

UCHWAŁA NR XX/234/04
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 31 marca 2004 roku

w sprawie przyjęcia „Programu rewitalizacji zabytkowych kamienic śródmieścia Suwałk, stanowiących własność komunalną.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, z 2003 r. Nr 214, poz. 1806, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568) Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się “Program rewitalizacji zabytkowych kamienic śródmieścia Suwałk stanowiących własność komunalną”, będący załącznikiem do niniejszej uchwały, z aktualną preferencją wariantu mieszanego określonego w dziale 4.1.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Suwałkach

Mieczysław Jurewicz

Załącznik
do uchwały nr XX/234/04 Rady
Miejskiej w Suwałkach z dnia
31 marca 2004 roku

PROGRAM REWITALIZACJI ZABYTKOWYCH KAMIENIC W ŚRÓDMIEŚCIU SUWAŁK

i. STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ KOMUNALNĄ

S U W A Ł K I marzec 2 0 0 4

Zawartość

1.Wprowadzenie.....	s.3
2.Cele i zakres programu rewitalizacji.....	s.4
2.1. Cele programu.....	s.4
2.2.Obszar rewitalizacji.....	s.5
2.3.Zasoby mieszkaniowe i usługowe.....	s.10
2.4.Zagrożenia dotyczące obszaru rewitalizacji.....	s.11
3.Wytyczne do programu rewitalizacji.....	s.12
4. Etapy i warianty rewitalizacji śródmieścia Suwałk.....	s.14
4.1.Warianty programu rewitalizacji śródmieścia Suwałk	s.14
4.2.Analiza ekonomiczna i rzeczowa wariantów (Analiza SWOT).....	s.15
4.3. Etapy realizacji programu (Aktywizacja wybranych obszarów).....	s.18
4.4. Zestawienie kosztów i mechanizm finansowania programu rewitalizacji ..	s.18
4.5.Etap pierwszy – lata 2004 – 2006.....	s.20
4.6.Etap drugi – lata 2007 – 2015.....	s.21
5.System wdrażania i partycypacja społeczna w programie rewitalizacji.....	s.23
5.1.System wdrażania.....	s.25
6.Wnioski końcowe.....	s.26

1. Wprowadzenie.

Program rewitalizacji określa działania w obrębie grupy kamienic stanowiących własność komunalną i administrowanych przez ZBM, które są zlokalizowane na terenie zespołu urbanistycznego śródmieścia Suwałk wpisanego do rejestru zabytków.

Obszar śródmieścia jest w stanie kryzysu, rozumianego jako zespół niepożądanych, destrukcyjnych procesów w sferze przestrzennej, społecznej i ekonomicznej, który spowodował trwałą degradację tej części Suwałk. Stąd konieczność wprowadzenia programu rewitalizacji.

Potrzeba rewitalizacji wynika z deficytu prac remontowych i związanego z nim wysokiego stopnia dekapitalizacji śródmieścia Suwałk. Wiąże się to również z degradacją społeczną i upadkiem ekonomicznym. Potrzeba zmiany tej sytuacji wymaga pilnego zorganizowania kompleksowej interwencji prowadzonej na terenie najstarszej części miasta. Indywidualne inicjatywy inwestorskie w takiej sytuacji są mało skuteczne i nieopłacalne. Skoncentrowanie wysiłków jedynie na problemach utrzymania substancji poszczególnych budynków nie przyczyni się do ożywienia zdegradowanego obszaru śródmiejskiego. Władze miasta poprzez program rewitalizacji chcą zainicjować aktywizację lokalnej społeczności.

Historyczne śródmieście Suwałk, z dobrze zachowanym dziewiętnastowiecznym układem przestrzennym i klasycystyczną zabudową głównej arterii komunikacyjnej miasta - ulicą Kościuszki oraz przylegającym do niej otoczenia Parkiem im. Konstytucji 3. Maja, należy do nielicznych tego typu zespołów w Polsce. W obrębie historycznego śródmieścia skupiają się też budynki o najbogatszej historii, związane z ważnymi wydarzeniami w dziejach miasta. Budynki na terenie śródmieścia pochodzą z XIX i XX wieku. Znaczącą rolę w kształtowaniu zabudowy Suwałk odegrali wybitni architekci doby polskiego klasycyzmu – Piotr Aigner, Henryk Marconi, Antoni Corrazzi; sekundował im miejscowy architekt Karol Majerski. Historyczne i kulturowe nawarstwienia zabudowy złożyły się na obecny kształt i architektoniczną oprawę miasta.

Obiekty zabytkowe rozlokowane w śródmieściu stanowią zwarte pierzeje uliczne, których wyróżniającą się dominantą pod względem ilości, jak i wartości historycznej jest ulica

Kościuszki. Przeważa zabudowa murowana o dwóch kondygnacjach z przykryciem dachami dwuspadowymi. Na ulicy Kościuszki oraz wokół Parku Konstytucji 3. Maja (ul. Mickiewicza, Hamerszmita, Pl. Piłsudskiego i Placu Wolności) rozlokowane są budynki najstarsze, z pierwszej połowy XIX wieku, o formach klasycystycznych.

2. Cele i zakres programu rewitalizacji.

Problem rewitalizacji zabudowy stanowiącej własność komunalną zarządzaną przez Zarząd Budynków Mieszkalnych może być rozwiązany w ramach kompleksowego programu, który musi objąć równocześnie remonty i modernizację zasobów mieszkaniowych, rewaloryzację obiektów zabytkowych i działania zmierzające do ożywienia społecznego i gospodarczego obszaru całego śródmieścia lub wybranych kwartałów zabudowy śródmieścia. W opracowaniu zostały wskazane wariantowe propozycje prowadzenia rewitalizacji.

Rewitalizacja musi być powiązana ze strategią rozwoju Suwałk oraz priorytetem, jakim jest zachowanie cennej zabytkowej zabudowy śródmieścia.

2.1. Cele programu.

Celem programu rewitalizacji budynków stanowiących własność komunalną jest:

- modernizacja i rewaloryzacja budynków,
- polepszenie warunków życia mieszkańców w budynkach objętych programem,
- gospodarcze ożywienie śródmieścia Suwałk,
- ochrona wartości zabytkowych i zachowanie krajobrazu kulturowego śródmieścia Suwałk,
- ekonomizacja zarządzania budynkami komunalnymi,
- ograniczenie skutków bezrobocia na terenie miasta poprzez prace wykonywane w ramach programu rewitalizacji.

Cele programu rewitalizacji są powiązane z celami strategii rozwoju miasta Suwałk.

Pięć celów strategicznych pokrywa się w pełni z oczekiwaniami władz miasta, jakie wiążą się z wprowadzeniem programu rewitalizacji.

Tymi celami są:

- modernizacja i poprawa infrastruktury technicznej; śródmieście Suwałk nie ma pełnego uzbrojenia w podstawowe instalacje; najpoważniejszym problemem jest brak instalacji

sanitarnych, przestarzała instalacja elektryczna oraz ogrzewanie za pomocą pieców (pierwszy cel strategii),

- tworzenie warunków do rozwoju gospodarczego, w tym turystyki; wiąże się to ściśle z przygotowaniem śródmieścia do przyjęcia takiej roli (drugi 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 trzeci strategii),
- poprawa warunków życia mieszkańców i stanu bezpieczeństwa publicznego (cel czwarty strategii),
- ochrona zasobów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzeni miejskiej; jest to pochodna czterech pierwszych celów; realizacja tego celu w przypadku dziedzictwa kulturowego ściśle wiąże się z rewaloryzacją obiektów zabytkowych; na środowisko i zasoby przyrodnicze rzutuje system ogrzewania mieszkań w zasobach, ale również rodzaj materiałów, jakie są wbudowane w budynki, np. eternit zawierający włókna azbestowe (cel piąty strategii).

