



# Diagnoza wyznaczająca miejskie obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji w Lesznie

## Spis treści

1.	Metodologia .....	2
2.	Charakterystyka miasta Leszno .....	8
3.	Wskaźniki delimitacyjne .....	13
3.1.	Kryteria społeczne .....	13
3.1.1.	Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. ludności .....	13
3.1.2.	Udział osób w wieku przedprodukcyjnym.....	14
3.1.3.	Udział osób zamieszkujących w lokalach komunalnych, socjalnych i Wspólnot Mieszkaniowych będących w zarządzie MZBK w Lesznie.....	14
3.1.4.	Udział bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym.....	15
3.1.5.	Udział osób pobierających zasiłek dla bezrobotnych w ogólnej liczbie bezrobotnych .	16
3.1.6.	Liczba przestępstw kryminalnych na 1 tys. ludności .....	16
3.2.	Kryterium gospodarcze .....	17
3.2.1.	Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 ludności .....	17
3.2.2.	Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności .....	18
3.2.3.	Odsetek osób bezrobotnych z III profilem pomocy w ogólnej liczbie bezrobotnych....	19
3.3.	Kryterium techniczne .....	20
3.3.1.	Udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1980 r. w ich ogólnej liczbie...	20
3.4.	Kryterium przestrzenno-funkcjonalne .....	20
3.4.1.	Przeciętna powierzchnia budynków mieszkalnych na 1 osobę.....	20
3.4.2.	Powierzchnia budynków handlowo-usługowych przypadająca na 1 osobę .....	21
3.4.3.	Zasoby mieszkaniowe (komunalne, socjalnie i Wspólnot Mieszkaniowych w zarządzie MZBK w Lesznie) w przeliczeniu na 1000 mieszkańców .....	22
3.4.4.	Liczba zdarzeń drogowych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców .....	23
4.	Obszary zdegradowane .....	23
5.	Obszar wskazany do rewitalizacji .....	27
6.	Wskaźniki wystandaryzowane.....	28

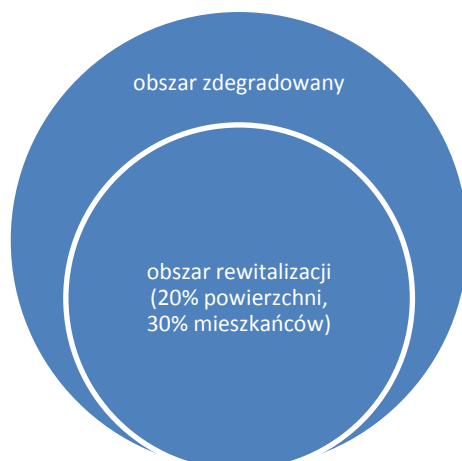
## 1. Metodologia

Niniejszy dokument został opracowany przez firmę Lider Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, na zlecenie Urzędu Miasta Leszno, zgodnie z Ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015 poz. 1777).

Według ustawowej definicji rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Stąd pierwszym etapem opracowania gminnego programu rewitalizacji jest delimitacja, czyli wyznaczenie obszarów zdegradowanych.

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



W pracach nad zidentyfikowaniem obszarów zdegradowanych przyjęto analizę porównawczą, opartą na zestawie wskaźników, pozwalającą na obiektywne określenie stopnia zróżnicowania rozwoju społeczno-gospodarczego poszczególnych obszarów miasta.

Na potrzeby delimitacji terenów problemowych wykorzystano podział na jednostki strukturalne – dzielnice i osiedla mieszkaniowe, zastosowany w Lokalnym Programie Rewitalizacji Leszno na lata 2010-2015, który dostosowano do aktualnych potrzeb. Ostatecznie analizowano 11 funkcjonalnych obszarów, charakteryzujących się pewną własną indywidualnością, które opisano w rozdziale 2.

Ustawa o rewitalizacji wskazuje zestaw kryteriów, które winny zostać przyjęte, celem określenia obszarów o najwyższym stopniu degeneracji. Zgodnie z art. 9. 1. ustawy obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu **koncentracji negatywnych zjawisk społecznych**, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako **obszar zdegradowany** w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk:

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

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

Tabela 1. Lista wskaźników delimitacyjnych.

Kryterium	Wskaźniki	Źródła danych	Typ wskaźnika	Wymagana wartość dla obszarów objętych wsparciem
Społeczne	Liczba osób korzystających z pomocy społecznej na 1 tys. mieszkańców	Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Lesznie	destymulanta	odchylenie powyżej wartości średniej
	Udział bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym	Powiatowy Urząd Pracy w Lesznie	destymulanta	odchylenie powyżej wartości średniej
	Udział bezrobotnych pobierających zasiłek dla bezrobotnych	Powiatowy Urząd Pracy w Lesznie	stymulanta	odchylenie poniżej wartości średniej
	Liczba przestępstw na 1 tys. ludności	Komenda Miejska Policji w Lesznie	destymulanta	odchylenie powyżej wartości średniej
	Odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym	Wydział Spraw Obywatelskich	stymulanta	odchylenie poniżej wartości średniej
	Udział mieszkańców lokali komunalnych i socjalnych oraz WM w ogólnej liczbie ludności	Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska	destymulanta	odchylenie powyżej wartości średniej
Gospodarcze	Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności	Wydział Spraw Obywatelskich	destymulanta	odchylenie powyżej wartości średniej
	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej na 100 osób	Wydział Spraw Obywatelskich	stymulanta	odchylenie poniżej wartości średniej
	Odsetek osób bezrobotnych o III profilu pomocy	Powiatowy Urząd Pracy w Słupsku	destymulanta	odchylenie powyżej wartości średniej
Przestrzenno-funkcjonalne	Przeciętna powierzchnia budynków mieszkalnych na osobę (m <sup>2</sup> )	Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej	Stymulanta	odchylenie poniżej wartości średniej
	Powierzchnia budynków handlowo-usługowych na 1 osobę	Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej	Stymulanta	odchylenie poniżej wartości średniej
	Liczba zdarzeń drogowych	Komenda Miejska Policji w Lesznie	destymulanta	odchylenie powyżej wartości średniej
	Zasoby mieszkaniowe gminy na 1000 ludności	Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska	destmulanta	odchylenie powyżej wartości średniej

Techniczne	Udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1980 w ogólnej ich liczbie	Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska	destymulanta	odchylenie powyżej wartości średniej
------------	---	--	--------------	--------------------------------------

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustawy o rewitalizacji.

---

Niezbędne dane były pozyskiwane u źródła w podziale na ulice. Urząd Miasta Leszno dokonał w konsultacji z Lider Projekt Sp. z o.o. podziału miasta na obszary. Każdemu z obszarów zostały przypisane ulice należące do danej jednostki. Zebrane dane zostały zagregowane według obszarów.

Wybór obszarów kryzysowych – dysfunkcyjnych jest kluczowym elementem lokalnych programów rewitalizacji. Zastosowana metoda delimitacji musi zapewnić, że wybór będzie adekwatny i obiektywny. Zestawienie obszarów ukazujące ich wyniki w poszczególnych kryteriach, z wyraźnym zaakcentowaniem przekroczeń wartości średnich, zostało przedstawione w dalszej części raportu, w formie tabelarycznej, będąc podstawą do ostatecznego wyboru obszarów zdegradowanych i wskazanych do rewitalizacji (rozdział 4).

Dodatkowo w ramach niniejszego opracowania zastosowano metodę oceny i selekcji obszarów miasta o najwyższym stopniu degradacji jaką jest standaryzacja przyjętego zestawu wskaźników i stworzenie wskaźnika zbiorczego (rozdział 6).

