



Diagnoza do Gminnego Obszaru Rewitalizacji Miasta Leszna na lata 2017-2027



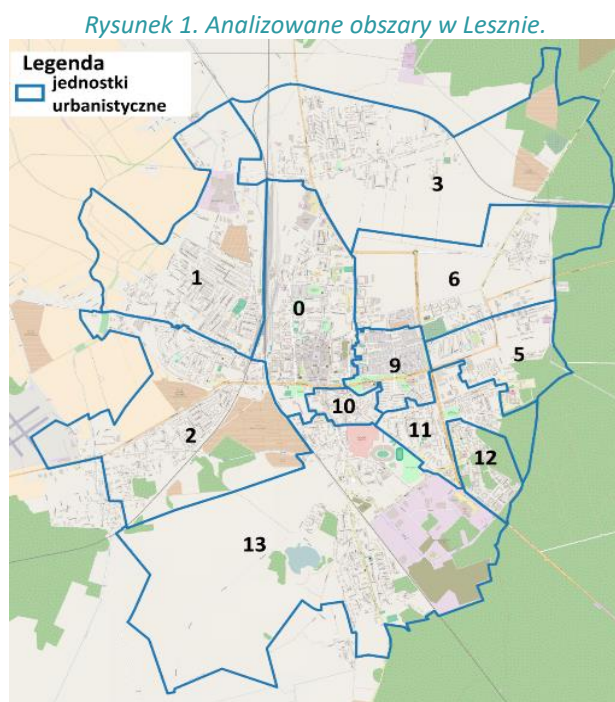
1. Wprowadzenie

Niniejsza szczegółowa diagnoza obszaru rewitalizacji ma na celu wskazanie przyczyn powstania stanu kryzysowego, powiązań pomiędzy zdiagnozowanymi problemami oraz potencjałów, które mogą pomóc rozwiązać kryzys. Nawiązując do *Zasad Programowania i Wsparcia Rewitalizacji w ramach WRPO 2014+*, rozdział opisuje również sposób wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz ich zasięgi przestrzenne. W niniejszej diagnozie uwzględniono dane statystyczne zebrane na potrzeby wyznaczenia powyższych obszarów, jednak jej kluczowym elementem jest szczegółowa analiza mechanizmów przyczynowo - skutkowych negatywnych zjawisk. Szczegółowa diagnoza odnosi się tylko do obszaru rewitalizacji, a nie do całego miasta oraz zawiera pogłębione metodami jakościowymi informacje (wywiady, opinie, obserwacje itp.). Wspomniane wyżej *Zasady Programowania* wskazują pięć kluczowych sfer analizy: społeczna, przestrzenno – funkcjonalna, techniczna, gospodarcza i środowiskowa. Szczegółowa diagnoza uwzględnia wszystkie sfery, jednak z uwagi na specyficzne uwarunkowania Miasta Leszna, zagregowano sferę przestrzenno – funkcjonalną oraz środowiskową.

1.1.Sposób wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Pierwszym etapem opracowania gminnego programu rewitalizacji jest delimitacja, czyli wyznaczenie obszarów zdegradowanych. Spośród obszarów zdegradowanych (w stanie kryzysowym) wyznacza się obszar rewitalizacji, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk. Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy.

Na potrzeby delimitacji terenów problemowych wykorzystano podział na jednostki strukturalne – dzielnice i osiedla mieszkaniowe, zastosowany w Lokalnym Programie Rewitalizacji Leszna na lata 2010-2015. Ostatecznie analizowano 11 funkcjonalnych obszarów, przedstawionych na rysunku nr 4.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych na licencji Open Database License "© autorzy OpenStreetMap"

1.1.1. Wskaźniki wyboru obszarów zdegradowanych

W pracach nad zidentyfikowaniem obszarów zdegradowanych przyjęto analizę porównawczą, opartą na zestawie wskaźników, pozwalającą na obiektywne określenie stopnia zróżnicowania rozwoju społeczno-gospodarczego poszczególnych obszarów miasta. Ustawa o rewitalizacji wskazuje zestaw kryteriów, które winny zostać przyjęte, celem określenia obszarów o najwyższym stopniu degeneracji. Zgodnie z art. 9. 1. ustawy obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu **koncentracji negatywnych zjawisk społecznych**, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako **obszar zdegradowany** w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk:

- 1) gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw lub
- 2) środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska, lub
- 3) przestrzenno-funkcjonalnych – w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych, lub
- 4) technicznych – w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.

Biorąc pod uwagę powyższe jako główne kryteria (wskaźniki) wskazania obszarów zdegradowanych przyjęto wskaźniki przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 1. Lista wskaźników delimitacyjnych.

Kryterium	Wskaźniki	Źródła danych	Typ wskaźnika	Wymagana wartość dla obszarów objętych wsparciem
Społeczne	Liczba osób korzystających z pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców	Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Lesznie	destymulanta	odchylenie powyżej wartości średniej
	Udział bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym	Powiatowy Urząd Pracy w Lesznie	destymulanta	odchylenie powyżej wartości średniej
	Udział bezrobotnych pobierających zasiłek dla bezrobotnych	Powiatowy Urząd Pracy w Lesznie	stymulanta	odchylenie poniżej wartości średniej
	Liczba przestępstw na 1 tys. ludności	Komenda Miejska Policji w Lesznie	destymulanta	odchylenie powyżej wartości średniej
	Odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym	Wydział Spraw Obywatelskich	stymulanta	odchylenie poniżej wartości średniej
	Udział mieszkańców lokali komunalnych i socjalnych oraz WM w ogólnej liczbie ludności	Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska	destymulanta	odchylenie powyżej wartości średniej
Gospo- darcze	Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności	Wydział Spraw Obywatelskich	destymulanta	odchylenie powyżej wartości średniej

	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób	Wydział Spraw Obywatelskich	stymulanta	odchylenie poniżej wartości średniej
	Odsetek osób bezrobotnych o III profilu pomocy	Powiatowy Urząd Pracy w Lesznie	destymulanta	odchylenie powyżej wartości średniej
Przestrzenno- funkcjonalne	Przeciętna powierzchnia budynków mieszkalnych na osobę (m ²)	Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej	Stymulanta	odchylenie poniżej wartości średniej
	Powierzchnia budynków handlowo-usługowych na 1 osobę	Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej	Stymulanta	odchylenie poniżej wartości średniej
	Liczba zdarzeń drogowych	Komenda Miejska Policji w Lesznie	destymulanta	odchylenie powyżej wartości średniej
	Zasoby mieszkaniowe gminy na 1000 ludności	Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska	destmulanta	odchylenie powyżej wartości średniej
Techniczne	Udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1980 w ogólnej ich liczbie	Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska	destymulanta	odchylenie powyżej wartości średniej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustawy o rewitalizacji.

Szczegółowa procedura wyboru obszarów kryzysowych – dysfunkcyjnych została przedstawiona w dokumencie pt. „Diagnoza wyznaczająca miejskie obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji w Lesznie”, stanowiącym załącznik do uzasadnienia Uchwały nr XXIII/280/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 maja 2016r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Leszna.

W wyniku przeprowadzonej analizy zidentyfikowano następujące obszary zdegradowane:

- Obszar 0 - Śródmieście i Podwale
- Obszar 9 – Osiedla Grunwald i Prochownia
- Obszar 10 – część Nowego Miasta i Leszczyńska

Spośród wymienionych obszarów zdegradowanych wyznaczono obszar rewitalizacji, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego Miasto zamierza prowadzić rewitalizację.

Obszar rewitalizacji stanowi około 9% powierzchni miasta, zamieszkuje go 13,3 tys. osób, co stanowi 21% ludności Leszna. Jest nim obszar 0 obejmujący Śródmieście i Podwale oraz obszar 10 obejmujący część Nowego Miasta i Leszczyńska.

Obszar 0 - to obszar położony w sercu miasta, obejmuje Śródmieście, Podwale a także tereny kolejowe z dworcem kolejowym i dalej tereny przemysłowo-składowe. Jego granice stanowią na zachodzie tory kolejowe i ul. Tama Kolejowa. Od południa obszar sięga ul. Obrońców Lwowa i Al. Jana Pawła II (DK12). Wschodnią granicę stanowią ul. J.H. Dąbrowskiego, ul. A. Mickiewicza, Al. J. Piłsudskiego (DK5), ul. Poznańska (DK5), a na północy obszar sięga ul. Wilkowickiej.

Stare Miasto to centrum administracyjne i finansowe Leszna, obszar koncentracji obiektów ponadmiejskich i ogólnomiejskich, administracji publicznej, banków, instytucji ubezpieczeniowych, obiektów kultury, handlu, rozrywki, hoteli. Jest to teren intensywnej, zwartej zabudowy usługowej z uzupełniającą zabudową mieszkaniową w pierzejach ulic i placów.

Osiedle Podwale to teren zróżnicowany. W części południowej jest to obszar intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z dominacją zabudowy mieszkaniowej typu osiedlowego, uzupełnionej terenami dostępnej zieleni urządzonej. W środkowej części zlokalizowana jest strefa mieszkaniowo-usługowa o zabudowie średnio intensywnej i ekstensywnej, z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej (do 3 kondygnacji) w zespołach. Natomiast północna część Podwala to tereny produkcyjno-usługowo-techniczne, gdzie zlokalizowane są wielkopowierzchniowe obiekty handlowe i przemysłowe.

Obszar 9 – zlokalizowany jest w centralnej części miasta, obejmuje osiedla Grunwald, Sułkowskiego i Prochownia oraz niewielką część Nowego Miasta. Od zachodu teren graniczy z ulicą J. Dąbrowskiego. Od południa teren ograniczają ulice Włodarczaka i 55 Pułku Piechoty, od wschodu Al. Konstytucji III Maja i od północy aleja Niepodległości. Ze wszystkich stron teren ten otoczony jest w większości zabudową mieszkaniową, głównie wielorodzinną i usługową. W części centralnej przez obszar przebiega trasa komunikacyjna klasy głównej Leszno – Głogów (Al. Jana Pawła II). Natomiast granicę wschodnią terenu stanowi droga klasy głównej Wrocław – Poznań (AL. Konstytucji III Maja).

Obecnie cały obszar jest zagospodarowany. Przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinną z usługami podstawowymi i ponadpodstawowymi, szkoła podstawowa, gimnazjum, przedszkola oraz usługi handlu i gastronomii, Komenda Wojewódzka Policji przy ul. Ks. T. Korcza, Enea-Operator przy ul. Grunwaldzkiej, Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna przy ul. Niepodległości, Urząd Kontroli Skarbowej przy ul. Niepodległości 44, Zespół Szkół Specjalnych i Środowiskowa Pływalnia Edukacyjna przy ul. Aleje Jana Pawła II. Po stronie północnej od alei Jana Pawła II rozciąga się prawie na całej długości park im. Jana Jonstona, po stronie południowej ulicy - tylko w części zachodniej. Przy parku istnieje budynek w którym od 1926 roku znajdowały się koszary im. Króla Stanisława Leszczyńskiego. Kilkadziesiąt lat później w obiekcie usytuowano Szkołę Podstawową nr 7 oraz Zespół Szkół Specjalnych nr 6, które istnieją tam do dziś. Tuż obok, w 2001 roku wybudowano Środowiskową Pływalnię Edukacyjną

Przeważa zabudowa jednorodzinna jedno i dwukondygnacyjna, o dachach dwuspadowych i wielospadowych, lecz także płaskich z okresu lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych XX w. oraz zabudowa wielorodzinną cztero- i pięciokondygnacyjną o dachach płaskich z okresu lat 70-tych oraz zabudowa wielorodzinną nowszą pięciokondygnacyjną o dachach wielospadowych. Pozostała, nowsza zabudowa rozproszona jest dosyć nierównomiernie w terenie i charakteryzuje się tym, że są to w większości budynki jednokondygnacyjne pokryte dachami dwu lub wielospadowymi. Znaczna ilość gospodarstw domowych prowadzi działalności gospodarcze.

Obszar 10 obejmuje północną część Leszyczynka i południowo-wschodnią część Nowego Miasta. Jest to centralna część miasta, w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Raclawickiej, Leona Włodarczaka, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida. Obszar zabudowany jest obecnie w większości historyczną zabudową kamienicową (wzdłuż ul. Starozamkowej i Lipowej) i willową (wzdłuż ul. Sienkiewicza). Większość budynków wciąż wykorzystywanych jest na cele mieszkalne, ale część budynków funkcjonuje jako obiekty usługowe. Charakter istniejącej zabudowy jest zróżnicowany, są to zarówno budynki zawierające od jednego do kilkunastu lokali mieszkalnych, a często mieszczące także i lokale usługowe.

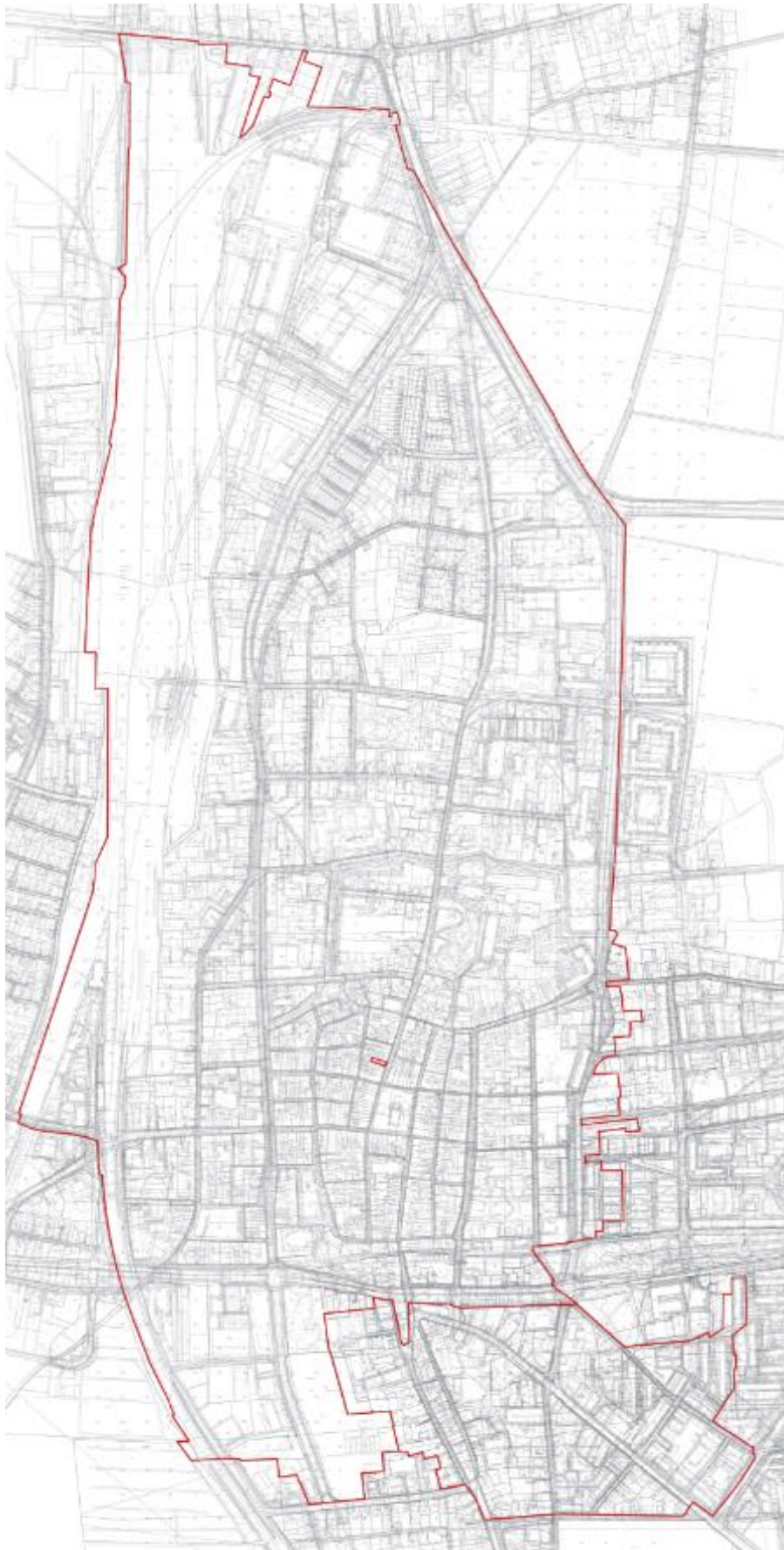
Rysunek 2. Mapa poglądowa obszaru zdegradowanego w Lesznie z podziałem na podobszary.



