

The Functioning and Image of Selected Wrocław Housing Estates From the Second Half of The 20th Century

Ewa Dyk

Funkcjonowanie
i wizerunek
wybranych
wrocławskich osiedli
mieszkaniowych
z 2. połowy XX wieku

Key words: housing estates from the second half of the 20th century, image of space, identity, revitalization, questionnaire

Introduction

In the postwar period residential areas were separated from the question of profit, which led to the creation of coherent and well-thought-out housing complexes, which are an important element of the spatial structure of most Polish cities. Changing the economic system brought into existence the free-market times. With the Spatial Planning Act of 2003¹ there began spatial chaos in the shaping of urban space. The cities are developing (or perhaps more a accurate term is “growing”), primarily on the basis of zoning, contributing to the negative phenomenon of urban sprawl² and predatory policy of developers, visible in the new residential projects [Wiśniewski, 2017]. This affects adversely the space of housing complexes of the second half of the twentieth century, which does not have the integrative characteristics and is not adapted to modern needs. Currently, they are known to us as the old, lifeless creations of the past system, which for decades have degraded in both technical and social aspects, even though they still account for a large valuable housing resource. In Polish cities the number of apartments is estimated at more than 9 million³. A large part of

them are those created in the years 1945–1980, ie. about 4 million apartments, with a population of almost 12 million people [Chmielewski and Mirecka 2007]. A large part of the residential network, which is in poor condition and suffers from many problems, which negatively affects the functioning and image of the city. Therefore integrated activities become necessary, which will not only adapt the existing settlements to contemporary space requirements, but also improve the quality of life of their inhabitants and change for the better the image of the place of their residence.

Wrocław as one of the best developing Polish cities attracts the interest of investors and job seekers, thus showing the need for a good housing offer, which should be an important point of development strategy. With the need for suppression of chaotic sprawl of the city, an important role is played by the revitalization of the existing block housing areas, which occupy about 30 km², i.e. about 10% of the city area [Gronostajska 2007]. Housing estates built with large panel technology were formed mainly by complex projects based on favorable standards as regards the height of buildings, building orientation, communication, availability of services and private space.

In the period 1952–1991 in Wrocław there functioned an administrative model based on five city districts (Fabryczna, Krzyki, Psie Pole,

Słowa kluczowe: osiedla mieszkaniowe z 2. połowy XX wieku, wizerunek miejsca, tożsamość, rewitalizacja, ankieta

Wprowadzenie

W okresie powojennym przestrzeń mieszkaniowa oderwana była od kwestii zysku, co pozwoliło na powstanie spójnych i przemyślanych zespołów mieszkaniowych, które stanowią istotny element struktury przestrzennej większości polskich miast. Zmiana ustroju gospodarczego przyniosła czasy budownictwa wolnorynkowego. Wraz z ustawą o planowaniu przestrzennym z 2003 r.¹ rozpoczął się chaos w kształtowaniu przestrzeni miast. Miasta rozwijają się (a może bardziej trafnym określeniem jest „rozrastają się”) przede wszystkim na podstawie warunków zabudowy, przyczyniając się do negatywnego zjawiska rozlewania się miast² i grabieżczej polityki deweloperów, widocznej w nowych inwestycjach mieszkaniowych [Wiśniewski 2017]. Wpływa to niekorzystnie na przestrzeń założeń mieszkaniowych z 2. połowy XX wieku, która nie posiada cech integrujących i nie jest przystosowana do współczesnych potrzeb. Obecnie znane są nam jako stare, pozbawione życia twory minionego systemu, które od kilkudziesięciu lat ulegają degradacji technicznej i społecznej, mimo że wciąż stanowią duży wartościowy zasób mieszkaniowy. W polskich

miastach liczba mieszkań szacowana jest na ponad 9 milionów³. Dużą ich część stanowią te powstałe w latach 1945–1980, tj. około 4 miliony mieszkań, które zamieszkuje prawie 12 milionów Polaków [Chmielewski, Mirecka 2007]. Stanowią dużą część tkanki mieszkaniowej, która znajduje się w złym stanie technicznym i zmagają się z wieloma problemami, co negatywnie wpływa na funkcjonowanie i obraz całego miasta. Konieczne stają się więc zintegrowane działania, które pozwolą nie tylko dostosować istniejące osiedla do współczesnych wymogów przestrzennych, ale także poprawić jakość życia mieszkańców i zmienić na lepszy wizerunek ich miejsca zamieszkania.

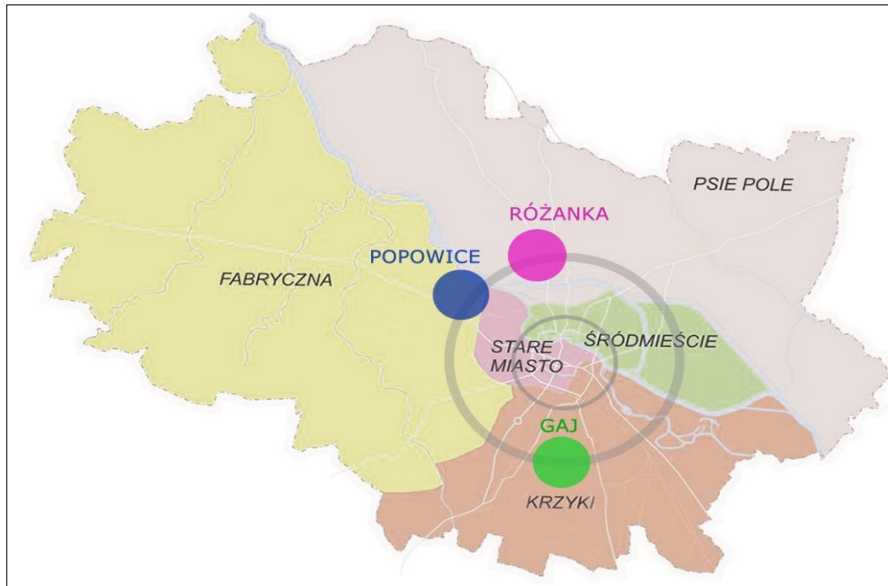
Wrocław jako jedno z najlepiej rozwijających się polskich miast cieszy się zainteresowaniem inwestorów i poszukujących pracy, tym samym wykazuje zapotrzebowanie na dobrą ofertę mieszkaniową, która powinna być istotnym punktem strategii rozwoju miasta. Zważywszy na chęć zahamowania chaotycznego rozrastania się miasta, ważną rolę odgrywa rewitalizacja istniejących osiedli blokowych, które zajmują około 30 km², tj. około 10% powierzchni miasta [Gronostajska 2007]. Osiedla budowane technologią tzw. wielkiej płyty powstały głównie według kompleksowych projektów opartych na korzystnych normatywach dotyczących wysokości zabudowy, orientacji budynku, komunikacji, dostępności usług i przestrzeni prywatnych. W okresie 1952–1991 we Wrocławiu

funkcjonował model zarządzania miastem oparty na pięciu dzielnicach (Fabryczna, Krzyki, Psie Pole, Stare Miasto, Śródmieście), które do dziś występują w nazewnictwie w ważnych instytucjach, np. w urzędach skarbowych, ZUS i sądach. Wielu Wrocławian, zwłaszcza starszego pokolenia, ciągle funkcjonuje w „dzielnicowych ramach”. Razem z ustrojowymi porządkami 20 marca 1991 r. Rada Miasta Wrocławia uchwaliła⁴ podział miasta na pomocnicze jednostki samorządowe w formie osiedli reprezentowanych przez Rady Osiedli. Dokładne granice 48 osiedli ustanowiła uchwała Rady Miejskiej Wrocławia, która weszła w życie 13 lutego 2016 roku⁵. Ten podział miasta dotyczy podziału administracyjnego i nie odpowiada faktycznej liczbie mniejszych rejonów urbanistycznych nazywanych osiedlami w aspekcie architektoniczno-urbanistycznym. Najmniejszych obszarowo skupisk, w których mieszkają wrocławianie, jest około 100, w tym 14 zespołów mieszkaniowych wzniesionych w formie osiedli w technologii wielkiej płyty [Gronostajska 2007]. Prawie połowa z nich została zlokalizowana w zachodniej części miasta – w dzielnicy Fabryczna. Tylko dwa osiedla zostały usytuowane w Śródmieściu i Starym Mieście, a reszta w północnej i południowej części miasta.

W celu dokonania analizy jakości środowiska mieszkaniowego i zbadania związku rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych wrocławskich osiedli blokowych

Fig. 1. Location of the analyzed areas on the map with the division into the old districts (elaborated by E. Dyk)

Ryc. 1. Lokalizacja badanych osiedli na mapie z podziałem na dawne dzielnice (oprac. E. Dyk)



Stare Miasto, Śródmieście), which still exist today in the names of important institutions such as tax offices, Social Insurance Institution and the courts. Many of Wrocław citizens, especially the older generation, still operate freely within the old district division. Along with the political system orders of March 20, 1991, the Council of the City of Wrocław executed a resolution⁴ of dividing the city into auxiliary local government units in the form of smaller districts represented by local councils. The precise limits of the 48 zones were established by the resolution of the City Council of Wrocław, which entered into force on 13 February 2016⁵. This division of the city is an administrative one and does not correspond to the actual number of smaller areas called urban settlements

in their architectural-urban aspect. There about 100 smallest-area units where Wrocław citizens live, including 14 residential complexes erected in the form of housing estate of large panel technology [Gronostajska 2007]. Almost half of them were located in the western part of the city – in Fabryczna district. Only two settlements have been situated in Śródmieście and Stare Miasto, and the rest of them in the northern and southern parts of the city.

In order to analyze the quality of the residential environment and to examine the relationship between urban planning-architectural solutions in the Wrocław block residential areas from the 2nd half of the twentieth century and the satisfaction and needs of the residents, three residential complexes

were selected: Różanka, Popowice and Gaj. Each of them is located in a different (formerly functioning) district: Różanka in the district of Psie Pole, Popowice – Fabryczna, Gaj – Krzyki (Fig. 1). This study aims to answer the following questions: How do people identify themselves with their place of residence? How does the image of settlements relate to their functional-spatial structure? In order to obtain the answers to these questions one should first become familiar with the concept of identity of the place and the process of its image creation.

Material and methods

Today, cities in order to further develop, begin to compete with one another. They build their competitiveness on the basis of their urban resources: tangible and intangible assets, which includes the image itself. Local authorities, competing in obtaining various benefits – new residents, investors and tourists, should realize how important factor in the development, interest in the city and building trust is the image of the place that they manage [Dudek-Mańkowska 2011].

Wrocław consists of its infrastructure and the community, which has been forming since after the war in 1945 till today. Three generations of Wrocław citizens created today's image of the city, known for its characteristic places such as the

z 2. połowy XX wieku z zadowoleniem, satysfakcją i potrzebami mieszkańców wybrano trzy zespoły mieszkaniowe: Różanka, Popowice i Gaj. Każde z nich zlokalizowane jest w innej (dawniej funkcjonującej) dzielnicy: Różanka w dzielnicy Psie Pole, Popowice – Fabryczna, Gaj – Krzyki (ryc. 1). Dąży się do odpowiedzi na pytania: Jak mieszkańcy utożsamiają się ze swoim miejscem zamieszkania? W jaki sposób wizerunek osiedli powiązany jest z ich strukturą funkcjonalno-przestrzenną? Aby uzyskać odpowiedzi na te pytania, w pierwszej kolejności należy zapoznać się dokładniej z pojęciem tożsamości miejsca i z procesem powstawania jego wizerunku.

Materiał i metody

Obecnie miasta, w celu dalszego rozwoju, przystępują do międzymiastowej konkurencji. Budują swoją konkurencyjność na podstawie zasobów miasta: materialnych i niematerialnych, do których zalicza się właśnie wizerunek. Władze lokalne, rywalizując w pozyskiwaniu różnych korzyści – nowych mieszkańców, inwestorów, turystów, powinny zdać sobie sprawę, jak ważnym czynnikiem rozwoju, zainteresowania miastem i budowania do nich zaufania jest wizerunek miejsca, którym zarządzają [Dudek-Mańkowska 2011].

Wrocław składa się z szaty zewnętrznej i ze społeczności, która formuje się od zasiedlenia po

wojnie, czyli 1945 r., do dzisiaj. Trzy pokolenia wrocławian utworzyły dzisiejsze oblicze miasta, znanego z takich charakterystycznych miejsc jak wrocławski Rynek, zoo, Hala Stulecia z pergolą, jedyne w Polsce Muzeum Architektury, liczne parki i punkty widokowe [Bagiński i Damurski 2009]. Nie można zapominać jednak o równie istotnych obszarach tego dużego miejskiego organizmu – blokowiskach zajmujących ponad 1/10 powierzchni Wrocławia i wpływających na jego funkcjonowanie i obraz miejsca zamieszkania zarówno obecnych, jak i przyszłych potencjalnych mieszkańców. Osiedle jako podstawowa przestrzeń codziennego życia poddawane jest w pierwszej kolejności procesom postrzegania i waloryzacji, a nie całe miasto, które jest zbyt rozległe, aby mieściło się w percepcji mieszkańców. Ma więc dla swoich użytkowników duże znaczenie psychologiczne i społeczne [Damurski 2016]. Ostatnio wiele mówiło się o tożsamości Wrocławia. Dyskusje toczyły się między różnymi grupami w ramach festiwalu MIASTOmovie i w Muzeum Współczesnym Wrocław. Efektem jest refleksja, że trudno mówić o spójnej tożsamości tak dużego organizmu miejskiego, jakim jest Wrocław, ale można już zauważyć mniejsze tożsamości w skali mikro: lokalne, osiedlowe. A czym jest tożsamość? Czy jest związana z wizerunkiem?

