

Załącznik
do uchwały Nr XXV/290/04
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 25 sierpnia 2004 r.

PROGRAM REWITALIZACJI
TERENÓW POWOJSKOWYCH
POŁOŻONYCH PRZY ULICY GEN. K. PUŁASKIEGO
ORAZ PRZY UL. 23. PAŹDZIERNIKA
W SUWAŁKACH

S U W A Ł K I 2 0 0 4

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Wprowadzenie

Suwałki od drugiej połowy XIX wieku zyskały miano miasta wojskowego. Władze carskie zdecydowały się po upadku powstania styczniowego 1863 roku na ulokowaniu tutaj silnego garnizonu. Wtedy powstał projekt budowy czterech zespołów koszarowych, zlokalizowanych przy głównych drogach wylotowych miasta. Budowa koszar na terenie Suwałk trwała blisko 30 lat. Do pierwszej wojny światowej były użytkowane przez pododdziały armii rosyjskiej. W latach 1915 – 1919 zostały zajęte przez oddziały niemieckie. W okresie międzywojennym wojsko odgrywało ważną rolę w życiu Suwałk. Dzięki istniejącym kompleksom koszar, Suwałki stały się jednym z większych garnizonów międzywojennej Polski. Po 1945 roku zdecydowano się przeznaczyć dla potrzeb Ludowego Wojska Polskiego jedynie część zespołów koszarowych, tj. zespół przy ulicy Wojska Polskiego i Pułaskiego. Zespół koszar przy ul. Pułaskiego był użytkowany przez wojsko do roku 1990.

Prezentowany program rewitalizacji dotyczy obszarów powojсковych położonych przy ulicy Pułaskiego oraz przy ulicy 23. Października w Suwałkach. Oba te tereny można zaliczyć do obszarów zdegradowanych, które należy poddać działaniom rewitalizacyjnym, czyli zespołowi działań ekonomicznych, społecznych i budowlanych, których efektem ma być ożywienie gospodarcze i przezwyciężenie stanu kryzysu. Ograniczenie działań tylko do remontów obiektów w oderwaniu od przestrzennego i społecznego kontekstu z góry skazuje rewitalizację na niepowodzenie. Dawne zespoły koszarowe stanowią ważny czynnik wpływający na charakter miasta, oddziałują na świadomość mieszkańców pomimo zmiany ich pierwotnych funkcji. Powinny być atutem w strategii rozwoju miasta.

Konieczne jest opracowanie i wdrożenie zintegrowanego, społeczno -gospodarczo-przestrzennego programu rewitalizacji. Objęcie tych obszarów miasta rewitalizacją pomoże włączyć je do tkanki miejskiej, zapobiegnie dalszej dewastacji budynków i zadrzewień.

2. Misja i cele programu

Misją programu jest odnowa przestrzenna, gospodarcza i społeczna zdegradowanych obszarów powojсковych.

Celem programu rewitalizacji jest:

- ochrona wartości zabytkowych i zachowanie krajobrazu kulturowego Suwałk;
- modernizacja i restauracja budynków;
- tworzenie lokalnych warunków do rozwoju przedsiębiorczości, działalności kulturalnej gospodarczej i innej, prowadzących do gospodarczego ożywienia tych rejonów miasta;
- polepszenie warunków życia mieszkańców;
- ograniczenie skutków bezrobocia na terenie miasta poprzez prace wykonywane w ramach programu rewitalizacji.

3. Powiązania programu z dokumentami strategicznymi i planistycznymi

Program rewitalizacji jest zgodny z priorytetami i celami rozwojowymi, zapisanymi w szeregu dokumentach strategicznych i długookresowych w szczególności:

- Strategią rozwoju województwa podlaskiego;
- Strategią zrównoważonego rozwoju miasta Suwałk do 2015r.;
- Wieloletnim Planem Inwestycyjnym;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk;
- Projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru.

Kierunki polityki przestrzennej zawarte ww. dokumentach zakładają przede wszystkim:

- ochronę dziedzictwa kulturowego według wytycznych konserwatorskich;
- wprowadzenie w obszary powojenne nowych miastotwórczych funkcji w tym celu publicznego, wykorzystując walory przyrodnicze, kulturowe i turystyczne miasta;
- ożywienie gospodarcze;
- podniesienie konkurencyjności i poziomu świadczonych usług;
- poprawę warunków życia mieszkańców i stanu bezpieczeństwa publicznego;
- modernizację i rozbudowę infrastruktury;
- poprawę wizerunku miasta;
- przeciwdziałanie bezrobociu, marginalizacji grup społecznych;
- poprawę funkcjonowania placówek opieki społecznej.

II. ZESPÓŁ KOSZAR PRZY ULICY PUŁASKIEGO

1. Obszar rewitalizacji

Zespół koszar przy ulicy Pułaskiego znajduje się w północnej części miasta, w kwartale pomiędzy ulicami: Pułaskiego, Świerkową, Modrzewiową i Podhorskiego. Teren ten ma szczególne znaczenie dla miasta obecnie i w przyszłości dla jego rozwoju z uwagi na korzystne położenie w stosunku do terenów rozwojowych miasta (tj. Osiedla Północ oraz śródmieścia).

Zespół koszar był użytkowany przez jednostkę wojskową do marca 1990 roku. Ministerstwo Obrony Narodowej przekazało miastu większość budynków i terenu jednostki zamkniętej w kwartale zabudowy ówczesnych ulic: Nowotki (obecnie Pułaskiego), Nawrota, Modrzewiowej i Świerkowej, część terenów sprzedano lub przekazano innym podmiotom. W użytkowaniu wojska do chwili obecnej pozostaje część pawilonów koszarowych. Tworzy to „szachownicę” struktury własnościowej komunalnej, Skarbu Państwa (w zarządzie Agencji Mienia Wojskowego), Kościoła Rzymskokatolickiego, spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych oraz osób i podmiotów prywatnych.

Obszar przeznaczony do objęcia działaniami rewitalizacyjnymi obejmuje ok. 26,20 ha o bardzo małym stopniu zagęszczenia zabudowy w otoczeniu zieleni wysokiej. Brak określonej funkcji od chwili przejścia tego obszaru od MON doprowadziło zespół do stanu kryzysu.

