

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Proces rewitalizacji realizowany jest we Wrocławiu od wielu lat i stanowi znaczący element wspierający rozwój Miasta. Na Przedmieściu Odrzańskim i Przedmieściu Oławskim w sposób skoordynowany i kompleksowy realizowane są działania rewitalizacji na rzecz lokalnej społeczności.

Ustawa z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji wprowadziła szereg zasad określających sposób przygotowania, prowadzenia i monitorowania procesu rewitalizacji pozwalających na wyprowadzenie danego obszaru miasta ze stanu kryzysowego.

Przyjęcie do realizacji zadania własnego gminy, o którym mowa w art. 3 ust. 1 ustawy, wymaga wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji – w drodze uchwały Rady Miejskiej. Aby móc właściwie ocenić skalę potrzeb w zakresie rewitalizacji oraz określić obszar miasta wymagający tak kompleksowego działania, konieczne było przeprowadzenie diagnozy całego miasta i zidentyfikowanie negatywnych zjawisk przede wszystkim w sferze społecznej, a ponadto w sferach gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej, zgodnie z przesłankami określonymi w art. 9 ustawy. Wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji jest fundamentem do opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji.

Aby móc określić obszary miasta, w których występuje kumulacja negatywnych zjawisk natury społecznej, analizie poddano dane dotyczące długotrwałego bezrobocia, zasiłków z tytułu ubóstwa, ilości osób objętych procedurą „Niebieskiej Karty”, przestępczości oraz trendów migracyjnych. W ten sposób wyłoniono cztery osiedla: Przedmieście Odrzańskie, Plac Grunwaldzki, Przedmieście Świdnickie i Przedmieście Oławskie. Ponadto ważnym czynnikiem stały się wyniki badania socjologicznego „Wrocławska Diagnoza Społeczna 2017. Raport z badań socjologicznych nad mieszkańcami miasta” (red. K. Kajdanek, J. Pluta, 2017). W opinii mieszkańców Przedmieście Oławskie jest osiedlem o niskiej jakości życia, a deficyty wskazywane są m.in. w zakresie aspektów środowiskowych, infrastruktury, dostępności komunikacyjnej i oferty spędzania czasu wolnego.

Wyniki te potwierdza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia (2018), które jako jeden z obszarów wymagających rehabilitacji wskazuje Przedmieście Oławskie - osiedle o dominującej funkcji mieszkaniowej, z zespołami historycznej zabudowy kamienicowej, gdzie powinny być realizowane zadania z zakresu kształtowania przestrzeni, uzupełnień zabudowy, a także renowacji i remontów obiektów.

Sfery technicznej dotyczyły analizy z zakresu lokalizacji mieszkań komunalnych we Wrocławiu oraz źródeł ogrzewania na paliwo stałe. Wysoki udział mieszkań komunalnych w tkance mieszkaniowej występuje na Przedmieściu Odrzańskim i Przedmieściu Oławskim. Z uwagi na wiek zabudowy oraz stopień zużycia technicznego remont zasobu komunalnego jest znaczącym wyzwaniem. Jeśli chodzi o rozmieszczenie przestrzenne źródeł ciepła na paliwo stałe, służących do ogrzewania i produkcji ciepłej wody użytkowej w mieszkaniach, osiedlem o bardzo wysokim udziale mieszkań komunalnych zaopatrzonych w węglowe źródła ciepła jest Przedmieście Oławskie, obok Przedmieścia Odrzańskiego, Placu Grunwaldzkiego i Ołbina..

Z uwagi na strefy przewietrzania miasta, skutki użytkowania pieców i innych urządzeń węglowych na wymienionych osiedlach odczuwalne są bardziej we wschodnich częściach miasta. Analiza danych Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska we Wrocławiu była podstawą do określenia negatywnych zjawisk w sferze środowiskowej.

W zakresie gospodarczym na obszarach o zidentyfikowanych zjawiskach kryzysowych w strefie społecznej nie uwidaczniają się znaczące deficyty.

Szereg przeprowadzonych analiz oraz dotychczas zgromadzona wiedza na temat potrzeb w zakresie rewitalizacji na obszarze całego miasta pozwoliły jednoznacznie wskazać jako obszar zdegradowany Przedmieście Oławskie, a fragment tego osiedla, położony we wschodniej, najbardziej zaludnionej części – określić jako obszar rewitalizacji. Wyznaczony obszar rewitalizacji obejmuje 0,41% powierzchni miasta i jest zamieszkały przez 3,67% mieszkańców Wrocławia, co wyczerpuje przesłanki art. 10 ust. 2 Ustawy.

Biorąc pod uwagę przyszłe efekty realizacji wieloletniego procesu rewitalizacji, granice wyznaczonych obecnie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji mogą zostać zaktualizowane. Istotne będzie przy tym prowadzenie bieżącego monitoringu procesu rewitalizacji.