

Marek W. JASKÓLSKI*, Mateusz SMOLARSKI**

REWITALIZACJA I GENTRYFIKACJA JAKO PROCESY SPRZĘŻONE NA WROCŁAWSKIM NADODRZU

GENTRIFICATION AND REVITALISATION AS TWO, COUPLED PROCESSES IN WROCLAW'S NADODRZE DISTRICT

ABSTRACT: The district Nadodrze that is located in the north part of centre of Wrocław, shows significant changes since the last decade. Until recently it was a problem area, associated with pathological "dark side" of the city, gaining as a result of comprehensive revitalization activities a new life. The new residents have a big impact on changing of the district image. Thank to them a new quality of service is created and the cultural life is booming. The authors present evidence for the existence of gentrification process in Nadodrze. They show how the action of municipality and bottom-up community initiatives can minimize the conflict between native and migrant residents. They present a comprehensive revitalization process and the other, gentler face of gentrification.

KEY WORDS: urban planning, gentrification, revitalisation, Wrocław

Wprowadzenie

Opracowania i projekty badawcze związane w szerokim kontekście z procesem gentryfikacji polegają na odniesieniu się do ogólnych tendencji i warunków tego procesu (Grzeszczak 2010) lub do gentryfikacji w skali lokalnej, najczęściej związanej z konkretnymi dzielnicami lub obszarami miasta (Szafrąńska 2012, Bardzińska-Bonenberg 2012, Jadach-Sepioło 2009). Wydaje się, że odniesienie ukształtowanych już cech badawczych gentryfikacji do skali lokalnej oraz regionalnej powinno być szczególnie intensywnie rozwijane. Gentryfikacja nie ma jednej, uniwersalnej definicji. Kwestia ujęć

* Uniwersytet Wrocławski, Zakład Geomorfologii, pl. Uniwersytecki 1, 50-137 Wrocław, e-mail: marek.jaskolski@edu.wroc.pl

** Uniwersytet Wrocławski, Zakład Zagospodarowania Przestrzennego, pl. Uniwersytecki 1, 50-137 Wrocław, e-mail: mateusz.smolarski2@edu.wroc.pl

teoretycznych w zakresie definicyjnym różni się w zależności od konkretnego opracowania naukowego. Pierwsze założenia tego procesu sformułowane zostały w latach 60. XX w. przez R. Glass (1964) i były one bardzo mocno związane z napływem nowej społeczności – klasy średniej do dzielnicy i zmianami społecznymi tym wywołanymi. Szeroko rozumiane studia nad procesem gentryfikacji rozpoczęte zostały w USA, Wielkiej Brytanii oraz Kanadzie (Grzeszczak 2010). W obliczu wielu opracowań krajowych oraz zagranicznych istnieją różne tłumaczenia terminu *gentrification*: uszlachetnienie (Kaczmarek 2001), uszlachcenie (Jadach-Sepioło 2007) oraz elityzacja (Lisowski 1999). Ponadto istnieją problemy w ramach badania zjawiska gentryfikacji i wyznaczania wskaźników uniwersalnych. Do głównych trudności należą: wieloaspektowość procesu, rozbieżności definicyjne oraz problematyka pozyskania danych pierwotnych (Grzeszczak 2012). W ramach niniejszego opracowania przyjęto definicję A. Jadach-Sepioła (2007, 2009), która zawiera elementy przejmowania dzielnicy przez przedstawicieli klasy średniej i przekształcania obszaru śródmiejskiego ze zdegradowanego w stopniowo odnawiany. Dodatkowo należy zaznaczyć istnienie skutków negatywnych gentryfikacji, tj. intensywnej i niekontrolowanej zmiany struktury ludności, oraz skutków pozytywnych, tj. poprawy jakości przestrzeni miejskiej (Jadach-Sepioło 2007).

Procesem często utożsamianym definicyjnie z gentryfikacją jest proces rewitalizacji. Do głównych elementów różnicujących oba zjawiska zaliczyć można: obszar objęty działaniem, elementy koordynujące, wyznaczenie celów i założeń oraz udział elementów wolnorynkowych (Jadach-Sepioło 2009). Szereg publikacji na temat rewitalizacji dotyczy założeń teoretycznych całego procesu (Janas, Jarczewski 2010) lub kwestii lokalnych oraz regionalnych, np. rewitalizacji obszarów większych (Śliwa 2010) albo średnich miast (Jakubczyk 2010).

Cel, zakres pracy oraz metody badań

Głównym celem artykułu jest analiza struktur przestrzenno-funkcjonalnych obszaru Nadodrza w kontekście współlistnienia dwóch procesów wpływających na zmianę przestrzeni miejskiej: gentryfikacji oraz rewitalizacji. Przekształcenia w przestrzeni i funkcjach Nadodrza ukazane zostały na rysunku 4.

Obszarem badań jest Nadodrza, stanowiące tereny położone na prawobrzeżnej części Wrocławia w obrębie Przedmieścia Odrzańskiego, o powierzchni ok. 110 ha, zamieszkałe przez ponad 35 tys. osób. Obszar nie stanowi administracyjnie odrębnego osiedla (*Encyklopedia Wrocławia* 2006). W zależności od źródła różnie definiowany jest jego zasięg¹. W myśl Koncepcji rewitalizacji Nadodrza² granice obszaru sięgają na północy linii kolejowej, na zachodzie ulic Łowieckiej oraz Kurkowej, na południu:

¹ Jednym z dokumentów jest Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia XXIX/643/12 z dnia 5 lipca 2012 r. w sprawie podziału Wrocławia na osiedla, która określa zasięg Nadodrza.