•

2.2.Obszar rewitalizacji/ Określenie obszarów rewitalizacji.

Śródmieście Suwałk ma szczególne znaczenie dla miasta obecnie i w przyszłości dla jego rozwoju. Jest to aktualnie główny obszar koncentracji zainwestowania miejskiego oraz koncentracji głównych funkcji miejskich i regionalnych. Jest on położony korzystnie w stosunku do terenów rozwojowych miasta (tj. Osiedla Północ oraz osiedli domów jednorodzinnych i szeregowych).

Układ urbanistyczny miasta skłania do analizowania zabudowy w ramach poszczególnych kwartałów. W obrębie poszczególnych kwartałów dokonano analizy podstawowych elementów zagospodarowania terenu opracowywanego śródmieścia rzutujących na wartości zabytkowe i kulturowe.

Teren śródmieścia Suwałk został podzielony na 22 kwartały, aby ułatwić analizowanie tego obszaru dla potrzeb programu rewitalizacji. Działania rewitalizacyjne są skoncentrowane przede wszystkim na obiektach kubaturowych. Obiekty zostały omówione w zestawieniu tabelarycznym dla poszczególnych kwartałów. Konieczne są również działania w przestrzeni ogólnodostępnej, takiej jak drogi, place, skwery itp.

Podział na kwartały przedstawia się następująco ¹:

Kwartał nr 1.(obejmuje jedynie Park im. Konstytucji 3. Maja; jest zamknięty ulicami Pl.Piłsudskiego, Kościuszki, ul.Mickiewicza, ul.Hamerszmita). Brak zabudowy objętej opracowaniem.

Kwartał nr 2 (zamknięty ulicami: Kościuszki, Mickiewicza, rzeką Czarną Hańczą);

Lp.	Nazwa nieruchomości, nr policyjny	Własność	Lokale użytkowe	Ilość mieszkań	Liczba mieszkańców	Nr Rej. Zab.	Koszty Remonty w tys. zł.	Stan techniczny	Uwagi
1.	Kościuszki 3	Prywatny w zarządzie ZBM	-	5	24	-		zły	
2.	Kościuszki 13	Komunalna		3	5		255,9	dostateczny	
3.	Kościuszki 15 B	Komunalna		-	-			zły	
4.	Kościuszki 17	Komunalna	1	-	-		-	zły	do rozbiórki
5.	Kościuszki 39	Wspólnota		3	10	144		dostateczny	
6.	Kościuszki 43	Wspólnota		5	21	141		dostateczny	
7.	Kościuszki 45	Komunalna		-	-	223	1059	dobry	bud. użytkowy
8.	Kościuszki 45 A	Wspólnota	-	3	10	-	200	dostateczny	wykupić własność prywatną 1 mieszkanie
9.	Kościuszki 51	Wspólnota		10	25		1084,0	dobry	włączyć do zespołu ratusza; wykupić własność prywatną

Kwartał nr 3 (zamknięty ulicami: Hamerszmita, Kamedulską i Gałaja);

Lp.	Nazwa nieruchomości, nr policyjny	Własność	Lokale użytkowe	Ilość mieszkań	Liczba mieszkańców	Nr Rej. Zab.	Koszty Rem. w tys. zł.	Stan techniczny	Uwagi
10	Hamerszmita 2A	Komunalna	-	2	10	-	0	Zły	do rozbiórki
11	Hamerszmita 5	Wspólnota		5	12	1045	420	dostateczny	

Kwartał nr 4 (zamknięty ulicami: Pl.Piłsudskiego, E. Plater, Sikorskiego i Kościuszki),

Lp.	Nazwa nieruchomości, nr policyjny	Własność	Lokale użytkowe	Ilość mieszkań	Liczba mieszkańców	Nr Rej. Zab.	Koszty Rem. w tys. zł.	Stan techniczny	Uwagi
13.	E Plater 6	Komunalna	-	7	23	-	0	zły	do rozbiórki
14.	E Plater 6A	Komunalna	-	6	29	385	648	dostateczny	
15.	E Plater 14	Komunalna	-	2	4		300	dostateczny	
16.	E Plater 43	Wspólnota	-	10	35		480	dobry	
17.	Kościuszki 55	Wspólnota	6	9	23	135	900	dostateczny	
18.	Kościuszki 57	Wspólnota	2	12	29	134	750	dostateczny	
19.	Kościuszki 65	Wspólnota	-	16	46	128	750	dostateczny	
20.	Kościuszki 69 A	Komunalna	-	2	3		250	dostateczny	
21.	Kościuszki 83 B	Komunalny	1				120	dostateczny	lokal użytkowy
22.	Kościuszki 91	Wspólnota		9	30	252	750	dostateczny	
23.	Kościuszki 97	Komunalna	2	7	29	232	468	dostateczny	

Kwartał nr 5 (zamknięty ulicami: Kościuszki, Dwernickiego, Noniewiczza i Chłodną).

Lp.	Nazwa nieruchomości, nr policyjny	Własność	Lokale użytkowe	Ilość mieszkań	Liczba mieszkańców	Nr Rej. Zab.	Koszty Rem. w tys. zł.	Stan techniczny	Uwagi
24.	Chłodna 1A	Komunalna		1	1		0	zły	do rozbiórki
25.	Kościuszki 76	Wspólnota	7	6	14	123	1200	dostateczny	

¹ Podział na kwartały jest pokazany na załączniku graficznym.

26.	Kościuszki 78	Komunalna	3	8	34	122	1170	dostateczny	
27.	Kościuszki 78 A	Komunalna		2	5		200	Dostateczny	
28.	Kościuszki 82	Komunalna	11	9	61	120	2367	dostateczny	
29.	Kościuszki 82 A	Komunalna		4	17		300	zły	do rozbiórki
30.	Kościuszki 82 C	Komunalna		5	27		320	zły	do rozbiórki
31.	Kościuszki 84	Komunalna	2	6	11	119	873	dostateczny	
32.	Komunalna 84 A	Komunalna		4	13		300	dostateczny	
33.	Kościuszki 86	Wspólnota	2	3	4	118	867	dostateczny	
34.	Kościuszki 86 A	Wspólnota		4	11		300	dostateczny	
35.	Kościuszki 86 B	Wspólnota		2	6		200	dostateczny	
36.	Kościuszki 88	Komunalna	1	5	22		850	dostateczny	
37.	Kościuszki 90	Komunalna	1	7	18	116	981	dostateczny	
38.	Kościuszki 90 A	Komunalna		2	6		320	dostateczny	do rozbiórki
39.	Kościuszki 92	Komunalna	2	5	7	115	500	dostateczny	
40.	Kościuszki 96	Komunalna	2	11	32	373	1341	dostateczny	
41.	Kościuszki 108	Komunalny	2	-	-	108		zły	prywatny
42.	Noniewiczza 81	Wspólnota	2	11	28		500	dostateczny	
43.	Noniewiczza 87	Komunalna	5	3	10	828	912	dostateczny	

Kwartał nr 6 (zamknięty ulicami: Kościuszki, Waryńskiego, Noniewiczza i Chłodną).

