

DIAGNOZA SŁUŻĄCA WYZNACZENIU OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I OBSZARU REWITALIZACJI WE WROCŁAWIU

Wrocław, maj 2018

SPIS TREŚCI

1.	Wprowadzenie	3
2.	Cel i zakres diagnozy	5
3.	Metodologia wyznaczania obszarów i analizy danych	6
4.	Wskaźniki wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji	9
5.	Diagnoza	12
5.1.	Sfera społeczna	12
	- Bezrobocie długotrwałe	12
	- Zasiłki z powodu ubóstwa	13
	- Procedura „Niebieskie karty”	15
	- Przestępczość	17
	- Migracja ludności	18
	- Podsumowanie – obszar koncentracji negatywnych zjawisk społecznych	20
5.2.	Diagnoza osiedli – Wrocławska Diagnoza Społeczna 2017	22
5.3.	Aktywność gospodarcza	24
5.4.	Sfera środowiskowa	29
5.5.	Sfera przestrzenno-funkcjonalna	32
5.6.	Sfera techniczna	36
6.	Wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji	40
6.1.	Obszar zdegradowany	43
6.2.	Obszar rewitalizacji	43

1. WPROWADZENIE

Rewitalizacja we Wrocławiu prowadzona jest od wielu lat w sposób celowy i skoordynowany. Inicjatorem i koordynatorem rewitalizacji jest Prezydent Wrocławia, a uczestnikami procesu przede wszystkim mieszkańcy wraz z przedstawicielami podmiotów publicznych, przedsiębiorcami, organizacjami pozarządowymi i in.

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wprowadziła do porządku prawnego szereg wymogów formalnych związanych z organizacją i dalszym prowadzeniem tego procesu przez gminy. Wobec nowego ustawodawstwa dla zapewnienia ciągłości regulacji lokalnych w zakresie rewitalizacji we Wrocławiu przystąpiono do prac nad wyznaczeniem obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Pierwszym i obligatoryjnym krokiem jest opracowanie rzetelnej diagnozy zjawisk kryzysowych, jakie występują na obszarze całego miasta, zgodnie z metodologią przyjętą w ustawie. Wykorzystując w tym celu niepodważalne źródła wiedzy o mieście, jakimi są dokumenty strategiczne, operacyjne czy różnego rodzaju analizy jakościowe, wyłoniono złożony obraz deficytów lokalnych. Zarówno rodzaj zidentyfikowanych problemów, jak i ich konstelacja są typowe dla dużych miast.

Porównań dokonano w skali osiedli, zakładając, że pozyskany w ten sposób obraz będzie czytelny i obiektywny. Jednocześnie podział taki umożliwia sprawdzenie, czy stwierdzone w diagnozie deficyty zostały zidentyfikowane w ramach innych dokumentów i jakie działania rozwojowe zostały podjęte w tych miejscach. Miasto Wrocław realizuje szereg programów tematycznych dotyczących całego obszaru miasta, ale również wiele inicjatyw skierowanych bezpośrednio do osiedli. Są to m.in.:

- Program Inicjatyw Rad Osiedli – stanowi odpowiedź na wiele postulatów zgłaszanych przez Rady Osiedli. Realizowane są niewielkie działania inwestycyjne uznane przez Rady Osiedli za priorytetowe w celu poprawy bezpieczeństwa i warunków ruchu;
- Wrocławski Budżet Obywatelski – program partycypacyjny, w którym mieszkańcy współdecydują o przeznaczeniu części budżetu miejskiego na realizację na wrocławskich osiedlach inwestycji ważnych dla społeczności lokalnej, takich jak poprawa jakości przestrzeni publicznych, terenów zielonych, małej infrastruktury i innych;
- Mikrogranty – program, za pomocą którego lokalni liderzy realizują niewielkie projekty kulturalne, edukacyjne, sportowe i inne, na rzecz przedstawicieli lokalnych społeczności – dzieci, młodzieży, dorosłych czy seniorów;
- Program Inicjatyw Lokalnych – obejmuje realizację inwestycji z zakresu budowy, rozbudowy i przebudowy sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnych oraz dróg wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- Program zagospodarowania wnętrza międzyblokowych i placów zabaw – realizowane są działania związane z zagospodarowaniem przestrzeni wewnątrz kwartałów zabudowy oraz inwestycje w małą infrastrukturę, np. place zabaw.
- Polityka Rowerowa Wrocławia – wieloletnia strategia inwestycji w obszarze komunikacji rowerowej, realizowana konsekwentnie od 2010 roku ma na celu zwiększenie udziału ruchu rowerowego w ogólnej liczbie podróży;

- Program ruchu pieszego – z zadaniami wpływającymi na zwiększenie bezpieczeństwa ruchu pieszych;
- Program budowy i przebudowy oświetlenia ulic i miejsc niebezpiecznych – celem jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkowników ruchu, w szczególności pieszych, poprzez budowę oświetlenia drogowego;
- Program poprawy stanu technicznego infrastruktury drogowej – obejmuje działania inwestycyjne w zakresie polepszenia stanu dróg, obiektów inżynierskich oraz infrastruktury dla komunikacji tramwajowej;
- Program rewitalizacji zieleni, nabrzeży i wysp odrzańskich – jako kompleksowe działanie zmierzające do poprawy przestrzeni publicznych w centrum miasta i rozwoju zasobów przyrodniczych;
- Budowa systemu parkingów „parkuj i jedź” – gdzie tworzony jest system parkingów umożliwiających pozostawienie samochodów i korzystanie z pojazdów komunikacji miejskiej, co przekłada się na ograniczenie niskiej emisji;
- Program rozwoju terenów pod mieszkalnictwo – związany z dynamicznym rozwojem budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego koncentruje działania polegające na przebudowie i dostosowaniu istniejących układów komunikacyjnych wpływających na poprawę dostępności komunikacyjnej terenów mieszkaniowych.

Ponadto, szereg inwestycji dotyczy również remontów, przebudowy lub budowy infrastruktury społecznej – żłobków, przedszkoli i szkół. Od wielu lat w ramach rocznych programów eksploatacji oraz działań inwestycyjnych stopniowo modernizowany jest komunalny zasób mieszkaniowy. Nie bez znaczenia pozostają również wysiłki kierowane na poprawę jakości powietrza w mieście, takie jak np. program wymiany źródeł ciepła na paliwo stałe czy termomodernizacja budynków.

Rewitalizacja jest procesem wielowątkowym o szerokim horyzoncie czasowym, w którym zadania realizowane są przez wielu uczestników i przy udziale różnych źródeł finansowania. Aby móc wyznaczyć obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, konieczne jest stwierdzenie szczególnej koncentracji zjawisk negatywnych w sferze społecznej, a ponadto w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej. Tak złożona sytuacja kryzysowa wymaga zapewnienia koncentracji terytorialnej podejmowanych wysiłków, a także programu działań naprawczych, realizowanych w sposób kompleksowy i skoordynowany, w określonym przedziale czasowym, odpowiednio do realiów finansowych i organizacyjnych miasta.

Wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji jest fundamentem do opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji. W dalszej kolejności ustawa nakłada obowiązek uszczegółowienia przeprowadzonej diagnozy w zakresie obszaru rewitalizacji – określenia przyczyn zdefiniowanych problemów oraz zidentyfikowania potencjałów. Na tej podstawie oraz w oparciu o wyniki konsultacji społecznych opracowany zostanie Gminny Program Rewitalizacji – kompleksowy program działań rewitalizacyjnych, definiujący m.in. cele, priorytety, zadania, niezbędne nakłady finansowe i horyzont czasowy.

2. CEL I ZAKRES DIAGNOZY

Celem diagnozy jest określenie obszarów miasta znajdujących się w stanie kryzysowym spowodowanym koncentracją negatywnych zjawisk przede wszystkim w sferze społecznej, a ponadto problemów natury gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej.

Przy przeprowadzeniu tego badania posłużono się mierzalnymi wskaźnikami obrazującymi kondycję ww. sfer, adekwatnymi do zjawisk i procesów zachodzących we Wrocławiu. Część zjawisk uchwyconych obecnie znajdzie swoje rozwinięcie na etapie dalszych badań przeprowadzonych na poziomie uszczegółowienia diagnozy w Gminnym Programie Rewitalizacji.

Wrocław zajmuje łącznie powierzchnię ponad 292 km², a zameldowanych na pobyt stały w roku 2017 było ponad 588 tys. mieszkańców. Zakresem diagnozy objęto obszar całego miasta, stąd istotną kwestią jest skoncentrowanie działań rewitalizacyjnych w ściśle określonej przestrzeni, która w sposób szczególny doświadcza kumulacji problemów w sferach objętych badaniem.

Opracowana diagnoza będzie stanowić podstawę dla określenia celów i planu działań rewitalizacyjnych w Gminnym Programie Rewitalizacji dla wyznaczonych obszarów.

Na obecny stan wiedzy o rewitalizacji Wrocławia składa się szereg opracowań, na podstawie których podejmowane były decyzje dotyczące wytyczania obszarów kryzysowych, kierunków postępowania oraz realizacji kolejnych zadań. Należą do nich m.in.:

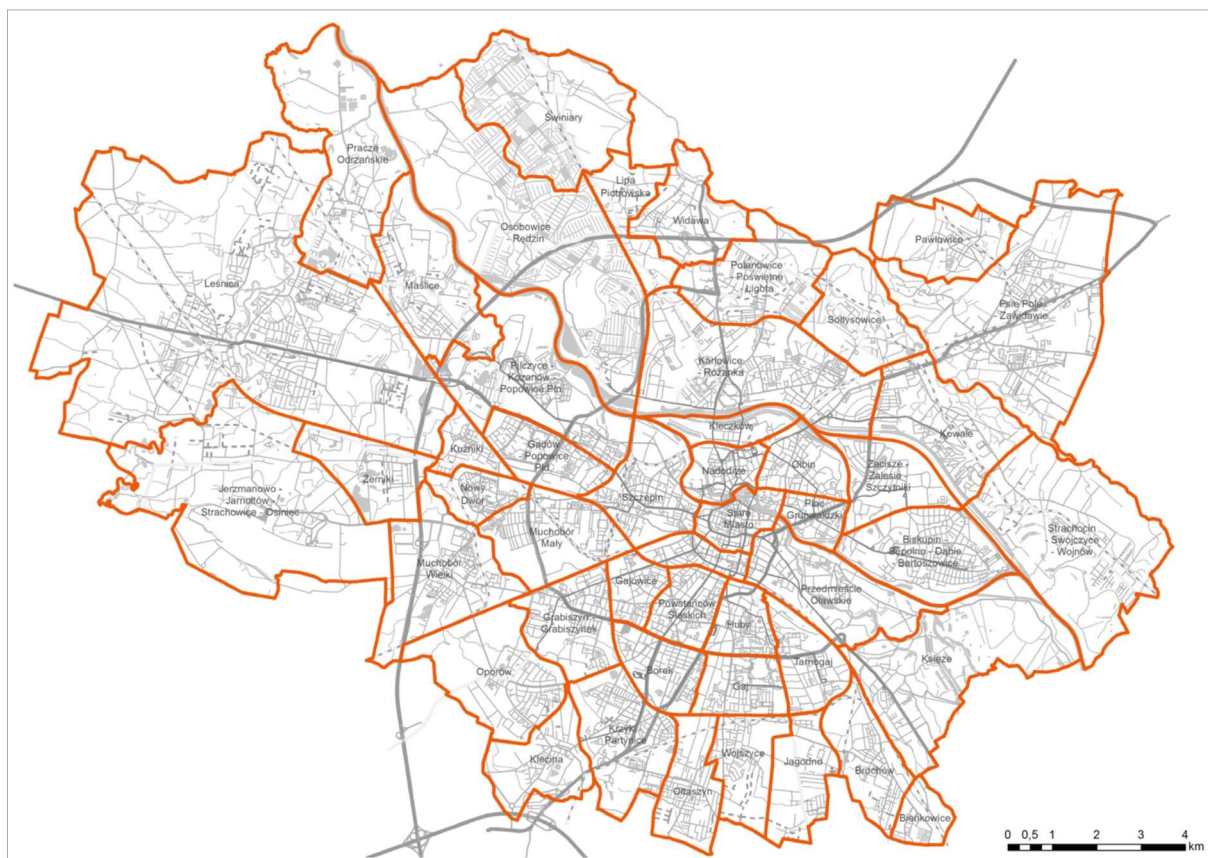
- Strategia wdrożenia procesu rewitalizacji 2006 r. – w której wyznaczono pierwotne granice obszaru zdegradowanego we Wrocławiu wraz z określeniem długofalowego programu działań rewitalizacyjnych,
- Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2006-2013 – w którym przedstawiono problematykę, kierunki działań i zadania na obszarze rewitalizacji obejmującym Nadodrze,
- Masterplan dla Nadodrza (analizy i koncepcja, 2012 r.) oraz Zintegrowana strategia (2012 r.) i Masterplan dla Przedmieścia Oławskiego (analizy i koncepcja, 2014 r.) – dokumenty strategiczne definiujące deficyty, potencjały, cele i zasady postępowania oraz wskazujące kierunki i wieloletnie plany działań dla obu ówczesznie zdefiniowanych obszarów rewitalizacji,
- Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2016-2018 – określający problemy, cele, działania i projekty planowane do realizacji na obszarach rewitalizacji – Nadodrze i Przedmieściu Oławskim.

3. METODOLOGIA WYZNACZANIA OBSZARÓW I ANALIZY DANYCH

Diagnoza obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, poprzedzająca opracowanie Gminnego Programu Rewitalizacji Wrocławia, jest kolejnym etapem w kontynuowanym nieprzerwanie od 2003 roku procesie rewitalizacji Wrocławia.

Analiza danych zastanych przeprowadzona w sposób kompleksowy zgodnie z dyspozycją przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji objęła negatywne zjawiska występujące na terenie całego miasta w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej. W tym celu zostały wybrane wskaźniki adekwatne do charakterystyki sytuacji w poszczególnych sferach funkcjonowania dużego, rozwiniętego ośrodka miejskiego, jakim jest Wrocław.

W granicach administracyjnych miasta, uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr XX/110/91 z 20 marca 1991 roku, utworzono 48 osiedli – jednostek pomocniczych gminy. Ich granice określono w uchwale nr XX/419/16 Rady Miejskiej Wrocławia z 21 stycznia 2016 r. Proces analityczny oparty został na agregowaniu informacji w obrębie jednostek urbanistycznych odpowiadających osiedlom. Przedstawiony na rysunku nr 1 podział przestrzenny Wrocławia jest rozpoznawalny przez mieszkańców miasta, a jednocześnie wpisuje się w rejonizację Zespołów Terenowej Pracy Socjalnej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Taki układ pozwolił na sprawne zebranie i porównanie danych charakteryzujących sferę społeczną – fundamentu procesu wyznaczania obszarów kryzysowych.



Rysunek nr 1. Podział Wrocławia na osiedla.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o.

Badania ilościowe przeprowadzono z zastosowaniem metody *desk research* na podstawie danych uzyskanych z rejestrów instytucji macierzystych i oddziałów instytucji funkcjonujących na terenie Wrocławia:

- Głównego Urzędu Statystycznego,
- Zespołów Terenowej Pracy Socjalnej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- Powiatowego Urzędu Pracy,
- Komendy Miejskiej Policji,
- Biura Rozwoju Wrocławia Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- Wydziału Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków,
- Zarządu Zasobu Komunalnego,
- spółki Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.

Zebrane informacje zostały zgeneralizowane w przyjętych jednostkach podziału administracyjnego i opracowane z zastosowaniem licencjonowanych narzędzi Systemu Informacji Geograficznej (GIS), przy współpracy Biura Rozwoju Wrocławia Urzędu Miejskiego. Wybrano wskaźniki różnicujące zdefiniowane jednostki, co pozwoliło na jednoznaczne wyodrębnienie obszarów koncentracji negatywnych zjawisk (ze szczególnym uwzględnieniem zjawisk społecznych), a w dalszym kroku – obszaru zdegradowanego.

Złożona struktura przestrzenno-funkcjonalna miasta wielkości Wrocławia wymaga zastosowania odniesień pozwalających na porównanie zaobserwowanych zjawisk w poszczególnych osiedlach. Dlatego też wartości wskaźników zostały porównane do określonej wielkości populacji oraz wartości referencyjnej dla całego miasta. Przy wyznaczaniu obszarów kryzysowych wzięto pod uwagę te osiedla, w których wartości danych liczbowych były wyższe od średniej dla miasta (za wyjątkiem wskaźnika migracji). Kolejnym krokiem umożliwiającym delimitację obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji było wyróżnienie szczególnej koncentracji szeregu różnych zjawisk negatywnych, obserwowanych w poszczególnych osiedlach.

Analizy przeprowadzono za pomocą różnych metod, dobranych w sposób najlepiej charakteryzujący zaobserwowane zjawiska. Można je usystematyzować w następujący sposób:

1) analiza rozkładu zjawiska w określonej wielkościowo grupie odniesienia

Wartość referencyjna opisująca zjawiska:

- w sferze społecznej (w zakresie bezrobocia długotrwałego, ubóstwa, przestępczości i liczby osób objętych procedurą „Niebieskich Kart”),
- w sferze technicznej (w zakresie rozkładu przestrzennego mieszkań komunalnych na terenie miasta) została określona w odniesieniu do jednego tysiąca mieszkańców przy użyciu następującego wzoru:

$$WSK_x = (A/B) \times 1\,000$$

A – wartość ilościowa badanego zjawiska w danej jednostce urbanistycznej lub na terenie miasta,

B – liczba mieszkańców w danej jednostce urbanistycznej lub na terenie miasta.