Źródło: załącznik nr 1 do Uchwały nr XXIII/280/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Leszna.

W procesie konsultacji społecznych, na wniosek jednego z mieszkańców z obszaru rewitalizacji została wyłączona nieruchomości przy ul. Narutowicza 9 o numerze księgi wieczystej PO1L/00000885/7 (działka nr 68, o powierzchni 0,0225 ha).

Rysunek 3. Mapa obszaru rewitalizacji Miasta Leszna.



Źródło: załącznik nr 2 do Uchwały nr XXIII/280/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Leszna.

1.2. Szczegółowa diagnoza obszaru rewitalizacji

Szczegółowa analiza i diagnoza obszaru rewitalizacji została przeprowadzona przy współpracy z organizacjami pozarządowymi, lokalnymi liderami, pracownikami instytucji samorządowych, w tym

związanych z pomocą społeczną, interesariuszami rewitalizacji. Informacje do diagnozy pozyskano poprzez różnorodne formy: spotkanie informacyjno – konsultacyjne, spacer studyjny, konferencję, szkolenia i warsztaty, wywiady, ankiety, obserwacje, wizje lokalne. Poniżej przedstawiono szczegółową diagnozę zarówno negatywnych zjawisk, jak i lokalnych potencjałów zidentyfikowanych w obszarze rewitalizacji.

1.2.1. Analiza negatywnych zjawisk na obszarze rewitalizacji

1.2.1.1. Sfera społeczna

Dla każdego z obszarów w mieście wyliczone zostały wskaźniki delimitacyjne. Wskaźniki zostały porównane z wartościami średnimi dla całego miasta. Poniżej zaprezentowano podsumowanie analizy wskaźnikowej dla obszarów zdegradowanych z liczbową reprezentacją każdego ze wskaźników.

Tabela 2. Kryteria społeczne.

Nr	Obszar	Liczba osób korzystających z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców	Udział % osób w wieku produkcyjnym	Udział osób zamieszkujących w lokalach komunalnych, socjalnych i Wspólnot Mieszkaniowych będących w zarządzie MZBK w Lesznie	Udział osób bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym	Udział osób pobierających zasiłek dla bezrobotnych w ogólnej liczbie bezrobotnych	Liczba przestępstw kryminalnych na 1000 mieszkańców
0	Śródmieście i Podwale	156,8	18,9	35,3	6,6	12,8	12,4
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia Os. Sułkowskiego	69,5	15,0	15,7	4,5	20,1	5,6
10	Część Nowego Miasta i Leszczyńska	81,4	17,6	32,6	4,0	13,5	8,1
	Średnia dla miasta	68,7	18,3	11,3	4,4	18,6	6,9

Źródło: *Diagnoza wyznaczająca miejskie obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji w Lesznie.*

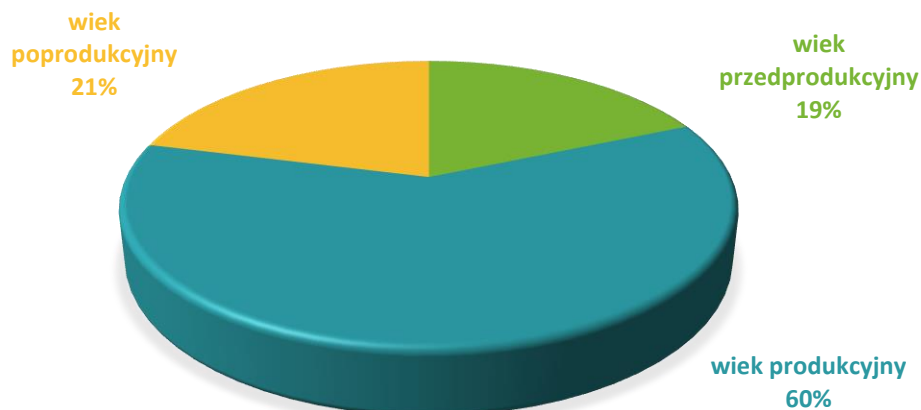
Analiza poszczególnych kryteriów przedstawiona została odpowiednio w poniższych podrozdziałach.

1.2.1.1.1. Procesy demograficzne

Zgodnie z przygotowanymi w MSW zmianami od 1 stycznia 2016 r. zniknął obowiązek meldunkowy. Wcześniej, od stycznia 2013 r. zniesione zostały niektóre zapisy związane z obowiązkiem meldunkowym. Obywatele nie muszą meldować się na pobyt czasowy nie przekraczający 3 miesięcy, natomiast zameldowania na pobyt czasowy powyżej 3 miesięcy można dokonywać osobiście lub przez pełnomocnika w urzędzie gminy w miejscu zamieszkania.

Według danych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Leszno w obszarze rewitalizacji w 2015 r. zameldowanych na stałe było 12,6 tys. mieszkańców, a na pobyt czasowy prawie 700 osób.

Wykres 1. Udział ludności według ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem obszaru rewitalizacji



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Leszno – stan na koniec 2015 r.

Analizując strukturę wiekową ludności, obszar rewitalizacji charakteryzują nieznacznie korzystniejsze wskaźniki od średniej dla całego miasta. Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym, czyli wieku w którym ludność nie osiągnęła jeszcze zdolności do pracy, tj. grupa wieku 0 - 17 lat wynosiła na koniec 2015 r. 2475 osób. Nieco wyższa była liczba osób w wieku poprodukcyjnym (wieku, w którym osoby zazwyczaj kończą pracę zawodową, tj. dla mężczyzn - 65 lat i więcej, dla kobiet - 60 lat i więcej), która wynosiła 2812. Według prognoz demograficznych¹ liczba osób w wieku poprodukcyjnym będzie wzrastać, natomiast liczebność pozostałych grup wiekowych będzie maleć. Pomimo dodatniego przyrostu naturalnego w Lesznie od kilku lat odnotowywane jest ujemne saldo migracji. Problemy demograficzne oraz starzenie się populacji będą stanowić coraz poważniejsze wyzwanie.

Miasto nie posiada miejsca, w którym samotni poważnie chorzy seniorzy wymagający całodobowej opieki oraz tacy, którzy choć mają rodziny/opiekunów wymagają usprawnienia dziennego, znaleźliby właściwe wsparcie. W mieście nie funkcjonują miejsca dla osób starszych przewlekłe chorych i niepełnosprawnych fizycznie i psychicznie.

Wniosek nr 1

Struktura wiekowa mieszkańców jest niekorzystna, co piąta osoba zamieszkała w obszarze rewitalizacji jest w wieku poprodukcyjnym.

1.2.1.1.2. Pomoc społeczna i zdrowotna

Według danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzice w Lesznie z pomocy społecznej korzystało w 2015 r. 1,85 tys. mieszkańców obszaru rewitalizacji, tj. 14% ogólnej liczby jego mieszkańców. W pozostałych obszarach udział beneficjentów pomocy społecznej wynosił po kilka procent, a średnia dla całego miasta to niecałe 7%. Osoby korzystające z pomocy społecznej z obszaru rewitalizacji stanowiły 42% ogółu beneficjentów pomocy społecznej z terenu całego miasta Leszna.

Prawo do świadczeń przysługuje osobom i rodzinom, których posiadane dochody nie przekraczają kryteriów dochodowych² ustalonych w oparciu o próg interwencji socjalnej, przy jednoczesnym wystąpieniu co najmniej jednej z okoliczności (art. 7 ustawy o pomocy społecznej):

- ubóstwa,

¹ Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 (opracowana w 2014 r.)

² Kryterium dochodowym dla osoby samotnie gospodarującej jest dochód nie przekraczający kwoty 634 zł, natomiast dla osoby w rodzinie – kwota 514 zł (art. 8 ustawy).

- sieroctwa,
- bezdomności,
- bezrobocia,
- niepełnosprawności,
- długotrwałej lub ciężkiej choroby,
- przemocy w rodzinie,
- potrzeby ochrony macierzyństwa lub wielodzietności,
- bezradności w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego, zwłaszcza w rodzinach niepełnych lub wielodzietnych,
- braku umiejętności w przystosowaniu do życia młodzieży opuszczającej placówki opiekuńczo-wychowawcze,
- trudności w integracji osób, które otrzymały status uchodźcy,
- trudności w przystosowaniu do życia po zwolnieniu z zakładu karnego,
- alkoholizmu lub narkomanii,
- zdarzenia losowego i sytuacji kryzysowej,
- klęski żywiołowej lub ekologicznej.

W poniższej tabeli przedstawiono procentowe zestawienie powodów udzielania pomocy społecznej na terenie całego miasta Leszna i w obszarze rewitalizacji.

Tabela 3. Powody udzielania pomocy społecznej (udział procentowy nie sumuje się do 100%, ponieważ w gospodarstwie domowym może występować więcej niż jedna z przyczyn).

Przyczyny udzielenia pomocy społecznej	Obszar rewitalizacji	Miasto Leszno
ubóstwo	53,4%	33,7%
bezrobocie	37,4%	28,8%
bezdomność	1,2%	2,9%
niepełnosprawność	25,0%	16,9%
potrzeba ochrony macierzyństwa	2,5%	2,3%
bezradność w sprawach opiekuńczo - wychowawczych	10,2%	11,9%
alkoholizm, narkomania	7,2%	8,1%
długotrwała choroba	30,9%	28,6%
trudności w przystosowaniu do życia po opuszczeniu zakładu karnego	0,5%	1,1%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MOPR w Lesznie.

Ponad połowa beneficjentów MOPR z obszaru rewitalizacji ubiegała się o pomoc z powodu ubóstwa, definiowanego ustawowo (zgodnie z obowiązującą ustawą o pomocy społecznej) jako kwota, która uprawnia do ubiegania się o przyznanie świadczenia pieniężnego. Ubóstwo jest ściśle związane z bezrobociem, które stanowi drugą z najczęstszych przyczyn ubiegania się o pomoc społeczną. Wśród czynników zwiększających ryzyko życia w ubóstwie znajdują się również długotrwała lub ciężka choroba, czy niepełnosprawność.

Korzystanie z pomocy społecznej z powodu długotrwałej choroby to nie jedyny dowód na zły stan zdrowia mieszkańców obszaru rewitalizacji, potwierdzają to również dane Wojewódzkiego Szpitala Zespolonego w Lesznie. W 2016 r. z usług zdrowotnych szpitala skorzystało 2912 mieszkańców obszaru rewitalizacji, tj. 21,89% ogólnej liczby jego mieszkańców. W skali całego Leszna było to 18 537 osób czyli 28,69 % ogółu mieszkańców. Pomimo iż siedziba Wojewódzkiego Szpitala Zespolonego znajduje się 1,5 km na wschód od obszaru rewitalizacji, jest to najważniejsza placówka ochrony zdrowia w Lesznie, posiada drugi stopień referencyjności i pełni funkcję ponadlokalną.

Analizując strukturę wiekową osób, którym udzielono pomocy społecznej, bardzo dużą grupę stanowiły dzieci i młodzież (około 38%). Co czwarty korzystający ze świadczeń to osoba niepełnosprawna, a co

dziesiąty jest w wieku poprodukcyjnym. Pod względem poziomu wykształcenia, największą grupę (około 40%) beneficjentów pomocy społecznej stanowią osoby, które zakończyły kształcenie na poziomie szkoły średniej (ponadgimnazjalnej).

Prawie połowa beneficjentów MOPR z obszaru rewitalizacji pobierała zasiłek celowy. Jest to świadczenie fakultatywne przyznawane na podstawie art. 39 ustawy o pomocy społecznej na zaspokojenie niezbędnej potrzeby życiowej, a w szczególności na pokrycie części lub całości kosztów zakupu żywności, leków i leczenia, opału, odzieży, niezbędnych przedmiotów użytku domowego, drobnych remontów i napraw w mieszkaniu, a także kosztów pogrzebu. Co trzecia osoba pobierała zasiłek okresowy, który przysługuje osobom i rodzinom bez dochodów lub o dochodach niższych niż ustawowe kryterium oraz zasobach pieniężnych nie wystarczających na zaspokojenie niezbędnych potrzeb życiowych, zwłaszcza ze względu na długotrwałą chorobę, niepełnosprawność, bezrobocie, możliwość nabycia uprawnień do świadczeń z innych systemów zabezpieczenia społecznego. Bardzo często problemami tymi dotknięte są rodziny dysfunkcyjne, co dodatkowo uniemożliwia prawidłowy rozwój poszczególnych ich członków, a w szczególności dzieci. Brak dobrych i pozytywnych wzorców w połączeniu ze znikomym poziomem wiedzy społecznej oraz niskim poczuciem własnej wartości wpływa również na niechęć do aktywności obywatelskiej i brak zainteresowania ofertą kulturalną lub rekreacyjną.

Brakuje także placówki o wysokim standardzie, która zadbałaby o stworzenie warunków sprzyjających rozwojowi dzieci pozbawionych opieki rodzicielskiej, w szczególności wymagających pomocy specjalistycznej.

Znaczną grupę wśród mieszkańców Leszna stanowią społeczności romskie. Z uwagi na wyjątkową trudność w zebraniu danych oraz wyjątkową ich wrażliwość, jedynym źródłem informacji stanowią obserwacje i wywiady przeprowadzone przez pracowników socjalnych, z których wynika, że 68 rodzin romskich (178 osób) korzysta z pomocy społecznej, głównie z powodów:

- analfabetyzmu,
- braku wykształcenia,
- zaniedbywania przez uczniów obowiązków szkolnych,
- braku wyuczonego zawodu,
- długotrwałego bezrobocia,
- braku własnych środków do egzystencji,
- braku perspektyw na usamodzielnienie się,
- dziedziczenia przez młode pokolenia stylu życia rodziców.

Wniosek nr 2

Prawie 14% mieszkańców obszaru rewitalizacji korzysta z pomocy społecznej udzielanej przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Lesznie. Do najczęstszych powodów korzystania z pomocy społecznych należą ubóstwo, bezrobocie i długotrwała choroba.

1.2.1.1.3. Bezrobocie

Stopa bezrobocia w Lesznie jest stosunkowo niska, na koniec 2015 r. wynosiła 5,7% i była niższa od stopy bezrobocia w województwie wielkopolskim (6,2%) oraz w Polsce (9,8%). Według danych Powiatowego Urzędu Pracy w Lesznie w 2015 r. 487 mieszkańców obszaru rewitalizacji było zarejestrowanych jako osoby bezrobotne. Bezrobotni z obszaru rewitalizacji stanowią prawie 30% ogółu bezrobotnych z całego miasta Leszna.

