



# Nowe tory – centrum Leszna po kolei

Opracowanie koncepcji miksu społecznego z uwzględnieniem przestrzennego rozkładu mieszkańców zapewniającego **optymalny rozwój** obszaru rewitalizacji

dr hab. Katarzyna KajdaneK, prof. UWr

Wrocław, 2017

## Spis treści

Wprowadzenie .....	3
REKOMENDACJA 0 .....	7
Społeczność .....	7
Zróżnicowanie .....	8
REKOMENDACJA 1 .....	9
Charakterystyka społeczności Leszna ze szczególnym uwzględnieniem cech społeczności w obszarze rewitalizacji .....	10
Przesłanki teoretyczne uzasadniające cele tworzenia miksu społecznego.....	11
REKOMENDACJA 2 .....	11
Teoria miksu społecznego – społeczności zrównoważonych .....	12
REKOMENDACJA 3 .....	16
Uzasadnienie i kontekst tworzenia miksu społecznego w obszarze rewitalizacji w Lesznie .....	17
Stworzenie oferty mieszkań o różnym standardzie na Terenach po Kolejowych i miejskich działkach w centrum .....	19
REKOMENDACJA 4 .....	19
REKOMENDACJA 5 .....	20
Stworzenie warunków do budowy mieszkań deweloperskich oraz budownictwa społecznego.....	21
REKOMENDACJA 6 .....	22
Przeniesienie mieszkańców z mieszkań komunalnych w centrum Leszna do nowych obiektów.....	24
REKOMENDACJA 7 .....	26
Remont i/lub sprzedaż zwolnionych budynków i lokali .....	27
REKOMENDACJA 8 .....	28
Czy miks społeczny działa? Analiza wybranych przypadków .....	29
Wnioski dla Leszna .....	34
Czynniki wspierające integrację .....	35
Czynniki osłabiające integrację .....	35
Ekonomiczne i pozaekonomiczne koszty tworzenia zrównoważonych społeczności .....	37
REKOMENDACJA 9 .....	39
Alternatywy dla problemu niezrównoważonego rozwoju społeczności lokalnych .....	40
Najem socjalny (komunalny) .....	40
Bezpośrednie rozwiązania adresowane do osób dotkniętych ubóstwem .....	41
Sprzedaż lokali komunalnych .....	42
Sprzedaż i zakup lokali komunalnych .....	42
Inicjatywy społeczne dla miksu społecznego .....	42
Przestrzenny rozkład mieszkańców zapewniający optymalny rozwój obszaru rewitalizacji .....	46
Demografia w obszarze rewitalizacji .....	49
Bezrobocie w obszarze rewitalizacji .....	52
Wsparcie MOPR w obszarze rewitalizacji .....	55
Charakterystyka bazy lokalowej w obszarze rewitalizacji .....	57
Lokalizacje koncentracji problemów społecznych .....	61
REKOMENDACJA 10 .....	61

## Wprowadzenie

Władze miejskie Leszna podjęły wysiłek opracowania modelu kompleksowej rewitalizacji centrum miasta w ramach projektu „Nowe tory - centrum Leszna po kolei”. Celem realizacji koncepcji modelowej rewitalizacji jest zapewnienie, że potrzeby różnych kategorii społecznych mieszkańców Leszna są zaspokojone poprzez odnowę istniejących zasobów mieszkaniowych, wykreowanie nowych oraz tworzenie zrównoważonych społeczności, które mogą odnieść sukces – ekonomiczny i społeczny oraz środowiskowy, ale jednocześnie będą się rozwijać z poszanowaniem potrzeb przyszłych pokoleń.

Leszno jest jednym z miast, które otrzymały wsparcie w konkursie na Modelową Rewitalizację Miast organizowanym przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju (obecnie Ministerstwo Rozwoju). Zwycięski projekt nosi tytuł „Nowe tory - centrum - Leszna po kolei” i zakłada przygotowanie programu rewitalizacji wraz z modelowymi rozwiązaniami nie tylko w sferze infrastrukturalnej, urbanistycznej i architektonicznej, ale także społecznej.

W diagnozie obszaru rewitalizacji zaobserwowano koncentrację mieszkańców zagrożonych ekskluzją (o niskich dochodach, objętych świadczeniami pomocy społecznej, długotrwale bezrobotnych), co wpływa na degradację obszaru objętego planem rewitalizacji. Zaproponowano rozwiązanie polegające na wdrożeniu miksu społecznego, czyli mechanizmu zapewniającego zrównoważenie cech społeczności zamieszkującej omawiany obszar poprzez wdrożenie oferty mieszkań w różnym standardzie. Jednocześnie, koncepcja rewitalizacji w ramach projektu zakłada stworzenie holistycznego modelu zrównoważonego rozwoju centrum Leszna z wykorzystaniem zdegradowanych terenów pokolejowych. Ich zagospodarowanie jest warunkiem koniecznym rewitalizacji społeczno-gospodarczo-przestrzennej Leszna. Tereny pokolejowe, ze względu na swoje atrakcyjne ułożenie, są zasobem w planach ożywienia gospodarczego miasta oraz, co ważne z punktu widzenia niniejszego opracowania, stanowią rezerwę terenu niezbędną do rozwiązania niektórych problemów społecznych miasta - braku mieszkań socjalnych i komunalnych, braku infrastruktury społecznej. Także na tych terenach, na przykład w odniesieniu do obiektu wzorcowego, możliwe jest zastosowanie koncepcji miksu społecznego.

Jednym z istotnych wymiarów strategii miksu społecznego jest stworzenie wymieszanych (zrównoważonych) ekonomicznie społeczności, które z sukcesem zintegrują różne rodzaje środowisk mieszkaniowych, o różnych wielkościach i z różnymi typami tytułów prawnych do nieruchomości, oferując dobrej jakości powiązania z pozostałymi fragmentami tkanki miejskiej, oraz które zapewnią dostęp do usług, udogodnień i miejsc pracy.

Opracowanie pt. „Opracowanie koncepcji miksu społecznego z uwzględnieniem przestrzennego rozkładu mieszkańców zapewniającego *optymalny<sup>1</sup> rozwój* obszaru rewitalizacji” ma na celu przeprowadzenie pogłębionej analizy zarówno samej idei, jak i polityki jej wdrażania z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań. Dokument ma charakter materiału do dalszej dyskusji, to znaczy zachowuje przestrzeń na zmiany i jeszcze lepsze dopasowania do specyfiki leszczyńskiej. Należy wyraźnie podkreślić, że materia tworzenia miksu społecznego jest zbyt złożona, by dało się stworzyć a priori model, który z pewnością zadziała. Konieczna jest raczej księga dobrych praktyk i stała ewaluacja realizacji projektu, która będzie się do nich odnosić.

W związku z tym należy odnieść się do znaczenia słowa „koncepcja” ujętego w tytule opracowania. Zgodnie ze słownikiem języka polskiego koncepcja to nie tylko „plan” czy „projekt”, ale także „pomysł” i „idea”. Na obecnym etapie realizacji projektu rewitalizacji Nowe Tory, koncepcja miksu społecznego powinna przyjąć formę dyskusji nad ideą i pomysłem, gdyż miks społeczny w projekcie Nowe Tory jest środkiem do osiągnięcia dalszych celów, a nie celem samym w sobie. Z tego względu powinien mieć charakter pomocniczy w stosunku do późniejszych opracowań urbanistyczno-przestrzennych, w szczególności w stosunku do masterplanu. Zarówno kolejne opracowania, jak i masterplan powinny wszakże zostać opracowane z uwzględnieniem dotychczasowych (europejskich i, skromniejszych, polskich doświadczeń) oraz dorobku teoretycznego nauk społecznych w tym zakresie. W taki sposób jest definiowane

---

1

W założeniach programu rewitalizacji miasta Leszna nie zdefiniowano ani nie sparametryzowano rozwoju optymalnego. Na potrzeby tego opracowania przyjmuje się definicję rozwoju optymalnego zbliżoną do definicji rozwoju trwałego i zrównoważonego, tj. takiego, który opiera się na racjonalnym gospodarowaniu zasobami kulturowymi, społecznymi skali lokalnej (i globalnej), które mają ograniczoną zdolność samoodtwarzania i odbudowywania się.

podstawowe zadanie tego opracowania.

Fakt, że nie jest to materiał stricte ekspercki, oferujący ostateczne rozwiązania, wynika także z tego, że w Polsce niewiele jest przykładów wdrażania idei miksu społecznego, z których można wyciągać wnioski. Można przywołać postulaty częściowo odnoszące się do tej idei, ale w znacząco mniejszej skali (miks lokatorski - jedna kamienica w Warszawie<sup>2</sup>) lub w znacząco mniej zaawansowanej fazie realizacji (analiza uwarunkowań Społecznych Agencji Najmu<sup>3</sup>):

- włączenia miksu społecznego w politykę mieszkaniową Warszawy. Jak piszą autorzy: „Trzeba dążyć do zmniejszania się różnic dochodowych (w tym przeciwdziałania popadania biedniejszych osób w spirale zadłużenia oraz przeciwdziałanie procesom gentryfikacji). Lokalne społeczności powinny być zróżnicowane i otwarte na różnorodność. Można to osiągnąć przez skupienie się na dwóch wymiarach: społecznym i przestrzennym<sup>4</sup>”
- wypracowanie mechanizmów realizacji miksu społecznego w polityce mieszkaniowej na przykładzie idei Społecznych Agencji Najmu<sup>5</sup> (SAN)

Kolejnym etapem pracy nad ideą miksu społecznego w Lesznie i jej wdrażaniem

---

2 [http://fundacjablisko.pl/wp-content/uploads/2017/02/Mikslokatorski\\_Fundacja-Blisko\\_net.pdf](http://fundacjablisko.pl/wp-content/uploads/2017/02/Mikslokatorski_Fundacja-Blisko_net.pdf)

3 Jest to instytucja na razie co do zasady obca w Polsce, ale przynajmniej rozważenie jej może być istotne dla koncepcji miksu społecznego. Istnieją opracowania wskazujące możliwość implementacji na gruncie rodzimym; por. „Społeczne agencje najmu jako instrument polityki mieszkaniowej. przykłady europejskie i implementacja w Polsce”, red. C. Żołądowski, M. Ołdak, R. Szarfenberg, Warszawa 2015.

4 [http://fundacjablisko.pl/wp-content/uploads/2017/02/Mikslokatorski\\_Fundacja-Blisko\\_net.pdf](http://fundacjablisko.pl/wp-content/uploads/2017/02/Mikslokatorski_Fundacja-Blisko_net.pdf)

5 “Społeczne agencje najmu są prowadzonymi przez samorządy lokalne i organizacje pozarządowe instytucjami pośrednictwa. Celem tej działalności jest pomoc w wynajmowaniu prywatnych mieszkań czynszowych osobom mającym trudności – ze względu na niskie i niestabilne dochody – w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych przez mechanizmy rynkowe. Tego rodzaju pośrednictwu towarzyszy system gwarancji finansowych najmu oraz działania wspierająco-opiekuńcze w stosunku do najemców, w zamian za utrzymanie mieszkania w należytym stanie i regularne opłacanie czynszu.” w: „Społeczne agencje najmu jako instrument polityki mieszkaniowej. przykłady europejskie i implementacja w Polsce”, red. C. Żołądowski, M. Ołdak, R. Szarfenberg, Warszawa 2015.

powinna być współpraca z planistami i urbanistami odpowiedzialnymi za przygotowanie masterplanu dla rewitalizowanego obszaru. Wiele uwagi należy poświęcić inicjacji i planowaniu nowej tkanki mieszkaniowej w obszarze rewitalizacji w sposób uwzględniający uwarunkowania rynkowe, a jednocześnie realizujący wizję rewitalizacji. Tworzenie zrównoważonych społeczności wymaga długofalowej współpracy wielu podmiotów prywatnych i publicznych, stworzenia zintegrowanego systemu zarządzania procesem i realizowania go, który angażuje istniejących i przyszłych mieszkańców. Wyłącznie spójne oddziaływanie na wymiar społeczny i przestrzenny w obszarze rewitalizacji może dać pożądaną efekt.

Jako Autorce opracowania bliskie jest mi również przekonanie, że tworzenie zróżnicowanych społeczności nie powinno być celem samym w sobie, ale powinno być istotnym warunkiem poprzedzającym tworzenie szczęśliwych i zrównoważonych miejsc do życia. Jako środowiska mieszkaniowe, zróżnicowane społeczności powinny być dobrze zaprojektowane i dobrze zarządzane, ale także powinny zapewniać dostęp do pełnej palety wysokiej jakości usług, w tym form spędzania czasu wolnego i zatrudnienia.

## Pojęcie “mixed community” - zrównoważonej społeczności – w polityce wdrażania miksu społecznego

Zasadnicze zagadnienie, które pojawia się już na początku dyskusji o idei miksu społecznego i zróżnicowanej społeczności to sposób definiowania najważniejszych pojęć.

Co rozumieć pod pojęciem **społeczności**, które ma długą tradycję w naukach społecznych i jak wiedzę płynącą z koncepcji teoretycznych przekładać na praktykę organizowania i zarządzania procesem rewitalizacji?

Obok pojęcia społeczności jest pojęcie jej **zróżnicowania** (social mix), w odniesieniu do którego należy pytać o „stężenie” tego zróżnicowania (pytając wprost – ile miksu w miksie), następnie o składniki zróżnicowania i kryteria ich wyznaczenia, wreszcie o skalę przestrzenną w której zróżnicowanie ma się realizować.

Wymusza to uzgodnienia dwóch kwestii:

- Dla jakiej skali istnieją dane i jak można je opracowywać.

W analizowanym przypadku szczegółowe dane dostarczone przez Urząd Miasta do opracowania idei miksu społecznego pochodzą z instytucji podlegających Urzędowi Miasta i obejmują obszar wyznaczony do rewitalizacji, głównie w zakresie lokali zarządzanych przez miasto. W opracowaniu nie wykorzystywano danych opisujących lokale pozostające w zarządzie podmiotów innych niż miasto.

Dodatkowo, ideę miksu społecznego można wdrażać także na terenach pokolejowych – zależy to od założeń planistycznych przyjętych dla tego obszaru.

- Im większa skala miksu tym większe możliwości działania dla podmiotów realizujących działania, ale jednocześnie ocena efektów podejmowanych działań jest trudniejsza, bowiem zbyt wiele czynników oddziałuje na przemiany społeczno-przestrzenne i trudno uzyskane zmiany przypisać oddziaływaniu jednego czynnika, którego nie da się wyizolować spośród innych czynników.

W przypadku obszaru wyznaczonego do rewitalizacji w Lesznie, zamieszkiwanego przez 1/5 populacji miasta, jego bardzo duża skala i zakres w

niewielkim stopniu umożliwi kontrolę wpływu samego tylko miksu społecznego (niezależnie od jego typu) na przemiany społeczno-przestrzenne zachodzące na tym terenie.

Dodatkowo, należy zaznaczyć, że wdrożenie idei miksu społecznego w istocie dotyczy dwóch odrębnych przestrzeni – już istniejącej zabudowy śródmiejskiej, w której obserwuje się kumulację problemów społecznych oraz dopiero planowanego obszaru zabudowy mieszkaniowej (której pojemność nie jest jeszcze określona) na terenach po kolejowych.

### **REKOMENDACJA 0**

**W ramach projektu rewitalizacji Leszna pomysł wdrożenia miksu społecznego należy rozważać w odniesieniu do dwóch przestrzeni, które zarówno tworzą osobne całości, jak też, ze względu na realizację projektu, są ze sobą powiązane: obszaru śródmiejskiego z istniejącą tam zabudową i tkanką społeczną oraz obszarów pokolejowych, pozbawionych jeszcze zabudowy mieszkaniowej i mieszkańców.**

**W obszarze śródmiejskim należy dążyć do zrównoważenia kompozycji społecznej mieszkańców, szczególnie w obszarach koncentracji problemów społecznych.**

**Dla obszarów pokolejowych należy rozważyć scenariusz pilotażowego wdrożenia idei miksu społecznego w obiekcie wzorcowym na przykład poprzez stworzenie domu wielopokoleniowego (albo społecznie otwartego, społecznie zaangażowanego), jednak w taki sposób, aby uniknąć efektu stygmatyzacji i „pokazowości” przedsięwzięcia. Dalsze działania związane z miksem społecznym na terenach pokolejowych są uzależnione od decyzji planistycznych i przeznaczenia terenu.**

## **Społeczność**

Pojęcie społeczności można rozumieć jako trzy powiązane ze sobą składniki: ludzi, miejsca oraz interakcje pomiędzy nimi, które wytwarzają określone cechy społeczności lokalnej.

Z jednej strony społeczności mają swoje wewnętrzne, trudne do zmiany cechy – jak np. zasób mieszkaniowy, strukturę bazy ekonomicznej, które determinują to, kto wybiera dane sąsiedztwo jako swoje miejsce zamieszkania. Z drugiej strony, sąsiedztwa są jednocześnie całościami społeczno-przestrzennymi, dlatego np. osoby w trudniejszym położeniu ekonomicznym będą miały inne możliwości nawiązywania relacji społecznych, jeśli będą mieszkać w miejscu dobrze skomunikowanym niż osoby



w takim samym położeniu ekonomicznym, ale mieszkające w sąsiedztwie odizolowanym, np. komunikacyjnie, transportowo. Jakość relacji społecznych w miejscu zamieszkania ma wpływ na decyzję o wyprowadzce lub pozostaniu, a także odbija się na kondycji zdrowotnej i możliwościach znalezienia zatrudnienia.

Granice społeczności lokalnej nie są sztywne, jednoznacznie ani obiektywnie wyznaczone – różne cechy społeczności lokalnej mogą być różnie doświadczane (interpretowane) przez różne kategorie mieszkańców. Społeczności i sąsiedztwa można traktować jako nakładające się na siebie relacje społeczne zachodzące w różnych kontekstach przestrzennych: najbliższego-domowego sąsiedztwa, okolicy (osiedla, kwartału ulic) i dzielnicy miejskiej. Różna delimitacja sąsiedztw ma zastosowanie w różnych przypadkach: relacji z sąsiadami, okręgów szkolnych, poszukiwania pracy, dojazdów do pracy, itd.

Społeczności lokalnych nie można rozpatrywać jako wyizolowanych od szerszego kontekstu – społecznego, przestrzennego, ekonomicznego i innych. Po pierwsze, interesujące są napięcia dotyczące tego, jak mieszkańcy danego obszaru mówią o nim sami, a jak myślą, że obszar jest postrzegany z zewnątrz, przez innych obserwatorów. Po drugie, relacje pomiędzy jednostkami, a ich społecznością mogą być zróżnicowane – problem granic pojawia się, bowiem ludzie używają przestrzeni społecznej różnie dla różnych celów. To, co kryje się pod hasłem sąsiedztwa (obszar i treść relacji) zmienia się w zależności od tego, do czego będzie wykorzystywane, a przypisane znaczenia zależy od jednostki.

W zależności od cech położenia jednostki inne są strategie wykorzystywania sąsiedztw – badania pokazują, że jeśli w sąsiedztwie jest wysokie bezrobocie, mieszka wielu samotnych rodziców i niezamożni emeryci, to spędzają oni więcej czasu w bliskiej odległości od domu niż osoby lepiej sytuowane z pełnych gospodarstw domowych.

## Zróżnicowanie

Pojęcie zróżnicowanej społeczności jest dość ryzykowne, o ile nie opatry się jej dodatkowym komentarzem. Przy jej stosowaniu szczególna uwaga musi być zostać przyłożona do:

- Kompozycji zróżnicowanej społeczności – na jakiej podstawie ludzie mają być

przemieszani:

- sytuacji ekonomicznej (relacji do rynku pracy)
- sytuacji ekonomicznej (dochodu, korzystania z tego tytułu z pomocy społecznej)
- sytuacji mieszkaniowej (tytułu prawnego do własności)
- wszystkich kryteriów, niektórych z nich?
- Skupienia (koncentracji) – jaki poziom zróżnicowania jest brany pod uwagę?
  - jaka liczba (odsetek) przedstawicieli poszczególnych grup jest brana pod uwagę
  - jakie odsetki dadzą idealnie zróżnicowaną społeczność (idealny miks)
  - jakie są minimalne odsetki, które dadzą pożądany efekt
- Skali – na jakich poziomach przestrzennych miks ma być mierzony. Wymaga to też rozważenia, z jakimi przyczynami proces przemieszania na różnych

#### **Co sprawia, że społeczność kwitnie i się rozwija**

- Lokalna gospodarka, która zapewnia miejsca pracy i jest źródłem zamożności mieszkańców
- Silne przywództwo lokalne, które potrafi się odnaleźć w sytuacji zmiany
- Odpowiednia wielkość, skala i gęstość społeczności w odpowiednim układzie urbanistycznym, co umożliwia istnienie zróżnicowanych funkcji oraz pozwala minimalizować wykorzystanie zasobów
- Dobrze zintegrowane zróżnicowane zasoby mieszkaniowe różnych typów i o różnych tytułach prawnych do nieruchomości, które wspierają gospodarstwa domowych różniące się wielkością, wiekiem domowników
- Bezpieczne i zdrowe lokalne środowisko z dobrze zaprojektowaną przestrzenią publiczną i zielonymi terenami
- Elastyczna zabudowa mieszkaniowa i usługowa jest w stanie odpowiadać na potrzeby, które zmieniają się w czasie
- Dobrej jakości lokalne usługi publiczne dostępne dla wszystkich grup wiekowych, w tym edukacja, szkolenia, opieka zdrowotna i możliwości spędzania czasu wolnego na miejscu
- Zróżnicowana, żywota lokalna kultura, która buduje poczucie dumy i związku ze społecznością
- Poczucie związku z miejscem, ale jednocześnie silne powiązania z otoczeniem
- Dobre powiązania transportowe z otoczeniem zewnętrznym
- Sieć bezpiecznych i dobrze zaprojektowanych ulic
- Dobrej jakości transport publiczny i infrastruktura transportowa zarówno wewnątrz społeczności iak i łącząca społeczność z jej zewnętrznym otoczeniem

poziomach przestrzennych jest związany i jakie daje efekty.

W różnych studiach obecnych w literaturze przedmiotu prezentuje się rozwiązania wykorzystujące różne elementy równoważenia społeczności: typ gospodarstwa domowego, dochód, rodzaj tytułu prawnego do nieruchomości, ale także aktywność ekonomiczną.

Z porównań międzynarodowych wynika, że najczęściej stosuje się miks dochodowy. Jest on jednak trudny do kontrolowania w polskich warunkach – brakuje danych pozwalających monitorować dochody gospodarstw domowych. W Wielkiej Brytanii, słynnej z zaangażowania w tworzenie innowacyjnych polityk mieszkaniowych i rozwijania społeczności lokalnych (por. Biała Księga 2006) wiele zainteresowania wzbudziło stosowanie zróżnicowania społecznego w oparciu o kryterium tytułu prawnego do nieruchomości.

