeniem dla zachowania krajobrazu kulturowego analizowanego obszaru śródmieścia Grajewa jest także specyficzna sytuacja socjologiczna. Nawarstwienie zjawisk patologii społecznej generuje niekorzystne postrzeganie zabytkowego śródmieścia przez potencjalnych inwestorów.

Dodatkowym czynnikiem ograniczającym działalność inwestycyjną mogą być wymagania stawiane inwestorom przez służby ochrony zabytków. Brak cennych pod względem zabytkowym obiektów przy ich z reguły złym lub bardzo złym stanie technicznym zmusza do podjęcia zdecydowanych działań.

Odrębnym zagrożeniem dla zabytkowego układu przestrzennego jest rosnące natężenie ruchu samochodowego. Rozwój komunikacji samochodowej zmusza do podjęcia ważnych decyzji dotyczących modernizacji układu komunikacyjnego. Ulica Piłsudskiego jest częścią korytarza komunikacyjnego pomiędzy państwami bałtyckimi i Finlandią, a Polską i innymi krajami Europy Zachodniej. Elementem programu rewitalizacji musi być także odsunięcie wzmożonego ruchu kołowego od śródmieścia poprzez skierowanie ruchu tranzytowego na obwodnicę miasta lub wprowadzenie rozwiązań komunikacyjnych, które zmniejszą uciążliwość tego ruchu i jego oddziaływania na kwartał zabudowy objęty programem rewitalizacji. Jednym z tych rozwiązań byłoby zabranie ruchu pieszych z bezpośredniego sąsiedztwa ulicy Piłsudskiego i Placu

8.3.1. Układ komunikacyjny i przestrzenie ogólnodostępne

Ruch pojazdów samochodowych i kolejowy przebiega przez miasto w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru wskazanego do objęcia programem rewitalizacji. Stanowi on zagrożenie nie tylko dla przedmiotowego obszaru, ale jest poważnym problemem w funkcjonowaniu całego miasta Grajewo; odnosi się to do rosnącego natężenia ruchu samochodowego a także ma związek z nieuchronną modernizacją trasy kolejowej. Rozwój komunikacji samochodowej zmusza do podjęcia ważnych decyzji dotyczących modernizacji układu komunikacyjnego. Ulica Piłsudskiego jest częścią korytarza komunikacyjnego pomiędzy państwami bałtyckimi i Finlandią, a Polską i innymi krajami Europy Zachodniej. Prowadzenie Via Baltica niezależnie od wariantu powinno wpłynąć na zmniejszenie wielkości ruchu tranzytowego przez Grajewo. Obecnie miasto przedzielone jest przez tory kolejowe na linii wschód – zachód (przebieg tych torów jest w odległości około 100 metrów od południowej krawędzi tego obszaru – ulica ks. Popiełuszki). Ruch pojazdów samochodowych oraz kolej wpływają na analizowany kwartał. Poziom hałasu i stopień zanieczyszczeń spalinami powietrza wymaga dodatkowych badań, ale bezpieczeństwo przechodniów przy ulicy Piłsudskiego i inne zagrożenia drogowe są wyraźnie odczuwalne. Elementem programu rewitalizacji musi być także odsunięcie wzmożonego ruchu kołowego od śródmieścia poprzez skierowanie ruchu tranzytowego na obwodnicę miasta lub wprowadzenie rozwiązań komunikacyjnych, które zmniejszą uciążliwość tego ruchu i jego oddziaływania na kwartał zabudowy objęty programem rewitalizacji. Jednym z tych rozwiązań byłoby zabranie ruchu pieszych z bezpośredniego sąsiedztwa ulicy Piłsudskiego i Placu Niepodległości.

⁶Rozstrzygnięcia komunikacyjne dla miasta Grajewo są zawarte w szeregu opracowań planistycznych i studialnych, pomijają jednak kwestię rozwiązania problemów ruchu tranzytowego w najbliższej przyszłości (perspektywa do 2015 roku). W najważniejszym i najnowszym opracowaniu - „Studium techniczno – ekonomiczno - środowiskowe na budowę obwodnicy Grajewa w ciągach dróg krajowych nr 61 Warszawa – Augustów i nr 65 granica państwa – Ełk – Białystok – Bobrowniki” zawarte są propozycje przebiegów tras z dala od centrum miasta.

Z zapisów pochodzących ze „Studium techniczno – ekonomiczno - środowiskowe na budowę obwodnicy Grajewa w ciągach dróg krajowych nr 61 Warszawa – Augustów i nr 65 granica państwa – Ełk – Białystok – Bobrowniki” ograniczenie tranzytowego ruchu samochodów poprzez budowę systemu obwodnic Grajewa jest dalekich planach. Trwająca od kilku lat dyskusja nad ostatecznym przebiegiem europejskiego korytarza komunikacyjnego o nazwie Via Baltica pokazuje, jak odległa w czasie może być rzeczywistość budowy nowej drogi. W chwili obecnej nie został nawet określony kierunek przebiegu tej drogi. Trwają dyskusje na poziomie politycznym, który z wariantów przebiegu tej drogi powinien być realizowany; czy przez stolicę województwa podlaskiego – Białystok, czy raczej z jego pominięciem, czyli przez m.in. Grajewo i Łomżę. Konieczne jest jednak wypracowanie rozwiązań zastępczych, które pogodzą potrzeby komunikacyjne Grajewa na poziomie lokalnym, regionalnym, a także ułatwią tranzyt międzynarodowy oraz będą przyjazne mieszkańcom miasta.

Od miesiąca września 2008 roku obserwuje się negatywne zmiany w sytuacji ekonomicznej w skali gospodarki światowej, jak dotąd Polska odnotowała jeden z najniższych spadków PKB w skali europejskiej. Kryzys ekonomiczno-gospodarczy w ocenie specjalistów może być jednak wkrótce silniej odczuwalny w kraju. Należy oczekiwać, że nastąpi zmniejszenie wielkości tranzytu pojazdów pomiędzy krajami bałtyckimi a Europą Zachodnią. Zmniejszenie ruchu pojazdów będzie zapewne okresowe, ten czas powinien być wykorzystany dla modernizacji układu komunikacyjnego w centrum Grajewa. Należy podjąć działania, które zmniejszą uciążliwość trasy kolejowej, jej skrzyżowanie z ulicą Piłsudskiego, a także ułatwią przejazd samą ulicą Piłsudskiego.

⁶ Ważnym elementem programu rewitalizacji byłoby wyjście poza obszar ujęty w opracowaniu, to jest włączenie do projektu historycznego Rynku i terenów obsługi dworców (komunikacji autobusowej i kolejowej). Oba te tereny zwiększają przestrzeń publiczną. Rynek z Placem Niepodległości i rozlokowanymi wokół niego szczególnie wartościowymi obiektami zabytkowymi, jak: kościół, ale także obudowę pierzei południowej. Wartość tej zabudowy o funkcjach usługowo - mieszkaniowych jak już wspomniano jest niewielka i nie ma walorów, które pozwoliłyby na określanie tej substancji jako zabytkowej. Jednak w przypadku wdrażania programu rewitalizacji, którego elementem można stać się modernizacja układu komunikacyjnego; Rynek może częściowo odzyskać swoją funkcję. Ruch kołowy można prowadzić pod ziemią. Skrzyżowanie ulicy Elckiej, Wojska Polskiego i Piłsudskiego nie byłoby tak uciążliwe.

Propozycje działań zmierzających do modernizacji układu komunikacyjnego powinny być skorelowane z programami rewitalizacji.

8.4. Walory krajobrazowe kwartału zabudowy

Analiza wartości krajobrazowych i ekspozycyjnych terenu całego miasta pozwala wskazać obszar kwartału zabudowy zamknięty Placem Niepodległości oraz ulicami: Piłsudskiego, Popiełuszki i Kilińskiego jako krajobraz kulturowy o niewielkich walorach historycznych i architektonicznych. Plac Niepodległości stanowi część dawnego Rynku, którego pierwotna funkcja – organizowania przestrzeni publicznej została zarzucona.

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

Do najbardziej wartościowych z punktu widzenia ekspozycyjnego układów ogólnodostępnych należy ciąg ulicy Piłsudskiego wraz z Placem Niepodległości oraz poprzeczna do niego ulica Traugutta. Kulminacją tak ocenianych walorów obejmuje historyczny Rynek – Plac Niepodległości z rozlokowanymi wokół niego szczególnie wartościowymi obiektami zabytkowymi, jak: kościół, ale także obudową pierzei południowej. Wartość tej zabudowy o funkcjach usługowo-mieszkaniowych, jak już wspomniano, jest niewielka i nie ma walorów, które pozwoliłyby na określanie tej substancji jako zabytkowej. Jednak w przypadku wdrażania programu rewitalizacji, którego elementem może stać się modernizacja układu komunikacyjnego; Rynek może częściowo odzyskać swoją funkcję.

W obrębie poszczególnych kwartałów 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 śródmieścia 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 ciąg ulicy Piłsudskiego, Plac Niepodległości wraz ze skwerem oraz poprzeczna do ulicy Piłsudskiego ulica Traugutta.

W przypadku cennych historycznie i pod względem zabytkowym rewitalizacja najwartościowszych, ogólnodostępnych układów powinna być związana z utrzymaniem i rozwojem funkcji o wysokiej atrakcyjności i zapotrzebowaniu społecznym. Jednak na analizowanym obszarze kwartału zabudowy zamkniętym Placem Niepodległości i ulicami: Piłsudskiego, Popiełuszki i Kilińskiego, nie ma cennych obiektów, które powinny być poddane zabiegom konserwatorskim (konserwacja, rekonstrukcja czy restauracja). Zabiegi restauracyjne na omawianym obszarze mogą dotyczyć jedynie budynków tworzących zwartą pierzeję przy Placu Niepodległości oraz część pierzei ulicy Piłsudskiego (odcinek pomiędzy ulicą Traugutta i Pl. Niepodległości). Zabiegi takie mogą mieć miejsce jedynie w przypadku wybrania jednego z wariantów programu, która zakłada zachowanie najwartościowszej pod względem walorów historycznych (kulturowych) elementów zabudowy kwartału. Niezależnie od wariantu konieczne jest uporządkowanie terenów stanowiących bezpośrednie zaplecze historycznie ukształtowanych pierzei zabudowy, adaptacji funkcjonalnej oraz stworzenia właściwych warunków ekspozycji tych obiektów. Pozostałe tereny wewnętrzne kwartałów zabudowy przeznaczone są na realizację nowych zespołów usługowo-mieszkalnych, które należy zintegrować przestrzennie z zabudową zabytkową istniejącą wzdłuż ciągów ulicznych, zachowując skalę zabudowy dostosowaną do struktury o walorach kulturowych. Nowa zabudowa o dużym udziale usług ogólnomiejskich, zrealizowana na terenach stanowiących dotychczas tzw. tyły istniejącej zabudowy, spowoduje ich otwarcie dla publicznego wglądu, co dyktuje konieczność zapewnienia wymagań estetyki na nowych kierunkach ekspozycji tych obiektów.

8.5. Zakres działań rewitalizacyjnych

Rewitalizacja kwartału zabudowy jest konieczna dla likwidacji lub znacznego ograniczenia barier i ograniczeń rozwojowych, a także rozwiązania istotnych problemów społecznych, gospodarczych, przestrzennych, infrastrukturalnych i ekologicznych. Realizacji programu rewitalizacji, w szerszym rozumieniu, sprzyjać będą inne zadania priorytetowe, w tym m.in. :

- zwiększenie atrakcyjności miasta dla inwestorów krajowych i zagranicznych, poprzez tworzenie jak najlepszych warunków lokalizacyjnych;
- remont i modernizacja oraz adaptacja istniejących placówek kultury;
- likwidacja lokalnych kotłowni;
- pomoc prawna, organizacyjna i finansowa w podjęciu działalności gospodarczej, zwłaszcza przez ludzi młodych i bezrobotnych;
- przeciwdziałanie alkoholizmowi i narkomanii;
- wprowadzenie monitoringu miejsc niebezpiecznych, etc.

W „Strategii rozwoju miasta Grajewo na lata 2007 - 2015” zastrzeżono jednak, iż w przypadku zadań własnych miasta, ostateczna decyzja o realizacji konkretnych zadań winna być podjęta po przeprowadzeniu analizy porównawczej kosztów poszczególnych zadań z możliwościami ich sfinansowania z budżetu miasta i źródeł zewnętrznych.

W sytuacji niedoboru środków finansowych liczba priorytetowych zadań realizacyjnych będzie musiała być ograniczona.

Obraz zarysowany w strategii rozwoju miasta należy skonfrontować z informacjami z analizami zawartymi w niniejszym opracowaniu. Dopiero takie zestawienie pozwala na określenie możliwego zakresu działań rewitalizacyjnych, perspektywy czasowej oraz kosztów. Kwartał zabudowy nie posiada cennej substancji zabytkowej, jednak wymaga podjęcia działań rewitalizacyjnych, które będą powiązane z ochroną krajobrazu kulturowego lub kreowaniem nowego wizerunku tej części miasta.

W obrębie kwartału objętego programem rewitalizacji budynki zbudowane przed 1945 rokiem są skromnie wyposażone w media. Większość z nich ma łazienkę i toalety (ubikacje), jednak przeważająca część tych mieszkań nie ma centralnego ogrzewania. Konieczne jest wprowadzenie bardziej przyjaznych (i ekonomiczniejszych) rozwiązań ciepłowniczych na tym terenie.

Restauracja przeciętnej wielkości budynku o walorach kulturowych powinna uwzględniać następujące elementy:

- wzmocnienie fundamentów; struktura fundamentów większości budynków uległa naruszeniu w wyniku penetracji wód opadowych oraz drgań spowodowanych przez pojazdy;
- wprowadzenie izolacji pionowej i poziomej; np. żaden z budynków przy ulicy Traugutta nie ma izolacji, brak izolacji powoduje zawilgocenie ścian, a w jego konsekwencji zagrzybienie budynku;
- wymianę tynków zewnętrznych i wewnętrznych; tynki są w bardzo złym stanie, w przypadku tynków zewnętrznych przyczyniło się do tego wielokrotne malowanie farbami o niewielkiej paroprzepuszczalności;
- wymianę stropów drewnianych; stropy nad kondygnacjami są drewniane, belkowe, zamknięte od dołu ślepym pułapem, ich stan jest zróżnicowany - wymianę powinna poprzedzić ekspertyza konstrukcyjno – mykologiczna;
- wymianę zniszczonych elementów więźby dachowej; w przypadku wielu ingerencji w obrębie konstrukcji dachowej będzie oznaczała jej wymianę w całości;
- wymianę pokrycia dachowego; w tym przypadku wskazania konserwatorskie nakładają się na wskazania ekologiczne - znaczna część dachów jest pokryta eternitem falistym zawierającym azbest; operacja wymiany tych pokryć dachowych niesie za sobą dodatkowo

koszty; materiałem wskazanym do pokryć dachowych jest blacha;

- przebudowę ścian środkowych - elementem budynku, który jest zwykle w złym stanie technicznym jest ściana środkowa (określana również jako ściana kominowa); zły stan techniczny tej ściany wynika z wielokrotnego jej przemurowywania w czasie prac kominarskich, w przypadku prac remontowych należy brać pod uwagę przemurowanie znacznych partii ścian kominowych, taka operacja może oznaczać jednoczesną wymianę stropów oraz części ścian powiązanych ze ścianą kominową;
- wyposażenie budynków w pełną infrastrukturę techniczną bądź przygotowanie przyłączy ich do sukcesywnego wyposażenia w elementy infrastruktury wodno – kanalizacyjnej i ciepłowniczej.

Na omawianym obszarze wskazano nieruchomości zabudowane, dla których przyporządkowano różne działania rewitalizacyjne. Działania rewitalizacyjne zostały podzielone na trzy zakresy, tj.:

- kierunek ogólny,
- wytyczne architektoniczne,
- działania szczegółowe.

Poniżej przedstawiono rodzaje działań rewitalizacyjnych dla poszczególnych obiektów w kwartałach zabudowy, propozycje obiektów przewidzianych do ochrony w ramach planów zagospodarowania przestrzennego.