Istotnym elementem struktury bezrobocia jest okres pozostawania bez pracy, a zwłaszcza liczba osób długotrwale bezrobotnych tzn. pozostających w ewidencji urzędu ponad 12 miesięcy od momentu rejestracji. Długotrwale bezrobotni stanowili na analizowanym obszarze 53,2% ogółu.

Zdecydowana większość bezrobotnych to osoby, które już wcześniej pracowały, tylko co dziesiąta osoba do chwili rejestracji nie podjęła zatrudnienia. Udział zasiłkobiorców w ogólnej liczbie bezrobotnych wyniósł w obszarze rewitalizacji 12,9%, natomiast w skali całego miasta 18,6%. Zasiłkobiorcy to najczęściej osoby powyżej 50 roku życia.

Wśród osób znajdujących się w szczególnej sytuacji na leszczyńskim rynku pracy w 2015 roku było 511 osób o III profilu pomocy bezrobotnym, w tym 183 osoby zamieszkałe na obszarze rewitalizacji. Profil pomocy to właściwy ze względu na sytuację i potrzeby osoby bezrobotnej zakres form pomocy określonych w ustawie z dnia 14 marca 2014 r. o zmianie ustawy o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2014, poz. 598). Trzeci profil pomocy dotyczy osób oddalonych od rynku pracy, wymagających szczególnego wsparcia ze strony urzędu i innych instytucji rynku pracy.

Należy zwrócić uwagę, że osoby długotrwale bezrobotne, które znalazły się na marginesie rynku pracy z wielu różnych przyczyn, stanowią większość podopiecznych Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Lesznie.

Wniosek nr 3

Osoby bezrobotne stanowią prawie 4% mieszkańców obszaru rewitalizacji, a połowa z nich pozostaje bez pracy od ponad roku. Są to w większości osoby oddalone od rynku pracy, wymagające szczególnego wsparcia i działań aktywizacyjnych, ponieważ samodzielnie nie potrafią znaleźć pracy. Tylko co dziesiąty bezrobotny pobiera zasiłek dla bezrobotnych.

1.2.1.1.4. Przystępczość

Według danych Komendy Miejskiej Policji w Lesznie w 2015 roku stwierdzono na terenie miasta ponad tysiąc przestępstw, w tym co trzecie zostało popełnione na obszarze rewitalizacji. Szczególne zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego stanowią przestępstwa kryminalne, najbardziej uciążliwe i dokuczliwe społecznie przestępstwa: kradzież, kradzież z włamaniem, rozbój, kradzież pojazdu, zniszczenie mienia ruchomego, ciężki i średni uszczerbek na zdrowiu, posiadanie środków odurzających i psychotropowych. W całym mieście stwierdzono 439 przestępstw kryminalnych, w tym 151 na obszarze rewitalizacji. Wskaźnik wykrywalności sprawców przestępstw stwierdzonych przez Policję wynosi około 80%.

Przystępczości sprzyja zły stan techniczny i niedostateczny zasób oświetlenia ulicznego w centrum miasta oraz niewielka liczba mieszkańców przebywających wieczorami na ulicach i placach miejskich.

W Śródmieściu odnotowywane są negatywne zdarzenia związane z zakłócaniem spokoju i porządku publicznego, aktami wandalizmu. Rynek i jego okolice są miejscem przebywania osób bezdomnych i nadużywających alkoholu, zakłócających porządek, co negatywnie wpływa na poczucie bezpieczeństwa oraz powoduje znaczny dyskomfort podczas przebywania w tej części miasta.

Kolejnym problemem związanym z przystępczością jest duża liczba zdarzeń drogowych, w 2015 r. było ich w Lesznie prawie dziewięćset. Co trzecie zdarzenie miało miejsce w granicach obszaru rewitalizacji. Zdecydowaną większość (88%) stanowiły kolizje. Według statystyk policyjnych najczęstszymi przyczynami powstawania zdarzeń drogowych są:

- a) ze strony kierujących:
 - niedostosowanie prędkości do warunków ruchu
 - nieudzielanie pierwszeństwa przejazdu
 - niezachowanie bezpiecznej odległości między pojazdami
- b) ze strony pieszych:
 - nieostrożne wejście na jezdnię przed jadącym pojazdem
 - przekraczanie jezdni w miejscu niedozwolonym

Problem zdarzeń drogowych związany jest również ze złym stanem technicznym dróg, co szerzej opisano w podrozdziale 2.2.1.2.

Wniosek nr 4

30 % wszystkich przestępstw zostało popełnionych w obszarze rewitalizacji.

Wniosek nr 5

Co trzecie zdarzenie drogowe w Lesznie miało miejsce w obszarze rewitalizacji, czego przyczyną jest m.in. niska funkcjonalność układu komunikacyjnego .

1.2.1.1.5. Edukacja

W Lesznie funkcjonuje 10 szkół podstawowych prowadzonych przez samorząd, w tym 3 znajdują się w granicach obszaru rewitalizacji: Szkoła Podstawowa nr 1 przy al. Krasińskiego 2, Szkoła Podstawowa nr 2 przy ul. Narutowicza 57, Szkoła Podstawowa nr 3 przy Placu Metziga 14. Ponadto przy al. Krasińskiego 22 funkcjonuje Szkoła Podstawowa w Prywatnym Zespole Szkół Henryk Józwiak. Natomiast przy ul. Wałowej 3 znajduje się Państwowa Szkoła Muzyczna I i II Stopnia im. Romana Maciejewskiego. Średnie wyniki procentowe szkół z obszaru rewitalizacji ze sprawdzianu 2016 r. (kwiecień i czerwiec łącznie) były niższe od średniego wyniku dla miasta.

Tabela 4. Średnie wyniki procentowe szkół uzyskane łącznie w sesji głównej oraz terminie dodatkowym ze sprawdzianu szóstoklasisty w 2016 r.

Szkoła	Liczba zdających	Średni wynik %	
		Część I	Część II – j. ang.
Szkoła Podstawowa nr 1 im. Marii Konopnickiej w Lesznie	31	56,81	68,55
Szkoła Podstawowa nr 2 im. Obrońców Polskiego Morza w Lesznie	35	57,29	72
Szkoła Podstawowa nr 3 im. Marii Skłodowskiej-Curie w Lesznie	33	42,88	58,91
Prywatny Zespół Szkół Henryk Józwiak Szkoła Podstawowa	18	55,50	73,11
Średni wynik w Lesznie	674	64,17	75,71
Średni wynik województwa	-	60,80	69,96

Źródło: <https://www.oke.poznan.pl/>

Dotychczas na terenie Leszna funkcjonowało siedem publicznych placówek zapewniających młodzieży dostęp do edukacji na poziomie gimnazjalnym, w tym 2 w granicach obszaru rewitalizacji: Gimnazjum nr 1 przy pl. Komeńskiego 1 i Gimnazjum nr 2 przy ul. Narutowicza 57. Na obszarze rewitalizacji swoje siedziby mają także następujące gimnazja niepubliczne o uprawnieniach szkół publicznych: Gimnazjum w Prywatnym Zespole Szkół Henryk Józwiak przy al. Krasińskiego 22, Pierwsze Prywatne Gimnazjum - Zespół Placówek Edukacyjnych przy ul. Dąbrowskiego 5, Gimnazjum dla Dorosłych "Żak" w Lesznie Rynek 33, Gimnazjum dla dorosłych - Zakład Doskonalenia Zawodowego przy ul. Krótkiej 5. Średnie wyniki procentowe szkół zlokalizowanych w granicach obszaru rewitalizacji z egzaminu gimnazjalnego 2016 r. były niższe od średnich wyników dla miasta w każdej części egzaminu.

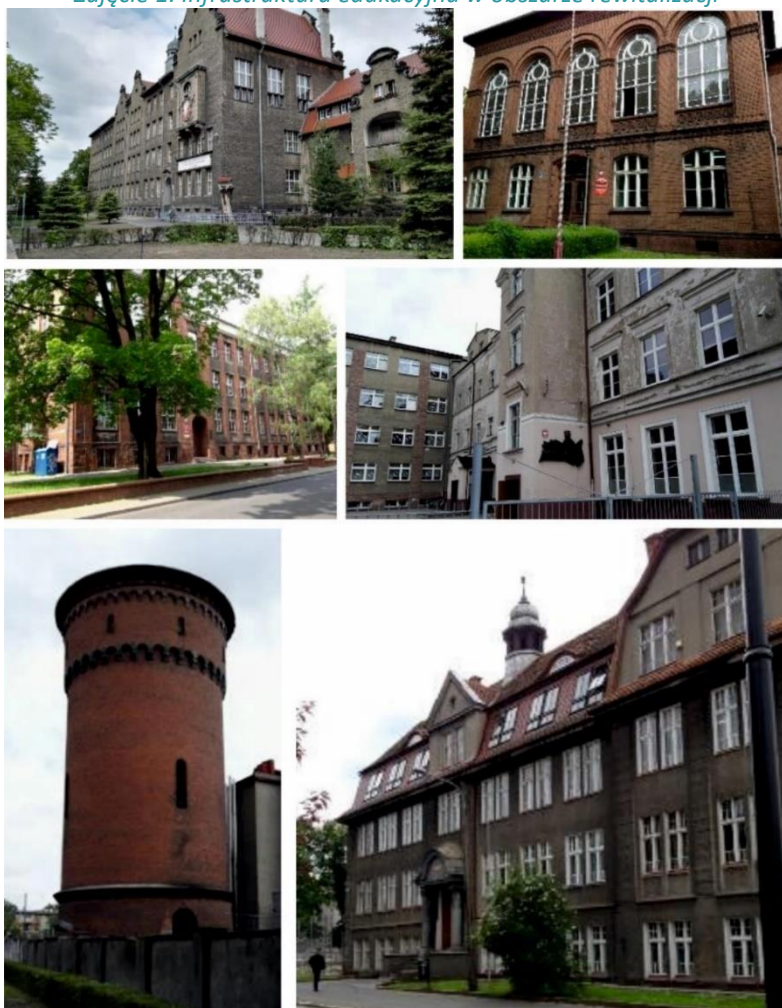
Tabela 5. Średnie wyniki procentowe szkół z egzaminu gimnazjalnego 2016 r. (arkusz standardowy G1 - kwiecień i czerwiec łącznie).

Szkoła	Liczba zdających	Część humanistyczna		Część matematyczno-przyrodnicza		Część językowa - angielski	
		Historia, wos	język polski	p. przyrodnicze	matematyka	p. podstawowy	p. rozszerzony

Gimnazjum Nr 1 im. Powstańców Wielkopolskich	104	50,23	62,38	45,93	49,17	53,74	33,84
Gimnazjum nr 2 im. Ireny Sendler w Lesznie	26	37,54	44,85	33,54	22,46	39,58	21,64
Pierwsze Prywatne Gimnazjum	10	52,20	61,20	40,60	29,40	54,20	30,90
Gimnazjum ZDZ dla Dorosłych	41	31,85	26,44	31,15	19,12	31,49	12,77
Średni wynik w Lesznie	704	54,10	68,30	50,86	52,84	66,28	48,04
Średni wynik województwa	-	55,24	65,73	50,17	47,82	61,95	43,68

Źródło: <https://www.oke.poznan.pl/>

Zdjęcie 1. Infrastruktura edukacyjna w obszarze rewitalizacji



Fot. Miasto Leszno

Wniosek nr 6

Średnie wyniki procentowe szkół z obszaru rewitalizacji zarówno ze sprawdzianu szóstoklasisty, jak i egzaminu gimnazjalnego w 2016 r. były niższe od średniego wyniku dla Miasta, co wynika ze zróżnicowanego poziomu wyzwań edukacyjnych, a nie poziomu pracy ocenianych placówek.

Wniosek nr 7

Dla wyrównania szans uczniów obszaru rewitalizacji niezbędne jest stworzenie nowoczesnej i dobrze wyposażonej szkoły z bogatą ofertą zajęć pozalekcyjnych rozwijających sprawność intelektualną i ruchową uczniów.

2.2.1.1.1. Aktywność obywatelska

W analizie poziomu aktywności obywatelskiej mieszkańców obszaru rewitalizacji wzięto pod uwagę wyniki frekwencji wyborczej z wyborów samorządowych przeprowadzonych w 2014 r. Dane te często wykorzystywane są jako wskaźnik poziomu uczestnictwa w życiu publicznym.

Obecnie w Polsce jest 41 okręgów wyborczych do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej, miasto Leszno należy do okręgu nr 36 z siedzibą w Kaliszu. Zgodnie z Uchwałą Nr XI/124/2015 RADY MIEJSKIEJ LESZNA z dnia 10 września 2015 roku w sprawie utworzenia odrębnych obwodów głosowania na obszarze Miasta Leszna do przeprowadzenia wyborów do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej i do Senatu Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzonych na dzień 25 października 2015r. wyznaczono w Lesznie 34 obwody głosowania. W granicach obszaru rewitalizacji są to obwody nr 12, 14, 19 – 25.

W Lesznie, do głosowania uprawnionych było 50,7 tys. osób, frekwencja wyniosła 42%. W obwodach znajdujących się w granicach obszaru rewitalizacji do głosowania uprawnionych było 12,6 tys. osób, czyli 25% ogółu uprawnionych w Lesznie. W analizowanym obszarze wydano 4785 kart, co oznacza frekwencję na poziomie 38%.

Nr obwodu	Lokalizacja obwodu	Liczba uprawnionych	Liczba wydanych kart	Frekwencja
12	Klub Osiedlowy, Leszno ul. gen. Jarosława Dąbrowskiego 45a	1059	409	38,6%
14	Szkoła Podstawowa nr 7, Leszno ul. Aleje Jana Pawła II 10	1395	593	42,5%
19	Przedszkole nr 4, Leszno ul. Jana Poplińskiego 5	1406	557	39,6%
20	Gimnazjum nr 1, Leszno ul. pl. Jana Amosa Komeńskiego 1	1408	492	34,9%
21	Zespół Szkół Ochrony Środowiska, Leszno ul. pl. Jana Metziga 25	1150	390	33,9%
22	Prywatny Zespół Szkół mgr Henryk Józwiak, Leszno ul. Aleje Zygmunta Krasieńskiego 22	1307	426	32,6%
23	Bursa Międzyszkolna, Leszno ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 11	1512	497	32,9%
24	III Liceum Ogólnokształcące, Leszno ul. pl. Tadeusza Kościuszki 5	1904	762	40,0%
25	Zespół Szkół Technicznych, Leszno ul. Gabriela Narutowicza 74a	1470	659	44,8%
-	Leszno	12611	4785	42,09%

Źródło: http://samorzad2014.pkw.gov.pl/357_rady_woj/0/306301

Jedynie w dwóch obwodach z obszaru rewitalizacji odnotowano frekwencję wyższą od średniej miejskiej. W pozostałych 7 obwodach frekwencja wynosiła poniżej 40%.