W przypadku badania rozkładu zjawisk w sferze gospodarczej posłużono się odniesieniem natężenia czynnika do dziesięciu tysięcy mieszkańców, a wartość referencyjna dla poszczególnych osiedli oraz miasta została obliczona według wzoru:

$$WSK_x = (A/B) \times 10\,000$$

A – wartość ilościowa badanego zjawiska w danej jednostce urbanistycznej lub na terenie miasta,
B – liczba mieszkańców w danej jednostce urbanistycznej lub na terenie miasta.

2) analiz rozkładu przestrzennego zjawisk ujętych w odrębnych opracowaniach

W obszarze ochrony środowiska diagnoza miasta przeprowadzona została w oparciu o dane źródłowe Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska we Wrocławiu za rok 2016, pochodzące z systemu monitoringu powietrza we Wrocławiu.

Charakterystyka zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych wywodzi się ze *Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* (2018). Powiązanie części miasta wymagających rehabilitacji z danymi dotyczącymi gęstości zaludnienia pozwala wskazać osiedla z widocznymi mankamentami przestrzenno-funkcjonalnymi.

3) analiz w oparciu o nominalne wartości liczbowe badanego zjawiska

W strefie społecznej wskaźnik migracji został ujęty jako wartość procentowa trendu w okresie trzyletnim (obejmującym lata 2014, 2015 i 2016), w oparciu o liczbę meldunków stałych.

Z kolei w sferze technicznej miernik opisujący źródła ciepła na paliwo stałe odzwierciedla natężenie zjawiska w poszczególnych osiedlach Wrocławia (2016).

Wybór określonych wskaźników delimitacji był podyktowany koniecznością uzyskania najlepszej, obiektywnej charakterystyki danego zjawiska, w sposób porównywalny dla całego obszaru miasta. W poszczególnych sferach diagnozy dobrano grupę reprezentatywnych wskaźników, które najpełniej oddają stan badanego zjawiska oddziałujący negatywnie na znaczną część społeczności lokalnej czy też wpływający na niską jakość życia (np. skala wsparcia publicznego w zakresie ubóstwa, nasilenie przestępczości, uciążliwości związane z zanieczyszczeniem środowiska). Wskaźniki badawcze wybrane w celu wyznaczenia obszarów zdegradowanych są merytorycznie powiązane i wzajemnie się dopełniają. Taki sposób przeprowadzenia diagnozy pozwala na jednoznaczne określenie obszarów pozostających w kryzysie i wyodrębnienie miejsc faktycznej koncentracji zjawisk negatywnych.

4. WSKAŹNIKI WYZNACZENIA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I OBSZARU REWITALIZACJI

Przedstawione w diagnozie dane liczbowe i charakterystyki spełniają ustawową definicję obiektywnych i weryfikowalnych mierników i metod badawczych uwzględniających lokalną specyfikę miasta. W budowaniu wniosków z identyfikacji obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji oparto się również na wiedzy i znajomości procesów zachodzących na obszarze miasta, uwzględniając przy tym wzajemne porównania lokalnych trendów rozwojowych, opinii mieszkańców, charakter osiedli i in. Celem diagnozy jest przede wszystkim uzyskanie rzetelnej charakterystyki obszarów wymagających wsparcia, a nie jedynie przedstawienie danych statystycznych określających negatywne zdarzenia.

WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE SFERY SPOŁECZNEJ

W badaniach przeprowadzonych na potrzeby diagnozy szczególna uwaga została poświęcona zjawiskom społecznym. Historyczne uwarunkowania rozwoju miasta, dominujące funkcje poszczególnych osiedli czy rozkład terenów zurbanizowanych mają istotny wpływ na występowanie zróżnicowanych problemów o charakterze społecznym. Przyjęte wskaźniki uwidaczniają występowanie powiązanych ze sobą dysfunkcji w obszarach zatrudnienia, bezpieczeństwa i jakości życia. Istniejące problemy społeczne znajdują jednocześnie przełożenie na wskaźnik migracji.

W związku z powyższym, stan kryzysowy sfery społecznej określonych osiedli został zdiagnozowany na podstawie: bezrobocia rejestrowego, zasiłków pomocy społecznej z tytułu ubóstwa, zjawisk demograficznych, przestępczości oraz aktów przemocy. W uszczegółowieniu wskaźniki społeczne badane były w następujących zakresach:

- a. liczba osób długotrwale bezrobotnych wskaźnik przedstawia ilość zarejestrowanych osób długotrwale bezrobotnych w rozkładzie na poszczególne osiedla; osoby te stanowią grupę trudną w kontekście skutecznej aktywizacji zawodowej, a ich status społeczno-ekonomiczny skutkuje obniżoną jakością życia;
- b. liczba osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej z tytułu ubóstwa – wskaźnik obejmuje wszystkie rodzaje zasiłków (tj. stały, okresowy i celowy) przyznanych na podstawie tzw. kryterium dochodowego w odniesieniu do jednej osoby fizycznej. Ubóstwo jest jednym z problemów krzyżowych (a więc krzyżującym się z innymi dysfunkcjami), w wyraźny sposób wskazującym natężenie i rozkład zdefiniowanego stanu kryzysowego w tkance społecznej miasta;
- c. liczba osób objętych procedurą „Niebieskiej karty” – za pomocą tego wskaźnika nakreślona została sytuacja występowania przemocy domowej zjawiska o wysokiej szkodliwości, często obecnego na obszarach zaliczanych do kryzysowych jako jeden z mierzalnych przejawów patologii społecznych;
- d. liczba przestępstw przeciwko życiu i zdrowiu, porządkowi publicznemu i mieniu wskaźnik agreguje ilość przestępstw najczęściej popełnianych i dotkliwych w wymiarze oddziaływania na społeczność lokalną; natężenie przestępczości ma znaczący, negatywny wpływ na poczucie bezpieczeństwa i jakość życia mieszkańców danego obszaru miasta;
- e. zmiana liczby ludności w latach 2014-2016 wskaźnik obrazuje stopę migracji ludności na danym obszarze miasta; ujemna wartość wskaźnika w trendzie trzyletnim może świadczyć o niskim stopniu atrakcyjności konkretnego osiedla jako miejsca do zamieszkania – na którą składa się szeroka paleta kryteriów.

Wyłaniający się obraz stref koncentracji negatywnych zjawisk społecznych w mieście został uzupełniony o dane dotyczące sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej.

WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE SFERY GOSPODARCZEJ

Analizie poddano kondycję sektora MŚP we Wrocławiu w latach 2016 i 2017, przy czym szczególna uwaga zwrócona została na ilość aktywnych podmiotów gospodarczych w roku 2017 spośród tych, które rozpoczęły działalność w roku 2016 i 2017.

Niski odsetek podmiotów aktywnych gospodarczo daje pogląd o obszarach miasta, w których występują trudności w prowadzeniu działalności gospodarczej. Analizę uzupełniają też dane wskazujące ilości podmiotów, które zawiesiły lub wyrejestrowały działalność gospodarczą w 2017 roku.

WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE SFERY ŚRODOWISKOWEJ

Stopień zanieczyszczenia powietrza na 1 km² jest wskaźnikiem diagnostycznym w obszarze środowiska określającym występowanie przestrzenne oraz skalę zanieczyszczenia poszczególnych obszarów miasta powodowanego emisją gazów i pyłów zawieszonych. We Wrocławiu jest to istotny problem wpływający na obniżenie jakości życia mieszkańców. Zidentyfikowanie obszarów miasta o wysokim zanieczyszczeniu powietrza, uzupełnia również wnioski wynikające z analizy sfery technicznej. Z uwagi na wagę analizowanego problemu stanowi przesłankę do zapewnienia w programie rewitalizacji odpowiednich działań zaradczych.

WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE SFERY PRZESTRZENNO-FUNKcjONALNEJ:

Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, podjęte uchwałą Rady Miejskiej z dnia 11 stycznia 2018 r. wskazuje szereg obszarów do rehabilitacji. Wśród nich występują obszary zielone, tereny zabudowy mieszkaniowej pochodzącej z różnych okresów historycznych, tereny wymagające przekształceń, które utraciły dotychczasowe funkcje i in. W niniejszej diagnozie analizy urbanistyczne Wrocławia zostały dodatkowo skorelowane z gęstością zaludnienia w osiedlach – tym samym uwidoczniły się te obszary miasta, na których mankamenty natury przestrzennej i funkcjonalnej wywierają niekorzystny wpływ na największe zbiorowiska społeczności lokalnej.

WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE SFERY TECHNICZNEJ

Znaczną część osiedli charakteryzuje przewaga funkcji mieszkaniowej. Na osiedlach z dominującą zabudową XIX-wieczną obserwuje się koncentrację gminnego zasobu mieszkaniowego oraz udziałów właścicielskich gminy we wspólnotach mieszkaniowych. Tego rodzaju osiedla zlokalizowane są głównie w centralnej i śródmiejskiej części Wrocławia. Wiek zabudowy, postępująca degradacja techniczna budynków, wyzwania i ograniczenia stojące przed polityką mieszkaniową miasta zadecydowały o wyborze wskaźnika – liczba mieszkań komunalnych, do delimitacji obszaru zdegradowanego. Koniecznym rozwinięciem charakterystyki tego zagadnienia będzie ocena techniczna zasobu komunalnego oraz stopień zużycia technicznego budynków mieszczących własność gminną.

Kolejnym aspektem, który został włączony do diagnozy jako wskaźnik diagnostyczny, jest skala występowania źródeł ciepła na paliwo stałe w zasobie mieszkaniowym Wrocławia. Funkcjonujące piece węglowe, służące do ogrzewania mieszkań oraz ogrzewania wody użytkowej, są jedną z przyczyn

zanieczyszczenia powietrza. Analiza dopełnia tym samym przeprowadzone obserwacje negatywnych zjawisk środowiskowych.

Przeprowadzona diagnoza oraz wiedza zgromadzona podczas wieloletniej realizacji procesu rewitalizacji we Wrocławiu pozwoliły na wyodrębnienie obszarów miasta, w których w szczególny sposób koncentrują się negatywne zjawiska społeczne, a w dalszej kolejności – na wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Na pozostałym obszarze Wrocławia wskazania ilościowe nie przekraczają 180 osób na osiedle, co widoczne jest w tabeli nr 1.

lp.	nazwa osiedla	ilość zarejestrowanych osób długotrwale bezrobotnych	wartość referencyjna dla jednostki (na 1000 mieszkańców)
1	BISKUPIN-SĘPOLNO-DĄBIE-BARTOSZOWICE	172	8,42
2	OSOBOWICE-RĘDZIN	25	8,44
3	OPORÓW	60	8,97
4	KLECINA	56	9,20
5	PLAC GRUNWALDZKI	122	9,38
6	LIPA PIOTROWSKA	13	9,51
7	POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH	268	9,74
8	TARNOGAJ	60	9,79
9	PRZEDMIEŚCIE ŚWIDNICKIE	143	9,98
10	STARE MIASTO	106	10,62
11	POLANOWICE-POŚWIĘTNE-LIGOTA	45	10,93
12	WOJSZYCE	62	11,28
13	KLECZKÓW	77	12,54
14	PRZEDMIEŚCIE OŁAWSKIE	282	12,89
15	OŁBIN	461	13,50
16	NADODRZE	367	14,92
17	JERZMANOWO-JARNOŁTÓW-STRACHOWICE-OSINIEC	31	15,14
18	ŚWINIARY	30	41,10
MIASTO		4 904	8,33

Tabela nr 1. Bezrobocie długotrwale w osiedlach.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy (2017).

Bezrobocie długotrwale wywiera również szereg negatywnych skutków społecznych wśród osób pozostających bez zatrudnienia i ich rodzin. Ponadto przyczynia się do stopniowego popadania w ubóstwo i stanowi ryzyko funkcjonowania poniżej minimum socjalnego, co może prowadzić do stopniowego marginalizowania członków w życiu społeczności lokalnej.

ZASIŁKI Z POWODU UBÓSTWA

Na potrzeby badania zjawiska ubóstwa i pochodnych dysfunkcji społecznych przyjęty został wskaźnik ilości osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej z tytułu ubóstwa (według kryterium dochodowego na osobę wynikającego z art. 7 ustawy o pomocy społecznej – z uwzględnieniem wszystkich rodzajów zasiłków, tj. stałych, okresowych i celowych).

W wyniku doświadczania ubóstwa jakość życia mieszkańców spada poniżej przyjętych standardów, wskutek czego nierzadko dochodzi do stanu niezaspokojenia podstawowych potrzeb. Zjawisko ubóstwa często występuje jednocześnie z innymi problemami społecznymi – jak np. niepełnosprawność, utrata zdrowia, dysfunkcje rodzinne, w tym bezradność wychowawczo-

opiekuńcza. Na podstawie badań rozmieszczenia problemu ubóstwa na terenie miasta zidentyfikowane zostały obszary zamieszkane przez osoby znajdujące się w szczególnie trudnej sytuacji ekonomicznej i społecznej. Badania pokazują, że występowaniu ubóstwa na określonych osiedlach towarzyszy najczęściej wzmożone natężenie problemu bezrobocia.

W skali Wrocławia problemem tym dotkniętych jest 3 366 osób. Znaczące nasilenie zjawiska wśród mieszkańców miasta można zaobserwować w osiedlach: Stare Miasto, Przedmieście Oławskie, Nadodrze, Plac Grunwaldzki, Szczepin i Ołbin.

Zauważalne jest osłabienie jego natężenia wśród społeczności osiedli położonych dalej od centrum, aż do znikomych wartości odnotowanych na obrzeżach miasta, na terenie osiedli Świniary, Bieńkowice, Lipa Piotrowska czy Sołtysowice.

lp.	nazwa osiedla	ilość osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej z powodu ubóstwa	wartość referencyjna dla jednostki (na 1000 mieszkańców)
1	SOŁTYSOWICE	20	5,93
2	KSIĘŻE	36	6,25
3	LEŚNICA	189	7,14
4	GAJOWICE	188	7,61
5	OSOBOWICE-RĘDZIN	23	7,77
6	OŁBIN	276	8,08
7	SZCZEPIN	172	8,29
8	KLECINA	62	10,19
9	LIPA PIOTROWSKA	14	10,24
10	KLECZKÓW	67	10,91
11	PRZEDMIEŚCIE ŚWIDNICKIE	172	12,01
12	BIEŃKOWICE	6	12,17
13	ŚWINIARY	9	12,33
14	PLAC GRUNWALDZKI	175	13,45
15	BROCHÓW	105	14,83
16	NADODRZE	365	14,83
17	PRZEDMIEŚCIE OŁAWSKIE	340	15,55
18	STARE MIASTO	169	16,93
	MIASTO	3 366	5,72

Tabela nr 2. Udział osób pobierających zasiłki z powodu ubóstwa.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we Wrocławiu (2017).

PRZESTĘPCZOŚĆ

Przestępczość jest zjawiskiem obserwowanym jako współwystępujące z bezrobociem, ubóstwem czy przemocą domową. W ramach analiz w skali miasta uwzględniono grupy przestępstw przeciwko:

- życiu i zdrowiu,
- mieniu,
- porządkowi publicznemu.

W grupach tych ujęte zostały wykroczenia takie jak: kradzieże, rozboje, przestępstwa narkotykowe, kryminalne, napaści, zatrzymania, wypadki drogowe, włamania i in.

Przekroczenie wartości referencyjnej właściwej dla miasta zostało zidentyfikowane w przypadku 13 osiedli. Bardzo wysoki odsetek zdarzeń widoczny jest na Przedmieściu Świdnickim (1011 przestępstw w 2016 r.) oraz Starym Mieście (1787 przestępstw w 2016 r.). Natężenie tego zjawiska jest wynikiem m.in. centrotwórczych funkcji obszaru, które skutkują większym ruchem mieszkańców Wrocławia i turystów, związanym z wzmożonym życiem społecznym i kulturalnym. Obydwa osiedla tworzą jedno z trzech centrów funkcjonalnych Wrocławia, gdzie skupia się nie tylko funkcja administracyjna i mieszkaniowa miasta, ale również liczne obiekty użyteczności publicznej, kultury i rozrywki.