Ip.	Nazwa nieruchomości	Własność	Nr. geodezyjny	Waloryzacja*	Wytyczne, zakres ochrony	Wytyczne, rodzaj ochrony	Stan techniczny obiektów
Kwartał zabudowy zamknięty: Placem Niepodległości i ulicami Piłsudskiego, Traugutta i Kilińskiego							
1	Skwer z Pomnikiem Niepodległości		1163/2	III	E	KONS, KONT	nie dot.
2	Pl. Niepodległości 8-9 (mieszkalny)	Właściciel Miasto Grajewo, współwłasność 5 osób prywatnych w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	924	III	K	KONS, KONT	dobry
3	Pl. Niepodległości 8-9 (podwórze, zabudowa gosp.)	Właściciel Miasto Grajewo, współwłasność 5 osób prywatnych w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	924	VI	E	REK, SAN	zły
4	Pl. Niepodległości 10 (bud. mieszkalno-usługowy)	Właściciel Miasto Grajewo w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	928/1	III	K	REK	zły
5	Pl. Niepodległości 10 (podwórze, zabudowa gosp.)	Właściciel Miasto Grajewo w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	928/1	VI	E	REK, SAN	zły
6	Pl. Niepodległości 10 (bud. gosp.)	Właściciel Miasto Grajewo, współwłasność 5 osób prywatnych w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	928/2	III	E	REK	dost.
7	Pl. Niepodległości 10 (podwórze, zabudowa gosp.)	Właściciel Miasto Grajewo, współwłasność 5 osób prywatnych w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	926	V	E	REK	zły
8	Pl. Niepodległości 11 (mieszkalno-usługowy)	Współwłasność 10 osób prywatnych	934/1	III	K	KONS, KONT	dobry
9	Pl. Niepodległości 11A (mieszkalny)	Właściciel Miasto Grajewo w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	934/4	V	E	REK, SAN	dost.
10	Pl. Niepodległości 11A	Właściciel Miasto Grajewo w zarządzie	934/4	VI	E	REK,	zły

	(podwórze, zabudowa gosp.)	Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie				SAN	
11	Pl. Niepodległości 12 (mieszkalno-usługowy)	Współwłasność Miasta Grajewa i Skarbu Państwa w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie, uk powiatowa Stacja Sanitarno – Epidemiologiczna w Grajewie	935/2	III	K	KONS, KONT	dobry
12	Pl. Niepodległości 12A (podwórze, zabudowa gosp.)	Współwłasność Miasta Grajewa i Skarbu Państwa w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie, uk powiatowa Stacja Sanitarno – Epidemiologiczna w Grajewie	935/1	IV	E	REK	dost
13	Pl. Niepodległości 13 (podwórze)	Właściciel Miasto Grajewa w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	937/1	IV	E	REK	zły
14	Pl. Niepodległości 15 (pawilon)	Własność osób prywatnych (Górski Bartłomiej i Katarzyna)	938	IV	E	REK	dost
15	Pl. Niepodległości 15 (mieszkalny)	Właściciel Miasto Grajewa w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	939/1	III	E	REK	dost
16	Pl. Niepodległości 15 (podwórze, zabudowa gosp.)	Właściciel Miasto Grajewa w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	939/1	V i VI	E	REK, SAN	zły
17	Pl. Niepodległości 17 (mieszkalno-usługowy)	Właściciel Miasto Grajewa w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	940	III	E	REK	dost
18	ul. Piłsudskiego 3 (mieszkalno-usługowy)	Właściciel Miasto Grajewa w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	941	III	K	KONS, KONT	dobry
19	ul. Piłsudskiego 5 (mieszkalno-usługowy)	Właściciel Miasto Grajewa w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	942	III	K	KONS, KONT	dobry
20	ul. Piłsudskiego 7 i 9 (mieszkalno-usługowy)	Właściciel Miasto Grajewa w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	942	III	K	KONS, KONT	dobry
21	ul. Traugutta 1 (mieszkalny)	Właściciel Miasto Grajewa w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	942	V	E	REK	zły
22	ul. Traugutta 3 (mieszkalny)	Właściciel Miasto Grajewa w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	942	V	E	REK	zły
23	ul. Traugutta 1-3 (podwórze, zabudowa)	Właściciel Miasto Grajewa w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	942	V	E	REK	zły
24	ul. Traugutta 5 (podwórze, zabudowa)	Właściciel Miasto Grajewa w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	942	V	E	REK, SAN	zły
25	ul. Traugutta 7 (mieszkalny)	Właściciel Miasto Grajewa w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	936	V	E	REK	zły
26	ul. Traugutta 9 (mieszkalny- połowa)	Współwłasność 4 osób prywatnych	932	V	E	REK	zły
27	ul. Traugutta 9 (mieszkalny- połowa)	Współwłasność 3 osób prywatnych	933	V	E	REK	zły
28	ul. Traugutta 9 (podwórze, zabudowa gosp.)	Współwłasność 8 osób prywatnych	929, 930, 931	VI	E	REK, SAN	zły
29	ul. Traugutta 11	Współwłasność 5 osób prywatnych	927	V	E	REK	zły

	(mieszkalny)						
30	ul. Traugutta 11 (podwórze, zabudowa gosp.)	Współwłasność 5 osób prywatnych	927	VI	E	REK, SAN	zły
31	ul. Kilińskiego (pawilon handlowy)	Właściciel Miasto Grajewo w użytkowaniu osoby prywatnej (Łapińska Jadwiga)	925	VI	E	REK	dost.
32	ul. Kilińskiego (zaplecze pawilonu)	Właściciel Miasto Grajewo w użytkowaniu osoby prywatnej (Łapińska Jadwiga)	925	VI	E	REK	zły
Kwartał zabudowy zamknięty: ulicami Piłsudskiego, Traugutta , Kilińskiego i ks. Popiełuszki							
33	ul. Piłsudskiego 11 (mieszkalno-usługowy)	Właściciel Miasto Grajewo, współwłasność 6 osób prywatnych	967	IV	E	KONS, KONT	dobry
34	ul. Piłsudskiego 13 i 15 (Pawilon handlowy PSS „Społem”)	Właściciel Miasto Grajewo w użytkowaniu wieczystym Społem Powszechna Spółdzielnia Spożywców w Grajewie	969/1	IV	E	REK	dobry
35	ul. Piłsudskiego 13 i 15 (podwórze, zabudowa gosp.)	Właściciel Miasto Grajewo w użytkowaniu wieczystym Społem Powszechna Spółdzielnia Spożywców w Grajewie	969/1	VI	E	REK	dobry
36	ul. Kilińskiego 12 (budynek mieszkalno-usługowy)	Współwłasność 3 osób prywatnych	961/1	III	K	KONS, KONT	dobry
37	ul. Kilińskiego 12 (podwórze, zabudowa gosp.)	Współwłasność 3 osób prywatnych	961/1	V i VI	E	REK	dobry
38	ul. Kilińskiego 10 (bez zabudowy)	Własność osoby prywatnej (Krukowski Waldemar)	960	IV	E	INTE	-
39	ul. Kilińskiego 8 (pawilon)	Własność osób prywatnych (Szpakowski Wacław i Danuta)	958	VI	E	REK	dost.
40	ul. Kilińskiego 8 (podwórze, zabudowa gosp.)	Właściciel Miasto Grajewo	943/1, 943/2	VI	E	REK, SAN	dost.
41	ul. Traugutta 10 (mieszkalny)	Właściciel Miasto Grajewo w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	959	V	E	REK	dost.
42	ul. Traugutta 10 (podwórze, zabudowa gosp.)	Właściciel Miasto Grajewo w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	959	V	E	REK	zły
43	ul. Traugutta 8 (mieszkalny)	Własność osób prywatnych (Wierzbicki Adam i Małgorzata)	962	IV	E	INTE	b.dobry
44	ul. Traugutta 8 (podwórze, zabudowa gosp.)	Własność osób prywatnych (Wierzbicki Adam i Małgorzata)	962	VI	E	REK	dobry
45	ul. Traugutta 6 (mieszkalny)	Właściciel Miasto Grajewo w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	963	V	E	REK	dost.
46	ul. Traugutta 6 i 6A (podwórze, zabudowa gosp.)	Właściciel Miasto Grajewo w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	963	V	E	REK	zły
47	ul. Traugutta 6 A (mieszkalny)	Właściciel Miasto Grajewo w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	963	V	E	REK	zły
48	ul. Traugutta 4 (mieszkalny)	Właściciel Skarb Państwa	964	V	E	REK	dost.
49	ul. Traugutta 4 (podwórze, zabudowa	Właściciel Skarb Państwa	964	V	E	REK	dost.

	gosp.)						
50	ul. Traugutta 2 A (mieszkalny)	Właściciel Miasto Grajewo współwłasność 6 osób prywatnych	965	V	E	REK, SAN	dost.
51	ul. Traugutta 2 A (podwórze, zabudowa gosp.)	Właściciel Miasto Grajewo współwłasność 6 osób prywatnych	965	V	E	REK, SAN	dost.
52	ul. Traugutta 2 (mieszkalny)	Właściciel Miasto Grajewo w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	966	V	E	REK, SAN	dost.
53	ul. Traugutta 2 (podwórze, zabudowa gosp.)	Właściciel Miasto Grajewo w zarządzie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych z siedzibą w Grajewie	966	V	E	REK, SAN	dost.

W przypadku niniejszego opracowania obiekty zabytkowe nie zostały wskazane, cenniejsze obiekty pod względem ich wartości historycznych zostały określone jako kulturowe.

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

K – ochrona krajobrazowa

E – ochrona ekspozycji

Pozostałe skróty objaśniono w punkcie nr 9.

CZĘŚĆ C - PROPOZYCJE

9. ETAPY I WARIANTY REALIZACJI

We wstępnych założeniach przyjęto kilka alternatywnych rozwiązań odnoszących się do analizowanego obszaru. Zgodnie z założeniami projektu wariant ostateczny miał wyłonić się w toku dyskusji z podmiotami uczestniczącymi w realizacji programu, to jest radnymi Rady Miasta Grajewa, specjalistami odpowiedzialnymi za gospodarkę przestrzenną, podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą na przedmiotowym terenie.

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. 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 publiczno-prywatnego.

Program rewitalizacji kwartału zabudowy śródmieścia, w swojej części inwestycyjnej, powinien uwzględniać, m.in.:

- koszty modernizacji budynków zasiedlonych przez dotychczasowych mieszkańców,
- koszty budowy budynków zastępczych lub pozyskania lokali w związku z alokacją części mieszkańców zamieszkujących budynki objęte programem,
- dochody ze sprzedaży obiektów komunalnych,
- powołanie funduszu rewitalizacji śródmieścia jako części budżetu miasta Grajewa,
- powołanie do życia instytucji rewitalizacji.

Program musi uwzględniać czas i kolejność rewitalizacji poszczególnych bloków zabudowy w obu kwartałach zabudowy.

Na koszty programu istotny wpływ ma konieczność dostosowania planowanych działań do wymogów wynikających z charakteru zabudowy, a właściwie braku zabudowy reprezentującej dobrą architekturę, dobry stan techniczny oraz poziom problemów społecznych skoncentrowanych na tym obszarze.

Przyjęcie wytycznych dotyczących zachowania obiektów o walorach kulturowych oraz wytycznych odnoszących się do budynków nowo wznoszonych rzutuje na koszty remontów i modernizacji poszczególnych budynków.

Koszty zachowania formy budynków o walorach kulturowych, detalu architektonicznego i rekonstrukcji elementów zniszczonych są wyższe niż budowa nowych obiektów. Program rewitalizacji nie może ograniczać się jednak do remontów lub modernizacji istniejącej substancji. Prowadzenie jedynie prac remontowych nie doprowadzi do trwałego ożywienia śródmieścia miasta będącego w stanie kryzysu. Utrzymanie dotychczasowego systemu użytkowania lokali mieszkaniowych i usługowych po zakończeniu prac remontowych byłoby sprzeczne z rachunkiem ekonomicznym.

Prowadzenie prac remontowych w znacznej części budynków na tym terenie także klóci się z rachunkiem ekonomicznym.

Przed przystąpieniem do określenia wariantowych propozycji działań na tym terenie konieczne było określenia bardziej szczegółowych wytycznych.

Wytyczne – działania szczegółowe

Lp	Nazwa nieruchomości	Nr działki	Wytyczne	Uwagi
Kwartał zabudowy zamknięty: Placem Niepodległości i ulicami Piłsudskiego, Traugutta i Kilińskiego				

1	Skwer Pomnikiem Niepodległości	1163/2	KAT, BK, KT, UZAS	Wariant I,II,III
2	Pl.Niepodległości 8-9 (bud. mieszkalno-usługowy)	924	AD, BK. INT, KON, OP, ZS, INF, MIESZ	Wariant I,II,III
3	Pl.Niepodległości nr 10 (bud. mieszkalno-usługowy)	928/1	AD, BK. INT, KON, OP, ZS, INF, MIESZ	Wariant I,II,III
4	Pl.Niepodległości nr 10 (bud. Gosp.)	928/2	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, INF, MIESZ	
5	Pl.Niepodległości nr 10 (podwórze)	926	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, INF	
6	Pl.Niepodległości 11 (mieszkalno-usługowy)	934/1	AD, BK. INT, KON, OP, ZS, INF, MIESZ	Wariant I,II,III
7	Pl.Niepodległości 12 (mieszkalno-usługowy)	935/2	AD, BK. INT, KON, OP, ZS, INF, MIESZ	Wariant I,II,III
8	Pl.Niepodległości 12 (podwórze)	935/1	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, INF,	
9	Pl.Niepodległości 13 (podwórze)	937	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, INF, UZAS	
10	Pl.Niepodległości 15(pawilon)	938	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, INF, UZAS	
11	Pl.Niepodległości 15 (Podwórze)	939	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, INF,	
12	Pl.Niepodległości 15 (mieszkalny)	940	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, INF, MIESZ	
13	ul. Piłsudskiego 3 (mieszkalny-usługowy)	941	AD, BK. INT, KON, OP, ZS, INF,	Wariant I,II,III
14	ul. Piłsudskiego 5 (mieszkalny-usługowy)	942	AD, BK. INT, KON, OP, ZS, INF, MIESZ	Wariant I,II,III
15	Piłsudskiego 7 (mieszkalno-usługowy)	942	AD, BK. INT, KON, OP, ZS, INF, MIESZ	Wariant I,II,III
16	ul. Traugutta1 (mieszkalny)	942	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, INF, MIESZ	
17	ul. Traugutta3 (mieszkalny)	942	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, INF, MIESZ	
18	ul. Traugutta1-3 (podwórze-zabudowa	942	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, INF,	
19	ul.Traugutta 7 (mieszkalny)	936	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, INF	
20	ul.Traugutta 9 (mieszkalny)	932-933	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, INF, MIESZ	
21	ul.Traugutta 11 (mieszkalny)	927	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, INF, MIESZ	
22	ul.Kilińskiego (pawilon handlowy)	925	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, INF	
23	ul.Kilińskiego (zaplecze pawil.)	925	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB,INF	
Kwartał zabudowy zamknięty: ulicami Piłsudskiego, Traugutta , Kilińskiego i ks. Popiełuszki				
24	Piłsudskiego 11 (bud.mieszkalno-usługowy)	967	AD, BK. INT, KON, OP, ZS, INF	Wariant I,II,III
25	Piłsudskiego 13 i 15 (Pawilon	969	KONT, SAN, INTE, PLOM,	Wariant

	handlowy PSS „Społem”)				II
26	Piłsudskiego 13 i 15 (podwórze/zabudowa gosp.)	969	AD, BK. INT, KON, OP, ZS, INF		Wariant II
27	ul.Kilińskiego 12 (bud. mieszkalno-usługowy)	961/1	AD, BK. INT, KON, OP, ZS, INF		Wariant I,II,III
28	ul.Kilińskiego 10 (bez zabudowy)	960	PLOM, INTE		Wariant II
29	ul.Kilińskiego 8 (pawilon)	958	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, , INF		
30	ul.Traugutta 10 (mieszkalny)	959	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, INF		Wariant II
31	ul.Traugutta 10 (podwórze, bud. gosp.)	959	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, INF		Wariant II
32	ul.Traugutta 8 (mieszkalny)	962	KONT,		
33	ul.Traugutta 6 (mieszkalny)	963	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, , INF		Wariant II
34	ul.Traugutta 6 (podwórze, zabudowa gosp.)	963	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, , INF		Wariant II
35	ul.Traugutta 4 (mieszkalny)	964-965	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, , INF		Wariant II
36	ul.Traugutta 4 (podwórze, zabudowa gosp.)	964-965	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, , INF		Wariant II
37	ul.Traugutta 2 (mieszkalny)	966	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, , INF		Wariant II
38	ul.Traugutta 2 (podwórze, zabudowa gosp.)	966	SAN, RKOM, PLOM,SAN, US, URB, , INF		Wariant II

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. rozstrzygnięć 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).

Zasób i waloryzacja:

Elementy o wartościach zabytkowych i kulturowych: obudowa Placu Niepodległości , skwer z pomnikiem, obudowa ulicy Piłsudskiego na odcinku od ulicy Traugutta do Placu Niepodległości.

Układ przestrzenny założenia – 2. poł. XIX wieku i 1. poł. XX wieku.

Elementy neutralne: brak

Elementy degradujące i dysharmonizujące: zabudowa gospodarcza wypełniająca kwartały zabudowy, obudowa ulicy Traugutta, zagospodarowania od strony ulicy ks. Popiełuszki.

W celu ustalenia programu rewitalizacji centrum Grajewa, rozpatrzono trzy warianty zakresu ingerencji w formę zabudowy i zagospodarowanie terenu na badanym obszarze.

9.1. Wariant I

Wariant I charakteryzuje się bardzo dużym (radykalnym) zakresem ingerencji w formę zabudowy i zagospodarowanie terenu.

W tym wariantcie powiązanym bezpośrednio z przebudową układu ruchu drogowego oraz

wykorzystaniem korzystnego położenia miasta przy trasie kolejowej o rosnącym znaczeniu proponuje się dokonanie sanacji istniejącej zabudowy.

Rewitalizacja kwartału zabudowy, w tym wariantem zakresem działań, powinna być instrumentem wpływającym na przekształcenie śródmieścia Grajewa, a także stanowiąca silny bodziec na rzecz rozwoju miasta. Obecnie śródmieście wymaga likwidacji lub znacznego ograniczenia barier i ograniczeń rozwojowych, a także rozwiązania istotnych problemów społecznych, gospodarczych, przestrzennych, infrastrukturalnych i ekologicznych. Realizacji programu rewitalizacji, w szerszym rozumieniu, sprzyjać będą inne zadania priorytetowe, w tym m.in. :

- zwiększenie atrakcyjności miasta dla inwestorów krajowych i zagranicznych, poprzez tworzenie jak najlepszych warunków lokalizacyjnych;
- remont i oraz adaptacja istniejących budynków usługowo-mieszkalnych;
- stworzenie obiektów mających charakter miastotwórczy;
- zaktywizowanie mieszkańców miasta na rzecz jego rozwoju.