1.2.1.2. Sfera przestrzenno-funkcjonalna i środowiskowa

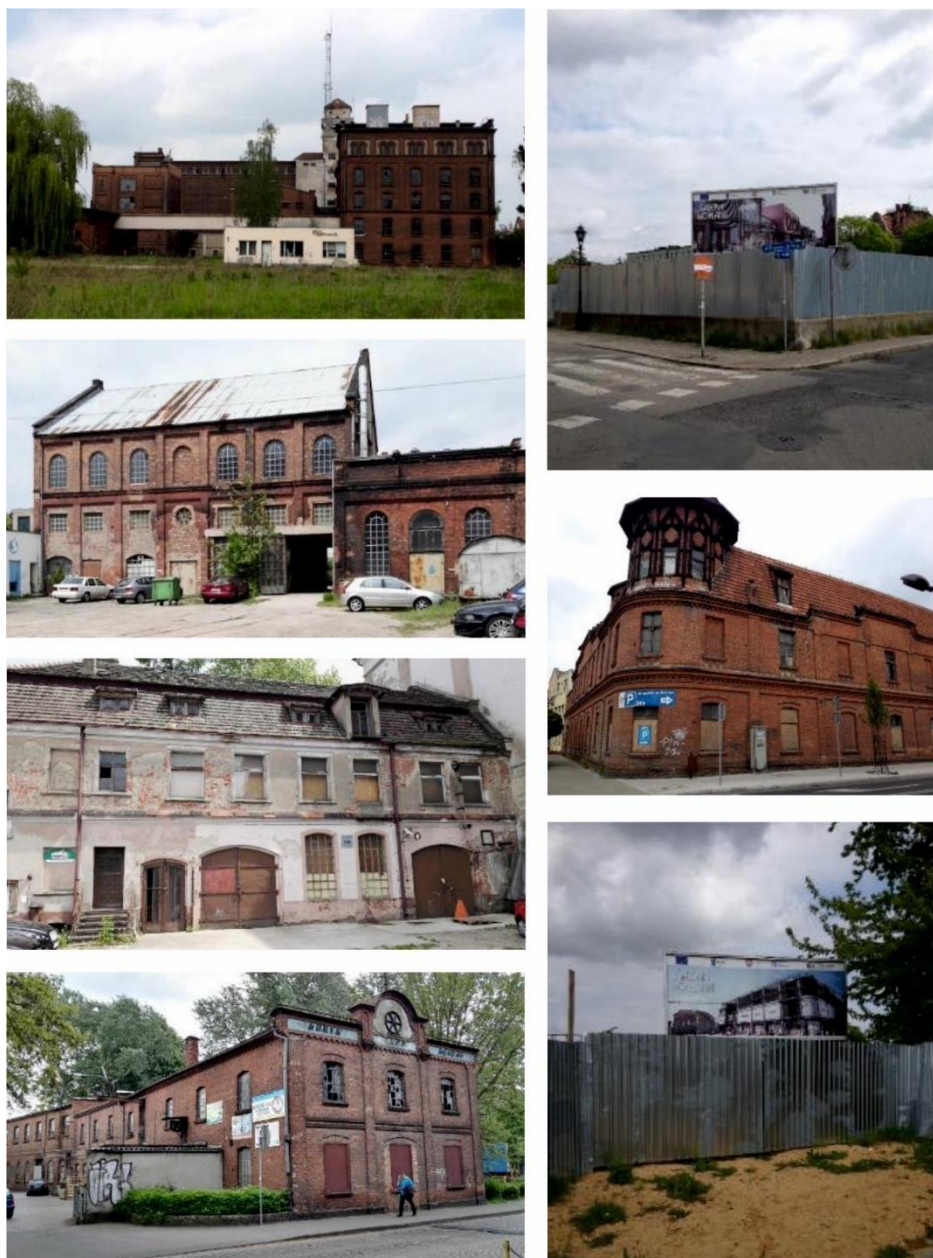
Obszar rewitalizacji obejmuje zarówno tereny dobrze zagospodarowane, dostosowane do współczesnych standardów i potrzeb, jak również przestrzenie o znacznym stopniu degradacji, gdzie występuje zdewastowana infrastruktura, zaniedbana zielen, brzydkie i niszczące obiekty małej architektury. Rozmowy z mieszkańcami potwierdzają też dużą wagę problemu niedostatecznej przestrzeni do spotkań, rekreacji i integracji w centrum miasta. W obszarze rewitalizacji znajdują się takie miejsca, które są odpowiedzią na zgłaszane zapotrzebowanie, ale wymagają dostosowania do współczesnych standardów otwartych i wielofunkcyjnych przestrzeni publicznych:

- 1) Stary Rynek jest jednym z najistotniejszych elementów historycznego układu urbanistycznego miasta Leszna, wraz z zabytkowym Ratuszem stanowi centrum kulturalne miasta. Odbywają się tu imprezy, z których korzystają nie tylko mieszkańcy, ale i turyści, co przekłada się na kondycję handlu, gastronomii oraz hoteli funkcjonujących na obszarze rewitalizacji. Infrastruktura płyty Rynku wraz z ulicami doprowadzającymi wymaga przebudowy, a elewacja Ratusza renowacji. Układ komunikacyjny pełen jest barier architektonicznych dla osób z niepełnosprawnościami. Brakuje elementów małej architektury i zieleni zachęcających do spędzania czasu na Rynku.
- 2) Plac Jana Metziga znajduje się w niewielkiej odległości od Rynku, jest placem z ogromnym potencjałem wymagającym gruntownej modernizacji i nowego zagospodarowania.
- 3) Nowy Rynek pełni dziś funkcje głównie targowe, jego infrastruktura jest od lat zaniedbana. Plac wymaga modernizacji w kierunku poprawy funkcjonalności, podniesienia jakości przestrzeni, wzmocnienia istniejącej i dodania nowych funkcji dla zwiększenia atrakcyjności w dni targowe, ale i poza nimi.
- 4) Park Heermanna stanowi największą przestrzeń zieloną w obszarze rewitalizacji, nie pełni jednak funkcji rekreacyjnej dla mieszkańców. W sąsiedztwie parku znajduje się siedziba Miejskiego Zakładu Zieleni, wymagająca gruntownej przebudowy z uwagi na zły stan techniczny budynków. Połączenie tych terenów i dodanie nowych funkcji zwiększyłoby otwartą przestrzeń nie tylko dla wypoczynku i relaksu, ale też edukacji i integracji międzypokoleniowej.
- 5) Park przy pl. Tadeusza Kościuszki położony jest w otoczeniu zabytkowych budynków w samym centrum miasta. Uznany za miejsce wypoczynku i wytchnienia, park jest nie tylko cennym obiektem przyrodniczym, ale i historycznym. Park wymaga modernizacji, nie jest ogrodzony, brakuje w jego otoczeniu obiektów gastronomicznych i szaleków. Mieszkańcy narzekają też na często dewastowane i zabrudzone przez ptaki ławki.
- 6) Park Leszczyńskich Satyryków znajduje się w sąsiedztwie Teatru Miejskiego. Otwarcie go na nowe funkcje wpłynie na ożywienie całego otoczenia.
- 7) Zielona i Bracka to naturalne zaplecze Rynku, przestrzeń potencjalnie atrakcyjna do zamieszkania, prowadzenia działalności gospodarczej i rekreacji. Niestety, od lat zaniedbana i zdegradowana infrastruktura techniczna stanowi wyzwanie dla uzyskania wysokich walorów estetycznych i funkcjonalnych ulic, przy jednoczesnym podniesieniu poziomu bezpieczeństwa, dla stworzenia przyjaznej przestrzeni dla wszystkich jej użytkowników i uczestników ruchu.
- 8) Aleje Juliusza Słowackiego usytuowane pomiędzy ulicami Mickiewicza i Narutowicza, służą dziś głównie jako ciąg komunikacji pieszej i rowerowej pomiędzy tymi dwiema ulicami. W ciągu Alei Juliusza Słowackiego znajdują się niewielkie fragmenty XVII-wiecznych ziemnych obwałowań. Niestety jest to miejsce dość niebezpieczne, szczególnie po zmroku ze względu na niedostateczne oświetlenie, nieuporządkowaną zielenią i śmieci.
- 9) Teren placu zabaw powstałego w 2007 r. u zbiegu ulic Średniej i Grodzkiej ufundowany przez Miejski Zakład Zieleni. Wymaga odnowy i wyposażenia. Zaniedbane tereny zielone przy skrzyżowaniu ulic Dąbrowskiego i Bohaterów Westerplatte, a także Dąbrowskiego i Prochownia.

Dostosowania do współczesnych standardów wymagają również budynki Urzędu Miasta Leszna, które znajdują się w obszarze rewitalizacji. Z siedmiu lokalizacji, sześć wymaga kompleksowego remontu i dodatkowo, znajdują się w znacznej odległości od siebie, co wpływa na poziom świadczonych usług względem mieszkańców.

Obszar rewitalizacji obejmuje także tereny i obiekty, które w wyniku procesów restrukturyzacyjnych przestały spełniać pierwotne funkcje. Należą do nich przede wszystkim obiekty poprzemysłowe, takie jak: Młyny, zakłady Goplany, fabryka octu, budynek dawnej Fabryki Pomp i inne. W rezultacie tereny o dużej potencjalnie wartości rynkowej, mogące dawać korzyści ekonomiczne właścicielom i miastu, pozostają niewykorzystane.

Zdjęcie 2. Tereny i obiekty poprzemysłowe.



Fot. Miasto Leszno

W zachodniej części obszaru rewitalizacji zlokalizowana jest linia kolejowa nr 271 (E-59) relacji Poznań – Wrocław. Są to tereny zamknięte, również takie, które przestały być wykorzystywane na cele infrastruktury kolejowej. W wyniku modernizacji linii E-59, którą realizuje PKP Polskie Linie Kolejowe³, nastąpi oddzielenie szlaku kolejowego od terenów komercyjnych, co daje możliwość ustalenia nowego przeznaczenia dla oddzielonych terenów i przyłączenia ich do miejskich struktur funkcjonalnych. Szacuje się, że nowe przeznaczenie zostanie ustalone dla terenów o powierzchni kilkudziesięciu hektarów. Obszar ten obejmuje również fragment nieczynnej linii nr 817 Leszno-Grzybowo, dla której uzyskano zgodę na likwidację zgodnie z decyzją Nr TK5w-4731-99/08 z dnia 26 listopada 2008 r. Powyższe tereny objęte są projektem Modelowej Rewitalizacji

Tory kolejowe i nieużytkowane obecnie tereny pokolejowe dzielą miasto na dwie niemal równe części, które na długości ponad 3,5 km połączone są tylko 1 przejściem pieszo-rowerowym oraz 1 wiaduktem. To powoduje, że mieszkańcy części zachodniej miasta mają utrudniony dostęp do usług oferowanych w

³ Modernizacja trasy E59 Wrocław – Poznań to jedna z największych inwestycji kolejowych w Polsce współfinansowanych z budżetu Unii Europejskiej w ramach POIiŚ 7.1-4 "Modernizacja linii kolejowej E 59 na odcinku Wrocław - Poznań. Podzielono ją na trzy etapy, końcowe prace trwają na dwóch Wrocław – Rawicz oraz Czempin – Poznań. Środkowy odcinek trasy Rawicz – Czempin został podzielony na dwa przetargi. Pierwszy – na modernizację 36 km z Leszna do Czempinia PKP PLK ogłosiła w lipcu 2015 r. Realny termin zakończenia całej trasy Wrocław – Poznań to 2020 r.

części wschodniej.

Zdjęcie 3. Tereny pokolejowe.



Fot. Miasto Leszno

Wniosek nr 8

Centralnie położone tereny pokolejowe są szansą na ożywienie gospodarcze, stanowią rezerwę terenu, która może przyczynić się do rozwiązania problemów nie tylko w sferze przestrzenno - funkcjonalnej, ale także społecznej (mieszkania socjalne i komunalne, infrastruktura społeczna)

W połączeniach międzydzielnicowych istotną rolę odgrywa sieć głównych ulic miasta wraz z przebiegami dróg krajowych i wojewódzkich. Istniejący układ uliczno-drogowy Leszna, mimo licznych remontów i modernizacji, jest nadal układem o wielu niedostatkach w zakresie funkcjonalności, parametrów, warunków ruchu, stanu technicznego nawierzchni ulic. W bardzo dobrym stanie technicznym znajduje się droga krajowa nr 5 (przebudowana w ramach POIiŚ 2007-2013) oraz droga wojewódzka nr 323 (przebudowana w ramach WRPO 2007-2013). Sieć drogową w mieście cechuje jednak duży stopień wyeksploatowania, a dodatkowo miernik obrazujący jakość dróg (odsetek długości ulic o nawierzchni utwardzonej) nadal jest niezadawalający. Mankamentem jest to, że wiele odcinków ulic przebiegających przez miasto ciągle jeszcze nie spełnia najwyższych parametrów technicznych. Niskie standardy sieci drogowej mają swoje odzwierciedlenie w stanie bezpieczeństwa na ulicach Leszna oraz negatywnym oddziaływaniu na otoczenie (emisja hałasu i zanieczyszczenie powietrza). Pod względem funkcjonalnym istniejący układ uliczno-drogowy charakteryzuje się brakiem w pełni wykształconych ciągów łączących podstawowe struktury zagospodarowania miasta oraz brakiem

segregacji różnych rodzajów ruchu. Rosnący ruch samochodowy (również ciężarowy), doprowadza do wyczerpywania się przepustowości w godzinach szczytu na podstawowym układzie ulicznym miasta Leszno oraz na wielu odcinkach i skrzyżowaniach w centralnej części miasta.

Zdecydowana większość ulic i chodników pokryta jest brukiem, płytami betonowymi lub/i asfaltem z ubytkami.

Zdjęcie 4. Nawierzchnie ulic i ciągów pieszych.



Fot. Miasto Leszno

W tym stanie ciągi komunikacyjne są nie tylko nieestetyczne, ale zagrażają bezpieczeństwu ich użytkowników. Problem ten dotyczy również reprezentacyjnych ulic Starego Miasta, stanowiących ciągi handlowo-usługowe, które w wielu miejscach dodatkowo zastawione są zaparkowanymi samochodami - w obszarze rewitalizacji brakuje dobrze zorganizowanych parkingów buforowych. W ciągach niektórych ulic znajdują się niebezpieczne przejścia dla pieszych (np. skrzyżowanie ulicy Słowiańskiej z Al. Zygmunta Krasińskiego, skrzyżowanie ul. Fabrycznej z ul. Śniadeckich, Wilkońskiego i Magazynową, skrzyżowanie Al. Zygmunta Krasińskiego z Różaną i Marcinkowskiego). Zauważalnym problemem jest zgłoszony przez Polski Związek Niewidomych problem bezpiecznych przejść przez jezdnie dla osób niewidomych i słabowidzących. W Lesznie przejścia dla pieszych z sygnalizacją świetlną nie mają sygnalizacji dźwiękowej informującej osoby niewidome o możliwości przejścia na drugą stronę jezdni. Natomiast elementem ułatwiającym bezpieczne przejście przez jezdnię bez sygnalizacji świetlnej są specjalne progi z płyt pokrytych guzowatymi wypustkami w jaskrawym kolorze, które informują o zbliżaniu się do przejścia.

Wniosek nr 9

Ruch miejski napotyka na szereg utrudnień, związanych ze zbyt małą przepustowością skrzyżowań, wąskimi uliczkami w centrum miasta i progami zwalniającymi na całych ciągach ulic. Dalsza degradacja nawierzchni ulic i chodników będzie prowadzić do utraty funkcji handlowych i usługowych centrum miasta, co przełoży się na degradację gospodarczą centrum.