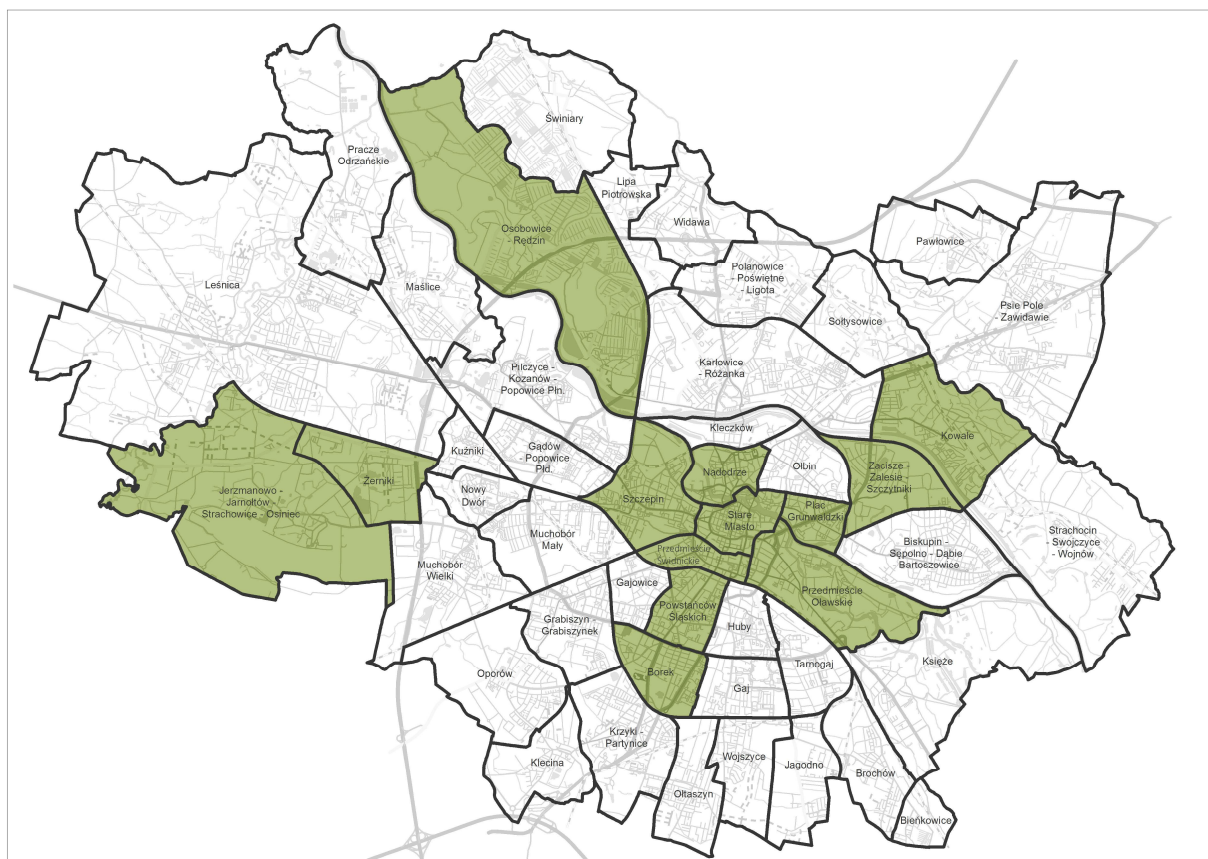
Znaczne nasilenie zjawiska przestępczości można zaobserwować na osiedlach położonych blisko centrum miasta. Na osiedlu Borek i Plac Grunwaldzki została odnotowana zbliżona liczba zdarzeń, tj. odpowiednio 515 i 523. Badania pokazują, że powyżej 600 przestępstw w skali roku występowało na Przedmieściu Oławskim (675) i Nadodrze (627) oraz na wyróżniającym się pod tym względem osiedlu Powstańców Śląskich (813). Natomiast do grupy osiedli o niewielkim natężeniu przestępczości należą: Zacisze-Zalesie-Szczytniki, Kowale, Osobowice-Rędzin, Żerniki i Jerzmanowo-Jarnołów-Strachowice-Osiniec. Tu ilość zdarzeń nieznacznie przekracza poziom 100 w skali roku, a w przypadku osiedla Kowale jest to 70 odnotowanych przestępstw. Wartości te przedstawione zostały w tabeli nr 4.

lp.	nazwa osiedla	łączna ilość przestępstw	wartość referencyjna dla jednostki
1	NADODRZE	627	26
2	POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH	813	30
3	PRZEDMIEŚCIE OŁAWSKIE	675	31
4	KOWALE	70	31
5	ŻERNIKI	121	32
6	ZACISZE-ZALESIE-SZCZYTNIKI	123	33
7	SZCZEPIN	727	35
8	OSOLOWICE-RĘDZIN	105	35
9	PLAC GRUNWALDZKI	523	40
10	BOREK	515	40
11	JERZMANOWO-JARNOŁTÓW-STRACHOWICE-OSINIEC	118	58
12	PRZEDMIEŚCIE ŚWIDNICKIE	1011	71
13	STARE MIASTO	1787	179
	MIASTO	14 323	24

Tabela nr 4. Rozkład łącznej ilości przestępstw przeciwko życiu i zdrowiu, mieniu oraz porządkowi publicznemu.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie danych Komendy Miejskiej Policji (2017).

Stare Miasto, Przedmieście Świdnickie i osiedle Powstańców Śląskich wyróżniają się na tle miasta pod względem ilości przestępstw przeciw mieniu. W 2016 roku na tych osiedlach zgłoszono odpowiednio 1617, 910 i 738 zdarzeń tego rodzaju. W policyjnych statystykach pod względem ilości przestępstw przeciwko życiu i zdrowiu wysoką pozycję zajmują osiedla obejmujące ściśle centrum i najbliższe okolice, tj. Stare Miasto, Przedmieście Świdnickie, Nadodrze, Ołbin i Przedmieście Oławskie. Wyniki analiz w zakresie przestępczości przedstawia rysunek nr 5.



MIGRACJA LUDNOŚCI

W latach 2014-2016 odnotowane zostało ujemne saldo migracji dla blisko połowy osiedli Wrocławia. Za mierzalne kryterium do analiz posłużyła obserwacja liczby osób zameldowanych na pobyt stały w latach 2014-2016. Odpływ mieszkańców widoczny jest w 21 osiedlach. Najsilniejszy trend migracyjny

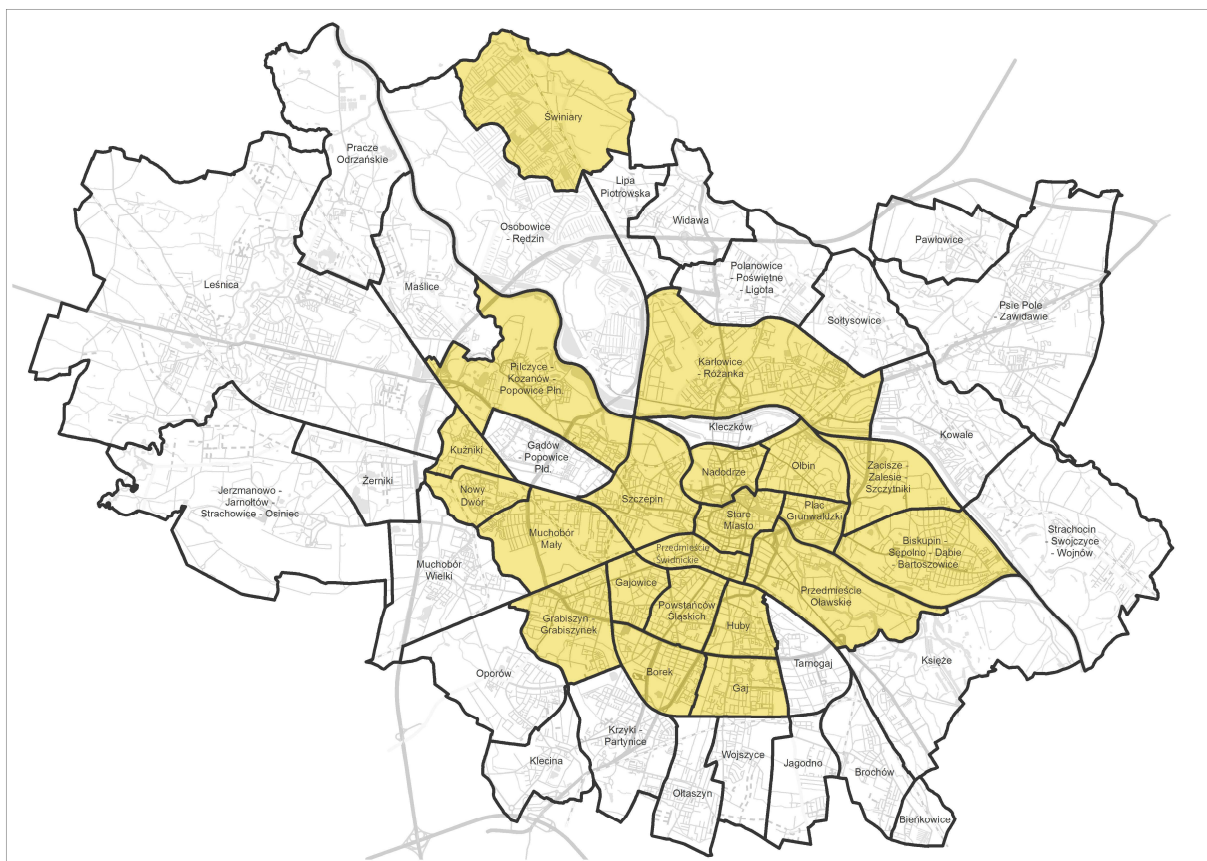
odnotowano dla osiedli: Stare Miasto, Przedmieście Świdnickie, Szczepin, Plac Grunwaldzki, Ołbin i Nadodrze.

Pod względem ilościowym znaczący spadek ludności można stwierdzić na osiedlu Powstańców Śląskich (o 1200 osób) oraz na Ołbinie (o 1453 osoby). Zauważalne są tendencje analogiczne do zaobserwowanych w innych dużych polskich miastach – stopniowa decentralizacja funkcji mieszkaniowej, preferowane obrzeżne lokalizacje miejsca zamieszkiwania czy wręcz „rozlewanie się” ośrodków miejskich (suburbanizacja). Wśród wrocławskich osiedli trendy te znajdują wyraz w stosunkowo równomiernym odpływie mieszkańców ze stref centralnej i śródmiejskiej. Jednocześnie, osiedla obrzeżne odznaczają się w większości dodatnim saldem migracji. Zestawienie pozyskanych danych z analizą stanu technicznego pokazuje, że odpływ ludności dotyczy w dużej mierze osiedli wskazanych jako wymagające rehabilitacji. Szczegółowe wskaźniki przedstawione zostały w tabeli nr 5 oraz graficznie na rysunku nr 6, która czytelnie ilustruje opisane zjawiska.

lp.	nazwa osiedla	wartość migracji (%)	ubytek liczby ludności w latach 2014-2016
1	STARE MIASTO	- 5,58	590
2	PRZEDMIEŚCIE ŚWIDNICKIE	- 5,01	755
3	SZCZEPIN	- 4,30	932
4	PLAC GRUNWALDZKI	- 4,25	578
5	POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH	- 4,18	1 200
6	OŁBIN	- 4,08	1 453
7	NADODRZE	- 3,79	970
8	GAJOWICE	- 3,73	956
9	HUBY	- 3,34	716
10	PRZEDMIEŚCIE OŁAWSKIE	- 3,17	715
11	NOWY DWÓR	- 2,75	465
12	ZACISZE-ZALESIE-SZCZYTNIKI	- 2,73	105
13	BOREK	- 2,49	326
14	PILCZYCE-KOZANÓW-POPOWICE PŁN.	- 2,41	824
15	ŚWINIARY	- 2,41	18
16	BISKUPIN-SĘPOLNO-DĄBIE-BARTOSZOWICE	- 2,29	478
17	KARŁOWICE-RÓŻANKA	- 1,96	662
18	MUCHOBÓR MAŁY	- 1,69	143
19	GAJ	- 1,62	324
20	KUŹNIKI	- 1,53	92
21	GRABISZYN-GRABISZYNEK	- 0,44	60
	MIASTO	- 0,42	2 472

Tabela nr 5. Migracja ludności we Wrocławiu w latach 2014-2016.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie danych Biura Rozwoju Wrocławia Urzędu Miejskiego Wrocławia.



Rysunek nr 6. Migracja ludności Wrocławia w latach 2014-2016.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie danych Biura Rozwoju Wrocławia Urzędu Miejskiego Wrocławia.

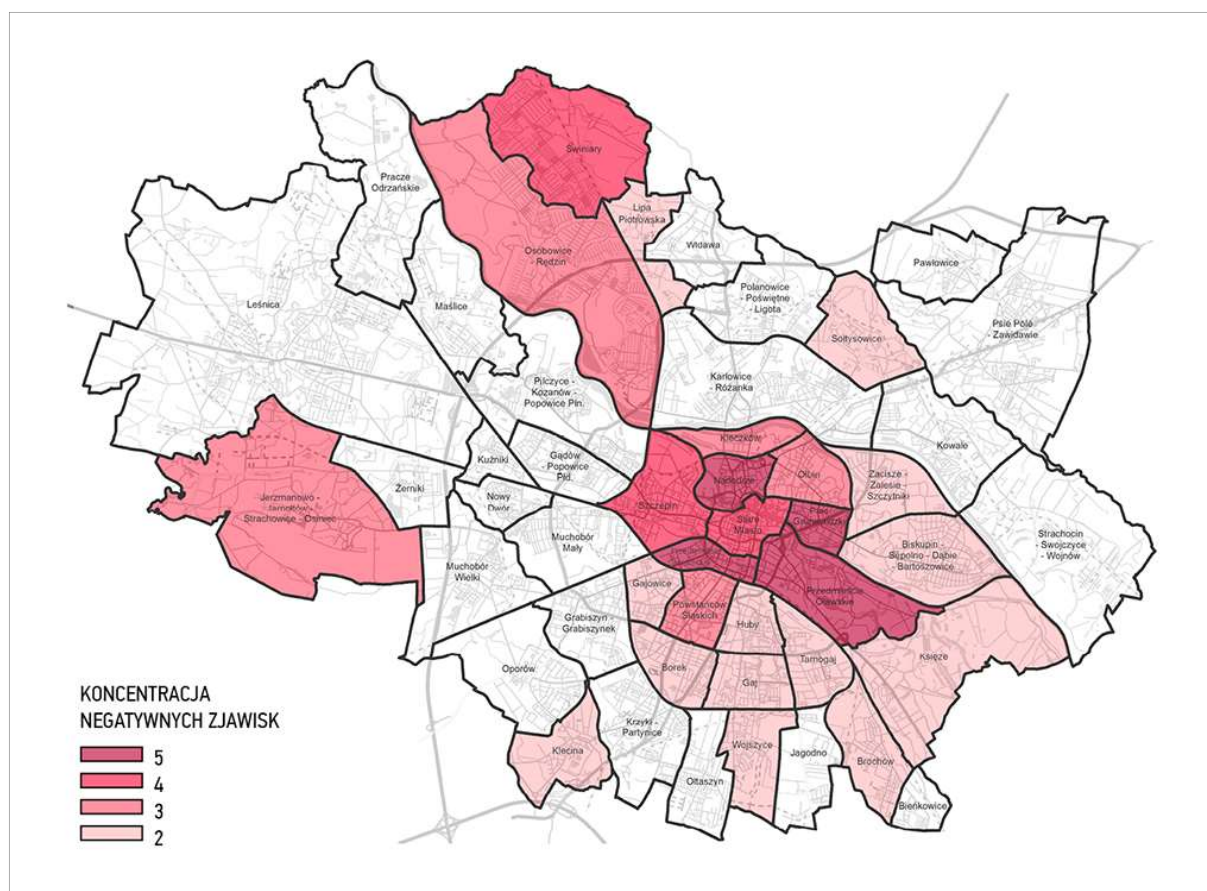
PODSUMOWANIE – OBSZAR KONCENTRACJI NEGATYWNYCH ZJAWISK SPOŁECZNYCH

Przeprowadzone analizy pokazały kumulację negatywnych zjawisk społecznych w poszczególnych osiedlach na terenie całego miasta. Rozkład jak i natężenie poszczególnych problemów społecznych są bardzo zróżnicowane. Można jednak wyodrębnić osiedla, na których zauważalna jest jednocześnie występowanie kilku z badanych problemów. Przedmiotem badań były zagadnienia związane z występowaniem długotrwałego bezrobocia, korzystaniem z zasiłków pomocy społecznej z tytułu ubóstwa, przestępstwami przeciwko życiu i zdrowiu, porządkowi publicznemu i mieniu, objęciem procedurą „Niebieskiej karty” i trendami migracyjnymi w okresie 2014-2016.

Podczas badań analizowano m.in. rozmieszczenie problemów pod kątem ich jednoczesnego występowania. Koncentracja dwóch rodzajów zjawisk widoczna jest w 13 osiedlach. W przeważającej części obejmują one południowo-wschodnią część miasta. Najczęściej występującym zjawiskiem jest objęcie procedurą „Niebieskiej karty”. Ten problem występuje na terenie siedmiu osiedli takich jak małomiasteczkowy Brochów, Gaj z blokowiskami z lat 70. i 80. XX w. oraz Huby, Księża, Tarnogaj, Sołtysowice i Wojszyce. Charakterystycznym obrazem degradacji tkanki społecznej miasta jest współistnienie również innych problemów, takich jak ubóstwo, bezrobocie i odpływ ludności. Również na osiedlach Biskupin-Sępólno-Dąbie-Bartoszewice oraz Ząbki-Zalesie-Szczytniki zanotowano wyższe niż średnia dla miasta wskaźniki związane z długotrwałym bezrobociem, przestępstwami i migracją ludności.

Wśród osiedli, w których nawarstwiły się trzy rodzaje badanych zjawisk, znalazły się dwa rozległe osiedla: Jerzmanowo-Jarnołtów-Strachowice-Osiniec i Osobowice-Rędzin oraz trzy osiedla okalające

śródmieście – na północ od centrum Kleczków i Ołbin, a na południe osiedle Powstańców Śląskich. Dla wszystkich wymienionych osiedli odnotowany został wyraźny problem bezrobocia długotrwałego. Na Kleczkowie i Ołbinie, podobnie jak na Nadodrzu, bezrobociu towarzyszy ubóstwo. Dodatkowo, na osiedlu Kleczków poprzez objęcie procedurą „Niebieskiej karty” dużo wyraźniej widoczny jest problem przemocy domowej. Kumulacja czterech z badanych zjawisk społecznych charakteryzuje centrum miasta – osiedla Stare Miasto i Szczepin oraz północne krańce Wrocławia – osiedle Świniary powstałe na bazie dawnej wsi. Dane statystyczne wskazują na Stare Miasto jako osiedle kumulujące jednocześnie bezrobocie długotrwałe, ubóstwo, przestępczość i ujemne saldo migracji. Koncentracja niektórych z wymienionych problemów, takich jak przestępczość i odpływ ludności, wynika z funkcji wielkomiejskiego centrum, jaką pełni Stare Miasto. Ulokowany na zachód od centrum Szczepin boryka się głównie z wysoką przestępczością, przemocą domową, ubóstwem i spadkiem liczby ludności zamieszkującej osiedle na pobyt stały. W dużej mierze są to problemy zbliżone do obecnych również na terenie Starego Miasta. Na osiedlu Świniary z kolei widoczne są problemy społeczne typowe dla byłych wsi, które stały się osiedlami miejskimi – dotyczące głównie członków społeczności lokalnej oraz ich rodziny. W ślad za długotrwałym bezrobociem występuje tu ubóstwo oraz znaczący odsetek uruchomionych procedur tzw. „Niebieskiej karty”. Osiedle to odznacza również ujemny wskaźnik migracji ludności. Obszar najwyższej koncentracji poszczególnych rodzajów negatywnych zjawisk społecznych na terenie Wrocławia obejmuje osiedla: Nadodrże, Przedmieście Świdnickie, Przedmieście Oławskie oraz Plac Grunwaldzki. Zdefiniowane w ten sposób fragmenty miasta są przedmiotem dalszych analiz zmierzających do wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Graficzny wyraz wyniku prac analitycznych przedstawia rysunek nr 7.