Ze względu na ograniczenia dotyczące danych co do tego, jakie są dochody gospodarstw domowych, częściej posługiwano się zmienną tytułów prawnych do własności. Trzeba mieć przy tym świadomość, że nieruchomości o różnych tytułach prawnych są zamieszkiwane przez ludzi o różnych dochodach, że dochody się zmieniają w czasie. Dodatkowo, o ile da się określić tytuł prawny do nieruchomości, przynajmniej na początku procesu rewitalizacji / odnowy, to trudno jest nim potem zarządzać (np. jeśli lokal pierwotnie komunalny zostanie sprywatyzowany to wypada z zasobów miasta i władze tracą kontrolę nad tym kto tam mieszka).

Zróżnicowanie tytułów prawnych do własności jest łatwiejsze do osiągnięcia niż zróżnicowanie dochodowe. Miks dochodowy trudniej utrzymać ze względu na mobilność ludzi i fluktuacje na rynkach mieszkaniowych. Jednocześnie należy zaznaczyć, że istotna jest skala przestrzenna, w jakiej dokonuje się takich zmian: błędem zarządczym byłoby nadmierne komplikowanie kompozycji tytułów własności w obrębie jednej nieruchomości. Dużo łatwiej byłoby tego dokonać np. w skali ulicy lub osiedla<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Więcej o tych zagadnieniach piszę w rozdziale poświęconym typom rozproszenia pt. Przeniesienie mieszkańców z mieszkań komunalnych w centrum Leszna do nowych obiektów.

## **REKOMENDACJA 1**

W obszarach rewitalizacji – zarówno na terenach istniejącej zabudowy śródmiejskiej, jak i planowanej zabudowy mieszkaniowej na terenach po kolejowych - proponuje się wdrożenie idei miksu tytułów prawnych do nieruchomości jako pierwszoplanowego kryterium miksu społecznego, które można uzupełniać innymi kryteriami – np. związanymi z wiekiem mieszkańców, formami zatrudnienia

Konieczne jest uwzględnienie lokalnych uwarunkowań w zakresie dostępnych a możliwych do wykorzystania form budownictwa i własności (np. na części kolejowej sprzedaż części działek deweloperom, część zabudowanych przez lokalny TBS, część przeznaczona przez miasto na lokale socjalne, chronione, treningowe, komunalne, część być może na pulę zamienną z banku lokali (zamiana dużych mieszkań na mniejsze przez seniorów).

Na kolejnych etapach planowania, w porozumieniu z planistami miejskimi i zespołem ds. rewitalizacji należy ustalić skalę – jednostkę przestrzenną – na której miks będzie wdrażany i monitorowany. Obszar(y) rewitalizacji podzielony na jednostki jest faktyczną przestrzenią aplikacji koncepcji miksu społecznego.

## ***Charakterystyka społeczności Leszno ze szczególnym uwzględnieniem cech społeczności w obszarze rewitalizacji***

Populacja Leszno w ostatnich latach (wg danych GUS za lata 2013-2015) oscyluje w granicach 64 tys. mieszkańców. Tendencja przyrostu naturalnego w latach 2010-2015 nie jest jednoznaczna – na początku dekady była wyraźnie dodatnia (w granicach 2,4%), w 2014 roku była wyraźnie spadkowa, a 2015 roku była znów dodatnia na poziomie 1%.

Saldo migracji wewnętrznych w ostatnich latach jest ujemne: w sumie w ostatnich sześciu latach blisko 800 osób opuściło Leszno.

Struktura wieku mieszkańców będzie się zmieniać na niekorzyść – obecnie ok. 18% mieszkańców jest w wieku przedprodukcyjnym, ok. 62% w wieku produkcyjnym, a 20% w wieku poprodukcyjnym. Wielkość tej ostatniej kategorii, biorąc pod uwagę tendencje demograficzne (wahający się przyrost naturalny oraz ujemne saldo migracji) będzie się zwiększać, co wywoła konieczność uwzględniania potrzeb seniorów przez rozmaite polityki miejskie prowadzone przez władze Leszno.

Istotnym aspektem dotychczas prowadzonych polityk miejskich, które stanowią kontekst procesu rewitalizacji jest zaangażowanie miasta w realizację:

- polityki mieszkaniowej: W ostatnich latach (2010-2015) w mieście oddano do użytku blisko 1000<sup>7</sup> mieszkań. Natomiast wydatki miasta na budowę, modernizację i remonty budynków komunalnych wyniosły w ostatnich latach (2010-2015) nieco ponad 31 milionów złotych. Należy zaznaczyć, że wydatki na ten cel w 2015 roku były trzykrotnie wyższe niż w roku poprzedzającym.
- polityki społecznej: W sumie w skali miasta z pomocy społecznej korzystało w ostatnich latach (2009-2016) od około 5500 do 5900<sup>8</sup> rodzin rocznie – zakładając średnią liczbę osób w gospodarstwie domowym na poziomie 2,54 (prognoza GUS) oznacza to, że rocznie szacunkowo ok. 15tys. osób w Lesznie jest objętych pomocą społeczną, co stanowi mniej więcej 1/4 ludności miasta. Kwota wypłaconych w tym okresie zasiłków wynosiła co roku od ok. 20 do 23 milionów złotych. Istotną kategorią były dodatki mieszkaniowe – w 2015 roku wypłacono nieco ponad 10,5 tys. dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę blisko 2 milionów złotych.

W wyniku analizy mającej na celu delimitację obszaru rewitalizacji w Lesznie zidentyfikowano następujące obszary zdegradowane<sup>9</sup>:

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

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 Leszczyńka.

---

7 Dane zostaną uzupełnione o odsetek mieszkań komunalnych zawartych w tej liczbie.

8 [http://www.leszno.pl/DATA16/pliki/leszno\\_w\\_liczbach\\_2016.pdf](http://www.leszno.pl/DATA16/pliki/leszno_w_liczbach_2016.pdf)

9 [http://www.leszno.pl/files/38271/prezentacja\\_10.08.pdf](http://www.leszno.pl/files/38271/prezentacja_10.08.pdf)

## Przesłanki teoretyczne uzasadniające cele tworzenia miksu społecznego

W wielu krajach prowadzi się aktywne programy mieszkaniowe wykorzystujące ideę miksu społecznego – dążenia do równoważenia społeczności. Niemniej, w takich programach rzadko wskazuje się jaki rodzaj równoważenia (dochodowy, tytułów prawnych do nieruchomości) jest pożądany i stosowny, a jedynie wskazuje się, że miks społeczny jest dobry.

Wysiłki nakierowane na tworzenie zrównoważonych społeczności są związane z dwoma zasadniczymi działaniami:

- **miejską odnową (rewitalizacją)**

W Europie to są działania nakierowane na zróżnicowanie osiedli mieszkaniowych - z wielkich, homogenicznych powojennych, w bardziej zróżnicowane pod względem typów nieruchomości, ich ceny, możliwych tytułów własności, a w efekcie zróżnicowane pod względem typów gospodarstw domowych (o wyższym i niższym dochodzie).

W przypadku Leszna ten typ aktywności można przypisać działaniom w obszarze istniejącej zabudowy śródmiejskiej.

- **planowaniem nowych inwestycji mieszkaniowych**

W nowych osiedlach równoważenie społeczne polega głównie na przeznaczaniu puli mieszkań na mieszkania socjalne. Np. w Szkocji już w 2008 roku uruchomiono strategię pn. „The Scottish Sustainable Communities Initiative”. Odnosi się ona do działań w zakresie ochrony środowiska oraz spójności społecznej nowych inwestycji. Inwestorom, których zaproszono do składania nowych propozycji zaoferowano wsparcie w zakresie masterplanów i zapewnienia zgodności inwestycji z regulacjami prawnymi. W regułach zapisano także, że lokalne władze mogą oczekiwać od deweloperów, że określona proporcja mieszkań (zwykle ok. 25%) jest przeznaczona na mieszkania łatwiej ekonomicznie dostępne<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> To, co jest dostępne (affordable) – jest zdefiniowane dość szeroko. Takie mieszkanie ma być dostępne dla grup wskazanych jako potrzebujące w lokalnej ocenie zapotrzebowania na mieszkania.

W przypadku Leszna ten typ aktywności będzie realizowany na obszarze planowanej zabudowy mieszkaniowej na terenach po kolejowych.

### **REKOMENDACJA 2**

Idea miksu społecznego w Lesznie jest wdrażana jednocześnie w dwóch różnych typach zabudowy – istniejącej, śródmiejskiej i planowanej, na obszarach po kolejowych, co wymusza inne podejście do tworzenia społeczności zrównoważonej w obu typach lokalizacji.

## **Teoria miksu społecznego – społeczności zrównoważonych**

Teoria miksu społecznego (zrównoważenia społeczności) sugeruje, że populacja zrównoważona społecznie to większa korzyść dla otoczenia społeczno-przestrzennego. Zrównoważenie społeczne jest, w takim ujęciu, sposobem na zapobieganie lub zmniejszanie dolegliwości istniejących problemów społecznych takich jak ubóstwo lub bezrobocie lub, przynajmniej, jest sposobem na **uniknięcie koncentracji** tych problemów i **zminimalizowanie** ryzyka **stygmatyzacji** mieszkańców zajmujących daną przestrzeń. Istnieje przekonanie, że ideę zrównoważonych społeczności należy realizować na relatywnie niewielkich skalach przestrzennych – kwartału ulic lub niewielkiego osiedla.

Teoria miksu społecznego jest oparta na założeniu, że przestrzeń wpływa (na zasadzie determinizmu) na osoby żyjące w danej okolicy, nawet jeśli dane empiryczne pokazują, że niekoniecznie tak jest. Niemniej jednak, idea miksu społecznego była stosowana w wielu programach politycznych (odnowy i mieszkaniowych) w wielu krajach.

Sceptycyzm przeciwników idei miksu społecznego<sup>11</sup> zasadza się na przekonaniu, iż segregacja mieszkaniowa i koncentracja mieszkańców uznawanych za problematycznych jest w istocie konsekwencją, a nie powodem nierówności dochodowej. Aby pokazać, że wdrożenie idei zmieszanych społeczności może redukować ubóstwo i poprawiać szanse życiowe mieszkańców niezbędny byłby dowód, że zamieszkiwanie w takich sąsiedztwach sprawia, że sytuacja mieszkańców i ich dzieci pogarsza się w porównaniu z sytuacją, w jakiej znaleźliby się nie mieszkając w

---

11 <http://www.spataleconomics.ac.uk/textonly/SERC/publications/download/sercpp002.pdf>

trudnym sąsiedztwie, bo złe sąsiedztwo ogranicza ich talenty, sieć kontaktów i szanse zatrudnienia i wzmaga ryzyko, że staną się albo pozostaną ubodzy. Tymczasem badania pokazują, że indywidualne cechy mieszkańców, skutki ekonomiczne i szanse życiowe są bardzo niewrażliwe na zamieszkiwane sąsiedztwo. **Charakterystyki sąsiedztwa są symptomami / oznakami, a nie przyczynami indywidualnego ubóstwa.** Planowanie zgodne z duchem miksu społecznego i zrównoważonych społeczności może zredukować mierzalne przestrzenne nierówności dochodowe do pewnego stopnia, ale to będzie jedynie tuszowanie głębiej leżącego problemu.

**Skuteczne radzenie sobie z ubóstwem oznacza radzenie sobie z czynnikami, które sprawiają, że ludzie stają się ubodzy – na poziomie indywidualnym i poziomie rodziny – a nie na przenoszeniu ludzi ubogich do bardziej zamożnych środowisk, ani na rozpuszczaniu ubóstwa wprowadzaniem bardziej zamożnych mieszkańców.**

#### Zalety wdrożenia idei miksu społecznego – zrównoważonych społeczności

- dostęp do nowych sieci kontaktów społecznych i wzorów postępowania
- obecności ludności o dochodach wystarczających, by wspierać usługi sektora prywatnego
- wyższa jakość usług prywatnych
- wzrost lokalnej aktywności ekonomicznej i wzrost zatrudnienia w lokalnych usługach
- obecność mieszkańców o wyższym kapitale społecznym i ekonomicznym zdolnych wywierać nacisk w zakresie dostarczania wyższego poziomu usług publicznych
- kształtowanie się zbiorowej zdolności do tego, by podtrzymywać normy społeczne i kontrolować występowanie zachowań antyspołecznych i przestępczych
- kształtowanie się nowych wzorów postępowania – dbałości o substancję mieszkaniową, przestrzeń publiczną i lokalne środowisko
- zakładany efekt w zakresie zmian w zachowaniu i aspiracjach powinien być obserwowany w lepszych wynikach edukacyjnych dzieci i młodzieży
- społeczność lokalna ma wzmocnione poczucie wspólnotowości i przywiązania do miejsca wynikające z intensywniejszych relacji pomiędzy sąsiadami w przyjaznej przestrzeni publicznej

George Galster to jeden z badaczy, którzy wykonali szczególnie wiele badań w zakresie oceny efektów wdrażania miksu społecznego; jego badania są prowadzone w międzynarodowym kontekście. Autor<sup>12</sup> wskazuje dwa zasadnicze powody dla wdrażania



idei miksu społecznego – społeczności zrównoważonych – sprawiedliwości i wydajności.

### **W zakresie sprawiedliwości:**

- upośledzone społecznie grupy mieszkańców odnoszą dodatkowe szkody ze względu na sąsiedztwo innych upośledzonych społecznie osób
- upośledzone społecznie osoby odnoszą korzyść ze względu na sąsiedztwo uprzywilejowanych sąsiadów
- skupienie upośledzonych społecznie osób w kwartale ulic, osiedlu wywołuje dalsze negatywne skutki wśród mieszkańców ze względu na stygmatyzację i ograniczenie dostępności do zasobów

### **W zakresie wydajności:**

- uzasadnienie miksu społecznego pod względem wydajności wymagałoby ujawnienia zagregowanych pozytywnych skutków w zakresie jakości życia wśród wszystkich członków społeczeństwa. Czyli ci, którzy zyskują finansowo po wdrożeniu idei zrównoważonych społeczności muszą być liczniejsi niż ci, którzy finansowo tracą (musi zachodzić rekompensata). W związku z tym konieczne jest nie tylko prześledzenie potencjalnych pozytywnych efektów miksu wśród osób upośledzonych społecznie, ale trzeba także sprawdzić czy te pozytywne skutki są równoważone przez skutki negatywne, których doświadczają kategorie uprzywilejowane w związku z tym, że mają za sąsiadów kategorie społecznie upośledzone.

G. Galster próbował odpowiedzieć na pytanie, czy wdrożenie idei miksu społecznego i zrównoważonych społeczności wpływa na sprawiedliwość społeczną.

Wiele badań z USA i Europy pokazuje, że zamieszkiwanie w upośledzonych dzielnicach negatywnie wpływa na mieszkańców, szczególnie młodszych, co ma swoje źródła w efektach związanych z funkcjonowaniem grup rówieśniczych oraz negatywnych wzorcach osobowych.

Miks społeczny jest niewystarczający do tego, by wywołać znaczący poziom interakcji pomiędzy różnymi grupami społecznymi szczególnie, jeśli istnieją również

różnice rasowe.

Szwedzkie badania pokazują, że grupy upośledzone najwięcej czerpią z obecności sąsiadów z klasy średniej, są oni bardziej użytecznymi wzorcami osobowymi niż przedstawiciele klasy wyższej.

Stygmatyzacja dzielnic jest istotnym procesem w Europie, ale nie ma jasnych dowodów na to, czy to zjawisko da się rozwiązać poprzez wdrożenie miksu społecznego.

**Generalna konkluzja G. Galstera jest taka, że kategorie upośledzone mogą skorzystać z miksu społecznego pod warunkiem, że luka społeczna pomiędzy sąsiadami nie jest zbyt duża.**

Jednocześnie, jest zdecydowanie mniej literatury przedmiotu, która odnosi się do kwestii oddziaływania miksu społecznego na zagregowane (ogólnomiejskie) poziomy jakości życia oraz takiej, która analizuje efekty miksu społecznego w odniesieniu do kategorii uprzywilejowanych. Istniejące badania dają niejednoznaczne rezultaty, niektóre wskazują na pozytywne efekty (np. zmniejszenie się uprzedzeń pomiędzy grupami) a inne sugerują negatywne efekty (np. trudniej znaleźć pracę na obszarach, w których mieszkańcy mają bezrobotnych sąsiadów). W innych studiach nie udało się uchwycić mierzalnego efekty miksu społecznego.

W celu uchwycenia całościowych korzyści miksu społecznego Autor zwraca uwagę na badania, które analizują związek pomiędzy poziomem (liczbą) upośledzonych mieszkańców, a całościowymi efektami. Jeśli ten związek nie jest linearny to może to sugerować, że istnieją **optymalne poziomy** miksu społecznego, które dają wielowymiarowe korzyści lub **progi** powyżej których deprywacja powoduje dodatkowe negatywne efekty oddziałujące na dzielnicę.

Przegląd badań dla USA pokazuje, że poziom ubóstwa w granicach 15-20% mieszkańców<sup>13</sup> skutkuje wyraźnie wyższymi poziomami przestępczości, rozszerzonego ubóstwa i bezrobocia.

Dane dla zachodniej Europy są bardziej zróżnicowane. Niektóre badania nie wykazują nieliniowej zależności, a inne wykazują niespójne powiązania przyczyn i

---

13 Te dane, w świetle statystyk Leszna, w którym ok. 5000 rodzin bierze zasiłki pokazuje istotny rozdźwięk między opracowaniami teoretycznymi a praktyką polityki socjalnej i efektów społecznych oraz wpływ zróżnicowań lokalnych na tak wrażliwe społecznie zjawiska. To dodatkowy argument na rzecz konieczności odniesienia się do warunków lokalnych w Masterplanie.

efektów. Dużo czytelniejsze przykłady nie-linearnej zależności zidentyfikowano pomiędzy poziomami ubóstwa a wartością nieruchomości.

#### Czy miks społeczny działa? Konkluzje G. Galstera

Dane dotyczące nie-linearnej zależności pomiędzy poziomem ubóstwa a całościowym oddziaływaniem miksu społecznego sugerują, że bardziej posegregowane dzielnice są mniej efektywne społecznie niż te dzielnice, które są bardziej zróżnicowane i wymieszane. Z analiz G. Galstera (głównie dla USA) wynika także, że udział poniżej 15-20% grup upośledzonych społecznie w całej społeczności nie generuje mierzalnych negatywnych efektów dla kwartału ulic / osiedla.

Należy mieć jednocześnie świadomość ograniczeń wniosków G. Galstera i ich aplikacji dla programowania miksu społecznego oraz idei zrównoważonych społeczności:

- Trudno wskazać kierunek zależności przyczynowo-skutkowej. Jeśli dzielnica o wysokim odsetku osób ubogich boryka się z większymi problemami, to niekoniecznie musi oznaczać, że te problemy pojawiły się z powodu koncentracji osób ubogich na tym terenie. Równie dobrze możliwe było ujawnienie się tych problemów, bowiem takie dzielnice są ulokowane daleko od atrakcyjnych rynków pracy i oferują niskiej jakości zasoby mieszkaniowe.
- Opracowanie G. Galstera jest skupione na dostarczeniu porad użytecznych dla planistów projektujących nowe inwestycje mieszkaniowe, a mniej uwagi poświęca mechanizmom potrzebnym, aby wdrożyć miks społeczny / miks dochodowy w istniejących obszarach mieszkaniowych.

Problem z przeglądem i porównaniem wyników z różnych badań jest taki, że używa się w nich bardzo różnych skal przestrzennych. G. Galster sugeruje, tak jak większość komentatorów idei miksu społecznego, że w idealnej wersji powinno się go planować i próbować osiągać **w małej skali przestrzennej – kilkuset gospodarstw domowych**. Niemniej, niektóre wnioski G. Galstera są oparte na projektach realizowanych w dużo większych jednostkach przestrzennych, dlatego należałoby się do nich odnosić z pewną ostrożnością. Jednocześnie, stopień korzyści, jakie ludzie

mogą odnosić z miksu społecznego zależy od stopnia, w jakim są przemieszani.

G. Galster nie poszukuje innych alternatywnych polityk, które skutkowałyby rozwojem przemieszanych społeczności. Inni autorzy pokazują, że dowody na korzyści dla osób ubogich z zamieszkiwania w przemieszanych społecznościach wynikające z czegoś innego niż naprawy domów, poprawa jakości środowiska, edukacji, są bardzo słabe. A przecież tego typu działania naprawcze można podejmować bez tworzenia wymieszanych społeczności - relokacja zasobów w sposób sprzyjający ludziom ubogim byłaby działaniem wydajnym i celowanym do tej grupy.

#### **Jaki miks społeczny? O czym powinni pamiętać planiści**

- planiści muszą wiedzieć, jaki miks chcą stworzyć
- planiści muszą potrafić uzasadnić, dlaczego chcą taki miks, a nie inny
- planiści muszą mieć świadomość, jak się taki miks będzie przejawiał
- jakie inne cele mogą się okazać konfliktowe wobec celu tworzenia miksu społecznego
- należy uważać na wartościowania, które mogą się pojawić w odniesieniu do korzyści przypadającym różnym grupom
- właściwie nie ma negatywnych efektów wynikających z przyjęcia do danej dzielnicy / sąsiedztwa niewielkiej proporcji osób ubogich
- nie ma danych ani dowodów pozwalających jednoznacznie określić jaki dokładnie powinien być odsetek osób ubogich w dzielnicy / sąsiedztwie, aby nie wywołał negatywnych efektów
- nie ma danych ani dowodów pozwalających jednoznacznie określić skalę przestrzenną, dla jakiej to odsetkowanie ma szczególne znaczenie (np. czy 15% w skali kwartału ulic ma inne znaczenie niż 15% w skali całej dzielnicy)

#### **REKOMENDACJA 3**

**Miks społeczny (tytułów prawnych do nieruchomości) nie rozwiąże problemu ubóstwa mieszkańców, a jedynie go rozproszy w skali miasta.**

**Powiązane z tytułami prawnymi do lokali wskaźniki ubóstwa dla więcej niż 15-20% mieszkańców w wyznaczonej jednostce przestrzennej mogą dawać negatywne efekty dla jej otoczenia.**

**W idealnej wersji miks społeczny powinno się planować w jednostce przestrzennej o skali kilkuset gospodarstw domowych.**

**Miks ma szansę powodzenia, o ile różnice w stylach i sposobach życia sąsiadów, wynikające z sytuacji ekonomicznej i kapitałów społecznych i kulturowych nie będą zbyt duże – uniemożliwiające sukces w stycznościach społecznych.**

## **Uzasadnienie i kontekst tworzenia miksu społecznego w obszarze rewitalizacji w Lesznie**

Projekt modelowej rewitalizacji planowany dla Leszna zawiera w sobie ideę miksu społecznego – zrównoważonej społeczności, wynikającą z obserwowanej „koncentracji mieszkańców zagrożonych ekskluzją społeczną (wynikającą min. ze struktury mieszkań), [która] wpływa na degradację centrum. W obszarze mieszka ok. 13 300 osób (21% ogółu mieszkańców).