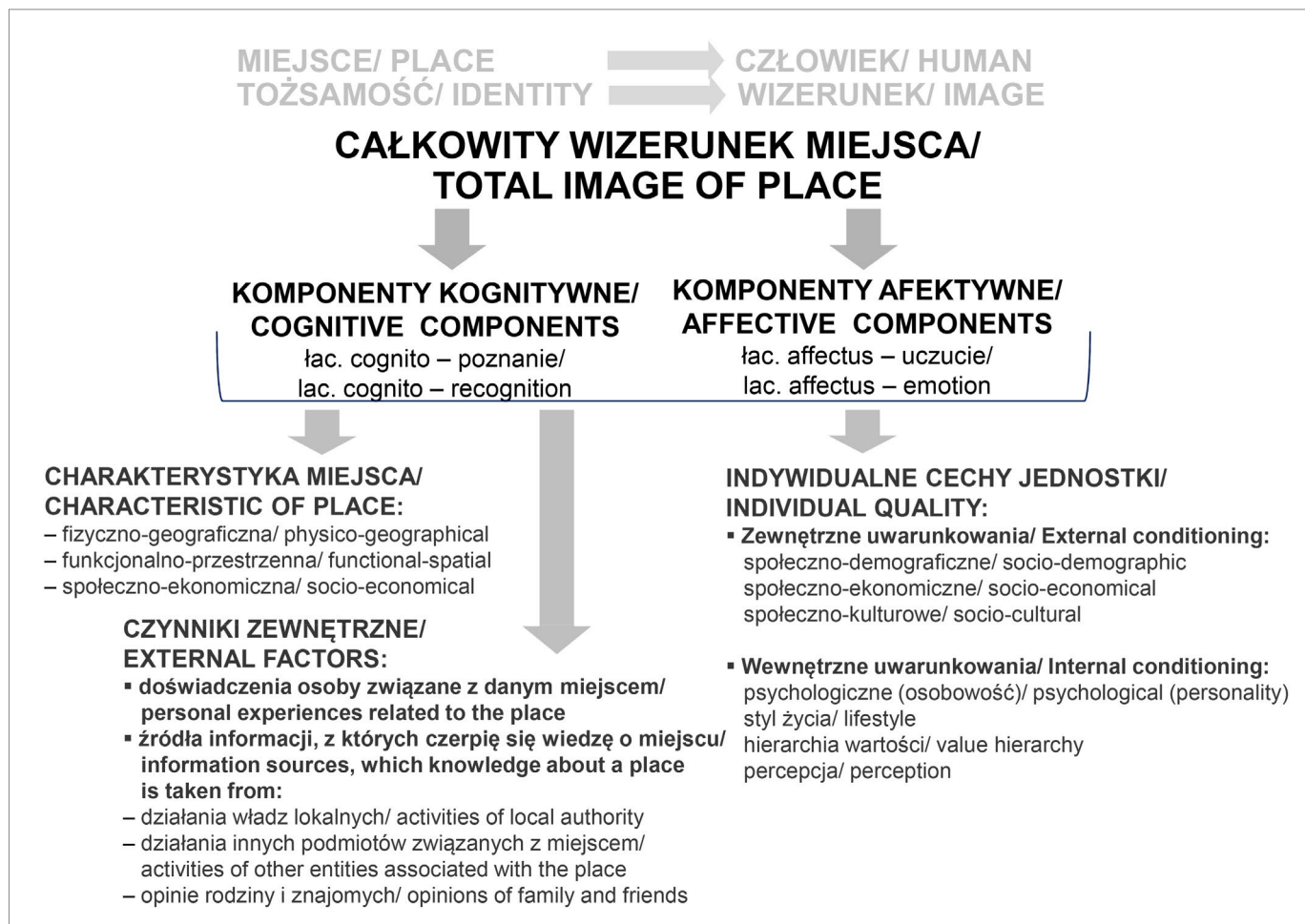
Tożsamość jest obiektywnym stanem – sumą indywidualnych cech i działań, które odróżniają dane

miejsce od innego, tworząc jego charakter i osobowość. Wiąże się nierozdzielnie z wizerunkiem, który powstaje na skutek reakcji użytkownika przestrzeni na jego tożsamość, dlatego ma wartość subiektywną [Damurski 2016]. Wizerunek miejsca jest „mentalnym odzwierciedleniem rzeczywistości, postrzeganej przez jednostkę”⁶. Składają się na niego dwa komponenty: afektywne odnoszące się do jego emocjonalnego odczuwania, subiektywnych wrażeń oraz komponenty kognitywne dostarczające wiedzę na temat miejsca, jego cech oraz związki pomiędzy nimi. Stąd też wizerunek jest dynamiczny i może ulegać zmianie [Dudek-Mańkowska 2011].

Opierając się na badaniach literaturowych Dudek-Mańkowskiej [2011] i modelu powstawania wizerunku miejsca [Baloglu i McCleary 1999], opracowano schemat powstawania całkowitego wizerunku miejsca (ryc. 2). Na schemacie przedstawiono wielowymiarową strukturę całościowego wizerunku miejsca, który jest zależny od wielu czynników. Czynniki związane są z miejscem, sposobem jego postrzegania i z człowiekiem, który zajmuje centralne miejsce w tym procesie. W powstawaniu wizerunku miejsca następuje symbioza rzeczy materialnych z żywymi organizmami – sferą społeczną. Dzięki niej miasto żyje i kształtuje się jego wizerunek. Każdy z wymienionych czynników związany jest z jakimś podmiotem: władzą lokalną, mieszkańcami,

Fig. 2. Diagram showing the formation of the overall image of the place. Source: author's study

Ryc. 2. Schemat powstawania całkowitego wizerunku miejsca (oprac. E. Dyk)



Wrocław Market, Zoo, Centennial Hall, the only in Poland Museum of Architecture, numerous parks and viewpoints [Bağiński and Damurski 2009]. We cannot forget, however, about the equally important areas of this large urban structure – concrete blocks areas covering more than 1/10 of the area of Wrocław and affecting

the functioning and the image of the place of both its current residents and potential future ones. It is housing areas as a basic space of daily life that are firstly subjected to processes of perception and valorisation, not the entire city, which is too extensive to fit in perceptions of the inhabitants. It has psychological and social

significance for its users [Damurski 2016]. Recently, much has been said about the identity of Wrocław. Discussions were held between the different groups during the festival MIASTO movie and at the Contemporary Museum Wrocław. The result is a reflection that it is difficult to speak of a coherent identity as a large

organizacjami i stowarzyszeniami, przedsiębiorcami, działającymi na danym terenie, turystami oraz mass mediami. Największy wpływ na obraz miejsca mają sami mieszkańcy i władza lokalna.

Zamierzeniem niniejszego opracowania jest rozpoznanie w pilotażowych badaniach trzech wrocławskich zespołów mieszkaniowych powstałych w latach 70.–90. poprzedniego wieku: Popowic, Różanki i Gaju, głównie w aspekcie przestrzenno-urbanistycznym i społecznym. Wybrane osiedla zlokalizowane są w różnych częściach miasta (w dawnych dzielnicach), w zbliżonej odległości w linii prostej od centrum Wrocławia (ryc. 3). Kryterium wyboru oprócz lokalizacji były także podobna powierzchnia i liczba mieszkańców, dlatego dwa osiedla nie są tożsame z jednostkami administracyjnymi. Popowice⁷ i Różankę wyodrębniono jako zespoły urbanistyczno-architektoniczne z jednostek administracyjnych: Pilczyce-Kozanów-Popowice Północne i Karłowice-Różanka [Rada Miejska Wrocławia 1991]. Przedmiotem badań są więc trzy wrocławskie osiedla w swojej strukturze przestrzenno-funkcjonalnej i społecznej, a podmiotem ich mieszkańcy, którzy doświadczają tej przestrzeni na co dzień. Metoda badań została oparta na wcześniej przedstawionym schemacie powstawania wizerunku miejsca (ryc. 2). W pierwszej części metodyka bazuje na badaniach literaturowych i architektoniczno-urbanistycznych, w których użyto technik

badawczych takich jak: wizja lokalna, analiza funkcjonalno-przestrzenna. Pozwoliło to stworzyć charakterystykę każdego osiedla. Indywidualne cechy jednostki jako jedne z głównych czynników wpływających na wizerunek miejsca przedstawione są w drugiej części badań. Zawiera ona wyniki partycypacyjnych badań ankietowych przeprowadzonych na każdym z badanych osiedli. Trzecia część autorskich badań skupia się na czynnikach zewnętrznych formujących wizerunek osiedli – działaniach władz lokalnych i innych podmiotów związanych z miejscem zamieszkania. Przeanalizowano projekty zgłoszone i zrealizowane przez wybrane wrocławskie osiedla w pięciu edycjach Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego⁸.

Wyniki

Charakterystyka miejsca

Popowice – osiedle w zachodniej części Wrocławia, w dawnej dzielnicy Fabryczna, zlokalizowane pomiędzy ulicą Legnicką a Odrą, od wschodu przylega do torów kolejowych, a od zachodu do parku Zachodniego. W granicach osiedla, obok fragmentu obwodnicy śródmiejskiej Wrocławia i wchodzącego w jej skład mostu Milenijnego, znajduje się wybudowana pod koniec XX w. Hala Sportowo-Widowiskowa „Orbita”. W północnej części Popowic znajdują się tereny rekreacyjne: park

Popowicki i Polanka Popowicka, a w zachodniej, za obwodnicą, część parku Zachodniego. Osiedle jest bardzo dobrze skomunikowane z centrum za pomocą linii tramwajowych, nocnych autobusów i stacji kolejowej Popowice. Do centrum można dojechać w ciągu 15 minut. Popowice zostały zaprojektowane w 1970 r. przez architekta Witolda Molickiego w układzie nazwanym przez niego gniazdowo-heliotropowym, który składał się z gniazd zabudowy od 1700 do 2400 mieszkańców zapewniających optymalne nasłonecznienie mieszkań [Lis 2011]. 5- i 11-kondygnacyjne budynki z wielkiej płyty, pomiędzy ulicami Legnicką a Popowicką, wybudowane zostały w nowatorskim jak na tamte lata stylu dzięki jednej z pierwszych wytwórni „wielkiej płyty” we Wrocławiu, która powstała na terenie osiedla w 1971 roku⁹. Zajmują powierzchnię około 0,9 km² i zamieszkuje je około 9800 mieszkańców¹⁰. Bloki zostały zaprojektowane liniowo wzdłuż linii łamanej, by mieszkańcy mieli łatwy dostęp do rekreacyjnej zieleni przydomowej, jednak przyczyniło się to do wad w zagospodarowaniu. Zabudowa liniowa przysłużyła się do powstania otwartych „przestrzeni publicznych” przez nałożenie się przestrzeni publicznych i sąsiedzkich [Chmielewski, Mirecka 2007]. Zaletą takiej orientacji budynków jest natomiast dosyć dobre nasłonecznienie, bo od strony południowej budynki mają 5 pięter, a od północnej 11. Układ komunikacyjny oparty jest

na siatce połączonych ze sobą uliczek dojazdowych, które obecnie są zastawione samochodami. Jest to jeden z głównych problemów osiedla zauważony w czasie wizji lokalnej, generujący kolejne takie jak: brak zagospodarowania zieleni rekreacyjnej, brak placów zabaw i estetyki przestrzeni. Jeśli mowa o estetyce, warto zwrócić uwagę na oryginalny wygląd budynków, których elewacja „faluje” przez trójkątne kształty balkonów. Charakterystyczna jest też identyfikacja wizualna osiedla, która powstała w czasie modernizacji budynków przez spółdzielnię mieszkaniową. Na krótszych ścianach bloków widnieją murale w postaci czarnych sylwetek niedźwiedzia i bobra na ulicy Niedźwiedziej i Bobrzej, znak drzewa na ulicy Białowieskiej i czarne kropki na ulicy Popowickiej. Niestety, nie nawiązano do pierwotnych kolorów budynków (jasnoszarego, ciemnoszarego i czerwieni) i pojawiły się zielen, pomarańcz, żółć. Na osiedlu znajduje się sporo placówek oświatowych: żłobek, dwa przedszkola, dwie szkoły podstawowe i gimnazjum. Popowice nie tylko zostały zbudowane za pomocą technologii wielkopłytywowej. Na uwagę zasługują budynki dawnego Śląskiego Instytutu Edukacji Niewidomych, w których mieści się obecnie Ewangelickie Centrum Diakonii i Edukacji im. ks. Marcina Lutra, potężna struktura budowlana – kościół Matki Bożej Królowej Pokoju oraz znajdująca się przy ul. Legnickiej Zajezdnia nr 5, w której działa teraz Centrum wspierania

organizacji pozarządowych i jeden z najnowocześniejszych skateparków w Polsce. Rozwinięta oferta handlowo-usługowa zlokalizowana jest po południowej stronie ulicy Legnickiej w centrum handlowym Magnolia, które powstało na terenie zlikwidowanej w 1999 r. rzeźni miejskiej. Mniejsze osiedlowe usługi są w większości porzucane między blokami w postaci niespójnych architektonicznie małych obiektów. Osiedle rozrasta się przez nowe inwestycje, które powstają na terenach objętych planem miejscowym, wzdłuż Legnickiej. Charakteryzują się zwartą wysoko zabudową, o funkcji mieszkalnej oraz usługowo-biurowej, przypominające swoją formą twierdze obronne Popowic. Na opracowanym schemacie funkcjonalno-przestrzennym pokazano ukształtowanie przestrzeni i funkcji oraz obsługę komunikacyjną Popowic (ryc. 4).