Problemy w sferze przestrzenno – funkcjonalnej mają odzwierciedlenie w sferze środowiskowej. Na

ulicach w mieście każdego roku zwiększa się ruch pojazdów oraz liczba ich użytkowników. W ostatniej dekadzie nastąpił na drogach znaczny wzrost ruchu tranzytowego i lokalnego (związanego m.in. ze znacznym wzrostem liczby pojazdów samochodowych). Zatłoczenie dróg jest wynikiem m.in. intensywnego rozwoju motoryzacji, sprzyjającego popularyzacji samochodu jako środka codziennej komunikacji. Wzrastająca liczba samochodów, w połączeniu ze złym stanem technicznymi dróg oraz niską funkcjonalnością układu komunikacyjnego przekłada się na radykalne obniżenie bezpieczeństwa na drogach, znaczne wydłużenie czasu przejazdu między punktami, a także zły stan środowiska naturalnego. Jakość powietrza kształtowana jest nie tylko przez czynniki związane z omówionym powyżej układem komunikacyjnym, ale również przez intensywną i zwartą zabudowę usługowo – mieszkalną, związaną z emisją zanieczyszczeń z systemów grzewczych (lokalne kotłownie, indywidualne paleniska). Stan wód powierzchniowych i podziemnych oraz gospodarka odpadami to pozostałe elementy wpływające na środowisko naturalne. Miasto, w tym obszar rewitalizacji, zlokalizowane jest w obrębie jednolitych części wód podziemnych JCWPd Nr 74, zagrożonego nieosiągnięciem dobrego stanu wód. Wyniki monitoringu jakości wód podziemnych z 2016 r. prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny w Warszawie na zlecenie Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska⁴ pokazują, że jakość wód w Lesznie (otwór nr 1962) mieściła się w granicach IV klasy (wody niezadowolającej jakości). W granicach obszaru rewitalizacji nie występują wody powierzchniowe, poza jednym sztucznym zbiornikiem wodnym w parku przy Placu Tadeusza Kościuszki.

1.2.1.3. Sfera techniczna

Prawie 80% budynków mieszkalnych w obszarze rewitalizacji powstało przed 1980 rokiem. Większość dotyczy zasobów miejskich, które wymagają dużych nakładów finansowych na remonty i modernizacje. Dotyczy to około tysiąca mieszkań komunalnych i socjalnych, zamieszkałych przez 2,7 tys. osób oraz około 750 lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkańczych będących w zarządzie MZBK w Lesznie, w których mieszka 1,8 tys. osób. Duża ich część pochodzi sprzed 1945 r.

Zdjęcie 5. Budynki mieszkalne w obszarze rewitalizacji.

⁴ <http://poznan.wios.gov.pl/monitoring-srodowiska/Monitoring%20wod%20podziemnych/Wody%20podziemne%202016.pdf>



Fot. Miasto Leszno

Potrzeby mieszkalnictwa komunalnego, chronionego i socjalnego przekraczają możliwości podaży Miasta. Poprzez sprzedaż najemcom, rozbiórki i zbywanie zdekapitalizowanych budynków stale zmniejsza się zasób mieszkań komunalnych. Tylko 6% mieszkańców w Lesznie stanowi własność Miasta, a w dalszych 6% Miasto posiada udziały (są to m.in. budynki wspólnot mieszkaniowych). Obecnie na mieszkania oczekuje 320 osób/rodzin. Średni czas oczekiwania na lokal socjalny to 4-5 lat, na komunalny - 3 lata.

Problem złego stanu technicznego dotyczy również zasobów mieszkaniowych pozamiejskich wspólnot. Jak zgłaszają ich zarządcy, na podstawie uwag zebranych w protokołach z przeglądów technicznych, w obszarze rewitalizacji znajduje się wiele budynków wymagających prac remontowych, w tym termomodernizacyjnych.

Na uwagę zasługuje również otoczenie budynków mieszkalnych – podwórka, place itp. Przestrzenie te, zarówno miejskie, jak i prywatne, często są zaniedbane i nie sprzyjają integracji mieszkańców.

Stosunkowo dużym problemem Miasta Leszna jest nagromadzenie wyrobów azbestowych. Zgodnie z informacjami zawartymi w Programie usuwania azbestu dla Miasta Leszna na lata 2015 – 2032, od roku 2005 usunięto łącznie prawie 183 tony takich wyrobów. Stanowi to ponad 23% całego dotychczas zinventaryzowanego azbestu. Aktualnie, na terenie Leszna znajduje się około 600 ton wyrobów zawierających azbest, z czego Przyjmując powierzchnię miasta wynoszącą około 32 km², szacuje się, że nagromadzenie azbestu wynosi obecnie niecałe 19 ton azbestu na 1 km². Największe nagromadzenie występuje w budynkach Wojewódzkiego Szpitala Zespołowego.



Fot. Miasto Leszno

Wniosek nr 10

Budynki mieszkalne w obszarze rewitalizacji, zarówno miejskie, jak i prywatne są w złym stanie technicznym i wymagają dużych nakładów finansowych na remonty i modernizacje, aby zapewnić podstawowe potrzeby ich lokatorów.

1.2.1.4. Sfera gospodarcza

Wśród podmiotów gospodarczych największą grupę (73% jednostek prawnych wpisywanych do rejestru REGON) stanowią osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Na obszarze rewitalizacji wg danych CEDIG w 2015r. działało prawie 1,5 tys. tego typu podmiotów gospodarczych. Analiza liczby podmiotów gospodarczych według wielkości wskazuje, że 94% firm to mikroprzedsiębiorstwa, zatrudniające do 9 pracowników, małe przedsiębiorstwa zatrudniające od 10 do 49 osób stanowią około 4%. Prawie 27% przedsiębiorstw działa w sekcji G - Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle, 12% w sekcji F – Budownictwo i 11% w sekcji M - Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna.

Do największych pracodawców funkcjonujących na obszarze rewitalizacji należą m.in.: Leszczyńska Fabryka Pomp sp. z o.o. (620 pracowników⁵ - ul. Fabryczna), LOB S.A. (460 pracowników - ul.

⁵ Dane z opisu na stronie internetowej www.lfp.com.pl (odczyt 08.03.2017)

Magazynowa), Urząd Miasta Leszna (296 pracowników - ul. Kazimierza Karasia) oraz Leszczyńskie Centrum Medyczne VENTRICULUS (Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, 188 pracowników⁶ - ul. Słowiańska).

Potencjalnymi pracodawcami są przede wszystkim osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, zatrudniające do 9 pracowników, działające w zakresie drobnych usług i handlu, wytwórstwa i budownictwa (firmy rodzinne).

Pomimo ogromnego potencjału gospodarczego w obszarze rewitalizacji, obserwuje się słabą kondycję lokalnych przedsiębiorstw. W pustych lokalach nie powstają nowe funkcje, oprócz handlu i gastronomii nie ma pomysłu na inne zagospodarowanie wolnej powierzchni. Rynek nie reaguje dużym zainteresowaniem. Na głównym deptaku miasta – ul. Słowiańskiej, strumienie ludzi przechodzących tamtędy z jednej części miasta do drugiej, z dużych osiedli mieszkaniowych w kierunku dworca PKP, czy do szkół, nie zatrzymują się przy sklepach ze zróżnicowanym asortymentem. Z centrum zniknęło wiele sklepów, np. tradycyjnych „warzywniaków” jest tylko kilka w całej centralnej dzielnicy. Z kolei zakłady rzemieślnicze, oprócz zegarmistrzów, fotografów czy jubilerów albo w większości zanikły albo pochowały się w oficynach. Stąd mieszkańcy coraz rzadziej wybierają centrum miasta jako cel swoich zakupów.

Wniosek nr 10

Na obszarze rewitalizacji przeważają mikro- i małe przedsiębiorstwa, w dużej części zajmujące się działalnością handlową i drobnymi usługami. Ich kondycja słabnie, co objawia się przenoszeniem lub rezygnacją z działalności.

1.2.1.4.1. Wolne lokale komercyjne - zniechęceni właściciele

Jednym z widocznych efektów występujących w obszarze rewitalizacji problemów w sferze gospodarczej są puste lokale użytkowe (handlowe i biurowe). Sporo informacji o przyczynach tej sytuacji oraz stanie pustych lokali Wydział Promocji i Rozwoju Urzędu Miasta Leszna zdobył podczas przeprowadzonych we wrześniu 2016 r. badań ankietowych i bezpośrednich wizyt w niektórych lokalach. Według właścicieli lokali, zmniejsza się liczba klientów w centrum miasta, a przez to i przedsiębiorców chcących prowadzić tutaj działalność, gdyż konsumenci zostali „przejęci” przez centra handlowe, (ale wszyscy zauważają pozytywny wpływ pojawiających się nowych wydarzeń typu Rynki Śniadaniowe), brakuje dogodnych miejsc parkingowych, pojawia się „syndrom bocznych uliczek” (np. ul. Tylnia czy Średnia) na które przechodnie nie zaglądają. Zdaniem właścicieli nieruchomości klientów przyciągają odnowione zadbane ulice (casus ul. Chrobrego), gorzej natomiast się czują w miejscach, gdzie sami mieszkańcy nie dbają o otoczenie. Obserwuje się znaczną przewagę działalności nastawionej na konsumenta, dużo mniej na klienta biznesowego (nie licząc działalności bankowej).

W centrum proces opuszczania lokali postępuje dość szybko. O ile we wrześniu 2016 r. w najbliższych okolicach Rynku było ok. 40 pustych lokali (w tym tylko 4 komunalne), to w grudniu i styczniu 2017 r. przybyło kolejne 10. Procentowo najmniej wolnych lokali jest z kategorii najmniejszych, do 15 m². W pozostałych kategoriach rozkład pustych lokali jest równomierny. Najwięcej lokali stoi pustych od mniej więcej dwóch lat, kilka lokali czeka na najemców niecałe pół roku, z kolei dwa lokale nie są źródłem przychodu już od ponad 4 lat. Dla kilku nowych lokali właściciel nie może znaleźć pierwszego najemcy dłużej niż dziewięć miesięcy. Są też lokale, w których nie przyjmuje się na dłużej żadna działalność, niezależnie od jej charakteru. W nieco szerszym obszarze, położonym w najbliższym sąsiedztwie Rynku, ograniczonym ulicami: al. Jana Pawła II, Królowej Jadwigi, Niepodległości, Krasińskiego znajduje się około 100 wolnych lokali użytkowych.

⁶ Dane na podstawie listy 100 największych przedsiębiorców regionu leszczyńskiego za 2016 rok.

Zdjęcie 6. Puste lokale użytkowe



Fot. Miasto Leszno.

Zdecydowana większość właścicieli ocenia stan swoich lokali jako dobry, wymagający jedynie odświeżenia. Lokale różnią się udostępnianymi mediami, ogrzewaniem (w większości wymieniane na gazowe), lub udostępnianym zapleczem socjalnym. Spodziewana wysokość czynszu za 1m rośnie wraz ze standardem lokalu i/lub malejącą powierzchnią lokalu. Najniższa kwota, jaką oczekuje właściciel za lokal to 11 zł brutto za m², sporo ofert zamyka się w kwocie do 20 zł, najwyższe zgłoszone oczekiwanie wynagrodzenie za lokal wynosi 70 zł brutto za 1 m². Z wyliczenia właścicieli wynika, że w lokalu średniej wielkości w dobrym stanie (poprzednim najemcą był bank), stawka 22 zł za m². to minimalna opłata, która wystarcza na pokrycie bieżących kosztów eksploatacyjnych. Aby zapewnić systematyczną modernizację lokali i całej kamienicy (łącznie dwa lokale komercyjne) czynsz powinien wynosić 47 zł/m². Niskimi stawkami, za które są niejako zmuszeni wynajmować swoje lokale, usprawiedliwiają właściciele brak remontów i inwestycji w obrębie budynków. Wspominają czasy sprzed 15-20 lat, kiedy na głównej ulicy handlowej Leszna (Słowiańska) stawka czynszu przekraczała w niektórych lokalach 200 zł/ m²a średnia oscylowała około 100 zł/ m².

Właściciele w przeważającej większości oceniają zainteresowanie potencjalnych klientów jako niewielkie, niewystarczające. Właściciele, których lokale są dłużej puste, ograniczają aktywność w poszukiwaniu klientów. Często jedyną "zachętą" do zainteresowania lokalem jest informacja na kartce przyklejonej w witrynie ukazującej dawno nie sprzątane wnętrze. Nie poszukują alternatywnych form wynajmu (np. krótkoterminowy), możliwości łączenia czy dzielenia lokali, podnajmu. Właściciele nie dostrzegają większego zainteresowania lokalami po wstawieniu oferty do biur pośrednictwa. Wybór dodatkowych form promocji nie wpływa, ich zdaniem, na zwiększenie zainteresowania. Jeśli reklamują swoje oferty, umieszczają je na portalach olx.pl, dom.elka.pl, otodom.pl. Podejmują współpracę z każdym najemcą, który się zgłosi, niezależnie od branży. Stąd na niektórych ulicach występują skupiska lombardów, salonów gier, sklepów z używaną odzieżą oraz z asortymentem „wszystko za 5 zł”. Występuje duże nagromadzenie placówek bankowych, aptek, „chwilówek” i pośrednictwa kredytowego – wręcz „modelowy” zestaw usług charakterystycznych dla obszarów zdegradowanych.

Właściciele oczekują raczej lokowania u siebie działalności handlowej nie różnicują spodziewanej działalności na przykład na usługową, artystyczną czy rekreacyjną. Brakuje lokali piętrowych.



Fot. Miasto Leszno

Wniosek nr 11

Przybywa pustych lokali użytkowych w centrum, co ma związek z rezygnacją z prowadzenia działalności gospodarczej. Właściciele pustych lokali wykazują niską przedsiębiorczość w poszukiwaniu nowych najemców i małą elastyczność w zakresie warunków najmu.

1.2.1.4.2. Oczekiwania najemców

Najemcy, lub potencjalni najemcy potwierdzają, że szukają przede wszystkim lokali w budynkach zadbanej. Oczekują, w związku z dużą podażą lokali i sporym ryzykiem prowadzenia działalności na Starówce, elastycznego podejścia, regulowanych stawek czynszowych związanych z sezonowością, większego zainteresowania właścicieli stanem lokali. W kilku rozmowach padło wręcz stwierdzenie, że nie chcą angażować sporych środków w adaptację lokali, gdy właściciel przedstawia w umowie krótki okres najmu, nie pozwalający na bezpieczne rozkręcenie działalności i zwrot poniesionych nakładów. Powstaje niebezpieczeństwo, że po krótkim „okresie próbnym” przyjdzie nowy najemca, który zaproponuje trochę wyższy czynsz i przejmie lokal. Oczekiwania najemców potwierdza rzeczywistość –

właściciele zadbanej kamienic, podchodzący elastycznie do najemców szybciej zapełniają powierzchnię, nawet mimo deklarowanych wyższych stawek czynszu, odbiegających mocno od średniej.

1.2.1.4.3. Okiem pośredników

Pośrednicy nieruchomości z kolei wskazują na niedopasowanie oferty lokali do potrzeb. Ich klienci w ostatnim czasie najczęściej szukali lokalu w dobrej lokalizacji, z parkingiem, o powierzchni między 10 a 30 mkw. z przeznaczeniem na małe biuro, z dostępem do zaplecza socjalnego (sanitariat i aneks kuchenny). Mniejsze zapotrzebowanie jest na obiekty handlowe (o średniej wielkości 60 mkw.). Mała jest szansa na pozyskanie sieciowych marek, poszukujących zadbanej powierzchni powyżej 100 m². Pośrednicy wskazują, że przy wyborze lokalu na Biuro, Starówka nie wytrzymuje konkurencji z lokalami poza centrum w lepszym standardzie, z dostępem do parkingu, w cenie o połowę niższej.