² Masterplan dla Nadodrza. Koncepcja rewitalizacji Nadodrza.

bulwaru Zwierzyckiego, ul. Strażniczej i ul. Drobnera, a na wschodzie ulic Poniatowskiego oraz Jedności Narodowej. Autorzy przyjęli za obszar badań teren ograniczony linią przerywaną (rysunek 1), przy czym inwentaryzacją nie objęto terenu prywatnego wrocławskiej elektrocieplowni (rysunek 4).

Podstawą analizy była inwentaryzacja terenowa obszaru Nadodrza, przeprowadzona w okresie: czerwiec 2013 r. oraz maj–październik 2015 r., której efektem było sporządzenie bazy danych obiektów handlowych, kulturalnych oraz pozostałych usług w kategoriach zaproponowanych przez autorów. Ponadto w odniesieniu do programów rewitalizacyjnych przeprowadzona została kwerenda dokumentów planistycznych stworzonych przez lokalne władze samorządowe.

Rewitalizacja Nadodrza

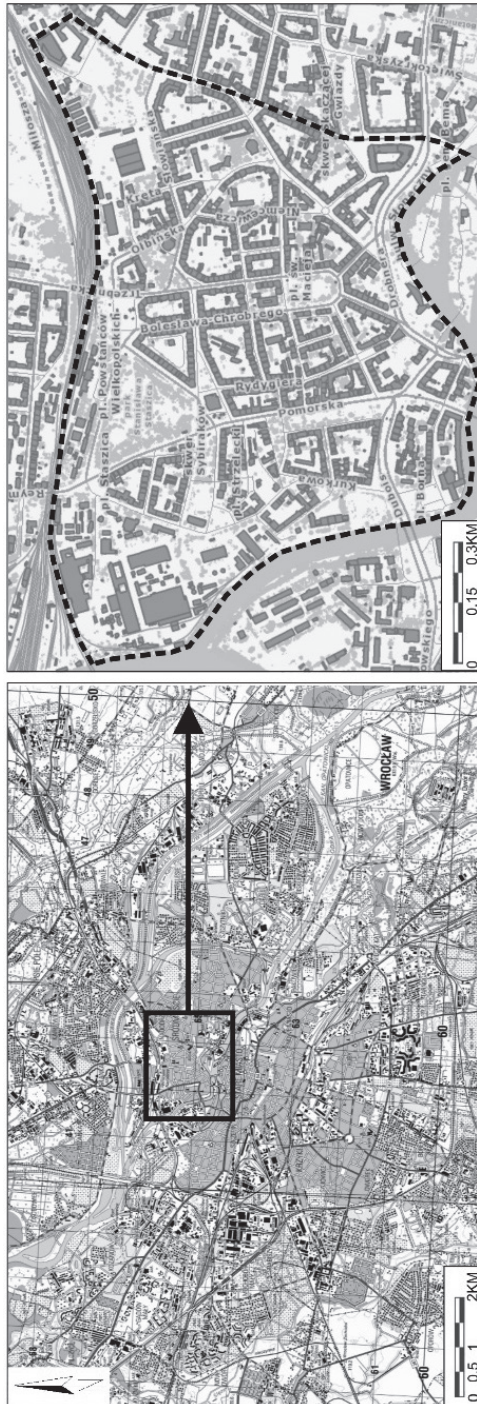
Obecnie zauważalne są postępujące zmiany wrocławskiego Nadodrza związane z procesem rewitalizacji (Dębek, Olejniczak 2015). Początki rewitalizacji Przedmieścia Odrzańskiego można datować na początek lat 90. XX w. (Adamczyk-Arns *et al.* 2011). Degradacja dzielnicy mieszkalnej wymagała intensywnych i skoordynowanych działań władz lokalnych, w związku z czym w 2009 r. uruchomiono program rewitalizacji. Przed wprowadzeniem jakichkolwiek procesów rewitalizacyjnych obszar ten był uznawany za jeden z najbiedniejszych w mieście (Antkowiak 1991). Definitywnie rzecz biorąc, rewitalizację należy traktować jako proces skoordynowany³ i związany z polityką rozwoju realizowaną przez magistrat oraz społeczność lokalną. Do głównych celów należy przeciwdziałanie degradacji przestrzeni miejskiej z jednoczesnym pobudzeniem lokalnego rozwoju. W kontekście niniejszego opracowania należy wspomnieć o sprzężeniu zwrotnym między procesami rewitalizacji oraz gentryfikacji (Jadach-Sepioło 2009). Na wrocławskim Nadodrzu występuje skoordynowany proces rewitalizacji, który z kolei (poprzez poprawę jakości przestrzeni miejskiej) determinuje procesy gentryfikacji. Jest to o tyle istotne, że można przyjąć istnienie łagodnej formy gentryfikacji (tzw. *soft gentrification*) jako efektu lub następstwa procesów rewitalizacji.

Charakterystyczną cechą Nadodrza w początkowej fazie (planowania) rewitalizacji był bardzo duży odsetek budynków i kamienic komunalnych w złym stanie technicznym. Charakter zabudowy osiedla tworzy głównie historyczna zabudowa śródmiejska z nielicznymi plombami⁴. Bardzo silna dekapitalizacja substancji mieszkaniowej nastąpiła po II wojnie światowej i związana była głównie z zaniedbaniami i brakiem remontów⁵, a nie działaniami wojennymi (Płachta 2013). Niezależnie od stanu technicznego budynków wspomnieć należy o unikatowości zabudowy tej części Wrocławia, na co wpływ mają takie elementy jak m.in.: zwartość oraz jednolitość zabudowy, liczne

³ W przeciwieństwie do gentryfikacji, która definiowana jest jako proces samoistny, żywiołowy, oddolny *etc.*

⁴ Obecnie istnieje tendencja do wypełniania zabudowy oraz odnowy budynków.