Dla realizacji takich zamierzeń konieczne jest przyjęcie programu, który w mniejszym stopniu będzie koncentrował się na zachowaniu istniejących budynków, które obudowują pierzeje zabudowy, a raczej będzie polegał na wprowadzeniu nowego wielofunkcyjnego obiektu.

Na obszarze kwartału, zachowując historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczną (obudowa kwartału ulicami oraz dzieląca go na dwie części ulica Traugutta), można zlokalizować obiekt o znaczeniu ponadlokalnym (regionalnym) o powierzchni do 30 000 m²; parkingi dla tego obiektu pod ziemią. Lokalizacja w centrum dużego wielofunkcyjnego obiektu może stać się ważnym czynnikiem miastotwórczym. Korzystne położenie Grajewa na skrzyżowaniu ważnych dróg oraz drogi kolejowej o znaczeniu ponadlokalnym (międzynarodowym) jest czynnikiem, który powinien skłonić władze do przyjęcia takiego rozwiązania. Wprowadzenie dużego wielofunkcyjnego obiektu, powinno być skorelowane z modernizacją układu drogowego i kolejowego w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego kwartału zabudowy. Tworzenie centrów usługowo-handlowych jest zgodne z kierunkami rozwoju zrównoważonego w krajach Europy Zachodniej, chociaż stoi w sprzeczności z działaniami na terenie województwa podlaskiego, gdzie ma miejsce koncentrowanie usług na terenie jednego, największego ośrodka – Białegostoku.

Wariant I zakłada sanację zabudowy kwartału w 75%. Proponuje się zachowanie pierzei zamykającej kwartał zabudowy od północy (budynki przy Placu Niepodległości) oraz budynków przy ulicy Piłsudskiego na odcinku od Placu Niepodległości do ulicy Traugutta.

Usunięcie zabudowy mieszkalnej i gospodarczej i zastąpienie jej nowymi obiektami z ekonomicznego i funkcjonalnego punktu widzenia jest bardziej opłacalne. Podtrzymanie techniczne substancji mieszkalnej (wprowadzenie, izolacji przeciwilgotnościowej, wymiana konstrukcji dachowych, wymiana pokryć dachowych, docieplenie, wymiana stolarek) oraz wprowadzenie mediów zgodnie ze współczesnymi normami będzie droższe od budowy nowych obiektów o podobnej funkcji od 30% do 75%.

Działania sanacyjne muszą być poprzedzone pozyskaniem lokali mieszkalnych dla mieszkańców z terenu kwartału. Szacunkowo konieczne będzie pozyskanie od 50 do 80 nowych mieszkań; Pozyskanie mieszkań oznacza przeznaczenie określonej puli z istniejących zasobów komunalnych lub budowę nowych mieszkań komunalnych. Koszty takiej operacji będą wysokie. Przyjmując, że powierzchnia mieszkania do 50 m², przy najniższych możliwych kosztach zbudowania 1 m² - 1 500 złotych przekłada się to na wartość realizacji całego zadania od 3750000 zł do 6000000 złotych. Realizację mieszkań dla przesiedlonych mieszkańców kwartału proponuje się teren powojсковy przy ulicy Wojska Polskiego również objęty programem rewitalizacji.

9.2. Wariant II

Wariant II charakteryzuje się umiarkowanym zakresem (zachowawczy) ingerencji w formę zabudowy i zagospodarowanie terenu.

Wariant ten zakłada zachowanie istniejących układów przestrzennych przy ciągach ulicznych i prowadzenie systematycznych modernizacji obiektów będących w dostatecznym i dobrym stanie technicznym. Oznacza to utrzymanie zabudowy podobnie jak w wariantcie I, jednak zamiast wielkopowierzchniowego obiektu z podziemnym parkingiem, zastąpienie zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej nowymi budynkami, których lokalizacja będzie zgodna z dawnymi podziałami geodezyjnymi (katastralnymi).

W przypadku realizacji tego wariantu konieczne jest rozstrzygnięcie odnośnie alokacji mieszkańców. Przed ich przeniesieniem zespół odpowiedzialny za program rewitalizacji musi wyraźnie określić, jaka część z mieszkańców zostanie przesiedlona do innych mieszkań docelowo, a jaka na czas określony. Określenie liczby i kategoryzowania mieszkańców powinno nastąpić po przyjęciu założeń prywatyzacji mienia komunalnego na przedmiotowym obszarze.

Proponuje się zachowanie pierzei zamykającej kwartał zabudowy od północy (budynki przy Placu Niepodległości) oraz budynków przy ulicy Piłsudskiego na odcinku od Placu Niepodległości do ulicy Traugutta oraz budynków u zbiegu ulicy Popiełuszki i Kilińskiego.

Rewitalizacja kwartału zabudowy, pomimo ograniczonego w tym wariantcie zakresu działań, powinna być instrumentem wpływającym na przekształcenie śródmieścia Grajewa. Obecnie śródmieście wymaga likwidacji lub znacznego ograniczenia barier i ograniczeń rozwojowych, a także rozwiązania istotnych problemów społecznych, gospodarczych, przestrzennych, infrastrukturalnych i ekologicznych. Realizacji programu rewitalizacji, w szerszym rozumieniu, sprzyjać będą inne zadania priorytetowe, w tym m.in.:

- zwiększenie atrakcyjności miasta dla inwestorów krajowych i zagranicznych, poprzez tworzenie jak najlepszych warunków lokalizacyjnych;
- remont i modernizacja oraz adaptacja istniejących budynków usługowo-mieszkalnych.

Na obszarze przedmiotowego kwartału budynki zbudowane przed 1945 rokiem są skromnie wyposażone w media. Większość z nich ma łazienkę i toalety (ubikacje), jednak przeważająca część tych mieszkań nie ma centralnego ogrzewania.

Restauracja przeciętnej wielkości budynku o walorach kulturowych powinna uwzględniać następujące elementy:

- wzmocnienie fundamentów; struktura fundamentów większości budynków uległa naruszeniu w wyniku penetracji wód opadowych oraz drgań spowodowanych przez pojazdy;
- wprowadzenie izolacji pionowej i poziomej; np. żaden z budynków przy ulicy Traugutta nie ma izolacji, brak izolacji powoduje zawilgocenie ścian, a w jego konsekwencji zagrzybianie budynku;
- wymianę tynków zewnętrznych i wewnętrznych;
- wymianę stropów drewnianych;
- wymianę zniszczonych elementów więźby dachowej;
- wymianę pokrycia dachowego;
- wyposażenie budynków w pełną infrastrukturę techniczną bądź przygotowanie przyłączy ich do sukcesywnego wyposażenia w elementy infrastruktury wodno – kanalizacyjnej i ciepłowniczej;
- termomodernizację budynków zapewniającą uzyskanie dobrych świadectw energetycznych.

W tym wariantcie konieczne będzie pozyskanie od 50 do 80 zastępczych mieszkań na czas remontu na terenie kwartału. Średni koszt remontu powierzchni mieszkania, przy założeniu, że zostanie wprowadzona izolacja przeciwilgotnościowa, nastąpi wymiana konstrukcji dachowych, wymiana pokryć dachowych, docieplenie, wymiana stolarek oraz wprowadzi się wszystkie media zgodnie ze współczesnym, to koszt z 1 m² nie będzie niższy niż 4 000 złotych.

Przy 80 mieszkaniach znajdujących się w zasobach komunalnych na tym terenie koszt remontu wyniesie (dla powierzchni 3200 1 m²) około 13 mln złotych.

9.3. Wariant III

Wariant III jest kompilacją wariantów I i II (mieszany). W kwartale zabudowy położonym przy Placu Niepodległości ustalono umiarkowany zakres ingerencji w formę zabudowy i

zagospodarowanie terenu, a w kwartale zabudowy położonym przy ul. Ks.J.Popiełuszki ustalono radykalny zakres ingerencji.

W wariantcie III proponuje się pogodzenie zakresu działań z wariantu I, czyli wprowadzenie wielkopowierzchniowego obiektu usługowo-handlowego oraz zachowanie około 45% zabudowy. Oznacza to realizację obiektu wielofunkcyjnego (usługowo-handlowego) o powierzchni nie większej niż 20 000 m², z parkingami na powierzchni. Remont 50 mieszkań znajdujących się w zasobach komunalnych. Koszt remontu około 3 000 000 złotych. Konieczne są działania polegające na sanacji kwartałów z budynków gospodarczych, w których trzymany jest opał. Przeniesienie części mieszkańców z tego kwartału do innej części miasta także będzie konieczne. W ramach tego wariantu należy przewidzieć budowę 50 mieszkań; średnia powierzchnia mieszkania do 50 m², przy najniższych możliwych kosztach zbudowania 1 m² - 1 500 złotych przekłada się to na wartość 3 750 000 zł.

Podobnie jak w wariantcie I i II konieczne jest rozstrzygnięcie odnośnie alokacji mieszkańców. Przed ich przeniesieniem zespół odpowiedzialny za program rewitalizacji musi wyraźnie określić, jaka część z mieszkańców zostanie przesiedlona do innych mieszkań docelowo, a jaka na czas określony. Określenie liczby i kategoryzowania mieszkańców powinno nastąpić po przyjęciu założeń prywatyzacji mienia komunalnego na przedmiotowym obszarze.

Po zrealizowaniu w pierwszej kolejności mieszkań „zastępczych” należy przenieść do nich mieszkańców z remontowanych mieszkań, po zakończeniu remontu docelowo przesiedlić mieszkańców z obiektów, które powinny być rozebrane.

Realizacji programu rewitalizacji, w wariantcie mieszanym powinna przynieść, m.in. :

- zwiększenie atrakcyjności miasta dla inwestorów poprzez tworzenie jak najlepszych warunków lokalizacyjnych;
- remont oraz adaptację istniejących budynków usługowo-mieszkalnych;
- stworzenie obiektu mającego charakter miastotwórczy;
- zaktywizowanie mieszkańców miasta na rzecz jego rozwoju.

9.4. Zasady określające udział nieruchomości stanowiących własność komunalną w obrębie kwartału zabudowy.

Program rewitalizacji może zostać zrealizowany jedynie na zasadzie synergii działań. Wymienione wyżej trzy warianty przekształceń przestrzenno-funkcjonalnych należy połączyć przyjęciem zasady utrzymania lub zbycia majątku komunalnego na analizowanym obszarze. Wdrożenie programu rewitalizacji dla budynków mieszkalnych ma na celu zachęcenie właścicieli nieruchomości prywatnych do działań poprawiających stan techniczny budynków oraz ich walory estetyczne. Analizy dotyczące programu rewitalizacji na obszarze kwartału zabudowy, 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.

Program rewitalizacji realizowany w latach 2009-2020 mógłby opierać się na jednej z wybranych zasad gospodarowania zasobami komunalnymi:

A – Sprzedaż wszystkich zasobów komunalnych w tym też lokali i mieszkań w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych. W ramach programu rewitalizacji zostają sprzedane wszystkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane stanowiące własność komunalną z wyjątkiem dróg i obszaru zieleni urządzonej (skwer z Pomnikiem Niepodległości).

Sprzedaż wszystkich zasobów komunalnych - wdrożenie programu prywatyzacji mienia komunalnego na obszarze kwartału zabudowy - wymaga rozpoznania rynku nieruchomości oraz partycypacji społecznej w procesie rewitalizacji.

Z grupy nieruchomości wskazanych do objęcia programem jedynie 10 do 12 z nich potencjalnie mogłoby być przeznaczonych na sprzedaż. Można założyć, że szacunkowa cena sprzedaży jednej nieruchomości zabudowanej wyniosłaby nie mniej niż 75.000 złotych i nie więcej 150.000 złotych. Do kasy miasta mogłoby wpłynąć od 750.000 złotych do 1.800.000 złotych. Niezależnie od szacunkowej wartości przychodu ze sprzedaży nieruchomości komunalnych, należy pamiętać o zastoju na rynku nieruchomości, jaki pojawił się z początkiem roku 2009. Wartość nieruchomości w skali nie tylko Polski, ale innych krajów EU zaczęła spadać. Konieczne wydaje się wprowadzenie systemu ograniczenia podaży nieruchomości, tj. sprzedaż nieruchomości pojedynczo, a nie całego zespołu; sprzedaż tych nieruchomości powinna być poprzedzona rozpoznaniem rynku nieruchomości na poziomie lokalnym, wojewódzkim i krajowym. W tym ostatnim przypadku może okazać się, że duży inwestor będzie skłonny zakupić kilka parceli na potrzeby większego obiektu handlowego.

Równolegle z działaniami przy zbywaniu komunalnych nieruchomości, konieczne będzie zbudowanie lub pozyskanie lokali zastępczych dla dotychczasowych mieszkańców. Sprzedaż zasiedlonych budynków komunalnych należy wykluczyć.

Przy założeniu, że zostanie sprzedane 12 budynków do roku 2015, konieczne byłoby zbudowanie do 50 mieszkań zastępczych lub lepiej docelowych. Przeniesienie do nowych budynków komunalnych obejmie 200 osób. Konieczne może być zbudowanie od 1 do 3 bloków mieszkalnych, w którym będzie łącznie 50 mieszkań. Konieczna jest kategoryzacja mieszkańców, tak, aby nie przenosić i nie koncentrować, ognisk biedy i braku życiowej zaradności z obszaru kwartału do innej części miasta Grajewo. Jednak bez rozpoznania na etapie partycypacji społecznej w procesie rewitalizacji, należy przyjąć pewną liczbę mieszkań, które mogą być zbędne dla tej grupy mieszkańców lub wręcz przeciwnie, konieczne będzie zwiększenie liczby mieszkań z uwagi na różne uwarunkowania losowe. Przyjmuje się, że potrzebna ilość mieszkań zastępczych może wahać się w górę i dół o około 10%.

Analizując dane dotyczące lokalnego rynku budowlanego, można przyjąć, że średni koszt zbudowania jednego metra kwadratowego mieszkania wynosi 3500 złotych.. Przyjmując dalej, że na jedno mieszkanie komunalne przypadają średnio 3 osoby, to powierzchnia mieszkania wyniesie 40 metrów kwadratowych. Koszt budowy mieszkań może wynieść: $50 \times 40 \text{ m}^2 \times 3.500 \text{ zł/m}^2 = 7.000.000 \text{ złotych}$. Różnica pomiędzy zyskiem ze sprzedaży a kosztami budowy budynków zastępczych wynosi od 5.200.000 do 6.250.000 złotych, taką kwotę miasto powinno dopłacić do realizacji tego wariantu. Należy jednocześnie brać pod uwagę:

- utratę dochodów do kasy miasta pochodzących z wynajmu lokali w grupie 12 kamienic,
- społeczne koszty alokacji dotychczasowych mieszkańców kamienic komunalnych,
- konieczność utrzymania zachowania budynków mieszkalnych, które stanowią o charakterze śródmieścia; nowi właściciele mogą dążyć do znaczącej przebudowy lub zburzenia tych obiektów, bez ich późniejszego rekonstruowania.

B - Utrzymanie wszystkich zasobów komunalnych – ta zasada zakłada, że władze miasta utrzymają wszystkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane stanowiące własność komunalną, które są systematycznie remontowane, ponadto będą wykupywane pojedyncze mieszkania z budynków należących do wspólnot.

Utrzymanie i rewitalizacja kulturowych budynków komunalnych – władze miasta utrzymają wszystkie komunalne budynki o walorach kulturowych, które są systematycznie przebudowywane. Koszty przebudowy starej substancji, w znacznym stopniu zdekapitalizowanej, są wysokie. Zachowanie kulturowej formy budynków, detalu, rekonstruowanie elementów zniszczonych zmusza do przyjęcia wyższych kosztów niż budowa nowego obiektu od podstaw. Szacunkowy koszt przebudowy budynku zbudowanego w na przełomie XIX i XX wieku o powierzchni użytkowej do 200 metrów kwadratowych może przekraczać 1.000.000 złotych. Przyjmując, że robotami budowlanymi należy objąć co najmniej 12 budynków komunalnych do roku 2015, to koszt tych prac może przekroczyć 12.000.000 złotych. Kwota ta zostałaby pokryta z budżetu miejskiego i dotacji pochodzących z funduszy Unii Europejskiej. Efektywność ekonomiczna i społeczna realizacji takiego wariantu jest wątpliwa. Wariant drugi oznaczałby powrót do stanu z lat 1948-1990, kiedy władze miasta zarządzały tymi wszystkimi obiektami. Obecny stan kryzysu, w jakim znajduje się śródmieście, jest po części wynikiem takiego sposobu zarządzania mieniem komunalnym, czyli stan kryzysu uległby pogłębieniu, pomimo poniesionych nakładów na roboty budowlane. Program rewitalizacji nie może ograniczać się jedynie do remontów istniejącej substancji. Prowadzenie jedynie prac remontowych wybranych budynków nie doprowadzi do trwałego ożywienia śródmieścia miasta. Utrzymanie dotychczasowego systemu użytkowania lokali mieszkaniowych i usługowych po zakończeniu prac remontowych kłóci się z rachunkiem ekonomicznym. Do budynków powinny być wprowadzone nowoczesne media, w tym przede wszystkim ogrzewanie zgodne ze współczesnymi standardami ekologicznymi (likwidacja punktowych emitorów zanieczyszczeń, jakimi są piece spalające paliwa stałe – węgiel, drewno oraz śmieci).

C – Sprzedaż wybranych kamienic i rewitalizacja pozostałych – ta zasada zakłada różnorodne formy działań. Istotą jej jest elastyczne traktowanie struktury własnościowej, tj. brak założenia podstawowego w zbywaniu lub utrzymaniu mienia komunalnego na obszarze śródmieścia.