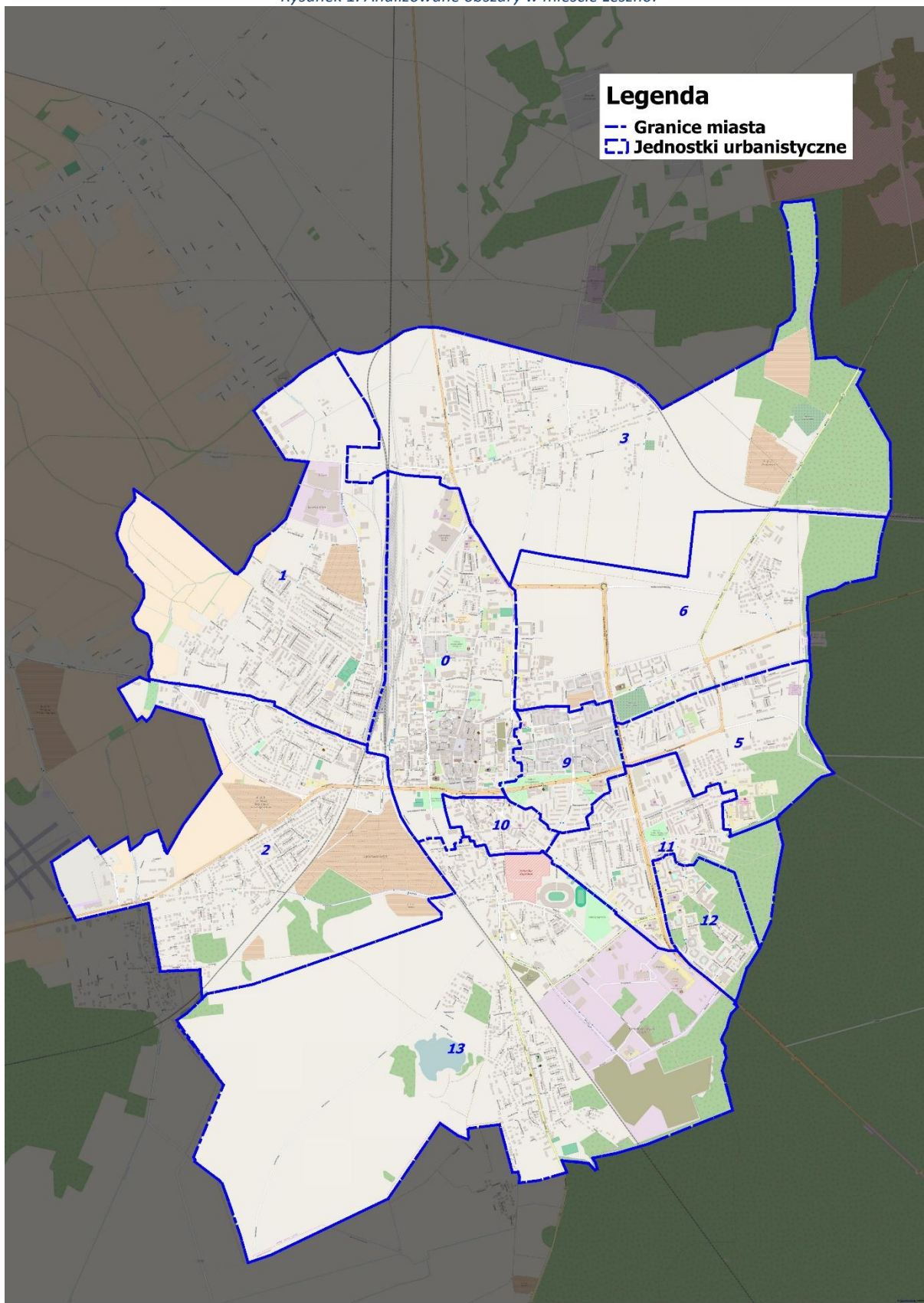
Standaryzacja wskaźników polega na odjęciu od nominalnej wartości wskaźnika dla danego obszaru średniej wartości dla wszystkich obszarów i podzieleniu przez odchylenie standardowe. Wystandaryzowane wskaźniki oznaczają odchylenie od normy, którą reprezentuje wartość średnia dla miasta i mogą przyjmować wartości dodatnie lub ujemne. Przejście odchylenia od średniej do wartości dodatniej wskazuje, które obszary odznaczają się wskaźnikiem degradacji wyższym od średniej dla miasta. Z kolei wartości ujemne odchylenia ukazują obszary o najlepszej sytuacji, w których negatywne zjawiska w porównaniu ze średnią dla miasta odznaczają się mniejszym natężeniem.

Zabieg ten pozwala na zsumowanie wartości wystandaryzowanych wskaźników i stworzenie indeksu zbiorczego (wskaźnika sumarycznego lub inaczej zwanego wskaźnikiem syntetycznym). Obszar będzie mógł zostać wskazany do rewitalizacji, jeśli indeks zbiorczy dla danego obszaru będzie osiągał wartości najwyższe, co jest równoznaczne z najwyższym stopniem jego degradacji w skali miasta.

W Lesznie nie obowiązuje prawny podział administracyjny na dzielnice miejskie i osiedla mieszkaniowe. Miasto jest jednolitą gminą o statusie miasta, a dzielnice i osiedla nie są jednostkami pomocniczymi gminy (zgodnie z art. 5 ustawy o *samorządzie gminnym* z dnia 8 marca 1990 roku). Nazewnictwo dzielnic i osiedli jest nazewnictwem zwyczajowym, powszechnie używanym przez mieszkańców, wynikającym z pewnych uwarunkowań urbanistycznych i historycznych tych terenów.

Na potrzeby przeprowadzenia delimitacji obszarów zdegradowanych miasto zostało podzielone na **11 obszarów**, w oparciu o podział zastosowany w Lokalnym Programie Rewitalizacji Leszna na lata 2010-2015, który dostosowano do aktualnych potrzeb. Z tego względu w dalszej części raportu stosuje się podobne oznaczenie obszarów jak w przytoczonym programie rewitalizacji. Obszar 0 powstał z połączenia obszarów: 7 (Stare Miasto), 8 (Stare Miasto, część osiedla Prochownia i część osiedla Grunwald) i 4 (Podwale i część osiedla Prochownia).

Rysunek 1. Analizowane obszary w mieście Leszno.



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



## 2. Charakterystyka miasta Leszno<sup>1</sup>

Leszno to miasto na prawach powiatu, położone w południowo-zachodniej części województwa wielkopolskiego, pomiędzy Poznaniem (80 km) a Wrocławiem (97 km). Całkowita powierzchnia miasta to 31,86 km<sup>2</sup>, w tym około 49% stanowią tereny zurbanizowane, a użytki rolne około 42% ogólnej powierzchni – dominują wśród nich grunty orne. Ogółem tereny mieszkaniowe stanowią prawie 18% powierzchni miasta.

Miasto zamieszkuje prawie 62 tysiące osób (stan na koniec 2015 r.). W poniższej tabeli przedstawiono rozkład liczby ludności w poszczególnych obszarach.

Tabela 2. Struktura liczby ludności i powierzchni w obszarach Leszna

	Obszar	Liczba ludności	Udział % ludności	Powierzchnia w ha	Udział % powierzchni	Gęstość zaludnienia
1	Zatorze	4687	7,6%	361	11,3%	1502
2	południowe Zatorze	5416	8,8%	421	13,2%	1160
3	Gronowo	4880	7,9%	580	18,2%	786
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	4557	7,4%	127	4,0%	4404
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	5604	9,1%	316	9,9%	3011
0	Śródmieście i Podwale	9501	15,4%	253	8,0%	1850
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	8244	13,4%	70	2,2%	11716
10	Część Nowego Miasta i Leszczyńska	3141	5,1%	29	0,9%	10743
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	5479	8,9%	139	4,4%	3936
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	5268	8,5%	59	1,9%	8892
13	Leszczyńsko, Zaborowo	4843	7,9%	831	26,1%	583
	suma	61620	100,0%	3186	100%	1934

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ewidencji ludności prowadzonej przez Urząd Miasta Leszno.