Rewitalizacja powinna obejmować wszystkie budynki objęte ochroną prawną oraz sanację (wyburzenie) obiektów magazynowych i pomocniczych. Podstawowym założeniem programu jest wprowadzenie nowych wartości architektonicznych i użytkowych (zarówno obiektów kubaturowych jak i małej architektury) na terenie zespołu.

Część zespołu objęta jest ochroną konserwatorską (numer rejestru zabytków 807). Wśród obiektów wchodzących w skład zespołu koszar karty ewidencji zabytków mają budynki: dowódcy sztabu, dwa budynki koszar, pawilon koszarowy z kaplicą i budynek sztabowy. Obiekty dawnej zabudowy koszar mają jednolity charakter (zbudowane są z cegły w kolorze żółtym). Kompozycja obiektów położonych na obszarze opracowania jest rozproszona. Układ założenia zachował się w stanie dobrym. Przekształceniu uległy budynki gospodarcze, jeden z budynków koszarowych jest zniszczony (pozostały ściany zewnętrzne, część stropów i część pokrycia dachowego). Próby zagospodarowania tego terenu są prowadzone od 13 lat. Kwartał zajmowany przez jednostkę wojskową został podzielony na dwie części przez ulicę Jana Pawła II biegnącą z południa na północ (przedłużenie ulicy Nowomiejskiej). Tereny i obiekty kubaturowe stanowiące własność komunalną są niezagospodarowane lub wynajmowane na czas określony. Stan techniczny powojennych obiektów kubaturowych jest zły lub zaledwie dostateczny. Większość z nich nie była remontowana od kilkunastu do kilkudziesięciu lat.

Budynki objęte opracowaniem zostały poddane wstępnej analizie, przyporządkowano im wytyczne konserwatorskie (dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub posiadających wartości zabytkowe). Poza obiektami należącymi do zespołu koszarowego w kwartale zlokalizowane są obiekty współczesne.

Budynki objęte programem.

Nr obiektu	Nazwa obiektu, numer	Konstrukcja	Nr rejestru zabytków	Uwagi
1	Budynek dowódcy sztabu (Wojskowa Komenda Uzupełnień) Pułaskiego 24	ceglana	1466	Obiekt proponowany do zachowania
2	Budynek sztabowy (Wojskowa Komenda Uzupełnień) Pułaskiego 24	ceglana	1465	Obiekt proponowany do zachowania
3	Kasyno (Agencja Mienia Wojskowego) Pułaskiego 24g	ceglana	–	Obiekt proponowany do zachowania
4	Hotel (Internat Wojskowej Agencji Mieszkaniowej) Pułaskiego 24h	ceglana	–	Obiekt proponowany do zachowania
5	Budynek koszarowy (Mienie Komunalne)	ceglana	–	Możliwa rewaloryzacja obiektu po otrzymaniu pozytywnych wyników ekspertyz technicznej i mikologicznej
6	Budynek koszarowy mieszkalny z kaplicą (Ełcka Kuria Diecezjalna) Pułaskiego 24b	ceglana	879	Obiekt proponowany do zachowania
7	Budynek koszarowy (budynek Wspólnoty Mieszkańców) Pułaskiego 24e	ceglana	880	Obiekt proponowany do zachowania
8	Budynek koszarowy szkolny (budynek przekazany spółdzielni mieszkaniowej) Pułaskiego 24f	ceglana	881	Obiekt proponowany do zachowania
9	Budynek gospodarczy (Mienie Komunalne)	ceglana	–	Obiekt proponowany do zachowania
10	Magazyn amunicji (Mienie Komunalne)	z kamienia ciosanego	–	Proponowana sanacja obiektu
11	Budynek gospodarczy (Mienie Komunalne)	ceglana	–	Proponowana sanacja obiektu
12	Budynek gospodarczy (Mienie Komunalne)	ceglana	–	Proponowana sanacja obiektu
13	Budynek łącznościowy (Mienie Komunalne)	ceglana	–	Proponowana sanacja obiektu
14	Budynek gospodarczy (Agencja Mienia Wojskowego)	ceglana	–	Proponowana sanacja obiektu
15	Stajnia (garaże - Mienie Komunalne)	ceglana	–	Proponowana sanacja obiektu

Nr obiektu	Nazwa obiektu, numer	Konstrukcja	Nr rejestru zabytków	Uwagi
16	Budynek gospodarczy (dom pogrzebowy - Mienie Komunalne)	ceglana	–	Proponowana sanacja obiektu
17	Budynek gospodarczy (garaże - Mienie Komunalne)	ceglana	–	Proponowana sanacja obiektu
18	Stajnia (garaże - Mienie Komunalne)	ceglana	–	Proponowana sanacja obiektu
19	Stajnia (hala targowa - Mienie Komunalne)	ceglana	–	Proponowana sanacja obiektu
20	Budynki garażowe (Mienie Komunalne) ul. Świerkowa 51a	ceglana	–	Proponowana sanacja obiektów
21	Budynki magazynowe i garażowe (Agencja Mienia Wojskowego)	ceglana	–	Proponowana sanacja obiektów
22	Kościół Rzymskokatolicki ul. Jana Pawła II 3	ceglana	–	
23	Budynek gospodarczy (Mienie Komunalne)	ceglana	–	Proponowana sanacja obiektu
24	Budynek gospodarczy - osypany ziemią (Mienie Komunalne)	z kamienia ciosanego	–	Proponowana sanacja obiektu
25	Magazyn (Mienie Komunalne) ul. Podhorskiego 10	ceglana	–	Proponowana sanacja obiektu
26	Wozownia: sklep – magazyn (Mienie Prywatne) ul. Podhorskiego 1	ceglana	–	Obiekt proponowany do zachowania (możliwa rozbiórka)

Obiektom kubaturowym towarzyszą drzewa liczące po kilkadziesiąt lat, które są istotnym elementem w krajobrazie tego obszaru. Zadrzewienia, zlokalizowane głównie w zachodniej części kompleksu obiektów, są zdominowane przez topole i klony, z niewielką liczbą innych gatunków drzew. Zakrzewienia mają charakter chaotyczny i rozwinęły się w znacznej części spontanicznie na nie użytkowanych obszarach kompleksu.