1.2.1.4.4. Lokale, w których obecnie prowadzony jest biznes

Znaczna część najemców lokali, a także właścicieli, którzy w swojej własności prowadzą biznes (najczęściej handel) obawia się o swój los, notując ciągły spadek obrotów. Działalność gospodarcza jest prowadzona na skraju progu rentowności. Wraz z każdym pustoszejącym lokalem spada zainteresowanie pozostałymi, brakuje pretekstów do odwiedzania kolejnych ulic. Przykładem jest ulica Leszczyńskich, gdzie na 60 lokali, ¼ jest pusta (stan na marzec 2017). Zanika na niej ruch pieszy, idą nią głównie osoby wychodzące z pobliskiego kościoła, parkujące na niej samochody, korzystający z Galerii MBWA, jadłodajni i lokalu prowadzonego przez stowarzyszenia.

Słabą kondycję można wnioskować zarówno ze słów osób prowadzących działalność jak i obserwacji stanu lokali. W części występuje wyposażenie i reklama zewnętrzna w niskim standardzie, obserwowany jest brak inwestowania w rozwój biznesu. Część lokalu bywa wręcz odgradzana i wyłączana przez oszczędność kosztów oświetlenia i ogrzewania. Po zmroku witryny sklepów, reklamujących asortyment są w dużej części również nieoświetlone, nie przyciągając wzroku przechodniów. Sklepy skracają godziny otwarcia, część osób wracających z pracy np. o godz. 17.00 nie ma możliwości zrobienia zakupów.

Maleje znaczenie zrzeszeń kupieckich i rzemieślniczych. Istniejące stowarzyszenie LSH Starówka traci członków. Mimo to podejmuje próby wspólnych działań, które jednak w ocenie kupujących nie są w stanie skutecznie konkurować z galerią handlową czy e-handlem. Organizowanie akcji rabatowej z symbolicznym rabatem -5% czy prowadzona tylko sporadycznie aktywność w mediach społecznościowych, rzadko aktualizowana strona internetowa nie są w stanie przyciągnąć klientów.

Wyraźnie brakuje mechanizmu porozumiewania się i współpracy przedsiębiorców i właścicieli nieruchomości. Nie ma – przez analogię do zorganizowanej galerii handlowej – planowania przestrzennego rozkładu aktywności, komplementarności działalności i wykorzystania efektu synergii, czy katalogu dobrych praktyk. Brakuje również myślenia w stronę rozwoju rynku i kształtowania popytu, edukowania konsumentów i wykształcania dobrych nawyków. Można to zaobserwować chociażby na przykładzie rynku gastronomicznego, właściciele niektórych restauracji współpracują ze zrzeszeniami restauratorów z Poznania, zamiast wspólnie organizować się i budować rynek – w Lesznie nie ma tak bogatej oferty gastronomicznej, żeby restauracje stanowiły dla siebie konkurencję i zagrożenie. Niedługo może wystąpić również dość znaczny problem związany z sukcesją w firmach. Duża część biznesów prowadzonych w lokalach w centrum to firmy rodzinne, często – szczególnie w przypadku tradycyjnych zakładów rzemieślniczych – budowanych wielopokoleniowo. Zachodzi pytanie, czy w obliczu problemów z rentownością, kolejne pokolenia będą zainteresowane dalszym prowadzeniem rodzinnych firm o danym profilu, czy nowe działania „wejdą” do centrum w miejsce poprzednich.

Brakuje przedsiębiorców wchodzących do lokali w centrum ze zróżnicowaną ofertą, zdolną przyciągnąć nowe grupy klientów.

1.2.1.4.5. Pochodne szerszych problemów

Przedsiębiorczość mieszkańców Leszna owocuje wieloma ciekawymi i dobrze sprzedającymi się produktami i usługami. Od produktów kojarzących się „od zawsze” z tym miastem – zamki LOB czy pompy, do produktów firm „młodszych”, takich jak producent odzieży Lou, kapeluszy i fascynatorów Oktopus, chust do noszenia dzieci czy mebli z palet. Spora część tych produktów (czy usług np. z branży kreatywnej) jest adresowana do klientów poza Leszmem, bądź też jest sprzedawana w internecie, nie wymaga prowadzenia stacjonarnego punktu sprzedaży. Stąd też brak zainteresowania lokalnych producentów wynajmem lokali w centrum. Firmy też dotąd nie postrzegały centrum miasta jako atrakcyjnego miejsca promocji swoich produktów wśród mieszkańców, na przykład z wykorzystaniem witryn. W rezultacie dobre produkty i usługi, cenione i rozpoznawane poza Leszmem są przez potencjalnych nabywców na miejscu omijane i nie kojarzą się z lokalnymi firmami. Brak jest nawyków konsumenckich promujących poprzez zakupy wybór lokalnych producentów, producenci również – nisko szacując potencjał lokalnego rynku – nie koncentrują tutaj akcji promocyjnych, podkreślających lokalność.

Można zauważyć kierunki zakupowe mieszkańców Leszna i powiatu – w weekendy samochody z miejską rejestracją „PL” widoczne są na parkingach centrów handlowych w Poznaniu i Wrocławiu, samochody z powiatu „PLE” oraz z sąsiednich powiatów, parkują w Lesznie, ale pod galerią na peryferiach miasta.

Przedsiębiorcy, nie tylko z obszaru rewitalizacji, sygnalizują problem z pracownikami. Na obszarze rewitalizacji problem ten widać szczególnie w gastronomii i handlu. Brak wiary w pozyskanie i zatrzymanie wartościowych pracowników jest jednym z hamulców rozwoju nowych firm. Podobnie jak dostęp do kapitału czy informacji, skąd kapitał na rozwój innowacyjnych produktów czy usług można pozyskać. Mimo dość komfortowego położenia między Poznaniem a Wrocławiem – dwoma silnymi ośrodkami „startupowymi”, mało osób korzysta z ich doświadczeń i nie przenosi dobrych praktyk z zakresu choćby tworzenia proinnowacyjnego środowiska. To „zamknięcie się w Lesznie” podkreślane jest nie tylko w tym przypadku.

Wyniki ankiety internetowej, przeprowadzonej przez Wydział Promocji i Rozwoju Urzędu Miasta Leszna wśród mieszkańców Leszna wskazują, że istnieje zapotrzebowanie w mieście na strefę kreatywnej pracy, wnoszącej „nową energię” do zdegradowanego centrum miasta. Są już zresztą widoczne „ogniska” i dobre przykłady, w postaci nowych punktów gastronomicznych czy autorskich salonów odzieży dla innych grup klientów, np. młodzieży, które jednak nie są dostatecznie nagłaśniane, przysłonięte przez przykłady negatywne.

Wniosek nr 13

Problemy, które sygnalizują przedsiębiorcy z całego miasta, nasilają się na obszarze Starówki. Lokalni przedsiębiorcy spoza obszaru nie traktują centrum jako atrakcyjnej przestrzeni do zaistnienia i promocji.

1.2.2. Analiza lokalnych potencjałów

Analiza lokalnych potencjałów występujących na terenie obszaru rewitalizacji stanowi, w myśl ustawy, niezbędny element pogłębionej diagnozy zjawisk problemowych. Lokalne potencjały to zasoby, które można i trzeba wykorzystać w celu zapobiegania powstawaniu negatywnych zjawisk lub ich eliminacji, to szanse i możliwości zlokalizowane na obszarze, które mogą wspierać proces rewitalizacji.

Lokalne potencjały obszaru rewitalizacji miasta Leszna podzielono ze względu na sfery występowania, na społeczne, gospodarcze, przestrzenno-funkcjonalne i środowiskowe oraz techniczne.

1.2.2.1. Potencjały w sferze społecznej

1.2.2.1.1. Potencjał demograficzny

Analizując strukturę wiekową ludności, obszar rewitalizacji charakteryzują nieznacznie korzystniejsze wskaźniki od średniej dla całego miasta. Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym, czyli wieku w którym ludność nie osiągnęła jeszcze zdolności do pracy, tj. grupa wieku 0 - 17 lat wynosiła na koniec 2015 r. 2475 osób. Udział procentowy osób w wieku przedprodukcyjnym prezentuje poniższa tabela.

Tabela 6. Udział % osób w wieku przedprodukcyjnym oraz odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej licznie ludności.

Nr	Obszar	Udział % osób w wieku przed-produkcyjnym
0	Śródmieście i Podwale	18,9
10	Część Nowego Miasta i Leszczyńska	17,6
Średnia dla miasta		18,3

Źródło: *Diagnoza wyznaczająca miejskie obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji w Lesznie.*

Analiza struktury wiekowej i zwiększony udział dzieci i młodzieży w populacji obszaru rewitalizacji (szczególnie w Śródmieściu i Podwalu) pozwala dostrzec potencjał dla procesu rewitalizacji. Wszelkie działania w sferze społecznej, mające na celu przerwanie zamkniętego cyklu ubóstwa, działania edukacyjne, animacyjne, kulturalne, sportowe, wszystkie tak ważne z punktu widzenia rewitalizacji, mają szanse powodzenia, kiedy skierujemy je do najmłodszych.

1.2.2.1.2. Potencjał aktywności obywatelskiej i kapitał społeczny

Dostępne dane wskazują, że w Lesznie istnieje szereg grup i organizacji, które działają, komunikują się, sygnalizują miastu swoje potrzeby i są aktywne w dążeniach do ich zaspokojenia. Z ich inicjatywy dochodzi do zmian i inwestycji. Szacuje się, że w Lesznie jest zarejestrowanych 269 organizacji pozarządowych, w tym 38 ma status OPP. W internetowej Bazie NGO prowadzonej przez Urząd Miasta Leszna do której wpis jest dobrowolny, na koniec 2016 roku było 198 podmiotów.

Przeprowadzone dotąd działania rewitalizacyjne i aktywizacyjne spotkały się z dobrym odbiorem mieszkańców. Zarówno Rynki Śniadaniowe, Kino ze smakiem i konkursy związane z programem rewitalizacji, Budżet obywatelski, Inicjatywa Lokalna, inicjatywa Aktywne Obywatelskie Leszno itp. wskazują na rosnącą gotowość do społecznej samoorganizacji.

Ważne dane, dotyczące zasobów dostępnych dla aktywności społecznej, obywatelskiej i partycypacji w Lesznie, zostały zawarte w dokumentach podsumowujących współdziałanie samorządu miasta i organizacji pozarządowych. Chodzi tu o „Sprawozdanie z realizacji Roczno programu współpracy organów samorządowych miasta Leszna z organizacjami pozarządowymi oraz z innymi podmiotami działającymi w sferze pożytku publicznego za rok 2015”.

Wynikające z niego wnioski to:

- dzięki długoletniej współpracy organizacje pozarządowe stały się dla miasta partnerem w realizacji zadań publicznych, w których uzyskano pozytywne efekty zarówno w zakresie pomocy społecznej, przeciwdziałania uzależnieniom czy upowszechniania kultury i sportu,
- rośnie liczba inicjatyw realizowanych przez organizacje pozarządowe z samorządem i innymi organizacjami lub instytucjami,
- wiele spośród zadań – często cyklicznych, ma zasięg międzynarodowy czy ogólnopolski i na trwałe wpisanych jest w kalendarz prestiżowych imprez, doskonale promują one Leszno jako miasto kultury i sportu, otwarte dla realizacji niekonwencjonalnych pomysłów; aktywnie we współpracę

włączają się organizacje skupiające osoby niepełnosprawne i starsze, takie przedsięwzięcia zapobiegają wykluczeniu społecznemu tych grup, oferując ciekawe możliwości spędzenia wolnego czasu, integrując społeczność miasta,

- zawarte w opisywanym Sprawozdaniu informacje wskazują, że partnerskie relacje miasta Leszno i organizacji pozarządowych mogą stanowić cenny zasób dla planowanego procesu rewitalizacji.

Waga tego zasobu jest szczególnie wysoka ze względu na fakt, że zwykle podczas takiej współpracy dochodzi do tworzenia powiązań, struktury i kanałów komunikacyjnych fundamentalnych z perspektywy celów rewitalizacji i budowania partycypacji.

1.2.2.1.3. Kapitał kulturowy i wielość instytucji kultury zlokalizowanych na obszarze

W obszarze rewitalizacji zlokalizowane są najważniejsze instytucje kultury w mieście. Choć stanowią duży potencjał obszaru i dotychczas pełniły ważne funkcje dla mieszkańców, kluczowe jest podjęcie działań, w tym inwestycyjnych, które podniosą poziom świadczenia usług, rozszerzą ofertę oraz zwiększą dostępność dla mieszkańców do instytucji kultury. Instytucje kultury mogą być nośnikiem działań animacyjnych w zakresie edukacji kulturalnej, mogą przyczyniać się także do integracji i ożywienia społecznego.

Władze miasta mając świadomość, jak istotne dla procesu rewitalizacji jest wykorzystanie potencjału kulturowego, zaprosiło do współpracy i szerszej dyskusji przedstawicieli instytucji kultury oraz animatorów, artystów, pasjonatów kultury. W okresie od listopada do stycznia 2016 r. odbyło się kilka spotkań, których efektem jest zgłoszenie kilku przedsięwzięć rewitalizacyjnych oraz współudział w tworzeniu programu partycypacji społecznej w procesie rewitalizacji. Podczas spotkań zwracano uwagę na to, jak ważne jest prowadzenie działalności kulturalnej w naturalnym środowisku życia mieszkańców obszaru rewitalizacji, a także animacja i edukacja kulturalna.

Zdjęcie 7. Leszczyńskie instytucje kultury.



Fot. Miasto Leszno

Poniżej po krótkce przedstawiono najważniejsze instytucje kultury na obszarze rewitalizacji oraz wskazano na potrzeby niezbędne do realizacji celów i kierunków działań rewitalizacyjnych:

- **Miejska Biblioteka Publiczna im. Stanisława Grochowiaka**, której podstawowym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb czytelniczych i informacyjnych mieszkańców miasta Leszna i powiatu leszczyńskiego (MBP pełni funkcję biblioteki powiatowej) oraz upowszechnianie wiedzy, nauki i kultury. Biblioteka organizuje wiele różnorodnych form popularyzujących szeroko rozumianą kulturę, zwłaszcza książkę i czytelnictwo. W 2015 r. w zorganizowanych przez MBP 749 imprezach uczestniczyło 28462 osoby.