Osiedle Różanka znajduje się w północnej części Wrocławia za starą Odrą, w dzielnicy Psie Pole. Od północy jego granicę wyznacza długa ulica Żmigrodzka, od wschodu ulica Bałtycka, oddzielająca je od Karłowic, a po zachodniej stronie linia kolejowa w kierunku Poznania. Pomimo peryferyjnego charakteru Różanki jest dosyć dobrze skomunikowana z resztą miasta. Od rynku dzielą ją 4 kilometry, które można pokonać w około 15 minut samochodem lub komunikacją miejską (2 linie tramwajowe, 4 autobusowe dzienne i 3 nocne). Od 2015 roku można także dojechać pociągiem do stacji

Wrocław-Różanka. Zabudowa Różanki to mieszanka architektoniczna. Na terenie od ulicy Osobowickiej do Jugosłowiańskiej stoją niskie domki jednorodzinne, a na północnej i na wschodniej części dominuje tzw. wielka płyta. W skład wielkopłytywowej Różanki wchodzi założenie mieszkaniowe Polanka¹¹ zaprojektowane przez architektów: Ewę Kierśnicką, Barbarę Wawrzyniakową, Mirosława Woltyńskiego i wybudowane w latach 1977–1980 pomiędzy ulicami Żmigrodzką, Na Polance i Bałtycką oraz zabudowa blokowa przy Bezpiecznej, między ulicą Jugosłowiańską i Chorwacką [Lis 2011]. Zajmuje 0,46 km² powierzchni, na której mieszka ponad 9 tysięcy mieszkańców¹². Polanka składa się z zabudowy o układzie meandrowym¹³ z dwoma dużymi wnętrzami urbanistycznymi, w których zlokalizowane są liceum i przedszkole. Przez wysokość 12-kondygnacyjnych budynków rozległa przestrzeń traci skalę przyjazną człowiekowi i nie daje możliwości integracji międzyludzkiej. Układ komunikacyjny polega na zlokalizowaniu parkingów wzdłuż ulicy na obrzeżach zespołu, dzięki czemu samochody nie są wprowadzane do wnętrza. Zachodnia część zabudowy blokowej jest niższa, dostosowana skalą do zabudowy jednorodzinnej znajdującej się obok. Składa się z 5-kondygnacyjnych punktowych budynków rozmieszczonych wokół wspólnego wnętrza, formując układ blokowo-gniazdowy, który stwarza najlepsze możliwości do zaistnienia

is dependent on many factors. The factors are associated both with the place, its way of perception and the man who occupies the central place in the process. In the process of the formation of the image there is a symbiosis of material things with living organisms – the social sphere. Thanks to it the city lives and shapes its images.

Each of these factors is associated with an entity: local authorities, residents, organizations and associations, businesses operating in the area, tourists and the media. The biggest impact on the image of the place are the residents themselves and the local authority.

The aim of this investigation is to identify in the form of a pilot study three Wrocław housing complexes created in the years 70–90 of the last century: Popowice, Różanka and Gaj, mainly in spatial-urban and social terms. The elected areas are located in different parts of the city (in the old districts), at a similar distance in a straight line from the center of Wrocław (Fig. 3). The selection criterion in addition to the location was also their similar surface area and population, and therefore two of the areas are not the same as their administrative units. Popowice⁷ and Różanka were isolated as complexes of urban-architectural administrative units: Pilczyce-Kozanów-northern Popowice and Karłowice-Różanka [Rada Miejska Wrocławia 1991]. The object of the research is therefore the three local districts in their

spatial-functional and social structure, and its subject being the people, who experience this space every day. The method of research was based on the previously presented diagram presenting the formation of the space image (Fig. 2). In the first part the methodology is based on the research literature and research on architectural-urban planning, in which techniques such as site inspection, functional-spatial analysis were used. It allowed for the creation of the characteristics of each settlement. Individual features of a unit, as one of the main factors affecting the image of the site, are presented in the second part of the study. It contains the results of the participatory surveys conducted in each of the districts under study. The third part of the author's research focuses on the external factors forming the image of the settlements – the actions of local authorities and other entities connected with the place of residence. The projects submitted and implemented by selected districts of Wrocław in the five editions of Wrocław Civil Budget⁸ were subject to analysis.

Results

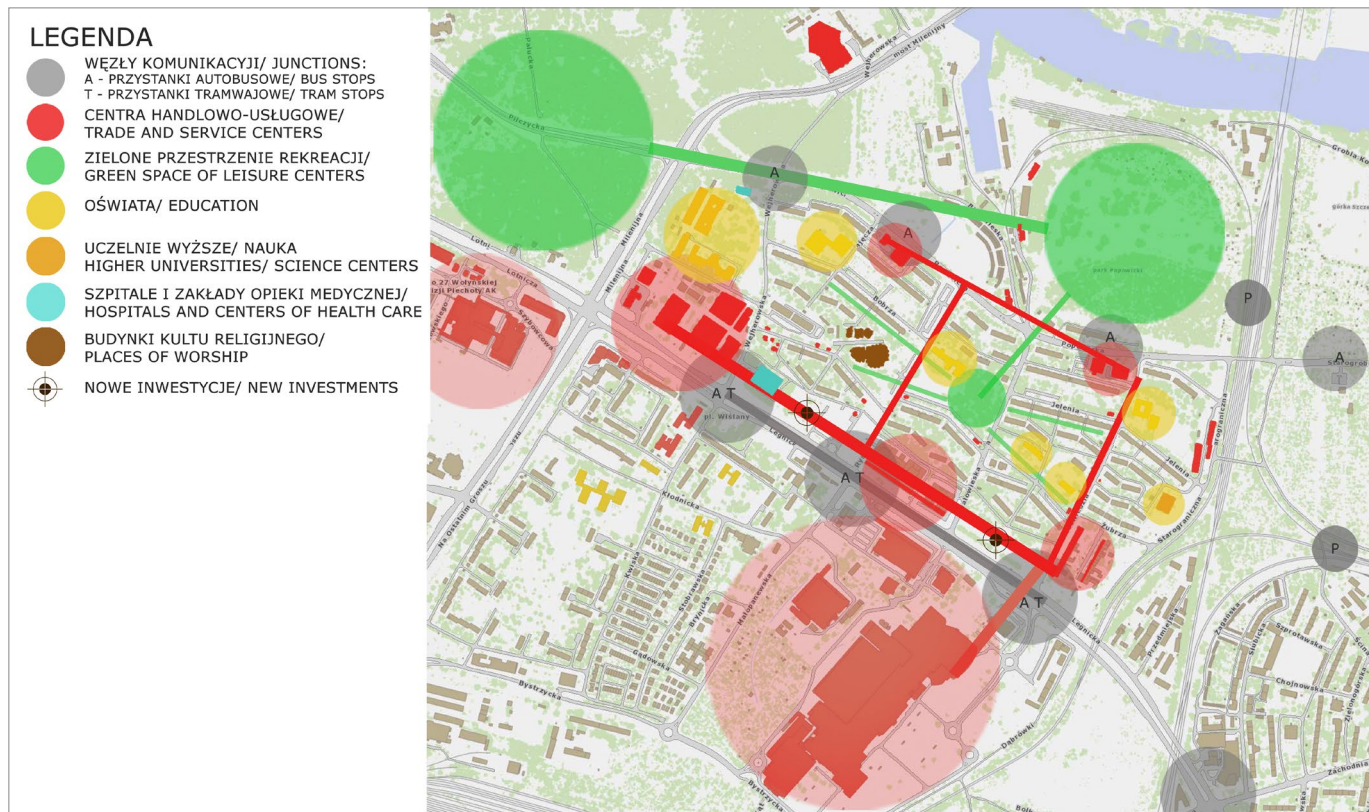
Characteristics of the place

Popowice – a residential area in the western part of the city, in the former Fabryczna district, located between the Legnicka street and the Odra river, adjacent from the west to

the railway tracks, and from the west to the West Park. Within the estate, next to the passage of the Wrocław city ring road and the Millennium Bridge, the sports hall “Orbita” is located, which was built in the late 20th century. In the northern part of Popowice there are recreational areas: Park Popowicki and Polanka Popowicka, and in the western part, behind the ring road, the West Park. The estate is very well connected with the center primarily by trams, night buses and Popowice train station. The way to the city center takes about 15 minutes. Popowice was designed in 1970 by the architect Witold Molicki in, as he called, a nested-heliotropic layout, which consisted of housing units with 1700 to 2400 inhabitants providing optimum insolation of flats [Lis 2011]. 5 and 11-storey large-panel buildings, built between Legnicka and Popowicka streets, were built in a novel style as for those years thanks to one of the first “large-panel” factories in Wrocław, which was founded within the area of Popowice in 1971⁹. They cover an area of approximately 0.9 square kilometers and are inhabited by about 9800 inhabitants¹⁰. The blocks are designed in a linear arrangement along a broken line so that the residents have easy access to recreational green backyards, but this contributed to some flaws in the area development. The linear building arrangement contributed to the creation of open “no-man’s- spaces” by the imposition of the public spaces and neighborhood social

Fig. 4. Functional and spatial analysis of Popowice (elaborated E. Dyk)

Ryc. 4. Analiza funkcjonalno-przestrzenna Popowice (oprac. E. Dyk)



więzi społecznych. Cechy zabudowy gniazdowej powodują, że znaczna część wnętrza zajmowana jest przez powierzchnie techniczne, które przy obecnym problemie parkingowym są wykorzystywane jako miejsca parkingowe. Komunikacyjnie wnętrza między budynkami połączone zostały uliczkami zarówno dla pieszych, jak i samochodów [Chmielewski, Mirecka 2007]. Ze względu na dobrą lokalizację i infrastrukturę społeczną Różanki w istniejącej zabudowie deweloperzy „wplatają” nowe

inwestycje. Najwięcej powstaje ich obecnie przy ulicy Chorwackiej. Na schemacie funkcjonalno-przestrzennym widoczny jest nieregularny i nieprzejrzysty układ kompozycyjny osiedla, ale także duża liczba placówek oświatowych (żłobek, dwa przedszkola, szkoła podstawowa, gimnazjum, liceum), bogata oferta handlowo-usługowa w zachodniej części osiedla oraz dostęp do terenów nadrzecznych (ryc. 5). Bardzo wyraźnie zaznacza się bariera komunikacyjna w postaci ulicy Bałtyckiej,

która dzieli osiedle na dwie części niepołączone ze sobą w żaden sposób. W czasie wizji lokalnej nie zauważono nic szczególnego, co przyciągnęłoby wzrok na dłużej, przestrzeń między budynkami jest zaniedbana, nieokreślona, z niedoborem miejsc parkingowych i z dużą ilością słabo urządzonej wysokiej zieleni. Charakterystycznymi konstrukcjami są mosty, pełniące funkcję bram wjazdowych do Różanki. Osoby wjeżdżające przez most Trzebnicki wita wielki napis na szczycie

areas [Chmielewski and Mirecka 2007]. The advantage of such an orientation of buildings is, however, quite good sunlight exposition, as the buildings facing the south have 5 floors whereas the ones from the north side have 11. The communication system is based on a grid of interconnected streets, which are now congested and occupied in every possible place by cars. This is one of the main problems of the area that is clearly noticeable during a visit to the site. This, in turn, generates other problematic issues, for example: lack of green recreation area

management, lack of playgrounds or space aesthetics. Speaking of aesthetics, it is worth paying attention to the original appearance of the buildings whose elevation “undulates” as a result of the triangular shapes of the balconies. Characteristic is also the visual identification of the estate, which was created during its renovation by the housing cooperative. On the shorter walls of blocks there appeared black silhouettes of a bear and beaver on Niedźwiedzia (Bear) and Bobrza (Beaver) street, a sign of a tree in Białowieska street and black dots from the side of Popowicka

street. Unfortunately, no reference was made to the original color of the buildings (light gray, dark gray and red). Instead, there appeared green, orange and yellow. Within the area of the estate there are a lot of educational institutions: a nursery school, two kindergartens, two primary schools and a secondary school. Popowice is not only built in the large-panel technology. Especially noteworthy are the buildings of the former Silesian Institute of Education of the Blind, which now houses the Martin Luter Evangelical Center for Education and the Deaconry, a huge

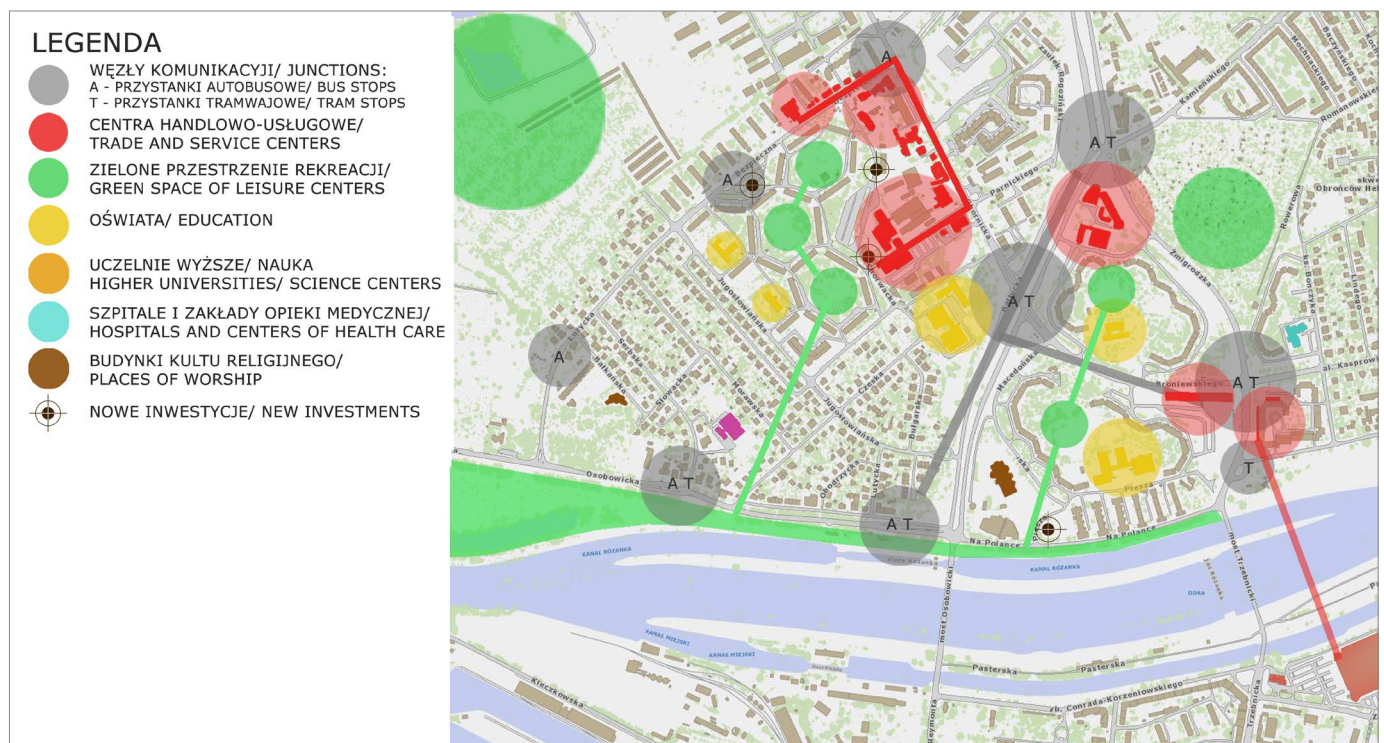


Fig. 5. Functional and spatial analysis of Różanka (elaborated E. Dyk)

Ryc. 5. Analiza funkcjonalno-przestrzenna Różanki (oprac. E. Dyk)

bloku „Polanka – ponad Śląskiem tylko niebo”, a od strony mostu Osobowickiego charakterystyczna bryła kościoła pw. Odkupiciela Świata.