Według danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzice w Lesznie z pomocy społecznej korzystało w 2015r. 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<sup>14</sup>. Liczba stwierdzonych tu przestępstw wynosi 16% przestępstw w mieście. Proponowane nowe funkcje wynikają z potrzeb mieszkalnictwa komunalnego, chronionego i socjalnego, które przekraczają możliwości podażowe miasta. Dodatkowo stale zmniejsza się zasób mieszkań komunalnych (sprzedaż najemcom, rozbiórki i zbywanie zdekapitalizowanych budynków). Obecnie na mieszkanie oczekuje 320 osób / rodzin. Średni czas oczekiwania na lokal socjalny to 4-5 lat, a na lokal komunalny – 3 lata. Niska jest jakość mieszkań – 90% budynków komunalnych pochodzi sprzed 1945 roku. Konieczna jest ich gruntowna modernizacja<sup>15</sup>.”

W projekcie modelowej rewitalizacji autorzy zakładają: „stworzenie oferty mieszkań o różnym standardzie na Terenach po Kolejowych i miejskich działkach w centrum: socjalnych, komunalnych i chronionych; stworzenie warunków do budowy mieszkań deweloperskich oraz budownictwa społecznego; przeniesienie mieszkańców z mieszkań komunalnych o bardzo niskim standardzie w centrum Leszna (w tym na

---

14

[http://www.konsultacje.leszno.pl/wsCMS/uploads/files/articles/83/projekt\\_gminnego\\_programu\\_rewitalizacji\\_miasta\\_leszna\\_na\\_lata\\_2017-2027.pdf](http://www.konsultacje.leszno.pl/wsCMS/uploads/files/articles/83/projekt_gminnego_programu_rewitalizacji_miasta_leszna_na_lata_2017-2027.pdf)

15 Zapisy aplikacji Leszna do programu modelowej rewitalizacji miast

*terenach powojaskowych) do stosunkowo blisko położonych nowych obiektów; remont i/lub sprzedaż zwolnionych w śródmieściu budynków i lokali<sup>16</sup>”.*

Odnosząc się po kolei do elementów miksu społecznego – zrównoważonej społeczności zawartych w tym krótkim opisie z wniosku należy zauważyć:

- skupienie uwagi na problemie koncentracji mieszkańców zagrożonych ekskluzją społeczną i powiązanie jej ze strukturą mieszkań oraz korzystaniem z pomocy społecznej i przestępczością. Aby zrelatywizować te dane można odnieść się do informacji GUS przywoływanej wcześniej w opracowaniu obrazującej, iż z pomocy społecznej korzystało w ostatnich latach od około 5500 do 5900 rodzin rocznie, co oznacza, że szacunkowo ok. 15 tys. osób w Lesznie jest objętych pomocą społeczną. Istnieje informacja o sposobie dystrybucji tych osób względem ulic (to około 14 tysięcy osób, odjąwszy mieszkańców obszaru objętego rewitalizacją), zatem nie jest jasne, czy faktycznie można mówić o koncentracji ubóstwa w obszarze objętym rewitalizacją.
- Jako istotne uzasadnienie projektu rewitalizacji podaje się potrzeby mieszkalnictwa komunalnego, chronionego i socjalnego. Zatem mamy do czynienia z ideą miksu społecznego w ramach rewitalizacji rozumianej jako odnowa śródmiejskiej tkanki, a z drugiej wdrażania miksu społecznego także przy okazji nowych inwestycji, również mających odpowiadać na potrzeby mieszkalnictwa na terenach po kolejowych. W obu przypadkach istotnym wątkiem jest zabezpieczenie sytuacji mieszkaniowej kategoriom upośledzonym społecznie.
- W sferze bezpośrednich oddziaływań miksu społecznego – zróżnicowanych społeczności są 4 zadania / działania:
  - *1. stworzenie oferty mieszkań o różnym standardzie na Terenach po Kolejowych i miejskich działkach w centrum: socjalnych, komunalnych i chronionych;*
  - *2. stworzenie warunków do budowy mieszkań deweloperskich oraz budownictwa społecznego;*
  - *3. przeniesienie mieszkańców z mieszkań komunalnych o bardzo niskim*

---

16 Zapisy aplikacji Leszna do programu modelowej rewitalizacji miast

*standardzie w centrum Leszna (w tym na terenach powojaskowych) do stosunkowo blisko położonych nowych obiektów;*

- *4. remont i/lub sprzedaż zwolnionych w śródmieściu budynków i lokali”.*

Do każdego z tych działań należy się odnieść, wskazując dobre praktyki tworzenia zróżnicowanych społeczności przy jednoczesnej próbie osadzenia ich w kontekście lokalnych uwarunkowań Leszna.

## **Stworzenie oferty mieszkań o różnym standardzie na Terenach po Kolejowych i miejskich działkach w centrum**

Jednym z najistotniejszych elementów procesu wdrażania miksu społecznego jest stworzenie trwałego partnerstwa różnych podmiotów (władz miasta, podmiotu prowadzącego projekt, deweloperów, społecznych agencji najmu, itp.) dzielących wizję i wspólne wartości kierujące ich postępowaniem. W przypadku inwestycji mieszkaniowych do takich wartości można zaliczyć to, że tworzona oferta to miejsca do zamieszkania z wyboru, a nie z przymusu, że podejmując ten wysiłek odpowiada się na potrzeby mieszkaniowe leszczynian, że podnosi się profil i status osiedla.

Jednakże niezależnie od przyjętych wartości zgoda partnerów musi dotyczyć tego, że **nie może być różnicy w sposobie tworzenia (wykonania) i zarządzania<sup>17</sup> mieszkaniem o różnych typach tytułów prawnych skutkującej widoczną fizyczną odmiennością.**

### ***REKOMENDACJA 4***

**Na terenach nowo planowanej zabudowy mieszkaniowej nie może być różnicy w sposobie tworzenia (wykonania) i zarządzania mieszkaniem o różnych typach tytułów prawnych skutkującej widoczną fizyczną odmiennością.**

---

<sup>17</sup> Z jednej strony, sposób zarządzania jest zależny od formy własności. Determinują to przepisy: inne dla TBS, spółdzielni mieszkaniowych, własności, bo np. wspólnoty powstają z mocy prawa w momencie wyodrębnienia pierwszego lokalu. Z drugiej strony, dla mieszkańców i tworzonego przez nich wizerunku obszaru nie jest istotne kto zarządza. Ważne, aby efekt końcowy – wizualny, był w miarę jednakowy. **Manager kwartału może pełnić funkcję koordynatora / facylitatora sposobu zarządzania danym terenem.**

W opracowaniach naukowych podejmujących problem miksu społecznego – zróżnicowanych społeczności trwa debata na temat tego, w jakim stopniu negatywne zjawiska w osiedlach socjalnych wynikają z koncentracji sub-standardowej substancji mieszkaniowej (tzw. efektów sąsiedztwa), a w jakim stopniu te zjawiska są konsekwencją faktu, że ludzie, którzy się do takich mieszkań wprowadzają są upośledzeni ekonomicznie.

Jedno z opracowań rządu brytyjskiego<sup>18</sup> pokazuje, że jednym z efektów ubocznych regulacji znanej pod nazwą “Right to buy” (Prawo do Kupna mieszkania) i spadającej liczby mieszkań socjalnych było to, że najemcy społeczni byli zmuszeni wynajmować je tylko osobom w największej potrzebie. To doprowadziło do sytuacji koncentracji ubóstwa i deprawacji w obszarach najmniej atrakcyjnego budownictwa socjalnego. Dodatkowo, badania pokazują, że ruch pomiędzy najemcami socjalnymi jest znacznie mniejszy niż pomiędzy tymi, którzy wynajmują na wolnym rynku. Badania pokazują (Hills 2007), że 80% najemców mieszkań socjalnych było nimi również 10 lat temu.

Proporcja różnych tytułów prawnych do nieruchomości w ramach inwestycji jest postrzegana za istotną determinantę sukcesu lub porażki danej inwestycji. Istniejące dane empiryczne pokazują jednak, że **dokładna proporcja różnych tytułów prawnych w ramach inwestycji ma niewielkie znaczenie dla przyszłej społecznej i ekonomicznej stabilności sąsiedztwa**. - większe znaczenie ma sposób rozproszenia / dystrybucji różnych tytułów prawnych.

#### **REKOMENDACJA 5**

**Dokładna proporcja różnych tytułów prawnych w ramach inwestycji ma niewielkie znaczenie dla przyszłej społecznej i ekonomicznej stabilności sąsiedztwa - większe znaczenie ma sposób rozlokowania mieszkań / domów o różnych tytułach prawnych dostępnych i możliwych do wprowadzenia w danej lokalizacji<sup>19</sup>.**

---

18 DTZ Consulting and Research (2006) Housing, Economic Development and Productivity Literature Review, London: DBERR.

19 Więcej o tych zagadnieniach piszę w rozdziale poświęconym typom rozproszenia pt. Przeniesienie mieszkańców z mieszkań komunalnych w centrum Leszna do nowych obiektów.



## Stworzenie warunków do budowy mieszkań deweloperskich oraz budownictwa społecznego

Podstawowym celem jest tutaj zaangażowanie doświadczonych deweloperów oraz istniejących jednostek tworzenia i zarządzania nieruchomościami po to, aby zapewnić wysokiej jakości środowisko mieszkaniowe, razem z odpowiednią infrastrukturą, usługami i udogodnieniami oraz zarządzaniem, które pozwoli utrzymać określony charakter okolicy przez dłuższy czas (np. za sprawą wprowadzenia funkcji **managera kwartału** – ramka poniżej). Potrzeby mieszkaniowe zróżnicowanych kategorii społecznych społeczności powinny być uwzględnione (wielkość mieszkań, liczba pokoi, dostęp dla niepełnosprawnych, różna gęstość zabudowy).

Działania w tym zakresie musi wyznaczać masterplan, bo dotyczy on kwestii, które na dalszym etapie realizacji inwestycji trudno jest zmieniać.

### Manager kwartału

**Management kwartału** to element popularnego w krajach zachodniej i północno-zachodniej Europy sposobu zarządzania przestrzenią miasta, czyli *urban management* – systemu animacji, integracji, zarządzania miejscowego, pośrednictwa i tworzenia sieci współpracy i powiązań społeczno-publicznych w układach społeczno-przestrzennych o granicach zakreślonych wężej niż cała dzielnica czy osiedle. Ten sposób zarządzania jest odpowiedzią na współczesne problemy dzielnic i kwartałów miejskich w miastach.

**Management kwartału** uwzględniać powinien partycypację podmiotów lokalnych, wspieranie samoorganizowanej aktywności mieszkańców, potrzebę wzmocnienia lokalnej gospodarki, poprawę warunków życia społecznego i kulturalnego oraz wykorzystanie potencjału programów i projektów miejskich z różnych działów administracji, które mogłyby być zaimplementowane w danym kwartale.

Jednostką odgrywającą węzłową rolę w koordynowaniu działań podmiotów zaangażowanych w proces animowania kwartału jest jego manager. Nadrzędnym celem powołania jednostki tego rodzaju (**managera kwartału**) o lokalnym zasięgu działania jest długotrwała poprawa sytuacji życiowej mieszkańców wybranych kwartałów miejskich – w odniesieniu do rozpoznanych problemów.

Należy zaznaczyć, że dokładna formuła, w jakiej manager kwartału będzie funkcjonować jest uzależniona od specyfiki społeczno-przestrzennej kwartału, w jakim manager działa i kultury polityczno-organizacyjnej miasta. Dlatego pierwszym krokiem poprzedzającym powołanie takiej jednostki winno być rozpoznanie lokalnych uwarunkowań organizacyjnych i społeczno-

Należy mieć świadomość, że deweloperzy będą albo bardzo entuzjastyczni albo niechętni wobec pomysłu wprowadzania na realizowanych przez nich inwestycjach miksu tytułów prawnych do nieruchomości. W Wielkiej Brytanii większość deweloperów już to akceptuje, bowiem takie podejście stało się elementem polityki mieszkaniowej. Co ciekawe, **z wielu badań wynika, że kwestia tego, czy ludzie mieszkają w zróżnicowanej czy niezróżnicowanej społeczności jest dla nich mało istotna albo wręcz jest to kwestia nieobecna – nie widzą ani korzyści ani trudności wynikających z miksu. Są wobec niej obojętni.**

**W leszczyńskich warunkach pewnym rozwiązaniem byłaby sprzedaż części działek deweloperom (kwestią ustalenia pozostaje – jaką), na sąsiednich działkach może powstać zabudowa z mieszkaniami komunalnymi i / lub TBS. Ważne jest aby przed sprzedażą działek dla terenu był przygotowany MPZP.**

### ***REKOMENDACJA 6***

Dla zbudowania szerokiego społecznego poparcia i entuzjazmu wokół wdrożenia idei miksu społecznego niezbędne jest prowadzenie diagnoz i monitoringu społecznego postaw mieszkańców wobec rewitalizacji, równoległe z akcjami edukacyjnymi i partycypacyjnymi, angażującymi mieszkańców w proces.

Osoby zestaw działań powinien dotyczyć podejmowania działań PR propagujących i popularyzujących konieczność (i ogólnomiejskie korzyści z ) rewitalizacji.

Jednym z większych problemów z realizacją idei miksu społecznego – dochodowego w inwestycjach ulokowanych w centralnych i śródmiejskich lokalizacjach jest brak mieszkań dla rodzin z dziećmi (zwłaszcza rodzin wielodzietnych). Zrównoważone społecznie inwestycje, szczególnie jeśli były lokalizowane blisko centrów miast, przyciągały zwykle samotnych najemców i bezdzietne pary, a deweloperzy używali tego jako argumentu na rzecz tworzenia głównie jedno- dwupokojowych mieszkań. W efekcie były wyraźne różnice między ściśle komercyjnym rynkiem małych mieszkań, kupowanych jako inwestycja na wynajem, a mieszkaniami socjalnymi z większą ilością rodzin z dziećmi.

W tej sytuacji jest jasne, że jeśli budować będzie głównie gmina Leszno, będzie mieć swobodę w zakresie decyzji jakie mieszkania budować i nie będzie się kierować interesem ekonomicznym.

Jeśli inwestycje dla zróżnicowanych społeczności mają odzwierciedlać społeczeństwo, to musi się w nich znaleźć miejsce dla różnych typów gospodarstw domowych, w różnych formach tytułów prawnych, a wymogiem dla polityki mieszkaniowej jest to, że musi być ona tak skonstruowana, żeby te mieszkania były dostępne dla rodzin o niskich i średnich dochodach.

### **Kluczowe okoliczności polityczne dla realizacji miksu społecznego:**

- Odpowiednie zaplanowanie docelowego przeznaczenia działek budowlanych w obszarze nowej zabudowy na terenach pokolejowych: np. przeznaczenie część działek na sprzedaż, część do zabudowy przez TBS, część przez gminę Leszno. Szczegółowe rozwiązania powinny się stać przedmiotem opracowania Masterplanu
- współpraca z deweloperami, którzy mają dobrą historię współdziałania z władzami miasta i są zaangażowani w ideę rozwoju zrównoważonych społeczności
- silne zaangażowanie ze strony władzy lokalnej, żeby negocjacje dotyczące nabywania gruntów, uzyskania pozwoleń i inne uzgodnienia przebiegały bez zbędnych opóźnień
- jasne wskazówki ze strony podmiotu prowadzącego: ocena lokalnych potrzeb mieszkaniowych lub inna dokumentacja, która określi zakres miksu tytułów prawnych do nieruchomości oraz wielkość jednostek przestrzennych, w których miks ma być zapewniony
- ustalenia dotyczące zarządzania inwestycją tak aby – tak dalece jak to możliwe – wszystkie rodzaje tytułów prawnych do nieruchomości były traktowane równo aby - ich mieszkańcy mieli udział w decyzjach zarządczych.

Zasadniczym celem jest stworzenie dobrego miksu społecznego (zróżnicowanej społeczności) pod względem tytułów prawnych do nieruchomości, gdzie mieszkania socjalne (chronione) będą równo rozdystrybuowane, i nie do odróżnienia od tych posiadanych przez właścicieli lub prywatnie wynajmowanych. Zróżnicowana społeczność ma być ulokowana na obszarze dobrze zintegrowanym z szerszym kontekstem miasta i miejsca, ma mieć dostęp do usług i funkcji zapewniających im zrównoważone funkcjonowanie przez dłuższy czas.

Działaniom inwestycyjnym musi towarzyszyć przekonanie, że sąsiedztwa są przykładem długookresowej inwestycji, a zaangażowanie w jej długofalową realizację leży u podstaw działań instytucji zarządzających, niezależnie od tytułów prawnych i profilu dochodowego mieszkańców.

### **Czego potrzeba aby osiągnąć długotrwałe zaangażowanie w projekt?**

- Cele i działania podzielane przez wszystkie strony zaangażowane w przedsięwzięcie – chodzi zarówno o cel stworzenia zrównoważonej społeczności, jak i zapewnienie jej infrastruktury i usług, aby rzeczywiście mogła funkcjonować w sposób zrównoważony.
- Właściwe zrozumienie profilu sąsiedztwa – chodzi o dobre zrozumienie (na bazie wiedzy / diagnozy) lokalnego rynku mieszkaniowego, lokalnych uwarunkowań, włącznie z profilem społeczno-ekonomicznym analizowanego terenu. Dużym wyzwaniem jest ocena przyszłych zmian w zakresie podaży i popytu na mieszkania na lokalnym rynku zarówno w zakresie mieszkań własnościowych jak i w ramach mieszkań tańszych – łatwiej dostępnych. Istotne jest także oszacowanie zmian w popycie na mieszkania różnego rodzaju, np. dla większych rodzin (wspominano już o tej trudności, żeby namówić deweloperów na budowanie dużych mieszkań w centralnych lokalizacjach).

Leszno jest przykładem dobrej praktyki w tym zakresie dzięki swojej „Strategii rozwoju mieszkalnictwa miasta Leszna” z 2007 roku oraz zapisom Wieloletniego Programu Gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2013-2017. W tym programie zapisano w okresie objętym niniejszym programem budowę 48 lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne; w 2015 – 24; w 2016 – 24; 2017 – 24 oraz 24 lokale komunalne (tj. lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Leszna i nie będące lokalami socjalnymi i pomieszczeniami tymczasowymi). Ponadto planuje się przekształcenie w istniejącym zasobie 50 lokali o niskim standardzie w lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe<sup>20</sup>.

---

<sup>20</sup> <http://www.infor.pl/akt-prawny/U84.2015.062.0001982,uchwala-nr-vi522015-rady-miejskiej-leszna-zmieniajaca-uchwale-nr-xxiii3802013-rady-miejskiej-leszna-zdnia-31-stycznia-2013r-wsprawie-wieloletniego-programu-gospodarowania-mieszkaniowym-zasobem-miasta-l.html>

- Lokalne przywództwo – istotne, aby jeden podmiot był odpowiedzialny za kierunek strategiczny inwestycji. Przywództwo wymaga także jasnego określenia poziomu usług, jakie będą dostarczane i w jaki sposób różne żądania ze strony właścicieli i najemców będą zaspokajane.

- Solidne partnerstwo w zakresie inwestycji

Kluczowe w projekcie jest to, żeby mieć jasno określone zainteresowane strony i wybranych deweloperów z dobrą historią współpracy z nimi

- Zintegrowane sąsiedztwo

Inwestycje wielofunkcyjne, powiązane z otoczeniem, z dostępem do rewitalizowanych funkcji, dają większe prawdopodobieństwo wykształcenia się zróżnicowanych społeczności. **Zwykła zmiana tytułów prawnych i poprawa dizajnu nie doprowadzi do długofalowej regeneracji.** Interakcja pomiędzy mieszkańcami wywodzącymi się z różnych widełek dochodowych może się pojawić, ale **całościowe zrównoważenie zależy od stopnia, w jakim mieszkańcy zyskają dostęp do zasobów ulokowanych poza granicami osiedla oraz od dostępności udogodnień i usług w najbliższym sąsiedztwie ich domów.** Produkcja przestrzeni atrakcyjnego osiedla, z otwartymi przestrzeniami publicznymi, lokalnymi usługami i miejscami spędzania czasu wolnego może być tak samo ważna jak miks tytułów prawnych do nieruchomości. W kilku analizach widać wyraźnie, że mieszkańcy przeprowadzają się w takie miejsca nie dla samego mieszkania, ale właśnie korzyści osiedlowych / dzielnicowych.

Dobrą przestrzenią, w której dochodzi do różnicowania i mieszania się społeczności są wysokiej jakości szkoły i miejsca zabaw dla dzieci. Miejsca typu sklepy, centra aktywności lokalnej, centra sportowe dodają jakości osiedlu. Są również miejscami spotkań.

Wyzwaniem dla rozwijania zintegrowanych społeczności jest kwestia tego, jak duża musi być krytyczna masa mieszkańców, aby byli w stanie utrzymać usługi i udogodnienia. Np. wielkość populacji niezbędnej do utrzymania supermarketu jest zależna od powierzchni marketu oraz średniego dochodu pozostającego do dyspozycji gospodarstwa domowego.

## Przeniesienie mieszkańców z mieszkań komunalnych w centrum Leszna do nowych obiektów

Jak wcześniej wspomniano, proporcja różnych tytułów prawnych do nieruchomości w ramach inwestycji jest postrzegana za istotną determinantę sukcesu lub porażki danej inwestycji. Istniejące dane empiryczne pokazują, że **dokładna proporcja różnych tytułów prawnych w ramach inwestycji ma niewielkie znaczenie dla przyszłej społecznej i ekonomicznej stabilności sąsiedztwa**. - większe znaczenie ma sposób rozproszenia / rozmieszczenia różnych tytułów prawnych.

Obok miksu społecznego, istotne znaczenie ma odpowiednie rozproszenie przestrzenne budynków / mieszkań.

**Bloki, domy lub mieszkania społeczne nie mogą być w żaden sposób stygmatyzowane.** Jeśli są rozproszone to ta stygmatyzacja jest mniej prawdopodobna. Rozmaici autorzy opisują różne klasyfikacje rozproszenia. Można posługiwać się jedną z takich klasyfikacji<sup>21</sup>:

- **rozproszenie zintegrowane:** różne typy tytułów prawnych występują obok siebie na tej samej ulicy. Obecnie można sądzić, że największa integracja pomiędzy różnymi tytułami prawnymi występuje wówczas, gdy mieszkania socjalne lub współdzielone są równo rozproszone w całej inwestycji. Ten mechanizm opisuje się jako „posypywanie z pieprzniczki” (*pepper-potting*), co sugeruje, że poszczególne jednostki tytułów prawnych powinny być rozproszone pojedynczo (np. Upton opisuje standard polegający na tym, że obok siebie nie mogą występować więcej niż trzy domy z mieszkaniówki socjalnej i nie więcej niż cztery tego typu mieszkania obok siebie).