Lp.	Nazwa nieruchomości, nr policyjny	Własność	Lokale użytkowe	Ilość mieszkań	Liczba mieszkańców	Nr Rej. Zab.	Koszty Rem. w tys. zł.	Stan techniczny	Uwagi
44.	Kościuszki 62A	Komunalna		5	21		378	zły	do rozbiórki
45.	Kościuszki 66	Komunalna	2	3	8	127	861	dostateczny	
46.	Kościuszki 66 A	Komunalna		8	30		700	dostateczny	
47.	Kościuszki 68	Komunalna	2	20	50	125	1701	dostateczny	
48.	Kościuszki 70	Komunalna		14	63	124	1080	dostateczny	
49.	Kościuszki 70 A	Komunalna		6	22		500	dostateczny	
50.	Chłodna 6	Komunalna	3	6	14	212	936	dostateczny	
51.	Chłodna 8	Komunalna	2	-	-		126	dostateczny	
52.	Chłodna 12	Komunalna	1	3	6		210	dostateczny	
53.	Chłodna 14	Komunalna	1	8	23	210	1320	dostateczny	
54.	Chłodna 16	Wspólnota	3	9	27	374	1100	dostateczny	
55.	Noniewiczza 55 A	Komunalna		3	9		180	dostateczny	
56.	Noniewiczza 59	Komunalna	1	3	5	241	374	dostateczny	
57.	Noniewiczza 61	Komunalna	1	3	11		321	dostateczny	
58.	Noniewiczza 63	Komunalna	2	5	13	199	598	dostateczny	
59.	Noniewiczza 65	Komunalna	3	5	8	200	741	dostateczny	
60.	Noniewiczza 65A	Komunalna		2	3		189	dostateczny	
61.	Waryńskiego 1	Komunalna	4	8	21		580	dostateczny	
62.	Waryńskiego 1 A	Komunalna	-	9	35		609	dostateczny	
63.	Waryńskiego 1 B	Komunalna	-	1	3		100	zły	
64.	Waryńskiego 1 C	Komunalna		5	18		700	dostateczny	
65.	Waryńskiego 3	Komunalna		6	16		456	dostateczny	
66.	Waryńskiego 9	Komunalna	2	8	24		1278	dostateczny	
67.	Waryńskiego 9A	Komunalna		2	9		200	zły	
68.	Waryńskiego 11	Komunalna	1	19	51	99	1404	dostateczny	

Kwartał nr 7 (zamknięty ulicami: Kościuszki, Waryńskiego, Noniewiczza i Wigierską; przecina go ulica Wesola).

Lp.	Nazwa nieruchomości, nr policyjny	Własność	Lokale użytkowe	Ilość mieszkań	Liczba mieszkańców	Nr Rej. Zab.	Koszty Rem. w tys. zł.	Stan techniczny	Uwagi
68.	Kościuszki 16	Wspólnota		10	42	248	650	dostateczny	
69.	Kościuszki 18	Komunalna		9	58	152	1138,0	dostateczny	
70.	Kościuszki 20	Komunalna		12	41	150	1156,0	dostateczny	
71.	Kościuszki 26	Wspólnota		7	18	148		dostateczny	
72.	Kościuszki 28	Komunalna	1	2	2		1503,0	dostateczny	
73.	Kościuszki 34	Wspólnota		24	80		500	dostateczny	
74.	Kościuszki 42	Wspólnota		8	21	142	650	dostateczny	
75.	Kościuszki 44	Wspólnota	2	4	17	140	650	dostateczny	

76.	Kościuszki 44 A	Wspólnota		12	47		600	dostateczny	
77.	Kościuszki 46	Wspólnota	1	9	30	139	650	dostateczny	
78.	Wesoła 8	Komunalna		2	2		132	zły	
79.	Wesoła 10	Wspólnota		12	32		450	dostateczny	
80.	Wesoła 13	Komunalna		1				dostateczny	
81.	Wesoła 28	Komunalna		3	15	247	246	Dostateczny	
82.	Wesoła 30	Komunalna		14	35		660	dostateczny	
83.	Wesoła 17	Wspólnota		9	24	314	1413	dostateczny	
84.	Wigierska 1	Komunalna		5	21	208	358,2	dostateczny	
85.	Wigierska 3	Wspólnota		12	39	851	1002,0	dostateczny	
86.	Noniewiczza 21	Komunalna		3	7		330	dostateczny	
87.	Noniewiczza 25	Komunalna		7	25		0	zły	Do rozbiórki?
88.	Noniewiczza 29	Komunalna	1	8	25		910,2	dostateczny	
89.	Noniewiczza 31	Komunalna		3	9	233	861	dostateczny	
90.	Noniewiczza 41	Komunalna		7	18	234	708,0	dostateczny	
91.	Noniewiczza 43	Komunalna		5	13	235	475,1 t	dostateczny	
92.	Noniewiczza 43 A	Komunalna		4	10		244,0	dostateczny	
93.	Noniewiczza 45	Komunalna		4	18		314,9	dostateczny	
94.	Waryńskiego 4	Komunalna		6	17	100	330	dostateczny	
95.	Waryńskiego 6	Komunalna		5	8		340	dostateczny	

Kwartał nr 8 (zamknięty ulicami: Kościuszki, Noniewiczza, Wigierską i rzeką Czarną Hańczą).

Lp.	Nazwa nieruchomości, nr policyjny	Własność	Lokale użytkowe	Ilość mieszkań	Liczba mieszkańców	Nr Rej. Zab.	Koszty Rem. w tys. zł.	Stan techniczny	Uwagi
96.	Wigierska 2	Komunalna		9	31	101	714	zły	
97.	Noniewiczza 3	Komunalna	2	3	13		340	dostateczny	
98.	Noniewiczza 7	Komunalna		3	6	382	168	zły	
99.	Noniewiczza 9	Komunalna		3	16		230	zły	

Kwartał nr 9 (zamknięty ulicami: Mickiewicza, Bakalarzewska i rzeką Czarną Hańczą. Brak zabudowy objętej opracowaniem;

Kwartał nr 10 (zamknięty ulicami: Mickiewicza, Bakalarzewska, Gałaja i Hamerszmita).

Lp.	Nazwa nieruchomości, nr policyjny	Własność	Lokale użytkowe	Ilość mieszkań	Liczba mieszkańców	Nr Rej. Zab.	Koszty Rem. w tys. zł.	Stan techniczny	Uwagi
100.	Gałaja 13	Komunalna		2	7	216	120	zły	

Kwartał nr 11 (zamknięty ulicami: Bakalarzewska, Gałaja, Sikorskiego i rzeką Czarną Hańczą).

Lp.	Nazwa nieruchomości, nr policyjny	Własność		Ilość mieszkań	Liczba mieszkańców	Nr Rej. Zab.	Koszty Rem. w tys. zł.	Stan techniczny	Uwagi
101.	Gałaja 23	wspólnota		10	19	162	320	dostateczny	
102.	Gałaja 53	Komunalna		5	12	221	273	dostateczny	
103.	Bakalarzewska 2	Komunalna		5	12	167	234	dostateczny	
104.	Bakalarzewska 8			4	9		387	dostateczny	

Kwartał nr 12 (zamknięty ulicami: Kamedulską, Gałaja, Sikorskiego i E. Plater). Brak zabudowy objętej opracowaniem.

Kwartał nr 13 (zamknięty ulicami: Sikorskiego i E. Plater oraz rzeką Czarną Hańczą; od północy zamyka go linia umowna strefy ochrony konserwatorskiej). Brak zabudowy objętej opracowaniem.

Kwartał nr 14 (zamknięty ulicami: Sikorskiego, E. Plater i Kościuszki; od północy zamyka go linia umowna strefy ochrony konserwatorskiej).