Zasada C – pośrednia między zasadami A i B, zakłada sprzedaż wybranych kamienic i rewitalizację pozostałych.

Zakłada się przyjęcie wytycznych dotyczących zachowania kulturowych obiektów na terenie kwartału oraz wytycznych odnoszących się do budynków projektowanych. Zachowanie historycznego układu śródmieścia oraz budynków o walorach kulturowych jest ważnym zadaniem, które zawarte jest w haśle-wizji **Grajewo – miasto z klimatem**, krajobraz kulturowy śródmieścia jest istotnym czynnikiem kształtującym tożsamość miejsca dla mieszkańców miasta.

Zasada C rewitalizacji kwartału zabudowy opiera się na:

- prywatyzacji, rozumianej jako sprzedaż zasobów komunalnych lub udziału we wspólnotach wybranych obiektów i nieruchomości,
- przemieszczeniu części mieszkańców zamieszkujących budynki objęte programem; w tym punkcie konieczne jest określenie ilości osób do przemieszczenia,
- realizacji budynków lub lokali zastępczych,
- modernizacji (przebudowy) budynków mieszkalnych z własnych lub pozyskanych na ten cel środków,
- określeniu kolejności działań rewitalizacyjnych w kwartale,
- 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 na obszarze kwartału .

10. PROGRAM REWITALIZACJI

10.1. Proces wyłonienia wariantu rewitalizacji

We wstępnych założeniach przyjęto kilka alternatywnych rozwiązań odnoszących się do analizowanego obszaru. Zgodnie z założeniami projektu wariant ostateczny został wybrany w toku dyskusji z podmiotami uczestniczącymi w realizacji programu, to jest radnymi Rady Miasta Grajewo, specjalistami odpowiedzialnymi za gospodarkę przestrzenną oraz podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą na przedmiotowym terenie. Spotkania takie miały miejsce w marcu i wrześniu 2009 roku. Autorzy programu rewitalizacji zapoznali się z oceną ze strony specjalistów odpowiedzialnych za rozwój przestrzenny miasta oraz radnymi Rady Miasta Grajewo. Uzyskano opinię, że jednym z elementów świadczących o śródmieściu jest jego dawna zabudowa. Propozycja wskazana w pierwszym wariantcie – radykalnym, który zakładał sanację zabudowy kwartału w 75% została zdecydowanie odrzucona. Jako walor świadczący o tożsamości kulturowej miasta wskazano dawną zabudowę, pomimo jej niejednokrotnie bardzo złego stanu technicznego. Wyeksponowanie walorów dawnej zabudowy wymaga jednak podjęcia szeregu działań.

Do programu rewitalizacji wybrano wariant II – zachowawczy, który w sposób umiarkowany ingeruje w formę zabudowy i zagospodarowanie terenu. W wariantcie tym dodatkowo uwzględniono uwagi zebrane w wyniku konsultacji społecznych przeprowadzonych przez Urząd Miasta Grajewo. **Do programu rewitalizacji przyjęto wariant II – zachowawczy skorygowany.**

10.2. Opis programu rewitalizacji

Przyjęty wariant II programu rewitalizacji może zostać zrealizowany jedynie na zasadzie synergii działań, a jednocześnie przy współpracy środowiska mających bezpośredni wpływ na zarządzanie (dysponowanie) własnością komunalną.

Wariant II wskazujący na zachowanie formy dawnej zabudowy należy połączyć z zasadą zbycia zasadniczej części majątku komunalnego prywatnym inwestorom na analizowanym obszarze. Wdrożenie programu rewitalizacji dla budynków mieszkalnych ma na celu zachęcenie właścicieli nieruchomości prywatnych do działań poprawiających stan techniczny budynków oraz ich walory estetyczne. Analizy dotyczące programu rewitalizacji na obszarze kwartału zabudowy, doprowadziły do wyłonienia trzech zasad określających ilość nieruchomości komunalnych na analizowanym obszarze. Drogi, chodniki, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne muszą pozostać niezależnie od poziomu sprywatyzowania nieruchomości własnością komunalną.

Sprzedaż wybranych kamienic i restauracja pozostałych – ta zasada zakłada się różnorodne formy działań. Istotą jej jest elastyczne traktowanie struktury własnościowej, tj. brak założenia podstawowego w zbywaniu lub utrzymaniu mienia komunalnego na obszarze śródmieścia.

Przyjęto założenia odnośnie wytycznych dotyczących zachowania kulturowych obiektów na terenie kwartału oraz wytycznych odnoszących się do budynków projektowanych. Zachowanie historycznego układu śródmieścia oraz budynków o walorach kulturowych jest ważnym zadaniem, które zawarte jest w haśle-wizji **Grajewo – miasto z klimatem**. Krajobraz kulturowy śródmieścia jest istotnym czynnikiem kształtującym tożsamość miejsca dla mieszkańców miasta.

Ta zasada działań w obrębie kwartału zabudowy opiera się na:

- prywatyzacji, rozumianej jako sprzedaż zasobów komunalnych lub udziału we wspólnotach wybranych obiektów i nieruchomości,
- przemieszczeniu części mieszkańców zamieszkujących budynki objęte programem; w tym punkcie konieczne jest określenie ilości osób do przemieszczenia,
- budowie lub adaptacji budynków lub lokali zastępczych w innym miejscu, tj. poza kwartałem zabudowy objętym programem rewitalizacji przy jednoczesnym podzieleniu alokowanych mieszkańców w zależności od ich możliwości finansowych i adaptacji w nowych warunkach,
- remontach budynków mieszkalnych z własnych lub pozyskanych na ten cel środków,
- określeniu kolejności działań rewitalizacyjnych w kwartale,
- 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 na obszarze kwartału .

10.3. 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 określonych w podrozdziale 10.2., rewitalizacja powinna być realizowana w dwóch etapach:

Etap pierwszy: lata 2009 – 2015 - prace obejmujące alokację mieszkańców, ograniczenie ruchu dla pojazdów na ulicy R.Traugutta; opracowanie koncepcji architektonicznej dla obu pierzei ulicy wraz z programem funkcjonalnym dotyczącym przede wszystkim parterów, tj. wprowadzenie do nich usług;

Etap drugi: lata 2016 – 2020 - kontynuowanie programu dla pozostałych obiektów w obrębie kwartału, w tym zamknięcie ruchu dla pojazdów na ulicy R.Traugutta i zagospodarowanie wewnątrz obu podkwartałów, wykonanie wewnętrznej obsługi komunikacyjnej i ciągów pieszych.

11. PROPOZYCJE WYTYCZNYCH DO UJĘCIA W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zachowanie zabudowy o walorach kulturowych w przedmiotowym kwartale oraz fragmentu historycznego układu urbanistycznego, wymaga przyjęcia ujednoliconych wytycznych, które zostaną wykorzystane zarówno w planach zagospodarowania przestrzennego jak i innych opracowaniach studialnych dla tego obszaru.

Dla opracowania wytycznych konserwatorskich dla układu urbanistycznego śródmieścia Grajewo oraz zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, wykorzystano kopie decyzji o wpisie do rejestru zabytków oraz karty zabytków architektury i budownictwa przechowywane w UOZ w Białymstoku, zapisy *Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z dnia 17 września 2003 roku).

Wytyczne konserwatorskie odnoszą się do zespołu i poszczególnych budynków o walorach kulturowych na tym obszarze. Opracowane wytyczne konserwatorskie określają przedmiot, zakres i formy ochrony oraz opieki nad nimi na obszarze kwartału zabudowy, prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych.

Ochroną w ramach zapisów w planach miejscowych należy objąć następujące budynki:

- budynek mieszkalno-usługowy przy Placu Niepodległości nr 8-9,
- budynek mieszkalno-usługowy przy Placu Niepodległości nr 10,
- budynek mieszkalno-usługowy przy Placu Niepodległości nr 11,
- budynek mieszkalno-usługowy przy Placu Niepodległości nr 12,
- budynek mieszkalno-usługowy przy Placu Niepodległości nr 17,
- budynek mieszkalno-usługowy przy ulicy Piłsudskiego nr 3,
- budynek mieszkalno-usługowy przy ulicy Piłsudskiego nr 5,
- budynek mieszkalno-usługowy przy ulicy Piłsudskiego nr 7,
- budynek mieszkalno-usługowy przy ulicy Popieluszki nr 12.

Zakres ochrony powinien być ograniczony do zachowania ich oryginalnych gabarytów (ilość kondygnacji, forma dachu) oraz formy elewacji (zachowania wielkości i zasady rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych).

12. PROPONOWANE WYTYCZNE KIERUNKOWE DLA BUDYKÓW O WALORACH KULTUROWYCH

12.1. Wytyczne do ochrony układu urbanistycznego i budynków walorach kulturowych

Jednym z elementów świadczących o śródmieściu jest dawna zabudowa. Propozycje sanacji wnętrza kwartału z większej części dawnej zabudowy zostały zdecydowanie odrzucone w toku prac wspólnie z komisjami powołanymi przez władze Grajewa. Wyeksponowanie walorów dawnej zabudowy wymaga jednak podjęcia szeregu działań. W celu ochrony układu urbanistycznego śródmieścia wraz z dawną zabudową należy:

- zachować tradycyjną zasadę parcelacji kwartałów, szczególnie wzdłuż istniejących ulic;
- zachować istniejące linie zabudowy tworzące zwarte pierzeje uliczne i narożniki pierzei;
- dążyć do zamykania poszczególnych posesji, dopuszczając możliwość ich ogrodzenia;
- utrzymać historyczny charakter planowanych przestrzeni publicznych przy tworzeniu nowych pierzei ulicznych, placów i terenów zielonych;
- kontynuować historyczne procesy przekształceń bloków zabudowy, tj. utrzymać wprowadzanie w miejsce dawnych zapleczy gospodarczych nowej zabudowy;
- zmodyfikować układ komunikacyjny, który umożliwi dojazd gospodarczy do historycznie ukształtowanych wnętrz;
- kształtować wnętrza urbanistyczne w oparciu o wzory historyczne.

W celu ochrony 9 wskazanych w rozdziale 11 obiektów należy:

- utrzymać odpowiedni stan techniczny, zachować historyczny charakter, wysokość i detale architektoniczne budynków;

- przywracać, w miarę możliwości, dawny (oryginalny) wygląd budynków;
- dopuszczać zmianę funkcji budynku (np. zamiast funkcji mieszkalnej – funkcje usługowe); zmiana funkcji budynku musi honorować historyczny charakter budynku; w przypadku przekształceń parterów budynków mieszkalnych na potrzeby usług, nie dopuszczać do ingerencji w tereny komunikacji publicznej (np. budowy schodów i pochylni na chodnikach);
- chronić więźby dachowe przed znaczącym przekształceniem.

12.2. Wytyczne dla obiektów nowo wznoszonych i remontowanych na obszarze układu urbanistycznego śródmieścia

W przypadku realizacji nowych inwestycji proponuje się przyjęcie następujących zasad projektowania nowo wznoszonych budynków bądź obiektów modernizowanych nieposiadających wartości kulturowych:

- wysokość budynków bezpośrednio sąsiadujących z budynkami kulturowymi nie może przekraczać: w przypadku ścian - wysokości gzymsu wieńczącego elewację, a w przypadku dachu - wysokości kalenicy budynku zabytkowego;
- długość elewacji głównej, w przypadku tzw. zabudowy plombowej, nie może przekraczać wielkości narzuconej przez układ katastralny;
- gabaryty obiektu nowo wznoszonego nie mogą przekraczać, w przypadku jednej czytelnie wyodrębnionej architektonicznie bryły, gabarytów sąsiadujących bezpośrednio lub przylegających budynków o wartościach kulturowych; oznacza to konieczność rozczłonkowania bryły dla zmniejszenia kontrastu gabarytowego.

W wytycznych zamieszczanych w opracowaniach planistycznych lub architektonicznych celowe jest uwzględnienie zapisów dotyczących:

- kompozycji fasady: rytm otworów w elewacjach, relację pomiędzy otworami i częściami pełnymi na elewacji, porządkowanie, czytelność fasad w ciągu zabudowy (w relacji z zapisem dotyczącym zachowania i czytelności układu katastralnego);
- rodzaju materiałów budowlanych zalecanych do stosowania lub zabronionych: na elewacjach, jako pokrycie dachowe, w wyrobach stolarskich, w witrynach sklepów, ozdobnych elementach rysunku gzymsu i innych dekoracjach;
- dopuszczalnych lub zabronionych rodzajów materiałów budowlanych w robotach tynkarskich na elewacjach budynków;
- otworów w bryle w budynku: umiejscowienie, formę i powierzchnię dopuszczalną lub zabronioną; portale, bramy wjazdowe, drzwi garażowe, drzwi wejściowe, okna, okienka piwniczne, arkady, przeszklone ściany, okna dachowe,
- elementów zdobniczych na elewacjach budynków: określenie, jakie elementy podlegają ochronie; zasady wymiany danego elementu lub jego zastąpienia, obramienia okienne, gzyms kordonowy, parapety, pilastry i inne elementy;
- stolarki okiennej: elementy metalowe i ślusarkę: wskazanie, jakie elementy powinny być poddane restauracji lub wymianie, kształty i surowce zalecane bądź niepożądane: okna, okiennice zewnętrzne, drzwi, balustrady, przeszklone ściany;
- detalu architektonicznego i elementów wyposażenia technicznego: umieszczenie, kształty i rodzaj materiałów zalecanych lub zabronionych dla elementów takich jak: rynna dachowa, rynny odprowadzające wodę deszczową, anteny telewizyjne, rozmieszczenie instalacji na elewacjach, skrzynki rozdzielcze, oświetlenie, skrzynki na listy, kanały kominowe, kraty zabezpieczające, markizy, okapy, zewnętrzne schody, podesty schodów zewnętrznych;
- witryn sklepowych: proporcje dopuszczalnych otworów, rodzaj witryny, użyte materiały, kraty zabezpieczające, okapy, story, markizy, szyldy;
- robót dekarских i blacharskich, rodzajów dachów i pokryć dachowych: zabronione, możliwe oraz zalecane lub pożądanе rodzaje pokryć dachowych; formę, wymiary, kondygnacje podwyższone, zwieńczenia. kubatury zabronione lub zalecane; stopień złożoności elementów, tarasy umieszczone na dachach budynków, kąt nachylenia połaci dachowych; doświetlenia: lukarny, więźbę dachową, ściany przeszklone, zróżnicowanie płaszczyzn w połaciach dachowych; rodzaj materiałów zalecanych lub zabronionych, ich jakość i

zastosowanie; elementy zabezpieczenia elewacyjnego i dachowego: kalenicę, naroża krawędzie, kosz dachu, rynny;

- miejsc ogólnodostępnych: ulic, placów, podwórek, pasaży i terenów zielonych: rodzaj materiału przeznaczonego do pokrycia nawierzchni, tworzenie nowych chodników lub likwidację istniejących, zastosowanie i lokalizację elementów „małej architektury” (oświetlenia, tablic sygnalizacyjnych, stacji transformatorowych itp.), możliwość tworzenia nowych terenów zielonych oraz konserwacja zieleni istniejącej.

13. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ZIELENI

W programie rewitalizacji postulowane jest sukcesywne przywracanie funkcji ogrodów we wnętrzach kwartałów zabudowy, z możliwością kształtowania przestrzeni publicznych.

W kwartałach, w których zachowały się podziały katastralne, można rozważyć wprowadzenie funkcji ogrodów. Postulowana jest restytucja ogrodów użytkowych lub ozdobnych, związanych z nową funkcją rewitalizowanej zabudowy.

Stan drzew i krzewów rosnących na skwerze na Placu Niepodległości jest zły. 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.

14. OCHRONA ŚRODOWISKA

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

Najważniejszymi czynnikami zagrożenia środowiska śródmieścia 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 gruntu, wynikające m.in. z eksploatacji szamb o niepewnej szczelności w posesjach niepodłączonych do sieci kanalizacyjnej, zanieczyszczenia środowiska glebowego odpadami antropogenicznymi, odchodami psów, zasoleniem etc.

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 lub pompami ciepła), połączone z termomodernizacją budynków;
- stopniową wymianę pokryć dachowych zawierających azbest (eternitu) na pokrycia niezagrożające zdrowiu mieszkańców;
- zabezpieczenie nieużytkowanych studni w celu ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- doskonalenie systemu usuwania śmieci, w tym upowszechnienie selekcji odpadów;
- ograniczanie hałasu i zanieczyszczeń komunikacyjnych.

CZĘŚĆ D - PROGRAM REWITALIZACJI

15. EKONOMICZNE UWARUNKOWANIA REALIZACJI PROGRAMU

Program rewitalizacji śródmieścia Grajewa powinien uwzględniać uwarunkowania związane z przestrzenią kulturową śródmieścia, przebudową struktury własnościowej, przebudową wspólnej przestrzeni miejskiej oraz udzielenie wsparcia dla budownictwa mieszkaniowego.

Program rewitalizacji zakłada realizację przyjętego wariantu II – zachowawczego skorygowanego, określającego zakres ingerencji w formę zabudowy i zagospodarowanie terenu. Ponadto musi być skorelowany z dokumentami z zakresu rozwoju strategicznego i planowania przestrzennego.

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.

Budżet rewitalizacji, w swojej części inwestycyjnej uwzględnia:

- koszty remontów budynków zasiedlonych przez dotychczasowych mieszkańców;
- koszty budowy budynków zastępczych dla części mieszkańców zamieszkujących budynki objęte programem;
- 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 uwzględnia czas i kolejność rewitalizacji poszczególnych kwartałów zabudowy, przy czym harmonogram zadań o charakterze inwestycyjnym ma być skorelowany z harmonogramem działań uzupełniających w sferze oddziaływań społecznych i gospodarczych.