W praktyce wykształciła się tendencja do lokowania domów po dwa danego typu obok siebie. Jednocześnie obserwuje się, że tego typu rozproszenie nie musi występować w jednostkach (liczonych jako domy lub mieszkania) ale może także w małych klastrach (ale np. są głosy, że klastry liczące 15 domów/mieszkań obok siebie to zdecydowanie za dużo). Być może można rozpocząć od pomysłu lokowania klastrow złożonych z 4-6 mieszkań o podobnym tytule prawnym do nieruchomości obok siebie. Niemniej, jest to

---

21 <https://www.jrf.org.uk/sites/default/files/jrf/migrated/files/9781905018314.pdf>

kwestia wymagająca dyskusji na poziomie tworzenia Masterplanu.

- **rozproszenie segmentowane:** różne typy tytułów prawnych są ulokowane w osobnych blokach. Sukces zrealizowanych przykładów tego typu miksu społecznego (Hulme) można przypisać wysokiej jakości projektowi architektonicznemu, który przewyższył projekt prywatnej mieszkaniówki ulokowanej obok. W odwrotnej sytuacji mieszkaniówka socjalna mogłaby być poddana stygmatyzacji – w jednej z realizacji mieszkaniówka socjalna wygląda jak „mieszkania dla służby”
- **rozproszenie segregowane:** różne typy tytułów prawnych są skoncentrowane w wyraźnie oddzielonych obszarach. Generalnie sugeruje się unikanie tego typu rozwiązań, ale na trudnych rynkach nieruchomości jest to czasem jedyne wyjście, żeby projekt mógł wystartować. W zrealizowanym przypadku (Royal Quays) jakość mieszkaniówki socjalnej pod względem projektu była lepsza niż mieszkań prywatnych. Dodatkowo, mieszkańcy z odmiennymi tytułami prawnymi mogli współdzielić ulice i przestrzenie publiczne i to był istotny aspekt miksu.

**Miks społeczny nie może się ograniczać wyłącznie do przestrzeni mieszkalnej.** Współdzielenie takich przestrzeni jak ulice, ścieżki rowerowe, ścieżki dla pieszych umożliwiają styczności i okazje do tego, by sąsiedzi niemal dosłownie „wpadali na siebie”. Zatem wysokiej jakości przestrzenie powinny istnieć i być atrakcyjne dla mieszkańców na tyle, by chcieli ich używać.

### **Wysokiej jakości przestrzenie zabaw dla dzieci wspierają miks społeczny.**

**Spójność zewnętrznych elementów architektonicznych** – stygmat budownictwa społecznego może zostać z powodzeniem osłabiony dzięki podobieństwu do standardów budowy i wykończenia praktykowanych na rynku komercyjnym. Można się spodziewać, że deweloperzy będą narzekać na finansowy aspekt takiego rozwiązania, jednak przykłady zagraniczne świadczą wyraźnie, że jest to efektywny sposób minimalizowania stygmatyzacji budownictwa socjalnego. Dużo uwagi należy poświęcić „personalizacji” miejsca zamieszkania – w inwestycjach o niskiej intensywności często ogródki i przed ogródki są przestrzeniami, w których mieszkańcy-właściciele lubią zaznaczać swoją indywidualność, z kolei wynajmujący mogą tego

unikać i może powstać widoczny kontrast. Integracja różnych typów mieszkań pod względem wizualnym jest ważnym elementem zapewniającym, że nie będzie różnicy w wykorzystanych materiałach. Dodatkowo, co jest powiązane z projektowaniem – nie można doprowadzić do zgrupowania osób niepełnosprawnych lub z dużą liczbą dzieci w jednej części inwestycji.

Dodatkowo należy pamiętać, że zrównoważona społeczność musi przemienić się, przeistoczyć się z inwestycji – w miejsce, sąsiedztwo, musi nabywać określonego charakteru, co dzieje się np. poprzez integrację z szerszym kontekstem społecznym i przestrzennym. Np. poprzez udane funkcjonowanie połączeń poprzez główne ulice, które połączą rewitalizowany obszar z miastem. Innym sposobem jest ulokowanie sklepów, z których wiele osób będzie korzystało lub innych usług komercyjnych lub związanych z udogodnieniami dla społeczności – chodzi także i o to, żeby te usługi współdzieliły strefy zasięgu (*catchment areas*) z innymi osiedlami / dzielnicami miasta.

**Równoważenie środowiskowe** to istotny element zrównoważonej społeczności: muszą się pojawić zachęty do chodzenia pieszo i jazdy rowerem; wysokiej jakości przestrzenie zielone i krajobrazy.

Istotne jest także dobre powiązanie wewnątrz inwestycji oraz inwestycji z otoczeniem:

- powiązania transportowe i piesze – wiążą rewitalizowany obszar z szerszym kontekstem, umożliwiają dostęp do miejsc pracy, sklepów, innych urzędów i usług. Szczególnie istotny jest transport publiczny dla osób nieposiadających samochodów (ale też chodzi o promocję tej formy transportu). Przyszłe sposoby korzystania z transportu wymagają zastosowania modelowania.
- Integracja zamiast izolacji – to jest szczególnie istotne w gęstej zabudowie, gdzie wysokiej jakości ulice oraz wygodny i dostępny transport publiczny pomogą zdjąć stygmat osiedla zdegradowanego.
- Sklepy – bo natura handlu się zmienia. Lokalne sklepy są ważne dla osób bez aut, ale trudno im się utrzymać wobec naporu supermarketów, i dostęp do tych drugich jest istotny dla wielu mieszkańców. Masterplan powinien uwzględniać realistyczny zasięg klienteli dla supermarketów, co pozwoli również na elastyczne zaopatrzenie dla lokalnych sklepów i usług.
- Przestrzenie zielone – dobrze zarządzane i dobrze utrzymane są kluczem dla



ogólnej jakości życia w osiedlu. Przestrzenie zielone zapewniają wiele okazji dla interakcji społecznej. Parki czy inne duże przestrzenie zielone nie muszą koniecznie istnieć wewnątrz samej społeczności zmieszanej.

- Centra społecznościowe – są używane przez mniejszość mieszkańców, ale są ważną przestrzenią interakcji. Zwłaszcza, jeśli są prowadzone przez urzędnika odpowiedzialnego za zarządzanie społecznością (manager kwartału).

### **REKOMENDACJA 7**

Udany miks społeczny to nie tylko równoważenie ilościowe różnych tytułów prawnych do nieruchomości wewnątrz danej jednostki przestrzennej, ale także ich odpowiednia dystrybucja, umożliwienie zróżnicowania społecznego także w dobrze zaprojektowanych i dostępnych przestrzeniach publicznych i strefach usług oraz stworzenie dla społecznego i przestrzennego wymiaru miksu społecznego otoczki w postaci ekologicznie zrównoważonego środowiska.

## **Remont i/lub sprzedaż zwolnionych budynków i lokali**

Władze miasta Leszna jednoznacznie deklarują, że w zakresie polityki mieszkaniowej istotne jest dla nich to, by „opracować i przygotować do realizacji nowe sposoby pozyskiwania mieszkań, przede wszystkim dla nisko zasobnych gospodarstw domowych. Gmina powinna bowiem pełnić rolę dostawcy mieszkań dla rodzin niezdolnych do samodzielnego rozwiązywania swoich problemów mieszkaniowych<sup>22</sup>.” Należy zatem poczynić starania, aby rodziny mało zamożne mogły wykupić lub wynająć mieszkanie dostosowane do ich możliwości. Gmina powinna współorganizować lub **skłaniać odpowiednimi zachętami deweloperów lub inne jednostki do takich działań.**

W założeniach do polityki mieszkaniowej jednoznacznie zauważa się, że w zasobach lokalowych miasta istnieją braki uniemożliwiające zapewnienie lokali osobom oczekującym – ich kolejka wydłuża się.

**Niezbędna jest dbałość o zasób pozostający w zarządzie miasta i niepozbywanie się go w drodze sprzedaży (w przypadku mieszkań) oraz kontrola sposobu użytkowania lokali usługowych poprzez odpowiednie zapisy w planach**

---

<sup>22</sup> [http://archiwum.bip.leszno.pl/files/2372/184\\_-\\_strategia.pdf](http://archiwum.bip.leszno.pl/files/2372/184_-_strategia.pdf)

**miejscowych.** Jak piszą sami autorzy strategii „Należy podkreślić, że w aktualnej sytuacji dużego zapotrzebowania na lokale komunalne w tym socjalne, związanego przede wszystkim z co prawda rosnącymi, ale w dalszym ciągu, wśród wielu mieszkańców relatywnie niskimi dochodami, w ciągu następnych 5-10 lat niemożliwe jest znaczne uszczuplenia zasobu mieszkaniowego Miasta. W zasobie tym konieczne jest utrzymanie pewnej liczby lokali bezwzględnie wyłączonej z procesu prywatyzacji dla zapewnienia realizacji zadań własnych gminy.<sup>23</sup>”

Zdecydowanie należy wesprzeć pomysły władz, które zmierzają do uzupełnienia oferty mieszkaniowej poprzez adresowanie określonych rozwiązań do specyficznych grup społecznych, np.:

- tanie budownictwo indywidualne na gruntach gminnych realizowane własnymi siłami przez słabe pod względem finansowym, lecz aktywne rodziny. Można rozważyć w jaki sposób gmina mogłaby pomóc w takim przypadku.
- budownictwo specjalne na potrzeby osób starszych lub niepełnosprawnych.

W swojej strategii rozwoju mieszkalnictwa władze miasta Leszna biorą także pod uwagę możliwość wybudowania w mniej atrakcyjnych dzielnicach miasta nowych lokali socjalnych spełniających minimalne standardy wymagane przepisami prawa. W realizacji tego zadania Autorom strategii przyświeca idea, z jednej strony czasowego zwiększenia spłat należności czynszowych, a z drugiej dążenie do zmiany lokalizacji lokali socjalnych (wyprowadzenie ich poza centrum miasta), co przyczyniłoby się do pozyskania lokali przeznaczonych na lokale usługowe lub handlowe, a w dalszej perspektywie sprzedaż lub wynajem opróżnionych budynków na cele usługowe lub handlowe, co miałyby także dostarczyć środków niezbędnych dla dokonywania inwestycji.

### **REKOMENDACJA 8**

**Dla utrzymania żywotności centrum miasta przez całą dobę i dla utrzymania wysokiego poczucia bezpieczeństwa niezbędna jest obecność w centrum mieszkańców i przeznaczonej dla nich zróżnicowanej infrastruktury usługowej i handlowej**

Niemniej jednak, należy pamiętać, przy realizacji podobnego zadania, by nie

---

23 [http://archiwum.bip.leszno.pl/files/2372/184\\_-\\_strategia.pdf](http://archiwum.bip.leszno.pl/files/2372/184_-_strategia.pdf)

stworzyć getta osiedla socjalnego poza centrum, koncentrując tam mieszkańców lokali socjalnych, a jednocześnie przeznaczyć całą pulę uwolnionych w ten sposób lokali na usługi lub handel – dla utrzymania żywotności centrum miasta przez całą dobę i dla utrzymania wysokiego poczucia bezpieczeństwa niezbędna jest obecność w centrum mieszkańców i przeznaczonej dla nich zróżnicowanej infrastruktury usługowej i handlowej. Jednocześnie trafnie zauważają Autorzy strategii rozwoju mieszkalnictwa, że wybór lokali lub budynków przeznaczonych na handel i usługi powinien być dokonany z dużą starannością po to, by miasto samo nie naraziło się na niebezpieczeństwo utraty wpływu na ogólny charakter jego reprezentacyjnych części oraz całkowitego wyzbycia się wyjątkowo cennych (z uwagi na położenie w centrum) lokali. Należałoby do tego także dodać, że miasto powinno dążyć do utrzymania kontroli nad wyposażeniem usługowym zorientowanym na potrzeby, możliwości i aspiracje mieszkańców centralnych, jak i bardziej peryferyjnych obszarów miasta.

#### **Zasady wspierające długofalowe utrzymanie miksu społecznego**

- wczesne decyzje muszą być podejmowane w układzie władze lokalne – deweloper – towarzystwa budownictwa / najmu socjalnego - co do struktury i sposobu zarządzania, odpowiedzialności za przestrzenie wewnętrzne i zewnętrzne inwestycji/osiedla.
- Zakresy odpowiedzialności muszą być jasno przypisane, aby uniknąć nieporozumień
- organizacja zarządzająca powinna mieć swoje biuro w miejscu realizacji projektu (manager kwartału) po to, aby każdy mógł się łatwo zwrócić i mieć poczucie, że procesy decyzyjne zapadają blisko mieszkańców
- zaangażowanie lokalnych ludzi może przynieść rzeczywiste korzyści
- procesy podejmowania decyzji muszą być zdecydowane, ale jednocześnie elastyczne, żeby móc odpowiadać na bieżące wyzwania
- organizacja prowadząca musi regularnie prowadzić proces recenzowania i ocen zmian w składzie tytułów prawnych do nieruchomości i poszukiwać sposobów na zapewnienie realizacji założonych pierwotnych celów.
- Organizacja zarządzająca powinna mieć całościową odpowiedzialność za substancję mieszkaniową i przestrzenie publiczne, żeby uniknąć podwójnych standardów w jakości utrzymania
- system samorządu lokalnego musi być ustanowiony po to, aby kwestie związane z edukacją lub lokalnymi usługami (np. zdrowotnymi) mogły być załatwiane na wyższym szczeblu zwłaszcza wówczas, gdy ich jakość może wpływać negatywnie na jakość miejsca zamieszkania
- mieszkańcy muszą być w pełni poinformowani o tym, jakie są ograniczenia i uzgodnienia związane z tytułami prawnymi do lokali zanim zostaną właścicielami / najemcami. Powinni być poinformowani o zakresie miksu tytułów prawnych do nieruchomości
- polityki sterowania najmem lub przydziałem mieszkań powinny być w pełni recenzowane po to, żeby ocenić czy rzeczywiście promują szeroką wizję rozwoju, np. dają pierwszeństwo osobom posiadającym lokalne powiązania, albo umożliwiają GD przemieszczanie się do mniejszych / większych mieszkań w ramach tej samej

## Czy miks społeczny działa? Analiza wybranych przypadków

Debata na temat oddziaływania miksu społecznego – zrównoważonych społeczności na ich otoczenie (kwartał ulic, sąsiedztwo, osiedle) trwa. Przypuszczenie, że takie efekty zachodzą stymulowało tworzenie programów i całych polityk mieszkaniowych nastawionych na tworzenie bardziej zrównoważonych społeczności (np. w planach rozwoju Wielkiego Londynu) można przeczytać o konieczności rozbijania społecznych gett poprzez szereg zachęt do wdrażania programów różnicowania tytułów prawnych do nieruchomości w poszczególnych osiedlach.

**Jednak czy zrównoważone społeczności, takie, w których wdrażano ideę miksu społecznego, rzeczywiście doświadczyły pozytywnych efektów?**

Kluczowym problemem związanym z mierzaniem efektów oddziaływania zrównoważonych albo niezrównoważonych społeczności np. w kontekście brytyjskim jest to, że ubogie i upośledzone społecznie osoby zwykle przeprowadzają się na obszary z niższymi czynszami, mniej popularne lub takich, w których dominują mieszkania socjalne. Polskie społeczeństwo nie jest tak mobilne.

W badaniach Feinsteina i innych<sup>24</sup> udało się wskazać głębokie efekty, które ujawniły się dopiero dzięki zastosowaniu procedury badawczej pozwalającej kontrolować społeczne cechy najemców lokali socjalnych. Badacze argumentują, że wyniki ilustrują istnienie efektów oddziaływania miksu społecznego na kwartały ulic, sąsiedztwa i osiedla, pozwalających wyjaśniać gorszą sytuację poszczególnych kategorii społecznych. Tymi efektami mogą być:

- efekty miejsca – związane z kiepskiej jakości infrastrukturą i usługami, brakiem transportu i brakiem możliwości zatrudnienia w kwartale ulic, sąsiedztwie, osiedlu;
- efekty społeczne – związane ze szkodliwymi efektami wynikającymi z zamieszkiwania w społecznościach charakteryzujących się wysokim odsetkiem osób bezrobotnych, brakiem informacji o możliwościach podjęcia zatrudnienia

---

24 Feinstein, L., Lupton, R., Hammond, C., Mujataba, T., Salter, E. and Sorhaindo, A. (2008) The Public Value of Social Housing: A Longitudinal Study of Relationships Between Housing and Life Chances, London: Smith Institute.

oraz braku pozytywnych wzorców osobowych

Jednocześnie badacze zalecają ostrożność – **uzyskane wyniki nie oznaczają, że przemiana danego miejsca zamieszkania z mieszkaniówki socjalnej na obszar o przemieszanych prawach własności da lepsze efekty w porównaniu z przesunięciem osób o niekorzystnych charakterystykach i największych potrzebach w inną lokalizację.**

W badaniach Proper i innych<sup>25</sup> przyglądano się danym z panelu (tj. pomiarów prowadzonych kilkakrotnie na dokładnie tej samej grupie ludzi) na temat jakości życia w gospodarstwach domowych i analizowano wpływ osiedla mieszkaniowego (kwartału ulic, sąsiedztwa) na dochód mieszkańców zajmujących mieszkania w mieszkaniówce socjalnej w Wielkiej Brytanii. Badania poprowadzono na próbie 10 tys osób (5,5 tys gospodarstw domowych). Wyniki ujawniły **brak związku pomiędzy zamieszkiwaniem w najbardziej upośledzonych kwartałach a dochodem na osobę w ciągu 10 lat względem wieku, płci, poziomu wykształcenia i pochodzenia etnicznego**, chociaż wzrost dochodu w tym okresie był niższy dla osób rasy białej niż przedstawiciele innych ras.

Lupton i inni<sup>26</sup> podjęli badania nad mieszkańcami z mieszkań socjalnych i odnaleźli powiązania pomiędzy tytułem prawnym do nieruchomości rodziny dzieciństwa, a późniejszym upośledzeniem społecznym wśród osób urodzonych w późnych latach 1970-tych, jednakże ***nie ma dowodu, że jakaś cecha socjalnych osiedli mieszkaniowych powoduje upośledzenie społeczne jej mieszkańców.***

Badacze ci podkreślają także trudność oddzielenia oddziaływania czynnika tytułu prawnego do nieruchomości od szerszego kontekstu cech związanych z poszczególnymi typami tytułów prawnych nieruchomości: ich lokalizacji, obszaru, kosztów, jakości i statusu (prestżu). Dlatego, pomimo że widać było negatywne efekty

---

25 Proper, C., Burgess, S., Bolster, A., Leckie, G., Jones, K. and Johnston, R. (2007) The impact of neighbourhood on the income and mental health of British social renters, *Urban Studies*, 44 (2): 393-415.

26 Lupton, R., Tunstall, R., Sigle-Rushton, W., Obolenskaya, P., Sabates, R., Meschi, E., Kneale, D. and Salter, S. (2009) *Growing Up in Social Housing in Britain*, London: LSE.

skojarzone z typem tytułu prawnego wśród ludzi urodzonych w 1970 roku, te efekty mogły wynikać z innych czynników. Na przykład może to być efekt miejsca – kiedy mieszkaniówka socjalna jest zlokalizowana w miejscach niewłaściwych ze względu na aktywność ekonomiczną, może też działać czynnik jednostkowy i osobisty, np. w sytuacji, gdy ludzie przeprowadzają się do mieszkań socjalnych w efekcie życiowej traumy lub innych trudnych do uchwycenia negatywnych powodów.

Niestety nie ma badań pokazujących, czy efekty powiązane z zamieszkiwaniem w osiedlach socjalnych są podobne w przypadku dużych osiedli mieszkaniowych zdominowanych przez mieszkania socjalne oraz w osiedlach, gdzie mieszkania socjalne są rozproszone (*pepper-potted*).

Istnieje korelacja pomiędzy koncentracją osób ubogich w mieszkaniach socjalnych i niższym poziomem zatrudnienia i poziomem aktywności ekonomicznej, co nie dowodzi jednak bezpośrednio zależności przyczynowo-skutkowej. Najemcy nisko zarobkujący mogą odkryć, że znajdują się w pułapce ubóstwa, w której zysk z wejścia na rynek pracy redukuje się niemal do zera. Jednakże pułapka ubóstwa jest funkcją tego, że ludzie mają niską siłę zarobkowania związaną z niższym poziomem umiejętności i raczej to jest przyczyną niż rodzaj tytułu prawnego do nieruchomości.

### **Czy mieszkalnictwo socjalne jest problemem?**

Trwa debata na temat tego, w jakim stopniu negatywne zjawiska w osiedlach socjalnych wynikają z sub-standardowej substancji mieszkaniowej, z efektów sąsiedztwa, a w jakim stopniu są konsekwencją faktu, że ludzie, którzy się do takich mieszkań wprowadzają są po prostu biedni.

Inne badania<sup>27</sup> pokazują, że **odsetek mieszkań wyznaczający poziom najmu socjalnego ma większy wpływ na warunki w sąsiedztwie niż poziom przemieszania tytułów prawnych do własności**. Społeczności zrównoważone pod względem tytułów prawnych nie gwarantują, że problemy sąsiedztwa zostaną zredukowane.

---

27 Kearns, A. and Mason, P. (2007) Mixed tenure communities and neighbourhood quality, *Housing Studies*, 22 (5): 661-691.

## Czy brak miksu społecznego to przyczyna problemów w sąsiedztwie?

W badaniach Bramley i Power<sup>28</sup> badano zależności pomiędzy kluczowymi aspektami miejskiej formy, gęstości i typu zabudowy oraz wybranymi zjawiskami społecznej równowagi. W badaniu kontrolowano inne czynniki społeczno-demograficzne. Wyniki pokazały, że im bardziej gęsta (kompaktowa) zabudowa i typy zabudowy tym nieco gorsze wyniki związane z brakiem zadowolenia z zamieszkiwania w danym miejscu i występowaniem problemów sąsiedzkich. To **badanie pokazało także, że skupiska biedy i najmu socjalnego są silniej związane z określonymi zjawiskami społecznymi niż formą zabudowy.**

W badaniach Grahama i innych<sup>29</sup> wykorzystano dane spisowe do badania zależności pomiędzy mieszanymi typami najmu a zadowoleniem społecznym (zdefiniowanym jako bezrobocie, długotrwała choroba, śmiertelność i przedwczesna śmiertelność). Przemieszane tytuły prawne oznaczały udział od 10 do 70% najmu socjalnego. Wartości powyżej i poniżej tych wskazanych – uznawano za wskaźniki dla monolitycznych osiedli, co oznacza skrajne porównanie z niemal wyłącznie socjalnymi i wyłącznie właścicielskimi. **Badania pokazały, że osiedla, w których najem socjalny przekraczał 60% generowały negatywne efekty, a poziom najmu poniżej 30% - pozytywne efekty.**

Inne badania pokazały Fordham and Cole<sup>30</sup>, że wszędzie tam, gdzie podejmowano działania na rzecz poprawy jakości substancji mieszkaniowej, budowano nowe domu i polepszano jakość środowiska tam pojawiało się większe zapotrzebowanie na mieszkania na wynajem i na sprzedaż. Obserwowano wzrost cen wyższy niż w sąsiadujących dzielnicach.