Lp.	Nazwa nieruchomości, nr policyjny	Własność	Lokale	Ilość mieszkań	Liczba mieszkańców	Nr Rej. Zab.	Koszty Rem. w tys. zł.	Stan techniczny	Uwagi
105.	Kościuszki 101					1840		dostateczny	szpital
106.	Kościuszki 101 A					1840		dostateczny	szpital

Kwartał nr 15 (jest zamknięty ulicami: Żeromskiego, Noniewicza, Dwernickiego i Kościuszki; od północy zamyka go linia umowna strefy ochrony konserwatorskiej).
Brak zabudowy objętej opracowaniem.

Kwartał nr 16 (jest zamknięty ulicami: Noniewicza, Dwernickiego i Sejneńską; od wschodu zamyka go linia umowna strefy ochrony konserwatorskiej).

Lp.	Nazwa nieruchomości, nr policyjny	Własność	Lokale użytkowe	Ilość mieszkań	Liczba mieszkańców	Nr Rej. Zab.	Koszty Rem. w tys. zł.	Stan techniczny	Uwagi
107.	Sejneńska 3	Wspólnota	3	6	16	160	520	dostateczny	
108.	Sejneńska 5	Wspólnota	3	3	3	205	420	Zły	
109.	Sejneńska 7	Komunalna	2	1	4	206	594	zły	

Kwartał nr 17 (jest zamknięty ulicami: Noniewicza, Waryńskiego, Konopnickiej i Sejneńską);

Lp.	Nazwa nieruchomości, nr policyjny	Własność	Lokale użytkowe	Ilość mieszkań	Liczba mieszkańców	Nr Rej. Zab.	Koszty Rem. w tys. zł.	Stan techniczny	Uwagi
110.	Konopnickiej 3A	Komunalna		4	10		-	Dobry	
111.	Konopnickiej 5A	Komunalna		4	6		612	Dobry	
112.	Krótką 4	Komunalna	3	6	9		768	dostateczny	
113.	Krótką 8	Komunalna	3	8	25	202	930	dostateczny	
114.	Krótką 10	Komunalna	1	7	22	158	360	dostateczny	
115.	Noniewicza 28 a	komunalna		1	8		200	zły	do rozbiórki
116.	Noniewicza 28	Komunalna	1	6	13	105	305	dostateczny	

Kwartał nr 18 (jest zamknięty ulicami: Waryńskiego, Konopnickiej, Sejneńską i 1. Maja; od wschodu biegnie linia umowna strefy ochrony konserwatorskiej). Brak zabudowy objętej opracowaniem. Budynki wspólnotowe Konopnickiej 4, 6, 10a, 14 ogółem mieszkań 36 w tym gminy miejskiej 25.

Kwartał nr 19 (jest zamknięty ulicami: Waryńskiego, Noniewicza, Ciesielską i 1. Maja; od wschodu biegnie linia umowna strefy ochrony konserwatorskiej).

Lp.	Nazwa nieruchomości, nr policyjny	Własność		Ilość mieszkań	Liczba mieszkańców	Nr Rej. Zab.	Koszty Rem. w tys. zł.	Stan techniczny	Uwagi
117.	Ciesielska 6	Komunalna		2	8		99	dostateczny	
118.	I Maja 18	Komunalna		4	11		252	dostateczny	
119.	I Maja 20	Komunalna		4	13		408	dostateczny	

Kwartał nr 20 (jest zamknięty ulicami: Wigierską, Noniewicza, Ciesielską i 1. Maja; od wschodu biegnie linia umowna strefy ochrony konserwatorskiej).

Lp.	Nazwa nieruchomości, nr policyjny	Własność	Lokale użytkowe	Ilość mieszkań	Liczba mieszkańców	Nr Rej. Zab.	Koszty Rem. w tys. zł.	Stan techniczny	Uwagi
120.	1. Maja 28	Komunalna		6	27		270	dostateczny	
121.	1. Maja 30	komunalna		6	23		210	dostateczny	
122.	Wigierska 19A	Wspólnota		5	31		490	dostateczny	
123.	Wigierska 25	Komunalna		2	8		175	zły	
124.	Ciesielska 3	Komunalna		4	9		195	dostateczny	
125.	Ciesielska 5	Wspólnota		8	25		420	dostateczny	
126.	Ciesielska 5 A	Wspólnota		7	23		420	dostateczny	
127.	Ciesielska 9	Wspólnota		10	24		420	dostateczny	
128.	Ciesielska 9A	Wspólnota		4	9		420	dostateczny	
129.	Ciesielska 9 B	Wspólnota		6	23		420	dostateczny	
130.	Ciesielska 13	Wspólnota		3	6		300	dostateczny	
131.	Ciesielska 15	Wspólnota	1	4	13		325	dostateczny	

Kwartał nr 21 (jest zamknięty ulicami: Wigierską, Noniewiczza, 1. Maja oraz rzeką Czarną Hańczą). Brak zabudowy objętej opracowaniem.

Kwartał 22 (to obszar po wschodniej stronie ulicy 1. Maja). Brak zabudowy objętej opracowaniem.

2.3.Zasoby mieszkaniowe i usługowe .

W 131 budynkach zlokalizowanych na terenie objętym programem rewitalizacji znajduje się 110 lokali użytkowych, 790 mieszkań, w których mieszka około 2400 osób. Statystycznie na jedno mieszkanie komunalne lub zarządzane przez ZBM przypadają 3 osoby. Na jedną osobę przypada średnio 14 metrów kwadratowych powierzchni użytkowej. W części budynków w parterach znajdują się lokale usługowe (w 40% budynków są takie lokale). Budynki objęte programem rewitalizacji są rozmieszczone nierównomiernie w kwartałach zabudowy. Najwięcej budynków znajduje się w kwartałach 5,6 i 7 . Kwartały te znajdują się w centralnej części śródmieścia. Tutaj też ilość problemów jest największa. Objęcie rewitalizacją wszystkich komunalnych kamienic w tych kwartałach w sposób decydujący wpłynie na dalsze funkcjonowanie śródmieścia. W takich kwartałach jak: 1, 9, 12, 13, 14, 15, 18, 21 i 22, nie ma budynków komunalnych objętych programem rewitalizacji. Czynniki uzyskiwany z lokali mieszkalnych nie pozwala na odtwarzanie niszczonej substancji. Administrowanie zabytkowymi budynkami przez instytucje komunalne, jak pokazała dotychczasowa praktyka, jest trudne. Nakłady finansowe i wysiłek związany z zarządzaniem tą substancją powinny być zredukowane.

ZBM zarządza również budynkami, które należą do wspólnot mieszkaniowych lub posiadają nieuregulowany stan prawny (prywatnie zarządzane przez ZBM). Taka sytuacja, jak również brak możliwości pozyskiwania na tego typu budynki środków strukturalnych z Unii Europejskiej wymusza wyłączenie ich z programu rewitalizacji. Oznacza to ograniczenie

programu rewitalizacji jedynie do 83 kamienic z grupy 131 budynków zlokalizowanych na rewitalizowanym terenie.

Program rewitalizacji obejmie 83 kamienic komunalnych, w których zlokalizowanych jest 72 lokale użytkowych i 458 lokale mieszkalnych. Zamieszkuje w nich 1500 osób.

2.4. Zagrożenia dotyczące obszaru rewitalizacji.

Zagrożenia dla strefy śródmiejskiej Suwałk dotyczą dwóch najważniejszych elementów kształtujących przestrzeń kulturową – materialnych obiektów tworzących krajobraz kulturowy oraz ludzi współtworzących tę przestrzeń. Analiza elementów substancji budowlanej pozwala określić pragmatykę działania, która może poprawić jej stan techniczny. Jednak pięć celów zawartych w strategii miasta Suwałki nie może być realizowanych bez rozstrzygnięć w sferze społecznej.