⁵ Gminny program opieki nad zabytkami na lata 2010–2013, Wrocław.



Rys. 1. Obszar badań

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <http://www.geoportal.gov.pl/>, <http://geoportal.wroclaw.pl/>.

detale architektoniczne oraz zaplecza oficynowe (Płachta 2013). Oprócz aspektów związanych z architekturą oraz budynkami należy wspomnieć o kwestii problemów społecznych występujących na tym obszarze, m.in.: degradacji przestrzeni publicznej, wzroście i kumulacji występowania zjawisk kryminogennych, najwyższym we Wrocławiu wskaźnikiem mieszkań opalanych węglem (Płachta 2013, *Atlas problemów...* 2006). Dodatkowo istnieje koncentracja innych negatywnych zjawisk, m.in.: enklaw ubóstwa, kradzieży z włamaniem, pobić (tylko w obszarze wrocławskiego Rynku zauważalna jest wyższa koncentracja wymienionych zjawisk niż na Nadodrze) (*Atlas problemów...* 2006). W ramach wyznaczanego Obszaru Wsparcia zwrócono uwagę, że znaczna część problemów związana jest z aspektami społecznymi (m.in. liczba przestępstw na 1 tys. ludności – 52,2⁶). Wpływ na powyższe czynniki może mieć bardzo duża liczba mieszkań komunalnych zlokalizowanych na tym osiedlu (wysoki stopień zużycia komunalnego zasobu mieszkaniowego) (Płachta 2013). W skali Wrocławia podobnie sytuacja przedstawia się na Rakowcu (okolice ulic Krakowskiej i Kościuszki).

Wymienione powyższej czynniki były przyczyną do wprowadzenia programów rewitalizacyjnych koordynowanych przez Urząd Miasta (rysunek 2). W założeniu na Nadodrze miała zostać przeprowadzona kompleksowa rewitalizacja, obejmująca zarówno poprawę wizualną dzielnicy, jak również likwidację zjawisk patologii. Działania w dużej mierze były współfinansowane ze środków unijnych (m.in. Regionalny Program Operacyjny – RPO – dla województwa dolnośląskiego na lata 2007–2013).



Rys. 2. Uproszczony schemat rozwoju programów rewitalizacji Nadodrze

Źródło: Jak w rys. 1.

Jednym z pierwszych działań w zakresie polityki rewitalizacyjnej było przyjęcie Lokalnego Programu Rewitalizacji⁷ (LPR). Był to dokument o znaczeniu strategicznym oraz podstawowym w zakresie rewitalizacji miasta, łączący założenia rewitalizacji określone w innych dokumentach (m.in. Studium uwarunkowań⁸, Strategiach rozwojowych Wrocławia⁹). Wyznaczone zostały obszary, które wymagają działań naprawczych (m.in. mieszkaniowa zabudowa kamienicowa, przedwojenne osiedla zabudowy mieszkaniowej, tereny zieleni miejskiej; wszystkie te obszary są zlokalizowane również

⁶ Wskaźnik referencyjny dla województwa wynosi 41,4.

⁷ Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XLIV/2969/05 z dn. 8 grudnia 2005 r.

⁸ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr LIV/3249/06 z dn. 6 lipca 2006 r.).

⁹ Strategia – Wrocław w perspektywie 2020 plus (Uchwała nr LIV/3250/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dn. 6 lipca 2006 r.).

na Nadodrze). Wspomniane tereny łącznie zajęły 22% powierzchni miasta. Celem długookresowym tego dokumentu było podniesienie standardu życia. W ramach krótkiej oraz średniej perspektywy jako cel obrano zwiększenie atrakcyjności Wrocławia. Za priorytety przyjęto działania bezpośrednie (m.in. uzyskanie ładu przestrzennego, przywrócenie nieruchomościom ich wartości, poprawę standardu zabudowy mieszkaniowej) oraz pośrednie (tworzenie stref bezpiecznych, wzrost liczby przedsięwzięć organizowanych na terenie rewitalizowanym, ożywienie gospodarcze)¹⁰.

Zgodnie z założeniami cele LPR powinny być wdrażane poprzez spółkę celową z większościowym udziałem miasta. Władze miasta posiadają w spółce Wrocławska Rewitalizacja 51% udziałów, pozostała część należy do Big-Stadt Bau GMBH¹¹.

Dokumentem o skali lokalnej, odnoszącym się wyłącznie do Nadodrza, jest plan wyznaczenia Obszaru Wsparcia¹² i prowadzenia działań rewitalizacyjnych na tym obszarze¹³. Powstanie opracowania było konieczne do uzyskania wsparcia finansowego w ramach RPO na lata 2007–2013. Do głównych celów działań rewitalizacyjnych zaliczono:

- remonty i modernizacje podwórek,
- renowacje parków, skwerów, miejsc spędzenia wolnego czasu,
- odnowę elewacji i wewnątrz najbardziej zaniedbanych kamienic,
- wprowadzenie monitoringu ulicznego i osiedlowego.