Stopień zagospodarowania poszczególnych obiektów oraz terenów zadrzewionych, stanowiących otoczenie budynków, jest niewielki. Obecnie jedynie nieruchomości należące do kościoła są objęte kompleksowymi pracami. Trwa budowa kościoła oraz adaptacja pawilonu koszarowego dla celów domu rekolekcyjnego mieszczącego różnorodne funkcje w tym m.in. edukacyjne, administracyjne, mieszkaniowe, wypoczynkowe, sakralne.

W budynkach przeznaczonych do objęcia programem rewitalizacji są dwa budynki mieszkaniowe. Oba budynki mają podobną powierzchnię i kubaturę. Jednak zasady użytkowania obu kubatur dla potrzeb mieszkaniowych są odmienne. Budynek nr 24e jest własnością wspólnoty mieszkaniowej, która nie określiła jednoznacznych zasad odpowiedzialności za „wspólne” elementy budynku (elewacje, dach, rynny, klatki schodowe, instalacje), co nie pozwala odtwarzać niszczącej substancji. Budynek nr 24f jest własnością spółdzielni mieszkaniowej. Jasne zasady na jakich działa spółdzielnia, pozwalają na prawidłowe użytkowanie tego obiektu. Pozostałe budynki na omawianym terenie są własnością osób lub podmiotów prywatnych, własnością komunalną administrowaną przez Zarząd Budynków Mieszkalnych, spółkę sp. z o.o. Targowiska Miejskie, lub pozostały w zarządzie Agencji Mienia Wojskowego. Jak pokazuje dotychczasowa praktyka, administrowanie zabytkowymi budynkami przez instytucje komunalne jest trudne. Ponoszone nakłady finansowe i wysiłek związany z zarządzaniem tą substancją powinien być zredukowany. Sześć obiektów powojkowych jest wykorzystywanych na magazyny i składy handlowe, a budynek dawnej stajni służy jako hala targowa. Obiekty te przynoszą określony dochód do kasy miasta. Jednak ich stan techniczny i standardy użytkowania nie pozwolą na ich dalszą eksploatację w ciągu najbliższych kilku lat.

Obecnie teren dawnej jednostki wojskowej jest kojarzony przez mieszkańców Suwałk oraz przybyszy spoza miasta, a nawet z sąsiednich krajów z funkcjonującym tu

targowiskiem, tymczasowym od 12 lat. Prowizorycznie przystosowany magazyn funkcjonuje jako hala targowa, a na nieutwardzonym terenie rozstawiane są stragany. Miasto Suwałki uzyskało prawo do targów na początku XVIII wieku. Targi były ważnym czynnikiem miastotwórczym. Funkcja targowa tego miejsca utrzyma się tutaj przez kolejne lata, jednak należy dążyć do podniesienia standardu handlowania. Brak podstawowych elementów infrastruktury umożliwiających handel takich jak utwardzony teren, miejsca parkingowe, ogrodzenia terenu i toalet, rysuje fatalny obraz miasta i ma istotny wpływ na kształtowanie negatywnych zjawisk w sferze ekonomicznej i społecznej. Tymczasowość rozwiązania nie tworzą klimatu dla inwestowania i planowania inwestycji „protargowych” w dłuższej perspektywie czasu.

Funkcjonowanie targowiska w tym miejscu w dalszej perspektywie czasu jest niewskazane, stąd konieczność wprowadzenia na ten teren inwestorów strategicznych, którzy będą mogli zrealizować duże przedsięwzięcia miastotwórcze. Do takich przedsięwzięć należy zaliczyć centrum targowo-wystawiennicze połączone z zapleczem hotelowo-konferencyjnym. Plany przeznaczenia części zespołu koszar na takie cele powstały w połowie lat 90. XX wieku. W roku 1997 powstała koncepcja projektowa budowy w północnej części zespołu hali wystawienniczej, która mogłaby być również halą targową. Likwidacja województwa suwalskiego, przerwała prace nad tą koncepcją. Przygraniczne położenie Suwałk oraz wstąpienie do Unii Europejskiej w 2004 roku skłania do wznowienia prac przy tworzeniu miejsca umożliwiającego wymianę handlową o zasięgu międzynarodowym. Ponadto wskazana jest realizacja obiektów służących celom kulturowym (koncerty muzyczne, spektakle, widowiska, sport i rekreacja).

Program rewitalizacji nie może ograniczać się jednak do remontów lub modernizacji istniejącej substancji. Program rewitalizacji zespołu koszar zakłada oddziaływanie gospodarcze na teren całego miasta, stąd konieczność wprowadzenia tutaj szerokiego wachlarza usług miastotwórczych i wprowadzenie nowej zabudowy o funkcjach: publicznych, usługowych, handlowych, kulturowych oraz mieszkaniowych oraz nowych dróg i infrastruktury towarzyszącej tej zabudowie.

2. Zagrożenia dotyczące obszaru rewitalizacji

Ocena stanu zespołu koszarowego wykazała szczególne znaczenie jakie obszar ten ma dla miasta obecnie i w przyszłości dla jego rozwoju. Jest to aktualnie główny łącznik pomiędzy historycznie ukształtowanym miastem na południu, a terenami współczesnej zabudowy mieszkaniowej na północy Suwałk. Celowe jest umieszczenie w istniejących zasobach programu oświaty, kultury, handlu, gastronomii, rzemiosła, jak również obsługi turystyki i rekreacji. W związku z przewidywanym programem rozwoju usług o znaczeniu ogólnomiejskim, regionalnym i ponadregionalnym istnieje potrzeba sukcesywnej sanacji obiektów, które nie przedstawiają wartości historycznych oraz zabudowy powstałej w połowie XX wieku. Analiza zagrożeń zasobów kulturowych wykazuje, że głównym zagrożeniem dla ich dalszego trwania jest zły stan techniczny znacznej części zabudowy. Stan techniczny budynków zabytkowych wykazuje przewagę budynków o stanie średnim (obiekty zlokalizowane wzdłuż ulicy Pułaskiego: dwa budynki sztabowe, dwa budynki koszarowe, budynek koszarowy z kaplicą, kasyno i hotel). W stanie złym znajdują się obiekty gospodarcze i jeden obiekt koszarowy. Spośród 26 obiektów przeznaczonych do objęcia programem rewitalizacji potrzeby remontowe wynikające ze stanu technicznego przedstawiają się niekorzystnie.