Na tle innych miast na prawach powiatu w Polsce (66 miast) pod względem gęstości zaludnienia Leszno plasuje się na 20 pozycji.

**Obszar 1 - Zatorze** to duży i zróżnicowany obszar położony w północno-zachodniej części Leszna, na zachód od linii kolejowej Poznań–Wrocław. Od zachodniej strony koniec Zatorza wyznaczają granice miasta.

Rejon ulic: Wilkowickiej, Spółdzielczej, Jana Styki, Artura Grottera i granic miasta został określony w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, jako strefa produkcyjno-usługowo-techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych terenochłonnych, terminali,

<sup>1</sup> Opracowano na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w Lesznie, wg stanu na marzec 2016 r.

obiektów technicznej obsługi miasta, uciążliwego rzemiosła. Na wschód od ulicy Spółdzielczej, w kierunku terenów kolejowych znajduje się strefa ochrony archeologicznej. W przyszłości planowana jest lokalizacja w tym rejonie miasta obiektów o charakterze przemysłowym i usługowym, przy wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Najbardziej wysunięty na zachód fragment obszaru Zatorze, tj. od ul. Andrzeja Krzyckiego i gen. Dezyderego Chłapowskiego do granic miasta Leszno stanowią tereny rolne, przeznaczone w przyszłości pod strefę techniczno –produkcyjno –usługową.

Po stronie południowej poza ul. S. Okrzei i ul. Wita Stwosza zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny przemysłowo składowe i dalej ogródki działkowe.

Na terenie Zatorza znajdują się:

- Szkoła Podstawowa nr 9
- Gimnazjum nr 9
- Zespół Szkół Elektroniczno- Telekomunikacyjnych;
- Kościół parafialny pod wezwaniem św. Józefa
- Sala Królestwa dwóch Chrześcijańskich Zborów Świadków Jehowy

**Obszar 2 - południowe Zatorze** to obszar zlokalizowany w południowo zachodniej części miasta Leszno. Od zachodu teren graniczy z terenami rolnymi gminy Świąciechowa, od północy z ulicą Świąciechowską, od wschodu sięga linii kolejowej, od południa obejmuje tereny wzdłuż ul. Dożynkowej. Po stronie południowo wschodniej poza terenami kolejowymi zlokalizowane są ogródki działkowe i tereny rolne, podobnie poza ul. Wolińską zlokalizowane są ogródki działkowe i tereny rolne. W części południowej przez teren obszaru przebiega trasa komunikacyjna klasy głównej Leszno – Głogów.

Środkowa część tego terenu znajduje się w strefie mieszkaniowo-usługowej o zabudowie średnio intensywnej i ekstensywnej z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej (do 3 kondygnacji) w zespołach. W części zachodniej obszaru znajduje się lotnisko. Od strony wschodniej obszar obejmuje istniejące ogrody działkowe. W sąsiedztwie terenów kolejowych znajdują się Zakłady mechaniczne, centrala nasienna i Akwawit Przedsiębiorstwo Przemysłu Fermentacyjnego. Przy ul. Wolińskiej usytuowana jest stacja benzynowa, Inspekcja Weterynaryjna oraz drobne hurtownie i zakłady usługowe. Po stronie północnej trasy Leszno – Głogów zlokalizowany jest zespół rekreacyjno – sportowy Akwawit z krytą pływalnią, halą sportową i zespołem hotelowym. W części zachodniej terenu opracowania istniejąca zabudowa rozwija się nierównomiernie, część terenów nie zainwestowanych jest podzielona geodezyjnie. Znajduje się tutaj także Wielkopolskie Centrum Hodowli i Rozrodu Zwierząt oraz kilka gospodarstw rolnych.

Na terenie południowego Zatorza przeważa zabudowa jednorodzinna dwukondygnacyjna, o dachach dwu i wielospadowych lecz także płaskich z okresu lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych ubiegłego wieku. Pozostała, nowsza zabudowa rozproszona jest dosyć nierównomiernie w terenie i charakteryzuje się tym, że są to w większości budynki jednokondygnacyjne pokryte dachami dwu lub wielospadowymi. Znaczna część gospodarstw domowych prowadzi działalności gospodarcze.

W południowo-zachodniej części obszaru, w rejonie ul. Kosmonautów i Przejazdnej, teren jest częściowo zabudowany obiektami mieszkaniowo-usługowymi, gdzie znajduje się również zabytkowy zespół dworsko-parkowo-folwarczny.

**Obszar 3 - Gronowo** obejmuje północną część miasta. Ważniejsze ulice to: Barbary Jeziorkowskiej (jedna z najdłuższych ulic), Władysława Jagiełły, Gronowska (największa ulica oraz najstarsza z ulic dzielnicy Gronowo) i Łowiecka. Większość ulic tego obszaru swoją nazwę zawdzięcza bohaterom powieści Henryka Sienkiewicza, np. ul. Zbyszka z Bogdańca, Juranda, Andrzeja Kmicica, Jagienki, ks. Kordeckiego, Połanieckich. Na terenie obszaru Gronowo znajduje się kościół parafialny pod wezwaniem św. Maksymiliana Marii Kolbego oraz Szkoła Podstawowa nr 5 im. Henryka Sienkiewicza i Gimnazjum nr 5 im. Arkadego Fiedlera. Większość zabudowy mieszkalnej (jedno i wielorodzinnej) koncentruje się w rejonie ulic Poznańska, Gronowska i Juranda. Na zachód od ul. Poznańskiej przeważają tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, a także tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki. Wschodnia część obszaru Gronowo to tereny użytkowane rolniczo i ogrody działkowe.

**Obszar 5** obejmuje osiedle Przyjaźni, a w południowej części Wojewódzki Szpital Zespolony w Lesznie. Od północy obszar sięga Alei 21 października.

Osiedle Przyjaźni powstało na przełomie lat 70. i 80. XX w., gdy miasto silnie rozrastało się jako stolica nowego województwa. Obejmuje budynki wielorodzinne oraz budynki jednorodzinne z towarzyszącymi usługami. Na osiedlu znajduje się szkoła podstawowa nr 12, gimnazjum nr 8 i przedszkole nr 15.

W rejonie ulicy Estkowskiego dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, a także zieleń.

**Obszar 6** obejmuje osiedle Armii Krajowej, Grzybowo, Ogrody i Wieniawa. Grzybowo jest słabo zurbanizowaną częścią Leszna, w której na początku XXI wieku rozpoczęto rozbudowę osiedla jednorodzinnych domków. Znajduje się w północno-wschodniej części obszaru. Na Grzybowie znajduje się:

- Pracownia Ćwiczeń Praktycznych Zespołu Szkół Rolniczo-Budowlanych w Lesznie,
- były ośrodek hodowli zwierząt,
- była baza montażowa rozjazdów kolejowych oraz zakład napraw pojazdów szynowych i drezyn "Grzybowo" wraz z przylegającym przystankiem kolejowym,
- cmentarz komunalny.

Pozostałe osiedla zlokalizowane są w rejonie ul. Kąkolewskiej, obejmują zespoły budynków wielorodzinnych. Część południowo-zachodnia obszaru jest obecnie użytkowana rolniczo.

**Obszar 9** – zlokalizowany jest w centralnej części miasta, obejmuje osiedla Grunwald i Prochownia oraz część Nowego Miasta. Od zachodu teren graniczy z ulicą J. Dąbrowskiego. Od południa teren graniczy z ulicą Włodarczaka i 55 Pułku Piechoty, od wschodu z Al. Konstytucji III Maja i od północy z aleją Niepodległości. Ze wszystkich stron teren ten otoczony jest w większości zabudową mieszkaniową, głównie wielorodzinną i usługową. W części centralnej przez obszar przebiega trasa

komunikacyjna klasy głównej Leszno – Głogów (Al. Jana Pawła II). Natomiast granicę wschodnią terenu stanowi droga klasy głównej Wrocław – Poznań (AL. Konstytucji III Maja).