Na koszty programu istotny wpływ ma konieczność dostosowania planowanych działań do wymogów wynikających z charakteru zabudowy śródmieścia. Przyjęcie wytycznych dotyczących zachowania 9 obiektów wskazanych w rozdziale 11. oraz wytycznych odnoszących się do budynków nowo wznoszonych, rzutuje na koszty remontów (lub restauracji) poszczególnych budynków. Koszty zachowania zabytkowej formy budynków, detalu architektonicznego i rekonstrukcji elementów zniszczonych są wyższe niż budowa nowych obiektów. Program rewitalizacji nie może ograniczać się jednak do remontów lub modernizacji istniejącej substancji. Prowadzenie jedynie prac remontowych nie doprowadzi do trwałego ożywienia śródmieścia miasta będącego w stanie kryzysu. Utrzymanie dotychczasowego systemu użytkowania lokali mieszkaniowych i usługowych po zakończeniu prac remontowych byłoby sprzeczne z rachunkiem ekonomicznym. W wyniku prac budowlanych powinny być wprowadzone do budynków nowoczesne media, w tym przede wszystkim ogrzewanie zgodne ze współczesnymi standardami ekologicznymi (likwidacja punktowych emitorów zanieczyszczeń jakimi są piece spalające paliwa stałe – głównie węgiel i drewno), a także wprowadzenie nowych funkcji (handlowych i usługowych) w parterach rewitalizowanych kamienic. Budynki powinny uzyskać współczesne standardy i parametry techniczno – użytkowe.

Sterowane instrumentami ekonomicznymi zmiany krajobrazu miejskiego śródmieścia Grajewa powinny wyjść poza punktowe działania na wybranych obiektach. Rewitalizacja powinna obejmować maksymalnie duży obszar śródmieścia. Jednak im większy będzie obszar objęty programem, tym wyższe będą koszty jego realizacji.

Ogólny, szacunkowy koszt prac remontowych i budowy infrastruktury na całym terenie śródmieścia wyniesie szacunkowo do 40 mln złotych.

15.1. Koszty remontów budynków i działań rewitalizacyjnych w kwartałach zabudowy

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

Budżet rewitalizacji, w swojej części inwestycyjnej uwzględnia:

- koszty przebudowy budynków zasiedlonych przez dotychczasowych mieszkańców;
- koszty budowy budynków zastępczych dla części mieszkańców zamieszkujących budynki objęte programem;
- 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.

Sterowane instrumentami ekonomicznymi zmiany krajobrazu miejskiego śródmieścia Grajewa powinny wyjść poza punktowe działania na wybranych obiektach. Rewitalizacja powinna obejmować cały obszar kwartału. Tylko takie działania pozwolą na osiągnięcie zamierzonego celu. Jednak im większy będzie obszar objęty programem, tym wyższe będą koszty jego realizacji.

15.2. Dochody ze sprzedaży obiektów komunalnych (nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych)

Na podstawie danych dotyczących rynku budowlanego w województwie podlaskim można przyjąć, że średni koszt zbudowania jednego metra kwadratowego mieszkania w zależności od standardu kształtuje się na wysokości około 3000 złotych. Koszt mieszkania o powierzchni do 60 metrów kwadratowych przy tym założeniu wyniesie 180 000 złotych. Zestawiając ten koszt z średnimi cenami krajowymi, należy stwierdzić, że budownictwo w Grajewie jest stosunkowo tanie. Jednak koszty remontu starej, w znacznym stopniu zdekapitalizowanej substancji, są wyższe. Remont budynku zbudowanego na przełomie XIX i XX wieku o powierzchni użytkowej do 300 metrów kwadratowych może kosztować powyżej 1.200 000 złotych. Biorąc pod uwagę zakres prac remontowych oraz czas niezbędny do przygotowania poszczególnych inwestycji (faza dokumentacyjno-projektowa, podłączenie do budynku mediów) można przypuszczać, że prace przy jednym obiekcie trwałyby 2 lata. Rozciągnięcie inwestycji w czasie spowoduje wzrost kosztów prac restauracyjnych, modernizacyjnych czy remontowych. Należy brać pod uwagę zarówno możliwość wzrostu cen materiałów i prac budowlanych jak i fakt stałego pogarszania się wartości technicznej i użytkowej budynków.

W tabelach przedstawiono własność, stan techniczny obiektów w obu kwartałach oraz koszt remontów obiektów w stanie technicznym złym i dostatecznym (wyliczone w oparciu o wskaźnik kosztu remontu: 4000 złotych za 1m² powierzchni użytkowej obiektów). Brak określenia kosztów remontów obiektów będących obecnie w dobrym i bardzo dobrym stanie technicznym nie wyklucza przeprowadzania ich remontów bieżących do 2015 roku.

W dalszej kolejności pokazane jest tabelaryczne zestawienie kosztów dotyczących planowanych działań rewitalizacyjnych w poszczególnych kwartałach.

Zestawienie działań rewitalizacyjnych, terminów, kosztów i montażu finansowego

Lp.	Działanie rewitalizacyjne ⁷	lata ⁸	koszt w mln zł	Montaż finansowy ⁹
1.	Restauracja 12 budynków o walorach kulturowych (pow. 3500 m ² ; koszt 6000zł/m ²)	2009- 2013	21,6	- budżet miasta - europejskie środki pomocowe np. ERDF
2.	budowa elementów przestrzeni miejskiej dla wytypowanych kwartałów zabudowy - ulice, parkingi, urządzenie terenu, sieć c.o	2009 -2013	30,0	- budżet miasta - europejskie środki pomocowe np. Urban
3	rozbudowa sieci wodno –kanalizacyjnej i poprawa jakości wody	2009 -201	3	- budżet miasta - europejskie środki pomocowe np. ISPA
4	budowa od 50 do 80 mieszkań dla mieszkańców objętych alokacją (koszt przy średniej cenie 1500 zł/m ² oraz średniej wielkości mieszkania 50m ²)	2009 -2013	3,75 - 6,0	- budżet miasta - europejskie środki pomocowe
5	wymiana pokryć dachowych z eternitu na blachę + obróbki w obiektach komunalnych (utyliczacja eternitu + dach z blachy powlekanej)	2009 -2013	0,70 rocznie	- budżet miasta - europejskie środki pomocowe
6	remonty elewacji w obiektach komunalnych	2009 -2013	0,60 rocznie	- budżet miasta - europejskie środki pomocowe ZPORR
7	prace projektowe dla obiektów o walorach kulturowych	2009 -2013	0,90 rocznie	- budżet miasta - środki prywatne - europejskie środki pomocowe ZPORR
8	koszty organizacyjne programu rewitalizacji	2009 -2013	0,3 rocznie	- budżet miasta - europejskie środki pomocowe np.ZPORR
9	przebudowa chodników, zatok i parkingów, wykonanie nakładek na zniszczone fragmenty dróg	2004-2007	3,2	- budżet miasta - europejskie środki pomocowe np. ZPORR
10	Budowa ścieżek rowerowych	2004 - 2007	0,5	- budżet miasta - europejskie środki pomocowe np. ZPORR
11	monitoring ulic miasta, przebudowa sygnalizacji świetlnej	2004 - 2007	1,5	- budżet miasta europejskie środki pomocowe np. ZPORR
12	rewitalizacja skwery Pl. Niepodległości	2004-2007	0,2	budżet miasta NFOŚiGW
13	Remonty i modernizacja obiektów oraz przestrzeni wewnątrz mieszkaniowych osiedli spółdzielczych (wraz z dokumentacją)	2005 -2006	2,8	- europejskie środki pomocowe np. ZPORR

Należy brać pod uwagę także możliwość realizacji jedynie części programu z uwagi na brak środków w budżecie miasta. Dlatego wykonanie niezrealizowanych zadań może być przesunięte na kolejne lata.

Niezależnie od rozpoczęcia prac inwestycyjnych konieczne jest prowadzenie działań rewitalizacyjnych zmierzających do poprawy estetyki środowiska tj. uporządkowania zieleni, rozebrania szpecących otoczenie obiektów nieposiadających wartości kulturowych i kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu.

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

⁷ mogą pojawić się inne działania zgodne z celami programu, a nie ujęte w zestawieniu

⁸ warunkiem realizacji zadania jest uzyskanie funduszy na jego realizację (wskazania budżetowe)

⁹ dopuszcza się inny montaż przy uzyskaniu funduszy pomocowych

możliwości finansowania tych przedsięwzięć wyłącznie przez władze miejskie.

Jedynym możliwym rozwiązaniem jest przyjęcie zasady montażu dostępnych źródeł finansowych. Konieczne będzie utworzenie miejskiego funduszu rewitalizacji. Fundusz ten powstałby ze środków pochodzących ze sprzedaży komunalnych nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych, 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 np. ZPORR.

15.3. Koszty budowy mieszkań zastępczych

Przez budynki zastępcze należy rozumieć, budynki które zostaną wybudowane dla mieszkańców opuszczających budynki sprzedane nowym właścicielom lub budynki stanowiące zabezpieczenie lokalowe na czas remontu budynków.

W zależności od wyboru wariantu programu, władze miasta będą musiały zapewnić określoną liczbę mieszkań zastępczych. Jeśli np. do roku 2015 prywatyzacją byłoby objętych 10 kamienic, wówczas konieczne będzie wybudowanie od 30 do 60 mieszkań zastępczych. Do nowych budynków komunalnych będzie mogło być przeniesionych około 200 osób. Dokładne rozpoznanie potrzeb mieszkańców, na etapie przeprowadzania konsultacji społecznych, może wpłynąć na zmianę liczby niezbędnych do wybudowania mieszkań zastępczych, jednak różnica ta nie powinna przekroczyć (na plus lub na minus) 5-6% ogólnej liczby mieszkań.

Koszt budowy jednego metra kwadratowego mieszkania może wynosić około 2500 zł. Przyjmując, że na jedno mieszkanie komunalne przypadają niecałe 3 osoby, a średnia powierzchnia mieszkania wyniesie około 40 metrów kwadratowych, koszt budowy mieszkań zastępczych wyniesie od 3 000 000 złotych do 6 000 000 złotych. Na koszty mieszkań zastępczych decydujący wpływ będzie miała przyjęta technologia i organizacja budowy nowych obiektów komunalnych. Celowe wydaje się skorzystanie z doświadczeń Europy Zachodniej, gdzie na potrzeby tego typu budownictwa adaptuje się kontenery. Koszt budowy takiego osiedla jest znacznie niższy. Obiekty takie łatwiej jest też przenieść lub rozebrać.

15.4. Zestawienie kosztów i mechanizm finansowania programu rewitalizacji

Etapy realizacji programu rewitalizacji na lata 2009 – 2013 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 śródmieścia. Utrzymanie budynków komunalnych o złym stanie technicznym wymaga od władz Grajewa rosnącego dofinansowania. Utrzymanie obecnego poziomu dofinansowania nie pozwala na odtwarzanie niszczącej substancji, a jej modernizacja jest praktycznie niemożliwa (wprowadzenie mediów, wymiana systemu ogrzewania etc.).

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 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 dostępne środki programów pomocowych i innych źródeł. Po akcesji Polski do Unii Europejskiej pojawiła 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.

Przy podejmowaniu decyzji należy brać pod uwagę:

- Po pierwsze: do kasy miasta nie spłyną środki na prowadzenie realizacji budynków zastępczych dla mieszkańców ze sprywatyzowanych budynków;
- Po drugie: w przypadku zawarcia umowy pomiędzy władzami miasta a nabywcą, który jest zobowiązany do remontu nabytej kamienicy, a mimo to nie podjął się prac remontowych w określonym czasie, zwrot kamienicy władzom miasta może okazać się prawnie trudny lub wręcz niemożliwy do zrealizowania.;
- Po trzecie: przyznanie prawa własności za symboliczną złotówkę wymaga arbitralnych rozstrzygnięć, co może prowadzić do nadużyć.

Reasumując, sprzedaż komunalnych kamienic powinna odbywać się w drodze przetargowej.

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

Należy bezwzględnie unikać sprzedaży pojedynczych mieszkań lub obiektów jej towarzyszących w zespole (np. garaży, komórek i lokali użytkowych). Sprzedaż powinna dotyczyć całych nieruchomości, których granice zostałyby wyznaczone w opracowywanych planach miejscowych.

16. DZIAŁANIA REWITALIZACYJNE NA OBSZARZE OPRACOWANIA

16.1. Zakres i uwarunkowania programu rewitalizacji

Program rewitalizacji musi dotyczyć nieruchomości stanowiących własność komunalną, prywatną, spółdzielczą i Skarbu Państwa. Wdrażanie programu oraz instrumenty temu służące muszą być zróżnicowane z uwagi na złożoną strukturę własności.

Realizacja programu rewitalizacji kwartału zabudowy 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 2020.

Wykonanie zakładanych wszystkich zamierzeń odnośnie nieruchomości komunalnych (lub będących w zarządzie komunalnym) nie może oznaczać zakończenia działań, które mają uzdrowić śródmieście pod względem społeczno - ekonomiczno – architektonicznym. Program dotyczący budynków komunalnych pomija zasadniczo sferę przebudowy ich otoczenia. Rewitalizacja ma dotyczyć całej przestrzeni kulturowej śródmieścia.

Działania prowadzone w obrębie budynków zabytkowych (restauracja) czy współczesnych (podniesienie walorów estetycznych) są jedynie instrumentem oddziaływującym na lokalną społeczność, a to z kolei ma znaleźć odzwierciedlenie w poprawie sytuacji ekonomicznej miasta.

Restauracja budynków o walorach kulturowych czy układów urbanistycznych oznacza prowadzenie inwestycji. Program rewitalizacji musi być rozszerzony o inne elementy mające wpływ na ożywienie tej części miasta, tj.:

- remonty budynków zasiedlonych przez dotychczasowych mieszkańców;
- budowę budynków zastępczych lub pozyskania lokali w związku z alokacją części mieszkańców zamieszkujących budynki objęte programem;
- sprzedaż obiektów komunalnych;
- powołanie funduszu rewitalizacji śródmieścia jako części budżetu miasta Grajewa;

- powołanie do życia instytucji rewitalizacji;
- zachęcenie właścicieli prywatnych nieruchomości na terenie śródmieścia do powołania stowarzyszenia, które byłoby partnerem w działaniach kierowanych (prowadzonych) przez władze miasta (celem zdobywania funduszy z programów pomocowych);
- skorelowanie działań restauracyjnych prowadzonych w sąsiadujących kamienicach należących do różnych właścicieli. Skorelowanie tych działań dotyczy sąsiadujących budynków, np. wprowadzenie izolacji przeciwwilgotnościowej;
- wymiana pokryć dachowych, których utylizacja w przypadku pokryć zawierających azbest powinna być dofinansowana lub należy umożliwić inwestorom nieodpłatne oddanie tego materiału na specjalne miejskie składowisko;
- podłączanie budynków do sieci centralnego ogrzewania lub wspieranie wysiłków inwestorów dla rozwoju nowoczesnych technologii grzewczych;
- budowa nowych dróg i parkingów w obrębie kwartałów zabudowy pomiędzy Placem Niepodległości a torami kolejowymi.

Program rewitalizacji uwzględnia czas i kolejność rewitalizacji poszczególnych kwartałów zabudowy. Na koszty programu istotny wpływ ma konieczność dostosowania planowanych działań do wymogów wynikających z zabytkowego charakteru zabudowy śródmieścia. Przyjęcie wytycznych dotyczących zachowania obiektów zabytkowych oraz wytycznych odnoszących się do budynków nowo wznoszonych rzutuje na koszty remontów i modernizacji poszczególnych budynków.

Koszty zachowania zabytkowej formy budynków, detalu architektonicznego i rekonstrukcji elementów zniszczonych są wyższe niż budowa nowych obiektów. Program rewitalizacji nie może ograniczać się jednak do remontów lub modernizacji istniejącej substancji. Prowadzenie jedynie prac remontowych nie doprowadzi do trwałego ożywienia śródmieścia miasta będącego w stanie kryzysu. Utrzymanie dotychczasowego systemu użytkowania lokali mieszkaniowych i usługowych po zakończeniu prac remontowych byłoby sprzeczne z rachunkiem ekonomicznym. Kryzys społeczny na omawianym terenie jest sprzężony z warunkami bytowymi, przeciwdziałanie wymaga więc skorelowanych działań, a to umożliwi powstanie efektu synergii.