Określając ogólnie możliwości realizacji strategii, trzeba wiedzieć, że obszar śródmieścia jest w *stanie kryzysu*, który należy rozumieć jako zespół niepożądanych, destrukcyjnych procesów w sferze przestrzennej, społecznej i ekonomicznej. Stan kryzysu spowodował trwałą degradację znacznej części śródmieścia Suwałk.

Zabytkowe zasoby śródmieścia stanowią ważny czynnik wpływający na charakter miasta; oddziałują na świadomość mieszkańców obszarów poza śródmieściem. Powinny być atutem w strategii rozwoju miasta.

Struktura mieszkań pod względem konstrukcji: konstrukcję murowaną posiada 41,2 % zasobów, konstrukcję drewnianą posiada 4,0 % zasobów, konstrukcję mieszaną posiada 28,1 % zasobów, konstrukcję prefabrykowaną posiada zaledwie 26,7 % zasobów. W zasobach komunalnych mieszkania są wyposażone skromnie w media. Większość z nich ma łazienkę i toalety (ubikacje), jednak nie ma w nich centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody. Są to mieszkania zlokalizowane w śródmiejskiej części Suwałk, wybudowane przede wszystkim przed rokiem 1945. Prowadzona od kilkunastu lat modernizacja ciepłownictwa w mieście przewiduje stopniową likwidację ogrzewania piecowego i podłączenie kolejnych budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Drugim ograniczeniem stojącym na drodze realizacji celu generalnego i celów strategicznych jest również stan bezpieczeństwa publicznego na terenie miasta. Jednym z negatywnych skutków transformacji ekonomicznej, jaka dokonuje się od końca lat 80 –tych XX wieku, jest wzrastająca liczba różnego typu przestępstw i wykroczeń. Przyczyn ogólnego wzrostu liczby przestępstw należy upatrywać w dużym bezrobociu istniejącym na terenie

miasta, jak również wzroście demoralizacji społeczeństwa i narastającym problemie alkoholizmu, wynikających ze zubożenia i ogólnego niezadowolenia społecznego.

3. Wytyczne do programu rewitalizacji².

Przyjmując za naczelną zasadę zachowanie zabytkowej zabudowy oraz ukształtowanego historycznie układu urbanistycznego, konieczne jest przyjęcie wytycznych konserwatorskich.

Należy przyjąć zasady generalne dotyczące wytycznych architektoniczno-budowlanych dla rewitalizowanych obiektów kubaturowych na obszarze śródmieścia:

- budynki zdekapitalizowane nie posiadające żadnych wartości architektonicznych muszą być wyburzone,
- w miarę możliwości należy przywracać dawny (oryginalny) wygląd budynków,
- partery budynków wzdłuż ulic głównych należy adaptować na cele użytkowe,
- zmiana funkcji budynku musi honorować zabytkowy charakter budynku,
- w przypadku przekształceń parterów budynków mieszkalnych na potrzeby usługowe, nie wolno dopuścić do sytuacji, w której udostępnianie parterów wiązałoby się z koniecznością ingerencji w tereny komunikacji publicznej (konieczność budowy schodów i pochylni na chodnikach),
- należy chronić więźby dachowe przed przekształceniem,
- prace budowlane w budynku muszą być poprzedzone opracowaniem studialnym architektoniczno-konserwatorskim w celu uniknięcia zniszczenia zabytku,
- gęstość zabudowy powinna być ściśle skorelowana z potrzebami ochrony obiektu zabytkowego,
- wysokość budynków zabytkowych może zostać zmieniona jedynie po przeprowadzeniu badań architektoniczno-konserwatorskich, które dadzą taką delegację do prac projektowych,
- ujednoczenie materiałów i technik stosowanych w modernizacji dla budynków objętych ochroną konserwatorską jest koniecznością.

² Podstawą dla opracowanie programu rewitalizacji kamienic komunalnych zlokalizowanych w śródmieściu Suwałk są dwa opracowania: *Studium rewitalizacji zabytkowych kamienic zlokalizowanych w śródmieściu Suwałk* z 2004 oraz *Studium waloryzacji przestrzeni kulturowej zabytkowego zespołu śródmieścia miasta Suwałk metodą wyznaczania wnętr architektoniczno - krajobrazowych* z 2001 roku. Zarysowane w obu studialnych opracowaniach kierunkowe wytyczne ochrony walorów zabytkowych śródmieścia Suwałk oraz analizy o charakterze społeczno-ekonomicznym znalazły swoje odbicie w prezentowanym programie rewitalizacyjnym.

Należy przyjąć następujące zasady dotyczące kształtowania układów przestrzennych śródmieścia:

- 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 planowane przestrzenie publiczne w charakterze historycznym poprzez tworzenie nowych pierzei ulicznych, placów i zespołów zieleni,
- kontynuować procesy przekształceń bloków zabudowy, poprzez wprowadzanie w miejscu dawnych zapleczy gospodarczych nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- wprowadzać do wnętrza kwartałów nowy układ komunikacyjny, który umożliwi komunikację do historycznie ukształtowanych wnętrz przy zamknięciu ruchu kołowego na ulicy Kościuszki i Chłodnej,
- kształtować wnętrza urbanistyczne w oparciu o wzory historyczne.

Rewaloryzacja kamienicy na obszarze śródmieścia 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; żaden z budynków przy ulicy Kościuszki nie ma izolacji, brak izolacji powoduje zawilgocenie ścian, a w jego konsekwencji zagrzybianie budynku,
- wymiana tynków wewnątrz i na zewnątrz; tynki są w bardzo złym stanie, w przypadku tynków zewnętrznych przyczyniło się do tego wielokrotne malowanie farbami o niewielkiej paroprzepuszczalności,
- wymiana zniszczonych elementów więźby dachowej,
- wymiana pokrycia dachowego,

- wyposażenie budynków w pełną infrastrukturę techniczną bądź przygotowanie przyłączy do sukcesywnego wyposażenia w elementy infrastruktury wodno – kanalizacyjnej i ciepłowniczej.

4. Etapy i warianty rewitalizacji śródmieścia Suwałk.

Realizacja programu rewitalizacji śródmieścia Suwałk 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 Suwałk, tj. zakończenie programu w roku 2015.

Program rewitalizacji śródmieścia Suwałk, 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 Suwałk,
- powołanie do życia instytucji rewitalizacji.

Program musi uwzględniać 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.

4.1. Warianty programu rewitalizacji śródmieścia Suwałk.

Programem rewitalizacji musi być objęty cały obszar śródmieścia oraz wszystkie budynki stanowiące własność komunalną. Wdrożenie programu rewitalizacji dla 83 kamienic ma zachęcić właścicieli nieruchomości prywatnych do działań poprawiających stan techniczny budynków oraz ich walory estetyczne. Analizy dotyczące programu rewitalizacji na obszarze śródmieścia Suwałk, gdzie przedmiotem działań byłyby kamienice komunalne, doprowadziły do wyłonienia trzech wariantów. Program rewitalizacji realizowany w latach 2004-2015 mógłby opierać się na jednym z wariantów:

I – Sprzedaż wszystkich zasobów komunalnych w tym też lokali i mieszkań w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych. W ramach programu rewitalizacji zostają sprzedane ok. 83 budynki komunalne i ok. 270 mieszkań w zasobach stanowiących własność wspólnot oraz nieruchomości niezabudowane.