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

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

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

**Obszar 11** – obejmuje osiedle Sułkowskiego, wschodnią część Nowego Miasta i częściowo Przylesie (Na Skarpie).

Północno zachodnia część obszaru – osiedle Sułkowskiego powstało na początku lat 80. XX wieku, pomiędzy al. Konstytucji 3 Maja a ul. Grunwaldzką. Jest to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z tzw. wielkiej płyty. W południowej części dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Z kolei w części północnej, w rejonie ulicy Dekana dominującą funkcję stanowią usługi, garaże oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej (Leszczyńskie Centrum Logistyczne). Przy ul. Kiepury zlokalizowany jest park 17. Pułku Ułanów Wielkopolskich, za którym wzdłuż ulicy Sygietyńskiego oraz na osiedlu Na Skarpie znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne. Przy 17 Stycznia znajdują się zabytkowe kamieniczki dobrze pod względem architektonicznym wpasowane w wygląd i charakter dzielnicy.

**Obszar 12** obejmuje osiedla Zamenhofa, Rejtana i Leśna Osada. Teren jest częściowo zurbanizowany, zagospodarowany zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z towarzyszącą zabudową usługową. Południowo-wschodnia część obszaru jest zagospodarowana zabudową mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie szeregowej, bliźniaczej lub wolnostojącej (Leśna Osada) i graniczy bezpośrednio z kompleksem leśnym zlokalizowanym przy granicach miasta.

**Obszar 13** obejmuje południową część miasta, przedzieloną linią kolejową. W północnej części obszaru między ulicami 17 Stycznia, Okrężną i torami kolejowymi znajduje się dzielnica Leszczyńko.

Przy jednostce wojskowej położony jest Stadion żużlowy im. Alfreda Smoczyka, na którym rozgrywane są mecze Unii Leszno, a także między innymi cykle Grand Prix na żużlu. W okolicy mieści się również stadion Polonii 1912 Leszno oraz tor speedrowerowy. W pobliżu, w Parku Tysiąclecia znajduje się Mini ZOO oraz park linowy. W dzielnicy Leszczyńko dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Na południu dzielnicy, za ulicą Okrężną znajduje się Strefa Inwestycyjna I.D.E.A. należąca do Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej "Invest-Park". W sąsiedztwie, przy Alejach Konstytucji 3 Maja zlokalizowany jest duży kompleks handlowo-usługowy - wielofunkcyjne centrum łączące sklepy w tym wielkopowierzchniowe, restauracje, punkty usługowe oraz rozrywkę.

Po zachodniej stronie linii kolejowej rozciąga się Zaborowo, dawne miasto, obecnie dzielnica Leszno. Zaborowo posiadało prawa miejskie w latach 1644-1891. W 1977 roku zostało włączone wraz z Gronowem i częścią Strzyżewic do Leszna. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozciąga się wzdłuż ulicy 1 Maja. Natomiast w okolicach ulicy Henrykowskiej zlokalizowane są grunty rolne.

**Obszar 0** - to obszar położony w sercu miasta, obejmuje Śródmieście, Podwale a także tereny kolejowe z dworcem kolejowym i dalej tereny przemysłowo-składowe (Nowe Tory). Stare Miasto to centrum administracyjne i finansowe Leszna, obszar koncentracji obiektów ponadmiejskich i ogólnomiejskich, administracji publicznej, banków, instytucji ubezpieczeniowych, obiektów kultury, handlu, rozrywki, hoteli. Jest to teren intensywnej, zwartej zabudowy usługowej z uzupełniającą zabudową mieszkaniową w pierzejach ulic i placów.

Osiedle Podwale to teren zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, zlokalizowanej przede wszystkim wzdłuż drogi krajowej nr 5. Wielko powierzchniowe obiekty handlowe i przemysłowe zlokalizowane są głównie w północnej części osiedla, w okolicy ronda Podwale.

### 3. Wskaźniki delimitacyjne

#### 3.1. Kryteria społeczne

##### 3.1.1. Liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej na 1 tys. ludności

Według danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej Rodzinie z siedzibą przy ul. Korczaka 5 w Lesznie, liczba osób korzystających z pomocy społecznej wynosiła na koniec 2015 roku 4,3 tys. Pomocy społecznej udziela się osobom i rodzinom w szczególności z powodu: ubóstwa, sieroctwa, bezdomności, bezrobocia, niepełnosprawności, długotrwałej lub ciężkiej choroby, przemocy w rodzinie, potrzebie ochrony macierzyństwa lub wielodzietności. Prawo do świadczeń przysługuje osobom i rodzinom, których posiadane dochody nie przekraczają kryteriów dochodowych ustalonych w oparciu o próg interwencji socjalnej, przy jednoczesnym wystąpieniu co najmniej jednej z ww. okoliczności.

*Tabela 3. Wskaźnik społeczny – liczba osób korzystających z pomocy społecznej na 1 tys. ludności.*

Nr	Obszar	liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej	liczba osób korzystających z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców
1	Zatorze	176	37,55
2	południowe Zatorze	227	41,91
3	Gronowo	273	55,94
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	190	41,69
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	254	45,32
0	Śródmieście i Podwale	1587	167,04
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	654	79,33
10	Część Nowego Miasta i Leszczyńska	262	83,41
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	231	42,16
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	168	31,89
13	Leszczyńsko, Zaborowo	331	68,35
-	Miasto Leszno	4353	70,64

Źródło: opracowanie własne.

W przeliczeniu na 1 tysiąc ludności udział osób korzystających z pomocy społecznej jest najwyższy w centralnej części miasta.

### 3.1.2. Udział osób w wieku przedprodukcyjnym

Ludność w wieku przedprodukcyjnym to dzieci i młodzież (0 do 17 lat). Dane o liczbie osób w wieku przedprodukcyjnym z ostatnich kilku lat wskazują na ustabilizowany rozwój demograficzny Leszna.

Tabela 4. Wskaźnik społeczny– udział osób w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności

Nr	Obszar	liczba osób w wieku przedprodukcyjnym	Udział % osób w wieku przedprodukcyjnym
1	Zatorze	940	20,06
2	południowe Zatorze	1020	18,83
3	Gronowo	997	20,43
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	767	16,83
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	1107	19,75
0	Śródmieście i Podwale	1746	18,38
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	1183	14,35
10	Część Nowego Miasta i Leszczynka	538	17,13
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	953	17,39
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	903	17,14
13	Leszczynko, Zaborowo	910	18,79
-	Miasto Leszno	11064	17,96

Źródło: opracowanie własne.

Rozkład udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym nie jest mocno zróżnicowany. Najniższe wskaźniki osiągnęły wschodnie obszary miasta.

### 3.1.3. Udział osób zamieszkujących w lokalach komunalnych, socjalnych i Wspólnot Mieszkaniowych będących w zarządzie MZBK w Lesznie

Dane o liczbie najemców lokali komunalnych i socjalnych a także lokali Wspólnot Mieszkaniowych będących w zarządzie MZBK w Lesznie wskazują na trudną sytuację osób, które mają niskie dochody oraz niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Co dziesiąty Leszczynianin mieszka w lokalu stanowiącym własność Miasta.

Tabela 5. Wskaźnik społeczny– udział osób zamieszkujących w lokalach komunalnych, socjalnych i Wspólnot Mieszkaniowych będących w zarządzie MZBK w Lesznie w ogólnej liczbie ludności

Nr	Obszar	Liczba osób zamieszkujących w lokalach komunalnych, socjalnych i Wspólnot Mieszkaniowych będących w zarządzie MZBK w Lesznie	Udział osób zamieszkujących w lokalach komunalnych, socjalnych i Wspólnot Mieszkaniowych będących w zarządzie MZBK w Lesznie
1	Zatorze	0	0
2	południowe Zatorze	50	0,92
3	Gronowo	406	8,32
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	166	3,64
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	52	0,93
0	Śródmieście i Podwale	3569	37,56

9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	1580	19,17
10	Część Nowego Miasta i Leszczyńska	1049	33,40
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	92	1,68
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	0	0,00
13	Leszczyńko, Zaborowo	198	4,09
-	Miasto Leszno	7162	11,62

Źródło: opracowanie własne.