Gaj to osiedle w południowej części Wrocławia, samorządowa jednostka pomocnicza Gminy Wrocław, której granicę wyznaczają ulica Bardzka i aleja Armii Krajowej, od południa nasyp kolejowy, a od wschodu zielony teren parku Skowroniego. Utożsamiany jest przede wszystkim z zabudową blokową w technologii z wielkiej płyty o monumentalnej formie urbanistycznej, która zajmuje północną część osiedla o powierzchni około 0,95 km². Zamieszkuje ją prawie 13 tysięcy mieszkańców¹⁴. Powstała na podstawie projektu architektów Kazimierza Oziewiczza i Andrzeja Wolskiego. W latach 1979–1994 zabudowano największą część osiedla Gaj w kwartale pomiędzy ulicami Armii Krajowej, Bardzką, Świeradowską i Borowską, tworząc budynki załamane w planie oraz duże tereny przeznaczone na zielen [Lis 2011 za: Molicki 1996]. Poprzecinano je ulicami o takich nazwach jak: Brzaskwiniowa, Działkowa, Jabłeczna czy Orzechowa, które były wcześniej uliczkami ogródków działkowych. W celu zminimalizowania wrażenie monotonii blokowiska zastosowano nieszablony układ zabudowy wzdłuż łamanych linii, tzw. układ meandrowy. Jego ideą przewodnią było rozdzielenie zabudową przestrzeni rekreacyjnej od przestrzeni publicznej, w ten sposób od strony

wejściowej budynki obramowują ciągi uliczne z parkingami, zaś z drugiej ich strony znajdują się wypełnione zielenią wnętrza urbanistyczne. Niestety, przy wysokości 11-kondygnacyjnej zabudowy przestrzeń traci skalę przyjazną człowiekowi i cechy integracyjne. Brakuje czytelnie zdefiniowanych wewnątrz urbanistycznych, wyraźnych granic poszczególnych przestrzeni. Taki układ budynków powoduje też ograniczenia w przewietrzaniu wewnątrz osiedlowych. Skomunikowanie osiedla z resztą miasta jest dobre, do centrum można dojechać samochodem lub komunikacją miejską (dwoma liniami tramwajowymi, 3 autobusami dziennymi i 2 nocnymi) w 25 minut. Na schemacie funkcjonalno-przestrzennym (ryc. 6) przedstawiono największy potencjał osiedla, na który składają się:

- dobry dostęp do dużych zielonych terenów rekreacyjnych: Wzgórza Gajowego, parku Skowroniego i powstałego w 2004 r. na dawnych ogródkach działkowych parku Słonecznego w sercu osiedla¹⁵;
- duża liczba publicznych placówek oświatowych: żłobek, dwa przedszkola, szkoła podstawowa i gimnazjum, obecnie trwa też budowa zespołu szkolno-przedшкоlnego przy ul. Kłodzkiej;
- bogata infrastruktura handlowo-usługowa, szczególnie rozwinięta przy alei Armii Krajowej głównie w formie usług ponadlokalnych i – idąc w głąb osiedla – w postaci usług lokalnych, osiedlowych;

- wiele placówek medycznych takich jak przychodnie oraz zlokalizowany na terenie osiedla Uniwersytecki Szpital Kliniczny.

Bogata oferta osiedla jest przyczyną zainteresowania deweloperów budową nowych inwestycji mieszkaniowych pomiędzy istniejącą zabudową blokową. W trakcie wizji lokalnej szczególną uwagę zwrócono na obszerne (w większości niezagospodarowane) zielone tereny między budynkami, problem parkingowy przestrzeni pieszo-jezdnej oraz naznaczenie budynków różnorodną kolorystyką. Jeśli chodzi o modernizację elewacji, należy wyróżnić jeden pozytywny, oryginalny pomysł pomalowania bloków przy ul. Świeradowskiej. Jego autorem jest wrocławski muzyk i performer L.U.C, czyli Łukasz Rostkowski, który razem z grupą PER4M, walcząc o poprawę estetyki osiedla, zmienił szarą fasadę bloku w minikomiks. Czapla, łoś i kogut, czyli zwierzęta wymalowane na bloku, przemówiły, a autor nawoływał do zamiany osiedla w galerię obrazów, co mogłoby stać się rozpoznawalną identyfikacją wizualną osiedla¹⁶.

Ankieta

Większość naukowców badających wizerunek miasta uważa, że najłatwiejszą i najefektywniejszą formą zdobycia wiedzy na temat obrazu miejsca funkcjonującego w świadomości ludzi są badania ankietowe. Ankieta internetowa jest

building structure – the Church of Holy Mary Queen of Peace, and located in Legnicka Street Tram Depot No. 5, which now runs the centre of support of non-governmental organizations and one of the most advanced skate parks in Poland. A developed service-trade offer is located on the south side of Legnicka street in the Magnolia shopping center, which was founded in 1999 in the place of the former municipal slaughterhouse. Smaller services are mostly scattered between the blocks in the form of inconsistent architecturally small objects. The estate is growing through new investments that arise in the areas covered by the local development plan along Legnicka street. They are characterized by compact high buildings, with residential, service and office functions resembling in its form the defensive strongholds of Popowice. The diagram in Figure 4 shows the space and function development as well as communication services for the district of Popowice.

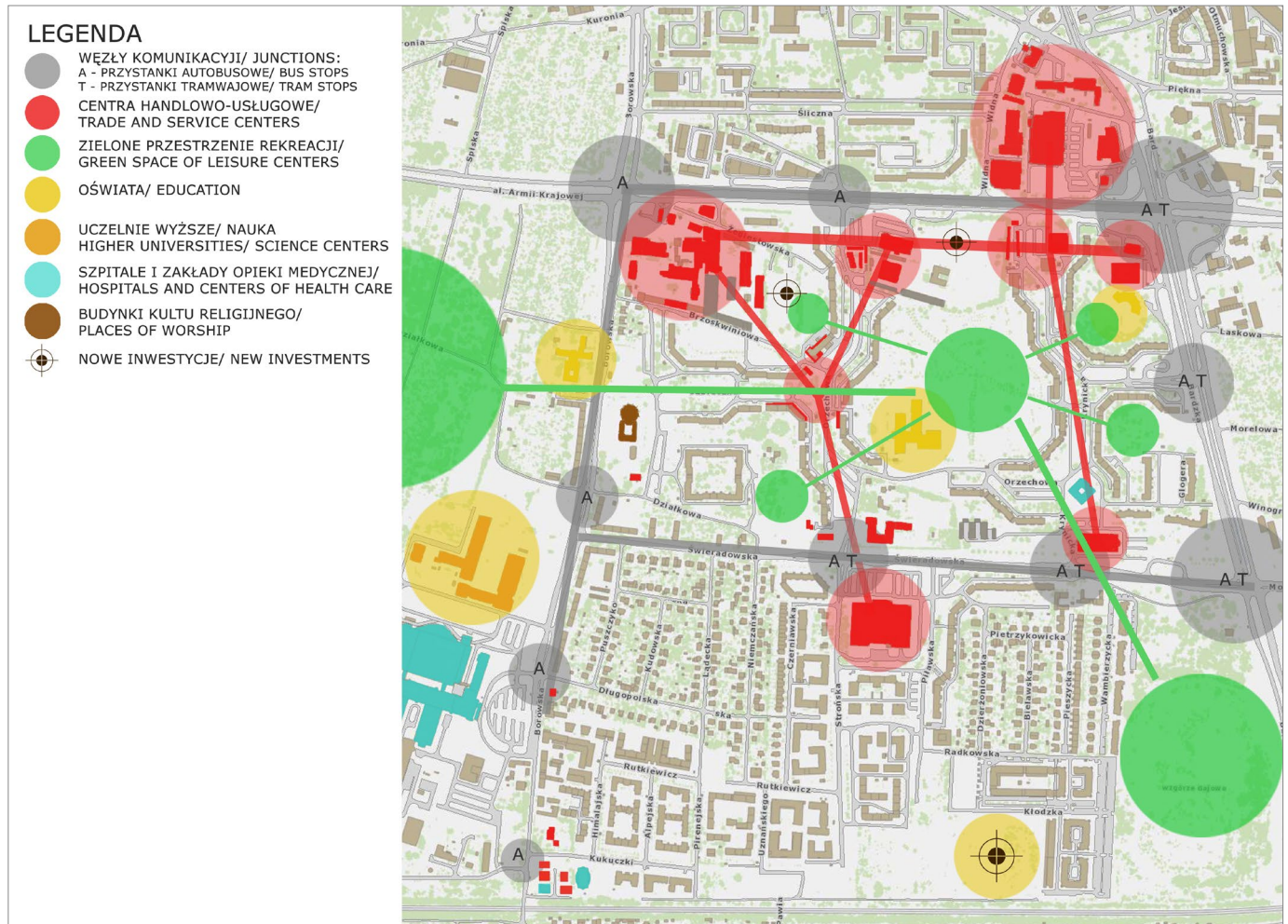
The residential area of **Różanka** is located in the northern part of the city above the old Odra river, in the district of Psie Pole. From the north it borders on Żmigrodzka street, from the east on Bałtycka street, separating it from Karłowice, and from the west side on the railway line in the direction of Poznań. Despite its peripheral character, Różanka is quite well connected with the rest of the city. It is situated approximately 4 km away from the Old Market Square, which can be reached in 15

minutes by car or public transport (2 tram lines, 4 regular buses and 3 night buses). Since 2015, it has been also possible to take a train from the Wrocław-Różanka railway station. The housing area of Różanka is an architectural mix. In its section from Osobowicka street to Jugosłowiańska street there are located low detached houses, while in the north and east side there is a domination of the so called large-panel blocks of flats. Within the large-panel section of Różanka there is the housing complex of "Polanka"¹¹ designed by the architects Ewa Kierśnicka, Barbara Wawrzyniakowa and Mirosław Woltyński built in the years 1977–1980 between Żmigrodzka, na Polance and Bałtycka streets and the blocks near Bezpieczna street, between the Jugosłowiańska and Chorwacka streets [Lis 2011]. It covers 0.46 square kilometers, with a population of over 9.000 inhabitants¹². The built-up zones of Polanka are of a winding system¹³ with two large urban interiors, where a high school and a kindergarten are located. Due to the height of 12-storey buildings, the vast expanse loses its human friendly scale, and does not allow for integration between people. The communication system consists in locating the parking zones along the street on the outskirts of the complex, so that cars are not placed inside the housing complexes. The western part of the block area is lower, with its adjusted for single-family housing located nearby. It consists of 5-storey buildings arranged around

a common interior, creating a block-nesting system, which offers the best possibilities for the existence of social ties. Features of nesting housing cause that much of the interior is occupied by infrastructural technical areas, which with the current parking problems are being used as parking spaces. The interiors between the buildings were connected by streets to allow for both pedestrian and car traffic [Chmielewski and Mirecka 2007]. Due to its good location and social infrastructure the developers come along with new investments within the already existing built-up area. Mostly they are created near Chorwacka street. The functional-spatial diagram depicts the irregular and opaque layout of the whole area, but also a large number of educational institutions (nursery school, two kindergartens, primary school, middle school, high school) are shown with wide range of services and trade offers especially in the western part of the district, as well as the access to the riverside areas (Fig. 5). A very characteristic part is Bałtycka street, which marks a communication barrier that divides the estate into two parts unconnected to each other in any way. During the site visit nothing special was noticed that could draw attention for a longer time. The space between the buildings is neglected, unspecified, with scarcity of parking spaces and with a great deal of poorly managed tall greenery. The characteristic structures are the bridges, acting as the gateways to

Fig. 6. Functional and spatial analysis of Gaj (elaborated E. Dyk)

Ryc. 6. Analiza funkcjonalno-przestrzenna Gaju (oprac. E. Dyk)



szybsza i tańsza od ankiet tradycyjnych i może mieć także o wiele większy zasięg. Do zalet formularza w formie cyfrowej należy też anonimowość, która pozwala na swobodniejsze wypowiedzi, bez cenzury. Natomiast istotną wadą jest niemożność weryfikacji prawdziwości odpowiedzi i brak możliwości uogólniania wyników na całą badaną populację [Bagiński, Damurski 2009]. Jednak na potrzeby pracy autorka użyła tego narzędzia badawczego, żeby bez nakładów finansowych i czasowych zapoznać się z odczuciami

mieszkańców na temat ich miejsca zamieszkania.

Ankieta internetowa pt. „Wizerunek osiedla...” została przeprowadzona w dniach od 21 stycznia do 6 lutego 2017 r. na 3 badanych osiedlach: Popowice, Różanka i Gaj. Była ogólnodostępna i anonimowa. Informacja o ankiecie pojawiła się na portalach społecznościowych, na stronach Rad Osiedli oraz innych dotyczących osiedli, została przesłana także do spółdzielni i nieformalnych grup działających na ich terenie. Informacja o badaniu, która ma

znaczący wpływ na decyzję o udziale w nim potencjalnego ankietowanego, posiadała następującą treść:

„Celem ankiety jest zapoznanie się z Pana/Pani odczuciami dotyczącymi wizerunku osiedla (...) Kilka krótkich pytań pozwoli określić, jaki jest obraz osiedla oraz jak Pan/Pani utożsamia się ze swoim miejscem zamieszkania. Jej wyniki zostaną wykorzystane do badań naukowych dotyczących wizerunku wrocławskich osiedli, a w przyszłości mogą przyczynić się do pozytywnych

Różanka. People entering the bridge Trzebnicki are welcomed by big sign on top of the block – “Polanka – only the sky over Silesia”, and from the Osobowicki bridge – the characteristic shape of the church dedicated to the Redeemer of the World.