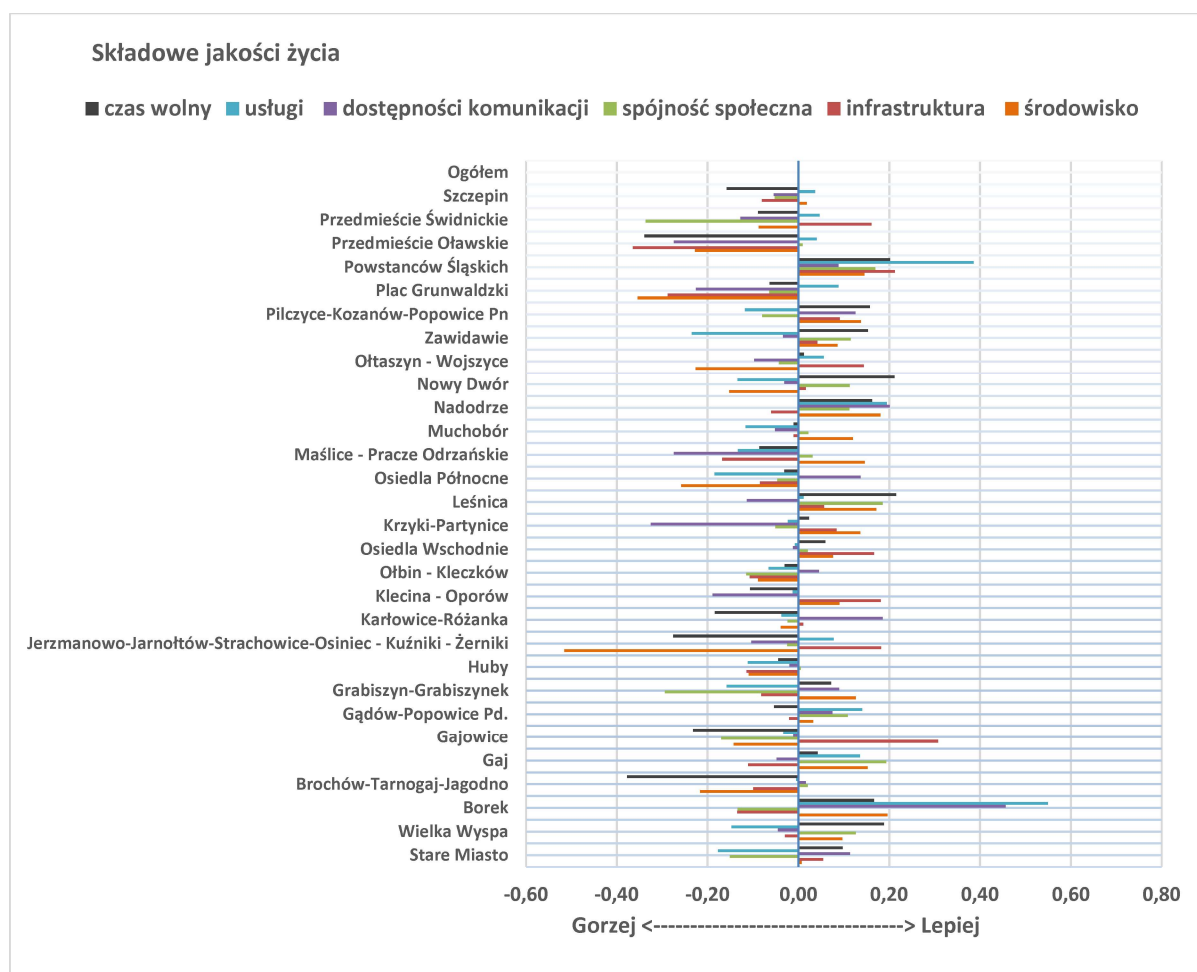
Rysunek nr 7. Obszar koncentracji negatywnych zjawisk społecznych.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o.

5.2. DIAGNOZA OSIEDLI – WROCŁAWSKA DIAGNOZA SPOŁECZNA 2017

Ważnym źródłem informacji stały się wyniki badania socjologicznego *Wrocławska Diagnoza Społeczna 2017. Raport z badań socjologicznych nad mieszkańcami miasta* (red. K. Kajdanek, J. Pluta, 2017). W opracowaniu ocenie poddana została jakość życia, gdzie jako kryteria oceny przyjęto ofertę spędzania czasu wolnego, usługi, dostępność komunikacyjną, spójność społeczną, infrastrukturę i środowisko.

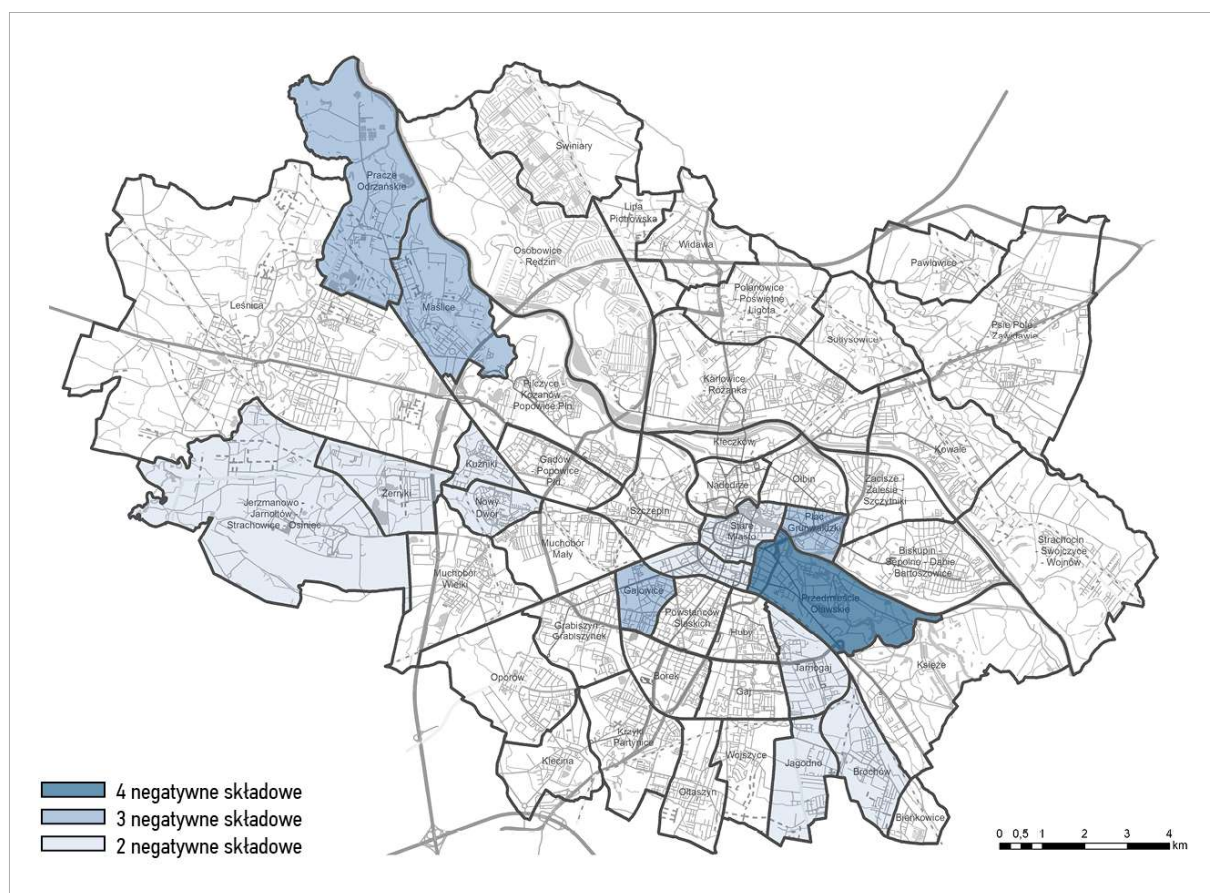
W opinii mieszkańców osiedlem o zdecydowanie niskiej jakości życia jest Przedmieście Oławskie, a deficyty wskazywane są m.in. w zakresie aspektów środowiskowych, infrastruktury, dostępności komunikacyjnej i oferty spędzania czasu wolnego. Podobne zdanie, poza oceną oferty spędzania czasu wolnego, wyrażają mieszkańcy osiedla Plac Grunwaldzki. Te obszary miasta zebrały najwięcej negatywnych ocen. Z kolei mieszkańcy Przedmieścia Świdnickiego znacząco negatywnie postrzegają kwestie braku spójności społecznej, przy stosunkowo dobrej ocenie infrastruktury. Podobne zdanie w zakresie rozwarstwienia społecznego wyrażają mieszkańcy osiedla Grabiszyn-Grabiszyn. Wysoki stopień odczuwania niedogodności w zakresie dostępności komunikacyjnej, obok Przedmieścia Oławskiego, uwidacznia się również na osiedlach Maślice, Plac Grunwaldzki oraz Krzyki-Partynice. Opinie wyrażane przez mieszkańców, mimo dużego zróżnicowania, w wielu przypadkach potwierdzają analizowane dane ilościowe, a ich szczegółowy rozkład przedstawia rysunek nr 8.



Rysunek nr 8. Ocena jakości życia na osiedlach.

Źródło: K. Kajdanek, J. Pluta (red.), *Wrocławska Diagnoza Społeczna 2017. Raport z badań socjologicznych nad mieszkańcami miasta*, Wrocław 2017.

Rozkład przestrzenny omawianych zjawisk ukazany został na rysunku nr 9.



Rysunek nr 9. Osiedla negatywnie ocenione przez mieszkańców.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie: K. Kajdane, J. Pluta (red.), *Wrocławska Diagnoza Społeczna 2017. Raport z badań socjologicznych nad mieszkańcami miasta*, Wrocław 2017.

5.3. AKTYWNOŚĆ GOSPODARCZA

Aktywność gospodarcza jest istotnym czynnikiem rozwoju obszarów miejskich, a kondycja przedsiębiorstw daje pogląd na skalę kryzysu w tej sferze. Diagnoza przedsiębiorczości została dokonana przy użyciu danych ujętych w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej. Badanie skoncentrowano na latach 2016-2017 i objęto podmioty, które rozpoczęły działalność gospodarczą, podmioty z zawieszoną działalnością oraz wykreślone z ewidencji. Analiza danych pozwoliła określić ilość podmiotów gospodarczych aktywnych na koniec 2017 roku spośród tych, które rozpoczęły działalność w roku 2016 i 2017. Okres pierwszych dwóch lat jest szczególnie trudny w prowadzeniu własnego biznesu. Dane liczbowe w tabeli nr 7 wskazują 22 osiedla, dla których wskaźnik aktywności przedsiębiorstw jest niższy od średniej dla całego Wrocławia.

lp.	nazwa osiedla	liczba podmiotów aktywnych ogółem		zmiana rok do roku	wartość referencyjna
		2016	2017		
1	PRACZE ODRZAŃSKIE	20	12	-8	24,64
2	KUŹNIKI	40	31	-9	53,11
3	GAJOWICE	126	128	2	53,25
4	NOWY DWÓR	97	86	-11	53,28
5	PLAC GRUNWALDZKI	97	71	-26	55,76
6	BIEŃKOWICE	4	3	-1	61,22
7	PILCZYCE-KOZANÓW-POPOWICE PŁD.	230	206	-24	62,76
8	HUBY	170	129	-41	63,45
9	KARŁOWICE-RÓŻANKA	299	218	-81	66,64
10	OŁBIN	282	230	-52	68,83
11	GĄDÓW-POPOWICE PŁD.	200	178	-22	70,46
12	LEŚNICA	309	206	-103	74,92
13	ZACISZE-ZALESIE-SZCZYTNIKI	33	28	-5	76,36
14	OSOBOWICE-RĘDZIN	24	24	0	80,62
15	SZCZEPIN	213	165	-48	81,52
16	WIDAWA	19	13	-6	83,23
17	ŚWINIARY	5	6	1	83,80
18	PSIE POLE-ZAWIDAWIE	260	244	-16	84,22
19	ŻERNIKI	34	33	-1	85,96
20	MUCHOBÓR MAŁY	78	71	-7	86,66
21	BISKUPIN-SĘPOLNO-DĄBIE-BARTOSZOWICE	167	182	15	90,07
22	PAWŁOWICE	12	20	8	92,72
	MIASTO	6 084	5 527	- 557	94,21

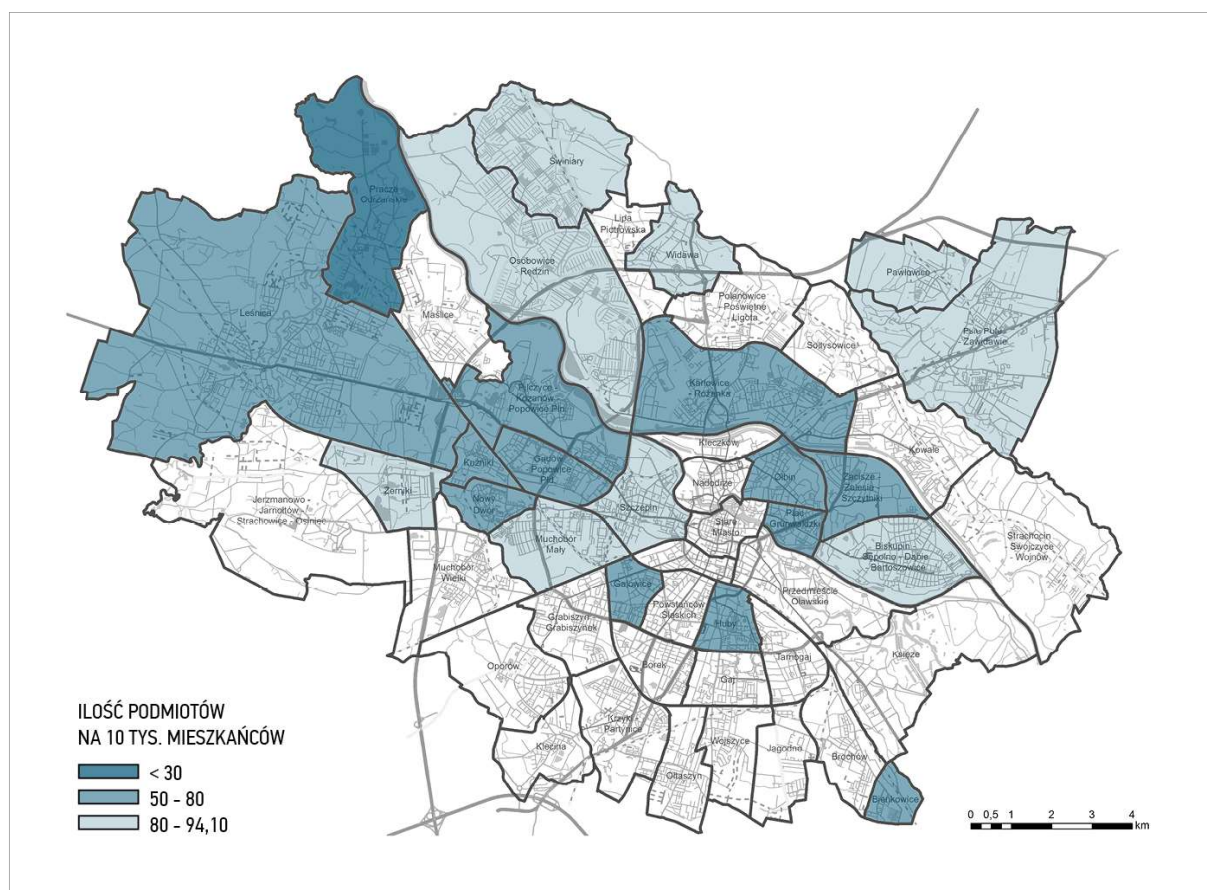
Tabela nr 7. Podmioty aktywne gospodarczo we Wrocławiu w latach 2016-2017.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie danych CEIDG (2018).

Najtrudniejszą sytuację w zakresie warunków do rozwoju przedsiębiorczości można obserwować na Praczach Odrzańskich. Pod koniec 2017 roku na tym osiedlu o 40% zmniejszyła się liczba podmiotów aktywnych w porównaniu z rokiem 2016. Podobnie sytuacja wygląda na osiedlu Leśnica: spośród 309 aktywnych przedsiębiorców w roku 2016 ubyły 103 podmioty, tj. ponad 33%. Analogiczną tendencję spadkową zauważa się również na osiedlu Karłowice-Różanka, gdzie liczba podmiotów aktywnych zmniejszyła się na koniec 2017 roku o 81 przedsiębiorców oraz na osiedlu Ołbin – o 52 przedsiębiorców.

Spośród wszystkich osiedli plasujących się poniżej średniej liczby podmiotów aktywnych w skali całego miasta wzrost podmiotów aktywnie funkcjonujących widoczny był na osiedlach Biskupin-Sępólno-Dąbie-Bartoszewice oraz Pawłowice.