Najistotniejsze w ramach projektu było przeprowadzenie rewitalizacji przestrzeni publicznych w celu uniknięcia pogłębiającej się segregacji społecznej¹⁴. Przeprowadzana odnowa elewacji kamieniec wykonywana jest w sposób kompleksowy (dotyczący rewitalizacji całego bloku urbanistycznego, np. pl. Staszica) lub jednostkowy (kiedy odnawiana jest jedna kamienica, co może kontrastować z wyglądem pozostałej części bloku urbanistycznego). Remonty kamienic nie ograniczały się tylko do odnowy elewacji, obejmowały również wymiany dachów, okien i stropów. Ponadto odnowiono klatki schodowe oraz piwnice (Płachta 2013).

Dodatkowo w ramach tzw. rewitalizacji społecznej zaaranżowano partycypację mieszkańców w życie dzielnicy. Jednym z ciekawszych projektów partycypacyjnych była „Akcja rewitalizacja” przeprowadzona w 2010 r. przez działające na Nadodrze organizacje m.in.: Stowarzyszenie Aktywnych Społecznie „Trampolina”; Grupę Kolektyf oraz Infopunkt Nadodrze. Celem projektu było upiększenie dzielnicy, organizowano m.in. warsztaty rzeźby, graffiti oraz ogólnych technik stosowanych w tzw. street art (Grochowska 2013). Pomoc w aktywizacji zawodowej niesie Centrum Rozwoju Zawodowego „Krzywy Komin”. Obecnie Infopunkt Nadodrze realizuje 3-letni projekt

¹⁰ Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XLIV/2969/05 z dn. 8 grudnia 2005 r.

¹¹ Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XX/564/08 z dn. 17 kwietnia 2008 r.

¹² Obszar Wsparcia stanowi fragment Obszaru Priorytetowego, wyznaczonego w innych opracowaniach magistratu.

¹³ Uchwała nr XXXI/1037/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 lutego 2009 r.

¹⁴ W kontekście celu i założeń niniejszego opracowania wydaje się to bardzo istotnym aspektem.

wspierający przedsiębiorczość oraz inicjatywę społeczną na tym terenie. W ramach jego działań odbywają się doradztwo dla przedsiębiorców i inicjatywy partycypacyjne dla mieszkańców. Oferowane są konsultacje, szkolenia oraz udział w kreowanych markach, wydarzeniach i działaniach promocyjnych. Wszystko to, aby aktywować zawodowo, zachęcać inwestorów, a przede wszystkim wspierać rozwój marek i turystyki w dzielnicy (por. <http://www.lokietka5.pl/przedsiębiorcy/>).

Walkę z patologią na Nadodrze wspomaga ponadto duża liczba podmiotów zajmujących się pomocą społeczną¹⁵ (tabela 1).

Tabela 1

Wybrane działania społeczne realizowane na Nadodrze

Działania społeczne	Cele	Zadania (wybrane)
Punkty Poradnictwa Rodzinnego	Wsparcie rodzin w trudnej sytuacji	Udzielanie pomocy prawnej, psychologicznej, socjalnej
Punkty Poradnictwa Obywatelskiego	Koordinacja równomiernego dostępu do podstawowych informacji prawnych, administracyjnych i in.	Dostęp do informacji i pomocy prawnej, szczególnie dla osób w trudnej sytuacji życiowej
Profilaktyka uzależnień	Pomoc i wsparcie dla osób uzależnionych	Prowadzenie punktów informacyjnych oraz klubów abstynenta
Programy terapeutyczne (przemoc)	Pomoc medyczna, psychologiczna, prawna oraz terapeutyczna dla osób w sytuacji kryzysowej	Organizacja programów terapeutycznych i prowadzenie punktów informacyjnych
Świetlice środowiskowe	Opieka dla dzieci i młodzieży w czasie wolnym	Pomoc w nauce oraz prowadzenie działań edukacyjnych, rozrywkowych
Kluby seniora	Ograniczenie wykluczenia społecznego osób starszych	Aktywizacja osób starszych (m.in. organizacja czasu wolnego) Wolontariat osób starszych

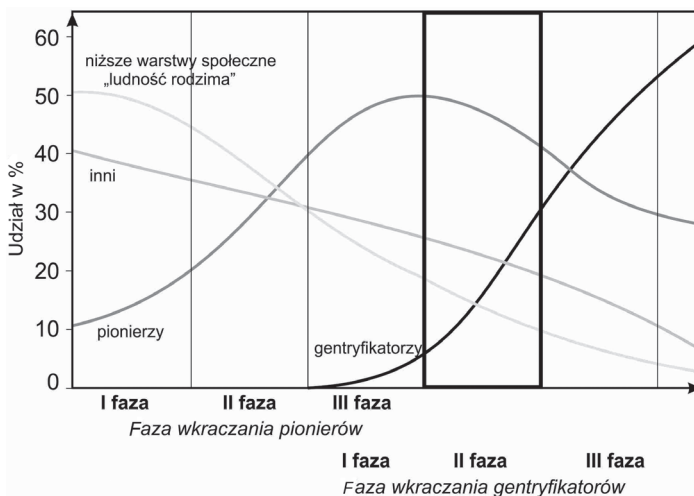
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Wrocławia nr XXXI/1037/09.

Gentryfikacja na Nadodrze?