Gaj is a residential district in the southern part of the city, local government auxiliary unit of Municipality of Wrocław, whose borders are defined by Bardzka street and Armii Krajowej avenue, from the south it orders on the railway embankment, and from the east on the green areas of Skowroni Park. It is identified primarily with large-panel block-building technology of monumental urban form which occupies the northern part of the estate with an area of approximately 0.95 square kilometers. It is inhabited by nearly 13,000 residents¹⁴. It was built on the basis of the architectural designs by Kazimierz Oziewicz and Andrzej Wolski. In the years 1979–1994, the largest part of the Gaj settlement was built in the quarter between Armia Krajowa avenue, Bardzka, Świeradowska and Borowska streets, creating buildings on a broken line plan and large green areas [Lis 2011 for Molicki 1996]. It was intersected with streets named as Brzoskwiniowa, Działkowa, Jabłeczna or Orzechowa, which previously used to serve as communication streets within allotment gardens that had been present there before. In order to minimize the impression of monotony of large-panel blocks, an unconventional system area development was used

on the plan of a broken line that is called the winding system. Its main purpose was to separate recreational space from public space, thus from the entrance side the buildings are framed by the strings of streets with car parks, and on the other side, there are urban interiors filled with greenery. Unfortunately, due to the height of 11-storey buildings, the space loses its user-friendly scale, and its integrative features. There are no clearly defined urban interiors or clear boundaries of each space. Such an arrangement of the buildings will also reduce the aeration of the residential interiors. The communication with the rest of the city is good, the center can be reached by car or public transport (two tram lines, 3 day buses and 2 night ones) in 25 minutes. The functional-spatial diagram (Fig. 6) shows the greatest potentials of this area, they are as follows:

- Good access to large green recreational areas: Wzgórze Gajowe, Park Skowroni as well as created in 2004 on the grounds of the former allotment gardens Park Słoneczny in the center of the estate¹⁵;
- A large number of public educational institutions: a nursery school, two kindergartens, primary school and secondary school, as well as the school and kindergarten complex near Kłodzka street, whose construction is under way now;
- Rich retail and service infrastructure, particularly developed near

Armii Krajowej avenue, mainly in the form of superlocal services and, going deeper into the housing estate in the form of more local and residential ones;

- Many medical facilities such as clinics and surgeries as well as the University Hospital located within the district boundaries.

A wide range of possibilities this district offers causes of developers to become interested to build new residential blocks between the already existing buildings. During the site visit, particular attention was paid to the extensive (mostly undeveloped) green areas between the buildings, the problem of parking space and labeling buildings with a variety of colors. When it comes to the modernization of the façades, one positive and original idea of painting the blocks near Świeradowska street should be distinguished. Its author is a Wrocław musician and performer L.U.C, or Łukasz Rostkowski, who together with a group of PER4M striving to improve the aesthetics of the estate, changed the gray block facade into a mini cartoon. A heron, moose and a rooster, the animals painted on the block have been given voice, and the author called for the area transformation into a gallery of images, which could become a recognizable visual identity this residential estate¹⁶.

Online survey

Most scientists studying the image of the city believe that the

zmian w przestrzeni (...) Ankieta jest anonimowa.”.

Informacja skutecznie dotarła do wielu mieszkańców wybranych osiedli w dosyć krótkim czasie. Ankiety internetową wypełniły 174 osoby: 60 mieszkańców Popowic, 34 – Różanki i najwięcej 80 – Gaju. Pomimo największej ilości udostępnień informacji o badaniach na osiedlu Różanka zauważono najmniejsze zainteresowanie udziałem w ankiecie. Może się to wiązać z mało zwartym, nieprzejrzystym układem urbanistycznym, który nie sprzyja integracji i aktywizacji mieszkańców. Ankieta składała się z 10 pytań, 5 zamkniętych i 5 otwartych. Biorąc pod uwagę główne cechy jednostki, wpływające na tworzenie się wizerunku, czyli: płeć, wiek, wykształcenie i długość zamieszkania w danym miejscu [Baloglu, McCleary 1999], stworzono zestawienie wyników z 3 osiedli (ryc. 7). Wśród ankietowanych przeważa płeć żeńska, jedynie na Popowicach niewiele większy był odsetek mężczyzn, którzy wzięli udział w badaniu. Ankiety wypełniło najwięcej osób w wieku 26–50 lat. Niestety, nie dotarła ona do młodych poniżej 18. roku życia i do najstarszych respondentów powyżej 75 lat. Przeważa wykształcenie wyższe. Znaczące dla wyników ankiety jest zestawienie długości zamieszkania na osiedlach. Ponad 70% respondentów na każdym z osiedli zamieszkuje je dłużej niż 6 lat. Ma to znaczący wpływ na wyniki ankiety, gdyż na identyfikację z przestrzenią oddziałuje długość

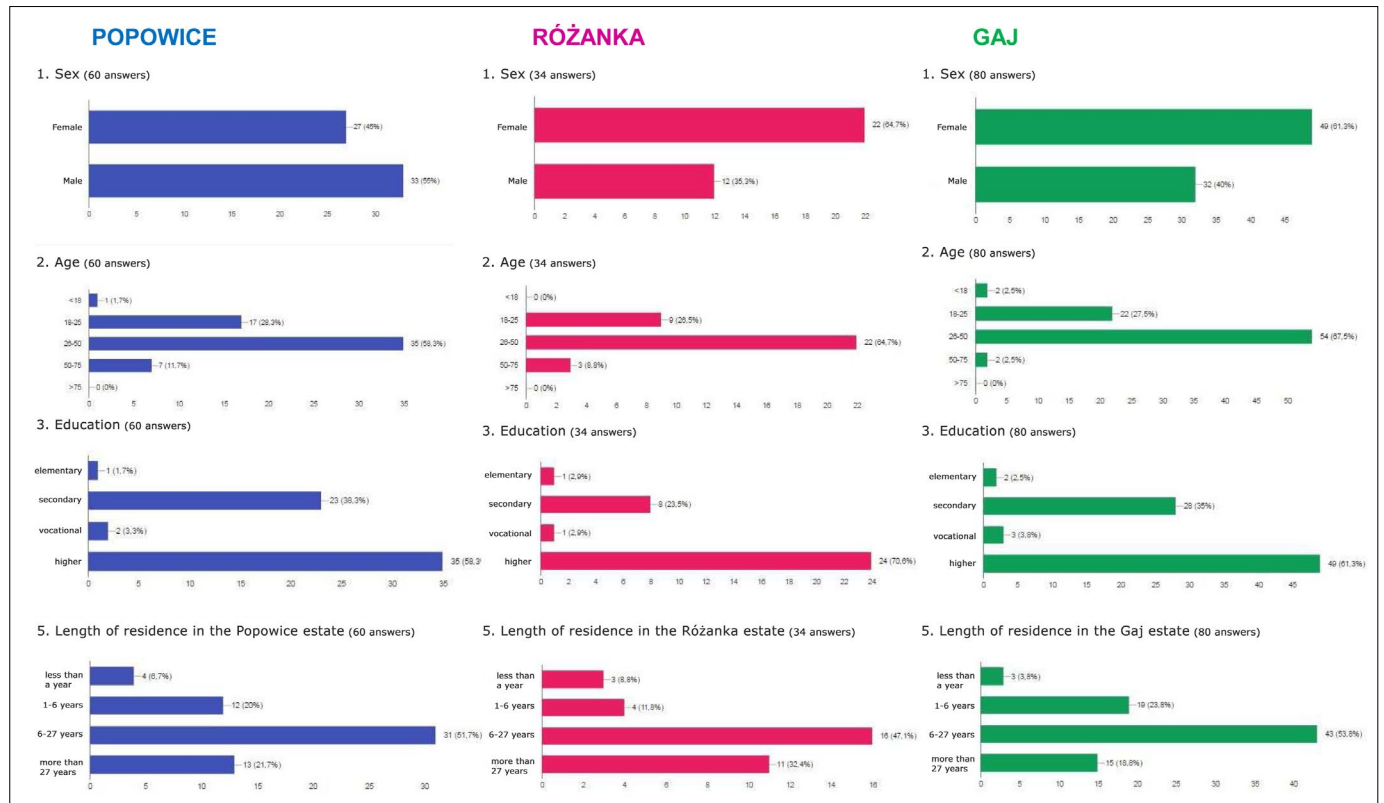
przebywania. Ważną kwestią jest też pochodzenie ankietowanych mieszkańców, ponieważ większość urodziła się we Wrocławiu: 73% respondentów na Popowicach, 70% na Różance i 65% na Gaju. Może wiązać się to z większym zainteresowaniem ankietą osób, które od zawsze mieszkają we Wrocławiu i prawdopodobnie na danym osiedlu, są właścicielami lokali mieszkalnych i zależy im na zmianach w ich środowisku mieszkaniowym.

Główne pytanie otwarte dotyczyło obrazu badanego osiedla i brzmiało „Proszę dokończyć zdanie (określić w kilku słowach Pana/Pani obraz osiedla): Moje osiedle...”. 62% ankietowanych na **Popowicach** określiło je pozytywnie, najczęściej pojawiały się w zdaniach słowa zielone oraz spokojne, ciche, z dobrą komunikacją i lokalizacją, bezpieczne. 19% z tych dobrych opinii miało wydźwięk emocjonalny, o indywidualnym charakterze: „to moja oaza spokoju”, „kocham”, „nie zamieniłabym na żadne inne”. 22% wszystkich odpowiedzi była negatywna, a reszta łączyła w sobie zalety i wady Popowic. Jego negatywny obraz w świadomości mieszkańców zdominowały: szarość, brzydota i zaniedbanie, co pokazało, że pomysł na modernizację budynków z oryginalną identyfikacją wizualną nie został doceniony. W całej bazie odpowiedzi nikt nie zwrócił na nią uwagi. Cztery razy powtórzyła się też opinia, że jest to osiedle emerytów, które wymaga lepszego zarządzania

i rozwiązania problemu parkingowego (po 2 odpowiedzi). W pytaniu o największy problem osiedla połowa respondentów wskazała problem parkingowy, drugim wymienianym była estetyka osiedla (szarość, brzydota, monotonia kolorów), a kolejne akcentowały brak ośrodka kultury, miejsc rekreacyjnych dla dzieci i młodzieży oraz nieodpowiednie zarządzanie. 65% odpowiedzi na pytanie o zaletę osiedla dotyczyła dobrej lokalizacji i skomunikowania Popowic. Mieszkańcy docenili też kolejno: dużą ilość zieleni, dostęp do usług i oświaty oraz spokój panujący na osiedlu. Zapytani na koniec ankiety o sposób zmiany wizerunku osiedla na lepszy zaproponowali: poprawę estetyki bloków (17 odpowiedzi), więcej rekreacji (14), rozwiązanie problemu miejsc parkingowych (12), zorganizowanie miejsc spotkań, kultury (8), lepsze zagospodarowanie terenów zielonych (7) i zmianę w zarządzie Rady Osiedla (5).

Obraz osiedla **Różanka** w oczach mieszkańców również ukształtował się w większości jako pozytywny – 65% odpowiedzi, negatywnie wypowiedziało się tylko 15%, a reszta neutralnie. W pozytywnym obrazie najczęściej pojawiło się opinii, że jest spokojne i ciche oraz zielone. Podobnie jak w przypadku Popowic pojawiły się bardzo osobiste, indywidualne obrazy („to moje kolorowe wspomnienia”, „moja oaza”, „to moje szczęśliwe dzieciństwo”). Wśród negatywnych i neutralnych odczuć kilka razy pojawiło się

Fig. 7. Summary of the results of the survey questions as regards the gender, age, education and length of residence in the neighborhood (elaborated E. Dyk)



easiest and most effective way to gain knowledge about the functioning of a place's image in the minds of the people are surveys. An online survey is faster and cheaper than traditional surveys and may also have a much greater range. The advantages of a digital form is definitely anonymity, which allows for freer and uncensored expression. In contrast, a significant drawback is the inability to verify the reliability of the answers and lack of generalization of the results for the entire test population

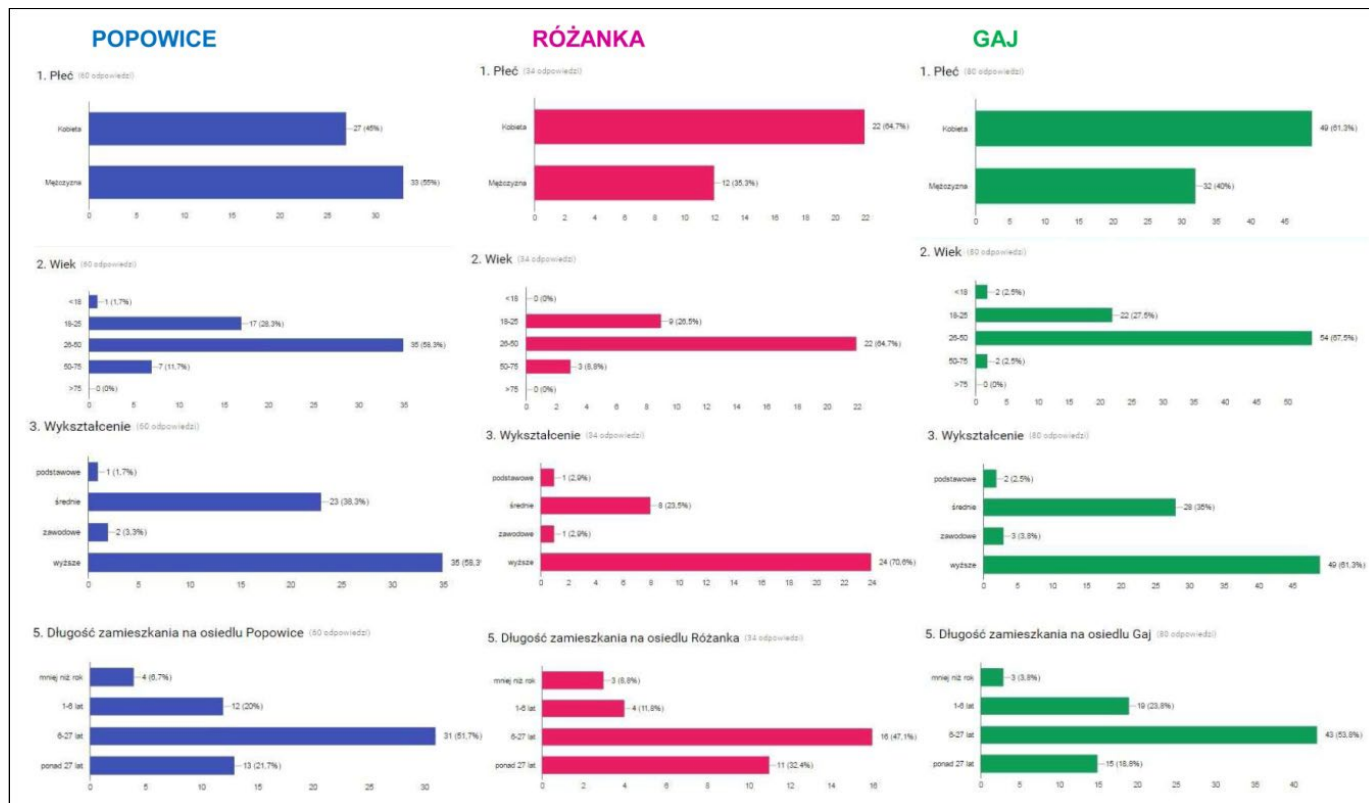
[Bagiński and Damurski 2009]. However, for the purposes of this work, the author used this research tool in order to familiarize with the feelings of the residents about their place of residence without any financial or time inputs.