Powierzchnia zajmowana przez bibliotekę w budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 3 jest niewystarczająca, co powoduje, że placówka ta nie wykorzystuje w pełni potencjału i nie świadczy wszystkich usług oferowanych użytkownikom w innych, porównywalnych obiektach bibliotecznych. Wskazano nową lokalizację dla Biblioteki – jest to zabytkowy, nieużytkowany obecnie budynek, do niedawna mieszczący Zespół Szkół Ochrony Środowiska. Działalność prowadzona przez Bibliotekę mogłaby wykorzystać potencjał Placu Jana Metziga, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie.
- **Miejski Ośrodek Kultury**, posiada 3 obiekty, w tym 2 na obszarze rewitalizacji: budynek przy ul. Bolesława Chrobrego 3 z salą widowiskową na 400 miejsc i budynek przy ul. Narutowicza 6 – klub „OBOK” z salą widowiskową na 40 miejsc. W obiektach MOK działają sekcje i koła zainteresowań oraz zespołów Artystycznego Ruchu Amatorskiego MOK, Klub Seniora i Klub Filatelistów. Podstawowym założeniem działalności MOK jest tworzenie warunków dla rozwoju wszelkich form aktywności kulturalnej mieszkańców miasta Leszna, w tym: organizowanie różnego rodzaju imprez artystycznych, upowszechniających różnorodne dziedziny kultury i sztuki (koncerty, spektakle, wystawy, konkursy, turnieje, festiwale, przeglądy o zasięgu lokalnym, regionalnym, ogólnopolskim i międzynarodowym), prowadzenie sekcji i klubów zainteresowań oraz zespołów artystycznych, koordynację działań kulturalnych na terenie miasta, promocję i rozwój amatorskiego ruchu artystycznego itp. Po przeniesieniu Miejskiej Biblioteki Publicznej do nowej siedziby, budynek przy ul. Bolesława Chrobrego 3, naturalnie zasili zasoby przestrzenne niezbędne do prowadzenia szerokiego zakresu działalności MOK.
- **Miejskie Biuro Wystaw Artystycznych**, przy ul. Leszczyńskich 5, działa w zakresie promocji, prezentacji, popularyzacji i upowszechniania sztuki współczesnej oraz edukacji kulturalnej. W 2015 r. z różnych form działalności oświatowej skorzystało 6618 osób, a także odnotowano 4983 osób zwiedzających wystawy. Działalność edukacyjna skierowana jest zarówno do dzieci i młodzieży szkolnej, jak i do dorosłych (wykłady, pokazy filmowe, spotkania z artystami). Od kilkunastu lat Galeria MBWA organizuje Młodzieżowe Spotkania ze Sztuką: wystawy, pokazy filmowe, prezentacje młodzieży uczestniczącej w zajęciach z rysunku. Obecna siedziba nie zaspokaja potrzeb lokalowych (także przestrzennych w zakresie prowadzenia działalności plenerowej) MBWA w Lesznie. Daleki od optymalnego stan budynku oraz obecna zabudowa podwórza wymagają szczególnej uwagi w kontekście planowanej rewitalizacji Starego Miasta. Obecnie zainicjowane i prowadzone prace rewitalizacyjne, mogą stać się doskonałą okolicznością do nowego zdefiniowania przyszłości całego budynku wraz z jego podwórzem poprzez przeznaczenie go na działalność MBWA. Pozwoliłoby to na włączenie leszczyńskiej instytucji kultury w kompleksowe działania rewitalizacyjne obejmujące leszczyńską starówkę.
- **Galeria w Ratuszu**, Rynek 1, w której w 2015 r. zorganizowano 4 duże wystawy, które zwiedziło 2246 osób. Ponadto w budynku znajduje sala Reprezentacyjna Ratusza Leszczyńskiego na ok. 100 osób
- **Teatr Miejski w Lesznie**, przy ul. Gabriela Narutowicza 69, rozpoczął działalność we wrześniu 2016 r. Jest finansowany po połowie przez miasto Leszno i marszałka województwa wielkopolskiego, pod którego podległość działające tu Centrum Kultury i Sztuki, i który cały majątek przekazał miastu. Łącznie na działania teatru przeznaczane będzie 2,8 mln zł rocznie, z gwarancją na 10 lat. Od września do grudnia odbyło się 7 premier i 48 spektakli, w których wystąpi około 40 aktorów.

Na tyłach budynku Teatru znajduje się Park Leszczyńskich Satyryków. Bardzo ważne z punktu widzenia działań rewitalizacyjnych jest otwarcie się Teatru na park, który nie jest obecnie z nim zintegrowany. Poszerzenie obszaru prezentacji oferty artystycznej teatru na teren parku znacznie uatrakcyjniłoby wykorzystanie i społeczną użyteczność tej miejskiej instytucji. Istnieje techniczna możliwość otwarcia tzw. Horyzontu sceny tak, aby była możliwość grania spektakli dla widowni siedzącej na świeżym powietrzu w parku.

- **Muzeum Okręgowe w Lesznie**, plac Jana Metziga 17, prezentuje zbiory historyczne i archeologiczne, portrety XVIII-XIX wieku, malarstwo polskie XIX-XX wieku, portrety trumienne, portrety królów kurkowych, zbiory judaiców, zbiory etnograficzne. W muzeum działa biblioteka muzealna, której zbiory liczą obecnie ponad 11 tys. jednostek inwentarzowych książek, czasopism, dokumentów życia społecznego oraz planów i map. Muzeum Okręgowe w Lesznie, które wpisane jest do Państwowego Rejestru Muzeów, boryka się z problemami lokalowymi. Placówka należy do najstarszych instytucji muzealnych w Wielkopolsce, od 60 lat promuje historię i wielokulturowość regionu leszczyńskiego. Główna siedziba muzeum mieści się w dwóch zabytkowych kamieniczkach, z których jedna jest we władaniu parafii ewangelicko-augsburskiej w Lesznie. Dotychczasowa siedziba nie zapewnia właściwych warunków ekspozycji zbiorów oraz nie pozwala na dostosowanie obiektu dla zwiedzania przez osoby niepełnosprawne.

Oferta wymienionych powyżej instytucji kultury jest skierowana do odbiorcy z całego miasta oraz subregionu. Należy wzbogacić ją o zajęcia organizowane z myślą o odbiorcy z obszaru rewitalizacji lub/i odbiorcy, dla którego uczestnictwo w kulturze ma się przyczynić do inkluzji społecznej. Należy również organizować zajęcia i wydarzenia kulturalne pobudzające lokalne środowisko do działania na rzecz ochrony i wzbogacania pamięci o historii i kulturze miasta. Więcej uwagi trzeba poświęcić zajęciom i promocji rękodzielnictwa i drobnego rzemiosła powiązanego ze sztukami plastycznymi. Stare Miasto jest naturalnym miejscem spotkań środowiska ludzi kultury i jej odbiorców. Animatorzy kultury zatrudnieni czy też zakontraktowani w instytucjach kultury funkcjonujących w obszarze rewitalizacji powinni mieć więcej czasu poświęcić projektom, których zadaniem będzie łączenie lokalnej kultury, historii zapisanej w przestrzeni i materialnych dobrach kultury Leszna z potrzebami społecznego rozwoju mieszkańców obszaru. Jednocześnie należy dążyć do zwiększenia wśród mieszkańców obszaru rewitalizacji grona odbiorców kultury wysokiej oferowanej przez leszczyńskie instytucje. Samorząd Miasta finansując inwestycje w sferze kultury powinien zobowiązywać prowadzących te instytucje do przeznaczenia części oferty dla mieszkańców, szczególnie seniorów i młodzieży obszaru rewitalizacji.

1.2.2.2. Potencjały w sferze przestrzenno-funkcjonalnej i środowiskowej

1.2.2.2.1. Potencjał dziedzictwa kulturowego

Potencjał dziedzictwa kulturowego jest niezwykle ważną częścią tożsamości Leszna.

Na terenie miasta Leszna znajduje się 776 zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, z czego 199 jest wpisane do rejestru zabytków. Pod względem liczby historycznych obiektów, Leszno należy do największych miast w Wielkopolsce. Obiekty zabytkowe nieruchome o najwyższym znaczeniu dla miasta Leszna zlokalizowane w większości w granicach obszaru rewitalizacji. Przy czym zdecydowana większość obiektów znajduje się w układzie urbanistycznym (nr rejestru 975/A z dnia 20.08.1985 r.), który do alei Jana Pawła II należy do obszaru rewitalizacji. Wśród obiektów zabytkowych o szczególnym znaczeniu znajdują się:

- Stary Rynek z barokowym Ratuszem pośrodku – są zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków. To najistotniejsze elementy historycznego układu urbanistycznego i zespołu budowli miasta Leszna, o znaczeniu krajowym dla dziedzictwa kulturowego. Barokowo-klasycystyczny ratusz uznawany jest za jeden z najpiękniejszych ratuszy w Wielkopolsce i kraju. Rynek i Ratusz stanowią salon kulturalny miasta, oferujący imprezy, z których korzystają mieszkańcy, turyści i

zainteresowani kulturą z całego kraju. Dlatego konieczne jest dostosowanie obecnej infrastruktury do współczesnych potrzeb.

- Bazylika Mniejsza Kościół p.w. Św. Mikołaja
- Dawna synagoga, obecnie oddział Muzeum Okręgowego, znajdująca się na skraju tzw. dzielnicy żydowskiej
- Pałac Sułkowskich - dawna rezydencja właścicieli miasta. Budynek pałacu to jeden z najbardziej rozpoznawalnych, wręcz symbolicznych obiektów użyteczności publicznej. Stanowi jeden z najcenniejszych zabytków miasta Leszna. W XVIII-wiecznym budynku pałacu Sułkowskich mieści się obecnie siedziba Delegatury Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie oraz Oddziału Narodowego Funduszu Zdrowia i Delegatura Kuratorium Oświaty i Wychowania. Obecnie budynek wykorzystywany jest wyłącznie dla celów administracyjnych i to tylko w 1/3 swojej powierzchni użytkowej.
- dwa nowe rynki założone w pierwszej poł. XVII wieku: tzw. Nowy Rynek – obecnie Plac Jana Metziga oraz tzw. Daleki Nowy Rynek na Przedmieściu Święciechowskim – obecnie Nowy Rynek.

Do rejestru zabytków najwięcej wpisanych jest budynków mieszkalnych (domów, kamienic, willi) - ponad sto (109), z czego większość znajduje się w granicach obszaru rewitalizacji:

- Starym Rynku – 20 obiektów,
- ul. Brackiej – 5 obiektów
- ul. Bolesława Chrobrego – 11 obiektów,
- ul. Leszczyńskich – 11 obiektów,
- ul. Łaziebnej – 6 obiektów,
- ul. Narutowicza – 14 obiektów,
- ul. Słowiańskiej – 12 obiektów
- ul. Wolności – 4 obiekty

Ogromny, niewykorzystany potencjał mają także niezagospodarowane obiekty przemysłowe, będące obiektami zabytkowymi, tj. budynek starej octowni przy Al. Jana Pawła II, budynek dawnej Fabryki Pomp przy ul. Narutowicza, kompleks budynków Młyna Żytniego firmy Schneider&Zimmer przy ul. Przemysłowej oraz zakłady Goplany, zlokalizowane przy ul. Królowej Jadwigi. Z tego względu należy podjąć działania mające na celu przekształcenie tych obszarów i obiektów, umożliwiając wprowadzenie do nich nowych funkcji.

Dziedzictwo kulturowe miasta Leszna wraz kapitałem kulturowym i wielością instytucji kultury stanowią niezwykle potencjał obszaru rewitalizacji. Działania w sferze usług kultury mają istotne znaczenie w rewitalizacji, szczególnie jeśli obszar rewitalizacji obejmuje historycznie i kulturowo cenny obszar miasta. Obcowanie wśród zabytków i pamiątek historii miasta i jego mieszkańców w połączeniu z animacją kulturalną wzmacnia poczucie tożsamości lokalnej, buduje identyfikację z miastem i jego historią, ale także aktywizuje społecznie mieszkańców.

Wśród opinii mieszkańców, zbieranych podczas różnorodnych spotkań, warsztatów, spacerów studyjnych zwracano uwagę na konieczność odbudowania prestiżu Starówki, która obecnie kojarzona jest z miejscem kumulacji wielu negatywnych zjawisk. Wykorzystanie w tym celu faktu nagromadzenia w centrum ważnych, historycznych obiektów zabytkowych, inwestycje w nie, może wspomóc ten proces.

Zdjęcie 8. Miejskie rynki w obszarze rewitalizacji.



Fot. Miasto Leszno

1.2.2.2.2. Potencjał „struktury” miasta – bliskość

Leszno, jako miasto średniej wielkości, cechuje bliskość i stosunkowa łatwość przemieszczania się. Na potencjał ten zwrócono szczególną uwagę podczas warsztatów prowadzonych w grudniu 2016 r. z przedstawicielami różnych grup społecznych, przypisując mu najwyższą wagę.

Potencjał ten może być wykorzystany przy prowadzeniu wielu działań rewitalizacyjnych, zarówno przestrzennych – tworzenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, uspokojenie lub wyprowadzenie ruchu samochodowego z centrum miasta, gospodarczych – uatrakcyjnienie działalności gospodarczej w centrum miasta, wsparcie w komercjalizacji lokali użytkowych czy społecznych – bliskość dotarcia do wielu instytucji oferujących różnorodne usługi – społeczne, kulturalne, sportowe, edukacyjne itp.

W potencjałach należy uwzględnić również możliwość przywrócenia połączeń kolejowych Leszna z Głogowem i Warszawą. Władze miasta wraz z sąsiednimi samorządami prowadzą w tej sprawie rozmowy z PKP. Transport kolejowy stanowił będzie alternatywę dla ruchu samochodowego, generowanego do tej pory przez osoby dojeżdżające do Leszna, do pracy i szkoły.

Bezpośrednie połączenie z Warszawą poprawi dostępność miasta dla biznesu, co może przełożyć się na rozwój gospodarczy Leszna.

Na uspokojenie ruchu w mieście wpłynie też budowa ciągów pieszo-rowerowych łączących centrum Leszna z sąsiednimi gminami.

1.2.2.2.3. Potencjał terenów zielonych

Obszar rewitalizacji zlokalizowany jest w centralnej części Leszna, poza terenami chronionymi wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2016 r. poz. 2134, z późn. zm.). Znajdują się tu tereny zielone o ogromnym potencjale, choć wymagające sporych nakładów na dostosowanie ich do potrzeb mieszkańców, co opisano w podrozdziale 2.3.1.2.

- Park Johanna Heermanna (1,7 ha)
- park Leszczyńskich Satyryków (1,6 ha)
- Park przy Placu Kościuszki (1,5 ha)
- park przy ul. Dworcowej (w administracji PKP – ok. 1 ha)

Na obszarze tym znajdują się również pomniki przyrody:

- dąb szypułkowy „Bolek” na Placu Metziga⁷
- grupa drzew przy kościele św. Jana, przy ulicy Chrobrego⁸
- zbiorowy pomnik przyrody w parku miejskim przy Placu Kościuszki w Lesznie, składający się z 117 sztuk drzew 26 gatunków⁹

Ważnym zasobem przyrodniczym na obszarze rewitalizacji są także inne tereny zieleni, do których należą planty, aleje (zieleń przyuliczna), zieleńce, skwery.

Tabela 7. Powierzchnia plant/alei w obszarze rewitalizacji.

Nazwa obiektu - ulicy	Pow. w ha
Świętokrzyska	0,57
Słowackiego	0,53
Poniatowskiego	0,51
Kurpińskiego	0,46
Wałowa	0,28
Kraśińskiego	0,54
Jana Pawła II	0,7
	3,07

Źródło: Program ochrony środowiska dla miasta Leszna na lata 2015-2018 z perspektywą do 2022 r.

Tabela 8. Powierzchnia zieleńców w obszarze rewitalizacji.

Nazwa obiektu - ulicy	Pow. w ar.
Berwińskich – Karasia	53,25
Grodzka – Średnia	7,83
Metziga	1,02
Opalińskich	129,28
Wolności (Ofiar Katynia)	3,52
	194,9

Źródło: Program ochrony środowiska dla miasta Leszna na lata 2015-2018 z perspektywą do 2022 r.

W obszarze rewitalizacji zlokalizowanych jest 20% plant i alei oraz 23% zieleńców Leszna.

Wniosek nr

⁷ Rozporządzenie Nr 9/98 Wojewody Leszczyńskiego z 8 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego nr 40, poz. 254 ze zm.