Jedno osiedle spośród czterech, które w sferze społecznej notowały dużą koncentrację negatywnych zjawisk – Plac Grunwaldzki – w sferze gospodarczej plasuje się znacznie poniżej średniej dla całego miasta w zakresie podmiotów aktywnych gospodarczo. W roku 2017 o 26 zmalała tam liczba aktywnych przedsiębiorców. Pozostałe osiedla, tj. Nadodrze, Przedmieście Oławskie i Przedmieście Świdnickie, wypadają lepiej w odniesieniu do średniej dla całego miasta. Mimo to, obserwuje się niewielkie zmniejszenie liczebności tej grupy w przedziale od 3% do 9% pomiędzy latami 2016 i 2017. Dane statystyczne obrazuje rysunek nr 10.



Rysunek nr 10. Podmioty aktywne gospodarczo w roku 2017.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie danych CEIDG (2018).

Jedną z bardziej wyraźnych przesłanek degradacji obszaru miasta w sferze gospodarczej jest odsetek przedsiębiorców decydujących się na zamknięcie działalności gospodarczej. Największą dynamikę zmian w tym zakresie obserwuje się na osiedlach Stare Miasto i Leśnica. W roku 2017 zostało zamkniętych odpowiednio 42 i 47 przedsiębiorstw. W podobnie złej sytuacji znajdują się również takie osiedla jak: Powstańców Śląskich, Karłowice-Różanka, Nadodrze i Przedmieście Oławskie. Liczba przedsiębiorców, którzy w 2017 roku zdecydowali się na zamknięcie prowadzonej działalności, przekraczała 35 podmiotów. Tabela nr 8 przedstawia wartości referencyjne dla poszczególnych osiedli z odniesieniem do średniej dla obszaru miasta.

lp.	nazwa osiedla	podmioty, które zakończyły działalność		zmiana rok do roku	wartość referencyjna
		2016	2017		
1	STARE MIASTO	12	42	30,00	43,52
2	KLECZKÓW	4	20	16,00	32,14
3	LIPA PIOTROWSKA	1	5	4,00	28,43
4	BIEŃKOWICE	0	1	1,00	20,41
5	PRZEDMIEŚCIE ŚWIDNICKIE	22	28	6,00	19,95
6	JERZMANOWO-JARNOŁTÓW-STRACHOWICE-OSINIEC	2	4	2,00	19,67
7	NADODRZE	20	46	26,00	19,04
8	JAGODNO	2	10	8,00	18,59
9	MUCHOBÓR MAŁY	8	15	7,00	18,31
10	KSIĘŻE	2	10	8,00	17,57
11	POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH	23	47	24,00	17,51
12	PRZEDMIEŚCIE OŁAWSKIE	21	37	16,00	17,18
13	LEŚNICA	15	47	32,00	17,09
14	KLECINA	2	10	8,00	16,13
15	SZCZEPIN	15	32	17,00	15,81
16	OŁTASZYN	7	10	3,00	15,75
17	GAJ	4	29	25,00	14,81
18	KRZYKI-PARTYNICE	12	27	15,00	14,43
19	KARŁOWICE-RÓŻANKA	17	46	29,00	14,06
20	TARNOGAJ	2	9	7,00	13,96
21	PAWŁOWICE	3	3	0,00	13,91
22	POLANOWICE-POŚWIĘTNE-LIGOTA	4	6	2,00	13,89
23	ZACISZE-ZALESIE-SZCZYTNIKI	0	5	5,00	13,64
24	KOWALE	1	3	2,00	13,31
25	HUBY	9	27	18,00	13,28
26	WIDAWA	1	2	1,00	12,80
	MIASTO	348	749	401	12,77

Tabela nr 8. Podmioty, które zakończyły działalność gospodarczą we Wrocławiu w latach 2016-2017.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie danych CEIDG (2018).

O przejściowych trudnościach w prowadzeniu własnego biznesu świadczy również skala zjawiska czasowego zawieszenia działalności gospodarczej. Najwyższe wartości nominalne tego zjawiska, jak również wysokie wartości referencyjne, rejestrowane są na osiedlach Leśnica, Nadodrze i Szczepin. Badając natężenie omawianego zjawiska w odniesieniu do 1000 mieszkańców najwyższe wskazania wartości referencyjnej zaobserwowano na osiedlach: Jerzmanowo-Jarnołów-Strachowice-Osiniec, Stare Miasto, Jagodno i Tarnogaj. Szczegółowe dane przedstawia tabela nr 9.

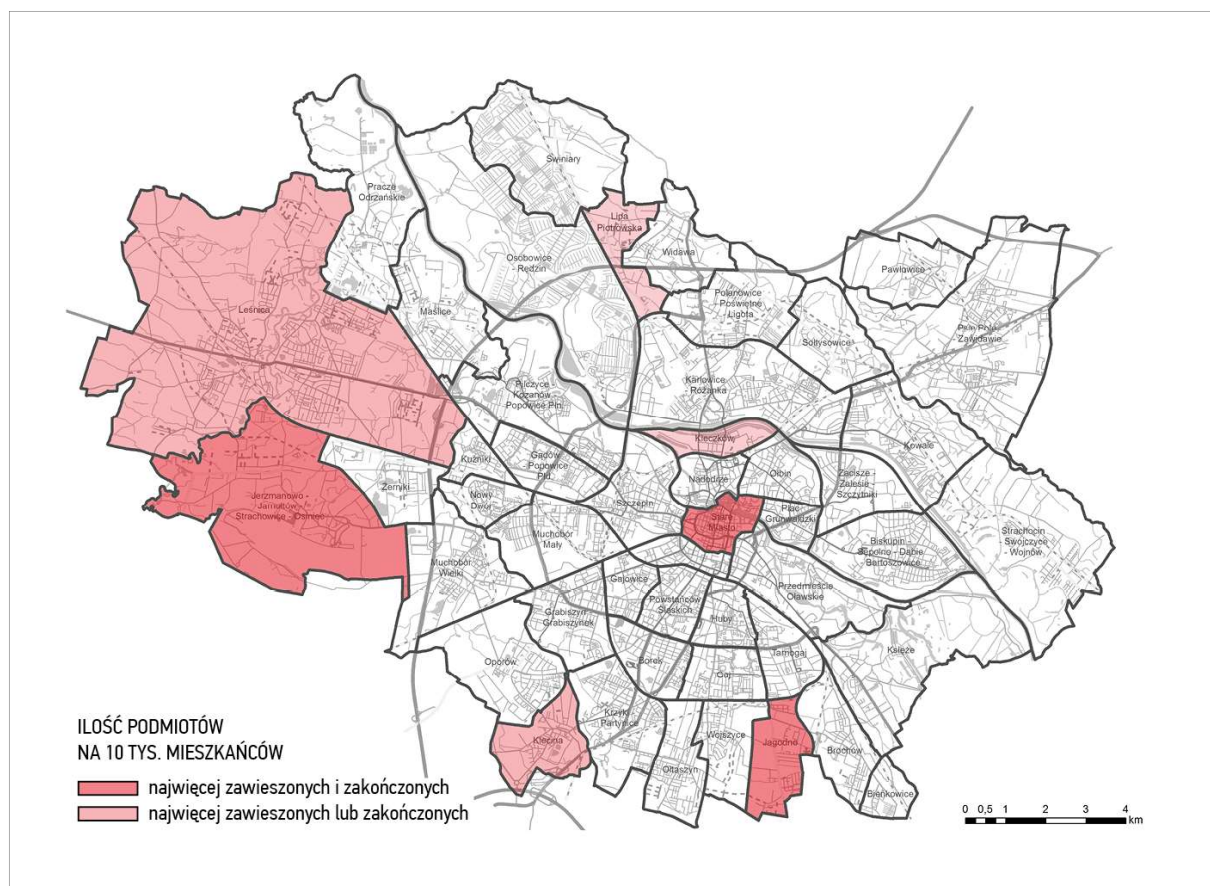
lp.	nazwa osiedla	podmioty, które zawiesiły działalność		zmiana rok do roku	wartość referencyjna
		2016	2017		
1	JERZMANOWO-JARNOŁTÓW-STRACHOWICE-OSINIEC	2	9	7	44,25
2	STARE MIASTO	12	33	21	34,19
3	JAGODNO	6	17	11	31,60
4	TARNOGAJ	7	20	13	31,02
5	KLECINA	2	17	15	27,42
6	NADODRZE	9	59	50	24,42
7	SZCZEPIN	7	48	41	23,72
8	LEŚNICA	6	65	59	23,64
9	BOREK	3	29	26	23,03
10	KRZYKI-PARTYNICE	10	41	31	21,92
11	OPORÓW	5	14	9	20,72
12	PRZEDMIEŚCIE ŚWIDNICKIE	17	28	11	19,95
13	HUBY	8	40	32	19,67
14	WIDAWA	1	3	2	19,21
15	PAWŁOWICE	0	4	4	18,54
16	KOWALE	1	4	3	17,75
17	OŁTASZYN	5	11	6	17,32
18	LIPA PIOTROWSKA	0	3	3	17,06
	MIASTO	293	384	691	16,77

Tabela nr 9. Podmioty, które zawiesiły działalność gospodarczą we Wrocławiu w latach 2016-2017.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie danych CEIDG (2018).

W celu właściwego określenia negatywnych zjawisk w sferze gospodarczej konieczne jest skumulowanie danych dotyczących zawieszenia i wyrejestrowania działalności gospodarczych na terenie miasta. Największe natężenie jednoczesnego wystąpienia obu omawianych zjawisk obserwuje się w dwóch osiedlach: Jerzmanowo-Jarnołów-Strachowice-Osiniec i Stare Miasto.

Z kolei osiedla Leśnica, Lipa Piotrowska, Klecina, Jagodno i Kleczków cechuje znaczne nasilenie jednego z negatywnych zjawisk związanych z funkcjonowaniem sfery gospodarczej, tj. konieczności zawieszenia działalności lub jej zakończenia i wyrejestrowania. Zjawiska te koncentrują się w szczególności na osiedlach obrzeżnych. Rozkład przestrzenny omawianych zjawisk ukazany został na rysunku nr 11.



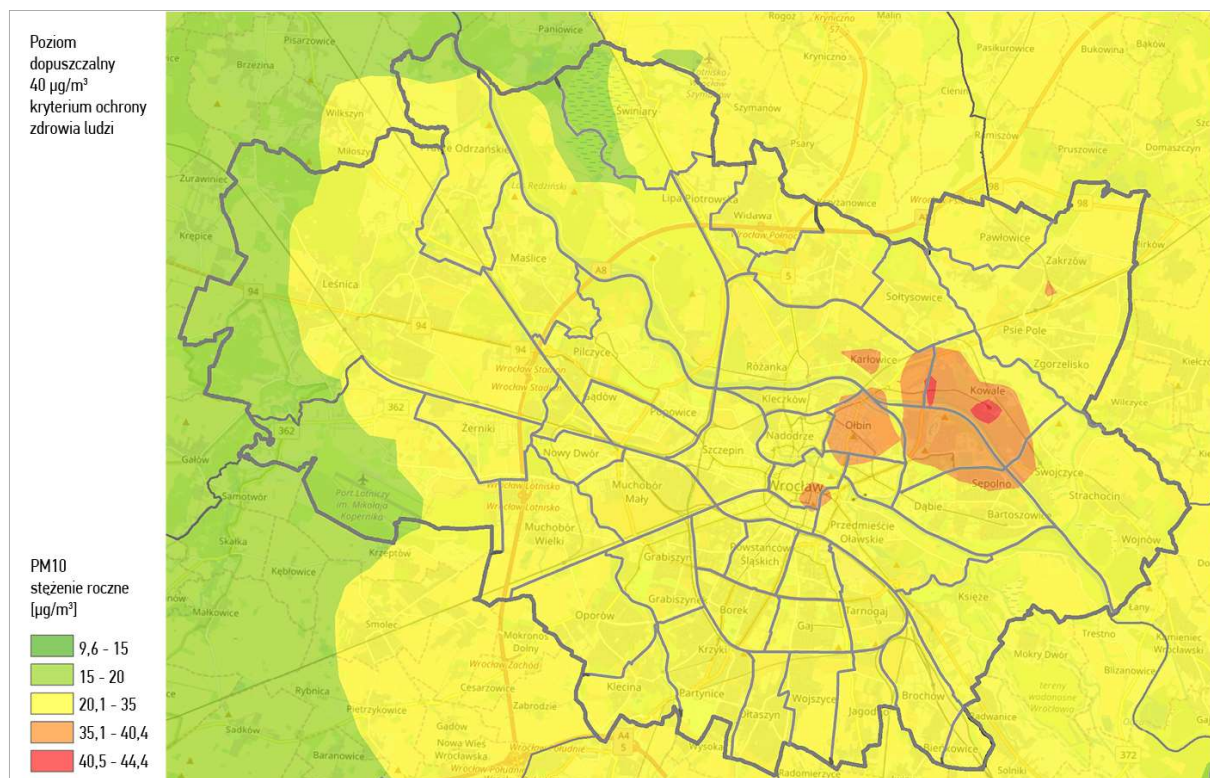
Rysunek nr 11. Podmioty, które zawiesiły i/lub zaprzestały prowadzenia działalności gospodarczej w roku 2017.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie danych CEIDG (2018).

5.4. SFERA ŚRODOWISKOWA

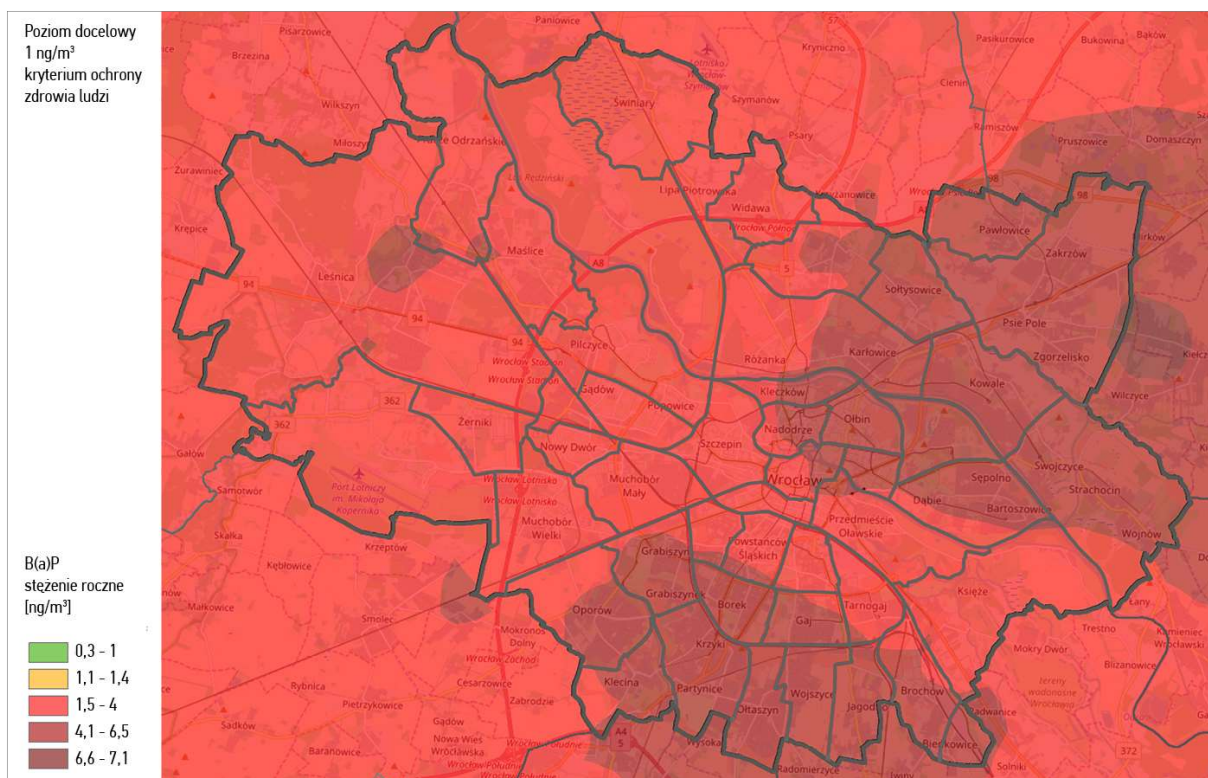
Analizę sfery środowiskowej przeprowadzono na podstawie danych Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska we Wrocławiu z 2016 roku. Jednym z głównych problemów, z jakimi zmagają się Wrocław w sferze ochrony środowiska, jest zanieczyszczenie powietrza powodowane niską emisją spalin i pyłów zawieszonych pochodzącą z sektora bytowo-komunalnego (indywidualne źródła ogrzewania, zanieczyszczenia komunikacyjne pochodzące z transportu kołowego) oraz z sektora przemysłowego. Dlatego badania dotyczą trzech reprezentatywnych typów zanieczyszczeń: pyłem zawieszonym PM10, benzo(a)pirenem oraz pyłem zawieszonym PM2,5.

Średnioroczne stężenie pyłu zawieszonego PM10 jest ponadnormatywne w obrębie prawie całego Wrocławia, a szczególnie koncentracja występuje nad osiedlami Zacisze-Zalesie-Szczytniki, Kowale i Ołbin. Wysokie stężenie benzo(a)pirenu notowane było na znacznej przestrzeni miasta, obejmując osiedla południowe, m.in. Gaj, Borek, Grabiszyn, Oporów, Ołtaszyn, Krzyki, Brochów, Wojszyce i Jagodno oraz osiedla położone na północny-wschód od rzeki Odry, m.in. Przedmieście Odrzańskie, Plac Grunwaldzki, Ołbin, Sołtysowice, Sępólno, Karłowice, Psie Pole, Strachocin, Zakrzów, Sępólno i Wojnow. Wartość stężenia rocznego benzo(a)pirenu w powietrzu wynosi na tym obszarze miasta 4,1-6,5 ng/m³. Ostatnim analizowanym zjawiskiem zanieczyszczenia powietrza jest poziom nasycenia pyłami zawieszonymi PM2,5. Ten rodzaj zanieczyszczenia, w porównaniu do pyłu PM10, występuje na znacznie większej przestrzeni miasta, na takich osiedlach jak: Zakrzów, Psie Pole, Swojczyce, Sępólno, Karłowice, Ołbin, Plac Grunwaldzki, Stare Miasto, część Przedmieścia Odrzańskiego i Przedmieścia Oławskiego, a na południu Krzyki, Borek, Ołtaszyn, Wojszyce. Jednak szczególna koncentracja widoczna jest na osiedlach Zacisze-Zalesie-Szczytniki oraz Kowale. Przedstawione poniżej mapy obrazują przestrzenny rozkład opisanego zjawiska.