The anonymous survey called "The image of the estate..." was carried out between 21 January – 6 February 2017 for the 3 investigated residential districts: Popowice, Różanka and Gaj. It was widely accessible and anonymous. The information

about the survey appeared on social network sites, local council sites and other related sites related to local issues, it was sent also to the housing cooperatives and informal groups operating in their territory. The information about the study, which has a significant impact on the decision of a potential respondent participating in it, had the following content:

"The purpose of the survey is to become acquainted with your feelings as regards the image of the estate... Several short questions will

Ryc. 7. Zestawienie wyników pytań ankietowych o płeć, wiek, wykształcenie, długość zamieszkania na osiedlu (oprac. E. Dyk)



zdanie, że osiedle jest niedoceniane, wskazano także na problem miejsc parkingowych, brak perspektyw rozwoju oraz pomniejszanie zieleni. Podobnie jak na Popowicach jako największy problem wskazano kwestie miejsc parkingowych. Szczególnie podkreślono brak mniejszych punktów usługowych, sklepów osiedlowych, sprawę estetyki budynków i przestrzeni, zbyt dużo nowych inwestycji oraz nieodpowiednie zarządzanie budżetem osiedla. Prawie połowa odpowiedzi o zalety Różanki

dotyczyła jej lokalizacji i komunikacji, wyróżniono także potencjał terenów zielonych, spokój i kameralność, dostęp do usług i oświaty oraz miejsca rekreacyjne dla dzieci. W ostatnim pytaniu ankietowani potwierdzili odpowiedzi dotyczące problemów Różanki, uważając, że można zmienić jej wizerunek poprzez rozwiązanie kwestii parkingowej (8 odpowiedzi), zmianę estetyki osiedla (7), zwiększenie ilości zieleni (6), większą ilość punktów usługowych (4), miejsc/ wydarzeń

służących integracji (4), remont dróg (4), oświetlenie (4) oraz poprawę bezpieczeństwa (4).

Gaj przy największej ilości respondentów uzyskał pozytywny obraz wśród 69% mieszkańców, negatywny dla 21%, a reszta miała „mieszane” odczucia. Najwięcej osób określiło swoje miejsce zamieszkania jako piękne, zmieniające się i rozwijające. W drugiej kolejności wyodrębniono osobiste, emocjonalne opinie takie jak „To moje miejsce we Wrocławiu”, „to

determine what the image/condition of the estate is and if you identify with your place of residence. Its results will be used for research on the image of Wrocław residential areas, and in the future they can contribute to positive changes in public space... The survey is anonymous”.

The information successfully reached many residents of the selected districts in a relatively short period of time. The online survey was completed by 174 people: 60 residents of Popowice, 34 of Różanka and the most – 80 residents of Gaj. Despite the highest availability of the information in the estate of Różanka, the lowest interest in the poll was observed there. This may result from its not very dense, opaque urban layout, which is not conducive to the integration and activation of residents. The survey consisted of 10 questions, 5 closed and 5 open ones. Taking into account the main features of the unit, affecting the formation of the image, i.e.: gender, age, education and length of residence in a particular place [Baloglu and McCleary 1999], a summary of results from the 3 investigated areas was created (Fig. 7). Female respondents prevail among the polls, only in Popowice there was a much larger proportion of men who took part in the study. Most of the people who completed the survey were between 26–50 years old. Unfortunately, the survey did not reach younger people under the age of 18 and the oldest residents above 75 years old. Higher education

prevails. Significant for the survey results is the chart presenting the length of residence in the estate. Over 70% of respondents in each of the settlements have resided there for longer than 6 years. This has a significant impact on the results of the survey, since the identification with the space affects the length of one’s stay in it. An important issue is also the origin of the surveyed residents, as most of them were born in Wrocław: 73% of respondents are from Popowice, 70% are from Różanka and 65% come from Gaj. This may be due to a greater interest in the survey of people who have always lived in Wrocław and who are probably the owners of their premises and who care about the changes in their living environment.

The main open question was related to the image of the surveyed estate: Please finish the sentence (specify in a few words your view on the estate): “My estate... “. 62% of respondents from **Popowice** described it positively, usually using in their statements such words as green, quiet, peaceful, with good communication and location, safe. 19% of those good opinions were emotional and individual: “this is my oasis of peace and quiet”, “I love it” and “I wouldn’t change it for anything else”. 22% of all responses were negative, and the rest of them combined the advantages and disadvantages of Popowice. Its negative image in the minds of residents was dominated by such expressions as: gray, ugliness and negligence, which showed

that the idea of the modernization of buildings with original visual identification was not appreciated. In the whole survey no one paid attention to this. What was repeated four times was the opinion that this is the area for retired people, which requires better management and solving the problem of parking. When asked about the biggest problem of the estate, half of the respondents pointed to the problem of parking, the other one was the aesthetics of the estate (dullness, ugliness, monotony of colors), and further the respondents accentuated the lack of cultural centers, recreational places for children and youth and inappropriate management. 65% of the responses to the question about the advantages of the site were related to its good location and communication. Residents also appreciated the importance of a large amount of greenery, access to services and education and peace and quiet of the estate. When asked at the end of the survey about how to change the image of the estate for the better, they proposed: to improve the aesthetics of the blocks (17 responses), more recreation (14), solving the problem of parking spaces (12), arranging meeting and cultural places, (8), better management of the green spaces (7) and a change in the management of the estates (5).

The image of the **Różanka** estate in the eyes of its residents is also mostly positive – for 65% of the respondents, negative only for 15% of the people and the rest are neutral. In

całe moje życie (...) tutaj się wychowałam, tutaj mieszkam, tutaj umrę”, „lubię tu mieszkać”, „to mój dom”, „nie wyobrażam sobie mieszkać gdzie indziej”. Dobra lokalizacja, komunikacja, spokój, cisza, przyjazne miejsce, zielen i bezpieczeństwo to inne pozytywne opinie. Negatywny

obraz zdominowały stereotypowe określenia: typowe blokowisko, moloch, beton, relikw przeszłości, brzydota oraz rozbudowywanie go przez nową zabudowę. Wśród największych problemów Gaju ankietowani wyróżnili kolejno: brak miejsc parkingowych, brak zagospodarowania

przestrzeni zielonej, zaniedbanie, wandalizm, patologie i brak kultury, brak miejsc spotkań i rekreacyjnych, duża ilość śmieci, brak domu kultury oraz smog. Największą zaletą Gaju według 66% odpowiedzi jest dobre położenie i skomunikowanie, dostęp do wielu usług i oświaty (29%). Podkreślono także potencjał zieleni, spokoju i ciszy na osiedlu oraz jego samowystarczalność i wszechstronność. Nie pokryły się jednak w przypadku Gaju odpowiedzi na ostatnie pytanie dotyczące sposobu zmiany jego wizerunku na lepszy z największymi jego problemami. Respondenci proponując zmiany, skoncentrowali się na: zieleni (30 odpowiedzi), zagospodarowaniu przestrzeni podwórek z funkcją rekreacyjną (22), zwiększeniu ilości miejsc parkingowych (11), estetyce (8), zaprzestaniu budowy nowych inwestycji (7), zwiększeniu ilości atrakcji, miejsc do spędzania czasu (7). Również 7 ankietowanych nie zauważyło potrzeby zmian w przestrzeni Gaju.

Obecne zmiany na swoim osiedlu najlepiej ocenili mieszkańcy Gaju, a najgorzej Różanki. Najwięcej, bo 26% respondentów z Popowic stwierdziło, że nic się nie zmienia na ich osiedlu (ryc. 8).

Budżet obywatelski

W tej części pracy zbadano jeden z czynników zewnętrznych wpływających na kształtowanie wizerunku osiedli – działania władz lokalnych i innych podmiotów

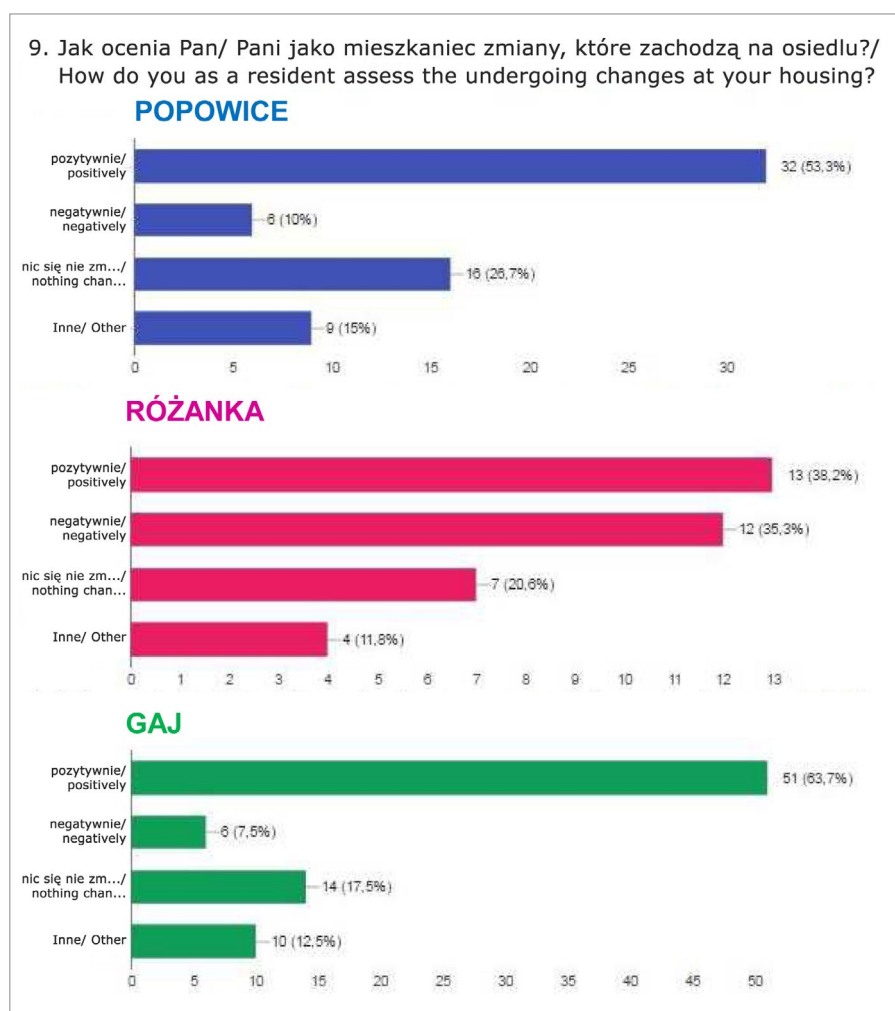


Fig. 8. Summary of the results of questions from an online survey as regards the assessment of changes taking places in the estate (elaborated E. Dyk)

Ryc. 8. Zestawienie wyników pytania z ankiety internetowej o ocenę zmian zachodzących na osiedlu (oprac. E. Dyk)

the positive picture that emerged the opinions are that it is peaceful, quiet and green. As in Popowice, also here very personal and individual opinions appeared ("my colorful memories", "my oasis", "my happy childhood"). Among the negative and neutral feelings there appeared an opinion in several cases that the estate is undervalued, also problematic is the parking space, lack of development prospects and diminishing greenery. Similarly to Popowice, the biggest problem identified is the issue of parking spaces. What was also stressed in particular was the lack of smaller service points, local shops, the matter of aesthetics of the buildings and spaces, too many new investments and inappropriate management of the area's budget. Almost half of answers about the advantages of Różanka were related to its location and communication, the potential of green spaces was also highlighted together with the tranquility and intimacy, access to services and education, and recreation areas for children. In the last question respondents confirmed their answers regarding problems of Różanka, believing that the image can be changed by resolving the parking issues (8 replies), changing the aesthetics of the estate (7), increasing the amount of greenery (6), creating more service points (4), places/events for the integration of (4), repairing the roads (4), installing proper lighting (4) and improving safety (4).

Gaj with the largest number of respondents received a positive

image from 69% of the population, negative from 21%, and the rest had "mixed" feelings. Most people identified their place of residence as a beautiful, changing and developing one. Secondly, personal, emotional opinions were distinguished such as, "This is my place in Wrocław", "It is my whole life (...) Here I grew up, I live here, here I will die," "I like to live here," "my house", "I cannot imagine living anywhere else." Good location, communication, peace, quiet, friendly place, greenery and safety are other positive reviews. The negative image was dominated by stereotypical opinions such as: a typical housing estate, moloch, concrete, a relic of the past, ugliness and expanded new building investments. Among the biggest problems of Gaj respondents indicated as follows: the lack of parking spaces, lack of development of green space, negligence, vandalism, pathologies and lack of culture, lack of meeting places or recreational facilities, a large amount of rubbish, absence of a cultural centre and smog. The biggest advantage of Gaj according to 66% of the answers is its convenient location and transport connections, access to many services and education (29%). Also the potential of greenery, peace and quiet in the estate, its self-sufficiency and versatility were stressed. Nevertheless, the answers to the last question on how to change its image for the better with its biggest problems do not correspond to each other. The respondents proposing changes

focused on: greenery (30 replies), the use of yard space for recreational functions (22), increasing the number of parking spaces (11), aesthetics (8), preventing the construction of new investments (7), increasing the number of attractions, leisure areas (7). Interestingly, 7 of the respondents did not see any need for change in Gaj.