II - Utrzymanie wszystkich zasobów komunalnych – władze miasta utrzymują 83 kamienice, które są systematycznie remontowane, ponadto są wykupywane pojedyncze mieszkania z budynków należących do wspólnot.

III – Mieszany, tj. sprzedaż wybranych kamienic i rewitalizacja pozostałych - ten wariant zakłada różnorodne formy działań. Istotą jego jest elastyczne traktowanie struktury własnościowej, tj. brak założenia podstawowego w zbywaniu lub utrzymaniu mienia komunalnego na obszarze śródmieścia.

4.2. Analiza ekonomiczna i rzeczowa wariantów (Analiza SWOT)

Wybór wariantu programu rewitalizacji jest decyzją ważną dla rozwoju miasta, mającą istotne powiązanie z określonymi warunkami ekonomiczno-społecznymi. Realizacja jednego z trzech wariantów ma przyczyniać się do pokonania kryzysu społecznego, w jakim znajduje się śródmieście.

Wariant I –sprzedaż wszystkich zasobów komunalnych - wdrożenie programu prywatyzacji mienia komunalnego na obszarze śródmieścia wymaga rozpoznania rynku nieruchomości oraz partycypacji społecznej w procesie rewitalizacji.

Z grupy kamienic wskazanych do objęcia programem jedynie 83 z nich potencjalnie mogłyby być przeznaczonych na sprzedaż. Można założyć, że szacunkowa cena sprzedaży jednej z kamienic wyniosłaby 300.000 złotych. Do kasy miasta mogłoby wpłynąć 24.900.000 złotych. Niezależnie od szacunkowej wartości dochodu ze sprzedaży kamienic komunalnych należy pamiętać o przepisach związanych z obrotem zabytkowymi nieruchomościami wpisanymi do rejestru zabytków (w grupie 83 obiektów 39 są wpisane do rejestru zabytków). Zgodnie z przepisami cena kamienicy zabytkowej stanowiącej własność Skarbu Państwa lub komunalną zostaje obniżona o połowę. Dochód ze sprzedaży 83 kamienic może więc wynieść do 20.000.000 złotych.

Jednak konieczne będzie zbudowanie lub pozyskanie lokali zastępczych dla dotychczasowych mieszkańców. Sprzedaż budynków komunalnych z mieszkańcami należy wykluczyć.

Przy założeniu, że zostaną sprzedane 83 kamienice do roku 2015, konieczne byłoby zbudowanie od 600 do 650 mieszkań zastępczych. Liczba osób, które byłyby przeniesione do nowych budynków komunalnych, wynosi 1 500. Konieczne może być zbudowanie 8-9 bloków mieszkalnych, w którym będzie około 70 mieszkań. 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 5-6%.

Analizując dane dotyczące suwalskiego rynku budowlanego, można przyjąć, że średni koszt zbudowania jednego metra kwadratowego mieszkania wynosi 1500 złotych.. Przyjmując dalej, że na jedno mieszkanie komunalne przypadają średnio 3 osoby, to powierzchnia mieszkania wyniesie 40 metrów kwadratowych, stąd koszt budowy mieszkań może wynieść: $500 \times 40 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ zł/ m}^2 = 30.000.000 \text{ złotych}$. Różnica pomiędzy zyskiem ze sprzedaży a kosztami budowy budynków zastępczych wynosi 10.000.000 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 83 kamienic,
- społeczne koszty alokacji dotychczasowych mieszkańców kamienic komunalnych,
- konieczność utrzymania zabytkowych kamienic, które stanowią o charakterze śródmieścia; nowi właściciele mogą dążyć do znaczącej przebudowy lub zburzenia tych obiektów, zagraża to celom założonym w strategii miasta.

Wariant II - utrzymanie i rewitalizacja kamienic komunalnych – władze miasta utrzymują 83 kamienice komunalne, które są systematycznie remontowane, ponadto są wykupywane pojedyncze mieszkania z budynków należących do wspólnot.

Koszty remontu starej substancji, w znacznym stopniu zdekapitalizowanej, są wysokie. Zachowanie zabytkowej formy budynków, detalu, rekonstruowanie elementów zniszczonych zmusza do przyjęcia wyższych kosztów niż budowa nowego obiektu od podstaw. Szacunkowy koszt remontu budynku zbudowanego w połowie XIX wieku o powierzchni użytkowej do 300 metrów kwadratowych może przekraczać 700.000 złotych. Przyjmując, że pracami remontowymi należy objąć co najmniej 83 budynków komunalnych do roku 2015, to koszt tych prac może przekroczyć 50 milionów 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 remont kamienic. Ponadto program rewitalizacji nie może ograniczać się jedynie do remontów lub modernizacji 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. W wyniku prac remontowych 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 – węgiel, drewno oraz śmieci).

Wariant III – mieszany tj. sprzedaż wybranych kamienic i rewitalizacja pozostałych

Ten wariant zakłada przyjęcie wytycznych dotyczących zachowania zabytkowych obiektów na terenie śródmieścia oraz wytycznych odnoszących się do budynków nowo wznoszonych. Zachowanie historycznego układu śródmieścia oraz jego zabytków architektury jest ważnym zadaniem. Krajobraz kulturowy śródmieścia jest istotnym czynnikiem kształtującym tożsamość miejsca dla mieszkańców miasta.

Ten wariant rewitalizacji śródmieścia Suwałk 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 kamienic z własnych lub pozyskanych na ten cel środków,
- określeniu kolejności działań rewitalizacyjnych w poszczególnych kwartałach zabudowy,
- partycypacji społecznej, odnoszącej się do dotychczasowych mieszkańców śródmieścia oraz do nowych inwestorów i użytkowników,
- pozyskaniu dla programu rewitalizacji Suwałk środków finansowych z funduszy Unii Europejskiej,
- aktywnym wpływaniu na zakres i formy działań rewitalizacyjnych na obszarze wybranych kwartałów śródmieścia.

Za przyjęciem III wariantu do realizacji przemawia fakt, iż władze miasta poprzez instytucje rewitalizacji mogłyby elastycznie wpływać na działania w obrębie Śródmieścia. Ponadto władze miasta (instytucje rewitalizacji) sprawowałyby kontrolę nad przemianami krajobrazu miejskiego śródmieścia Suwałk.

Wybór tego wariantu rewitalizacji, może odnieść zakładany efekt rozwoju społeczno-gospodarczego miasta i pogodzić rachunek ekonomiczny z aspektami polepszenia sytuacji bytowej mieszkańców śródmieścia Suwałk.

4.3. Etapy realizacji programu .

Realizacja programu rewitalizacji zabytkowych kamienic stanowiących własność komunalną 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. Władze miasta przygotowały aplikację w ramach programu ERDF, dzięki której w latach 2004-2006 dofinansowana zostałaby rewaloryzacja 7 kamienic. Cele rewitalizacji są powiązane z celami strategii rozwoju miasta, których pułap do realizacji został określony na rok 2015. Biorąc pod uwagę te wskazania rewitalizacja powinna być realizowana w dwóch etapach:

- **Etap pierwszy – lata 2004 – 2006 (prace rewaloryzacyjne grupy 7 kamienic z kwartału V),**
- **Etap drugi – lata 2007 – 2015 (kontynuowanie programu dla pozostałych obiektów komunalnych na terenie śródmieścia).**

4.4. Zestawienie kosztów i mechanizm finansowania programu rewitalizacji

Etapy realizacji programu rewitalizacji na lata 2004 – 2006 muszą być powiązane ze źródłami finansowania planu rozwoju lokalnego. Przyjęcie planu finansowego jest ściśle związane w wybrany sposób programu rewitalizacji. Plan musi uwzględniać środki strukturalne, które mogą wesprzeć program rewitalizacji śródmieścia. Utrzymanie budynków komunalnych o złym stanie technicznym wymaga od miasta Suwałki rosnącego dofinansowania. Utrzymanie obecnego poziomu dofinansowania nie pozwala na odtwarzanie niszczonej 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 pojawi się możliwość korzystania ze środków przewidzianych na rewitalizację obszarów zdegradowanych, finansowanych z Europejskiego Funduszu Rozwoju

Regionalnego (ERDF). Odpowiednie zapisy znalazły się w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego na lata 2004 – 2006.