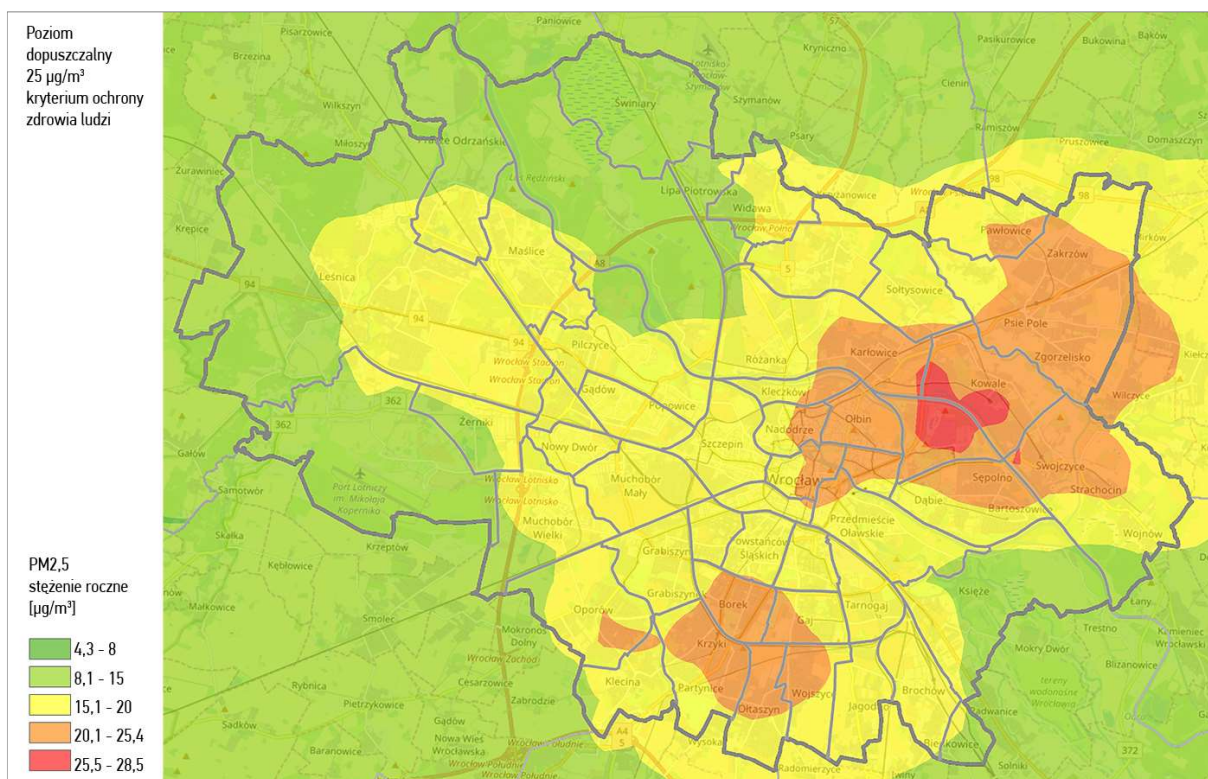
Rysunek nr 12. Zanieczyszczenie powietrza pyłem zawieszonym PM10 – stężenie roczne.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie wyników matematycznego modelowania jakości powietrza we Wrocławiu Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska za 2016 rok.



Rysunek nr 13. Zanieczyszczenie powietrza benzo(A)pirenem – stężenie roczne.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie wyników matematycznego modelowania jakości powietrza we Wrocławiu Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska za 2016 rok.



Rysunek nr 14. Zanieczyszczenie powietrza pyłem zawieszonym PM 2,5 – stężenie roczne.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie wyników matematycznego modelowania jakości powietrza we Wrocławiu Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska za 2016 rok.

KONCENTRACJA ZJAWISK

3
2
1

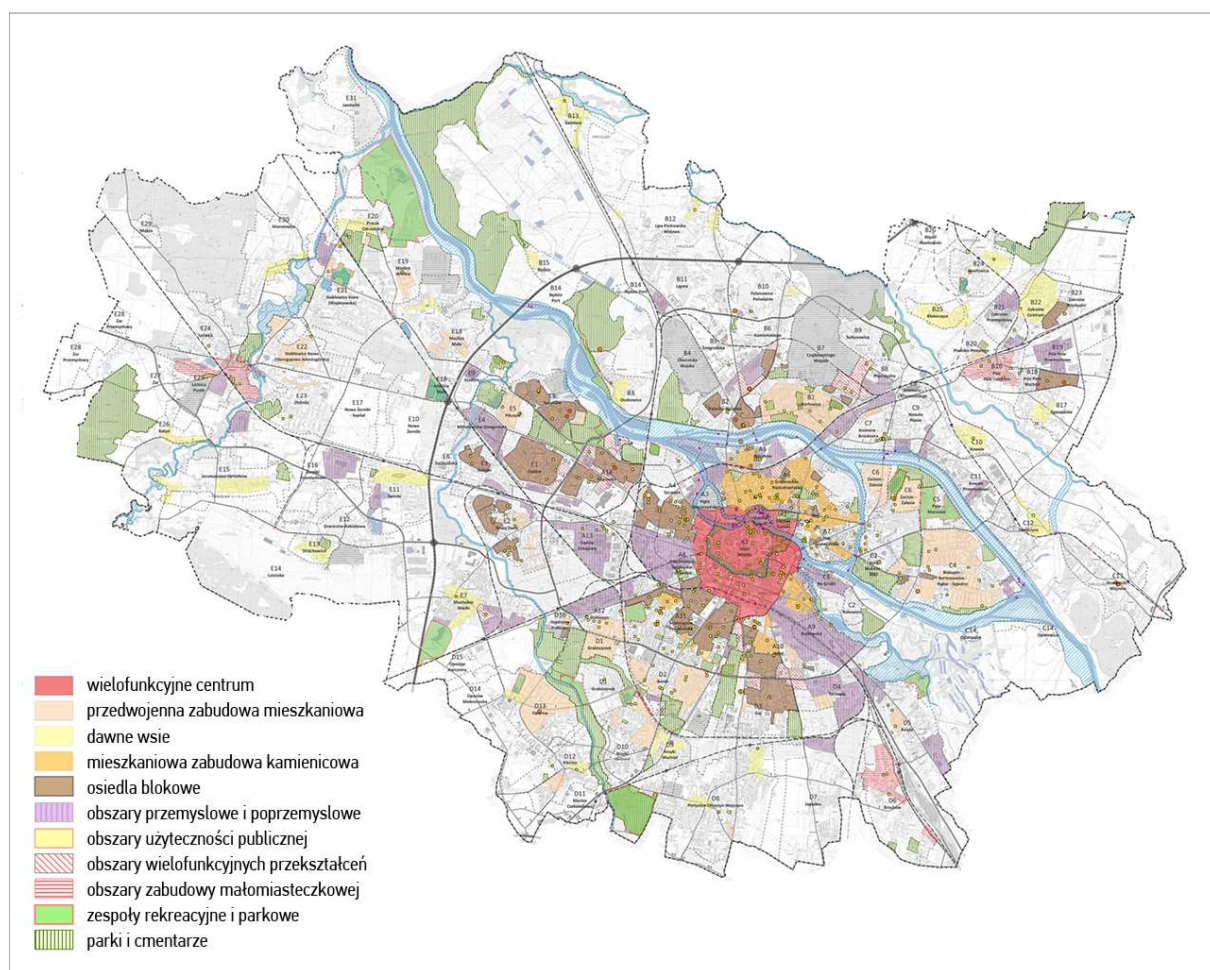
0 0,5 1 2 3 4 km

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie wyników matematycznego modelowania jakości powietrza we Wrocławiu
Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska za 2016 rok

5.5. SFERA PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNA

Złożoność struktury urbanistycznej Wrocławia wymaga skoncentrowania analizy na wybranej grupie cech. Dlatego na potrzeby analiz zjawisk o charakterze przestrzenno-funkcyjnym pod uwagę wzięto tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji wskazane w *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia* (2018) w zestawieniu z liczbą mieszkańców w poszczególnych osiedlach. W *Studium...* wyróżniono czternaście rodzajów obszarów, w których powinny być realizowane zadania z zakresu renowacji i remontów obiektów, wymiany i uzupełnień zabudowy oraz kształtowania przestrzeni, obejmujące m.in. obszary o funkcji mieszkaniowej, przemysłowej, powojkowej, użyteczności publicznej, rzeczne, zespoły rekreacyjno-parkowe i obszary dawnych wsi. Wśród obszarów wymagających szeroko rozumianych interwencji wyróżniają się fragmenty miasta o dominującej funkcji mieszkaniowej, takie jak: obszary mieszkaniowej zabudowy kamienicowej, zabudowy małomiasteczkowej, wielofunkcyjne obszary centrum miasta, dawnych wsi, przedwojenne osiedla zabudowy mieszkaniowej i obszary osiedli blokowych.

Przedstawiona poniżej mapa obrazuje obszary wskazane w *Studium...* do rehabilitacji.



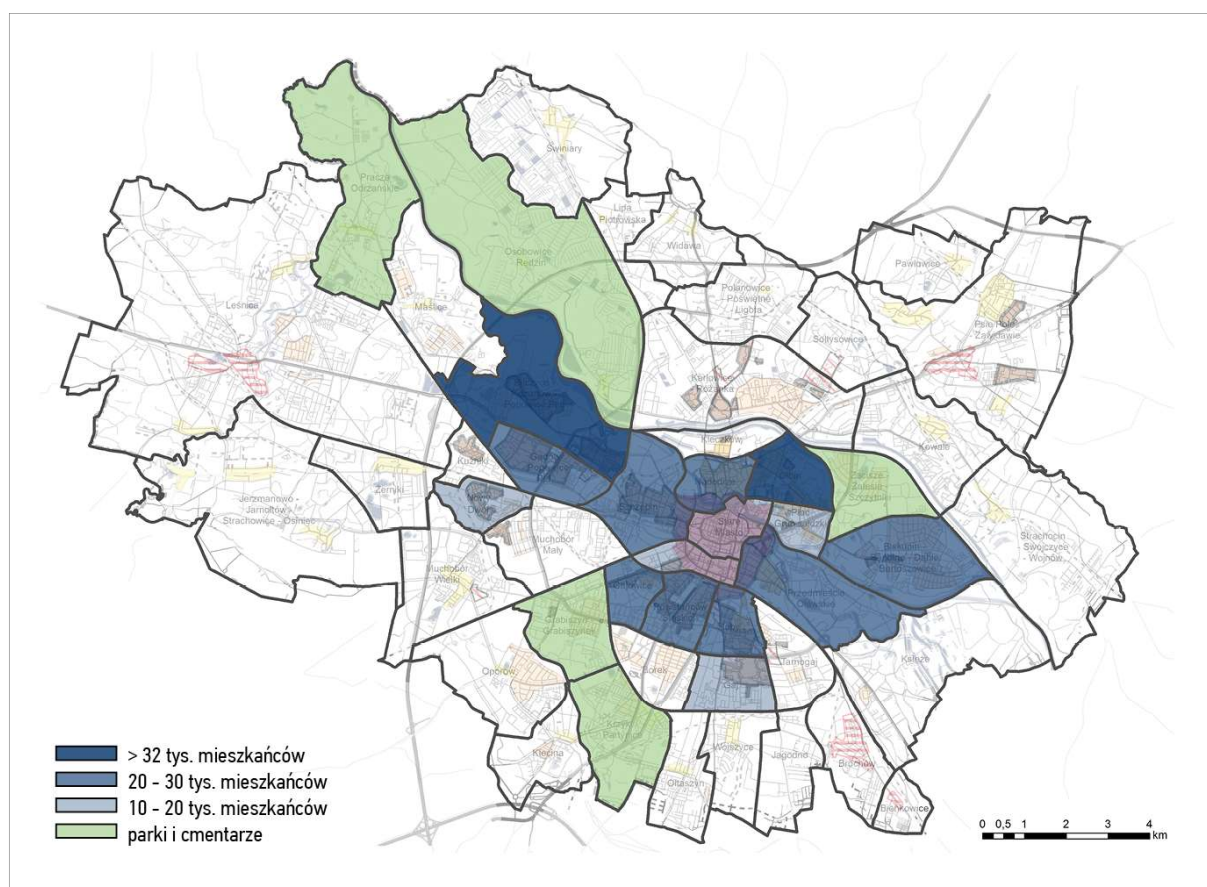
Rysunek nr 16. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia* (2018).

Zestawienie danych demograficznych w odniesieniu do zdefiniowanych obszarów wymagających rehabilitacji pokazuje osiedla, w których problemy o charakterze przestrzennym dotyczą szczególnie wielu mieszkańców. Są to osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Południowe z dużymi obszarami blokowisk oraz Ołbin, w szczególności fragment osiedla graniczący z Przedmieściem Odrzańskim, gdzie interwencji domaga się przestrzeń zabudowy kamienicowej.

Duże zróżnicowanie obszarów wymagających rehabilitacji obserwuje się na osiedlach tworzących pas przestrzenny wokół centrum, począwszy od osiedla Biskupin-Sępólno-Dąbie-Bieńkowice, Przedmieście Oławskie, Huby, Powstańców Śląskich, Gajowice, przez Przedmieście Odrzańskie, Szczepin, aż po Gądów-Popowice Południowe.

Rozmieszczenie przestrzenne omawianego zjawiska uwidacznia rysunek nr 17.



Rysunek nr 17. Występowanie problemów przestrzennych w stosunku do liczby mieszkańców.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia* (2018).

JAKOŚĆ PRZESTRZENI

Jednym z czynników świadczących o degradacji obszaru jest niska jakość zasobu mieszkaniowego i jego otoczenia. Zjawisko to znajduje wyraz w niskim lub średnim stanie technicznym obiektów, licznym lokowaniem działalności niewykorzystujących potencjału danego rejonu miasta, deficytami wizerunkowymi – deprecjonowaniem wartości i sposobu postrzegania obszaru przez mieszkańców miasta. Taką charakterystyką odznaczają się szczególnie kompleksy zabudowy kamienicowej, osiedla XX-wiecznej zabudowy wielkopłytowej czy obszary poprzemysłowe. Dewaluacja jakości tkanki mieszkaniowej i przestrzeni publicznych wywiera również wpływ na ruchy migracyjne ludności oraz

zauważalne preferencje osiedlania się mieszkańców w obszarach obrzeżnych miasta – w mniejszym stopniu dotkniętych zjawiskiem degradacji technicznej.

GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA

Miejscem życia dla blisko 83% mieszkańców Wrocławia są budynki wielorodzinne, z czego ponad 17% to lokatorzy przedwojennych kamienic. Według danych Biura Rozwoju Wrocławia, średnia gęstość zaludnienia we Wrocławiu wyniosła w 2016 r. 2010 osób/km².

Zestawienie danych z obszaru całego miasta pozwala zauważyć, że wartość ta jest wyższa dla 22 osiedli – obejmujących głównie centralną część miasta, osiedla śródmiejskie oraz osiedla zlokalizowane na południu i na zachodzie. Najbardziej zaludnione są obszary z osiedlami o zabudowie blokowej z lat 60. i 70. XX w., oferującej szerszy zasób lokali mieszkalnych niż mniej intensywnie zabudowane osiedla XIX-wieczne. Dlatego największą gęstość zaludnienia odnotować można dla osiedli takich jak Gajowice (14,5 tys. os./km²), Huby (10,05 tys. os./km²), Powstańców Śląskich (11,6 tys. os./km²) oraz obszarów z osiedlami mieszkaniowej zabudowy kamienicowej – Ołbin (13,1 tys. os./km²), Nadodrże (12,4 tys. os./km²), Plac Grunwaldzki (9 tys. os./km²). Jednocześnie wymienione fragmenty miasta wskazane zostały jako wymagające działań naprawczych i przekształceń przestrzenno-funkcjonalnych.

W południowo-wschodnim rejonie miasta (obejmującym osiedla od Biskupina-Sępólna, Przedmieścia Oławskiego, poprzez Stare Miasto, Przedmieście Świdnickie, Grabiszyn-Grabiszynek, Krzyki-Partynice, Gaj aż po Tarnogaj) gęstość zaludnienia jest znacznie niższa i waha się w przedziale 2,1-9,5 tys. os./km².

FUNKCJE UŻYTKOWE

Na osiedlach o wysokiej gęstości zaludnienia występuje mozaika różnorodnych przestrzeni o funkcji niemieszkalnej, które wpływają na jakość zamieszkiwania, a których charakter i cechy wskazują na konieczność podjęcia działań rewitalizacyjnych. Przykładowo na Tarnogaju, Przedmieściu Oławskim, Szczepinie, Muchoborze Małym czy Kozanowie zlokalizowane są rozległe obszary kolejowe i przemysłowe (będące przeważnie własnością PKP S.A. i spółek zależnych.)