The current changes in their local areas were best assessed by the residents of Gaj, and the worst – by Różanka inhabitants. Most of them, which is 26% of the respondents in Popowice say that nothing has changed in their neighborhood (Fig. 8).

Participatory/Civic Budget

This part of the study is aimed at examining one of the external factors influencing the image of the settlements under investigation – the activities of local authorities and other entities related to the place of residence. Wrocław Participatory / Civic Budget is a project combining both activities of local authorities and other organizations with the activation of the residents. Projects submitted by the inhabitants of the investigated districts were analyzed in this study and so were the projects that were allowed to be voted in the five editions of the WCB – from its pilot edition in 2013 until 2017¹⁷. The list of projects from all the editions (Fig. 9) showed the highest activity of the estate of Gaj – of the 43 submitted projects 8 were selected for

związanych z miejscem zamieszkania. Wrocławski Budżet Obywatelski to projekt łączący działania władz lokalnych i innych organizacji z aktywizacją mieszkańców. Przeanalizowano projekty zgłoszone przez mieszkańców badanych osiedli i projekty dopuszczone do głosowania w pięciu edycjach WBO – od pilotażowej edycji w 2013 r. do 2017 roku¹⁷. Zestawienie projektów z wszystkich edycji (ryc. 9) wykazało największą aktywność osiedla Gaj – z 43 zgłoszonych projektów do realizacji wybrano 8. Najwięcej projektów dotyczyło rekreacji, a w drugiej kolejności infrastruktury związanej z komunikacją (parkingów, remontu dróg). Podobną aktywność w WBO wykazały Popowice i Różanka, jednak różnią się funkcją zgłoszonych projektów. Na Popowicach widoczna jest potrzeba rekreacji, a Różanka wykazuje większe zapotrzebowanie na zmiany w infrastrukturze komunikacyjnej, co potwierdzają też wyniki ankiety internetowej.

Dyskusja i wnioski

Podsumowując zebrane wyniki, należy odpowiedzieć na pytanie, jak funkcjonują wybrane wrocławskie osiedla z 2. połowy XX wieku i jaki jest związek między ich strukturą funkcjonalno-przestrzenną a wizerunkiem widzianym przez ich mieszkańców. Analizy funkcjonalno-przestrzenne osiedli pokazały, że pomimo skrajnie różnych układów

przestrzennych posiadają walory wynikające z ówczesnych normatywów, według których były projektowane. Po latach urbanizacji przestały już leżeć na peryferiach, są dobrze skomunikowane z centrum, mają dostęp do usług, placówek oświaty i służby zdrowia. Potencjałem jest też dostęp do terenów zielonych w postaci parków i zielonych wnętrz urbanistycznych, które są obecnie zaniedbane, bez tożsamości i cech integrujących, tzw. niczyje. Niektóre niekorzystne cechy zabudowy blokowej wynikają z układu urbanistycznego, inne są skutkiem niewłaściwego zarządzania i zagospodarowania przestrzeni. Różanka posiada najmniej przejrzysty, mało zwarty układ kompozycyjny, z barierami komunikacyjnymi, co powoduje, że nie można wyróżnić w niej dobrze wykształconego lokalnego ośrodka usługowego oraz przestrzeni półpublicznej, która sprzyja integracji społecznej. Ogranicza to dalszy rozwój przestrzenny i społeczny osiedla. Głównym problemem wszystkich trzech osiedli, zaobserwowanym w czasie wizji lokalnej, jest kwestia miejsc parkingowych. W ankiecie każde osiedle wskazało ją jako największe utrudnienie. Przestrzenie publiczne osiedli z uwagi na nadmierny ruch samochodowy ulegają degradacji, utrudniony jest ruch pieszy. Dominacja samochodów wpływa negatywnie na wygląd budynków i otoczenia, stąd też stwarza się kolejny problem estetyki. Wyniki pytania o zmiany wizerunku osiedla wykazały, że negatywny obraz

Popowic zbudowany jest przede wszystkim na szarości, monotonii kolorów i zaniedbaniu, dlatego zmiana estetyki jest dla ankietowanych priorytetem. Pierwszorzędną sprawą do rozwiązania na Różance jest problem parkingów oraz zmiana estetyki przestrzeni, natomiast dla Gaju – zadbanie o zieleni oraz zagospodarowanie podwórek na funkcje rekreacyjne. Potwierdzają to badania Lis [2011, s. 64], „że wygląd zewnętrzny terenu osiedla jest bardzo ważny dla jego mieszkańców, nie jest więc związany tylko z formą samą w sobie lub z estetyką budynków i ich otoczenia, ale z wizerunkiem, który ma wpływ na pozycję społeczną mieszkańca i jego własną satysfakcję”. Negatywnym zjawiskiem, z punktu widzenia wielu respondentów, w szczególności na Gaju i Różance, jest wprowadzanie nowej zabudowy, która powoduje jeszcze większe braki miejsc parkingowych, ograniczanie otwartych terenów zielonych. Pomimo tych braków i problemów w przestrzeni większość ankietowanych mieszkańców ma pozytywny obraz swojego miejsca zamieszkania, który opiera się na zieleni, spokoju, ciszy, bezpieczeństwie oraz osobistych, emocjonalnych odczuciach. Prawdopodobnie związane jest to z długością zamieszkania i silną identyfikacją z miejscem. Mieszkańcy osiedli uznali także te same niezaprzeczalne zalety swojego środowiska mieszkaniowego: dobra lokalizacja i komunikacja, potencjał zielonych terenów, dostęp do usług i oświaty oraz spokój i cisza.

implementation. Most of the projects were related to recreation, and secondly, to communication infrastructure (car parks, road repair). Similar activity in the WCB was observed in Popowice and Różanka, but they differ in the function of the submitted projects. In Popowice the need for recreation is most evident, and Różanka shows a greater demand for changes in the communication infrastructure, which is also confirmed by the results of an online survey. What is noticeable here is the relationship between social activity, greater interest in the place of residence and satisfaction with the changes that occur in the domestic environment. It is visible primarily in Gaj, where most residents completed the survey. The area shows highest activity in connection with projects reported to the civil budget, and most people are happy with the changes in their living space, some even do not see the need to improve its image. Residents of Różanka showed the lowest interest in the internet study or participation in the WCB and most negatively assessed the changes taking place in the estate.

Discussion and conclusions

Summing up the collected results we need to answer the question of how the selected districts of Wrocław from the 2nd half of the twentieth century function now and

what the relationship between their functional-spatial structure and their image as perceived by the residents is. Functional-spatial analyses of the estates showed that despite the extremely different spatial systems they have advantages and assets arising from the contemporary norms, according to which they had been designed. After years of urbanization these areas no longer lie on the city outskirts, they are well connected with the center, have access to services, educational institutions and health care. Their potential lies also in their access to green areas in the form of parks and green urban interiors, which have, however, become rather run-down recently, without identity or integrating characteristics, the so-called "nobody's areas". Some unfavorable features of block building result from the urban layout, others are the result of improper spatial management and development. Różanka has the least transparent, compact compositional system with communication barriers, which makes it impossible to distinguish a well-formed local service center or semi-public space that would favour social integration. This limits the further development of spatial and social aspects of the settlement. The main problem of the all three estates, observed during the site visit is the issue of parking spaces. In the survey, it was indicated by the respondents as the greatest obstacle. Car traffic congestion in the studied areas make pedestrian traffic difficult.

Car dominance also negatively affects the appearance of the buildings and environment, thus creating another problem of aesthetics. The question of changing the image of the estate showed that the negative image of Popowice was built primarily on gray, color monotony and negligence, so changing the aesthetics is the priority for respondents. The primary issue to be solved in Różanka is the parking problem, and changing the aesthetics of the space, while for Gaj – it is tackling the greenery development and changing the yards into recreational zones. This is proved by the A. Lis's study [2011, p. 64], that "the external appearance of an estate is very important for its inhabitants, so it is not related only to the form in itself or to the aesthetics of buildings and their surroundings but to the image, which affects the residents' social position and their own satisfaction". A negative phenomenon, from the point of view of many respondents, especially in Gaj and Różanka, is the introduction of new built-up areas, which result in even more shortage of parking spaces, limiting the open green areas at the same time. Despite those problems and scarcities, the majority of the surveyed residents have a positive image of their place of residence, which is based on greenery, peace, tranquility, security as well as their personal, emotional aspects. Probably this is related to the length of their residence and strong identification with the space they inhabit. The residents also acknowledged

Fig. 9. Summary analysis of projects submitted for voting in the 5 editions of the Wrocław Civic Budget (elaborated E. Dyk)

Ryc. 9. Zestawienie analizy projektów dopuszczonych do głosowania w 5 edycjach Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego (WBO) (oprac. E. Dyk)

WBO POPOWICE – Projekty dopuszczone do głosowania/ Projects allowed to vote

WBO POPOWICE	2013	2014	2015	2016	SUMA	2017*
Rekreacja/ Leisure centers	1	3(2)	1	2	7	2
Oświata (rekreacja)/ Education (Leisure centers)	0	1	0	0	1	0
Infrastruktura związana z zielenią/ Infrastructure associated with greenery	0	0	0	0	0	0
Infrastruktura rowerowa/ Bicycle infrastructure	0	0	0	0	0	1
Parkingi/ Car parks	0	0	0	1	1	0
Infrastruktura Inne/ Infrastructure Other	1	1	2	1	5	1
Suma wszystkich/ Sum of all	2	5	3	4	14	4*
Suma wybranych do realizacji/ Sum of selected to realization	1	2	1	0	4	-

WBO RÓŻANKA – Projekty dopuszczone do głosowania/ Projects allowed to vote

WBO RÓŻANKA	2013	2014	2015	2016	SUMA	2017*
Rekreacja/ Leisure centers	1	0	0	0	1	0
Oświata (rekreacja)/ Education (Leisure centers)	0	1	0	1	2	0
Infrastruktura związana z zielenią/ Infrastructure associated with greenery	0	0	0	0	0	0
Infrastruktura rowerowa/ Bicycle infrastructure	0	0	0	3	3	0
Parkingi/ Car parks	0	0	1	2(1)	3	0
Infrastruktura Inne/ Infrastructure Other	0	2(1)	2	0	4	1
Suma wszystkich/ Sum of all	1	3	3	6	13	1*
Suma wybranych do realizacji/ Sum of selected to realization	0	1	0	2	3	-

WBO GAJ – Projekty dopuszczone do głosowania/ Projects allowed to vote

WBO GAJ	2013	2014	2015	2016	SUMA	2017*
Rekreacja/ Leisure centers	2	6	3(1)	2	13	2
Oświata (rekreacja)/ Education (Leisure centers)	0	1	1	1	3	0
Infrastruktura związana z zielenią/ Infrastructure associated with greenery	1	0	3(2)	3(1)	7	2
Infrastruktura rowerowa/ Bicycle infrastructure	0	1	2	3(1)	6	1
Parkingi/ Car parks	1	2	1	1	5	2
Infrastruktura Inne/ Infrastructure Other	0	1	7(1)	1	9	3
Suma wszystkich/ Sum of all	4	11	17	11	43	10*
Suma wybranych do realizacji/ Sum of selected to realization	0	1	5	2	8	-

* Zgłoszone projekty do Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego 2017 od 2.01.2017 do 1.02.2017.

The projects submitted for the 2017 edition of the Wrocław Civil Budget from 2.01 to 1.02.2017.

Potwierdzają się badania wielu naukowców, jak ważna jest rola zieleni, która budzi pozytywne odczucia estetyczne wśród mieszkańców [Lis 2011]. Zieleń zdominowała odpowiedzi udzielone w ankiecie, w większości pytań.

Porównując zainteresowanie trzech osiedli badaniem internetowym, jego wyniki oraz zaangażowanie w WBO ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną, dostrzegalna jest zależność pomiędzy aktywnością społeczną, większym zainteresowaniem swoim miejscem zamieszkania oraz zadowoleniem ze zmian, które następują w konkretnym środowisku mieszkaniowym. Widoczne jest to przede wszystkim na osiedlu Gaj, gdzie najwięcej mieszkańców uzupełniło ankietę, jest największa aktywność w związku ze zgłaszanymi projektami do budżetu obywatelskiego oraz większość jest zadowolona ze zmian w przestrzeni, nawet niektórzy nie widzą potrzeby ulepszania jego wizerunku. Można przypuszczać, że jest to związane z najczytelniejszym wśród badanych jednostek układem funkcjonalno-przestrzennym osiedla, które co prawda charakteryzuje się nietypową dla zabudowy Wrocławia monumentalną skalą założenia, ale wyróżnia się czytelną hierarchizacją przestrzeni publicznej i rekreacyjnej oraz wyraźnymi połączeniami komunikacyjnymi między różnymi funkcjami terenu, co wpływa na interakcję pomiędzy użytkownikami. Mieszkańcy Różanki natomiast wykazali najmniejsze zainteresowanie

the same undeniable advantages of their living environment: convenient location and communication, the great potential for green areas, access to services and education, and peace and quiet. It is confirmed by the studies of many researchers how important the role of green areas is as it arouses positive aesthetic feelings among the inhabitants [Lis 2011]. Greenery dominated the answers given in the questionnaire in most of the questions.

If one compares the interest of the three housing estates in the Internet survey, their results and involvement in the WCB with the functional-spatial structure, they can notice the relationship between social activity, greater interest in the place of residence, and satisfaction with the changes that occur in a particular housing environment. This is clearly conspicuous primarily in the residential area of Gaj, where the largest number of residents completed the questionnaire, there is highest activity as regards the projects submitted to the Civic Budget, and most inhabitants are satisfied with the changes in their space, and some even do not see the need to improve its image. It may be assumed that this is related to the most intelligible functional-spatial layout of this housing estate among the surveyed units, which is, in fact, characterized by a monumental scale, untypical for the development of Wrocław, but is distinguished by a clear hierarchy of public and recreational space and

clear communication links between various land functions, which in turn, affects the interaction between the users. The inhabitants of Różanka, on the other hand, showed the least interest in the internet survey, participation in the WCB and least positively assessed the changes taking place in the housing estate. This may be due, in particular, to the unclear spatial layout of the estate and to the poor interconnections between the spaces and its users, mainly due to communication barriers. This is not the only factor influencing these relationships, what is also important is the individual characteristics of the researched entity, its experience with the place and the actions of other entities.