Jednocześnie wskaźniki takie jak poziom zatrudnienia i dochodów poprawił się,

---

28 Bramley, G. and Power, S. (2009) Urban form and social sustainability: the role of density and housing type, *Environment and Planning B: Planning and Design* (36) 30-48

29 Graham, E., Manley, D., Hiscock, R., Boyle, P. and Doherty, J. (2009) Mixing housing tenures: is it good for social well-being? *Urban Studies*, 46 (1): 139-165.

30 Fordham, G. and Cole, I. (2009) *Delivering Mixed Communities – Learning the Lessons from Existing Programmes*, London: DCLG

ale tylko dlatego, że odzwierciedlał naturę nowo przybyłych mieszkańców, a nie radykalną zmianę sytuacji tych, którzy mieszkali już wcześniej.

Badacze zwracają uwagę, że miks społeczny w Wielkiej Brytanii i wynikająca z niego polityka ma swoje ograniczenia. Większość analizowanych przypadków obszarów nadal jest względnie upośledzona ze względu na charakter miksu społecznego – to jest wciąż zamieszkiwanie osób bardzo biednych z trochę mniej biednymi. W tych badaniach wskazuje się także, że **brak właściwego rozumienia celów podejmowanych działań spowodował, że nie udało się powiązać polityki mieszkaniowej z miejską odnową (rewitalizacją) i tworzeniem miejsc pracy.** Wskazywano rolę możliwości dotarcia do miejsc pracy („*connectedness*”) jako ważnej cechy obszaru, w którym realizuje się projekty rewitalizacyjne.

### **Jak tworzyć zrównoważone społeczności poprzez system planowania?**

Wykorzystanie systemu planowania w celu dostarczenia nowej, dostępnej finansowo substancji mieszkaniowej ocenia się w Anglii jako sukces.

Wkład finansowy dewelopera nie jest postrzegany jako dodatkowy w tym znaczeniu, że obniża zapotrzebowanie na publiczne finansowanie - głównym efektem tej polityki było raczej to, że zmieniła się geografia rozmieszczania nowych dostępnych ekonomicznie mieszkań, które mogły być budowane w droższych lokalizacjach (dodatkowe finansowanie było przeznaczone na zakup atrakcyjniejszych gruntów).

Wyniki angielskie pokazują także, że **deweloperzy są w stanie zaakceptować politykę budowy dostępnych ekonomicznie mieszkań w lokalizacjach rynkowych pod warunkiem, że proporcja takich mieszkań nie jest zbyt wysoka** (nie wiadomo jednak co to znaczy – zbyt wysoka, jest to kwestia każdorazowo do indywidualnych ustaleń).

Najbardziej skuteczne modele działań to takie, w których mieszkania dostępne ekonomicznie były nie do odróżnienia od mieszkań przeznaczonych na rynek komercyjny – czyli deweloper zabudowywał działkę i sprzedawał odpowiednią proporcję domów towarzystwu mieszkaniowemu (społecznej agencji najmu, itp.) po obniżonej cenie. Należy pamiętać o głębokim, a problematycznym, przekonaniu deweloperów, że obecność mieszkań socjalnych obniża ogólną cenę mieszkań w danej inwestycji i sprawia, że mieszkania trudniej sprzedać. Dodatkowo, towarzystwa mieszkaniowe nie lubią rozsiewania mieszkańców socjalnych (*pepper potting*) wśród



innych najemców, bo to podwyższa koszty utrzymania i dostarczania usług.

W analizach Fenton<sup>31</sup> ujawniło się, że nowe budownictwo socjalne powstałe za sprawą systemu planowania częściej było lokowane w droższych, mniej zaniedbanych obszarach. W Glasgow są przykłady jak nowe prywatne budownictwo odniosło sukces w: 1) procesie różnicowania tytułów prawnych do nieruchomości w wybranych obszarach wcześniej zdominowanych przez mieszkalnictwo socjalne, a poprzez to także w: 2) przesuwaniu mieszkańców z klasy średniej do biedniejszych obszarów. Oczywiście, wprowadzenie własności mieszkań w upośledzonych osiedlach socjalnych pomogło „odchudzić” wskaźniki deprivacji. Wskaźniki mogły zatem sugerować, że biedniejsi się wzbogacili podczas gdy to był po prostu statystyczny efekt wprowadzenia zamożniejszych osób do dzielnicy i podniesienie średniej zamożności.

### **Jakie są efekty polityk tworzenia miksu społecznego – zróżnicowanych społeczności w już istniejących kwartałach ulic, sąsiedztwach, osiedlach?**

Allen i inni<sup>32</sup> badali 3 istniejące od wielu lat społeczności zrównoważone i z ich badań wynika, że przemieszanie tytułów prawnych do nieruchomości zaowocowało tworzeniem zwykłych miejsc i usunęło problem przesądów związanych z tytułami do nieruchomości. Pomimo pewnego upośledzenia kojarzonego z najemcami mieszkań łatwiej dostępnych ekonomicznie (socjalnych), zapotrzebowanie na mieszkania z wszystkimi typami tytułów prawnych we wszystkich trzech lokalizacjach pozostało wysokie. Badania te pokazały także, że pewne oczekiwania wobec miksu społecznego były dalece przesadzone – **nie ma dowodów na transfer wiedzy pomiędzy mieszkańcami, albo żeby mieszkańcy-właściciele stanowili rodzaj modelu osobowego dla nie-właścicieli.** Niemniej, **wiele dzieci, które wzięły udział w badaniach miało przyjaciół z różnych kategorii społecznych** oraz, że widzą i rozumieją więcej dzięki temu, że w szkole spotykają różne dzieci. **Być może zatem miks szkolny jest istotniejszy niż miks tytułów prawnych do własności.**

Silverman i inni<sup>33</sup> badali 4 położone centralnie zmieszane społeczności. Dwie w

---

31 Fenton, A. (2010) The Contribution of Housing, Planning and Regeneration Policies to Mixed Communities in Scotland, Edinburgh: Scottish Government Social Research.

32 Allen, C., Camina, M., Casey, R., Coward, S. and Wood, M. (2005) Mixed Tenure, Twenty Years On: Nothing out of the Ordinary, York: Joseph Rowntree Foundation.

33 Silverman, E., Lupton, R. and Fenton, A. (2006) A Good Place for Children? Attracting and Retaining

obszarach z niskimi dochodami (Glasgow, Manchester), i dwie w odnowionych dzielnicach przemysłowych w Londynie. W Londynie **Greenwich odniosło sukces w przyciąganiu i zatrzymywaniu rodzin ze względu na szkołę podstawową, dostępność otwartych przestrzeni oraz czyste i bezpieczne otoczenie**. W Brytanni (drugim osiedlu) było mało integracji też dlatego, że osiedle socjalne wyraźnie się odznaczało swoją formą i wyglądem.

Atkinson i Kintrea<sup>34</sup> analizowali przemiany sieci kontaktów społecznych w osiedlach mieszkaniowych – czy gospodarstwa domowe wynajmujące swoje mieszkania w modelu najmu socjalnego były jakoś wyizolowane społecznie? W jaki sposób pojawienie się mieszkańców-właścicieli zmieniało istniejące sieci społeczne? Wyniki pokazały, że **osoby z niższymi dochodami są mniej mobilne i więcej czasu spędzają w domu. Właściciele mieszkań-klasa średnia więcej czasu spędzają poza domem i są bardziej oderwani od lokalności. I chociaż różnice w dochodach nie były duże, to dało się obserwować znaczący brak interakcji pomiędzy tymi kategoriami mieszkańców**. Jeśli wprowadzają się jeszcze zamożniejsi to szansa na kontakt jest jeszcze mniejsza. Co istotne, **aktywność stymulowana przez dzieci prowadziła do większego zaangażowania w sprawy lokalne niezależnie od tytułu prawnego do nieruchomości**, jednak to silniej oddziaływało na kobiety niż na mężczyzn.

**Zmieszane społeczności prowadzą do zredukowania stygmatu dzielnicowego. Spada także przestępczość, dostarczane są lepsze usługi i udogodnienia dzięki dochodom obecnym w społeczności i poprawia się zadowolenie z jakości życia w dzielnicy.**

---

Families in Inner Urban Mixed Income Communities, York: Joseph Rowntree Foundation.

34 Atkinson, R. and Kintrea, K. (2001) Disentangling area effects: evidence from deprived and non-deprived neighbourhoods, *Urban Studies*, 38 (12): 2277-2298

## ***Wnioski dla Leszna***

- wdrożenie wyłącznie procedury miksu społecznego - społeczności zrównoważonej i zróżnicowanej pod kątem tytułów prawnych do nieruchomości nie wystarcza. Niezależnie, czy chodzi o wdrożenie miksu w istniejącej tkance i przesunięcie części ludności w inne miejsce czy też o zaaplikowane idei miksu w nowej lokalizacji, niezbędne jest szerokie oddziaływanie na infrastrukturę społeczną i ekonomiczną danego miejsca oraz praca socjalna z jednostkami i gospodarstwami domowymi zorientowana na poprawę ich sytuacji;
- bardzo wiele wysiłku należy włożyć w proces komunikowania charakteru inwestycji po to, by uniknąć atmosfery z jednej strony, tworzenia projektu socjalnego, a z drugiej strony projektu czysto wolnorynkowego, pozbawionego wątków odpowiedzialności społecznej. Jak pokazują badania - zamieszkiwanie w osiedlu socjalnym nie musi determinować biografii człowieka, o ile uzyskuje on odpowiednie wsparcie, a sam wykazuje motywację do polepszenia swojego położenia.
- w szacowaniu i ocenie poziomu koncentracji osób upośledzonych społecznie (poprzez analizę poziomu zatrudnienia / bezrobocia i poziomu aktywności ekonomicznej) należy mieć na uwadze możliwą pozorną zależność przyczynowo-skutkową pomiędzy koncentracją osób ubogich w lokalach socjalnych a niską aktywnością ekonomiczną - być może są to osoby znajdujące się w pułapce ubóstwa, dla których wejście na rynek pracy i wynikające z tego koszty (np. dojazdu, ubioru, reprodukcji siły roboczej) równają się zarobkowi (co wynika z niskiego wynagrodzenia za posiadane umiejętności).
- planując miks społeczny dla Leszna największą uwagę należy przyłożyć do równoważenia odsetka mieszkań socjalnych. Jak wynika z badań brytyjskich, kontrolowanie tej wartości ma większe znaczenie niż kontrolowanie ogólnego zróżnicowania / równoważenia tytułów prawnych do nieruchomości.
- dokładne wartości - odsetki udziału poszczególnych tytułów prawnych do

nieruchomości w danym układzie przestrzennym są trudne do jednoznacznego określenia. W przypadku mieszkań socjalnych w danym układzie mówi się o odsetku 15-20% jako nie powodującym negatywnych efektów. W przypadku najmu socjalnego mówi się o poziomie poniżej 30% jako generującym pozytywne efekty, a do ok. 50% jako neutralnym dla sąsiedztwa (kwartału ulic, osiedla).

- istotnym wzmocnieniem dla realizacji polityki miksu społecznego jako działania z obszaru polityki mieszkaniowej musi być realizacja szeroko zakrojonych zadań z zakresu odnowy tkanki miejskiej (jakości przestrzeni) oraz odnowy bazy ekonomicznej miasta - tworzenia miejsc pracy; i polityki transportowej umożliwiającej dotarcie do tych miejsc pracy.
- zagraniczne doświadczenia współpracy z deweloperami pokazują, że są oni w stanie zaakceptować politykę budowy dostępnych ekonomicznie mieszkań w lokalizacjach atrakcyjnych rynkowo pod warunkiem, że proporcja takich mieszkań nie jest zbyt wysoka. Dodatkowo, należy być wyczulonym na niechęć deweloperów do lokowania w inwestycji mieszkań socjalnych w określonych lokalizacjach (obniżają popyt) oraz niechęć agencji zarządzających mieszkaniem do rozsiewania mieszkań socjalnych wśród innych, bo to podwyższa jednostkowe koszty utrzymania nieruchomości i dostarczania usług. Istotnym elementem współpracy z deweloperami jest ustalenie wspólnych wartości społecznych, na jakich opiera się współpraca, a także - być może - traktowanie przykładów zagranicznych jako pozytywnych i wartych naśladowania punktów odniesienia / aspiracji.
- w realizacji miksu społecznego istotne jest realizowanie innych projektów np. związanych z tworzeniem szkół, do których rodzice będą chcieli zapisywać swoje dzieci, tworzeniem przyjaznych i dobrze zaprojektowanych przestrzeni publicznych, bezpiecznego otoczenia dla zróżnicowanych aktywności dla różnych kategorii mieszkańców.
- miks społeczny - zróżnicowanie kategorii mieszkańców nie spowoduje automatycznego nawiązywania kontaktów między nimi. Niezbędne jest zadbanie zarówno o powstanie przestrzeni, jak i o wypełnienie ich programem

przyciągającym różne kategorie mieszkańców, programem interesującym niezależnie od szczegółowych różnic w stylu życia. Być może dobrym punktem wyjścia jest przygotowanie programu zorientowanego na dzieci, a przez to przyciągnięcie rodziców (nie tylko mam - kobiet).

## Czynniki wspierające integrację

- wielofunkcyjność osiedla
- powiązanie osiedla z szerszym kontekstem przestrzennym – dzielnicy
- proporcjonalny (równy) miks różnych typów domów i wielkości domów pomiędzy różnymi tytułami prawnymi
- mieszkania socjalne równo rozproszone w inwestycji
- uważna integracja różnych typów zabudowy - mieszkań i domów
- wspólne ulice i przestrzenie publiczne dla sąsiadów z okolicznych różnych typów tytułów prawnych
- wysoka jakość przestrzeni publicznej z ciągłością fasad
- atrakcyjny krajobraz i przestrzenie zielone
- zachęty do poruszania się pieszo i na rowerze
- wspólne obszary zabaw dla dzieci
- wspólne parkingi dla osób z różnych tytułów prawnych
- spójny wyraz architektoniczny domów z różnymi tytułami prawnymi
- wykorzystanie wskazówek projektowych – masterplanów i zasad projektowych
- włączające i partycypacyjne konsultacje z mieszkańcami i upodmiotowienie istniejących mieszkańców.

## Czynniki osłabiające integrację

- segregacja założenia przestrzennego miksu społecznego od szerszego kontekstu społecznego dzielnicy.
- Skupienie mieszkalnictwa socjalnego w jednym miejscu
- skupienie mieszkań danego typu w jednym miejscu
- separacja domów różnych typów i różnej wielkości w ramach różnych tytułów prawnych do nieruchomości
- oddzielenie systemów transportowych dla mieszkań o różnym typie tytułów

prawnych

- oddzielenie przestrzeni zabaw dla dzieci od siebie
- oddzielone obszary publicznego parkowania pomiędzy istniejącymi tytułami prawnymi
- niewyraźne granice pomiędzy przestrzeniami publicznymi, pół-publicznymi i prywatnymi
- źle zaprojektowana i źle utrzymana przestrzeń publiczna
- dominacja transportu samochodowego
- wizualna odmienność domów socjalnych – stygmatyzacja
- brak kontroli nad projektowaniem
- brak upodmiotowienia mieszkańców

## Ekonomiczne i pozaekonomiczne koszty tworzenia zrównoważonych społeczności

Analiza dostępnych studiów nad wdrażaniem idei miksu społecznego – zrównoważonych społeczności pokazuje, że osoby realizujące polityki z tego zakresu powinny być bardziej wymagające jeśli chodzi o uzyskiwanie mocnych dowodów na skuteczność miksu społecznego i nie powinny zadowalać się niejednoznacznymi wynikami badań lub po prostu przyjmować, że miks społeczny „jest dobry”.

Opracowania o wdrażaniu miksu społecznego – zrównoważonych społeczności powinny jasno określać, co za pomocą miksu można osiągnąć, włącznie ze wskazaniem na możliwe negatywne efekty. Potoczna wiedza sugerująca, że miks społeczny rozwiąże problemy skupisk ubóstwa, i wynikające z tej wiedzy przekonania, powinna być zrewidowana, czego próby przedstawiano wielokrotnie na stronach niniejszego opracowania. Na przykład:

- Czy zasoby przynieszone przez zamożniejszych mieszkańców napływających w sposób zaplanowany, jako część realizacji idei miksu społecznego, np. nowe sklepy – czy wpływają pozytywnie na osoby uboższe? Nie ma na to dowodów.
- Rewitalizacja miasta, której skutki są obserwowane dzięki oddziaływaniu subsydiowanego budownictwa prywatnego jest mniej prawdopodobna na obszarach peryferyjnych (gdzie jest niskie zapotrzebowanie na mieszkaniówkę, a mieszkańcy mają niższe dochody) niż w obszarach centralnych.

Cheshire<sup>35</sup> pokazuje, że nie ma dowodów pokazujących, że miks społeczny daje poprawę szans życiowych osób ubogich, które w tych społecznościach zamieszkują. Z badań prowadzonych w Wielkiej Brytanii i Kanadzie wynika, że charakter osiedla, w którym ludzie żyli przez 10 lub nawet 20 lat nie ma wpływu na poziom ich obecnej zamożności. Natomiast, wyraźny „efekt dzielnicy” odzwierciedla skupienie się ludzi o niskich dochodach w określonych lokalizacjach – a więc efekt dzielnicy **odzwierciedla**

---

35 Cheshire, P. (2007) Segregated Neighbourhoods and Mixed Communities: A Critical Analysis, York: Joseph Rowntree Foundation.

nierówności dochodowe, a nie tworzy ich. Z tego powodu **łagodzenie problemu ubóstwa jest skuteczniejsze z wykorzystaniem mechanizmów skutecznej redystrybucji zasobów od osób bogatszych do biedniejszych niż poprzez kreowanie bardziej przemieszanych społeczności.**

Są obserwowane efekty uboczne funkcjonowania przestrzeni mieszkaniowych niskiej jakości, które jednak nie są tym samym, co przestrzenna koncentracja osób ubogich, oczywiście z wyjątkiem sytuacji gdy osoby ubogie zajmują mieszkaniówkę niskiej jakości.

Do tych efektów (nazywanych efektami „spill-over” - rozlewania się na coś, oddziaływania na coś) można zaliczyć:

- to, iż wielkość i jakość domów, w których ludzie mieszkają oddziałuje na ich zdrowie psychiczne oraz inne czynniki określające indywidualny dobrostan;
- to, iż kontekst (społeczny, przestrzenny) dzielnicy, którą gospodarstwo domowe wybiera razem z mieszkaniem również wpływa na zdrowie, możliwości uczenia się, poczucie bezpieczeństwa i szanse na zmianę swojej sytuacji ekonomicznej;
- to, iż lokalizacja gospodarstwa domowego wpływa na dostęp do różnego typu aktywności, a powtarzające się i nabierające uporządkowanego charakteru segregowanie mieszkańców ze względu na dochód, wiek lub inne istotne cechy (np. etniczność) skutkuje tworzeniem się miejskich struktur, z których wyrastające negatywne zjawiska rozszerzają się na inne części miasta (np. środowiskowe, ekologiczne skutki dojazdów do pracy).

Działania podejmowane poza Wielką Brytanią często są zorientowane na inne cele niż w Wielkiej Brytanii właśnie. W szczególności, w Wielkiej Brytanii nie stawia się celów związanych z miksem tytułów prawnych do nieruchomości, a poza Wielką Brytanią czyni się to w sposób wyraźny.



### Przykłady miksu społecznego spoza Wielkiej Brytanii

#### Australia

Zasadniczym celem jest ograniczanie odsetka mieszkań socjalnych o określony albo do określonego procentu całości substancji mieszkaniowej.

#### Holandia

Dominuje orientacja na przemieszanie substancji mieszkaniowej niskiej i wysokiej jakości na poziomie osiedla (neighbourhood level). W badaniach porównujących homogeniczne osiedla ze zrównoważonymi okazało się, że miks mieszkaniowy nie redukuje ubóstwa. Co więcej, dywersyfikacja nie jest właściwą strategią jeśli dąży się do obniżenia odsetka osób upośledzonych społecznie / ekonomicznie w osiedlu.

#### Szwecja

Działania z zakresu miksu społecznego były podejmowane dobrowolnie, zwykle jako element rewitalizacji osiedli, co się wprowadza za pomocą budowania nowej substancji mieszkaniowej albo za pomocą zmiany struktury tytułów prawnych do nieruchomości i struktury mieszkań w istniejącej substancji mieszkaniowej albo za pomocą odnowienia / „przemeblowania” otoczenia po to, by przyciągnąć inne typy gospodarstw domowych. Dane ze Szwecji pokazują, że zależność pomiędzy miksem mieszkaniowym a miksem społecznym nie jest zbyt wyraźna.

#### Francja

Regulacje prawne z 1991 roku ustanowiły minimalną proporcję 20% budownictwa socjalnego we wszystkich społecznościach powyżej 1500, potem 3500 osób w obszarach miejskich.

#### USA

W USA są zasadniczo dwa podejścia do tego, by dekoncentrować osoby ubogie. Dominującą metodą jest rozpraszanie w ramach regionu metropolitalnego poprzez wystawianie bonów na wynajem mieszkań/domów na rynku komercyjnym. Drugim podejściem jest stosowanie miksu

### Zadowolenie z zamieszkiwania

W badaniach prowadzonych w Australii zastanawiano się w jaki sposób miks społeczno-ekonomiczny w osiedlu wpływa na satysfakcję z zamieszkiwania. Ten wpływ jest zauważalny:

- im większy miks w zakresie tytułów prawnych do nieruchomości, tym większe prawdopodobieństwo, że satysfakcja z zamieszkiwania w osiedlu SPADNIE
- im wyższy odsetek osób urodzonych w krajach nie-anglojęzycznych, tym większe prawdopodobieństwo, że satysfakcja z zamieszkiwania w osiedlu SPADNIE
- im wyższy odsetek gospodarstw domowych z wysokimi dochodami, tym większe prawdopodobieństwo, że satysfakcja z zamieszkiwania WZROŚNIE
- im wyższy odsetek gospodarstw domowych z niskimi dochodami, tym większe prawdopodobieństwo, że satysfakcja z zamieszkiwania SPADNIE

## Ubóstwo

Ze szwedzkich badań wynika, że warunki sąsiedzkie w Szwecji są najsilniej uzależnione od komponentu społeczno-ekonomicznego (zarobków).