Najwięcej mieszkań komunalnych i socjalnych zlokalizowanych jest w centrum miasta i tam zamieszkuje także największa liczba osób. Część z nich posiada wyroki eksmisyjne z innych mieszkań komunalnych, prywatnych, spółdzielczych lub należących do wspólnot mieszkaniowych.

#### 3.1.4. Udział bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym

Jednym z ważnych problemów społecznych jest bezrobocie, w szczególności długotrwałe. Według danych Powiatowego Urzędu Pracy w Lesznie liczba zarejestrowanych bezrobotnych ogółem na koniec 2015 r. wynosiła 1652 osoby, w tym 766 osób pozostawało bez pracy ponad rok. Stopa bezrobocia w Lesznie wynosiła wtedy 5,7% (w województwie wielkopolskim 6,2 %, a w kraju 9,8%). Najwyższe wskaźniki liczby bezrobotnych odnotowywane są w Lesznie na początku roku.

Pracujący i bezrobotni tworzą razem populację osób aktywnych zawodowo. Udział tej zbiorowości wśród ludności w wieku produkcyjnym (18-65 lat) określa tzw. współczynnik aktywności zawodowej.

*Tabela 6. Wskaźnik społeczny – udział bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym.*

Nr	Obszar	Liczba osób bezrobotnych	Udział osób bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym
1	Zatorze	94	3,37
2	południowe Zatorze	126	3,97
3	Gronowo	138	4,49
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	74	2,84
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	127	3,49
0	Śródmieście i Podwale	413	7,14
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	213	4,82
10	Część Nowego Miasta i Leszczyńska	74	4,13
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	111	3,91
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	137	4,11
13	Leszczyńko, Zaborowo	145	4,92
-	Miasto Leszno	1652	4,54

Źródło: opracowanie własne.



Udział bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym w Lesznie na koniec 2015 r. wyniósł 4,54%. Najwięcej osób bezrobotnych stanowią mieszkańcy Śródmieścia i Podwala.

### 3.1.5. Udział osób pobierających zasiłek dla bezrobotnych w ogólnej liczbie bezrobotnych

Zasiłek dla bezrobotnych jest szczególną formą pomocy dla osób, które utraciły zatrudnienie. Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy prawo do zasiłku przysługuje bezrobotnemu za każdy dzień kalendarzowy po upływie 7 dni od dnia zarejestrowania się we właściwym powiatowym urzędzie pracy, z zastrzeżeniem art. 75, tzn. jeśli nie ma propozycji odpowiedniej pracy, propozycji szkolenia, stażu, przygotowania zawodowego w miejscu pracy, prac interwencyjnych lub robót publicznych, a jednocześnie bezrobotny musi wykazać, że przepracował co najmniej 365 dni w okresie ostatnich 18 miesięcy przed datą zarejestrowania.

Tabela 7. Wskaźnik społeczny – udział osób pobierających zasiłek dla bezrobotnych w ogólnej liczbie bezrobotnych.

Nr	Obszar	Liczba osób pobierających zasiłek dla bezrobotnych	Udział osób pobierających zasiłek dla bezrobotnych w ogólnej liczbie bezrobotnych
1	Zatorze	27	28,72
2	południowe Zatorze	28	22,22
3	Gronowo	13	9,42
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	16	21,62
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	35	27,56
0	Śródmieście i Podwale	53	12,83
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	43	20,19
10	Część Nowego Miasta i Leszczyńka	10	13,51
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	22	19,82
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	32	23,36
13	Leszczyńko, Zaborowo	29	20,00
-	Miasto Leszno	308	18,64

Źródło: opracowanie własne.

Spośród 1,6 tys. zarejestrowanych na koniec 2015 r. w Powiatowym Urzędzie Pracy w Lesznie bezrobotnych, prawie co piąty pobierał zasiłek dla bezrobotnych.

### 3.1.6. Liczba przestępstw kryminalnych na 1 tys. ludności

Dane o liczbie przestępstw stwierdzonych według miejsca ich popełnienia zostały udostępnione przez Komendę Miejską Policji w Lesznie zgodnie ze stanem na koniec 2015 r. - stwierdzono ogółem 1039 przestępstw, w tym 439 przestępstw kryminalnych, które są najbardziej uciążliwe dla społeczeństwa. Za takie przestępstwa uznaje się przestępstwa: kradzieży, kradzieży z włamaniem, rozboju, kradzieży

pojazdu, zniszczenia mienia ruchomego, ciężki i średni uszczerbek na zdrowiu, posiadanie środków odurzających i psychotropowych.

Jako przykład można podać ulicę Dekana w Lesznie. Zestawienie stwierdzonych przestępstw ogółem wskazuje, że popełniono tam ich najwięcej w Lesznie, aż 127. Z tej liczby, 123 to przestępstwa popełnione przeciwko wiarygodności dokumentów, ujawnione w toku działania Urzędu Celnego w Lesznie. Pozostałe 4 to przestępstwa kryminalne, a więc najbardziej dokuczliwe dla społeczeństwa. Jako kolejną najbardziej zagrożoną ulicę, biorąc pod uwagę liczbę stwierdzonych przestępstw ogółem, zestawienie wskazuje ulicę Dworcową w Lesznie, gdzie popełniono ich 44. Z tej liczby, aż 38 to przestępstwa ujawnione przez Poczta Polską, dotyczące sfałszowanego banknotu bądź monety. Podczas gdy przestępstw tzw. kryminalnych, a więc najbardziej dokuczliwych dla społeczeństwa było na tej ulicy 6.

*Tabela 8. Wskaźnik społeczny – liczba przestępstw kryminalnych na 1 tys. ludności.*

Nr	Obszar	Liczba stwierdzonych przestępstw		Liczba przestępstw kryminalnych na 1000 mieszkańców
		ogółem	kryminalnych	
1	Zatorze	53	30	6,40
2	południowe Zatorze	59	34	6,28
3	Gronowo	62	28	5,74
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	33	19	4,17
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	46	28	5,00
0	Śródmieście i Podwale	309	125	13,16
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	92	53	6,43
10	Część Nowego Miasta i Leszczynka	68	26	8,28
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	203	35	6,39
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	23	19	3,61
13	Leszczynko, Zaborowo	91	42	8,67
-	Miasto Leszno	1039	439	7,12

Źródło: opracowanie własne.

Najwięcej przestępstw zostało stwierdzonych w najbardziej atrakcyjnej części miasta, chętnie odwiedzanej przez turystów, czyli w Śródmieściu. Jest to najbardziej reprezentacyjna dzielnica miasta, dlatego szczególnie ważne jest określenie potrzeb i oczekiwań mieszkańców w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego.

## 3.2. Kryterium gospodarcze

### 3.2.1. Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 ludności

Dane o liczbie podmiotów gospodarczych (osób fizycznych prowadzących pozarolniczą działalność gospodarczą jednoosobowo lub jako wspólnicy spółek cywilnych) pochodzą z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej według głównego miejsca wykonywania działalności. Analizowano dane wyłącznie o statusie aktywnym.

Tabela 9. Wskaźnik gospodarczy – liczba podmiotów gospodarczych na 1000 ludności

Nr	Obszar	Liczba podmiotów zarejestrowanych w CEiDG	liczba podmiotów gospodarczych na 1000 ludności
1	Zatorze	534	113,93
2	południowe Zatorze	663	122,42
3	Gronowo	527	107,99
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	381	83,61
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	427	76,20
0	Śródmieście i Podwale	1466	154,30
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	613	74,36
10	Część Nowego Miasta i Leszczyńska	221	70,36
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	632	115,35
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	391	74,22
13	Leszczyńsko, Zaborowo	574	118,52
-	Miasto Leszno	6429	104,33

Źródło: opracowanie własne.