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.

Spora część budynków na obszarze śródmieścia jest wpisana do rejestru zabytków. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prace rewaloryzacyjne w tych obiektach mogą być dofinansowane z budżetu państwa. Jednak jak pokazuje dotychczasowa praktyka, łatwiej mogą uzyskać takie dofinansowanie osoby prywatne niż jednostki samorządowe.

Środki prywatne wspierające program rewitalizacji mają pochodzić ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych stanowiących własność komunalną. Przyjęcie zasady sprzedaży za symboliczną złotówkę, przy zastrzeżeniu w umowie kupna-sprzedaży obowiązku remontu danego obiektu jest możliwe. Jednak ta metoda ożywienia śródmieścia i przyciągnięcia potencjalnych inwestorów ma kilka poważnych wad. 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 zostały by wyznaczone w opracowywanych planach miejscowych.

4.5. Etap pierwszy – lata 2004 – 2006

Pierwszy etap polegałby na rewaloryzacji wybranych przez ZBM obiektów, przy których prace mogą być sfinansowane ze środków programu ERDF z chwilą akcesji Polski

do Unii Europejskiej. Etap pierwszy oznacza rewaloryzację 7 kamienic komunalnych o powierzchni użytkowej 3485,09 m², przy wschodniej pierzei ulicy Kościuszki tj. Kościuszki 78,78A, Kościuszki 82 Kościuszki 84,84A Kościuszki 88, Kościuszki 90. Ta faza powinna być traktowana jako wstęp do fazy drugiej, niezależnie od wybranego sposobu i wariantu rewitalizacji. To działanie może być przeprowadzone w pierwszej kolejności realizacji programu rewitalizacji, niezależnie nawet od pozyskania środków finansowych programu ERDF.

Szacunkowy koszt remontu budynków komunalnych w tym etapie wyniesie około 10 000 000 złotych. W kamienicach tych zlokalizowanych jest 18 lokali użytkowych i 39 lokali mieszkalnych. Zamieszkuje w nich 120 osób. Konieczna będzie alokacja mieszkańców do lokali zastępczych. Na tym etapie nie zakłada się prywatyzacji rewaloryzowanych budynków. Jednak zasilenie budżetu programu (*miejskiego funduszu rewitalizacji*) może pochodzić ze sprzedaży innych kamienic (kwartał nr 6, 17, 16 lub 18), oraz mieszkań w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Realizacja programu w latach 2004-2006 zakłada podział na trzy fazy.

Pierwsza faza - opracowanie dokumentacji dla potrzeb budowy lub modernizacji lokali zastępczych, które będą zasiedlone przez mieszkańców sprzedawanych kamienic z grupy 83 oraz dokumentacji technicznej dla rewitalizowanych obiektów.

Druga faza - sukcesywna, rozłożona w czasie, realizacja rewitalizacji grupy 7 kamienic w ramach programu ERDF. Ten etap powinien być połączony ze sprzedażą wybranych budynków np. z kwartału 6 (w kwartale tym jest 24 kamienic komunalnych. Najbardziej atrakcyjne dla potencjalnych nabywców to kamienice przy ulicy Kościuszki, Chłodnej oraz przy ul. Noniewiczza). Zakłada się sprzedaż 10-12 kamienic. Działania fazy drugiej są powiązane z realizacją etapu drugiego rewitalizacji.

Trzecia faza - zintegrowanie obszaru objętego rewitalizacją, tj.: budowa elementów przestrzeni miejskiej, pasaż, place, nowe ulice dojazdowe wewnątrz kwartałów zabudowy z jednoczesnym wdrażaniem programu wspierającego mieszkańców przeniesionych z obiektów prywatyzowanych do budynków zastępczych. Zagospodarowanie terenów przyległych. Wynajęcie mieszkań i lokali w kamienicach wyremontowanych w ramach ERDF.

4.6. Etap drugi – lata 2007 – 2015

Po rozliczeniu I etapu i częściowym zwrocie poniesionych napadów z programu ERDF należy dokonać wyboru dalszego sposobu finansowania i realizacji programu rewitalizacji.

Proponuje się następujące sposoby kontynuowania programu rewitalizacji śródmieścia Suwałk:

- **Sposób I** - rewitalizacją byłby objęte wybrane kwartały zabudowy. W kwartałach tych nie dokonywano by sprzedaży nieruchomości komunalnych, lecz prowadzono systematyczne prace rewaloryzacyjne, ze środków *miejskiego funduszu rewitalizacji*, zasilanego bieżącą sprzedażą innych nieruchomości. Proponuje się objęcie rewitalizacją kwartał nr 2 o stosunkowo dużej powierzchni. Ilość budynków komunalnych znajdujących się w tym kwartale jest stosunkowo niewielka. Odpowiednio koszty będą najniższe, organizacyjnie działania rewitalizacyjne łatwiejsze. Kwartał nr 2 (zamknięty ulicami: Kościuszki, Mickiewicza, i rzeką Czarną Hańczą). Są wśród nich takie obiekty komunalne jak: zespół Ratusza, I Liceum Ogólnokształcące, Muzeum im. Marii Konopnickiej, Kościuszki 45 oraz budynki mieszkalne Kościuszki nr 13, 15 B.; w budynkach komunalnych mieszka ok. 70 osób w 23 mieszkaniach. Koszt remontu budynków komunalnych w tym wariantcie wyniesie około 3.500.000 złotych. Dodatkowo zostaną poniesione nakłady na budowę nowych przestrzeni publicznych (ulice, place, bulwar nadrzeczny) i infrastrukturę towarzyszącą.
- **Sposób II** - rewitalizacją byłyby objęte wybrane z zasobów komunalnych obiekty o największych walorach kulturowych i użytkowych, położone w najbardziej prestiżowych lokalizacjach np. wzdłuż ul. Kościuszki . Wszystkie pozostałe nieruchomości zostałyby sprzedane, a środki ze ich sprzedaży pokryłyby koszty remontów.
- **Sposób III** – rewitalizacją objęte byłyby przestrzenie wokół skweru Marii Konopnickiej, Parku Konstytucji 3 Maja i łączące te przestrzenie ul. Chłodna. Program integrujący przestrzeń miejską wokół rynków miałby znaczne oddziaływanie na obszar całego miasta, co stanowi o sile takiego działania. Przewidziana jest tutaj rewitalizacji 10 kamienic zgrupowanych wokół „Małego Rynku”, tj. przy pierzei północnej – ulica Sejneńska 7, przy pierzei zachodniej ulica Noniewicza 59, 61, 63, 65 i 65 A, przy wschodniej pierzei ulic Noniewicza 28, przy pierzei południowej - ulica Krótka 4, 8 i 10 .Pozostałe bud. są prywatne lub Wspólnot mieszkaniowych. W tych budynkach komunalnych zlokalizowanych jest 17 lokali użytkowych, 46 lokali mieszkalnych, mieszka około 113 osób.