## Interakcje społeczne

Badania nad społecznymi implikacjami zróżnicowania substancji mieszkaniowej ujawniają, że interakcje pomiędzy właścicielami i najemcami są zwykle ograniczone ze względu na odmienne style i sposoby życia oraz charakterystyki społeczno-demograficzne. Kleinhans (2004) argumentuje, że styl i sposób życia jest dużo istotniejszą determinantą interakcji społecznych niż tytuł prawny do nieruchomości.

## Braki w literaturze przedmiotu

- nie wiadomo jakie dokładnie są progi dochodowe i poziomy miksu społecznego, które decydują o sukcesie lub porażce mieszanego projektu mieszkaniowego. Nie wiemy jakie są dokładnie progi dochodowe, chociaż G. Galster (2010) sugeruje, że **powyżej 15-20% osób ubogich daje wyższe odsetki w przestępczości, ubóstwie i bezrobociu**
- nie wiemy jakie są warunki, które muszą być spełnione, aby przyciągnąć i zatrzymać gospodarstwa domowe klasy średniej (Martin, Watkinson 2003 – relacjonują projekt zakładający przyciąganie klasy średniej do modelowego osiedla New Earswick)
- nie wiemy jakie są efekty ekonomiczne (głównie pod względem zatrudnienia) dla gospodarstw domowych o niskich dochodach. Dane, które pokazują wzrost zatrudnienia i dochodów wynikają z napływu nowych osadników, a nie poprawy sytuacji dawnych mieszkańców.
- finansowanie inwestycji z miksem dochodowym - trudno oszacować koszty ekonomiczne, szczególnie koszty związane z możliwościami (potencjalnymi i utraconymi), kosztami i zyskami społecznymi.

## **REKOMENDACJA 9**

Zachodzi potrzeba przeprowadzenia badań społecznych, np. w formie badań fokusowych z odpowiednio sprofilowanymi kategoriami mieszkańców Leszna dotyczących ich percepcji idei miksu społecznego i postaw wobec możliwości zamieszkiwania w lokalizacjach o takim charakterze. Szczególnie istotne byłoby ustalenie warunków, które przedstawiciele tzw. klasy średniej i rodziny z dziećmi na utrzymaniu uważają za konieczne do spełnienia, by uznać daną przestrzeń mieszkaniową za atrakcyjną i skłaniającą do pozostania w niej.

### **Metodologia**

- większość badań jest robiona z wykorzystaniem metodologii i podejścia badawczego znanego jako studium przypadku (*case studies*) o ograniczonej możliwości generalizowania wniosków
- brakuje analiz o cechach eksperymentalnych, np. z grupami kontrolnymi uczestników i nie-uczestników określonych projektów
- brakuje danych długookresowych zbieranych dla określonych rejonów pozwalających na opisanie długofalowych efektów podejmowanych działań na mieszkańców i całe sąsiedztwo.

## **Alternatywy dla problemu nie zrównoważonego rozwoju społeczności lokalnych**

### ***Najem socjalny (komunalny)*<sup>36</sup>**

Rozwiązania w zakresie najmu socjalnego (komunalnego) (*sensitive lettings*), redukują koncentrację osób ubogich lub problematycznych najemców w danej okolicy i mają niskie koszty wdrożenia. Wprowadzenie tego rozwiązania w życie oznacza jednak ograniczone możliwości mieszkaniowe dla osób uznanych za niewłaściwe do najmu lokali innego typu. Dodatkowo, takie rozwiązanie oznacza miks wyłącznie w zakresie mieszkalnictwa socjalnego i wymaga założenia, że w obszarach „nieproblematycznych” w mieście muszą być jakieś mieszkania socjalne.

---

<sup>36</sup> Prezentowane rozwiązania są zakorzenione w anglosaskim systemie prawnym i nie zawsze można dla nich znaleźć dokładny odpowiednik w polskich warunkach. Przykładem jest formuła *sensitive lettings*, która wykazuje wrażliwość ekonomiczną podobną do polskich lokali socjalnych, ale w rozwiązaniu prawnym są bardziej podobne do mieszkań komunalnych.

W Lesznie brakuje mieszkań socjalnych – kolejka oczekujących z roku na rok wydłuża się. Jednym z działań uzupełniających wdrożenie miksu społecznego może być uwrażliwianie władz Leszna i podmiotów odpowiedzialnych za kreowanie polityki mieszkaniowej na podejmowanie prób pozyskiwania lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne na obszarach „nieproblematycznych” ze społecznego punktu widzenia (niskie odsetki bezrobocia, przestępczości, osób pobierających wsparcie z MOPR).

Wartym rozważenia pomysłem jest tworzenie w Lesznie **podmiotów o charakterze Społecznych Agencji Najmu. Na przykład, mógłby to być podmiot wyodrębniony w ramach jednostek zarządzających zasobami mieszkaniowymi w Lesznie.** To oczywiście wymagałoby wypracowania nowatorskich rozwiązań wykorzystujących rozpoznanie autorów tej propozycji cytowanych w dalszej części opracowania. Jak piszą Autorzy propozycji przeniesienia tego rozwiązania na polski grunt: *„Samorządy i prywatni właściciele wynajmujący mieszkania mają wiele problemów, w tym takie, które są związane z problemami lokatorów. Ich oznaką jest na przykład nieterminowe opłacanie czynszu, gdyż dochody niezamożnych Polaków/Polek są niestabilne i często nie starcza im do pierwszego. Uzyskanie pomocy finansowej ze strony państwa i samorządu dla rodzin niezamożnych nie jest proste, wiele rodzin nie korzysta ze świadczeń, do których ma prawo. Co więc można zrobić, aby pomóc i wynajmującym i najemcom? Mamy odpowiedź: społeczne pośrednictwo najmu prowadzone przez Społeczne Agencje Najmu (SAN). Sprawdzone rozwiązanie z Belgii, które upowszechnia się w kolejnych krajach europejskich. Pod wpływem kryzysu dostępność do kredytów hipotecznych znacznie się zmniejszyła, samorządy nie mają pieniędzy na budowę nowych mieszkań, a rodziny mają niższe i mniej stabilne dochody. Stąd też pojawia się wszędzie podobny problem z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych niezamożnych osób i rodzin.*

*Czym jest SAN? W skrócie jest to specjalnie zaprojektowana organizacja, której celem nie jest zysk, ale wspieranie niezamożnych Polaków/Polki w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych poprzez najem. Nie jest to więc agencja nieruchomości, która zajmuje się tylko pośrednictwem i tylko dla zysku. SAN będzie pozyskiwała mieszkania z zasobu komunalnego i prywatnego i zaferuje je niezamożnym obywatelom i mieszkańcom, w tym w najtrudniejszej sytuacji. Mogą to być mieszkania komunalne oddane SAN w zarząd i mieszkania najmowane od prywatnych właścicieli i później*

*podnajmowane. Wiele miast boryka się z problemem pustostanów, właściciele mają kłopoty z wyremontowaniem mieszkań, deweloperzy nie mogą sprzedać mieszkań: są to niewykorzystane zasoby mieszkaniowe – potencjalne źródło kolejnych mieszkań na wynajem. Co SAN zaoferuje właścicielom mieszkań? Pewną i długoterminową umowę oraz zachowanie mieszkania w dobrym stanie w zamian za stosowanie umiarkowanego czynszu, a także pośrednictwo najmu i mediację w razie konfliktu. Co SAN zaoferuje lokatorom? Mieszkania o minimalnie godnym standardzie z umiarkowanym czynszem, a ponadto wszechstronne wsparcie. Będzie ono udzielane przez pracowników SAN, ale w ścisłej współpracy z samorządami i wyspecjalizowanymi organizacjami.*

*Wprowadzenie w życie SAN wymaga przygotowania szczegółów i przetestowania w polskiej praktyce. Wymaga też wprowadzenia takich zmian prawnych do naszego prawa mieszkaniowego, aby organizacje te mogły się rozwijać zgodnie ze swoim przeznaczeniem bez ryzyka nadużyć. Do zaprojektowania tych zmian zostaną wykorzystane wzory zagraniczne i polskie praktyki. Społeczne pośrednictwo najmu i SAN to szansa dla niezamożnych mieszkanek/mieszkańców Polski, aby poprawić swój standard mieszkaniowy.”<sup>37</sup>*

### ***Bezpośrednie rozwiązania adresowane do osób dotkniętych ubóstwem***

Bezpośrednie rozwiązania problemów obszarów ubóstwa (*Sure Start*), pozwala na efektywne zapewnienie usług adresowanych do ubogich, bezrobotnych i w obszarach wymagających inwestycji, rozwiązuje problemy a nie rozprasza je w inne miejsca. To podejście wynika z przekonania, że istnienie ubogich osiedli w strukturze miasta jedynie odzwierciedla dystrybucję dochodu w przestrzeni, a zatem jest skutkiem, a nie przyczyną upośledzenia społecznego ich mieszkańców.

Jednocześnie jednak trzeba zauważyć, że to podejście nie rozwiązuje problemu efektów osiedlowych, nie radzi sobie z problemem stygmatyzacji i złej reputacji danego osiedla. Jak wynika z zapisów strategii rozwiązywania problemów społecznych w Lesznie oraz z dokumentów opisujących wykonanie planu finansowego MOPR np. za rok 2016, miasto podejmuje szereg działań adresowanych do osób ubogich, bezrobotnych i dotkniętych innymi problemami, zamieszkującymi na terenie Leszna.

---

37 <http://www.forummieszkaniowe.org/san-spoeczne-agencje-najmu/>

*„W I półroczu 2016 roku Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Lesznie objął pomocą 5.508 rodzin.” Szczegółowa charakterystyka<sup>38</sup> udzielonego wsparcia wskazuje, że MOPR skupia się na udzielaniu świadczeń pieniężnych, co w bardzo ograniczonym zakresie oddziałuje na usuwanie „efektów osiedlowych” koncentracji osób pobierających zasiłki w mieście. „Na terenie Leszna w I półroczu 2016 r. funkcjonowały trzy mieszkania chronione:*

- dla wychowanków rodzin zastępczych oraz osób opuszczających placówki opiekuńczo wychowawcze i rodziny zastępcze – od 1 października 2015 r. utworzono mieszkanie dla 3 mężczyzn przy ul. Brackiej, a od 1 listopada 2015r. utworzono mieszkanie dla 3 kobiet przy Pl. Metziga. Przebywały w nich 3 kobiety i 2 mężczyzn.*
- dla osób/rodzin zagrożonych bezdomnością przy ul. Brackiej dla 2 rodzin – pomocą objęto 2 (2) rodziny.*

*Wydatki związane z utrzymaniem mieszkań chronionych za I półrocze 2016 r. wyniosły 12.296,05 zł.”*

## ***Sprzedaż lokali komunalnych***

Sprzedaż lokali socjalnych/komunalnych (*Right to Buy*); prowadzi do spadku udziału mieszkań socjalnych na obszarach, gdzie wcześniej dominowały. Z drugiej

---

38 Poszczególne jednostki udzieliły pomocy następującej liczbie osób: Z różnych form pomocy w formie świadczeń z pomocy społecznej skorzystało 1.837 rodzin. Świadczenia rodzinne i zaliczki alimentacyjne wypłacono 5.363 rodzinom. 2 rodziny tj. 4 osoby skorzystały z zamieszkania w mieszkaniu chronionym dla osób zagrożonych bezdomnością. 464 osoby objęto pomocą Domu Seniora. 122 osoby objęto pomocą dla dzieci umieszczonych w rodzinach zastępczych i 31 usamodzielnianych wychowanków. 50 osób objęto pomocą Środowiskowego Domu Samopomocy. 73 osoby skorzystały z pomocy Schroniska dla bezdomnych. 176 osób objęto pomocą w formie usług opiekuńczych. 809 osób złożyło wnioski o dofinansowanie ze środków PFRON, z dofinansowania do rehabilitacji społecznej skorzystały 242 osoby. 60 osób otrzymało dofinansowanie do kosztów pobytu w Domu Pomocy Społecznej.

strony, sprzedaż tych lokali uszczupla zasób mieszkań pozostających w dyspozycji gminy. Dodatkowo, sprzedaż lokali nie skutkuje natychmiastową zmianą składu społecznego, - dotychczasowi mieszkańcy zostają, zmienia się jedynie tytuł prawny do lokalu.

W szczególny sposób władze Leszna dostrzegają problem konieczności zapewnienia lokali socjalnych osobom wobec których sądy zarządziły eksmisję. Wyrazem tego jest uchwała nr 304/2002 Zarządu Miasta Leszna z dnia 25.09.2002 r. w sprawie określenia wykazu budynków stanowiących w całości własność Miasta Leszna, w której Zarząd postanawia **nie wykazywać do sprzedaży określonych lokali mieszkalnych ze względu na fakt, iż proces prywatyzacji mieszkań ogranicza możliwości gminy w zakresie tworzenia zasobu lokali socjalnych**. Biorąc pod uwagę te okoliczności należy przewidywać, że władze miasta w niewielkim stopniu powinny być zainteresowane sprzedażą lokali jako działaniem wzmacniającym realizację idei miksu społecznego - zrównoważonych społeczności.

### ***Sprzedaż i zakup lokali komunalnych***

Sprzedaż lokali komunalnych w lokalizacjach gdzie one dominują, a z wpływów budowanie substancji mieszkaniowej gdzie indziej (*Save*). To rozwiązanie prowadzi do spadku udziału mieszkań komunalnych tam gdzie dominowały, przy jednoczesnym wzroście proporcji mieszkań komunalnych w rejonach, gdzie dominowały dotąd inne tytuły prawne do nieruchomości. Skutkiem takiej polityki jest spadek ogólnej liczby mieszkań socjalnych, jeśli koszt ich zakupu w pożądanym lokalizacjach jest wysoki.

W warunkach leszczyńskich tego typu rozwiązanie miałoby podobne konsekwencje jak opisane w poprzednim punkcie. Z pewnością dużą zaletą byłaby możliwość wdrażania tym sposobem idei miksu społecznego na mniejszą skalę w mniejszych jednostkach – np. w kamienicach lub blokach w modelu „pepper-potting”.

### ***Inicjatywy społeczne dla miksu społecznego***

Zwiększenie / poprawa miksu społecznego istniejących mieszkańców w danym osiedlu (kwartale ulic, sąsiedztwie) i pomiędzy osiedlami (*za pomocą inicjatyw społecznościowych, za pomocą procedur tworzenia rejonów dla szkół*); efektem jest większy miks społeczny bez konieczności przeprowadzki / wyprowadzki starych

mieszkańców.

Te metody nie rozwiązują problemów związanych z efektem osiedla, nie rozwiązują problemów stygmatyzacji i złej reputacji osiedlowej. Dodatkowym problemem jest i to, że szkoły są zainteresowane lepszymi uczniami, z zamożniejszych rodzin – mogą nie chcieć współpracować z władzami w tym zakresie.

Leszno ma duży potencjał i wypracowane zasady współpracy z 3. sektorem. Regularnie konsultuje<sup>39</sup> swoje zamierzenia z organizacjami samorządowymi oraz z przedstawicielami organizacji pożytku publicznego. Miasto Leszno, zapraszając organizacje pozarządowe do udziału w konsultacjach społecznych, wyraziło wolę kontynuacji współpracy z trzecim sektorem oraz chęć realizacji swoich zadań ustawowych w ścisłym współdziałaniu z organizacjami pozarządowymi oraz innymi podmiotami prowadzącymi działalność pożytku publicznego. Współpraca z organizacjami pozarządowymi ma na celu efektywniejsze zaspokajanie potrzeb mieszkańców Leszna, jak również zwiększenie zaangażowania organizacji pozarządowych w rozwiązywanie problemów społeczności lokalnej oraz rozwijanie aktywizacji obywatelskiej mieszkańców. Konieczne jest dalsze budowanie kapitału społecznego, zaufania międzysektorowego, trwałego i konsekwentnego powierzania realizacji zadań publicznych.

Wśród zadań, jakie jednostka samorządu terytorialnego chętnie zleca do realizacji trzeciemu sektorowi należą również i takie, które w jednoznaczny sposób są związane z osiągnięciem efektu zrównoważonego rozwoju społecznego i zrównoważonych społeczności. Należą do nich<sup>40</sup>:

- Zadania w zakresie rewitalizacji aktywizujące mieszkańców, integrujące i budujące relacje międzysąsiedzkie, wzmacniające więzi z miejscem zamieszkania.
- Zadania wspomagające rozwój gospodarczy Miasta Leszno w formie min. szkoleń, wystaw, targów, konferencji.
- Zadania związane z prowadzeniem działalności wspomagającej rozwój wspólnot i społeczności lokalnych poprzez promocję działań

---

39 [http://www.leszno.pl/files/5836/Raport\\_z\\_konsultacji\\_spolecznych\\_2016.pdf](http://www.leszno.pl/files/5836/Raport_z_konsultacji_spolecznych_2016.pdf)

40

[http://www.leszno.pl/files/5836/uchwala\\_nr\\_341\\_\\_zal\\_Roczny\\_Program\\_Wspolpracy\\_JST\\_Z\\_NG\\_O\\_na\\_rok\\_2017.pdf](http://www.leszno.pl/files/5836/uchwala_nr_341__zal_Roczny_Program_Wspolpracy_JST_Z_NG_O_na_rok_2017.pdf)



zwiększających udział mieszkańców w życiu społecznym Leszna takich jak: a) Leszczyński Budżet Obywatelski b) Inicjatywa Lokalna c) Konsultacje Społeczne

- Realizacja zadań publicznych w ramach inicjatywy lokalnej.

## Wyzwania dla polityki wdrażania miksu społecznego – zrównoważonych społeczności

Wdrażanie miksu społecznego w danej lokalizacji z jednej strony wymaga podjęcia decyzji, które można wzorować na przykładach podobnych przedsięwzięć (finansowanie, projektowanie, zarządzanie), z drugiej odmiennosc uwarunkowań gospodarczych, potrzeb mieszkaniowych, uwarunkowań wynikających ze skali i lokalizacji miksu społecznego powoduje, że wiele decyzji będzie miało charakter eksperymentu – trzeba być na to przygotowanym i to zaakceptować.

Historia wdrażania idei miksu społecznego w osiedlach powstających w latach 50. i 60. ubiegłego wieku w Wielkiej Brytanii pokazuje, że do standardu należy obecnie budowanie osiedli, które są powiązane z centrum miasta, wyposażone w dopasowane do potrzeb mieszkańców funkcje i usługi, dobrze i ładnie zaprojektowane, właściwie zarządzane, a alokacja mieszkańców nie prowadzi do wtórnej koncentracji problemów społecznych (np. zbyt wysokiej koncentracji dzieci, osób o niskim dochodzie, itp.).

Przed lokalnymi władzami zainteresowanymi wdrażaniem miksu społecznego wciąż stoją wyzwania, które projekt realizacji miksu społecznego w Lesznie również powinien podejmować. Należą do nich:

### 1. Rozwijanie wskazówek dla ponadlokalnej polityki wdrażania miksu społecznego

Leszno należy do awangardy miast realizujących modelowe projekty rewitalizacyjne z tak dużym naciskiem na rewitalizację i równowagę społeczne. W związku z tym celowe byłoby monitorowanie procesu i próba stworzenia wytycznych uwzględniających polskie uwarunkowania ekonomiczne, polityczne i prawne dla wdrażania idei miksu społecznego. W takich wskazówkach szczególnie należałoby uwzględnić kwestie: ekonomicznych i społecznych korzyści wynikających z tworzenia zrównoważonych społeczności; dobrych praktyk z realizacji projektu w Lesznie;

narzędzi finansowych i planistycznych umożliwiających (i potrzebnych w przyszłości) realizację miksu; oceny potrzeb mieszkaniowych, itd. Szczególnie istotne oraz interesujące byłoby wskazanie innowacji społecznych zastosowanych w procesie rewitalizacji.

## 2. Kreowanie i rozwijanie mechanizmów finansowania inwestycji mieszkaniowych realizujących ideę miksu społecznego – zrównoważonych społeczności

W polskim kontekście politycznym i ekonomicznym brakuje skutecznych i zrównoważonych finansowo rozwiązań wspierających tworzenie miksu społecznego w inwestycjach mieszkaniowych. Poszukiwanie (być może wspieranie tworzenia) nowych podmiotów, które mogłyby się zajmować finansowaniem takich inwestycji (np. firm skupionych na rozwoju miejskim, firm zainteresowanych miejską odnową, agencje odnowy zabudowy miejskiej, itp.) lub stymulowanie ich powstawania to jedno z istotniejszych wyzwań, w którym należy uwzględnić odmienny charakter inwestycji – śródmiejskich, w istniejącej zabudowie od nowo powstających.

## 3. Zaangażowanie sektora prywatnego

W warunkach brytyjskich dość popularne jest już zaangażowanie deweloperów w budownictwo komunalne / socjalne, choć nie wszystkie podmioty podejmują tego typu aktywność. Nie ulega kwestii, że stworzenie rozwiązań umożliwiających skuteczne i korzystne dla obu stron zaangażowanie podmiotów prywatnych w realizację miksu społecznego byłoby ważnym wkładem w tworzenie ogólnokrajowych wytycznych w realizacji zrównoważonej społecznie polityki mieszkaniowej.

## 4. Włączenie szerokiego grona interesariuszy

Doświadczenia brytyjskie pokazują, że to władze lokalne najczęściej przyjmują rolę lidera w realizacji polityki tworzenia zrównoważonych społeczności. Należy jednak mieć na uwadze, że równoważenie społeczne wymaga także odpowiedniego otoczenia infrastrukturalnego np. z zakresu szkolnictwa, służby zdrowia, handlu, usług osobistych i innych, bezpieczeństwa, spędzania czasu wolnego, sportu, itd. To oznacza, że w dyskusję nad miksem społecznym powinno być włączone szerokie grono tych, którym zależy, co oznacza szansę na współpracę z podmiotami samorządowymi, rządowymi, pozarządowymi, prywatnymi, itp.

## 5. Stworzenie strategii dopasowującej się do zmieniających się warunków

Główną troską jest utrzymanie atrakcyjności rynkowej i rentowności inwestycji z miksem społecznym, pomimo zmieniających się warunków – mieszkaniowych, ekonomicznych, społecznych i innych. Troska ta dotyczy głównie dewelopera (zainteresowanego tym, by mieszkania się sprzedawały) lub innego podmiotu ponoszącego główne ryzyko finansowe związane z inwestycją. Wprowadzenie dodatkowych rozwiązań w sferze usług oraz np. rozwiązań gwarantujących energooszczędność z pewnością sprzyja utrzymaniu atrakcyjności rynkowej inwestycji.