Rewaloryzacja zabytkowych budynków musi być poprzedzona przyporządkowaniem im ściśle określonej funkcji, a wcześniej przyjęciem ogólnych wskazań dla całego omawianego obszaru.

Zagrożenia dla zespołu koszar przy ulicy Pułaskiego dotyczą nie tylko stanu technicznego niszczących budynków. Zagrożenie ekologiczne dla tego obszaru stwarza nieczynna wojskowa stacja paliw. Ponadto zagrożenia dla tego obszaru są ściśle związane negatywnymi zjawiskami występującymi na terenie Suwałk, to jest:

- 1.1. wysoką stopą bezrobocia;
- 1.2. małą aktywnością ekonomiczną mieszkańców;
- 1.3. wysokim stopniem biedy;
- 1.4. koniecznością rekonwersji wynikającej z trudności ekonomicznych i socjalnych;
- 1.5. niską stopą edukacji na poziomie szkolnictwa wyższego;
- 1.6. znaczną przestępczością.

Określając ogólnie możliwości realizacji programu trzeba wiedzieć, że obszar powojenny przy ulicy Pułaskiego jest w stanie kryzysu, który należy rozumieć jako zespół niepożądanych, destrukcyjnych procesów w sferze przestrzennej, społecznej i ekonomicznej. Stan kryzysu spowodował trwałą degradację tej części Suwałk. Powiązanie wartości zabytkowych, które odnoszą się do zabytków architektury, z proponowaną koncentracją ważnych dla funkcjonowania miasta instytucji, usług, czy struktury komunikacyjnej jest ogromnym atutem. Jednocześnie uwidaczniają się skrajności, pomiędzy koniecznością tworzenia nowego centrum a chęcią adaptacji istniejących obiektów na mieszkania oraz utrzymania funkcji magazynowo-handlowych. To proste i stosunkowo tanie do realizacji zadanie (możliwe do sfinansowania ze środków pozyskanych od lokalnych inwestorów) przekreśli możliwość przekształcenia tego obszaru w ważne dla rozwoju Suwałk centrum.

3. Wytyczne do programu rewitalizacji

Wytyczne dotyczące zasad zagospodarowania terenu są zgodne z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk

Plan ten na obszarze powojennym wyznacza tereny przeznaczone pod realizację:

- dróg publicznych i wewnętrznych, parkingów, placów;
- zieleni;
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w zabudowie szeregowej;
- usług.

Teren koszar został podzielony na kwartały zabudowy wyznaczone poprzez układ dróg, tj. ulicę Jana Pawła II i ul. Brzostowskiego.

W kwartale zamkniętym ulicami: Pułaskiego, Świerkowa, Jana Pawła i Brzostowskiego przewiduje się realizację wielofunkcyjnego „Centrum Kultury, Rozrywki, Handlu i Usług” wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zachowanie istniejącej funkcji mieszkalnej

wielorodzinnej i usługowej w obiektach powojennych, utrzymanie ochrony prawnej obiektów wpisanych do rejestru zabytków z dopuszczeniem ich rozbudowy na warunkach konserwatorskich, utrzymanie wartościowej zieleni i jej uzupełnienie, budowę dróg wewnętrznych, parkingów i placów ogólnodostępnych.

W kwartale zamkniętym ulicami: Podhorskiego, Pułaskiego, Jana Pawła i Brzostowskiego przewiduje się realizację nowych obiektów usługowych i utrzymanie funkcji usługowej z dopuszczeniem mieszkalnej w istniejących obiektach, w tym związanych z działalnością duszpasterską, utrzymanie ochrony prawnej obiektów wpisanych do rejestru zabytków z dopuszczeniem ich rozbudowy na warunkach konserwatorskich, utrzymanie wartościowej zieleni i jej uzupełnienie, budowę dróg wewnętrznych, parkingów i placów ogólnodostępnych

W kwartale zamkniętym ulicami: Podhorskiego, Jana Pawła, Brzostowskiego i Modrzewiowej przewiduje się realizację nowych obiektów usługowych i utrzymanie funkcji usługowej w istniejących obiektach, zachowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej z dopuszczeniem w parterach obiektów lokali użytkowych, utrzymanie wartościowej zieleni i jej uzupełnienie, budowę dróg wewnętrznych, ciągów pieszych parkingów i placów ogólnodostępnych.

W kwartale zamkniętym ulicami: Jana Pawła, Brzostowskiego, Modrzewiowej i Świerkowej przewiduje się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem w parterach obiektów lokali użytkowych, z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogami wewnętrznymi, ciągami pieszymi i rowerowymi, terenami rekreacji i wypoczynku, placami zabaw służącym mieszkańcom osiedla.

Priorytetowe znaczenie dla programu ma realizacja na terenach komunalnych pełniącego funkcję „inkubatora przedsiębiorczości” wielofunkcyjnego „Centrum Kultury, Rozrywki, Handlu i Usług”, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w ramach którego przewiduje się realizację m.in.:

- zespołu konferencyjno – szkoleniowego wraz z zapleczem – rozbudowa i adaptacja III kondygnacji nieużytkowanego zabytkowego budynku koszarowego;
- sali kinowo teatralnej i nowej siedziby Miejskiego Domu Kultury;
- wielofunkcyjnego placu miejskiego;
- hali widowiskowo sportowej;
- zespołu basenów z krytą pływalnią (aquapark);
- hali targowej z przyległym placem targowym;
- wielkoprzestrzennego obiektu handlowo – usługowego;
- galerii handlowo-usługowych;
- obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym dróg wewnętrznych, parkingów, małej architektury, miejsc wypoczynku, placów zabaw, terenów zielonych.

Realizacja założeń planistycznych przyczyni się do aktywizacji omawianego terenu.