Nie tylko tereny zurbanizowane zostały zdefiniowane jako wymagające działań z zakresu rewitalizacji. Problem ten dotyczy również zespołów parkowych, cmentarnych i enklaw zieleni. Takie tereny występują przede wszystkim w obrębie osiedli Biskupin-Sępólno, Przedmieście Oławskie, Gaj i duże części osiedla Grabiszyn-Grabiszynek oraz Pilczyce-Kozanów-Popowice Północne.

Podnoszenie jakości funkcjonalnej przestrzeni publicznych i mieszkaniowych stanowi jeden z celów polityki przestrzennej Wrocławia. Obecnie we Wrocławiu wyodrębnia się 22 obszary, na których następuje sukcesywny i znaczący przyrost zabudowy mieszkaniowej. Nowe inwestycje powiększają obecną strukturę osiedli, a często również zmieniają ich charakter. Presja mieszkaniowa widoczna jest szczególnie w zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową wynoszącą 8 632 864 m² powierzchni użytkowej zabudowy. Dlatego też dużego znaczenia nabierają starania na rzecz podniesienia jakości istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz przestrzeni publicznych – składające się na poprawę jakości zamieszkiwania.

Tabela nr 10 przedstawia wykaz osiedli, na których zjawisko gęstości zaludnienia przekracza średnią wartość dla Wrocławia.

lp.	nazwa osiedla	powierzchnia osiedla (w km ²)	gęstość zaludnienia (w tys.)
1	GAJOWICE	1,71	14 471
2	OŁBIN	2,61	13 077
3	NADODRZE	1,99	12 390
4	POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH	2,37	11 587
5	HUBY	2,07	10 045
6	PRZEDMIEŚCIE ŚWIDNICKIE	1,51	9 509
7	PLAC GRUNWALDZKI	1,45	9 004
8	NOWY DWÓR	1,91	8 618
9	GĄDÓW-POPOWICE PŁD.	3,13	8 092
10	GAJ	2,59	7 610
11	STARE MIASTO	2,00	4 987
12	SZCZEPIN	4,40	4 717
13	BOREK	2,76	4 614
14	KUŹNIKI	1,46	4 041
15	PILCZYCE-KOZANÓW-POPOWICE PŁN.	8,53	3 908
16	PRZEDMIEŚCIE OŁAWSKIE	5,97	3 665
17	KRZYKI-PARTYNICE	5,26	3 484
18	BISKUPIN-SĘPOLNO-DĄBIE-BARTOSZOWICE	5,90	3 460
19	GRABISZYN-GRABISZYNEK	4,10	3 273
20	KLECZKÓW	1,88	3 265
21	KARŁOWICE-RÓŻANKA	11,10	2 987
22	TARNOGAJ	2,95	2 080
	MIASTO		2 010

Tabela nr 10. Osiedla o wysokiej gęstości zaludnienia.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie danych Biura Rozwoju Wrocławia Urzędu Miejskiego Wrocławia (2017).

5.6. SFERA TECHNICZNA

Badania w sferze technicznej zostały skoncentrowane na analizie stanu gminnego zasobu mieszkaniowego, który jest jednym z głównych czynników wpływających na komfort zamieszkiwania – obok jakości przestrzeni publicznych i stopnia rozwoju infrastruktury technicznej. Zarówno dotychczas przeprowadzane analizy, jak i realizacja procesu rewitalizacji we Wrocławiu wyraźnie wskazują, iż jednym z głównych zadań w obszarze infrastrukturalnym jest poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Pod względem ilościowym, w porównaniu z innymi polskimi miastami, Wrocław jest jednym z czołowych dysponentów zasobu komunalnego w kraju – na 1000 mieszkańców przypada 60 mieszkań komunalnych. Znaczący odsetek tego zasobu stanowią mieszkania w zabudowie pochodzącej z XIX i początku XX w. – należącej do najstarszych we Wrocławiu.

Polityka mieszkaniowa miasta zmierza do ograniczania zasobu własności komunalnej na rzecz zwiększenia ilości mieszkań socjalnych. Na tego rodzaju mieszkania przeznaczane są najczęściej mieszkania o niskim standardzie. Nierzadko mieszczą się one w budynkach historycznych o wysokich walorach architektonicznych, kształtujących jednocześnie charakter otaczających je przestrzeni publicznych. Zestawienie rozmieszczenia tego zasobu z wiekiem zabudowy daje obraz budynków i mieszkań komunalnych w dużej mierze zaniedbanych, o znacznym stopniu zużycia technicznego, często nie spełniających współczesnych standardów, ale istotnych z punktu widzenia dziedzictwa kulturowego czy wręcz noszących cechy zabytkowe. Widoczne są duże potrzeby inwestycyjne w zakresie poprawy stanu technicznego całych budynków oraz podniesienia jakości samych mieszkań, z uwzględnieniem opieki konserwatorskiej.

Podobnie jak zjawiska opisane w sferze społecznej, rozkład przestrzenny mieszkań komunalnych na terenie miasta również został ujęty w odniesieniu do jednego tysiąca mieszkańców. Czołowe miejsce pod względem ilości mieszkań komunalnych zajmują osiedla Nadodrze (245) oraz Przedmieście Oławskie (223). Zlokalizowane są w większości w centralnej części miasta: Stare Miasto, Plac Grunwaldzki, Kleczków, Ołbin, Przedmieście Świdnickie, ale również na niektórych osiedlach w południowo-wschodniej i północno-zachodniej części miasta.

Szczegółowe dane ilościowe przedstawia tabela nr 11.

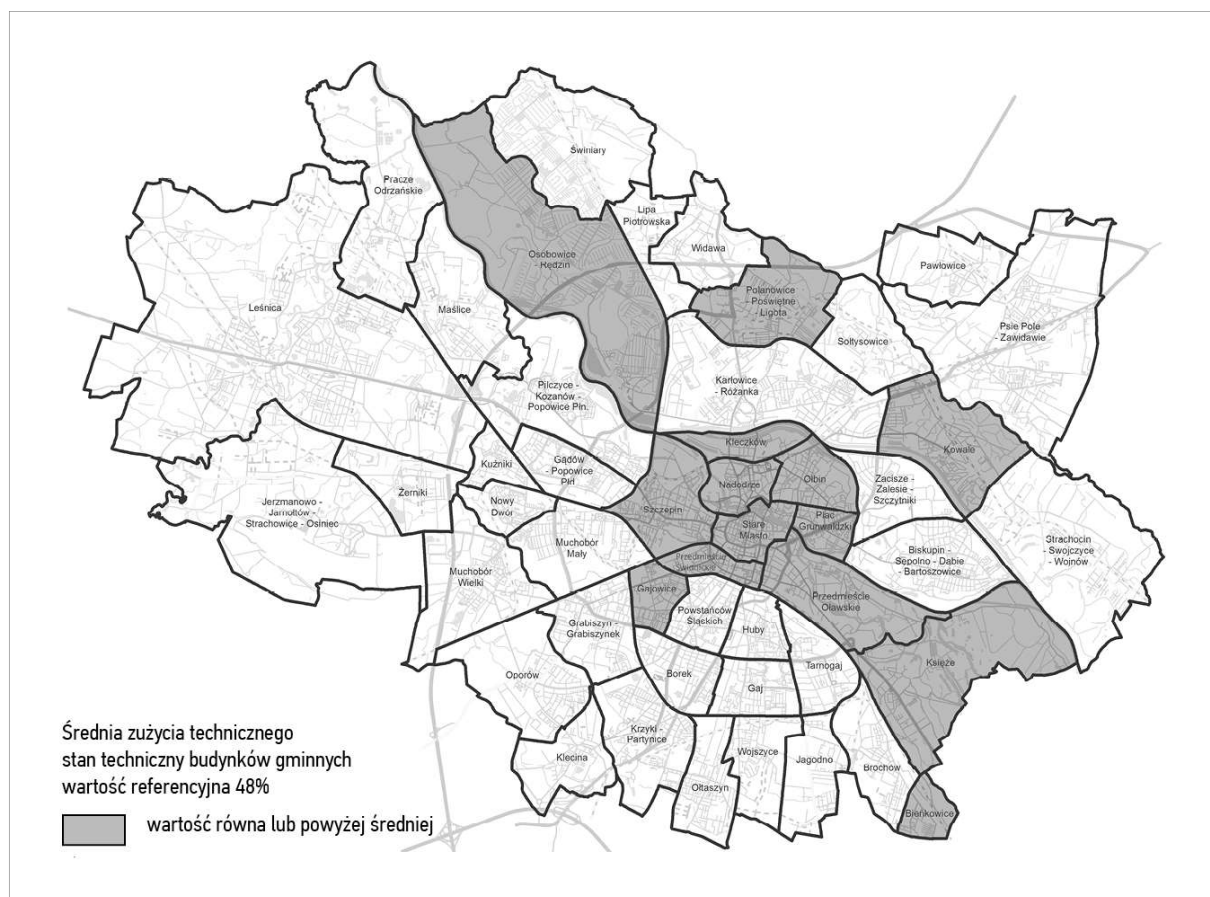
lp.	nazwa osiedla	ilość mieszkań komunalnych na 1000 mieszkańców
1	BIEŃKOWICE	61
2	KOWALE	62
3	SZCZEPIN	63
4	OSOBOWICE-RĘDZIN	66
5	POLANOWICE-POŚWIĘTNE-LIGOTA	78
6	KSIĘŻE	82
7	GAJOWICE	89
8	PRZEDMIEŚCIE ŚWIDNICKIE	113
9	STARE MIASTO	119
10	OŁBIN	147
11	KLECZKÓW	157

12	PLAC GRUNWALDZKI	162
13	PRZEDMIEŚCIE OŁAWSKIE	223
14	NADODRZE	245
	MIASTO	60

Tabela nr 11. Mieszkania komunalne we Wrocławiu.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie danych Zarządu Zasobu Komunalnego we Wrocławiu oraz spółki Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.

Rysunek nr 18 ilustruje rozkład opisanego zjawiska na terenie miasta. W dużej mierze wiodącą rolę odgrywają tu uwarunkowania historyczne, w szczególności w centrum miasta i osiedlach okalających.



Rysunek nr 18. Rozkład mieszkań komunalnych.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie danych Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Drugim elementem diagnozy sfery technicznej, dopełniającym analizy sfery środowiskowej oraz przedstawiony aspekt rozkładu mieszkań komunalnych stało się badanie rozmieszczenia przestrzennego źródeł ciepła na paliwo stałe, służących do ogrzewania i produkcji ciepłej wody użytkowej w mieszkaniach. Bardzo wysoki odsetek pieców i innych urządzeń na węgiel wskazać można na osiedlach Przedmieście Odrzańskie, Ołbin, Plac Grunwaldzki i Przedmieście Oławskie. W mniejszej skali problem ten występuje na osiedlach Kleczków, Przedmieście Świdnickie i Huby.

Map of the Lublin voivodeship showing the distribution of population density by voivodeship (powiat). The map is color-coded: dark blue for areas with more than 1000 inhabitants per km², medium blue for 500-1000, and light blue for 300-500. Major urban centers like Lublin, Białystok, and Wrocław are visible. A legend in the bottom left corner defines the color coding, and a scale bar in the bottom right corner indicates distances from 0 to 4 km.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie danych Biura Rozwoju Wrocławia Urzędu Miejskiego Wrocławia.

lp.	nazwa osiedla	liczba lokali komunalnych z piecami (stan na 2016 r.)
1	NADODRZE	4 095
2	OŁBIN	3 618
3	PRZEDMIEŚCIE OŁAWSKIE	2 290
4	PLAC GRUNWALDZKI	1 193
5	KLECZKÓW	667
6	PRZEDMIEŚCIE ŚWIDNICKIE	633
7	GAJOWICE	614
8	LEŚNICA	573
9	HUBY	395
10	STARE MIASTO	368
11	SZCZEPIN	332
12	PILCZYCE-KOZANÓW-POPOWICE PŁN.	323
13	BROCHÓW	284
14	KARŁOWICE-RÓŻANKA	257

15	PSIE POLE-ZAWIDAWIE	173
16	KLECINA	109
17	BISKUPIN-SĘPOLNO-DĄBIE-BARTOSZOWICE	106
18	POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH	103
	MIASTO	17 198

Tabela nr 12. Mieszkania komunalne we Wrocławiu wyposażone w piece węglowe (stan na 2016 r.).

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o. na podstawie danych Biura Rozwoju Wrocławia Urzędu Miejskiego Wrocławia.

W przeważającej części mieszkania komunalne wyposażone w węglowe źródła ciepła występują na obszarach śródmiejskiej zabudowy kamienicowej. Budynki pochodzące z końca XIX w. lub I połowy XX w. z reguły nie spełniają obecnych norm przenikalności cieplnej, ponadto na ogół wymagają kapitalnego remontu z uwagi na znaczne zużycie techniczne. Identyfikacja problemu niskiej emisji oraz zjawiska smogu znajduje już odzew w prowadzonych sukcesywnie remontach historycznych kamienic i postępującym uciepłownieniu budynków mieszkalnych. Najwięcej zgłoszeń najwięcej zgłoszeń do programu wymiany węglowych źródeł ciepła – KAWKA pochodzi z osiedli: Nadodrze, Ołbin, Kleczków, Plac Grunwaldzki, a także Przedmieście Oławskie. Praktycznie nie ma zgłoszeń z Zacisza, Zalesia i Szczytnik.

Skutkiem obecnego stanu infrastruktury jest znaczne obniżenie jakości życia mieszkańców na wymienionych osiedlach i w dalszych obszarach miasta. Badane zjawiska techniczne pozostają w silnym związku z aspektami społecznymi. Wiele gospodarstw domowych ma trudności w zaspokajaniu potrzeb energetycznych związanych z ogrzewaniem i ciepłą wodą użytkową. Opalanie pieców niskiej jakości węglem oraz brak komfortu cieplnego wynikającego z niedogrzenia mieszkań są niektórymi z przejawów funkcjonowania społeczności lokalnych w obszarze ubóstwa energetycznego.

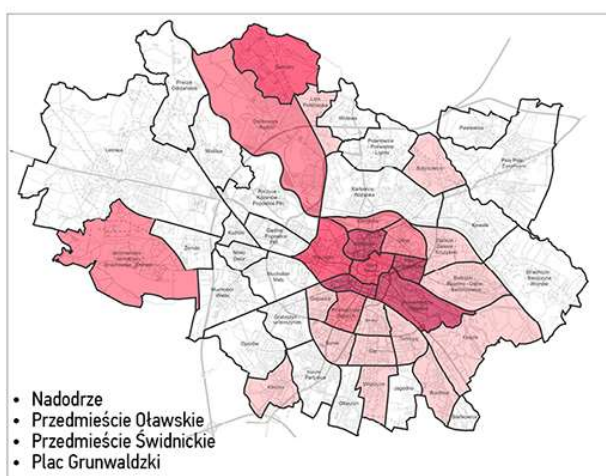
6. WYZNACZENIE OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I OBSZARU REWITALIZACJI

Wyznaczając obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji uwzględniono przede wszystkim stopień degradacji obszaru wskazany w diagnozie w analizowanych sferach, uzupełniając tą ocenę o analizę roli i potencjału rozwojowego obszaru w skali miasta.

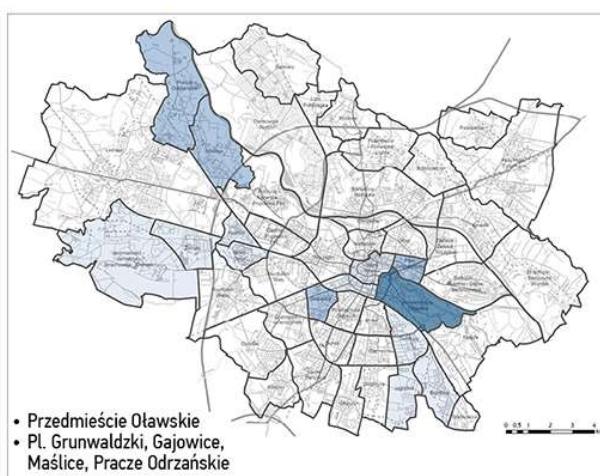
Zgodnie z ustawą obszar zdegradowany może zostać wyznaczony wówczas, gdy znajduje się w stanie kryzysowym spowodowanym koncentracją negatywnych zjawisk w sferze społecznej, a ponadto występuje na nim co najmniej jedno z następujących negatywnych zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

Rysunek przedstawiony poniżej ujmuje w sposób syntetyczny rozkład negatywnych zjawisk występujących na obszarze całego miasta w podziale na osiedla.

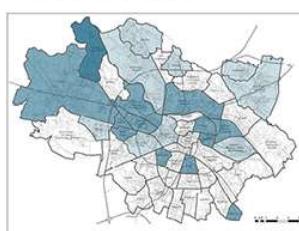
SFERA SPOŁECZNA



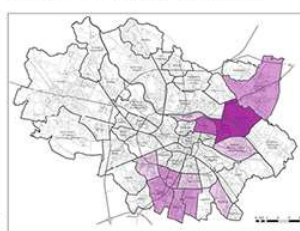
DIAGNOZA SPOŁECZNA



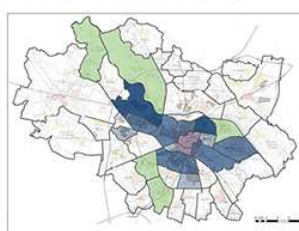
SFERA GOSPODARCZA



SFERA ŚRODOWISKOWA



SFERA PRZESTRZENNA



SFERA TECHNICZNA



Rysunek nr 20. Koncentracja negatywnych zjawisk na terenie Wrocławia – podsumowanie.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o.

W sferze społecznej szczególne nasilenie negatywnych zjawisk stwierdzono w następujących osiedlach: Przedmieście Odrzańskie (Nadodrże), Przedmieście Świdnickie, Przedmieście Oławskie oraz Plac Grunwaldzki, w związku z czym w dalszych pracach analitycznych nad diagnozą osiedla te były przedmiotem szczególnej uwagi.