Gentryfikacja to proces transformacji osadnictwa obserwowanej głównie na obszarach wielkomiejskich. Polega na wprowadzaniu się zamożniejszych mieszkańców do podupadłych, ale atrakcyjnie położonych dzielnic. Kolejno następuje odnawianie i stopniowe wypieranie dotychczasowych, mniej zamożnych lokatorów. Gentryfikacja może wywołać ekonomiczne korzyści dla miasta, takie jak np.: wzrost ceny gruntów, nowe atrakcyjne miejsca dla inwestorów, zmiana struktury demograficznej (odmłodzenie mieszkańców). Proces ten rodzi jednak również problemy społeczne, szczególnie gdy jest to gentryfikacja dzika, niezaplanowana i nieskonsultowana z mieszkańcami.

¹⁵ W momencie wprowadzania Obszaru Wsparcia większość tych inicjatyw była już prowadzona.

Spór o samą terminologię, jak i umiejscowienie procesu gentryfikacji w życiu miasta jest nadal aktualny. Czy gentryfikacja to element rewitalizacji? Gentryfikacja może być postrzegana jako element rewitalizacji (Jadach-Sepioło 2009, Majer 2001) lub proces odrębny (Janas, Jarczewski 2010). Rozważając obecność gentryfikacji na wrocławskim Nadodrzu, rozpatrujemy ten proces jako zjawisko wywołane przez działania rewitalizacyjne w kontekście społecznym, odnoszącym się głównie do zamożności mieszkańców (Bostic, Martin 2013). W literaturze przedstawiono wiele metod mierzenia gentryfikacji (Grzeszczak 2012), opierających się głównie na wielowymiarowych wskaźnikach statusu społecznego, wyliczanych za pomocą danych statystycznych dotyczących dochodów, wykształcenia, zawodu itp. (Ley 1988). Autorzy w niniejszej pracy skoncentrowali się na fizjonomicznym wymiarze gentryfikacji. Zakładając, że gentryfikacja to uszlachetnienie dzielnicy i proces wymiany ludności uboższej na bardziej zamożną, to logicznym następstwem powinna być również zmiana oferowanych w dzielnicy usług. Oczywiście przyporządkowanie pewnych usług do konkretnych grup społecznych może wydawać się kontrowersyjne oraz niesłuszne. Jednak w kontekście klasyfikacji mieszkańców wedle możliwości nabywczej oraz zgeneralizowanego schematu funkcjonowania jest właściwe. Odnosząc się do modelu (rysunek 3), wyróżniamy przynajmniej trzy grupy uczestników procesu. Pierwszą grupą jest ludność „rodzima”, czyli tubylcza część mieszkańców osiedla. To ze względu na jej niski status materialny, charakteryzujący się wysoką patologią oraz bezrobociem, miasto rozpoczęło program rewitalizacyjny. Stanowią oni tzw. społeczną warstwę wejściową gentryfikacji. Ze względu na niskie dochody i wykształcenie posiadają oni specyficzne potrzeby oraz możliwości nabywcze. To klientela sklepów z tanią odzieżą („lumpeksy” – 12), ludność stołująca się w barach mlecznych, tanich jadłodajniach, zastawiająca sprzęt domowy i biżuterię w lombard-



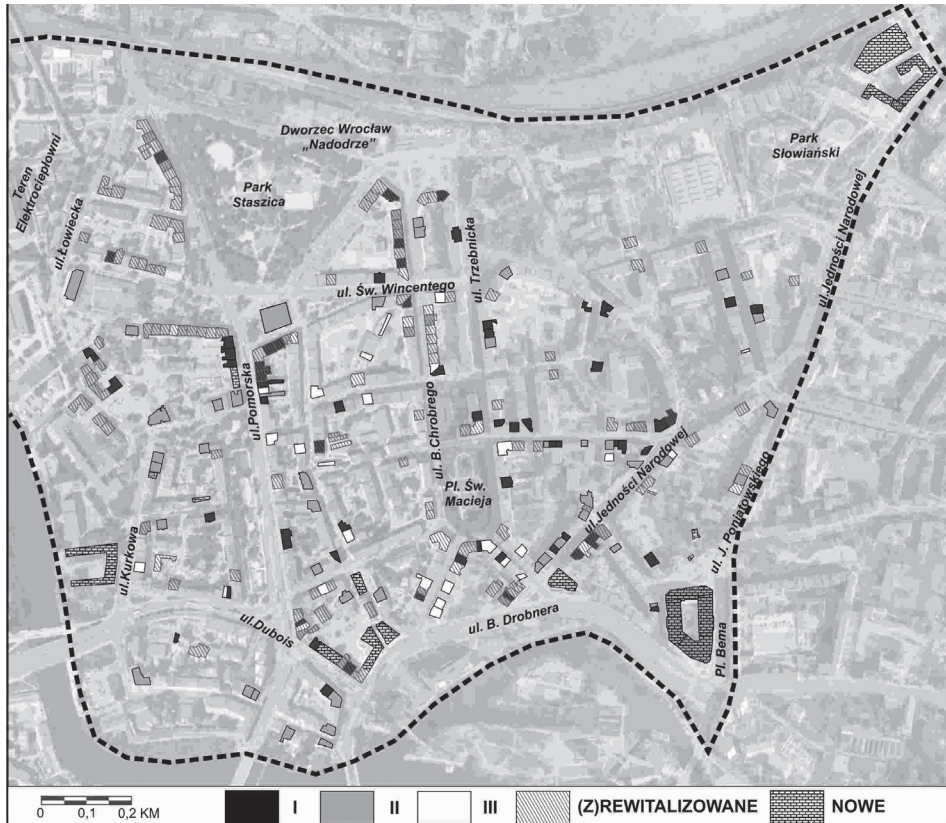
Rys. 3. Model procesu gentryfikacji

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Lack 2007.

dach, spędzająca czas wolny w salonach gier. Na Nadodrze zlokalizowanych jest 11 lombardów oraz 9 salonów gier.