## 6. Sprawiedliwa alokacja

Wyzwaniem we wdrażaniu miksu społecznego jest poprowadzenie go w sposób, który pozwoli nim skutecznie zarządzać, a z drugiej strony nie doprowadzi do wyłączenia z niego osób o szczególnych potrzebach mieszkaniowych. Rodzi to pytania w rodzaju: jak zapewnić pomoc osobom w szczególnie trudnym położeniu w sytuacji ograniczonych funduszy? Należy się liczyć z tym, że pomimo deklarowanych zamiarów tworzenia w pełni zrównoważonych społeczności, muszą być zastosowane kryteria doboru mieszkańców, które pozwolą zarządzać inwestycją w sposób skuteczny.

## 7. Monitorowanie długofalowych efektów miksu społecznego

Pomimo wielu doświadczeń z miksem społecznym istniejących szczególnie w kontekście brytyjskim, na pewne pytania wciąż nie ma satysfakcjonującej odpowiedzi. Realizacja kolejnego projektu w ciekawym kontekście miast post-socjalistycznego daje interesującą szansę na postawienie tych pytań w nieco innych warunkach:

- jakie znaczenie dla rozwoju zrównoważonej społeczności ma lokalizacja (porównanie miksu w zabudowie śródmiejskiej i na nowo powstających terenach po kolejowych)
- jakie mechanizmy finansowe i zarządzania wspierają stworzenie dobrego (długotrwałego i stabilnego) miksu tytułów prawnych do nieruchomości?
- Jak kształtują się relacje pomiędzy wyposażeniem w infrastrukturę społeczną a funkcjonowaniem kategorii mieszkańców z różnymi tytułami prawnymi do nieruchomości?
- W jaki sposób praca nad rozwojem lokalnej społeczności sprzyja nawiązywaniu interakcji pomiędzy kategoriami mieszkańców z różnymi tytułami prawnymi do

nieruchomości?

- Jakie są dodatkowe zyski i koszty (społeczne, przestrzenne, inne) wynikające z wdrożenia miksu społecznego?
- W jaki sposób zmieniają się proporcje tytułów prawnych do nieruchomości w inwestycjach z miksem społecznym?

## **Przestrzenny rozkład mieszkańców zapewniający optymalny rozwój obszaru rewitalizacji**

Podstawowe charakterystyki obszaru rewitalizacji zostały zawarte w projekcie Gminnego Programu Rewitalizacji Leszna (datowanym na 03. 04. 2017).

Tab1. Kryteria społeczne opisujące obszar rewitalizacji. Porównanie z danymi dla całego miasta.

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

Źródło: GPR dla Leszna (03. 04. 2017), s. 25. Opracowanie własne.

Analiza wskaźnikowa zjawisk wykorzystanych do delimitacji obszaru rewitalizacji wykazała iż:

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

- 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.
- 30 % wszystkich przestępstw zostało popełnionych w obszarze rewitalizacji.
- Co trzecie zdarzenie drogowe w Lesznie miało miejsce w obszarze rewitalizacji, czego przyczyną jest min. niska funkcjonalność układu komunikacyjnego

Dane dostarczone przez Zamawiającego **na potrzeby opracowania miksu społecznego** zostały przygotowane w bazach danych Excel, w których informacja przestrzenna została zapisana jako nazwa ulicy w obszarze rewitalizacji wraz z oznaczeniem punktu adresowego i lokalowego (numer domu, numer lokalu). Zatem, co należy podkreślić, dane nie są zmapowane, np. w postaci map, na które zostały naniesione obszary koncentracji określonych zjawisk interesujących dla polityki wdrażania miksu społecznego w obszarze rewitalizacji. Stąd, **analiza dostarczonych danych ma charakter opisowy**, a nie wynikający z mapowania danych.

Informacje zawarte w bazach danych dotyczą:

1. Informacji demograficznych o wieku ekonomicznym osób zamieszkujących w punktach adresowych (ulica, numer domu, bez numeru lokalu) – podobnie jak w przypadku bazy opisanej w poprzednim punkcie – niemożliwe jest automatyczne połączenie jej z bazą lokalową, z tych samych powodów – odmiennego sposobu zapisu danych, dodatkowo pozbawionego informacji o punkcie adresowym (numer domu, numer lokalu).
2. Charakterystyka społeczna osób zamieszkałych na obszarze rewitalizacji pod względem bezrobocia (wykształcenie, wiek, płeć, adres, charakterystyka bezrobocia – kategorie użyte do opisu każdego z przypadków są zawarte w jednej kolumnie, nie są użyteczne do analiz statystycznych [1. Abs bezrobotny do 25 roku życia; 2. Abs27Lat bezrobotny w okresie do 12 m-cy od ukończenia szkoły wyższej, który nie ukończył 27 roku życia; 3. BezDosw bezrobotny bez doświadczenia zawodowego; 4. BezKw bezrobotny bez kwalifikacji zawodowych;

5. BezWyksz bezrobotny bez wykształcenia średniego; 6. Dług długotrwanie bezrobotny; 7. Do30Lat bezrobotny do 30 roku życia; 8. Dz samotnie wychowujący dziecko do 18 roku życia; 9. Dz6 bezrobotny wychowujący dziecko do lat 6 lub dziecko niepełnosprawne do lat 18; 10. Niep bezrobotny niepełnosprawny; 11. Ops bezrobotny korzystającym ze świadczeń pomocy społecznej; 12. PoUrDz kobieta po urodzeniu dziecka; 13. Pow bezrobotny powyżej 50 roku życia; 14. PozbWoln po odbyciu kary pozbawienia wolności; 15. RKS po realizacji KS.]
3. Przydzielonych przez MOPR zasiłków dla mieszkańców w obszarze rewitalizacji (dane są oznaczone nazwą ulicy i numerem domu bez numerów lokali), stan na 31 stycznia 2017 (jako punkt referencyjny stan na 31 grudnia 2015)
- zasiłki stałe
  - zasiłki celowe
  - zasiłki okresowe
  - dożywianie dzieci i młodzieży
4. Gospodarki lokalowej:
- powierzchnia mieszkań, liczba zamieszkujących osób
  - przynależność zasobu mieszkaniowego
  - rodzaj ogrzewania
  - oznaczenie, czy dla lokalu wydano wyrok eksmisyjny
  - oznaczenie, czy lokal jest socjalny
  - oznaczenie czy pomieszczenie jest tymczasowe czy zajęte na czas nieoznaczony
  - przyznane dla lokalu świadczenia:
    - dodatek mieszkaniowy (przyznaje BGL UML)
    - dodatek energetyczny (przyznaje BGL UML)
    - świadczenie z MOPR
  - oznaczenie, czy osoby zamieszkujące w lokalu są zarejestrowane jako bezrobotne (w tym długotrwanie bezrobotne)

Sposób zapisu danych (kolejne kategorie opisu osób bezrobotnych nie stanowią osobnych kategorii lecz są zapisywane po przecinku w jednej komórce) powoduje, że

niemożliwe jest wykorzystanie charakterystyk osób bezrobotnych do dalszej analizy. Dodatkowo, ze względu na odmienny sposób uporządkowania danych niemożliwe jest automatyczne połączenie bazy osób bezrobotnych z bazą lokalową (tzn. nie można przyporządkować informacji o bezrobotnych mieszkańcach do punktów lokalowych w sposób automatyczny).

Chociaż niemożliwe jest scalenie informacji zawartych w czterech bazach, z każdej z nich można wydobyć informacje istotne dla rozumienia specyfiki i lepszego planowania projektu wdrażania idei miksu społecznego – zrównoważonych społeczności zapewniających optymalny rozwój obszaru rewitalizacji.

## Demografia w obszarze rewitalizacji

Z przekazanych danych wynika, że **w obszarze rewitalizacji mieszka 13 300 osób** (dane na 7 kwietnia 2017 roku obejmowały **12 488** osób), co stanowi około 1/4 całej populacji Leszna (64 559 osób). Nie mamy wiedzy ile wśród mieszkańców obszaru rewitalizacji jest kobiet, a ile mężczyzn. Można jednak zakładać, że proporcja odzwierciedla układ dla całego miasta Leszna (109 kobiet na 100 mężczyzn).

Tab2. Rozkład kategorii wieku ekonomicznego w obszarze rewitalizacji w porównaniu z Leszmem.

Wiek ekonomiczny mieszkańców	Obszar rewitalizacji		Leszno	
	Częstość	Procent ważnych	Częstość	Procent ważnych
poprodukcyjny	2712	21,8	13206	20
produkcyjny	7480	60,1	39613	62
przedprodukcyjny	2256	18,1	11740	18
Ogółem	12448	100,0		

Z porównania rozkładu cech wynika, że w obszarze rewitalizacji jest nieco więcej niż średnio w całym Lesznie osób w wieku poprodukcyjnym, nieco mniej w wieku produkcyjnym (o blisko 2 punkty procentowe) oraz niemal tyle samo osób w wieku przedprodukcyjnym. To oznacza, że w całościowym ujęciu demograficznym obszar rewitalizacji jako całość nie różni się w sposób istotny od cech demograficznych Leszna jako całości.

Jak można zauważyć w tabeli 2, obszar rewitalizacji jest bardzo zróżnicowany ze względu na udział poszczególnych kategorii wiekowych mieszkańców na danych



ulicach (jednocześnie należy zauważyć niedoskonałość posługiwania się ulicą jako oznaczeniem – zwłaszcza długie ulice mogą przecinać różne układy urbanistyczne, same nazwy ulic nie wskazują też jak ulice się klastrują tworząc kwartały ulic i sąsiedztwa, dla których agregacja wyników może być inna).

Do ulic, na których zamieszkuje więcej osób w wieku poprodukcyjnym niż średnia dla Leszna należą ulice oznaczone w powyższej tabeli kolorem szarym: odsetek osób w wieku poprodukcyjnym waha się w nich od 96,4% (ul. Janusza Korczaka, Strumykowa) do 21,9% (Augusta Wilkońskiego, Ofiar Katynia) co o 0,01 punktu procentowego przekracza udział osób w wieku poprodukcyjnym w obszarze rewitalizacji.

Do ulic, na których zamieszkuje mniej osób w wieku produkcyjnym niż średnia dla Leszna należą ulice oznaczone w tabeli kolorem czerwonym. Podobnie jak przewaga osób w wieku poprodukcyjnym, niższe odsetki osób w wieku produkcyjnym oznaczają większą wrażliwość ekonomiczną analizowanego obszaru. Należą do nich ulice, w których odsetek osób w wieku produkcyjnym waha się od 59,4% (Kościelna) po takie, gdzie wynosi zaledwie około 1/4 populacji ulicy – Gołębia, Strumykowa (a także Janusza Korczaka z zaledwie 3% takich mieszkańców).

Do ulic, na których zamieszkuje mniej osób w wieku przedprodukcyjnym niż średnia dla Leszna należą ulice oznaczone w tabeli kolorem zielonym. Niedostatek osób w wieku przedprodukcyjnym oznacza brak dzieci i młodzieży, które są ważnym aktorem działań rewitalizacyjnych i adresatem wielu polityk miejskiej odnowy – z uwagi na aktywność dzieci i młodzieży łatwiej prowadzi się procesy aktywizacji obywatelskiej i wzmacnia partycypację dorosłych. Brak dzieci i młodzieży to także utrudnienie w prowadzeniu procesu miksu społecznego z udziałem szkół. Do ulic, na których jest mniej osób w wieku przedprodukcyjnym niż średnia dla Leszna należą zarówno ulice, gdzie ten odsetek sięga 18% - Leszczyńskich, Dąbrowskiego, Łaziebna, jak i ulice, na których osób w tym wieku jest poniżej 10% (a w niektórych przypadkach – 0%) takie jak: Śniadeckich, pl, Powstańców, Szkolna, ks. Poniatowskiego, Dolna, Grodzka, Krótka, Magazynowa, Willowa, Wincentego Witosa, Strumykowa, Janusza Korczaka.

Tab 3. Rozkład kategorii wieku ekonomicznego w poszczególnych ulicach obszaru rewitalizacji

Projekt „Nowe tory – centrum Leszno po kolei” współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

	poprodukcyjny	produkcyjny	przeprodukcyjny
JANUSZA KORCZAKA	96,40%	3,60%	0,00%
STRUMYKOWA	71,40%	28,60%	0,00%
KS. PONIATOWSKIEGO	44,30%	47,10%	8,60%
WIATRACZNA	41,70%	41,70%	16,70%
RÓŻANA	40,00%	40,00%	20,00%
GOŁĘBIA	37,50%	25,00%	37,50%
GÓRNA	37,50%	48,60%	13,90%
WINCENTEGO WITOSA	33,30%	66,70%	0,00%
OPALIŃSKICH	32,20%	53,40%	14,40%
DOLNA	32,10%	64,20%	3,80%
TYLNA	31,80%	52,30%	15,90%
POR. WŁODARCZAKA	31,00%	53,20%	15,90%
ZIELONA	30,10%	56,10%	13,80%
17 STYCZNIA	29,50%	54,50%	16,00%
FABRYCZNA	28,60%	42,90%	28,60%
SZKOLNA	28,60%	62,90%	8,60%
KS. EDWARDA FRANKIEWICZA	28,30%	54,70%	17,00%
RYNEK	27,60%	55,20%	17,20%
PL. POWSTAŃCÓW	27,30%	63,60%	9,10%
ŚNIADECKICH	26,80%	64,10%	9,20%
SEBASTIANA KLONOWICZA	26,70%	58,10%	15,20%
WILLOWA	26,70%	73,30%	0,00%
PL. KOMENSKIEGO	26,30%	55,30%	18,40%
RACŁAWICKA	25,10%	54,50%	20,40%
UŁAŃSKA	24,60%	61,40%	14,00%
IGNACEGO PADEREWSKIEGO	23,10%	61,50%	15,40%
JANA MATEJKI	22,90%	55,20%	21,90%
AUGUSTA WILKOŃSKIEGO	22,60%	58,40%	19,00%
OFIAR KATYNIA	21,90%	57,50%	20,50%
PL. JANA METZIGA	21,70%	57,20%	21,00%
NIEPODLEGŁOŚCI	21,50%	64,70%	13,80%
MACIEJA RATAJA	21,10%	56,10%	22,80%
GEN. DĄBROWSKIEGO	21,00%	61,30%	17,70%
MAŁA KOŚCIAŃSKA	20,80%	45,80%	33,30%
LESZCZYŃSKICH	20,80%	61,50%	17,70%
BERWIŃSKICH	20,60%	64,70%	14,70%
KAZIMIERZA KARASIA	20,30%	60,80%	19,00%
GEN. STEFANA GROTA-ROWECKIEGO	20,10%	61,20%	18,70%
ALEJE ZYGMUNTA KRASIŃSKIEGO	20,00%	61,90%	18,10%
WAŁOWA	20,00%	67,50%	12,50%
ZACISZE	19,80%	69,30%	10,90%
ALEJE JANA PAWŁA II	18,40%	68,40%	13,30%
BOLESŁAWA CHROBREGO	18,20%	61,10%	20,70%
MAGAZYNOWA	18,20%	81,80%	0,00%
GABRIELA NARUTOWICZA	18,00%	63,30%	18,80%
NOWY RYNEK	17,90%	57,60%	24,50%
STAROZAMKOWA	17,90%	60,50%	21,60%
POR. ANDRZEJEWSKIEGO	17,70%	65,40%	16,90%
BOCZNA	17,50%	56,30%	26,30%
LIPOWA	17,50%	63,90%	18,60%
KAROLA MARCINKOWSKIEGO	16,80%	62,30%	20,90%
WOJCIECHA KORFANTEGO	16,70%	54,20%	29,20%
KAROLA KURPIŃSKIEGO	16,70%	66,70%	16,70%
HENRYKA SIENKIEWICZA	16,50%	61,90%	21,60%
SŁOWIAŃSKA	16,40%	63,50%	20,10%
WOLNOŚCI	15,80%	69,90%	14,40%
KOŚCIELNA	15,60%	59,40%	25,00%
WAŚKA	15,40%	42,30%	42,30%
CICHA	15,20%	50,00%	34,80%
KRÓLOWEJ JADWIGI	15,00%	64,60%	20,40%
ŚREDNIA	14,60%	62,10%	23,30%
IGNACEGO DASZYŃSKIEGO	14,60%	66,70%	18,80%
TAMA KOLEJOWA	14,50%	64,50%	21,00%
ŚWIĘTOJAŃSKA	14,30%	57,10%	28,60%
KS. TEODORA KORCZA	14,30%	71,40%	14,30%
EDWARDA RACZYŃSKIEGO	13,80%	69,00%	17,20%
PRZEMYSŁOWA	13,50%	67,80%	18,80%
ŁAZIEBNA	13,50%	69,00%	17,50%
BRACKA	12,80%	68,80%	18,40%
ADAMA MICKIEWICZA	12,50%	62,50%	25,00%
JANA POPLIŃSKIEGO	12,50%	67,50%	20,00%
ŚWIĘTOKRZYSKA	12,50%	68,80%	18,80%
WALERIANA WRÓBLEWSKIEGO	12,50%	70,80%	16,70%
ZAKĄTEK	12,50%	75,00%	12,50%
GRODZKA	10,40%	60,40%	29,20%
WIEZIENNA	9,30%	69,80%	20,90%
KARWOWSKICH	0,00%	87,50%	12,50%
GRECKA	0,00%	100,00%	0,00%
KRÓTKA	0,00%	100,00%	0,00%

## Bezrobocie w obszarze rewitalizacji

Poziom bezrobocia w Lesznie, wedle danych GUS za 2015 rok wynosi 5,7% (dla Polski – 9,8), co przekłada się na liczbę 1833 bezrobotnych. Dane GUS za grudzień 2016 roku pokazują<sup>41</sup>, że bezrobocie w Lesznie znacznie się zmniejszyło i wynosi 1561 osób.

W rejonie rewitalizacji pozyskane bazy danych wykazują 488 osób bezrobotnych. Można zatem stwierdzić, że w rejonie rewitalizacji zamieszkiwanym przez ok. 1/4 ludności miasta znajduje się 1/3 wszystkich leszczyńskich bezrobotnych.

Tab 4. Płeć osób bezrobotnych w Lesznie.

	Częstość	Procent
Kobieta	299	61,8
Mężczyzna	185	38,2
Ogółem	484	100,0

Po pierwsze, należy zauważyć, że wśród leszczyńskich bezrobotnych jest zdecydowanie więcej kobiet niż mężczyzn – kobiety stanowią blisko 2/3 wszystkich bezrobotnych.

Po drugie, wyraźnie rysują się różnice wynikające z poziomu wykształcenia bezrobotnych kobiet i mężczyzn. Wśród mężczyzn jest zdecydowanie więcej (trzykrotnie więcej) osób bez wykształcenia lub z niepełnym podstawowym. Mniej więcej tyle samo kobiet i mężczyzn bezrobotnych ma wykształcenie podstawowe. Gimnazjum ukończyło dwa razy więcej bezrobotnych kobiet niż mężczyzn, a wykształcenie zawodowe ma mniej więcej tyle samo przedstawicieli każdej z płci. Więcej bezrobotnych mężczyzn ma wykształcenie zawodowe (o około 1/3). W przypadku pozostałych poziomów wykształcenia różnicowania nie są tak wyraziste. Co interesujące – mniej więcej tyle samo kobiet co mężczyzn zamieszkujących w rejonie rewitalizacji ma wyższe wykształcenie i jest bezrobotnych (ok. 9% z nich).

Tab 5. Płeć a wykształcenie osób bezrobotnych w obszarze rewitalizacji

Wykształcenie	Kobieta	Mężczyzna	Ogółem

<sup>41</sup> <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/bezrobocie-rejestrowane/bezrobocie-rejestrowane-i-iv-kwartal-2016-r-3.26.html> [Online, 8 kwietnia 2017 roku]

brak lub niepełne podstawowe	5,4%	15,7%	9,3%
podstawowe	21,1%	20,5%	20,9%
gimnazjalne	11,7%	6,5%	9,7%
zasadnicze zawodowe	26,4%	21,6%	24,6%
średnie zawodowe	10,4%	15,1%	12,2%
średnie zawodowe 4-letnie	0,3%	0,0%	0,2%
średnie ogólnokształcące	11,0%	8,1%	9,9%
pomaturalne/policealne	4,3%	3,8%	4,1%
wyższe (w tym licencjat)	9,4%	8,6%	9,1%
Ogółem	299	185	484

Po trzecie, wśród bezrobotnych są przedstawiciele kategorii, które wymagają szczególnego oddziaływania poprzez polityki aktywizacyjne. W obszarze rewitalizacji jest **99 bezrobotnych do 25 roku życia** (63 kobiety i 36 mężczyzn), współtworzą też oni kategorię osób **bezrobotnych do 27 roku życia, do której w sumie przynależy 121 osób** (75 kobiet i 46 mężczyzn). Istotną jest także kategoria wiekowa do 30 roku życia, do której w sumie należą 154 osoby (101 kobiet i 53 mężczyzn). Warto zauważyć, że wraz ze wzrostem wieku zmienia się proporcja bezrobotnych według płci – o ile w młodszych kategoriach wiekowych proporcja kobiet do mężczyzn to 3:1, to w kategorii wiekowej do 30 lat już 2:1.

W polityce społecznej szczególną uwagę poświęca się **osobom po 50 roku życia**, dla których aktywizacja zawodowa może być szczególnie trudna.

Wśród osób bezrobotnych w rejonie rewitalizacji są 132 osoby bezrobotne powyżej 50 lat – 58 kobiet i 74 mężczyzn. Są to osoby przede wszystkim z wykształceniem podstawowym, a więc takie, które w swoim życiu nie zdobyły kwalifikacji zawodowych (26,5%). Drugą liczną kategorią są osoby z wykształceniem zasadniczym zawodowym, być może sprofilowane w kierunku zawodowym, na który nie ma (już) zapotrzebowania (31,1%), a które nie przeszły z sukcesem procesu zmiany kwalifikacji zawodowych. W grupie bezrobotnych powyżej 50 roku życia są także osoby z wykształceniem średnim zawodowym (blisko 13% z nich).

Z analizy przestrzennej dystrybucji osób bezrobotnych w przestrzeni obszaru rewitalizacji wynika wyraźnie, że na kilku ulicach to zjawisko się kumuluje i przekracza odsetki zanotowane dla Leszna jako całości. Na ulicach: Niepodległości (odsetek

bezrobotnych 3-krotnie wyższy niż średnia dla miasta), Słowiańskiej (odsetek bezrobotnych 2-krotnie wyższy niż średnia dla miasta), gen. Dąbrowskiego, 17 Stycznia, Henryka Sienkiewicza i Leszczyńskich. W pozostałych lokalizacjach poziom bezrobocia jest niższy niż średnia dla miasta.