4. Zachowanie wartości historycznych i przyrodniczych

Niniejszy program zakłada konieczność traktowania zachodniej części obszaru jako obiektu zabytkowego, czyli przyjęcia do realizacji wariantu, w którym część zespołu w dalszym ciągu objęta byłaby ochroną konserwatorską. W wariantcie tym zakłada się:

- utrzymanie ochrony prawnej zespołu koszar w granicach wyznaczonych obecną strefą konserwatorską;
- zintegrowanie zabytkowej przestrzeni z nowymi terenami inwestycyjnymi;
- wprowadzenie nowych, miastotwórczych funkcji;
- wprowadzenie nowych obiektów kubaturowych oraz nowej architektury uzupełniającej przestrzeń zespołu.

Zachowane wartości historyczne powinny być wydobyte i podkreślone, jako odrębność ukształtowana historycznie w otaczającej i rozwijającej się nowoczesnej strukturze zabudowy.

Wszystkie obiekty zabytkowe będące w granicach opracowania należy przede wszystkim utrzymać w odpowiednim stanie technicznym i poddać rewaloryzacji połączonej z adaptacją do nowych funkcji i potrzeb, dopuszczając ich przebudowę i rozbudowę na warunkach konserwatorskich. W przypadku modernizacji budynków należy chronić zabytkowe elementy takie jak: oryginalne stolarki, stropy, sklepienia, wieżby dachowe, ściany kominowe i inne detale, które stanowią o zabytkowym charakterze budynków. Wszelkie prace winny być poprzedzone szczegółowe wytycznymi wydanymi przez służby konserwatorskie i prowadzone zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

Dla nowo wznoszonych obiektów na terenie wpisanym do rejestru zabytków i w jego otoczeniu, proponuje się przyjąć następujące główne wytyczne architektoniczne:

- wysokość budynku bezpośrednio sąsiadującego z budynkiem zabytkowym nie może przekraczać w przypadku ścian – wysokości gzymsu wieńczącego elewację, a w przypadku dachu – wysokości kalenicy budynku zabytkowego;
- formę architektoniczną należy kształtować z zapewnieniem ekspozycji budynków zabytkowych, właściwych proporcji, gabarytów nowej i historycznej zabudowy, utrzymać kąt nachylenia połaci dachowych; indywidualnie opracować elementy i detale budynku;
- należy stosować ujednolicone dla całego obszaru wpisanego do rejestru zabytków projekty i wzory elementów małej architektury, w tym ogrodzeń.

Ochrona walorów przyrodniczych na tym obszarze wymaga zastosowania następujących wytycznych:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza inwestycjami celu publicznego dotyczącymi infrastruktury technicznej oraz anten telefonii komórkowej i radiowych umieszczanych na obiektach;
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej;
- nakaz inwentaryzacji, zabezpieczenia i rewitalizacji istniejącego drzewostanu oraz poddanie ochronie prawnej cennych egzemplarzy;

- nakaz zagospodarowywania terenów wolnych od zabudowy i komunikacji zielenią urządzoną.

5. Etapy realizacji programu

Realizacja programu rewitalizacji zespołu powojkowego przy ulicy Pułaskiego jest ściśle uzależniona od warunków ekonomicznych, przyjętego zakresu działań oraz założonego pułapu czasowego jego realizacji.

Realizacja programu rewitalizacji zespołu powojkowego przy ulicy Pułaskiego wymaga założenia określonych ram czasowych oraz wskazania rodzaju działań, które pomogą w osiągnięciu celów programu. Realizacja programu wymaga też wsparcia finansowego spoza budżetu miasta. Tak zwane programy pomocowe dają możliwość pozyskania takich środków. Celowe jest się skorelowanie zakończenia programu rewitalizacji z założeniami zawartymi w strategii rozwoju Suwałk (tj. zakończenie programu w roku 2015).

Biorąc powyższe pod uwagę rewitalizacja dotycząca budowy na terenach komunalnych wielofunkcyjnego „Centrum Kultury, Rozrywki, Handlu i Usług” powinna być realizowana w etapach. Zakłada się, iż pierwszą inwestycją miejską w ramach tego centrum będzie budowa zespołu konferencyjno - szkoleniowego z zapleczem na bazie zabytkowego obiektu powojkowego będącego w najgorszym stanie technicznym stwarzającym zagrożenie dla jego dalszego istnienia.

5.1. Etap pierwszy – lata 2004 – 2008

Pierwsza faza etapu I polegałaby na opracowaniu dokumentacji projektowych i planistycznych oraz złożeniu aplikacji o środki pomoce ze funduszy strukturalnych.

W trakcie przygotowania jest wniosek dotyczący dofinansowania zespołu szkoleniowo – konferencyjnego z zapleczem. Jednak zwrot 75% poniesionych kosztów kwalifikowanych może nastąpić dopiero po zakończeniu tej inwestycji. Miasto pokryje w roku 2004 koszty wykonania dokumentacji projektowej, studium wykonalności inwestycji i oceny oddziaływania inwestycji na środowisko. Dodatkowym atutem w pozyskiwaniu środków finansowych może być członkostwo Miasta Suwałki (w ramach Forum Samorządowego Pojezierza Suwalsko-Augustowskiego i Ziemi Sejneńskiej) w międzynarodowym stowarzyszeniu FONDEL (Fundacja Lasów i Jezior).

W kolejnej fazie w latach 2006 –2008 przewiduje się realizację wytypowanej inwestycji zgodnie z wykonanymi dokumentacjami projektowymi. W przypadku podzielenia tej inwestycji na oddzielne zadania czas jej realizacji może się wydłużyć o kolejne lata. Budowa tego zespołu uzależniona jest od zakwalifikowania złożonego wniosku o dofinansowanie z funduszy unijnych. Bez wsparcia środkami pomocowymi lub bez pozyskania inwestora strategicznego nie jest możliwe finansowanie jakiegokolwiek inwestycji z założonego programu wielofunkcyjnego centrum wyłącznie z środków własnych miasta.