Najwięcej przedsiębiorstw znajduje się w Starym Mieście w związku z funkcjami centro twórczymi i licznymi usługami zlokalizowanymi w tej części miasta.

### 3.2.2. Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności

Liczba osób w wieku poprodukcyjnym w Lesznie wzrasta, podobnie jak w województwie wielkopolskim i w kraju, co potwierdza postępujący proces starzenia się społeczeństwa. Negatywne procesy demograficzne mogą w przyszłości powodować zmniejszenie się podaży siły roboczej na rynku.

Tabela 10. Wskaźnik gospodarczy – odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności.

Nr	Obszar	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności
1	Zatorze	956	20,40
2	południowe Zatorze	1224	22,60
3	Gronowo	809	16,58
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	1180	25,89
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	854	15,24
0	Śródmieście i Podwale	1970	20,73
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	2615	31,72
10	Część Nowego Miasta i Leszczyńska	810	25,79
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	1685	30,75
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	1032	19,59
13	Leszczyńsko, Zaborowo	985	20,34

-	Miasto Leszno	14120	22,91
---	---------------	-------	-------

Źródło: opracowanie własne.

Wysoki odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w stosunku do ogólnej liczby ludności charakteryzuje centralną część miasta. Jest to uwarunkowane historią i kierunkami rozwoju miasta. Najwięcej najstarszych osób w skali wszystkich mieszkańców w danej dzielnicy mieszka w najstarszych częściach miasta. Północna część Leszna zaczęła rozwijać się stosunkowo niedawno, nowe mieszkania i domy kupują tam w większości młodzi ludzie dlatego na tych terenach mieszka stosunkowo mało osób w wieku poprodukcyjnym.

### 3.2.3. Odsetek osób bezrobotnych z III profilem pomocy w ogólnej liczbie bezrobotnych

Profil pomocy to właściwy ze względu na sytuację i potrzeby osoby bezrobotnej zakres form pomocy określonych w ustawie z dnia 14 marca 2014 r. o zmianie ustawy o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2014, poz. 598). Celem profilowania jest zastosowanie wobec osoby bezrobotnej takiej pomocy, która najbardziej odpowiada jej aktualnej sytuacji i potrzebom. Trzeci profil pomocy dotyczy osób oddalonych od rynku pracy, wymagających szczególnego wsparcia ze strony urzędu i innych instytucji rynku pracy. W tym profilu urząd pracy może zastosować m.in. Program Aktywizacja i Integracja, działania aktywizacyjne zlecone przez urząd pracy, skierowanie do zatrudnienia wspieranego u pracodawcy, programy specjalne, które obejmują instrumenty wymienione w ustawie uzupełnione dodatkowymi usługami, które mogą pomagać w trwałym powrocie na rynek pracy.

Tabela 11. Wskaźnik gospodarczy - odsetek osób bezrobotnych z III profilem pomocy w ogólnej liczbie bezrobotnych.

Nr	Obszar	Liczba osób bezrobotnych z III profilem pomocy	udział bezrobotnych III profilu w ich ogólnej liczbie
1	Zatorze	26	27,66
2	południowe Zatorze	28	22,22
3	Gronowo	46	33,33
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	19	25,68
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	24	18,90
0	Śródmieście i Podwale	167	40,44
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	65	30,52
10	Część Nowego Miasta i Leszczynka	16	21,62
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	32	28,83
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	26	18,98
13	Leszczynko, Zaborowo	62	42,76
-	Miasto Leszno	511	30,93

Źródło: opracowanie własne.

Według danych PUP w Lesznie na koniec 2015 r. co trzeci bezrobotny zakwalifikowany został do III profilu pomocy. Najwięcej osób wymagających szczególnego wsparcia przy poszukiwaniu pracy stanowią mieszkańcy centralnych obszarów miasta.

### 3.3. Kryterium techniczne

#### 3.3.1. Udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1980 r. w ich ogólnej liczbie

Według danych Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej na koniec 2015 r. w Lesznie było 8,2 tys. budynków mieszkalnych, w tym 6,8 tys. budynków jednorodzinnych i 1,2 tys. budynków wielorodzinnych.

Tabela 12. Wskaźnik techniczny - udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1980 r. w ich ogólnej liczbie.

Nr	Obszar	Liczba budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1980 r.	udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1980 r. w ogólnej liczbie budynków mieszkalnych
1	Zatorze	426	30,43
2	południowe Zatorze	816	53,54
3	Gronowo	222	19,98
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	19	5,71
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	28	9,86
0	Śródmieście i Podwale	904	81,88
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	235	80,20
10	Część Nowego Miasta i Leszczyńska	100	78,13
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	278	40,41
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	0	0,00
13	Leszczyńsko, Zaborowo	621	52,41
-	Miasto Leszno	3649	44,47

Źródło: opracowanie własne.

Najwyższy udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1980 r. w ich ogólnej liczbie występuje w Śródmieściu, czyli w najstarszej, zabytkowej części miasta. Pozostałe rejony Leszna były zagospodarowywane w późniejszych latach. Najmłodsze budownictwo zlokalizowane jest po wschodniej stronie alei Konstytucji 3 maja, gdzie wskaźnik osiąga zero, np. osiedle Rejtana powstawało w latach 1989-2007.

### 3.4. Kryterium przestrzenno-funkcjonalne

#### 3.4.1. Przeciętna powierzchnia budynków mieszkalnych na 1 osobę

Dane o powierzchni zabudowy budynków pochodzą z zasobów Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Całkowita powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych w Lesznie wynosi około 1 211,4 tys. m<sup>2</sup>. W przeliczeniu na 1 osobę przypadało około 20m<sup>2</sup>.

Tabela 13. Wskaźnik techniczny – przeciętna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych na osobę.

Nr	Obszar	Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych w m <sup>2</sup>	Przeciętna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych na 1 osobę
1	Zatorze	163668	34,92
2	południowe Zatorze	174739	32,26
3	Gronowo	152773	31,31
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	68010	14,92
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	78579	14,02
0	Śródmieście i Podwałe	188531	19,84
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	73441	8,91
10	Część Nowego Miasta i Leszczynka	32728	10,42
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	90925	16,60
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	44946	8,53
13	Leszczynko, Zaborowo	143077	29,54
-	Miasto Leszno	1211417	19,66

Źródło: opracowanie własne.

Mniejsza powierzchnia przypada na osobę we wschodniej części miasta. Wiąże się to z dużą liczbą wybudowanych w latach 70 i 80 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej na tym terenie. W zachodniej i północnej części Leszna jest więcej domów jednorodzinnych, stąd wskaźniki przyjmują wyższe wartości.

### 3.4.2. Powierzchnia budynków handlowo-usługowych przypadająca na 1 osobę

Ważnym miernikiem oceny warunków życia jest dostęp do podstawowych usług m.in. budynków handlowo-usługowych. Układ sieci handlowo-usługowej oraz jej wielkość w odniesieniu do liczby ludności wskazuje na poziom nasycenia tego typu obiektami i możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb w pobliżu miejsca zamieszkania.

Tabela 14. Wskaźnik techniczny – przeciętna powierzchnia budynków handlowo-usługowych na osobę.

Nr	Obszar	Powierzchnia budynków handlowo-usługowych	powierzchnia budynków handlowo-usługowych na 1 osobę
1	Zatorze	17567	3,75
2	południowe Zatorze	22376	4,13
3	Gronowo	34742	7,12
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	11809	2,59
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	11588	2,07
0	Śródmieście i Podwałe	57075	6,01
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	20422	2,48
10	Część Nowego Miasta i Leszczynka	7906	2,52
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	61792	11,28

12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	2628	0,50
13	Leszczyńko, Zaborowo	38073	7,86
-	Miasto Leszno	285978	4,64

Źródło: opracowanie własne.