Kolejna grupa uczestników procesu to tzw. pionierzy, w literaturze zalicza się do nich głównie studentów oraz bohemę (Jałowiecki, Szczepański 2006). To oni przygotowują grunt pod właściwą gentryfikację. Osiedlają się wśród „niebezpiecznej patologii” głównie ze względów ekonomicznych związanych z niskimi czynszami oraz bliskością centrum. Ich wiek oraz stan cywilny nie wymuszają luksusów, stabilizacji oraz bezpieczeństwa. Wprowadzają oni w tkankę osiedla nową jakość, katalizują inicjatywę oddolną. Zakładają nowatorskie usługi (tj. projektowanie dronów, biura projektowe – 5) otwierają galerie sztuki (8). Charakteryzują się wysoką przedsiębiorczością, pomysłowością. Ich wykształcenie generuje również potrzebę innego od „lokalnego” życia społecznego i kulturalnego, które uwidacznia się w mnogości dostępnych wydarzeń kulturowych. Jak podaje Infopunkt Nadodrze (www.infopunktnadodrze.pl), każdy miesiąc w roku obfituje w wydarzenia kulturalne. Tylko w grudniu (2015 r.) planowane są takie wydarzenia jak np.: Bananowa Noc Nadodrze, Warsztaty z decoupage oraz cykliczny festiwal Noc Nadodrze zawierający w swojej formie: koncerty, warsztaty, wystawy, kiermasze, pokazy filmowe, degustacje, aukcje itp. (za: <http://www.lokietka5.pl/>). Ostatnią grupą w procesie gentryfikacji są właściwi gentryfikatorzy. Są to osoby zamożne oraz dobrze wykształcone, korzystające z droższego niż ludność pierwotna wachlarza usług. To klienci salonów urody, nabywcy wytwarzanych na Nadodrze produktów rzemieślniczych i artystycznych. Osoby, których status materialny pozwala na korzystanie z usług wyższego rzędu (m.in. luksusowych biur podróży, salonów sukni ślubnych lub pracowni projektowych).

Również deweloperzy dostrzegli potencjał Nadodrze, którego atutami, poza perełkami architektonicznymi i urbanistycznymi, są: bliskość centrum Wrocławia, dobra dostępność komunikacyjna oraz mnogość terenów zielonych. Jeszcze w 2007 r. w rankingu atrakcyjności wrocławskich osiedli Nadodrze plasowało się na trzecim od końca (35.) miejscu (Ramsey 2014). Dziś powstają tam nowe obiekty mieszkalne i usługowe, apartamentowce takie jak: „Kurkowa 14”, „Royal Apartments” przy ul. Śrutowej czy „Verity UpTown” przy ul. Drobnera, wszystko to dla nowej jakości przybyłych mieszkańców – gentryfikatorów. Działania rewitalizacyjne zwiększyły bezpieczeństwo w dzielnicy, przełamany został zły odbiór Nadodrze w mieście. Odnowienie tkanki mieszkalnej jako poprawa wyglądu Nadodrze, zachęciła prywatnych inwestorów do wykupowania podniszczonych mieszkań oraz całych kamienic. Są one remontowane i wynajmowane, ale już bogatszej, „innej” ludności. Jak widać, gentryfikacja na Nadodrze jest obecna. Należałoby się zastanowić, w jakiej fazie się ona obecnie znajduje i w którą stronę będzie zmierzać. Idealne z perspektywy stałego rozwoju dzielnicy byłoby osiągnięcie fazy II gentryfikacji (rysunek 3), w której pionierzy, czyli grupa odpowiedzialna za innowacyjność, pomysłowość oraz artystyczny charakter dzielnicy, stanowiliby większość, a proporcja gentryfikatorów i ludności rodzimej byłaby w równowadze. Istnieje równowaga (rysunek 4) pomiędzy liczbą usług dla „rodzimych” i gentryfikatorów, również ich dystrybucja w przestrzeni jest równomierna. Jedynie obiekty związane z działalnością



Oznaczenia: I – Usługi charakterystyczne dla ludności „rodzimej”: lombardy, „lumpeksy”, salony gier, bary mleczne, organizacje pomocy społecznej; II – Usługi „luksusowe”: salony urody, biura podróży, delikatesy, restauracje oraz kawiarnie; III – Usługi „bohemy”: biblioteki, rzemiosło/rękodzieło artystyczne, galerie sztuki, biura projektowe.

Rys. 4. Inwentaryzacja Nadodrza

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://www.geoportal.gov.pl/>, <http://geoportal.wroclaw.pl/>.

artystyczną, rzemieślniczą itp. wykazują większą koncentrację w okolicach pl. Macieja i ul. Chrobrego niż w innych częściach dzielnicy. Nie istnieje element gettoizacji przestrzeni publicznej, rozumianej jako odgradzanie płotem osiedli, parków, skwerów. Istnieją co prawda nowo budowane osiedla zamknięte, ale zdecydowana większość przestrzeni publicznej dostępna jest dla każdego.