Koszt remontu budynków komunalnych wyniesie około 7.500.000 złotych. Środki na rewitalizację pochodziłyby ze sprzedaży pozostałych nieruchomości komunalnych. Sprzedana byłaby więcej niż połowa budynków komunalnych.

Przy realizacji programu rewitalizacji należy przyjąć następujące założenia:

- Mieszkania w domach komunalnych zostaną zrealizowane dla mieszkańców, którzy opuszczą budynki sprzedane nowym właścicielom. W zależności od przyjęcia jednego z trzech przykładów do realizacji, potrzebna będzie określona ilość mieszkań zastępczych zapewniona przez władze miasta.
- Wdrożenie programu sprzedaży kamienic. Konieczne jest rozpoznanie rynku nieruchomości
- Obiekty sprzedane zostaną zrewitalizowane przez ich nowych nabywców – partycypacja społeczna
- Pozyskiwanie środków zewnętrznych na cele rewitalizacji

Szacunkowe zestawienie kosztów budowy i ilości mieszkań dla ww. podanych 3 przykładów:

	Koszt realizacji mieszkań zastępczych przy 1500 PLN/m ²	Ilość mieszkań
I	1.800.000 PLN	23
II	2.100.000 PLN	28
III	3.450.000 PLN	46

Wybór jednego w wyżej przedstawionych sposobów dalszego kontynuowania programu rewitalizacji śródmieścia może mieć decydujące znaczenie dla rozwoju miasta i przełamania stanu kryzysu ekonomiczno-społecznego. Wybór powinien zależeć od instytucji realizujących program i wielkości środków zgromadzonych w funduszu rewitalizacji. Wielkość tych środków oraz pozyskanych z programów pomocowych determinować będzie wprost ilość zrewitalizowanych kamienic. Koszt realizacji prac remontowych może być sfinansowany w znacznym procencie ze środków pochodzących z funduszy strukturalnych lub innych programów europejskich przeznaczonych dla zdegradowanych obszarów miejskich. Jednak nie można pomijać lokalnych możliwości realizacji programu; np. powiązania rewitalizacji śródmieścia Suwałk z programem przewyciężenia bezrobocia i generowania rozwoju gospodarczego w oparciu o tanie budownictwo. Włączenie części mieszkańców do udziału w programie, w powiązaniu z zachętami ekonomicznymi, może pomóc części z nich wyrwać się z biedy; ponadto mogą zyskać dodatkowe kwalifikacje,

pomocne w znalezieniu pracy (to w przypadku bezrobotnych). Konieczne dla realizacji programu, niezależnie od wariantu, będzie przywrócenie prestiżu zamieszkania w Śródmieściu. Ważnym aspektem programu jest zrelatywizowanie oceny stopnia partycypacji w zależności od kontekstu socjokulturowego. Należałoby przeprowadzić kategoryzację mieszkańców pod względem stopnia akceptacji dla obowiązujących norm społecznych. W przypadku śródmieścia Suwałk to właśnie użytkownicy oraz sposób użytkowania jest częstokroć największym zagrożeniem. Sprzedaż budynków zabytkowych będących własnością komunalną nie jest możliwa bez uprzedniego przeniesienia dotychczasowych mieszkańców do innych lokali. Operacja taka wiąże się z dodatkowymi kosztami. Konieczne jest przeniesienie stąd osób dotkniętych alkoholizmem, powiązanych z przestępczym światem śródmieścia oraz osób, których nie będzie stać na opłatę czynszu w wyremontowanych kamienicach. Może to jednak implikować przeniesienie stanu kryzysu w inną część miasta, gdzie zostaną zlokalizowane np. budynki zastępcze dla osób wysiedlonych.

Dotychczasowych mieszkańców kamienic komunalnych pomimo postulatu kategoryzacji należy traktować jako partnerów w programie rewitalizacji; powinni oni być podmiotem a nie przedmiotem działań

5. System wdrażania i partycypacja społeczna w programie rewitalizacji.

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

Śródmieście Suwałk, 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 wyliczalnych, 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 ochrony zabytkowego charakteru śródmiejskiego obszaru miasta Suwałki., którego realizacja odbywałaby się poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Instrumentem w realizacji działań rewitalizacyjnych mogą być jedynie władze miasta z Prezydentem i Radą Miasta Suwałk. Powszechnej i skutecznej rewitalizacji należy oczekiwać w procedurach tworzenia prawa lokalnego. W procedurach tych jest zapewniony wysoki stopień partycypacji społecznej. Mieszkańcy czynnie uczestniczą na każdym etapie. Począwszy poprzez możliwość zgłaszania wniosków, publiczne wyłożenie projektu planu, udział w publicznej dyskusji nad ustaleniami planu, możliwość wnoszenia uwag do przyjętych rozwiązań. Wniesione uwagi są rozpatrywane zarówno przez Prezydenta jak i Radę Miejską. Projekt planu jak i uchwała o uchwaleniu planu poddawany jest 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,
- wykorzystaniu części poddaszy na potrzeby mieszkaniowe i użytkowe.

Szansę na poprawę jakości życia na obszarze śródmieścia Suwałk 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.

5.1. System wdrażania.

Przyjmuje się następujące procedury wdrożenia programu rewitalizacji

Komunalnych kamienic śródmieścia Suwałk .:

1. Prezydent Miasta powołuje zespół zadaniowy ds. rewitalizacji.
2. Zespół zadaniowy ds. rewitalizacji winien składać się z pracowników Zarządu Budynków Mieszkalnych, 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.

6. Wnioski końcowe

Śródmieście Suwałk posiada swoją specyfikę, związaną z wartościami kulturowymi, które odnoszą się do zabytków architektury. Na tym obszarze skoncentrowane są ważne dla funkcjonowania miasta instytucje, sklepy i struktura komunikacyjna. Jednak w tym miejscu uwidaczniają się również skrajności, o których była mowa na początku opracowania.

Zachwiana tutaj została równowaga w strukturze ludności: ludzie niezamożni i ludzie bardzo bogaci, małe rodziny i osoby samotne bądź przeciwnie - liczne rodziny, duża grupa osób młodych i znaczna liczba mieszkańców w podeszłym wieku.

Ponadto zanika działalność w wielu różnych dziedzinach, a jednocześnie obserwuje się rozkwit luksusowego handlu i banków; ubogi sklep sprzedający odzież na wagę sąsiaduje z bankiem lub sklepem oferującym telefony komórkowe.

Na to wszystko nakłada się zły stan techniczny budynków i pojawienie się enklaw biedy przy równoczesnym występowaniu mieszkań i rezydencji starannie odnowionych.

Celem nadrzędnym rewitalizacji jest polepszenie jakości życia w śródmieściu Suwałk; ten cel może być osiągnięty poprzez wysiłki w sferze ekonomicznej i kulturowej.

Najtrudniejszą częścią proponowanego programu rewitalizacji jest alokacja części dotychczasowych mieszkańców w inne części miasta. Wymaga to określenia sposobów monitorowania, oceny przebiegu procesu i komunikacji społecznej.

Program rewitalizacji powinien być w najbliższym czasie rozszerzony o pozostały obszar śródmieścia. Zwarte w opracowaniu postulaty należy rozszerzyć o nieruchomości znajdujące się w rękach prywatnych. Stan wielu obiektów prywatnych jest niejednokrotnie równie zły jak obiektów komunalnych. Stąd rysuje się konieczność skoordynowania działań na całym obszarze. Proponowane warianty programu rewitalizacji mogą być również rozbudowane o rozstrzygnięcia odnoszące się do budynków i nieruchomości prywatnych.