Po przeprowadzeniu analiz w sferach gospodarczej, środowiskowej, przestrzennej i technicznej, a także po uwzględnieniu wyników *Wrocławskiej Diagnozy Społecznej...* należy stwierdzić, że najbardziej niekorzystną sytuację przedstawia osiedle Przedmieście Oławskie. Zjawiska negatywne występują tu w sferze społecznej, a także przestrzennej i technicznej. Ponadto jest to w skali miasta najgorzej ocenione osiedle pod kątem jakości życia: wśród mieszkańców osiedla przeważają negatywne sądy dotyczące stanu infrastruktury, środowiska, dostępności komunikacyjnej i oferty spędzania czasu wolnego.

W pozostałych trzech osiedlach najwyższa kumulacja negatywnych zjawisk występuje na:

- Przedmieściu Odrzańskim (Nadodrze) – w sferze społecznej oraz przestrzennej i technicznej,
- Placu Grunwaldzkim – w sferze społecznej oraz technicznej,
- Przedmieściu Świdnickim – w sferze społecznej.

Wymienione osiedla o śródmiejskim charakterze, położone są w najbliższym sąsiedztwie Starego Miasta. Łączy je współistnienie różnych funkcji: mieszkaniowej, edukacyjnej, handlowej i in., a także zwarta struktura zabudowy, duża intensywność wykorzystania terenu i wysoka gęstość zaludnienia.

Przedmieście Odrzańskie jest osiedlem dobrze rozpoznawalnym przez mieszkańców Wrocławia, również z racji realizowanego od ponad 10 lat procesu rewitalizacji. Mimo nadal występujących różnych problemów natury społecznej, mankamentów przestrzenno-funkcjonalnych czy pilnej potrzeby dalszej modernizacji zasobu mieszkaniowego, obszar ten otrzymał wiele znaczących impulsów rozwojowych. Nadodrze w oczach przedsiębiorców stało się miejscem interesującym do prowadzenia działalności gospodarczej czy inwestycji, o czym świadczą liczne nowe obiekty mieszkaniowe wybudowane tu w ostatnich latach. Wiele kamienic zostało gruntownie wyremontowanych, tereny zielone są odnowione i lepiej wyposażone, szkoły zmodernizowane i wyposażone w infrastrukturę sportową. Powstałe w ramach procesu rewitalizacji innowacyjne wówczas przedsięwzięcia jak Centrum Rozwoju Zawodowego „Krzywy Komin” czy Nadodrzańskie Centrum Wsparcia służą dzisiaj jako pozytywne przykłady dla innych osiedli. Stopniowej poprawie ulega jakość życia mieszkańców osiedla – *Wrocławska Diagnoza Społeczna...* pokazuje, że oceny mieszkańców Nadodrza w pięciu na sześć kryteriów wypadają pozytywnie. Nadodrze ocenić można jako osiedle wymagające pielęgnacji i kontynuacji rozpoczętych już działań.

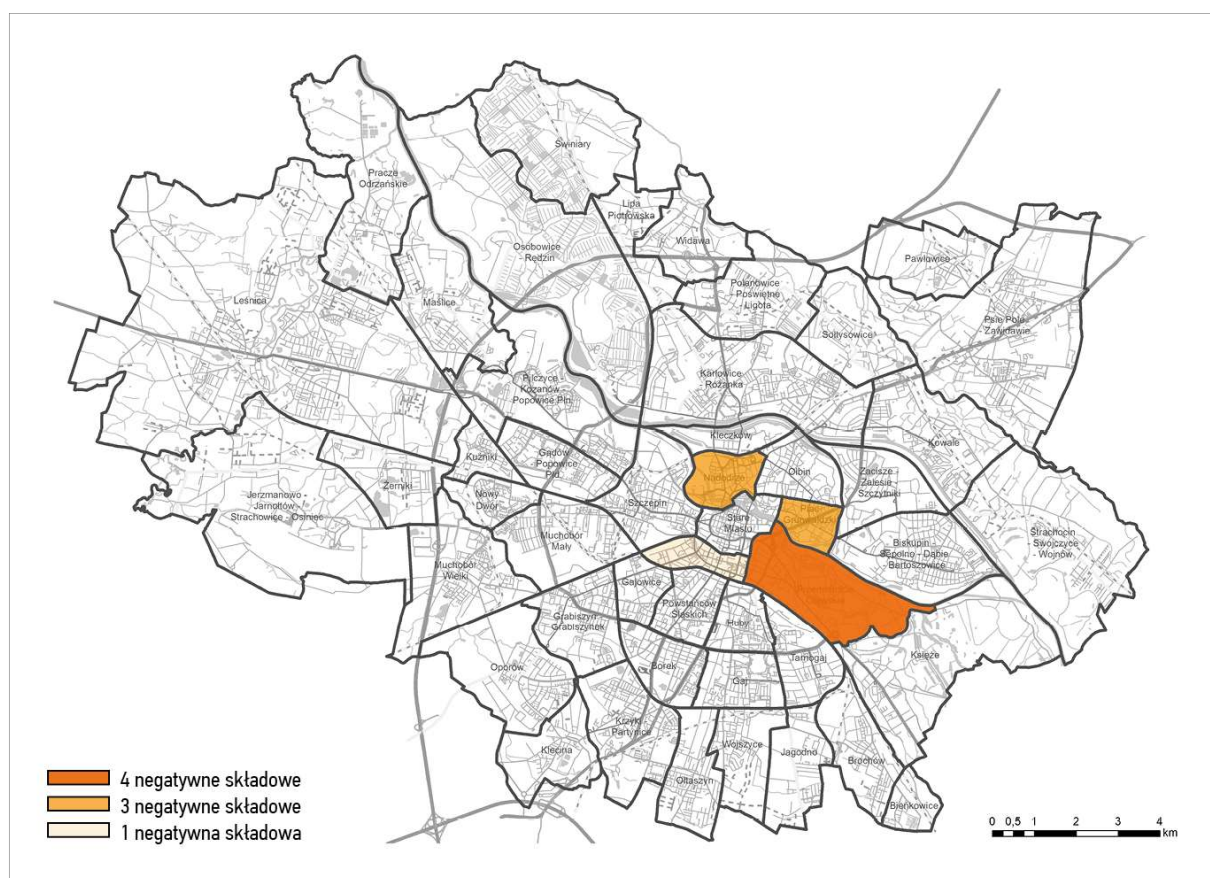
Osiedle Plac Grunwaldzki to dwie różne strefy przestrzenno-funkcjonalne: w jednej z nich koncentruje się życie akademickie Wrocławia, natomiast druga to tereny mieszkaniowe z XIX i XX w. W wyniku II wojny światowej tereny te uległy poważnym zniszczeniom, dlatego po 1945 r. lokowano tu nowe formy urbanistyczno-architektoniczne. Dzisiaj na osiedlu dominują ważne obiekty publiczne – kampusy Politechniki Wrocławskiej, Uniwersytetu Przyrodniczego i zespół Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego oraz biurowo-usługowe. Jako wybitne osiągnięcia wrocławskich architektów okresu powojennego na uwagę zasługują wysokościowce mieszkaniowe, obiekty uczelni czy domy akademickie. Po 1990 roku wokół Ronda Reagana powstały inwestycje o charakterze biurowym i komercyjnym. Inny charakter natomiast mają obszary mieszkaniowe, o zwartej zabudowie kamienicowej, w przeważającym stopniu wymagającej przeprowadzenia gruntownej modernizacji. To właśnie w tych obszarach występują problemy w sferze społecznej i technicznej, na które wskazuje diagnoza. Mieszkańcy źle oceniają stan środowiska, infrastruktury i dostępności komunikacyjnej. Jednakże ze względu na fakt, że osiedle od lat otrzymuje impulsy rozwojowe, jego potencjał ocenić należy pozytywnie.

Podobnie należy ocenić potencjał Przedmieścia Świdnickiego, które w ostatnich latach otrzymuje znaczne impulsy przestrzenno-funkcjonalne, również spowodowane inwestycjami w otoczeniu osiedla,

takimi jak lokalizacja znaczących inwestycji o funkcjach biurowych i handlowych na skrzyżowaniu ul. Suchej i ul. Borowskiej. Istotne znaczenie ma bezpośrednie sąsiedztwo ze strefą centrum miasta. Podkreślić należy również funkcje kulturowe teatru Capitol i Szkoły Muzycznej. Znaczących impulsów należy spodziewać się w związku z planami zagospodarowania ul. Piłsudskiego.

Wyniki diagnozy wskazują, że na Przedmieściu Świdnickim problemy w sferze społecznej dominują w rejonie ulic Stawowej, Gwarnej, Kołłątaja. Tutaj pojawiają się także deficyty związane ze stanem technicznym zabudowy mieszkaniowej czy trudności w prowadzeniu działalności gospodarczej. W niektórych rejonach wymagane będą przekształcenia tkanki przestrzenno-funkcjonalnej.

Przedstawione wyżej wnioski dotyczące stopnia kumulacji negatywnych zjawisk, a tym samym kolejny etap wyznaczania obszaru zdegradowanego przedstawia poniższy rysunek.



Rysunek nr 21. Stopień skumulowania negatywnych zjawisk w analizowanych sferach.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o.

Biorąc pod uwagę, że celem niniejszej diagnozy jest stworzenie podstaw do opracowania realnego, skutecznego programu rewitalizacji, zapewniającego koncentrację i koordynację wielowątkowych działań w przewidywalnych przedziałach czasu, a także elastyczność i łatwość monitorowania, konieczne jest wyznaczenie obszaru zdegradowanego, którego właściwości, potencjały i rodzaj zidentyfikowanych deficytów takie postępowanie umożliwią.

6.1. OBSZAR ZDEGRADOWANY

Jako obszar zdegradowany wyznacza się Przedmieście Oławskie. Granica obszaru przebiega generalnie w granicach tego osiedla, za wyjątkiem ul. Dworcowej, gdzie do obszaru włączona zostaje zachodnia pierzeja zabudowy ul. Dworcowej po obrysie budynków.

Przedmieście Oławskie jest osiedlem położonym w bezpośrednim sąsiedztwie strefy Rynku, po jego wschodniej stronie. Osiedle to odgrywa istotną rolę w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej miasta z uwagi na przebieg głównych arterii komunikacyjnych z kierunku wschodniego, opartych na średniowiecznych szlakach handlowych, jak i obecność funkcji ważnych lokalnie i ponadlokalnie, np. terenów wodonośnych czy kampusu Politechniki Wrocławskiej.

Dominującą funkcję obszaru pełni wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa z funkcją usługową. Największa intensywność zabudowy widoczna jest w zachodniej części osiedla. Od strony wschodniej, kolejny kompleks zabudowy położony jest przy ul. Krakowskiej aż do węzła komunikacyjnego. Ten fragment osiedla formułują głównie budynki usługowe i przemysłowe. Ostatnie z większych skupisk zabudowań mieszkalnych, mieści się na Rakowcu, w trójkącie ulic: Międzyrzeckiej, Okólnej i Na Niskich Łąkach. Składa się na nie niska zabudowa jedno- i wielorodzinna. Wschodnią i północną część osiedla wypełniają głównie tereny zielone. Od północy osiedle zamyka naturalna granica rzeki Oławy. Natomiast południowa granica opiera się o linię kolejową biegnącą do węzła Dworzec Główny.

6.2. OBSZAR REWITALIZACJI

Jako obszar rewitalizacji wyznacza się fragment obszaru zdegradowanego, położony w zachodniej, najbardziej zaludnionej części osiedla Przedmieście Oławskie. Obszar ten obejmuje 0,41 % powierzchni miasta i jest zamieszkały przez 3,67% mieszkańców Wrocławia, co wyczerpuje przesłanki art. 10 ust. 2 ustawy o rewitalizacji.

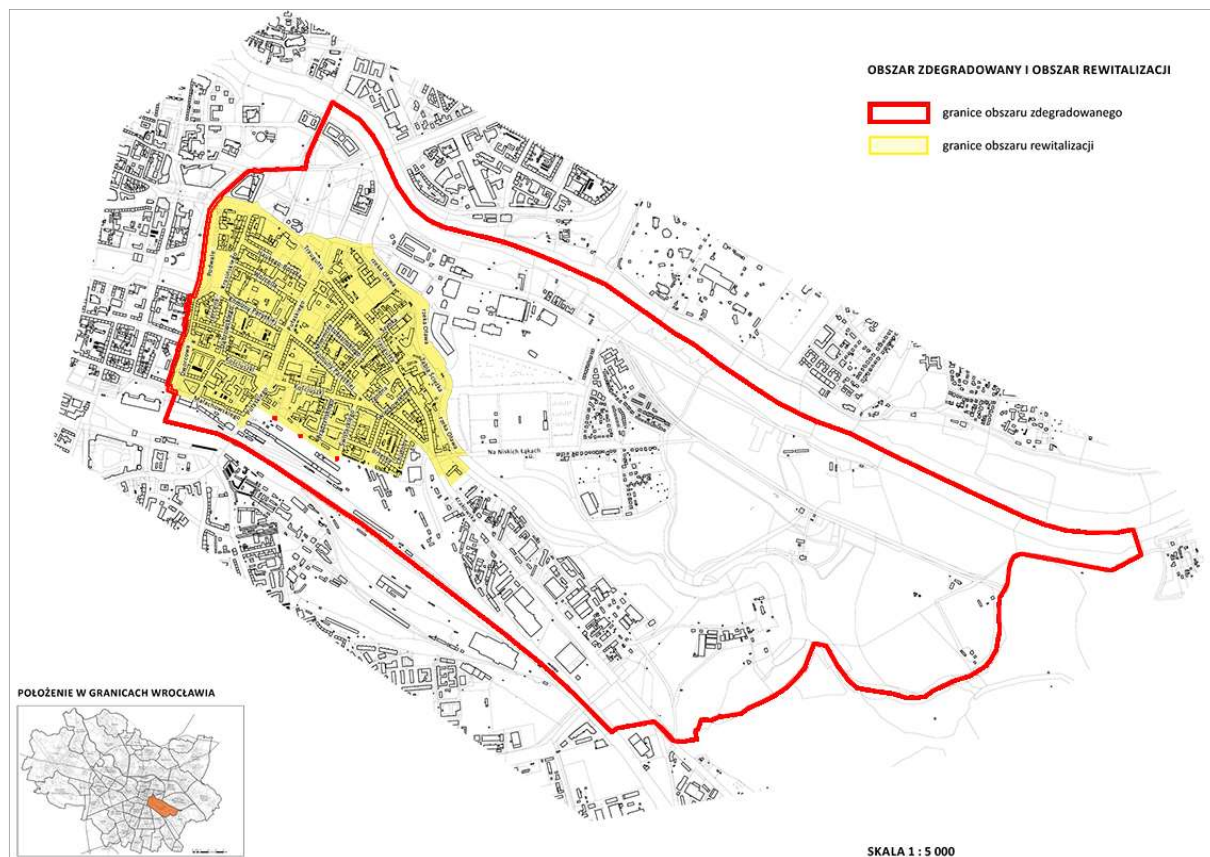
Ze względu na mieszkaniowy charakter obszaru rewitalizacji dominują tu problemy w dziedzinie mieszkalnictwa i otoczenia mieszkaniowego. Długotrwała i utrwalona kumulacja negatywnych zjawisk skutkuje niedostateczną jakością życia (czyli jakością zamieszkiwania, pracy, nauki i in.). Problemy społeczne uwidaczniające się w szeregu negatywnych postaw: niskiej aktywności lokalnych społeczności, braku identyfikacji z miejscem życia, a zarazem poczucia odpowiedzialności za nie, licznych wandalizmach, uzależnieniach artykułowanych w przestrzeni publicznej, bezdomności etc. Wielu osób i rodzin dotyczy wyuczona bezradność czy wielopokoleniowe dziedziczenie wspomnianych postaw, ponadto występują również problemy w regulowaniu zobowiązań czynszowych, zjawisko „uwięzienia” w nadmetrażu osób w różnym wieku o niskich dochodach. Dodatkową barierą są trudności w partycypacji finansowej osób prywatnych i publicznych w projektach inwestycyjnych.

Jednym z mankamentów obszaru jest niedostatek terenów zielonych, przyjaznej przestrzeni publicznej, miejsc rekreacji i zróżnicowanej oferty spędzania czasu wolnego. Mały zasób oraz wąski wybór lokali użytkowych w dobrym stanie technicznym spowalniają rozwój przedsiębiorczości. Znaczącym deficytem jest stan przestrzeni podwórek.

Zwarta, dobrze zachowana zabudowa obszaru w dużej mierze stanowi przedmiot ochrony konserwatorskiej. Wyróżnia się tutaj zespół ul. Mierniczej z pierzejami kamienicowej zabudowy śródmiejskiej z przełomu XIX-XX w., w większości utrzymanych w stylu secesyjnym. Wartościowa pod względem historycznym i kulturowym zabudowa, wykazuje znaczne deficyty natury technicznej, wynikające m.in. z braku regularnych remontów i modernizacji oraz zużycia technicznego substancji

budowlanej. Znacząca ilość węglowych źródeł ciepła w mieszkaniach na obszarze rewitalizacji nie zapewnia komfortu cieplnego użytkownikom lokali, stając się jedną z przyczyn znacznego zanieczyszczenia powietrza, którego skutki odczuwalne są przede wszystkim w innych rejonach miasta.

Granice obu obszarów przedstawia załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Zamieszczony rysunek przybliża kształt obu obszarów oraz ich usytuowanie na terenie miasta.



Rysunek nr 22. Granice obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wraz z położeniem na terenie miasta.

Źródło: opracowanie własne WR Sp. z o.o., treści mapy zasadniczej pozyskane z ZGIKM we Wrocławiu Wrocław 2018.04.03, Nr Lic. ZKK17.TE.6621.2393.2018_0264_P.