Wnioski

Proces gentryfikacji kojarzony jest w literaturze raczej z czymś negatywnym, wiążącym się z wyrugowaniem, wyparciem ludności pierwotnie zamieszkującej daną dzielnicę. Na przykładzie Nadodrza widać jednak, że nie zawsze tak musi być. Zaplanowana

rewitalizacja, uruchamiająca procesy gentryfikacyjne, umożliwiła ich kontrolowany przebieg. Odnowienie tkanki mieszkalnej, remont kamienic i kompleksowa praca nad zmianą wizerunku Nadodrza zachęciły inwestorów do budowy nowych luksusowych apartamentowców. Towarzyszyły temu zjawiska tworzenia wizerunku Nadodrza poprzez murale (rysunek 5) oraz punkty informacyjne. Podtrzymanie artystyczno-rzemieślniczego charakteru osiedla poprzez przejęcie zainicjowanego przez pionierów kierunku, z promocją jego działalności i pilotażem oddolnych inicjatyw (ogródki, upiększanie podwórek, murale), kreuje produkt „Nadodrze” jako dzielnicę, w której modnie jest mieszkać i bywać. Wielkopowierzchniowe malunki na ścianach mogą być uznane jako przejaw inicjatywy nowych mieszkańców, którzy poprzez murale tworzą nowy, unikalny charakter miejsca (Grochowska 2013). Budowa „Krzywego Komina” jako centrum szkoleniowego pomagającego aktywizować zawodowo „rodzimych” mieszkańców pozwoliła przynajmniej części „tubylców” odnaleźć się w nowych realiach, są to głównie osoby praktykujące takie zawody jak szewc, krawiec czy kuśnierz. Poprzez drobne, mało kosztowne zabiegi, jak np. ujednoczenie szyldów reklamowych, zastosowanie modnej czcionki (fotografia 1) czy zmiany nazwy, wiele z podopadających zakładów odnalazło się w nowych gentryfikowanych realiach i zdobyło nową, bardziej zamożną grupę klientów. Asortyment, wystrój oraz klimat lokali usługowych na Nadodrze utożsamia się z najnowszymi trendami kulturowymi i konsumenckimi. Wizualnie stanowią one duży kontrast w stosunku do obiektów odwiedzanych przez „rodzimych” mieszkańców (Grochowska 2013).



Fot. 1. Z lewej mural „Brama Nadodrza” nagrodzony m.in. 1 nagrodą konkursu Pantone w kategorii street art. Po prawej przykład nowego życia starej pracowni krawieckiej przy ul. Rydygiera

Źródło: Inwentaryzacja fotograficzna 12.05.2015 (zbiory własne).

W kontekście ewentualnych konfliktów o przestrzeń lub związanych z przestrzenią na Nadodrzu należy mówić o małej liczbie incydentów związanych z wandalizmem przestrzeni publicznej. Mimo zdarzających się takich negatywnych przypadków (fotografia 2) mieszkańcy obszaru wykazują się wysokim stopniem dbałości o własne miejsce zamieszkania i najbliższą okolicę (Bora 2011). Konflikty mogą stanowić część szerszej rozumianego anarchistycznego podejścia do procesów rewitalizacji oraz gentryfikacji, które przez lokalną ludność mogą być zrozumiane opacznie – jako chęć wyrugowania mieszkańców (Grochowska 2013).



Fot. 2. Elementy konfliktu o przestrzeń – oblane farbą witryna sklepowa oraz drzwi wejściowe do kamienicy
Źródło: Jak w fot. 1.

Obecność sprzężonych procesów rewitalizacyjnych i gentryfikacyjnych na Nadodrzu implikuje określone działania, które powinny być przeprowadzane przez władze lokalne. Szczególnie istotne w tym zakresie jest przeciwdziałanie negatywnym skutkom gentryfikacji, zwłaszcza w aspekcie społecznym (m.in. rugowanie mieszkańców, zawłaszczanie przestrzeni miejskiej). W tym aspekcie ważne jest wytworzenie integracji oraz silnych związków społecznych między konkretnymi grupami mieszkańców Nadodrza. Przykłady innych podobnych obszarów pokazują, że istnieje możliwość przeprowadzenia takich projektów, które zatrzymałyby gentryfikację na odpowiednim poziomie przy jednoczesnym rozwoju procesów rewitalizacyjnych (Simon 2005). Wieloaspektowość skutków gentryfikacji i uznanie niektórych elementów (np. wzrost wartości nieruchomości na Nadodrzu) za skutki pozytywne nie powinno zwalniać

władz lokalnych przed prowadzeniem wszelkiego rodzaju działań przeciwdziałających negatywnym zmianom społecznym.