Stąd konieczna jest :

- optymalizacja form własności gruntu w związku z realizacją projektów inwestycyjnych, społecznych czy ekonomicznych;
- uzyskanie nowych obszarów (przez wykupy czy wywłaszczenie) dla realizacji zadań z zakresu ochrony przyrody, rekreacji i poprawy jakości obszarów przestrzeni publicznej,
- rozwijanie komunalnego budownictwa mieszkaniowego, w tym: opracowania planu realizacji taniego budownictwa komunalnego; opracowania założeń dla budownictwa komunalnego angażującego jako część wykonawców mieszkańców, którzy mają być alokowani do tych budynków; przygotowania projektów technicznych dla komunalnych budynków mieszkaniowych; pozyskania środków pomocowych na budowę części budynków (w ramach przewyciężania bezrobocia i podnoszenia kwalifikacji bezrobotnych). Należy zakładać, że środki pomocowe zapewnią pokrycie 50% kosztów. Jednocześnie przewiduje się: remonty (kapitałne i bieżące); budowę nowych komunalnych budynków mieszkalnych, wykupy mieszkań, zabezpieczanie zabytkowej substancji mieszkaniowej, wprowadzanie nowych funkcji w parterach obiektów. Remonty obiektów będących w zasobach komunalnych polegać będą na sukcesywnym prowadzeniu rewitalizacji zabudowy o walorach kulturowych (w tym wprowadzeniu: instalacji wodno- kanalizacyjnej, instalacji centralnego ogrzewania i nowych funkcji);
- budowa nowych układów komunikacyjnych, zapleczy parkingowych, ścieżek rowerowych. Zakłada się wyłączenie z ruchu samochodowego ulicy Traugutta stworzenie pasażu miejskiego, co wiąże się z koniecznością usprawnienia komunikacji dojazdowej do centrum miasta poprzez wykonanie „sięgaczy” dojazdowych wraz z parkingami; należy rozważyć budowę parkingu(ów) podziemnych w systemie połączonym z komunikacją pod ulicami Piłsudskiego i przejściem do dworca kolejowego, ewentualnie autobusowego;

- przebudowa istniejących dróg – w tym: poszerzenia ulicy Popiełuszki zmiany nawierzchni ulic, modernizacji oświetlenia ulic, zmiany organizacji ruchu;
- renowacja i urządzenie terenów zieleni;
- podniesienie poziomu bezpieczeństwa mieszkańców (monitoringu ulic i placów, usprawnienia i budowy sygnalizacji świetlnej);
- rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej, podłączenia do kanalizacji wszystkich budynków i likwidacji szamb chłonnych i dołów kloacalnych;
- rozbudowa i modernizacja sieci wodociągowej, zabezpieczenia nie użytkowanych studni w celu ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- rozbudowa i modernizacja sieci co w celu likwidacji lokalnych źródeł zanieczyszczeń powietrza;
- wymiana pokryć dachowych zawierających azbest (eternit) na pokrycia nie zagrażające zdrowiu mieszkańców;
- doskonalenie systemu usuwania śmieci, w tym upowszechnienia segregacji odpadów;
- ograniczenie 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. „towarzystwa odnowy” - 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.

Do pierwszego rodzaju własności zaliczyć należy:

- mieszkania komunalne,
- powierzchnie użytkowe w nieruchomościach komunalnych,
- przestrzeń oraz grunty z istoty swej niepubliczne, jak np. wnętrza kwaterałów pozostałe po akcjach prywatyzacji mieszkań przy gminach bądź należące do mieszkań czy domów komunalnych.

Do drugiego rodzaju własności zaliczamy:

- infrastrukturę,
- ulice,
- place,
- publiczne zieleńce,
- publiczne place zabaw,
- budynki użyteczności publicznej.

16.2. Założenia do działań rewitalizacyjnych

Prowadzenie programu rewitalizacji wymaga ze strony budżetu miasta określonych wydatków. Najwyższe koszty programu dotyczą następujących elementów:

- budowy i remontów obiektów kubaturowych (komunalnych i użyteczności publicznej),
- budowy i modernizacji infrastruktury,
- inwestycji w ramach poprawy jakości przestrzeni publicznej - placów, ulic, placów zabaw, czy terenów zielonych,
- optymalizacji rozwiązań komunikacyjnych.

Niezależnie od zakresu programu konieczne będzie pozyskanie środków finansowych dla pokrycia kosztów remontu obiektów kubaturowych oraz elementów zagospodarowania (jak: ulice, kanalizacja, ogrzewanie, urządzenie zieleni). Celem pozyskania środków finansowych na rewitalizację będzie sprzedaż kamienic komunalnych i nieruchomości niezabudowanych i

zabudowanych będących własnością miasta. Działania rewitalizacyjne odnoszą się do działań w przestrzeni kulturowej śródmieścia Grajewa, czyli dotyczą zarówno oddziaływania na elementy materialne zgromadzone na określonym obszarze (struktura urbanistyczna, budynki, elementy infrastruktury), sfery społecznej (zasobów ludzkich) i ochrony środowiska.

16.3. 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, ale również całe kwartały i ulice).

Uwarunkowania przestrzenne w programie rewitalizacji:

- wielkość obszaru,
- otoczenie obiektów kubaturowych,
- atrakcyjność inwestycyjna dla wybranych części śródmieścia (kwartałów),
- pułap kosztów koniecznych do zagospodarowania określonego wnętr architektonicznego.

16.4. Zmiany struktury własnościowej

Podstawą działań rewitalizacyjnych jest przekształcenie stanu własnościowego w śródmieściu. W tym między innymi:

- uregulowanie stanu prawnego własności obszaru kwartału,
- uporządkowanie stanu własnościowego budynków stanowiących własność komunalną,
- przygotowanie wykupów pod realizację celów publicznych.

16.5. Przebudowa przestrzeni ogólnodostępnej jako jeden z najważniejszych elementów programu rewitalizacji

Modernizacja układu komunikacyjnego może zdynamizować ożywienie gospodarcze i polepszyć sytuację społeczną na obszarze śródmieścia.

Nowa struktura drożna w obrębie kwartałów zabudowy pomiędzy ulicą Piłsudskiego a Elcką stanie się ważnym elementem przebudowy śródmieścia.

Od kilku lat prowadzone są działania dynamizujące przemiany gospodarcze miasta, związane z budową lub modernizacją dróg, tj.:

- rewaloryzacja Placu Niepodległości i fragmentu ulicy Piłsudskiego na odcinku od Pl. Niepodległości do ul. Traugutta,
- modernizacja połączenia ulicy Elckiej z Piłsudskiego,
- zagospodarowanie terenów sąsiadujących z torowiskami.

16.6. Komunalne budownictwo mieszkaniowe

Zmiany społeczno-gospodarcze, jakie nastąpiły po roku 1989 nie doprowadziły do polepszenia sytuacji w mieszkalnictwie dla osób gorzej sytuowanych. Liczba osób oczekujących na mieszkanie z zasobów komunalnych nie zmalała. Przed władzami Grajewa stoi problem zapewnienia dla części mieszkańców mieszkań znajdujących się w zasobach komunalnych. Przewiduje się sprzedaż nieruchomości zabudowanych (i zamieszkaných) z zasobów komunalnych. Sprzedaż ta będzie wiązała się z alokacją mieszkańców. Istnieje więc konieczność wdrożenia programu budownictwa komunalnego. Bez zbudowania nowych mieszkań komunalnych lub pozyskania mieszkań z innych zasobów realizacja programu rewitalizacji może okazać się niemożliwa.

16.7. Działania rewitalizacyjne planowane na lata 2009–2013 i w latach następnych

Program ten obejmuje budynki stanowiące własność komunalną oraz będące w zarządzie komunalnym.

W budynkach zlokalizowanych na terenie objętym programem rewitalizacji znajduje się 27 lokali użytkowych, 118 mieszkań, w których mieszka około 300 osób. Statystycznie na jedno mieszkanie komunalne przypadają 3 osoby. Na jedną osobę przypada średnio 15 metrów kwadratowych powierzchni użytkowej. W części budynków w parterach znajdują się lokale usługowe (w 30% budynków są takie lokale).

Realizacja programu wymaga wsparcia finansowego spoza budżetu miasta. Rewitalizacja powinna być realizowana w dwóch etapach, tj.:

Etap pierwszy – lata 2009 – 2013 (restauracja budynków przy Placu Niepodległości, sanacja zabudowy w złym stanie technicznym – mieszkaniowej, użytkowej i gospodarczej, budowa luba adaptacja obiektów na potrzeby ludności alokowanej z terenu kwartału).

Etap drugi – lata 2013 – 2015 (2020) (kontynuowanie programu dla pozostałych obiektów komunalnych na terenie śródmieścia, modernizacja układu komunikacyjnego połączona z wprowadzeniem obiektu usługowo-handlowego o znaczeniu ponadlokalnym/regionalnym).

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 – 2013) polegałby na restauracji wybranych obiektów, przy których prace mogą być sfinansowane ze środków np. z programu ZPORR oraz sanację od 30 do 60% procent zabudowy będącej w stanie złym i dostatecznym. Ta faza powinna być traktowana jako wstęp do fazy drugiej. Szacunkowy koszt remontu budynków w tym etapie wyniesie około 5 mln złotych. W kamienicach tych zlokalizowane są 22 lokale użytkowe i 23 lokale mieszkalne. Mieszka w nich 80 osób. Konieczna będzie alokacja mieszkańców do lokali zastępczych. Zasilenie budżetu programu (miejskiego funduszu rewitalizacji) będzie pochodzić ze sprzedaży innych nieruchomości komunalnych.

Przy realizacji programu rewitalizacji przyjęto następujące założenia:

- mieszkania w domach komunalnych zostaną zrealizowane dla mieszkańców, którzy opuszczają budynki sprzedane nowym właścicielom. W zależności od przyjęcia jednego z trzech przykładów do realizacji, potrzebna będzie określona ilość mieszkań zastępczych zapewniona przez władze miasta,
- obiekty sprzedane muszą być remontowane przez ich nowych nabywców – partycypacja społeczna, przy określeniu 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.
- pozyskiwanie środków zewnętrznych na cele rewitalizacji; jako priorytet należy traktować znalezienie inwestora, który zrealizuje na tym terenie obiekt o znaczeniu ponadlokalnym/regionalnym.

16.7.1. Pierwszy etap programu – lata 2009-2013

Programem rewitalizacji obejmuje się jedynie wycinek śródmieścia. Analiza stanu technicznego pozwoliła postawić diagnozę, że budynki mieszkalne są w stanie złym lub dostatecznym, jednak ich poszczególne elementy są w stanie złym lub wręcz zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców, stąd konieczność objęcia restauracją wszystkich budynków wraz z ich otoczeniem oraz układem drożnym śródmieścia i nowych ulic w kwartałach zabudowy.

Wdrożenie programu rewitalizacji początkowo dla nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych stanowiących własność komunalną ma zachęcić właścicieli nieruchomości prywatnych do działań poprawiających stan techniczny budynków oraz ich walory estetyczne. Wdrożenie programu może pomóc właścicielom korzystnie sprzedać swoją nieruchomość potencjalnym inwestorom.

Konsekwencją przyjęcia założeń waloryzacyjnych jest wskazanie nieruchomości w kwartale zabudowy do objęcia programem rewitalizacji w pierwszej kolejności.

Wszelkie działania rewitalizacyjne należy poprzedzić akcją informacyjną skierowaną do środowisk opiniotwórczych (radni, lokalni politycy, biznesmeni, działacze społeczni, duchowni, nauczyciele) i mieszkańców Grajewa.

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.

16.7.2. Przebudowa struktury własnościowej - lata 2009-2013

Działania do wykonania:

- przeprowadzenie ankietyzacji (rozpoznania) wśród właścicieli nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych odnośnie planowanego zbycia lub nabycia nieruchomości na terenie śródmieścia (w części objętej opracowaniem),
- 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 śródmieścia (w części objętej opracowaniem),
- zakupy i sprzedaż nieruchomości.

16.7.3. Przebudowa wspólnej przestrzeni - lata 2009-2013

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 śródmieścia Grajewa,
- przygotowanie inwestycji, pozyskanie środków dla budowy ulic (łączników) komunikacyjnych w obrębie kwartałów ,
- opracowanie planu sanacji wnętrz kwartałów i poszczególnych podwórz (wnętrz architektonicznych),
- przeprowadzenie wyburzeń obiektów zdegradowanych, w złym stanie technicznym (budynki mieszkalne, komórki, garaże oraz chlewy),
- wymiana pokryć dachowych z eternitu na blachę lub inne pokrycia dachowe,
- konserwacja zieleni oraz urządzenie zieleni.

16.7.4. Budownictwo komunalne - lata 2009-2013

Działania do wykonania:

- opracowanie planu realizacji taniego budownictwa komunalnego,
- opracowanie założeń dla budownictwa komunalnego angażującego jako część wykonawców mieszkańców, którzy mają być alokowani do tych budynków,
- przygotowanie projektów technicznych dla komunalnych budynków mieszkaniowych (realizacja tych budynków powinna być możliwa przez osoby o niskich kwalifikacjach budowlanych),
- pozyskanie środków pomocowych na budowę części budynków poprzez programy związane z przezwyciężaniem bezrobocia i podnoszeniem kwalifikacji bezrobotnych (należy zakładać, że ze środków pomocowych uda się pokryć 50% kosztów).

Koszt prac rewitalizacyjnych może być sfinansowany w znacznym procencie ze środków pochodzących z funduszy strukturalnych lub innych programów europejskich przeznaczonych dla zdegradowanych obszarów miejskich. Nie można jednak pomijać lokalnych możliwości realizacji programu; np. powiązania rewitalizacji kwartału z programem przezwyciężenia bezrobocia i generowania rozwoju gospodarczego poprzez rozwój budownictwa. Włączenie części mieszkańców do udziału w programie, w powiązaniu z zachętami ekonomicznymi (tanie kredyty), może pomóc części z nich wyrwać się z biedy; ponadto mogą zyskać dodatkowe kwalifikacje, pomocne w znalezieniu pracy (w przypadku bezrobotnych).

16.7.5. 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. Konieczne będzie rozbudowanie tego funduszu w przypadku rozszerzenia tego programu o nieruchomości prywatne oraz o inne elementy przestrzeni kulturowej miasta.

16.7.6. Koszt realizacji pierwszego etapu programu

Wdrożenie programu rewitalizacji (przyjętego uchwałą Rady Miasta Grajewa) powinno zachęcić właścicieli nieruchomości prywatnych do działań poprawiających stan techniczny budynków oraz ich walory estetyczne. Wdrożenie programu może pomóc właścicielom korzystnie sprzedać swoją nieruchomość potencjalnym inwestorom. 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 wskazaniami 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 Grajewa. 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 znaczenia.

Definicja 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 ryzyka pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym.¹⁰

Nie można jednak pomijać lokalnych możliwości realizacji programu; np. powiązania rewitalizacji Grajewa z programem przezwyciężenia bezrobocia i generowania rozwoju gospodarczego poprzez rozwój budownictwa. Włączenie części mieszkańców do udziału w programie, w powiązaniu z zachętami ekonomicznymi (tanie kredyty), może pomóc części z nich wyrwać się z biedy; ponadto mogą zyskać dodatkowe kwalifikacje, pomocne w znalezieniu pracy (w przypadku

10 PPP reguluje kilka aktów prawnych:

1. Ustawa o z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 czerwca 2006 r. w sprawie szczegółowego zakresu, form i zasad sporządzania informacji dotyczących umów o partnerstwie publiczno-prawnym
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 czerwca 2006 r. w sprawie ryzyk związanych z realizacją przedsięwzięć w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego
4. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie niezbędnych elementów analizy przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

bezrobotnych).

16.8. Drugi etap programu - lata 2014– 2020

Realizacja drugiego etapu jest możliwa po przyjęciu planu miejscowego i po sprzedaży części lub wszystkich nieruchomości komunalnych na tym terenie.

W tym czasie musi nastąpić proces wprowadzenia ciągów pieszych w obrębie kwartału.

Ważnym elementem stymulującym zdynamizowanie procesu rewitalizacji może stać się rozbudowa kompleksu usługowo-handlowego w południowej części kwartału przeprowadzona przez PSS „Społem”.

16.8.1. Działania rewitalizacyjne – inne podmioty

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

- zadbanie o zagospodarowanie wnętrza kwartałów poprzez urządzenie terenów zieleni, placów zabaw, parkingów, wprowadzenie malej architektury, itp.
- w zabudowie prywatnej: - wprowadzenie nowoczesnych mediów; - uporządkowanie podwórek; - eliminacja zdekapitalizowanych zabudowań gospodarczych.

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

17. SYSTEM WDRAŻANIA

Przez system wdrażania należy rozumieć działania operacyjne i animacyjne obejmujące swoim zasięgiem obszar śródmieścia, 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 krajobrazu śródmieścia powinny być rezultatem podejmowanej działalności inwestycyjnej. W przeciwnym przypadku, naturalna „ewolucja”, jaką się tutaj obserwuje, prowadzić będzie jedynie do stopniowej degradacji przestrzeni.

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

Śródmieście Grajewa, aby mogło zapewnić korzyści dla całego miasta, wymaga planowego kształtowania formy zabudowy, utrzymania historycznych struktur i zabytków budownictwa, 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 części śródmiejskiego obszaru miasta.

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, wyburzenia starej

substancji. Z drugiej strony należy wziąć pod uwagę ograniczenia związane z troską o zachowanie walorów zabytkowych. Jedynym logicznym rozwiązaniem w tej sytuacji jest przeniesienie obowiązku uzupełniających opracowań na potencjalnego inwestora oraz przyjęcie uchwałą Rady Miasta regulaminu zasad kształtowania zabudowy z punktu widzenia zachowania charakteru śródmiejskiego obszaru Grajewa, którego realizacja odbywałaby się poprzez miejscowe plany 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 w działaniach programu rewitalizacji na każdym etapie. Począwszy od możliwości zgłaszania wniosków, publicznego wyłożenia projektu planu, po 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 są ponadto kontroli przez organa i jednostki opiniujące i kontrolujące.

Ważnym elementem związanym z zachowaniem zabudowy w dobrej formie jest uzyskanie poparcia lokalnych społeczności dla działań zmierzających do:

- przywrócenia funkcji usługowych w parterach kamienic,
- funkcjonowania mieszkań jedynie w oficynach i na wyższych kondygnacjach,
- wykorzystania części poddaszy na potrzeby mieszkaniowe i użytkowe.

Szansę na poprawę jakości życia na obszarze objętym rewitalizacją należy wiązać z rozwiązaniem problemów społecznych tu występujących.

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.

Ważnym aspektem programu jest zrelatywizowanie oceny stopnia partycypacji w zależności od kontekstu socjokulturowego, stąd też postulat kategoryzacji mieszkańców kamienic komunalnych.