Niezależnie od rozpoczęcia prac inwestycyjnych na tym obszarze konieczne jest prowadzenie działań rewitalizacyjnych zmierzających do poprawy estetyki tego obszaru, tj. uporządkowanie zieleni, rozebrania nieużytkowanych szpecących otoczenie obiektów nie posiadających wartości kulturowych i kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu, uporządkowanie i zagospodarowanie terenów targowicy zmierzających do podniesienia

standardu handlowania (np. utwardzenie ciągów pieszych, wykonanie parkingów, remont hali), prowadzenie remontów obiektów pozostawionych do adaptacji i doprowadzenie do nich mediów (zwłaszcza wyeliminowanie lokalnych źródeł ciepła).

Równolegle do działań miasta, winna być realizowana nowa zabudowa i modernizacja istniejącej na terenach sąsiednich, zgodnie z opracowanym planem miejscowym. O terminach i kolejności realizacji inwestycji decydować będą właściciele i zarządcy tych terenów i dlatego nie jest możliwe podanie w tym miejscu etapowania pozostałych zadań.

W najbliższych dwóch latach, zgodnie z wydanymi decyzjami o pozwoleniu na budowę, winna zostać podjęta budowa dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych w kwartale pomiędzy ul. J.Pawła II i Modrzewiową, przebudowa zabytkowego obiektu powojkowego u zbiegu ulic Pułaskiego i Podhorskiego na potrzeby domu rekolekcyjnego. Nie została też zakończona budowa obiektu sakralnego u zbiegu ul. Brzostowskiego i J.Pawła II.

5.2. Etap drugi – lata 2009 – 2015

Po zakończeniu realizacji wytypowanego do realizacji pierwszego obiektu wielofunkcyjnego centrum i zwrocie części kosztów, w zadaniach inwestycyjnych miasta przewidziana jest budowa pozostałych inwestycji celu publicznego, zgodnie z założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru, według posiadanych środków własnych i zewnętrznych oraz kontynuacja działań rewitalizacyjnych związanych z urządzeniem i uporządkowaniem terenu. Sposób i kolejność działań uzależnione będą od woli Rady Miasta Suwałki i środków zarezerwowanych w budżecie na dany rok.

6. Mechanizm finansowania programu rewitalizacji

Zadania inwestycyjne przewidziane w programie rewitalizacji do wykonania przez miasto muszą być powiązane ze źródłami finansowania planu rozwoju lokalnego. Program musi uwzględniać środki pomocowe, które mogą wesprzeć program rewitalizacji.

Realizacja „Centrum Kultury, Rozrywki, Handlu i Usług” może być finansowana z różnych źródeł i być realizowana przez różne podmioty np:

- 9.1) realizacja obiektów ze środków własnych miasta wspartych środkami unijnymi,
- 9.2) realizacja obiektów przez inwestorów prywatnych (po sprzedaży wydzielonych parceli przez miasto),
- 9.3) realizacja obiektów przez partnerstwo publiczno – prawne (miasto i inwestorzy prywatni-strategiczni).

Ważnym elementem programu powinien być miejski fundusz rewitalizacji, który mogłyby zasilić np. środki pochodzące ze sprzedaży komunalnych nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych, kredytów komercyjnych (w tym hipotecznego), dochodów z nieruchomości należących do miasta, środki własne właścicieli oraz dostępne środki programów pomocowych 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.

Program rewitalizacji wymaga opracowania ścieżki finansowania. Z uwagi na złożoność procesu rewitalizacji proponuje się przyjęcie 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. Część pawilonów koszarowych jest wpisana do rejestru zabytków. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prace rewaloryzacyjne w tych obiektach mogą być dofinansowane z budżetu państwa. Takie dofinansowanie mogą uzyskać osoby prywatne i podmioty poza samorządowe. Pozyskanie środków z budżetu państwa jest możliwe również 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.

7. Koszty i montaż finansowy

Zestawienie kosztów wykonano w oparciu o szacunkowe wartości zawarte w koncepcji projektowej do konkursu na opracowanie koncepcji architektonicznej wielofunkcyjnego „Centrum Kultury, Rozrywki, Handlu i Usług” na terenach powojkowych w Suwałkach oraz studium wykonalności dot. zespołu konferencyjno-szkoleniowego z zapleczem.

Przewidywane są następujące szacunkowe koszty wykonania zadań inwestycyjnych wraz z otaczającym je terenem:

Lp.	Obiekt	Koszt realizacji w tys. zł	Koszt projektu w tys. zł	Razem w tys. zł
1	zespół konferencyjno-szkoleniowy z zapleczem i zagospodarowaniem tj. z placem miejskim, drogami wewnętrznymi i parkingami	25 000	322	25 322
2	kinoteatr i siedziba MDK	19 980	202	20 182
3	zespół basenów – aquapark	17 800	800	18 600
4	hala widowiskowo sportowa	23 700	940	24 640
5	zespół hal targowych	4 300	150	4 450
6	zespół handlowo – usługowy	4 800	140	4 940
Razem		95 580	2 554	98 134

W latach 2004 - 2007 w wieloletnim planie inwestycyjnym na realizację wielofunkcyjnego „Centrum Kultury, Rozrywki, Handlu i Usług” planowane wydatki to 25.5 ml zł (przy założeniu częściowej refundacji z funduszy ERDF po wykonaniu inwestycji). W kolejnych latach 2008 – 2015 na realizację pozostałych, zamierzonych inwestycji wykorzystane zostaną środki własne miasta (w tym ze zwrotu z funduszy pomocowych gruntów i sprzedaży gruntów) oraz środki pomocowe. Przewiduje się zaangażowanie w realizację programu rewitalizacji obszaru powojkowego 25% środków własnych miasta i 75% środków innych.

8. Inwestorzy strategiczni

Kluczową rolę w realizacji programu rewitalizacji na obszarze koszar będą mieli inwestorzy strategiczni. Ich wpływ na wykonanie programu powinien być proporcjonalny do wielkości środków zaangażowanych dla realizacji danej inwestycji. Taką inwestycją w

zamierzeniach władz miasta ma być wielofunkcyjne „Centrum Kultury, Rozrywki, Handlu i Usług”.

Zakładany koszt 98 mln. 134 tys. realizacji wielofunkcyjnego „Centrum Kultury, Rozrywki, Handlu i Usług” wymaga od władz miasta pozyskania kilku inwestorów strategicznych, którzy powinni uzyskać korzystne warunki partycypacji.