On the basis of the results of the architectural-urban research of the residential districts with the knowledge of the opinions of Wrocław citizens about their place of residence, guidelines were formulated aiming to help housing cooperatives, local councils and authorities of the city to create a coherent concept of revitalization and development of the areas under investigation:

- Constant monitoring of spatial and social changes, identification of potentials, strengths, weaknesses and threats to the settlement on the basis of expert and participatory research.
- Creation (based on the research results) of local revitalization plans for housing complexes, with the strategy for their development

and with the prohibition or exact designation of sites for possible new housing development.

- Highlighting in the development strategies the strengths and assets of the areas and eliminating negative phenomena.
- Taking care of the spatial development of the estates, which will strengthen the local social ties, e.g. by creating a centrally located meeting place and activation of inhabitants, creating residential service centers.
- Clear hierarchization of space, defining urban interiors by their proper, individual development.
- Assurance of a rich recreational offer, contributing to various activities in the residential space.
- Proper management and maintenance of the area with special attention to the various forms of vegetation.
- The transformation of the communication system, providing properly designed parking spaces, garages, to reduce the negative impact of cars on the residential space.
- Introducing to the residential space elements that give it a sense of aesthetics and identification with the area, for example, attractive service points such as cafes, small architecture, visual identification, coherent coloring of buildings.

All of these add up to the image of the estate, which performs a very important role in its development and

badaniem internetowym, udziałem w WBO i najmniej pozytywnie ocenili zmiany zachodzące na osiedlu. Wynikać to może w szczególności z nieczytelnego układu przestrzennego osiedla oraz ze słabych powiązań pomiędzy przestrzeniami i jej użytkownikami spowodowanymi głównie barierami komunikacyjnymi. To nie jedyny czynnik wpływający na te zależności, znaczenie mają także indywidualne cechy badanej jednostki, jej doświadczenia z miejscem oraz działania innych podmiotów.

Na podstawie zestawienia wyników badań funkcjonalno-przestrzennych osiedli z wiedzą na temat opinii wrocławian o ich miejscu zamieszkania sformułowano wytyczne, które mogą posłużyć spółdzielniom, radom osiedli i władzy miasta do stworzenia spójnych koncepcji rewitalizacji i rozwoju badanych osiedli:

- Stałe monitorowanie zmian przestrzennych i społecznych, określenie potencjału, słabych i mocnych stron oraz zagrożeń dla osiedla na podstawie badań eksperckich i partycypacyjnych.
- Stworzenie na podstawie wyników badań miejscowych planów rewitalizacji założeń mieszkaniowych, ze strategią ich rozwoju oraz z zakazem lub dokładnym oznaczeniem terenów do ewentualnej nowej zabudowy.
- Ekspozowanie w strategii rozwoju osiedli przede wszystkim ich atutów, a eliminowanie negatywnych zjawisk.

- Dbanie o rozwój przestrzenny osiedli, który pozwoli wzmocnić lokalne więzi społeczne, np. poprzez stworzenie centralnie zlokalizowanych miejsc spotkań i aktywizacji mieszkańców, osiedlowych centrów usługowych.
- Czytelne zhierarchizowanie przestrzeni, zdefiniowanie wnętrza urbanistycznych poprzez ich odpowiednie indywidualne zagospodarowanie.
- Zapewnienie bogatej oferty rekreacji osiedlowej, przyczyniającej się do różnorodnej aktywności w przestrzeni.
- Prawidłowe zagospodarowanie i utrzymanie terenu ze szczególną dbałością o różnorodne formy roślinne.
- Przekształcenie systemu komunikacyjnego, zapewniające prawidłowo rozwiązane miejsca parkingowe, garaże, aby zmniejszyć negatywne oddziaływanie samochodów na przestrzeń mieszkaniową.
- Wprowadzenie do przestrzeni osiedli elementów dających im poczucie estetyki i identyfikacji z osiedlem np. atrakcyjnych punktów usługowych jak kawiarnie, małej architektury, identyfikacji wizualnej, spójnej kolorystyki budynków.

Wszystko to składa się na wizerunek osiedla, który pełni bardzo ważną rolę w procesie jego rozwoju i budowaniu przewagi konkurencyjnej, wpływając na decyzje wyboru miejsca zamieszkania. Stąd

tak ważne jest stałe monitorowanie zmian przestrzennych i społecznych oraz postrzegania środowiska mieszkaniowego przez mieszkańców.

Ewa Dyk

Katedra Urbanistyki i Procesów Osadniczych
Wydział Architektury
Politechnika Wroclawska

Przypisy

¹ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717, która weszła w życie 11 lipca 2003 roku.

² Zjawisko rozlewania się miast – eksurbanizacja (ang. urban sprawl) to zjawisko niekontrolowanego rozrostu miast, zajmowania terenów podmiejskich i wsi przez nowe osiedla. Wraz z migracją mieszkańców zmniejsza się zaludnienie centralnych dzielnic i następuje ich degradacja.

³ Dane Głównego Urzędu Statystycznego, MIESZKANIA Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011, 2013. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

⁴ Uchwała nr XX/110/91 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 marca 1991 roku w sprawie podziału Wrocławia na osiedla.

⁵ Uchwała nr XX/419/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 stycznia 2016 roku ustanowiła jednoznaczne i precyzyjne granice osiedli Wrocławia na mapie w formie cyfrowej.

⁶ Definicja wizerunku z publikacji Dudek-Mańkowska S. [2011]. Koncepcja wizerunku miasta[w:] A. Grzegorzyc, A. Kochaniec (red.), Kreowanie wizerunku miast: Wyższa Szkoła Promocji, Warszawa (42–67).

⁷ Do badań wybrano teren osiedla Popowice, na północ od ulicy Legnickiej, zbudowanego w latach 70-tych XX wieku w technologii z tzw. wielkiej płyty. Obszar zespołu mieszkaniowego jest częścią samorządowej jednostki pomocniczej Gminy Miasta Wrocław – Pilczyce-Kozanów-Popowice Północ.

creation of a competitive advantage affecting the decision to choose a place of residence. Hence, it is important to constantly monitor the changes in spatial and social perceptions of a housing environment by its residents.

Ewa Dyk

Chair of Urban Planning and Settlement
Processes
Faculty of Architecture
Wrocław University of Technology

Endnotes

¹ The Act of 27 March 2003 on spatial planning and development – OJ 2003 No. 80 item. 717, which came into force on 11 July 2003.

² The phenomenon of urban sprawl is a phenomenon of uncontrolled urban sprawl, the occupation of the suburban and rural areas by new settlements. Along with the migration of residents, it reduces the population of central districts and their degradation occurs.

³ Data from the Central Statistical Office, FLATS National Census of Population and Housing 2011 [2013] Warsaw: Central Statistical Office.

⁴ Resolution No. XX / 110/91 Wrocław City Council of 20 March 1991 on the division of Wrocław into housing estates.

⁵ Resolution No. XX / 419/16 Wrocław City Council of 21 January 2016 established a clear and precise boundaries of settlements in Wrocław on the map in a digital form.

⁶ The definition of the image in the publication Dudek-Mańkowska S. [2011]. Concept of the image of the city [in:] A. Grzegorzcyk, A. Kochaniec (ed.), *Creating the image of cities* (42–67). Warsaw: Higher School of Promotion.

⁷ The study selected the estate Popowice, from the north of Legnicka street, built in the 70s of the twentieth century in the so-called large-panel technology. The area of residential complex is part of the local auxiliary unit of

the City of Wrocław – Pilczyce-Kozanów-Popowice Północne.

⁸ Wrocław Civic Budget (WCB) also known as participatory budget is a project focused primarily on the mobilization of the local residents. City Hall of Wrocław provides in this way the residents with the opportunity to decide on important investments for them and have a direct impact on the decision to allocate part of the public budget.

⁹ Another factory of large panels was also established in 1971 on Borowska street in Gaj. Wrocław blocks. Some hate, others are fascinated, *Wyborcza.pl* (on-line), (accessed 02/20/2017), available on the Internet: <http://Wrocław.wyborcza.pl/Wrocław/56,3577-1,20287569,Wrocławskie-blokowiska-jednienawidza-inni-sie-fascynuja.html>

¹⁰ Data from the system of Wrocław Public Information – demographic maps showing statistical regions and people registered in the area.

¹¹ The housing estate named Polanka does not formally exist. It comes from the name of the street Na Polance that stretches along the dike in the estate of Różanka. It is the way the housing cooperative covering the area is called. However, there is not a separate estate called “Polanka” is only part of Różanka.

¹² Data from the Wrocław Information System of public – demographic maps by statistical regions and people registered in the area.

¹³ The winding system is formed by long strings of buildings that are broken at an angle, defining alternate interiors of different functional nature [Chmielewski and Mirecka 2007].

¹⁴ Data from the system of Wrocław Public Information – demographic maps showing statistical regions and people registered in the area.

¹⁵ In the near future another park near Kukuczki street is to be created, and Wzgórze Gajowe will be developed and equipped with recreational infrastructure. Nawrotek P., *The New park in Gaj – we were at the first acceptance of the investment* (on-line) (accessed

02/20/2017), available on the Internet: www.gaj-osiedle.Wrocław.pl/

¹⁶ The author the idea for modernization of the building in Gaj runs a website which is a platform for discussion about the “illness” of Polish housing estates. <http://pospoliteruszenie.com/>

¹⁷ In the 2017 edition of the WCB only the projects submitted from 2.01 to 01.02.2017 were taken into account. Submission of projects ended by February 17, 2017.

⁸ Wrocławski Budżet Obywatelski (WBO) inaczej nazywany też budżetem partycypacyjnym to projekt nastawiony przede wszystkim na aktywizację mieszkańców. Urząd Miejski Wrocławia daje w ten sposób mieszkańcom możliwość decydowania o ważnych dla nich inwestycjach i bezpośredni wpływ na decyzje o przeznaczeniu części budżetu publicznego.

⁹ Inna fabryka prefabrykatów wielkopłytych powstała też w 1971 r. na ulicy Borowskiej na Gaju (23.06.2016). Wrocławskie blokowiska. Jedni nienawidzą, inni się fascynują. Wyborcza.pl. Pobrane z: <http://wroclaw.wyborcza.pl/wroclaw/56,35771,20287569,wroclawskie-blokowiska-jedni-nienawidza-inni-sie-fascynuja.html> (20.02.2017).

¹⁰ Dane z Systemu Informacji Publicznej Wrocławia – Mapy demograficznej wg rejonów statystycznych i osób zameldowanych na danym terenie.

¹¹ Nazwa osiedla Polanka formalnie nie istnieje. Wzięła się od nazwy ulicy Na Polance, która ciągnie się wzdłuż wału na osiedlu Różanka. Tak nazywa się spółdzielnia mieszkaniowa obejmująca ten teren. Nie ma jednak osobnego osiedla „Polanka”, jest to tylko część Różanki.

¹² Dane z Systemu Informacji Publicznej Wrocławia – Mapy demograficznej wg rejonów statystycznych i osób zameldowanych na danym terenie.

¹³ Układ meandrowy tworzą długie ciągi zabudowy przełamywane pod kątem, wyznaczające wnętrza naprzemianległe o różnym charakterze funkcjonalnym [Chmielewski, Mirecka 2007].

¹⁴ Dane z Systemu Informacji Publicznej Wrocławia – Mapy demograficznej według rejonów statystycznych i osób zameldowanych na danym terenie.

¹⁵ W najbliższym czasie powstać jeszcze park przy ul. Kukuczki, a Wzgórze Gajowe zostanie zagospodarowane i wyposażone w infrastrukturę rekreacyjną. Nawrotek P. (29.12.2016) Nowy park na Gaju – byliśmy na pierwszym odbiorze inwestycji. Pobrane z: www.gaj-osiedle.wroclaw.pl/ (20.02.2017).

¹⁶ Autor pomysłu na modernizację budynku na Gaju prowadzi stronę internetową, która jest

platformą dyskusji o chorobie polskich osiedli. <http://pospoliteruszenie.com/>

¹⁷ W edycji WBO 2017 wzięto pod uwagę tylko projekty zgłoszone od 2.01 do 1.02.2017 roku. Składanie projektów zakończyło się 17 lutego 2017 roku.

Literature – Literatura

1. Bagiński E., Damurski Ł., 2009. Wizerunek Wrocławia. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
2. Baloglu S., McCleary W., 1999. A model of destination image. *Annals of Tourism Research*, 26 (4), 868–897.
3. Chmielewski J., Mirecka M., 2007. Modernizacja osiedli mieszkaniowych. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej.
4. Damurski Ł., 2016. Re-miasto. Scenariusze rozwoju urbanistyki w XXI wieku. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
5. Dudek-Mańkowska S., 2011. Koncepcja wizerunku miasta [w:] A. Grzegorzczak, A. Kochanec (red.), *Kreowanie wizerunku miast*. Wyższa Szkoła Promocji, Warszawa 42–67.
6. Gronostajska B., 2007. Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej. Teoria i praktyka na przykładzie wybranych realizacji wrocławskich z lat 1970–1990. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
7. Lis A., 2011. Struktura przestrzena i społeczna terenów rekreacyjnych w osiedlach mieszkaniowych Wrocławia z lat 70.–80. ubiegłego stulecia. Wydawnictwo Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu.
8. Molicki W., 1996. Polskie domy we Wrocławiu [w:] Zarząd Wrocławskiego Oddz. SARP, *Architekci Wrocławia 1945–1995*. Typoscript, 33–44.
9. Rada Miejska Wrocławia, 1991. Uchwała nr XX/110/91 Rady Miejskiej

Wrocławia z dnia 20 marca 1991 roku w sprawie podziału Wrocławia na osiedla.

10. Wiśniewski M., 2017. Duch Osiedli. Co architektura osiedli mieszkaniowych mówi o PRL i III RP (rozmowę przeprowadził T. Borejza). *Przegląd*, 5, 54–57.