⁸ tamże

⁹ Uchwała nr XXX/458/2013 z 29 października 2013 roku w sprawie zniesienia formy ochrony przyrody dla części drzew ze zbiorowego pomnika przyrody w parku miejskim przy Placu Kościuszki w Lesznie Dz. Urz. z 2011 r. Nr 366, poz. 6585

1.2.2.2.4. Potencjał wsparcia dla środowiska

W 2014 roku Leszno jako jedyne miasto w województwie wielkopolskim otrzymało 50% dofinansowanie na zmianę sposobu ogrzewania w ramach programu KAWKA. Takie dofinansowanie otrzymało miasto również w 2015 roku. Na działania związane z likwidacją niskiej emisji poprzez zmianę sposobu ogrzewania miasto wydało od 2010 roku prawie 4,8 mln zł, z czego 18% stanowiło dofinansowanie (umorzenia pożyczek i dotacje w ramach programu KAWKA) z WFOŚiGW w Poznaniu¹⁰. Poza współfinansowaniem zadań związanych z ograniczeniem niskiej emisji, Miasto Leszno udziela również dotacji z budżetu na zadania związane z usuwaniem wyrobów budowlanych zawierających azbest z terenów nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta.

1.2.2.3. Potencjały w sferze technicznej, w tym mieszkaniowej

1.2.2.3.1. Potencjał terenów pokolejowych

Miasto Leszno realizuje projekt pn. „Nowe tory – centrum Leszna po kolei” zgłoszony w konkursie dotacji Ministerstwa Rozwoju pt. „Modelowa Rewitalizacja Miast”. Koncepcja rewitalizacji w ramach projektu zakłada stworzenie holistycznego modelu zrównoważonego rozwoju centrum Leszna przy instrumentalnym wykorzystaniu zdegradowanych terenów pokolejowych. Zagospodarowanie tych terenów jest więc warunkiem koniecznym rewitalizacji społeczno-gospodarczo-przestrzennej Leszna. Tereny te są nadal własnością PKP, natomiast podpisano list intencyjny i przystąpiono do podziału nieruchomości, a w najbliższym czasie nastąpi zakup terenu przez Miasto. Centralnie położone tereny pokolejowe są szansą na ożywienie gospodarcze, stanowią rezerwę terenu, która może przyczynić się do rozwiązania problemów społecznych (brak mieszkań socjalnych i komunalnych, brak infrastruktury społecznej, realizacja koncepcji mixu społecznego) oraz funkcjonalno-przestrzennych Leszna. Proponowane nowe funkcje terenów pokolejowych oraz śródmiejskich wynikają z potrzeb mieszkalnictwa komunalnego, chronionego i socjalnego, które przekraczają możliwości podaży miasta. Dodatkowo stale zmniejsza się zasób mieszkań komunalnych (sprzedaż najemcom, rozbiórki i zbywanie zdekapitalizowanych budynków). Dodatkowo deficyt przestrzeni pod działalność społeczną tak ważną dla inkluzji osób zagrożonych wykluczeniem ogranicza możliwości aktywizowania mieszkańców. W pobliżu terenów pokolejowych, o których mowa, znajduje się obecnie schronisko dla bezdomnych mężczyzn. W ramach koncepcji działań w sferze społecznej zakłada się wypracowanie mechanizmów pracy z mieszkańcami schroniska. Wstępnie, podczas jednego ze spacerów studyjnych zorganizowanych przez Urząd Miasta Leszna zgłoszono pomysł utworzenia Industrial Art - miejsca łączącego inkluzję osób wykluczonych przez sztukę z miejscem aktywizacji artystycznej dla dzieci i młodzieży.

1.2.2.4. Potencjały w sferze gospodarczej

1.2.2.4.1. Potencjał aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości

Tabela 9. Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 ludności – na obszarze rewitalizacji

Nr	Obszar	Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 ludności
0	Śródmieście i Podwale	144,9
10	Część Nowego Miasta i Leszczyńska	68,7

¹⁰ Na podstawie Raportu o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2015, str. 26

Średnia dla miasta	101,5
--------------------	-------

Źródło: Diagnoza wyznaczająca miejskie obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji w Lesznie.

Pod względem gospodarczym Śródmieście i Podwale to obszary o stosunkowo wysokim poziomie przedsiębiorczości, mierzonym liczbą podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na tym terenie. Jest to związane z centro-twórczą funkcją tego obszaru i koncentracją licznych usług. Leszno jako miasto w ogóle, charakteryzuje bardzo duży potencjał gospodarczy. 9 015 działających w Lesznie firm, z różnych branż i o zróżnicowanej wielkości przesądza o tym, że leszczyńska gospodarka jest prężna i elastyczna, dzięki czemu łatwo reaguje na oczekiwania rynku. Dominuje w niej sektor usług, który stanowi 78 % w strukturze gospodarczej miasta oraz jest miejscem pracy dla 62 % pracujących w Lesznie. Z dużym powodzeniem rozwija się sektor małych i średnich firm, co świadczy o dużej przedsiębiorczości mieszkańców oraz dobrych warunkach do rozwoju biznesu.

Leszno wyróżnia się wyższym niż w kraju i województwie wielkopolskim wskaźnikiem przedsiębiorczości. Na terenie Leszna aktywnie działają klastry branżowe: budowlany, spożywczy, informatyczny i poligraficzny, które wzmacniają konkurencyjność zrzeszonych podmiotów na rynku, a także przyczyniają się do rozwoju lokalnej gospodarki. Przedsiębiorcy mogą skorzystać z oferty zlokalizowanych w Lesznie instytucji okołobiznesowych takich jak:

- Inkubator Przedsiębiorczości - działający od 2012 roku, zarządzany przez miejską spółkę Leszczyńskie Centrum Biznesu ma na celu wspieranie nowo utworzonych i działających firm.
- Regionalna Izba Przemysłowo - Handlowa - od 25 lat Izba wspiera w Lesznie mikro-, małe i średnie przedsiębiorstwa oferując swoje usługi szkoleniowe, doradcze i informacyjne.
- Cech Rzemiosł Różnych - już od 60 lat Cech działa na rzecz leszczyńskich rzemieślników, obsługuje kształcenie zawodowe przyszłych czeladników i mistrzów oraz nadzoruje poziom wykonywanych usług rzemieślniczych.

W Lesznie zlokalizowane są dwie strefy inwestycyjne: VASA oraz I.D.E.A . Część drugiej strefy stanowi podstrefa Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej "INVEST-PARK". Na terenie obu stref działalność prowadzą firmy, zarówno lokalne, jak i z kapitałem zagranicznym, będące miejscami pracy dla wielu mieszkańców Leszna. W wyniku zgłoszenia do konkursu pt. „Grunt na medal” organizowanego przez Polską Agencję Informacji i Inwestycji Zagranicznych, teren położony w Strefie Inwestycyjnej I.D.E.A. o pow. 6,53 ha zdobył tytuł finalisty. Teren uzyskał wysoką ocenę jury konkursowego i należy do jednych z najlepszych lokalizacji w regionie.

W działaniach promocyjnych Miasto Leszno oferuje m.in. pakiet zachęt dla przyciągnięcia innowacyjnych inwestycji:

- pomoc publiczną z tytułu kosztów nowej inwestycji lub utworzenia nowych miejsc pracy w postaci ulgi w podatku dochodowym dzięki funkcjonowaniu w Lesznie podstrefy Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK”,
- zwolnienie z podatku od nieruchomości właścicieli nowo wybudowanych i nabytych budynków lub ich części przeznaczonych pod działalność gospodarczą z określonymi w uchwale Rady Miejskiej Leszna wyjątkami. W 2016r. zwolnienie z podatku od nieruchomości uzyskało łącznie 19 podmiotów na kwotę 602 351,40 zł (łączna powierzchnia zwolniona z podatku od nieruchomości to 32 301,36 m²).
- niższe stawki podatku od nieruchomości przeznaczonych pod działalność gospodarczą na podstawie dokonanego porównania stawek podatku obowiązujących w Lesznie do stawek obowiązujących w wybranych miastach podobnej wielkości:

*Tabela 10. Porównanie stawek podatku od nieruchomości przeznaczonych pod działalność gospodarczą na rok 2016 (w PLN/m²)**

	Maksymalne krajowe	Leszno	Kalisz	Konin	Ostrów Wlkp.
--	--------------------	--------	--------	-------	--------------

Grunt	0,89	0,69	0,74	0,85	0,88
Budynki/części budynków	23,13	19,26	20,53	21,76	22,45
Budowle	2%	2%	2%	2%	2%

Źródło: opracowanie własne, * stan na dzień 1.01.2016r.

- dystrybucję broszury dla inwestorów „Jest taka I.D.E.A. Zainwestuj w Lesznie”, prezentującej lokalną gospodarkę i możliwości inwestycyjne, w 3 wersjach językowych,
- prezentację oferty inwestycyjnej na nowym portalu www.leszno.pl – przygotowanie i publikacja informacji w dziale przeznaczonym DLA INWESTORÓW oraz przygotowanie ofert aktualnie dostępnych terenów pod działalność gospodarczą (na koniec 2016 roku było ich 21),
- promocję oferty inwestycyjnej Leszna na stronach internetowych Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych, Centrum Obsługi Inwestora przy Stowarzyszeniu Gmin i Powiatów Wielkopolski, w Elektronicznej Bazie Ofert Inwestycyjnych Województwa Wielkopolskiego oraz na portalu www.inwestorwgminie.pl i www.investingpoland.eu, reklama w rankingu gazety ABC „Największych przedsiębiorstw regionu leszczyńskiego”

1.3. Podsumowanie negatywnych zjawisk i lokalnych potencjałów zidentyfikowanych w obszarze rewitalizacji

Głównym problemem rewitalizowanego obszaru jest **koncentracja negatywnych zjawisk społecznych** w stopniu najwyższym związanych z: ubóstwem, bezrobociem, w tym długotrwałym. Istotnym problemem jest wysoki udział bezrobotnych o III profilu pomocy. Problemy te odzwierciedla wysoki wskaźnik liczby osób korzystających z pomocy społecznej. Skutkuje to pauperyzacją społeczności zamieszkującej obszar i utratą przez nią zdolności rozwiązywania problemów i wychodzenia z kryzysu. Wymienione negatywne zjawiska społeczne determinują niski poziom bezpieczeństwa publicznego – wysoka liczba przestępstw kryminalnych stwierdzonych w obszarze rewitalizacji. W obszarze rewitalizacji odnotowano korzystną strukturę demograficzną ludności, jednak według prognoz demograficznych liczba dzieci i młodzieży będzie spadać, natomiast liczba osób w wieku poprodukcyjnym będzie wzrastać, co przełoży się na starzenie się społeczeństwa.

Nasileniu problemów społecznych towarzyszy postępująca **degradacja przestrzenna**. Efektem tych niekorzystnych zjawisk jest niedostatecznie rozwinięta funkcjonalność obszaru wskazanego do rewitalizacji w kontekście jego roli centrum ośrodka subregionalnego i lokalnej obsługi mieszkańców i przedsiębiorców. Z jednej strony problemem, choć również potencjałem obszaru jest dostępność terenów i obiektów pod lokalizację brakujących funkcji. Z drugiej strony na obszarze odnotowuje się bardzo wiele przestrzeni publicznych i obiektów źle zagospodarowanych, co powoduje niedostateczny rozwój określonych funkcji. W obszarze rewitalizacji stwierdzono wysoki udział osób zamieszkujących w lokalach komunalnych, socjalnych i Wspólnot Mieszkaniowych będących w zarządzie MZBK w Lesznie. Potrzeby mieszkalnictwa komunalnego, chronionego i socjalnego przekraczają możliwości podażowe Miasta. Obecnie na mieszkania oczekuje 320 osób/rodzin. Średni czas oczekiwania na lokal socjalny to 4-5 lat, a komunalny 3 lata. Niska jest jakość mieszkań - 90% budynków komunalnych wybudowano przed 1945r. Konieczna jest ich gruntowna modernizacja.

Funkcjonalność centrum zależy głównie od dobrze zagospodarowanych przestrzeni publicznych pod rozwój usług centrotwórczych, w tym kultury, gastronomii, obsługi ruchu turystycznego, rekreacji i wypoczynku oraz handlu i usług. Brak takich przestrzeni będzie pogłębiał dysfunkcjonalność obszaru, a w konsekwencji prowadził do jego marginalizacji i utraty znaczenia Starego Miasta jako centrum miasta będącego ośrodkiem subregionalnym, a także utraty funkcji istotnych dla rozwoju samego miasta. Ważny potencjał stanowią zlokalizowane w obszarze rewitalizacji instytucje kultury, jednak warunki

lokalowe niektórych instytucji np. Miejskiej Biblioteki Publicznej, Muzeum Okręgowego, czy Miejskiego Biura Wystaw Artystycznych nie są właściwe dla ich funkcjonowania, ekspozycji zbiorów oraz nie pozwalają na korzystanie przez osoby niepełnosprawne. W granicach obszaru rewitalizacji zlokalizowanych jest kilka obiektów sportowo-rekreacyjnych, co świadczy o potencjale tego obszaru jako terenu rozwoju różnych form aktywności fizycznej i promocji zdrowego stylu życia wśród mieszkańców. Otwarte tereny zieleni to element stymulujący rozwój rekreacji, jednak potencjał parków zlokalizowanych w obszarze rewitalizacji pozostaje niewykorzystany, ponieważ są one zaniedbane, źle zagospodarowane, brakuje elementów małej architektury i placów zabaw dla dzieci. Również zieleń osiedlowa wymaga odnowy i uzupełnienia nasadzeń oraz małej architektury.

Ogromny, niewykorzystany potencjał mają niezagospodarowane obiekty przemysłowe, a także tereny kolejowe nie służące bezpośrednio celom transportowym i infrastrukturze kolejowej, pozostające nadal własnością PKP. Z tego względu należy podjąć działania mające na celu przekształcenie tych obszarów i obiektów, umożliwiające wprowadzenie do nich nowych funkcji.

Ponadto w obszarze rewitalizacji zlokalizowana jest duża liczba obiektów zabytkowych, wpływających w pewnym stopniu na potencjał turystyczny obszaru. Jednak część obiektów ulega degradacji lub jest źle wykorzystywana, na przykład: Ratusz, plac rynku jest trudnodostępny dla osób z niepełnosprawnościami ruchowymi, pałac Sułkowskich wykorzystywany jest wyłącznie dla celów administracyjnych i to tylko w 1/3 swojej powierzchni użytkowej.

Na fakt niedostatecznie rozwiniętej funkcjonalności obszaru wpływają również **czynniki gospodarcze i techniczne**. W obszarze śródmieścia funkcjonuje duża liczba podmiotów gospodarczych, głównie mikroprzedsiębiorstw, natomiast w północnej części obszaru rewitalizacji zlokalizowane są duże firmy. Lokalna gospodarka nie ma charakteru typowego dla centrum (np. gastronomia i obsługa ruchu turystycznego), co może w konsekwencji prowadzić do utraty atrakcyjności tego obszaru. W analizowanym obszarze jest co prawda wysoka liczba obiektów o funkcji handlowo-usługowej, jednak część z nich jest źle zagospodarowana, jak na przykład Nowy Rynek, lub nieużytkowana (śródmiejska galeria handlowa „Stare Kino”). W obszarze rewitalizacji zlokalizowany jest dworzec kolejowy i dworzec autobusowy oraz ważne arterie komunikacyjne, jak na przykład droga krajowa nr 12, czy Aleje Zygmunta Krasińskiego, ul. Adama Mickiewicza, Aleje Marszałka Józefa Piłsudskiego. W obszarze rewitalizacji zdiagnozowano także zły stan techniczny wielu ulic i chodników, wysokie natężenie ruchu, problem bezpiecznych przejść przez jezdnie dla osób niewidomych i słabowidzących (brak sygnalizacji dźwiękowej), niewystarczającą liczbę dobrze zorganizowanych parkingów buforowych. Ponadto istniejący dworzec autobusowy przy ul. Towarowej jest w złym stanie.