Przyjmuje się następujące procedury wdrożenia programu rewitalizacji kwartału :

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

17.1. Programy wspierające

Nieprzemyślane zmiany struktury zabudowy w obrębie kwartału zabudowy mogłyby negatywnie wpłynąć na zachowanie jego charakteru oraz ochronę cennych zabytków budownictwa. Dla ograniczenia żywiołowo prowadzonej działalności inwestycyjnej i ukierunkowania tej działalności na realizację celów rewitalizacyjnych, należy wdrożyć programy, obejmujące:

- politykę mieszkaniową,
- usługi i infrastrukturę,

- zasiedlanie śródmieścia i życie społeczne,
- rozwój ekonomiczny śródmieścia.

Programy dotyczące utrzymania starych zasobów mieszkaniowych

Przykładem takich programów mogą być:

- akcje pilotażowe połączone z działaniami animacyjnymi (uwrażliwienie na problematykę, przekaz informacji, komunikacja społeczna),
- wspieranie i poradnictwo dla osób poszukujących mieszkania,
- uregulowanie działań na rynku mieszkań „okazyjnych” (poszerzenie zakresu nowych ofert, wykorzystanie prawa pierwokupu, tworzenie zasobu komunalnego i mieszkań spółdzielczych),
- mobilizacja przedsiębiorstw budowlanych (rzemiosło, przedsiębiorstwa, architekci, zakłady produkcyjne),
- mobilizacja inwestorów i zleceniodawców (prywatni właściciele nieruchomości, kupcy i pośrednicy w dziedzinie nieruchomości, potencjalni nabywcy),
- uruchomienie funduszy (prywatnych i państwowych) do rehabilitacji zasobów istniejących,
- zakupy i rehabilitacja obiektów mieszkalnych z funduszy publicznych,
- gospodarka mieszkaniem substandardowym, stanowiącym źródło zagrożenia dla zdrowia mieszkańców (przesiedlenia),
- zgrupowane operacje odnowy elewacji budynków.

Programy dotyczące usług i infrastruktury

Przykładem takich programów mogą być:

- akcje pilotażowe połączone z działaniami „animacyjnymi” na rzecz utrzymania rzemiosła i dawnych form handlu,
- operacja programowana na rzecz poprawy jakości przestrzeni publicznych,
- publiczne zarządzanie gruntami (tworzenie rezerwy gruntowej, przestrzeni użyteczności publicznej, restrukturyzacja kompleksów budynków, w szczególności kwaterów ulicznych),
- operacja programowana mająca na celu zagospodarowanie innych przestrzeni (nieużytki, ugory, tereny pozostałe po dawnych fabrykach, urządzeniach rzemieślniczych, itp.),
- programowanie infrastruktury i usług (w dziedzinie edukacji, ochrony zdrowia, kultury, życia gospodarczego, zatrudnienia).

Programy dotyczące zasiedlania śródmieścia i życia społecznego

Przykładem takich programów mogą być:

- różnorodne akcje dla uatrakcyjnienia śródmieścia (stworzenie programu i podjęcie działań mających na celu organizację wydarzeń o charakterze integracyjnym, zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych, ochronę dziedzictwa kulturowego i in.),
- działania wspierające rozwój kulturalny,
- wsparcie ze strony władz miejskich dla nowo powstających stowarzyszeń.

Programy dotyczące rozwoju ekonomicznego śródmieścia

Przykładem takich programów mogą być:

- program działań sprzyjających tworzeniu przedsiębiorstw,
- zaprogramowane działań wspierających handel prywatny i rzemiosło,
- określenie długofalowych działań na rzecz lokalnego handlu.

17.2. 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, która wywoła chęć współuczestniczenia w jego realizacji czy nawet pewne nazwy i pojęcia bardziej powszechne jak: „strefa piesza” czy „dzielnica handlowo – rzemieślnicza”.

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.

Początkowo, programy składające się na projekt miasta, mogą mieć wymiar fragmentaryczny, ale precyzyjnie określony, np.:

- odnawianie fasad: tynkowanie, kolorystyka,
- poprawa stanu przestrzeni użyteczności publicznej ulic,
- oświetlenie dzielnicy,
- informacja turystyczna (oznakowanie tras i obiektów),
- poprawa stanu obiektów użyteczności publicznej i budynków komunalnych.

Tematem dominującym aktualnie w miastach Europy Zachodniej są sprawy kultury i rozrywki. Zagadnienia te często scalają treść poszczególnych programów w dzielnicach historycznych i centrach miast.

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 (np. przygotowanie kwater turystycznych w dawnych, stylowych budynkach),
- premie z funduszu komunalnego, (np. za odnowienie elewacji budynków prywatnych zgodnie z projektem zaproponowanym przez miasto),
- subwencje budżetu centralnego (dofinansowanie obiektów zabytkowych, 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.

17.3. Instytucja wdrażania

Do realizacji całego programu rewitalizacji należy powołać decyzją Rady Miasta Grajewo lub Burmistrza miasta specjalną instytucję np. Agencję Rewitalizacji Grajewo. 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, 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, 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 w zarządzie 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 i zgodnie ze strategią rewitalizacji.

Na instytucji rewitalizacji spoczywać będzie obowiązek koordynacji wszelkich prac związanych z rewitalizacją, m.in. przygotowaniem koncepcji prac w poszczególnych kwartałach, promocją śródmieścia i jej odnowy, współdziałaniem z odpowiednimi jednostkami w zakresie opracowania planu socjalnego dla mieszkańców obszaru staromiejskiego.

17.4. 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

rozumienia 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,
- niechęć środowisk odpowiedzialnych za gospodarkę przestrzenną, ochronę zabytków i administratorów mienia komunalnego do traktowania społeczności zamieszkującej w omawianym kwartale zabudowy jako partnera w programie rewitalizacji,
- 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.

17.5. 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 Grajewo.
- 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 śródmieścia (w tym przypadku jednego kwartału zabudowy) 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 obszarze śródmieścia dokonują się 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.

Tradycyjnie monitorowanie i komunikacja społeczna odbywać się powinna na poziomie instytucji rewitalizacji. Jednocześnie należy rozważyć wprowadzenie systemu przekazywania informacji poprzez specjalnie przygotowaną do tego celu stronę internetową, na której uczestnicy programu mogliby bezpośrednio przekazywać swoje uwagi. Zmiany na obszarze śródmieścia Grajewa mają dokonać się 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 ¹¹.

17.5.1. Mieszkańcy

Mieszkańcy, do końca lat 80. XX w., mieli ograniczony wpływ na kształtowanie śródmieścia Grajewa. Działania prowadzone na tym obszarze były podejmowane bez ich przyzwolenia, ignorując całkowicie opinie bezpośrednich użytkowników obiektów kubaturowych lub działek. Decyzje o ochronie lub ingerencji w dany obiekt były podejmowane arbitralnie. Takie działania były postrzegane jako forma przymusu ze strony władzy. Społeczeństwo nie było informowane o

¹¹ W 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.

przedsięwzięciach dotyczących zagospodarowania przestrzennego ani na etapie podejmowania decyzji, ani w trakcie ich realizacji. Jedynie drastyczne błędy decydentów budziły głosy protestu, które nie miały wpływu na zmianę podjętych już decyzji. Obecnie mieszkańcy są ważnym podmiotem w procesie rewitalizacji. Instytucje rewitalizacji muszą na bieżąco zbierać sygnały ze strony mieszkańców i podejmować decyzje zgodne z ochroną ich interesów. Przewidywana alokacja części mieszkańców nie powinna być traktowana jako rodzaj zesłania poza obszar śródmieścia. Z chwilą przeniesienia tych osób poza śródmieście musi być wprowadzony program pomocy materialnej i edukacyjny, aby wyprowadzić te środowiska z kręgu biedy. Stąd istnieje potrzeba wyłonienia spośród mieszkańców śródmieścia rady, która na bieżąco kontaktowałaby się z instytucjami rewitalizacji.

17.5.2. Prywatni właściciele nieruchomości

Właściciele nieruchomości w obrębie kwartału zabudowy stanowią relatywnie nieliczną grupę. Nowa sytuacja ustrojowa pozwoliła właścicielom stać się na powrót podmiotem w podejmowaniu decyzji w stosunku do swoich nieruchomości. Wprowadzenie programu rewitalizacji na terenie śródmieścia będzie jednak wiązało się z określonymi ograniczeniami, które zostały wskazane w części poświęconej wytycznym. Wszelkie ograniczenia mogą traktować jako relik z poprzedniej epoki. W ich świadomości nie ma miejsca na ograniczenia indywidualnego prawa własność na rzecz dobra publicznego.

Właściciele zabytkowych nieruchomości na terenie śródmieścia Grajewa są jednak grupą obywateli miasta, która na programie rewitalizacji może skorzystać najwięcej. Wdrożenie pewnych ograniczeń w kształtowaniu krajobrazu śródmieścia, podnoszenia walorów estetycznych, może znaleźć zrozumienie w przypadku partnerskich relacji pomiędzy instytucjami rewitalizacji a właścicielami. Właściciele nieruchomości na obszarze objętym programem rewitalizacji powinni powołać swoją radę lub stowarzyszenie, które na bieżąco komunikowałoby się z instytucjami rewitalizacji i miało możliwość wprowadzenia do nich swoich reprezentantów. Tak więc monitorowanie i komunikacja społeczna odbywałaby się na poziomie instytucji rewitalizacji oraz poprzez interaktywną stronę internetową.

17.5.3. Miłośnicy Grajewa

Ta grupa uczestników programu rewitalizacji jest ważna dla przywracania walorów śródmieściu Grajewa. Miłośnikami Grajewa są zarówno mieszkańcy jak i turyści, osoby związane zawodowo z tym obszarem oraz amatorzy. Ich wszystkich wyróżnia jednak duża aktywność na rzecz propagowania przeszłości miasta. Źródłem tej aktywności jest silny związek emocjonalny z Grajewem.

Miłośnicy, jako grupa obdarzona szczególną aktywnością i zaangażowaniem w ochronę zabytków, mogą spełnić ważną rolę w lobbingu wśród różnych środowisk zaangażowanych w działania na obszarze śródmieścia. Dzięki tej grupie można monitorować określone segmenty działań. Wszelkie uwagi powinny być zbierane, bezpośrednio lub poprzez stronę internetową, przez instytucje rewitalizacji.

17.5.4. 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. Śródmieście Grajewa jest tego przykładem, wiele z proponowanych rozwiązań nie weszło do realizacji. 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.

17.5.5. 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.

17.5.6. Środowiska opiniotwórcze

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

18. PODSUMOWANIE PROGRAMÓW REWITALIZACYJNYCH W GRAJEWIE

ANALIZA SWOT

WIZJA

Siły	Słabości	Szanse	Zagrożenia
1. Dogodne położenie komunikacyjne 2. Wola polityczna władz samorządowych dla ochrony dziedzictwa kulturowego 3. Imprezy kulturalne	1. Zarządzanie zasobami zabytkowymi 2. Stan własnościowy 3. Podmioty gospodarcze 4. Oferta inwestycyjna 5. Bezrobocie 6. Przestępczość	1. Inwestycje 2. Fundusze pomocowe 3. Promocja	1. Relacje miasto – władze wojewódzkie 2. Zły stan techniczny obiektów zabytkowych 3. Ograniczenia prawne i finansowe sektora prywatnego dla restauracji zabytków

MISJE

Zintegrować społeczność wokół wizji	Zmienić strukturę własnościową na obszarze śródmieścia (z komunalnej na prywatną)	Profesjonalnie promować miasto	Tworzyć wspólną przestrzeń miejską, place, nowe ulice w kwartałach zabudowy
-------------------------------------	---	--------------------------------	---

PRIORYTETY

Powołać radę ds. rewitalizacji	Przygotować tereny inwestycyjne	Opracować program budownictwa komunalnego	Prowadzić kampanię promocyjną programu rewitalizacji
---------------------------------------	---------------------------------	---	--

CELE

modernizacja i poprawa infrastruktury technicznej	tworzenie warunków do rozwoju gospodarczego	rozwój i modernizacja sieci drogowej	poprawa warunków życia mieszkańców i stanu bezpieczeństwa publicznego	ochrona zasobów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzeni miejskiej
---	---	--------------------------------------	---	---

W ujęciu całościowym analiza programu rewitalizacji kwartału zabudowy Grajewa obejmuje rozpoznanie jego sił i słabości, czyli mocnych i słabych stron (analiza wewnętrzna) oraz obecnych i przyszłych zmian w jego otoczeniu, czyli jego szans i zagrożeń (analiza zewnętrzna). Prezentowana poniżej procedura SWOT jest syntezą przedstawionego wcześniej opisu stanu i tendencji.

Analiza SWOT, określana często także jako „analiza strategiczna”, jest sposobem uporządkowania informacji o istniejących lub potencjalnych (możliwych) uwarunkowaniach rozwoju. Stanowi ona formę opisu sytuacji wyjściowej w obszarze mającym być przedmiotem strategii rozwoju. Zadaniem analizy SWOT jest wskazanie najważniejszych elementów stanu miasta, wraz z ich wzajemnymi zależnościami. Tak uporządkowany opis sytuacji stanowi podstawę sformułowania celów i priorytetów rozwoju, które z kolei powinny być zinstrumentalizowane w postaci wiązki celów strategicznych.

Analiza strategiczna SWOT została zatem podzielona na opis:

- 1. Silnych stron, tj. uwarunkowań wewnętrznych** (endogenicznych), czyli elementów rzeczywistości śródmieścia Grajewa **mających charakter pozytywny** z punktu widzenia jej przyszłego rozwoju.
- 2. Słabych stron, tj. uwarunkowań wewnętrznych o charakterze negatywnym.**

3. Szans tj. uwarunkowań zewnętrznych (egzogenicznych) o charakterze pozytywnym; jako szanse uwzględnione zostały te zagadnienia, których źródła leżą poza obszarem miasta lub poza zakresem kompetencji władz publicznych działających na jego obszarze.

4. Zagrożeń, tj. uwarunkowań zewnętrznych mających negatywny wpływ na dalszy rozwój śródmieścia i całego miasta.

SILNE I SŁABE STRONY MIASTA

Silne strony (stan obecny)

1. Zachowanie elementów historycznie ukształtowanego budownictwa z XIX i XX wieku
2. Dogodne położenie pod kątem potencjalnych inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym
3. Pozycja miasta jako ośrodka o znaczeniu ponadlokalnym

Słabe strony (stan obecny)

1. Brak przygotowanych terenów pod inwestycje
2. Zarządzanie obiektami zabytkowymi
3. Niezdefiniowany produkt turystyczny
4. Zły stan techniczny zabytków
5. Oferta turystyczna
6. Infrastruktura komunalna
7. Słabe podmioty gospodarcze
8. Niedostateczny system informacji
9. Niezmodernizowane obiekty i nierównomierny rozwój podmiotów gospodarczych

SZANSE I ZAGROŻENIA W OTOCZENIU MIASTA

Szanse (przyszłe)

1. Inwestycje zwiększające konkurencyjność lecznictwa uzdrowiskowego i oferty turystycznej
2. Promocja
3. Członkostwo w UE i fundusze pomocowe
4. Budowa drogi Via Baltica i Railway Baltica i innych inwestycji komunikacyjnych
5. Wzrost aktywności lokalnej
6. Działania proekologiczne
7. Wzrost aktywności lokalnej społeczności
8. Rozwój nowych technologii teleinformatycznych

Zagrożenia (przyszłe)

1. Zmniejszanie dochodów ludności
- 2. Ograniczenia w polityce społecznej**
3. Brak regulacji prawnych dla obszarów nasyconych obiektami zabytkowymi
4. Trudności z egzekwowaniem porządku publicznego
5. Wzrost bezrobocia
6. Zmniejszanie się bezpieczeństwa publicznego

Uznano, że decydujący wpływ na realizację programu rewitalizacji miasta będą miały następujące czynniki (zgodnie z analizą SWOT): nowe inwestycje prowadzone w mieście w celu zwiększania jego konkurencyjności wobec innych ośrodków, walory zabytkowe śródmieścia, położenie w sąsiedztwie szlaków komunikacyjnych.

Z analizy powyższej macierzy wynika, że w obecnej wewnętrznej sytuacji miasta przeważają silne strony (62%) oraz szanse płynące z otoczenia (49%).

W następnym kroku podjęto próbę określenia relacji zachodzących między otoczeniem miasta i organizacją miejską. Ta część analizy pozwoliła określić, czy w mieście dominują słabe strony czy też atuty, oraz czy w otoczeniu miasta większe znaczenie mają zidentyfikowane szanse czy też może zagrożenia. Zbadanie czynników dominujących w mieście i jego otoczeniu pozwoliło na wypracowanie kolejnej matrycy. Spośród zidentyfikowanych sił miasta i szans istniejących w otoczeniu zwraca uwagę silna korelacja walorów środowiskowych oraz położenie przy międzynarodowej drodze *Via Baltica i Railway Baltica*.

19. WNIOSKI KOŃCOWE

Śródmieście Grajewa posiada swoją specyfikę, związaną z wartościami kulturowymi, ale również koncentrują się tutaj ważne dla funkcjonowania miasta instytucje, są tu sklepy, a także przecinają ją drogi o istotnym znaczeniu krajowym. Jest to równocześnie obszar występowania licznych problemów o charakterze społecznym i gospodarczym, zaniedbany i znajdujący się w stanie coraz wyraźniej dostrzeganego kryzysu.