Wysoki wskaźnik w obszarze 11 generują powierzchnie handlowo-usługowe zlokalizowane przede wszystkim przy ul. Dekana, a także przy alejach Konstytucji 3 Maja.

### 3.4.3. Zasoby mieszkaniowe (komunalne, socjalne i Wspólnot Mieszkaniowych w zarządzie MZBK w Lesznie) w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Analiza ilościowa zasobu mieszkaniowego w Gminie Miasto Leszno wskazuje na sytuację mieszkaniową w poszczególnych obszarach. Zasoby mieszkaniowe na koniec 2015 roku obejmowały 2,8 tys. lokali mieszkalnych, z czego połowę stanowiły lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych będących w zarządzie MZBK w Lesznie.

Tabela 15. Wskaźnik techniczny – Zasoby mieszkaniowe (komunalne, socjalne i Wspólnot Mieszkaniowych w zarządzie MZBK w Lesznie) w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Nr	Obszar	Liczba lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Miasto Leszno	zasoby mieszkaniowe gminy (komunalne i socjalne +WM) na 1000 mieszkańców
1	Zatorze	0	0
2	południowe Zatorze	17	3,14
3	Gronowo	134	27,46
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	82	17,99
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	40	7,14
0	Śródmieście i Podwale	1355	142,62
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	713	86,49
10	Część Nowego Miasta i Leszczyńka	391	124,48
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	47	8,58
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	0	0,00
13	Leszczyńko, Zaborowo	67	13,83
-	Miasto Leszno	2846	46,19

Źródło: opracowanie własne.

Mieszkaniowy zasób gminy skoncentrowany jest w centralnych dzielnicach miasta. Miasto nie posiada lokali na Zatorzu oraz w rejonie osiedli Zamenhoffa, Rejtana i Osada Leśna.

Potrzeby remontowe budynków stanowiących wyłączną własność gminy zostały oszacowane na poziomie 26,5 mln zł.

### 3.4.4. Liczba zdarzeń drogowych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Wśród zdarzeń drogowych większość stanowią kolizje. Według statystyk policyjnych najczęstszymi przyczynami powstawania zdarzeń drogowych są:

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

Tabela 16. Wskaźnik techniczny – Liczba zdarzeń drogowych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Nr	Obszar	Liczba zdarzeń drogowych ogółem	liczba zdarzeń drogowych na 1000 mieszkańców
1	Zatorze	26	5,55
2	południowe Zatorze	53	9,79
3	Gronowo	56	11,48
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	22	4,83
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	83	14,81
0	Śródmieście i Podwale	284	29,89
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	59	7,16
10	Część Nowego Miasta i Leszczyńska	43	13,69
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	191	34,86
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	16	3,04
13	Leszczyńsko, Zaborowo	61	12,60
-	Miasto Leszno	894	14,51

Źródło: opracowanie własne.

Wysoka liczba kolizji w centrum Leszna związana jest z dużym natężeniem ruchu.

## 4. Obszary zdegradowane

Poniżej zestawiono wskaźniki według poszczególnych kryteriów w celu wyznaczenia obszarów zdegradowanych.

Tabela 17. Kryterium społeczne - czy sytuacja gorsza od średniej dla miasta?

Nr	Obszar	Liczba osób korzystających z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców	Udział % osób w wieku przedprodukcyjnym	Udział osób zamieszkujących w lokalach komunalnych, socjalnych i Wspólnot Mieszkaniowych będących w zarządzie MZBK w Lesznie	Udział osób bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym	Udział osób pobierających zasiłek dla bezrobotnych w ogólnej liczbie bezrobotnych	Liczba przestępstw kryminalnych na 1000 mieszkańców
1	Zatorze	nie	nie	nie	nie	nie	nie
2	południowe Zatorze	nie	nie	nie	nie	nie	nie



3	Gronowo	nie	nie	nie	nie	tak	nie
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	nie	tak	nie	nie	nie	nie
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	nie	nie	nie	nie	nie	nie
0	Śródmieście i Podwale	tak	nie	tak	tak	tak	tak
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	tak	tak	tak	tak	nie	nie
10	Część Nowego Miasta i Leszczynka	tak	tak	tak	nie	tak	tak
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	nie	tak	nie	nie	nie	nie
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	nie	tak	nie	nie	nie	nie
13	Leszczynko, Zaborowo	nie	nie	nie	tak	nie	tak

Źródło: opracowanie własne.

Wśród kryteriów społecznych koncentracja negatywnych zjawisk występuje w centralnych dzielnicach miasta.

Tabela 18. Kryterium gospodarcze - czy sytuacja gorsza od średniej dla miasta?

Nr	Obszar	liczba podmiotów gospodarczych na 1000 ludności	odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności	udział bezrobotnych III profilu w ich ogólnej liczbie
1	Zatorze	nie	nie	nie
2	południowe Zatorze	nie	nie	nie
3	Gronowo	nie	nie	tak
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	tak	tak	nie
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	tak	nie	nie
0	Śródmieście i Podwale	nie	nie	tak
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	tak	tak	nie
10	Część Nowego Miasta i Leszczynka	tak	tak	nie
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	nie	tak	nie
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	tak	nie	nie
13	Leszczynko, Zaborowo	nie	nie	tak

Źródło: opracowanie własne.

W kryteriach gospodarczych najgorzej wypadają wschodnie dzielnice miasta.

Tabela 19. Kryterium techniczne - czy sytuacja gorsza od średniej dla miasta?

Nr	Obszar	udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1980 r. w ogólnej liczbie budynków mieszkalnych
1	Zatorze	nie
2	południowe Zatorze	tak
3	Gronowo	nie

5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	nie
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	nie
0	Śródmieście i Podwale	tak
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	tak
10	Część Nowego Miasta i Leszczynka	tak
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	nie
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	nie
13	Leszczynko, Zaborowo	tak

Źródło: opracowanie własne.

Koncentracja negatywnych zjawisk technicznych związanych z wiekiem budynków występuje przede wszystkim w centrum miasta.

*Tabela 20. Kryterium przestrzenno-funkcyjne - czy sytuacja gorsza od średniej dla miasta?*

Nr	Obszar	przeciętna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych na 1 osobę	powierzchnia budynków handlowo-usługowych na 1 osobę	zasoby mieszkaniowe gminy (komunalne i socjalne +WM) na 1000 mieszkańców	liczba zdarzeń drogowych na 1000 mieszkańców
1	Zatorze	nie	tak	nie	nie
2	południowe Zatorze	nie	tak	nie	nie
3	Gronowo	nie	nie	nie	nie
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	tak	tak	nie	nie
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	tak	tak	nie	tak
0	Śródmieście i Podwale	nie	nie	tak	tak
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	tak	tak	tak	nie
10	Część Nowego Miasta i Leszczynka	tak	tak	tak	tak
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	tak	nie	nie	tak
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	tak	tak	nie	nie
13	Leszczynko, Zaborowo	nie	nie	nie	nie

Źródło: opracowanie własne.

Niekorzystne kryteria przestrzenno-funkcyjne występują głównie w centrum miasta.