Tab 6. Wykształcenie osób bezrobotnych po 50 roku życia w obszarze rewitalizacji

Wiek powyżej 50 roku życia	
Bezrobotny powyżej 50 roku życia	
brak lub niepełne podstawowe	9,8%
gimnazjalne	0,0%
podstawowe	26,5%
pomaturalne/policealne	5,3%
średnie ogólnokształcące	6,8%
średnie zawodowe	12,9%
średnie zawodowe 4-letnie	0,8%
wyższe (w tym licencjat)	6,8%
zasadnicze zawodowe	31,1%

Tab 7. Przestrzenna dystrybucja osób bezrobotnych w obszarze rewitalizacji Leszna

Projekt „Nowe tory – centrum Leszna po kolei” współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

	Częstość	Procent
Niepodległości	71	14,7
Słowiańska	48	9,9
Gen. Jarosława Dąbrowskiego	37	7,6
17 Stycznia	30	6,2
Henryka Sienkiewicza	27	5,6
Leszczyńskich	22	4,5
Por. Leona Włodarczaka	18	3,7
Kościelna	16	3,3
Lipowa	14	2,9
Łaziebna	13	2,7
Przemysłowa	13	2,7
Aleje Zygmunta Krasińskiego	12	2,5
Królowej Jadwigi	12	2,5
Opalińskich	12	2,5
Gen.Stefana Grota-Roweckiego	10	2,1
Nowy Rynek	10	2,1
Karola Marcinkowskiego	8	1,7
Pl.Jana Metziga	8	1,7
Rynek Zaborowski	8	1,7
Wolności	8	1,7
Adama Mickiewicza	7	1,4
Ofiar Katynia	7	1,4
Sebastiana Klonowicza	6	1,2
Księcia Józefa Poniatowskiego	5	1
Por.Wacława Andrzejewskiego	5	1
Średnia	5	1
Jana Matejki	4	0,8
Starozamkowa	4	0,8
Grodzka	4	0,8
Ignacego Daszyńskiego	3	0,6
Raławicka	3	0,6
Podmiejska	3	0,6
Aleje Jana Pawła II	2	0,4
Ks.Edwarda Frankiewicza	2	0,4
Rynek	2	0,4
Augusta Wilkońskiego	2	0,4
Berwińskich	2	0,4
Boczna	2	0,4
Górna	2	0,4
Szkołna	2	0,4
Świętojańska	2	0,4
Wałowa	2	0,4
Zacisze	2	0,4
Jana Poplińskiego	1	0,2
Kazimierza Karasia	1	0,2
Ks.Teodora Korcza	1	0,2
Spokojna	1	0,2
Śniadeckich	1	0,2
Tama Kolejowa	1	0,2
Tylna	1	0,2
Waleriana Wróblewskiego	1	0,2
Więzienna	1	0,2
Ogółem	484	100

## Wsparcie MOPR w obszarze rewitalizacji

Dane opisujące wsparcie MOPR w obszarze rewitalizacji zostały dostarczone w formie umożliwiającej porównanie – za 2015 i 2017 rok. Dane zagregowano w taki sposób, że wszystkie punkty adresowo-lokalowe z danej ulicy połączono pod jedną etykietą – nazwą ulicy, a następnie formy pomocy połączono w sposób pozwalający ukazać ulice, na których w danym roku nie udzielono wsparcia w żadnej formie lub udzielono wsparcie w co najmniej jednej formie.

Tab 8. Zmiana odsetka gospodarstw domowych, którym udzielono co najmniej jednej formy wsparcia w roku 2017 w porównaniu z 2015

	Co najmniej 1 forma wsparcia 2015	Co najmniej jedna forma wsparcia 2017	Różnica 2015-2017
1. Przemysłowa	15,10%	31,60%	16,50%
2. Niepodległości	11,00%	19,70%	8,70%
3. Średnia	3,00%	11,60%	8,60%
4. Ofiar Katynia	7,20%	14,70%	7,50%
5. Zacisze	3,00%	10,30%	7,30%
6. Narutowicza	13,50%	20,10%	6,60%
7. Opalińskich	8,90%	13,50%	4,60%
8. Kościelna	8,90%	12,60%	3,70%
9. gen. Stefana Grota-Roweckiego	0,00%	3,50%	3,50%
10. Rynek	9,80%	12,90%	3,10%
11. Poplińskiego	2,00%	4,80%	2,80%
12. Świętokrzyska	0,00%	1,90%	1,90%
13. Lipowa	16,60%	18,40%	1,80%
14. Andrzejewskiego	5,50%	6,70%	1,20%
15. Tylna	0,00%	1,20%	1,20%
16. Nowy Rynek	8,00%	9,10%	1,10%
17. Wałowa	3,30%	4,20%	0,90%
18. Grodzka	5,30%	6,10%	0,80%
19. Sienkiewicza	5,30%	6,10%	0,80%
20. Pl. Powstańców	1,30%	1,90%	0,60%
21. Świętojańska	1,30%	1,90%	0,60%
22. Zielona	3,30%	3,80%	0,50%



Projekt „Nowe tory – centrum Leszna po kolei” współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

23. Poniatowskiego	4,20%	4,40%	0,20%
24. Krótka	0,00%	0,00%	0,00%
25. Mała Kościelna	0,00%	0,00%	0,00%
26. Paderewskiego	0,00%	0,00%	0,00%
27. Skarbowa	0,00%	0,00%	0,00%
28. Tama Kolejowa	0,00%	0,00%	0,00%
29. Towarowa	0,00%	0,00%	0,00%
30. Wąska	0,00%	0,00%	0,00%
31. Górna	1,30%	1,20%	-0,10%
32. Karasia	1,30%	1,20%	-0,10%
33. Różana	1,30%	1,20%	-0,10%
34. Wilkońskiego	1,30%	1,20%	-0,10%
35. Łaziebna	5,80%	5,60%	-0,20%
36. Wolności	5,00%	4,70%	-0,30%
37. 17Stycznia	13,30%	12,90%	-0,40%
38. Boczna	3,70%	3,10%	-0,60%
39. Mickiewicza	2,00%	1,20%	-0,80%
40. Ułańska	1,30%	0,00%	-1,30%
41. Szkolna	2,00%	0,00%	-2,00%
42. Wróblewskiego	2,00%	0,00%	-2,00%
43. Berwińskich	3,30%	1,20%	-2,10%
44. Włodarczaka	14,80%	12,60%	-2,20%
45. Królowej Jadwigi	15,30%	12,80%	-2,50%
46. Starozamkowa	5,10%	2,50%	-2,60%
47. Matejki	3,30%	0,00%	-3,30%
48. pl. Jana Metziga	10,90%	7,50%	-3,40%
49. Leszczyńskich	32,50%	28,70%	-3,80%
50. Sebastiana Klonowicza	6,20%	2,30%	-3,90%
51. Krasińskiego	7,20%	1,90%	-5,30%
52. Bracka	15,10%	8,60%	-6,50%
53. Chrobrego	21,90%	14,90%	-7,00%
54. Dąbrowskiego	27,70%	20,30%	-7,40%
55. Marcinkowskiego	13,50%	5,00%	-8,50%
56. Słowiańska	48,00%	28,20%	-19,80%

Z zestawienia wynika, że mniej więcej na tylu samo ulicach odsetek punktów

adresowo-lokalowych, na których udzielono wsparcia zwiększył się, jak i zmniejszył. Ulice, które – jak można wnosić z metodologii przyjętej w tym zestawieniu polepszyły swoją sytuację należą przede wszystkim: Słowiańska, Marcinkowskiego, Dąbrowskiego, Chrobrego, Bracka i Krasińskiego, gdzie odsetek lokalizacji, którym udzielono pomocy spadł od blisko 20 do nieco ponad 5 punktów procentowych (nie mylić ze spadkiem o 5 do 20 procent). Ulicami, na których wyraźnie wzrosła skala udzielanego wsparcia są przede wszystkim: Przemysłowa, Niepodległości, Średnia, Ofiar Katynia, Zacisze i Narutowicza – tam liczba form wsparcia wzrosła o 6 do blisko 17 punktów procentowych.

Należy także zwrócić uwagę na zjawisko koncentracji punktów adresowo-lokalowych, w których udzielono czterech form pomocy. Takie punkty adresowe według danych z 2015 roku były zlokalizowane przede wszystkim na ulicach: Słowiańskiej (17,6%), Brackiej (11,8%), Leszczyńskich (11,8%), Marcinkowskiego (11,8% i Narutowicza (11,8%).

W 2017 roku koncentracja wzrosła w niektórych lokalizacjach (zwiększył się odsetek gospodarstw pobierających 4 formy pomocy), a jej dystrybucja względem ulic „rozlała się” i była następująca: Narutowicza (18,2%), Przemysłowa (18,2%), Leszczyńskich (9,1%), Kościelna (9,1%), Królowej Jadwigi (9,1%), Rynek (9,1%), Niepodległości (9,1%), Średnia (9,1%)i Zacisze (9,1%) .

Sprawdzono także, ile w sumie razy udzielano pomocy, niezależnie od formy. Z danych wynika, że średnio dla każdego punktu adresowo-lokalowego udzielono 2,53 zasiłku. Najczęściej były to dwa różne zasiłki, ale jednocześnie trzeba zaznaczyć, że były lokale, którym nie pomagano wcale i takie, dla których udzielono 14 różnych zasiłków (dane za 2017 rok).

Tab 9. Liczba zasiłków udzielonych w obszarze rewitalizacji (dane 2017)

	Częstość	Procent
,00	61	24,5
1,00	39	15,7
2,00	61	24,5
3,00	28	11,2
4,00	22	8,8
5,00	10	4,0
6,00	8	3,2

7,00	4	1,6
8,00	1	,4
9,00	6	2,4
10,00	1	,4
11,00	1	,4
12,00	4	1,6
13,00	1	,4
14,00	2	,8
Ogółem	249	100

## Charakterystyka bazy lokalowej w obszarze rewitalizacji

W obszarze rewitalizacji znajduje się 1405 mieszkań ujętych w bazie – omówienie dotyczy wyłącznie tej puli nieruchomości.

Średnia powierzchnia mieszkania w rejonie rewitalizacji to 50,6m<sup>2</sup>, a zamieszkiwane jest średnio przez 2,78 osób. Połowa mieszkań jest mniejsza, a połowa większa niż 47,9m<sup>2</sup>; podobnie połowa jest zamieszkiwana przez mniej niż, a druga połowa przez więcej niż 3 osoby. Najwięcej jest mieszkań o powierzchni 38,3m<sup>2</sup>, najwięcej mieszkań zamieszkują 2 osoby.

Od średnich wartości opisujących mieszkania są istotne odchylenia – powierzchnia mieszkań średnio różni się o ponad 20,5m<sup>2</sup> od średniej, przy czym najmniejszy lokal na 4,86 a największy ponad 140m<sup>2</sup>. Podobnie pod względem liczby mieszkańców – średnio w mieszkaniach mieszka o 1,66 osoby mniej lub więcej od średniej. Najmniejsza liczba mieszkańców to 0, a największa to 13 osób w lokalu.

1/4 mieszkań jest mniejsza niż 37,18 m<sup>2</sup>, połowa mniejsza niż 47,9m<sup>2</sup>, a 3/4 mieszkań jest mniejsze niż 61,8m<sup>2</sup>.

Charakterystyka tytułów prawnych do lokali musi uwzględniać fakt, że zebrane dane opisują wyłącznie te lokale do wiedzy o których Urząd Miasta ma dostęp – opracowanie nie obejmuje lokali będących pod zarządem prywatnym, lecz należy pamiętać, że są one niezbędnym składnikiem w realizacji miksu społecznego.

Tabela 10 wyraźnie wskazuje, że zdecydowana większość (blisko 70%) lokali na terenie objętym rewitalizacją należy do zasobu komunalnego, a kolejne 24% to lokale należące do zasobu komunalnego we wspólnotach zarządzanych przez MZBK.

Zaledwie ok. 5% mieszkań w obszarze rewitalizacji przynależy do innych typów zasobu.

Tab 10. Przynależność lokali ujętych w bazie danych do różnych kategorii zasobów mieszkań

		Zasób mieszkań w 100% komunalny	Zasób mieszkań komunalnych we wspólnotach zarządzanych przez MZBK	Zasób mieszkań komunalnych - zarząd przymusowy	Zasób mieszkań komunalnych w obcym zarządzie	Zasób mieszkań komunalnych - Skarb Państwa
N = 1405	Ważne	966	343	14	15	50
	Braki danych	439	1062	1391	1390	1355
% udział		68,8	24,4	1,0	1,1	3,6

Wśród analizowanych lokali 129 (czyli 9,2%) to lokale z wydanym wyrokiem eksmisyjnym. Wśród analizowanych lokali 117 (czyli 8,3%) to lokale socjalne. Analiza koncentracji lokali z wyrokiem eksmisyjnym i socjalnych pokazuje, że lokale z wyrokiem eksmisyjnym dominują na ulicach wskazanych w poniższych tabelach.

Tab 11. Ulice według liczby lokali z wydanym wyrokiem eksmisyjnym

gen. Jarosława Dąbrowskiego	15
Gabriela Narutowicza	12
Leszczyńskich	11
Słowiańska	11
pl. Jana Metziga	8
Henryka Sienkiewicza	7
Bolesława Chrobrego	6
Nowy Rynek	6
Przemysłowa	6
por. Leona Włodarczaka	5
17 Stycznia	4
Adama Mickiewicza	3
Karola Marcinkowskiego	3
Łaziebna	3
Średnia	3

Tab 12. Ulice według liczby lokali socjalnych

Słowińska	19
Królowej Jadwigi	10
Przemysłowa	10
gen. Jarosława Dąbrowskiego	7
Leszczyńskich	7
Łaziebna	6
Gabriela Narutowicza	5
Niepodległości	5
Bolesława Chrobrego	4
Bracka	4
Henryka Sienkiewicza	4
pl. Jana Metziga	4
gen. Stefana Grota Roweckiego	3
Kościelna	3
Średnia	3
Wałowa	3

Elementem charakterystyki lokali na obszarze rewitalizacji jest także pobieranie dodatków przyznawanych przez BGL UML. Z bazy wynika, że:

- 15,8% lokali ma przyznany dodatek mieszkaniowy (222 lokale)
- 5,5% lokali ma przyznany dodatek energetyczny (77 lokali)
- 12,7% lokali ma przyznane świadczenie MOPR (opisane szczegółowo w wcześniejszej części opracowania) (179 lokali)
- w 17% lokali są osoby zarejestrowane jako bezrobotne (239 lokali)
- w 9,8% lokali są osoby zarejestrowane jako długotrwale bezrobotne (137 lokali)

Podobnie jak w przypadku poprzednich charakterystyk możliwe jest ukazanie koncentracji wsparcia udzielonego dla lokali na poszczególnych ulicach. Z poniższego zestawienia wynika, że problemy klastrują się.

Największe ich nasilenie obserwuje się na wyszczególnionych w tabeli ulicach:

Tab 13. Skupienie form pomocy przyznanej dla lokali przez BGL UML / MOPR

	Przyznany dodatek mieszkaniowy	Przyznany dodatek energetyczny	Przyznane świadczenia z MOPR	PUP - osoby zarejestrowane jako długotrwale bezrobotne
	Liczebność	Liczebność	Liczebność	Liczebność
gen. Jarosława Dąbrowskiego	22	10	9	11
Słowiańska	19	8	18	15
Leszczyńskich	17	4	12	9
Gabriela Narutowicza	14	3	10	11
Bolesława Chrobrego	12	6	9	10
Henryka Sienkiewicza	11	4	8	6
Nowy Rynek	10	5	7	4
Kościelna	9	2	7	9
Niepodległości	7	3	9	5
pl. Jana Metziga	7	1	7	3
Aleje Jana Pawła II	6	2	2	1
gen. Stefana Grota Roweckiego	6	2	4	3
Aleje Zygmunta Krasińskiego	5	3	3	3
Królowej Jadwigi	5	1	5	4
Przemysłowa	5	2	9	6
Zielona	5	0	6	1
Grodzka	4	3	3	2
Łaziebna	4	2	6	5
Ofiar Katynia	4	1	4	1
por. Leona Włodarczaka	4	1	1	0
Raławicka	4	2	3	0
Sebastiana Klonowicza	4	1	2	0
17 Stycznia	3	1	3	0
Al. Zygmunta Krasińskiego pl. Jana Metziga	3	1	1	2
Bracka	3	1	3	5
Karola Marcinkowskiego	3	0	2	2
Wąłowa	3	1	1	1
Zacisze	3	0	1	1
Boczna	2	0	0	1
Lipowa	2	2	3	0
Łaziebna Średnia	2	1	2	1
por. Wacława Andrzejewskiego	2	1	2	4
Średnia	2	0	4	1
Świętojańska	2	1	1	1

Wolności	2	0	2	2
Adama Mickiewicza	1	0	0	1
Jana Matejki	1	0	1	2
Księcia Józefa Poniatowskiego	1	1	2	1
Opalińskich	1	0	3	1
pl. Jana Amosa Komeńskiego	1	0	0	0
Starozamkowa	1	1	2	2
Aleje Zygmunta Krasińskiego Słowiańska	0	0	1	0
Berwińskich	0	0	0	0
Jana Poplińskiego	0	0	1	0
ks. Edwarda Frankiewicza	0	0	0	0
Rynek	0	0	0	0
Wąska	0	0	0	0

### ***Lokalizacje koncentracji problemów społecznych***

Jak wielokrotnie wskazywano w opracowaniu, miks społeczny dla Leszna odbywa się jednocześnie w dwóch lokalizacjach:

- zabudowie śródmiejskiej
- nowo planowanej zabudowie mieszkaniowej na terenach po-kolejowych

W obu typach lokalizacji należy zastosować podejście miksu tytułów prawnych do nieruchomości, któremu towarzyszą inne strategie sprzyjające równoważeniu społecznemu w danej lokalizacji (działania nakierowane na przestrzeń, różne kategorie mieszkańców, rynek pracy, rynek usług, formy spędzania czasu wolnego, aktywizację obywatelską itp.).

Dodatkowego ustalenia – we współpracy z planistami i urbanistami wymaga ustalenie wielkości jednostek przestrzennych, w których możliwe będzie wdrożenie i monitorowanie miksu społecznego.

## **REKOMENDACJA 10**

Ostateczna forma idei miksu społecznego, czyli warunki brzegowe zastosowania głównego kryterium tytułów prawnych do nieruchomości, skala jednostek przestrzennych, w których miks będzie wdrażany oraz zakres dodatkowych działań społecznych wspomagających realizację miksu społecznego jest decyzją o charakterze politycznym, a nie czysto eksperckim. W związku z tym może ona odpowiadać na określone uwarunkowania (polityczne, finansowe, społeczne), a nie jest w stanie ich kształtować.

Dodatkowo, w tworzeniu ostatecznej – wdrożeniowej koncepcji miksu społecznego wpisującej się w określone ramy polityki miejskiej, niezbędna jest współpraca z planistami, urbanistami i podmiotami odpowiedzialnymi za realizację działań społecznych w obszarze rewitalizacji, bo tylko taka współpraca umożliwia przygotowanie działań komplementarnych.

Obszarami koncentracji niekorzystnych zjawisk społecznych, które w szczególny sposób powinny być poddawane oddziaływaniu miksu społecznego są ulice uwzględnione w poniższej tabeli (dla każdego zjawiska 10 ulic z największym nasileniem zjawiska<sup>42</sup>).

Szczegółowe lokalizacje problemów społecznych (w odniesieniu do punktów lokalowo-adresowych) umożliwiające wytyczenie granic jednostek przestrzennych oddziaływania miksu będą możliwe do ustalenia po naniesieniu danych społecznych na mapy. Wtedy możliwe będzie przeprowadzenie symulacji różnych wersji miksu uwzględniających cele, ale i możliwości organizatora procesu.

Tab 14.

---

<sup>42</sup> Dane są w wartościach bezwzględnych, nie były odnoszone do całkowitej liczby ludności / lokali na danej ulicy ze względu na brak takich danych w bazach.



ulica	Wiek poprodukcyjny	Wiek produkcyjny	Wiek przedprodukcyjny	Ulica	Odsetek osób bezrobotnych	Ulica	Wzrost liczby udzielonych wsparcia dla mieszkańców MOPR 2015-2017 (w punktach procentowych)	Ulica	Liczba wyroków w eksmisyjnych	Ulica	Liczba lokali socjalnych	Ulica	Koncentracja wsparcia MOPR dla lokali
Janusza Korczaka	96,4%	3,6%	0,0%	Niepodległości	14,7	Przemysłowa	16,50%	gen. Jarosława Dąbrowskiego	15	Słowiańska	19	Słowiańska	60
Strumykowa	71,4%	28,6%	0,0%	Słowiańska	9,9	Niepodległości	8,70%	Gabriela Narutowicza	12	Królowej Jadwigi	10	gen. Jarosława Dąbrowskiego	52
Ks. Poniańskiego	44,3%	47,1%	8,6%	Gen. Jarosława Dąbrowskiego	7,6	Średnia	8,60%	Leszczyńskich	11	Przemysłowa	10	Leszczyńskich	42
Wiatraczna	41,7%	41,7%	16,7%	17 Stycznia	6,2	Ofiar Katynia	7,50%	Słowiańska	11	gen. Jarosława Dąbrowskiego	7	Gabriela Narutowicza	38
Różana	40,0%	40,0%	20,0%	Henryka Sienkiewicza	5,6	Zacisze	7,30%	pl. Jana Metziga	8	Leszczyńskich	7	Bolesława Chrobrego Henryka	37
Gołębia	37,5%	25,0%	37,5%	Leszczyńskich	4,5	Narutowicza	6,60%	Henryka Sienkiewicza	7	Łazienka	6	Bolesława Sienkiewicza	29
Górna	37,5%	48,6%	13,9%	Por. Leona Włodarczaka	3,7	Opalińskich	4,60%	Bolesława Chrobrego	6	Gabriela Narutowicza	5	Kościelna	27
Wincentego Witosa	33,3%	66,7%	0,0%	Kościelna	3,3	Kościelna	3,70%	Nowy Rynek	6	Niepodległości	5	Nowy Rynek	26

Projekt „Nowe tory – centrum Leszna po kolei” współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Opalińskich	32,2%	53,4%	14,4%	Lipowa	gen. Stefana Grotarowickiego	2,9	3,50%	Przemysłowa	Bolesława Chrobrego	6	4	Niepodległości	24
Dolna	32,1%	64,2%	3,8%	Łaziebna	Rynek	2,7	3,10%	por. Leona Włodarczaka	5	Bracka	4	Przemysłowa	22