Bibliografia

- Adamczyk-Arns G., Bąkowski J., Dudek J., Górka P., Ruman H., Szewczyk G., 2011, *Przedmieście Odrzańskie: Masterplan Analizy*, Wrocław.
- Antkowiak Z., 1991, *Wrocław od A do Z*, Ossolineum, Wrocław–Warszawa–Kraków.
- Atlas problemów społecznych Wrocławia*, 2006, red. S. Kłopot, W. Skiba, Silesia, Wrocław.
- Bardzińska-Bonenberg T., 2012, *O gentryfikacji zabytkowych rejonów w Poznaniu*, „Czasopismo Techniczne” z. 1.
- Bora M., 2011, *Rewitalizacja Przedmieścia Odrzańskiego we Wrocławiu*, [w:] *Rewitalizacja społeczna – od aktywizacji do rozwoju lokalnego*, red. B. Skrzypczak, Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego, Katowice.
- Bostic R.W., Martin R.W., 2003, *Black home-owners as a gentrifying force? Neighbourhood dynamics in the context of minority home-ownership*, „Urban Studies” No. 40(12).
- Dębek M., Olejniczak P., 2015, *Wizerunek wrocławskiego Nadodrza po działaniach rewitalizacyjnych 2009–2013*, „Przestrzeń Społeczna” nr 1.
- Encyklopedia Wrocławia*, 2006, red. J. Harasimowicz, Wydawnictwo Dolnośląskie, Wrocław.
- Glass R., 1964, *Introduction. Aspects of change*, [w:] *London. Aspects of change*, ed. Centre for Urban Studies, Mac Gibbon and Kee, London.
- Grochowska A., 2013, *Murale symbolem rewitalizacji czy gentryfikacji? Przykład Wrocławia*, [w:] *Procesy gentryfikacji. XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, cz. 2, red. J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Grzeczak J., 2010, *Gentryfikacja osadnictwa*, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa.
- Grzeczak J., 2012, *Jak się mierzy gentryfikację?*, [w:] *Procesy gentryfikacji w mieście. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, cz. 1, red. J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Jadach-Sepiolo A., 2007, *Gentryfikacja miast*, „Problemy Rozwoju Miast” nr 3.
- Jadach-Sepiolo A., 2009, *Gentryfikacja w kontekście rewitalizacji*, [w:] *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, red. A. Zborowski, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Jakubczyk Z., 2010, *Rewitalizacja miast na przykładzie Nysy i Niemodlina*, „Studia Miejskie” t. 1.
- Jałowiecki B., Szczepański M.S., 2006, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Scholar, Warszawa.
- Janas K., Jarczewski W., 2010, *Model procesu rewitalizacji – poziom lokalny*, „Rewitalizacja Miast Polskich” nr 10.
- Kaczmarek S., 2001, *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych. Nowy wymiar rozwoju miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Latz W., 2007, *Diercke Geographie*, Westermann Verlag, Leipzig.
- Ley D., 1988, *Social upgrading in six Canadian inner cities*, „The Canadian Geographer” No. 32(1).
- Lisowski A., 1999, *Koncepcja gentryfikacji jako przejaw tendencji integracji w geografii miast*, [w:] *Zróżnicowanie przestrzenne struktur społecznych w dużych miastach. XII Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Majer A., 2001, *Polityka odnowy miast i jej obecne kierunki*, [w:] *Socjologia miasta. Wybór tekstów*, oprac. M. Malikowski, S. Solecki, Wydawnictwo WSP, Rzeszów.
- Olbińska K., *Gentryfikacja jako cel, skutek czy zagrożenie w procesie rewitalizacji miast*, [w:] *Procesy gentryfikacji. XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, cz. 2, red. J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Płachta O., 2013, *Rewitalizacja Przedmieścia Odrzańskiego we Wrocławiu – szansa czy zagrożenie dla mieszkańców*, [w:] *Procesy gentryfikacji. XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, cz. 2, red. J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

- Ramsey D., 2014, *Ocena atrakcyjności osiedli we Wrocławiu*, Wydawnictwo UE, Wrocław. Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu nr 367.
- Simon P., 2005, *Gentrification of old neighborhoods and social integration in Europe*, [w:] *Cities of Europe: Changing contexts, local arrangement and the challenge to urban cohesion*, ed. Y. Kazepov, Wiley-Blackwell, Malden.
- Szafrąńska E., 2012, *Gentryfikacja wielkich osiedli mieszkaniowych – nowe zjawisko czy nadużycie terminologiczne?*, [w:] *Procesy gentryfikacji w mieście. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, cz. 1, red. J. Jakóbczyk-Gryskiewicz, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Śliwa M., 2010, *Rewitalizacja obszarów miejskich na przykładzie Opola*, „Studia Miejskie” t. 1.
- Uchwała nr LIV/3250/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dn. 6 lipca 2006 r.
- Uchwała nr XXXI/1037/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dn. 19 lutego 2009 r.
- Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr LIV/3249/06 z dn. 6 lipca 2006 r.
- Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XLIV/2969/05 z dn. 8 grudnia 2005 r.
- Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XX/564/08 z dn. 17 kwietnia 2008 r.
- Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia XXIX/643/12 z dn. 5 lipca 2012 r.
- Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XXXI/1037/09 z dn. 19 grudnia 2009 r.
- <http://geoportal.wroclaw.pl/> (dostęp 5 listopada 2015).
- <https://pantone.ccn.com/gallery/6716761/MURAL-Gate-to-Nadodrze-1st-prize-in-contest> (dostęp 10 grudnia 2015).
- <http://www.geoportal.gov.pl/> (dostęp 5 listopada 2015).
- <http://www.lokietka5.pl/> (dostęp 12 grudnia 2015).

REWITALIZACJA I GENTRYFIKACJA JAKO PROCESY SPRZĘŻONE NA WROCŁAWSKIM NADODRZU

STRESZCZENIE: W ostatniej dekadzie położona na północ od ścisłego centrum Wrocławia dzielnica Nadodrze zmienia swoje oblicze. Do niedawna jeszcze obszar problemowy, kojarzony z patologiczną ciemną stroną miasta, zyskuje wskutek kompleksowych działań rewitalizacyjnych nowe życie. Do zmiany wizerunku przyczyniają się również nowi napływowi mieszkańcy. W dzielnicy powstają nowej jakości usługi, dojrzewa życie kulturalne. Autorzy przedstawiają dowody na zaistnienie procesu gentryfikacji na Nadodrzu. Ukazują, jak działania miasta oraz oddolne inicjatywy społeczne minimalizują konflikt między rodzimymi a napływowymi mieszkańcami. Przedstawiają kompleksowy proces rewitalizacji oraz inne, łagodniejsze oblicze gentryfikacji.

SŁOWA KLUCZOWE: urbanistyka, gentryfikacja, rewitalizacja, Wrocław