III. ZESPÓŁ KOSZAR PRZY ULICY 23 PAŹDZIERNIKA

1. Obszar rewitalizacji

Zespół koszar przy ul. 23 Października znajduje się w zachodniej części miasta. Położony jest pomiędzy zabudowaniami gospodarczymi i mieszkalnymi wolno stojącymi, od których oddzielony jest murem. Zespół koszarowy przy ulicy 23 Października objęty jest ochroną konserwatorską i wpisany do rejestru zabytków województwa podlaskiego pod numerem A-845 Ochroną konserwatorską objęte są: budynek sztabowy, mur okalający z bramą stanowiący granicę zespołu, pięć pawilonów koszarowych, dwa budynki gospodarcze.

Obiekty dawnej zabudowy koszar mają jednolity charakter (zbudowane są z cegły w kolorze żółtym i czerwonym), stylistycznie nawiązują do oficjalnego stylu obowiązującego w Imperium Rosyjskim – rusko-bizantyjskiego. Obiekty zlokalizowane są na działce w kształcie trapezu. Kompozycja obiektów rozproszona, geometryczna. Od strony ulicy 23 Października znajduje się budynek sztabowy połączony integralnie z murem okalającym teren koszar. Oś założenia zaczyna się od bramy wjazdowej (przy budynku sztabowym) i biegnie w kierunku północno – wschodnim (wzdłuż niej biegnie droga). Po obu stronach osi zlokalizowane są budynki koszarowe. Wszystkie budynki powojenne posiadają jednakowe detale architektoniczne wyrobione w materiale ceglanym. Budynki zespołu nie mają żadnych cech stylowych. Obiekty są dobrym, średnim i złym stanie technicznym. Szczególnie zagrożone są obiekt gospodarczy i nieużytkowany obiekt koszarowy. Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków na działce zlokalizowany jest budynek z połowy XX wieku i budynki gospodarcze oraz budowany kościół parafii rzymskokatolickiej.

Budynki objęte programem

Nr obiektu	Nazwa obiektu, numer*	Konstrukcja	Data przebudowy	Nr rejestru zabytków	Uwagi
1	Budynek koszarowy (A)*	z cegły ceramicznej		845 / 916	Obiekt przeznaczony do zachowania
2	Budynek sztabowy (B)*	z cegły ceramicznej	1989	845 / 915	Obiekt przeznaczony do zachowania
3	Zachowany fragment muru okalającego	z cegły ceramicznej			Obiekt przeznaczony do zachowania
4	Budynek gospodarczy (C)*	z cegły			Możliwa sanacja obiektu
5	Budynek gospodarczy (D)*	z cegły			Możliwa sanacja obiektu
6	Budynek koszarowy (E)*	z cegły ceramicznej			Obiekt przeznaczony do zachowania
7	Budynek koszarowy mieszkalny (F)*	z cegły ceramicznej		845 / 917	Obiekt przeznaczony do zachowania

* (A, B, ..., F) – oznaczenia obiektów wg planu miejscowego

2. Zachowanie wartości historycznych i przyrodniczych

Rewaloryzacja zabytkowych budynków musi być poprzedzona przyporządkowaniem im ściśle określonej funkcji, a wcześniej przyjęciem ogólnych wskazań dla całego omawianego

obszaru. Omawiany obszar podlega ochronie konserwatorskiej. Wpis do rejestru zabytków miał dalsze konsekwencje - uchronił zespół przed próbami likwidacji (wyburzenia) lub żywiołowej prywatyzacji. Wschodnia część zespołu została sprzedana parafii rzymskokatolickiej. Obecnie część pawilonów powojkowych przystosowano na potrzeby Placówki Opiekuńczo Wychowawczej, Ośrodka Adopcyjno – Opiekuńczego i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Ta funkcja zgodnie z zamierzeniami władz miasta i ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. 23 Października w Suwałkach ma być funkcją dominującą na tym terenie.

3. Zagrożenia dotyczące obszaru rewitalizacji

Zagrożeniem dla zabytków budownictwa i architektury w omawianym zespole jest przede wszystkim wysoki stopień zużycia konstrukcji obiektów. Działania inwestycyjne powinny być prowadzone rozważnie. Realizacja kościoła we wschodniej części zespołu – obiektu o dominującej formie przestrzennej zakłóciła harmonijną formę zabudowy zespołu koszarowego, dlatego przestrzeń zespołu mogą uzupełnić jedynie drobne elementy nowej architektury.

4. Wytyczne do programu rewitalizacji

Działaniami konserwatorskimi należy objąć budynki wpisane do rejestru zabytków. Ponadto należy objąć całość obszaru kompleksowym programem zagospodarowania wraz z ogrodzeniem całego zespołu i wprowadzeniem małej architektury. Proponuje się zastosowanie generalnych zasad dotyczących wytycznych kierunkowych dla obiektów zabytkowych zgodnie z zapisami planu miejscowego tego terenu zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/158/03 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 października 2003 roku (Dz. U. Woj. Podlaskiego Nr 118 z dnia 19 listopada 2003 roku poz. 2190). Zgodnie z ww. planem na terenie powojkowym przy ul. 23 Października ma powstać Centrum Readaptacji (Pomocy) Społecznej. Istniejące budynki pokoszarowe zostaną zaadaptowane na następujące funkcje:

- Placówka Opiekuńczo-Wychowawcza - obiekt A;
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej - obiekt B;
- Dzienny Ośrodek Wsparcia dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym - obiekt C;
- Sala gimnastyczna (warsztaty terapii zajęciowej) – obiekt D;
- Środowiskowy Dom Samopomocy dla osób z zaburzeniami psychicznymi - obiekt E;
- Ośrodek Wsparcia dla Kobiet - obiekt F;
- Boiska sportowe, place zabaw i parkingi.

Ponadto z ustaleń planu miejscowego istnieje możliwość budowy nowego obiektu w miejscu zdewastowanego internatu lub jego przebudowy na funkcje towarzyszące centrum oraz możliwość adaptacji budynków E i F na noclegownie kobiet i mężczyzn.