Zachwianiu uległa równowaga w strukturze ludności, żyje tu, często w biedzie, duża liczba bezrobotnych, jaskrawo zaznaczają się kontrasty warunków życia i pracy. Zanikowi działalności w wielu dziedzinach towarzyszy pojawianie się pojedynczych obiektów luksusowego handlu i banków. Postęp w rozwoju gospodarczym dzielnicy hamowany jest przez fatalny stan techniczny wielu budynków i znaczne zaniedbania w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci instalacji sanitarnej i systemu ogrzewania budynków. Szybko niszczy większość obiektów o charakterze kulturowym.

Celem nadrzędnym rewitalizacji jest polepszenie jakości życia w obrębie kwartału zabudowy; ten cel może być osiągnięty poprzez działania inwestycyjne, zwłaszcza remontowo-budowlane, oraz programy społeczno-gospodarcze. Cel może być osiągnięty poprzez działanie w trzech kierunkach:

- nadanie śródmieściu nowej jakości i nowej wartości ekonomicznej,
- zachęcenie ludności do zamieszkania i inwestowania w śródmieściu,
- poszukiwanie odmiennego wyrazu przestrzennego i realizacja programów centrotwórczych.

Przeszkodą w realizacji programu rewitalizacji miasta 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 budynków komunalnych, połączona z budową mieszkań zastępczych poza obszarem śródmieścia oraz przeniesieniem dotychczasowych mieszkańców starych kamienic do nowo wybudowanych obiektów. 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 w dziedzinie stanu zasobów materialnych śródmieścia wskazuje na potrzebę pilnego opracowania szczegółowych planów, pełnej dokumentacji technicznej i uzupełniającej wyceny kosztów programu. 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.

Do realizacji całego programu rewitalizacji w programie konieczne jest powołanie decyzją Rady Miejskiej lub Burmistrza Grajewa specjalnej instytucji np. Agencji Rewitalizacji.

Należy zakładać, że 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 musi obowiązek koordynacji wszelkich prac związanych z rewitalizacją, m.in. przygotowaniem koncepcji prac w poszczególnych kwartałach, promocją rewitalizowanej części śródmieścia i jej odnowy, współdziałaniem z odpowiednimi jednostkami w zakresie opracowania planu socjalnego dla mieszkańców obszaru staromiejskiego.

W programie zwraca się szczególną uwagę, że zmiany w krajobrazie kulturowym śródmieścia 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 (szczególnie 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.

Zakłada się, że zmiany na obszarze śródmieścia Grajewa mają dokonać się w wyniku działalności rozmaitych podmiotów gospodarczych, instytucji i osób prywatnych, bowiem 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. Tak się stało np. w Suwałkach, gdzie jest realizowany program rewitalizacji śródmieścia. Mieszkańcy remontowanych (restaurowanych) kamienic byli alokowani do innych lokali i jedynie część z nich wróciła do swoich dawnych mieszkań administrowanych przez Zarząd Budynków Mieszkalnych. Brak odpowiedniej informacji na etapie przed przystąpieniem do alokacji mieszkańców doprowadził do szeregu napięć i konfliktów, gdy nie pozwolono na powrót do wyremontowanych kamienic ich dawnych mieszkańców. Program zakładał, że nie wszyscy dawni mieszkańcy wrócą do śródmieścia, jednak konieczne było uświadomienie tego mieszkańcom wcześniej.

Rewitalizacja śródmieścia Grajewa jest w sporej części kreacją nowych wartości, nie można jednak ich wdrażać bez wsparcia ze strony lokalnej społeczności.

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 – Elk – Białystok – Bobrowniki”**
- 2) **Analiza środowiskowa dotycząca projektowanych obwodnic miasta Grajewa (woj. podlaskie) w ciągu drogi krajowej nr 61 i 65**
data umieszczenia materiału na stronie 6 września 2006 r.
http://www.gddkia.gov.pl/article/oddzialy/gddkia_bialystok/konsultacje_spoleczne/budowa_obwodnicy_grajewa/article.php/id_item_tree/69a568e03230026e5b75186b13f55784/id_art/98b11e23ac490b1037ea9c911ce8607d
- 3) **Informacja o wynikach kontroli realizacji inwestycji położonych wokół miast i na obszarach o wysokich walorach turystycznych w województwie podlaskim Biuletyn Informacji Najwyższej Izby Kontroli**
Nr ewidencyjny: 175/2004 Data sporządzenia: 10/2004 Dział tematyczny: budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa
http://bip.nik.gov.pl/pl/bip/wyniki_kontroli_wstep/inform2004/2004175
Biuletyn Informacji Publicznej redaguje [Krzysztof Z. Andrzejewski](#)
tel. (22) 444-51-53, fax (22) 444-56-90
Data modyfikacji: 2005/10/20 14:07:46
Redaktor: Krzysztof Z. Andrzejewski - naczelny redaktor serwisu
Tomasz Dudziński, Krzysztof Sychowicz: Grajewa w XX wieku, Grajewa 2005
- 4) **„Studium techniczno – ekonomiczno - środowiskowe na budowę obwodnicy Grajewa w ciągach dróg krajowych nr 61 Warszawa – Augustów i nr 65 granica państwa – Elk – Białystok – Bobrowniki” zawarte są propozycje przebiegów tras z dala od centrum miasta.**

Dla obwodnicy w ciągu drogi Nr 61 (trasa główna ruchu przyspieszonego na minimalnych parametrach trasy ekspresowej)

- ♦ **wariant 1** – północny– nawiązujący do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa” ,
- ♦ **wariant 2** – bliski południowy, przez dzielnicę przemysłową z wariantowaniem włączenia do istniejącej trasy w rejonie Toczyłowa,
- ♦ **wariant 3** – dalszy południowy, wzdłuż południowej granicy miasta z wariantowaniem obejścia miejscowości Popowo.

Dla obwodnicy w ciągu drogi Nr 65 (trasa główna ruchu przyspieszonego)

- ♦ **wariant 1** – zachodni - krótki, po zachodniej stronie linii kolejowej i przez dzielnicę przemysłową do włączenia w rejonie wsi Koszarówka,
- ♦ **wariant 2** – wschodni – nawiązujący do przebiegu ze „Studium uwarunkowań...”, z przesunięciem środkowego odcinka na wschód i nowym przebiegiem na odcinku północnym,
- ♦ **wariant 3** – zachodni – długi, od północy jak wariant 1, na południu po nowym przebiegu z ominięciem dzielnicy przemysłowej i wariantowaniem w rejonie m. Ruda).

Po przeanalizowaniu nadesłanych opinii, uwag GDDKiA Białystok oraz przeprowadzeniu konsultacji i spotkań roboczych z władzami miasta i gminy Grajewa wyżej wymienione warianty skorygowano i zmodyfikowano. Dotyczyło to zarówno wariantów obwodnicy w ciągu drogi nr 61 jak i obwodnicy w ciągu drogi nr 65. Ponieważ opinie nadsyłane były w różnym czasie powstawały kolejne odmiany wariantów podstawowych oznaczone symbolami a, b lub c.

Wszystkie warianty obwodnicy w ciągu drogi nr 61 przecinają linię kolejową nr 38 relacji Białystok

– Głomno, długości 226 km. Jest to linia pierwszorzędna (odcinek Białystok – Korsze), dalszy fragment linii od Korszy do Bartoszczy jest linią drugorzędną. Linia jest jednotorowa zelektryfikowana na odcinku od Białegostoku do Ełku.

Wg rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. "W sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym" dwa odcinki tej linii, od Białegostoku do Osowca oraz od Korszy do Bartoszczy są znaczenia krajowego (poz. 33 i 34 załącznika do powyższego rozporządzenia).

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. w ramach modernizacji linii kolejowej E75 rozważają alternatywnie modernizację odcinka Białystok – Ełk – Suwałki. Modernizowany odcinek dostosowany byłby do prędkości pociągów pasażerskich $V=160\text{km/godz.}$ Dobudowany byłby na nim drugi tor (parzysty – lewa strona w kierunku do Ełku).

Przewód jezdný sieci trakcyjnej powinien być zawieszony na wysokości 5,60 m i nie może być podwieszony do konstrukcji wiaduktu.

Obwodnica w ciągu drogi nr 61

W wariantach 2 i 2a oraz 3 i 3a obwodnica przechodzi po południowej stronie miasta. Od zachodu biegnie przez tereny upraw rolnych, omija od północy zabudowę wsi Elżbiecin, przechodzi przez tereny przemysłowe, omija od północy (w wariantach 2 i 2a) i południa (w wariantach 3 i 3a) zabudowę wsi Koszarówka, następnie wkracza na tereny łkowe doliny rzeki Ełk.

Warianty obwodnicy przechodzą częściowo przez tereny leśne.

W wariantach 1a, 1b, 1c trasa obwodnicy prowadzona jest po północnej stronie miasta. Proponowana trasa przebiega głównie przez tereny rolne, na terenie województwa warmińsko-mazurskiego, przecina tereny leśne, następnie wkracza w dolinę rzeki Ełk, przechodzi przez nią i kolejno w podwariantach 1a i 1 b przecina w niektórych miejscach tereny leśne. Zabudowa oddalona jest o ponad 150 m.

Obwodnica w ciągu drogi nr 65

W wariantach 1 i 2 i jego podwariantach, droga biegnie w dolinie rzeki Ełk. Prowadzona jest w odległości od 500 do 2500 m od koryta rzeki. Przecina siatkę rowów melioracyjnych, przechodzi w rejonie jeziora Brajmura, biegnie pasem łąk i pastwisk w pobliżu osiedli mieszkaniowych w Grajewie i zabudowy mieszkaniowej wsi Koszarówka.

Na terenie województwa warmińsko-mazurskiego wariant 2c przechodzi przez tereny leśne położone w obszarze chronionego krajobrazu Pojezierza Ełckiego. W wariantach 2c obwodnica dwukrotnie przekracza rzekę Ełk.

W wariantach 3 obwodnica przecina tereny rolne, głównie grunty orne.

Wszystkie warianty obwodnicy w ciągu drogi nr 61 i w ciągu drogi nr 65 kolidują z istniejącą zabudową (obiekty mieszkalne i niemieszkalne). Liczbę kolizji oszacowano w oparciu o skalę

1: 10 000 podano w tabeli charakteryzującej warianty.

Wszystkie warianty obwodnicy w ciągu drogi nr 61 przecinają linię kolejową nr 38 relacji Białystok – Głomno, długości 226 km. Jest to linia pierwszorzędna (odcinek Białystok – Korsze), dalszy fragment linii od Korszy do Bartoszczy jest linią drugorzędną. Linia jest jednotorowa zelektryfikowana na odcinku od Białegostoku do Ełku.

Wg rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. "W sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym" dwa odcinki tej linii, od Białegostoku do Osowca oraz od Korszy do Bartoszczy są znaczenia krajowego (poz. 33 i 34 załącznika do powyższego rozporządzenia).

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. w ramach modernizacji linii kolejowej E75 rozważają alternatywnie modernizację odcinka Białystok – Ełk – Suwałki. Modernizowany odcinek dostosowany byłby do prędkości pociągów pasażerskich $V=160\text{km/godz.}$ Dobudowany byłby na nim drugi tor (parzysty – lewa strona w kierunku do Ełku).

Przewód jezdný sieci trakcyjnej powinien być zawieszony na wysokości 5,60 m i nie może być podwieszony do konstrukcji wiaduktu.

Hierarchizacja wariantów dla obwodnicy w ciągu drogi nr 61:

- ◆ 1 miejsce – wariant 2 i 3b
- ◆ 2 miejsce – wariant – 2a i 3
- ◆ 3 miejsce – pozostałe warianty

Hierarchizacja wariantów dla obwodnicy w ciągu drogi nr 65

- ◆ 1 miejsce – wariant 2b i 2c
- ◆ 2 miejsce – wariant 2c, 2bc, 3, 3b

- ♦ 3 miejsce – wariant 3a.

POTENCJALNE KONFLIKTY SPOŁECZNE

Wariant 0

W mieście krzyżują się drogi tranzytowe krajowe nr 61 i 65, po których odbywa się ruch międzynarodowy. Drogi te łączą kierunki z Warszawy, Białegostoku, Elku i Augustowa. Kierunek do Augustowa prowadzi do przejść granicznych w Ogrodnikach i Budzisku. Kierunek do Elku prowadzi do przejścia granicznego w Gołdapi.

Zdecydowane protesty mieszkańców miasta i żądania wyeliminowania ruchu tranzytowego z obszaru Grajewa i degradację stanu technicznego i użytkowego dróg wywołuje postępujące obciążenie dróg wynikające:

- ♦ ze wzrostu stopnia motoryzacji w regionie (wskaźnik motoryzacji 150 -250 samochodów osobowych na 1000 mieszkańców - zależnie od standardu środowiska),
- ♦ z gwałtownego wzrostu transportu ciężkiego w mieście (dotyczący głównie trasy nr 61),
- ♦ ze wzrostu ruchu turystycznego związanego z obecnością atrakcyjnych terenów w północno - wschodniej części kraju oraz przejściami granicznymi.

Obwodnica w ciągu drogi nr 61

Wariant 2 przecina zabudowę wsi Koszarówka, co może być przyczyną protestów.

Obwodnica w ciągu drogi nr 65

Potencjalne konflikty mogą dotyczyć wariantu 2b, który zbliża się do zabudowy wsi Koszarówka oraz osiedli mieszkaniowych w mieście Grajewie.

Protesty może wywołać prowadzenie trasy w pobliżu ogródków działkowych, jako zakłócenie dotychczasowych warunków rekreacji a także ingerencja w środowisko.

Poprowadzenie trasy w dolinie rzeki Elk, pomiędzy korytem a miastem stworzy barierę w dostępie do potencjalnych terenów rekreacyjnych.

5) Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego do 2010 roku

Główne problemy, z jakimi boryka się województwo podlaskie to wysokie bezrobocie oraz niedostosowanie potencjału ludzkiego do aktualnych potrzeb rynku pracy. Dlatego w strategii jednym z podstawowych celów jest „rozwój jakości wykorzystania zasobów ludzkich województwa poprzez przeciwdziałanie bezrobociu, marginalizacji grup społecznych i podniesienie kwalifikacji zawodowych społeczeństwa”. W nawiązaniu do tego celu określone zostały określone dwa priorytety:

Priorytet 3 – Rozwój instytucji i urzędów infrastruktury społecznej o zasięgu i znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym w dziedzinie zdrowia, opieki społecznej i kultury oraz podwyższenia w ten sposób rangi i pozycji ośrodków regionalnych województwa i jego integracji wewnętrznej. Priorytet ten dotyczy bezpośrednio warunków życia i rozwoju mieszkańców oraz określa istotne kierunki z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej.

Priorytet 6 – Rozwój ogólnodostępnego systemu edukacji w tym ustawicznego kształcenia kadr, dostosowanego do potrzeb regionu. Działania określone w ramach tego priorytetu dotyczą przede wszystkim umożliwienia mieszkańcom regionu pozyskanie nowych i atrakcyjnych umiejętności i kwalifikacji na wszystkich poziomach kształcenia.

6) Strategia Rozwoju Miasta Grajewa na lata 2007- 2015

Rada Miasta Grajewa przyjęła uchwałę w sprawie „Strategii Rozwoju Miasta Grajewa na lata 2007- 2015” wraz z „Wieloletnim Planem Inwestycyjnym Strategii Rozwoju Miasta Grajewa w latach 2007-2015”. Badania, które poprzedzały przygotowanie projektu Strategii zostały wykonane jeszcze w czerwcu 2007 roku. Ankieta trafiła wówczas do ok. tysiąca osób, dokładnie 449 uczniów szkół średnich oraz 507 dorosłych mieszkańców miasta. Projekt Strategii opracowywał Zespół Badawczego Centrum Wspierania Rozwoju Gospodarczego i Społecznego (autorzy: Ewa Glińska, Norbert Brzostowski oraz Urszula Wojszel).

„Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Grajewa” została przyjęta uchwałą Rady Miasta w 2001 roku. Dokument ten był rezultatem wspólnej pracy grupy konsultantów oraz

mieszkańców miasta, członków Rady, instytucji i liderów, którzy w okresie od maja do września 2001 roku uczestniczyli w kolejnych etapach prac nad Strategią. Zgodnie z intencją autorów dokumentu, „Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Grajewa” była właściwie pierwszym dokumentem, który pozwolił spojrzeć na gminę całościowo, ukierunkować jej rozwój w perspektywie kilkunastu lat, a także umożliwił planowanie poszczególnych przedsięwzięć i inwestycji

Podobny dokument, opracowany na lata 2001 -2010, pt. „Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Grajewa” został przyjęty uchwałą Rady Miasta jeszcze w 2001 roku. Władze Grajewa obecnej kadencji podjęły decyzję o konieczności aktualizacji zapisów w strategii i opracowaniu nowego dokumentu pt. „Strategia Rozwoju Miasta Grajewa na lata 2007-2015”. Opracowanie strategii było wynikiem wspólnej pracy grupy konsultantów oraz mieszkańców miasta, członków Rady, instytucji i liderów, którzy w okresie od maja do września 2001 roku uczestniczyli w kolejnych etapach prac. „Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Grajewa” była właściwie pierwszym dokumentem, który pozwolił spojrzeć na gminę całościowo, ukierunkować jej rozwój w perspektywie kilkunastu lat, a także umożliwił planowanie poszczególnych przedsięwzięć i inwestycji.

Opracowanie nowego dokumentu strategii było poprzedzone badaniami dorosłych mieszkańców Grajewa, a także młodzieży zamieszkującej nasze miasto.

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.
Program rewitalizacji centrum Grajewa jest zgodny z w.w. dokumentem.

8) 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 wnętrz 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,
- ✓ Kielczewski 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.