5. Etapy programu rewitalizacji

Obszar przeznaczony do objęcia działaniami rewitalizacyjnymi jest nieduży (ok. 2,15 ha), o bardzo małym stopniu zagęszczenia zabudową. Przyporządkowanie do zespołu powojkowego dominującej funkcji – opieka społeczna (ośrodek wsparcia, pogotowie opiekuńcze itp.) oraz funkcji kulturowej jaka jest kościół i parafia rzymskokatolicka, będzie miało istotne znaczenie w przewyższaniu stanu kryzysu tego obszaru miasta. Proponuje się przyjąć realizację tego programu na lata 2004-2010 bez jego szczegółowego etapowania, z podzieleniem działań na etap projektowy i etap realizacyjny. Rewitalizacja powinna obejmować wszystkie budynki objęte ochroną prawną, przy założeniu sanacji (wyburzenia) obiektów magazynowych i pomocniczych. Założeniem programu jest wprowadzenie na teren zespołu nowych wartości architektonicznych i użytkowych. Działania rewitalizacyjne ułatwia stan prawny zespołu, który stanowi własność komunalną oraz parafii rzymskokatolickiej.

Etapy programu rewitalizacji zespołu koszar przy ulicy 23. Października związane są z rewitalizacją poszczególnych obiektów (w części projektowej i realizacyjnej). O ich kolejności decydować będzie zarządca terenu oraz środki zarezerwowane w budżecie miasta na dany rok.

6. Zestawienie kosztów i mechanizmów finansowania programu rewitalizacji

Dla zakresienia ram finansowych programu rewitalizacji, należy przyjąć wartości wskaźnikowe związane z kosztami remontów lub modernizacji budynków znajdujących się na tym terenie. Wprowadzenie do zespołu powojkowego wiodącej funkcji – opieka społeczna oznacza pokrywanie z budżetu miasta i państwa kosztów utrzymania różnych instytucji (ośrodek wsparcia, pogotowie opiekuńcze itp.). Ponadto muszą być pokryte określone koszty adaptacji poszczególnych budynków.

Program rewitalizacji nie może ograniczać się jedynie do remontów lub modernizacji istniejącej substancji. Prowadzenie jedynie prac remontowych nie doprowadzi do trwałego ożywienia miasta będącego w stanie kryzysu. W wyniku prac remontowych powinny być wprowadzone do budynków nowoczesne media, w tym przede wszystkim ogrzewanie zgodne ze współczesnymi standardami ekologicznymi. Utrudnieniem, czy ograniczoną motywacją działań władz, może być brak wyliczalnych, a więc obiektywnych, danych ilustrujących konkretne korzyści ekonomiczne wynikające z następstwa lub samej realizacji programu rewitalizacji zespołu powojkowego przy ulicy 23. Października. Jednak świadczenie pomocy określonym grupom zagrożonym różnymi patologiami społecznymi lub zwyczajną biedą i zaniedbaniem, będzie pozytywnie oddziaływać na inne obszary miasta.

Plan finansowy na lata 2004 – 2010 jest powiązany ze źródłami finansowania planu rozwoju lokalnego. Plan musi uwzględniać środki pomocowe, które mogą wesprzeć program rewitalizacji terenów powojkowych. Biorąc to pod uwagę konieczny zakres remontu pawilonów koszarowych przeznaczonych do adaptacji i przebudowy na cele Centrum Readaptacji Społecznej wraz z doprowadzeniem do nich infrastruktury oraz modernizację obecnego systemu ogrzewania obiektów, koszty tych działań szacuje się na około 7,6 miliona złotych (wg danych MOPS).

Przewiduje się zaangażowanie w realizację programu rewitalizacji obszaru powojkowego 50% środków własnych miasta i 50% środków z unijnych funduszy pomocowych.

IV. 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.

Rewitalizacja zespołów powojсковych przy ul. Pułaskiego i 23 Października, aby mogła 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.

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.

Partnerami programu rewitalizacji mogą być:

1.1. mieszkańcy i właściciele nieruchomości,

1.2. przedsiębiorcy i najemcy lokali użytkowych,

1.3. partnerzy społeczno-gospodarczy w tym m.in.:

- miejskie jednostki i spółki (MDI, MOPS, MDK, OSIR, ZBM, PGK, PEC sp. z o.o., PWiK sp. z o.o.);
- Podlaska Fundacja Rozwoju Regionalnego;
- ARES;
- Ełcka Kuria Diecezjalna;
- Wojewódzki Konserwator Zabytków;
- Powiatowy Urząd Pracy;
- Komenda Miejska Policji;
- Spółdzielnie Mieszkaniowe;
- Agencja Mienia Wojskowego i inne Agencje Nieruchomości;
- inni.

Koordynatorem działań zawartych w programie winien być Prezydent Miasta Suwałk i jego służby.

V. WNIOSKI KOŃCOWE

Wielkość i położenie zespołów koszar przy ulicy Pułaskiego i 23 Października determinuje ich znaczenie dla rozwoju miasta. W obrębie tych zespołów należy wprowadzić program usług miastotwórczych o oddziaływaniu ponadlokalnym -regionalnym lub nawet międzynarodowym. Powiązanie wartości zabytkowych, które odnoszą się do zabytków architektury, z koncentracją ważnych dla funkcjonowania miasta instytucji, usług, czy struktury komunikacyjnej jest ogromnym atutem. Wprowadzenie na teren zespołów powojсковych proponowanych w programie funkcji ma istotne znaczenie dla przezwyciężenia stanu kryzysu, którym są objęte te części miasta. Zostanie im nadana nowa wartość ekonomiczna i nowa jakość.

Celem nadrzędnym rewitalizacji jest polepszenie jakości życia. Cel ten może być osiągnięty poprzez działania na rzecz rozwoju gospodarczego i kulturowego. Realizacja zadań i inwestycji miejskich winna zachęcić do zamieszkania i inwestowania w obrębie zespołów powojсковych.

Program rewitalizacji jest dokumentem otwartym. Poddawany będzie systematycznej okresowej analizie i ocenie, będzie również aktualizowany w zakresie dostosowania do zmieniających się uwarunkowań.