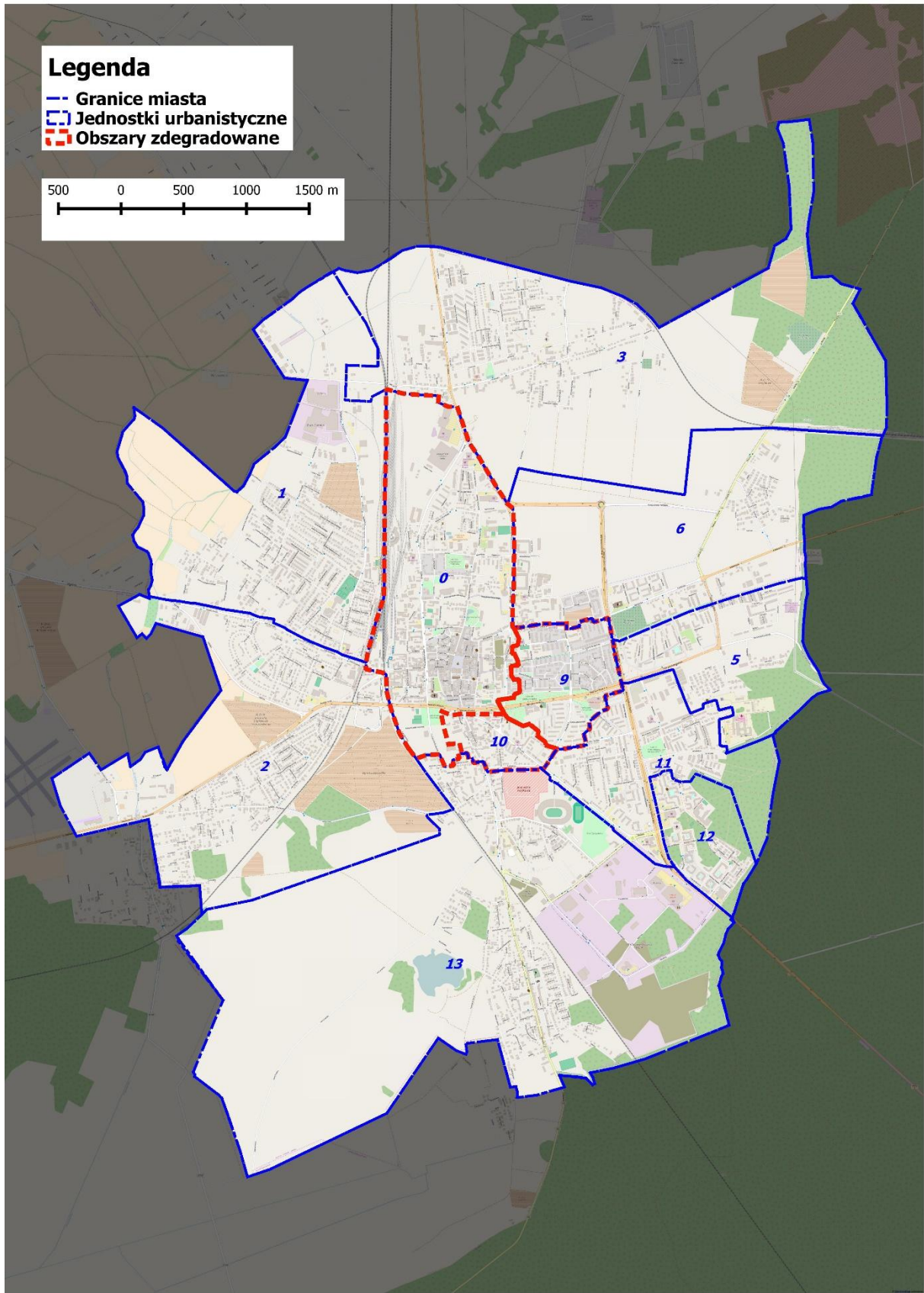
**Biorąc pod uwagę powyższe jako obszary zdegradowane wskazuje się:**

**Obszar 0 - Śródmieście i Podwale**

**Obszar 9 – Osiedla Grunwald i Prochownia**

**Obszar 10 – część Nowego Miasta i Leszczynka**

Rysunek 2. Obszary zdegradowane.



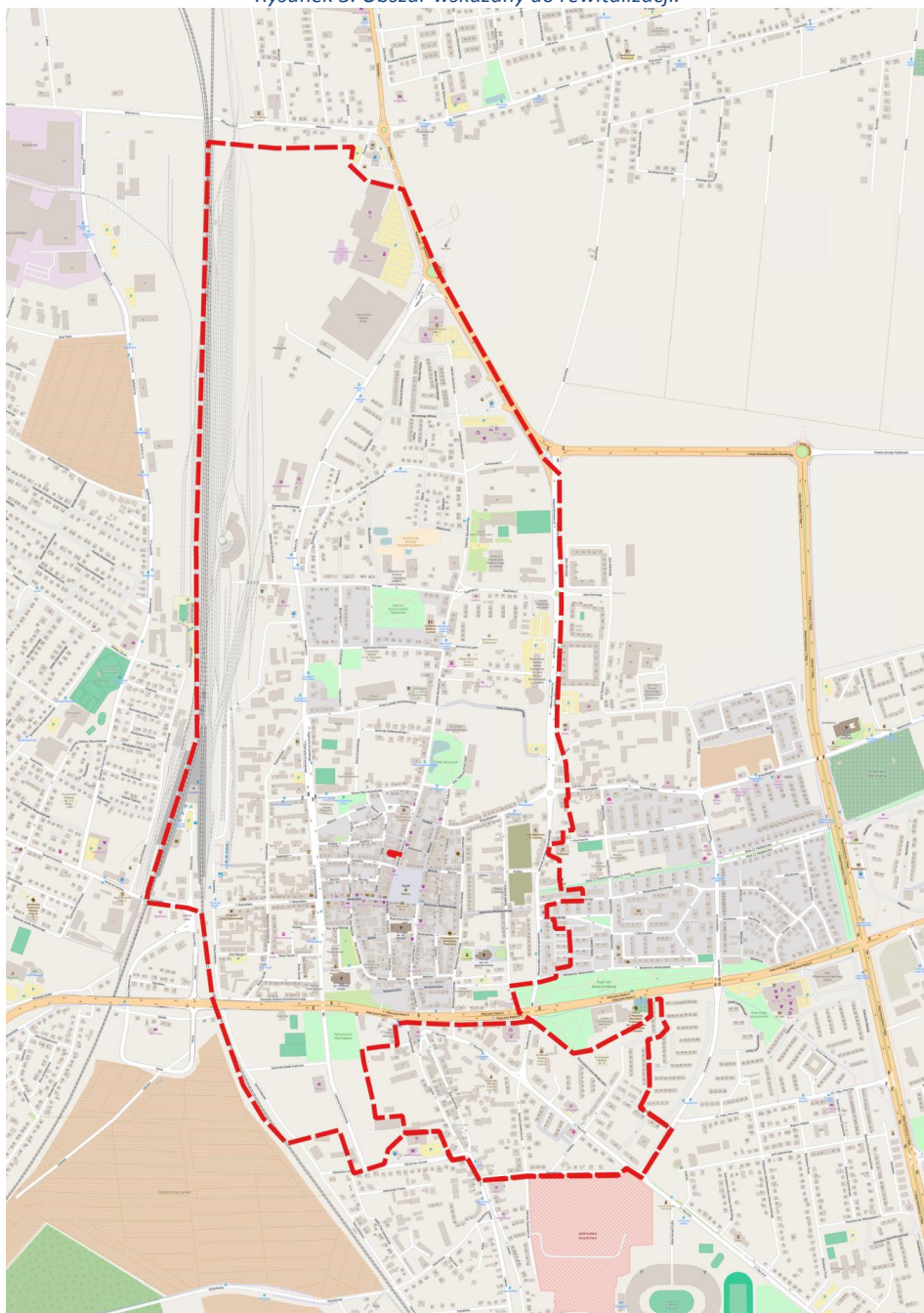
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych na licencji Open Database License (OpenStreetMap).

## 5. Obszar wskazany do rewitalizacji

Zgodnie z założeniami ustawy o rewitalizacji spośród zidentyfikowanych obszarów zdegradowanych wybrano obszar o największej koncentracji negatywnych zjawisk, wskazany do rewitalizacji – obszar 0 obejmujący Śródmieście i Podwale oraz obszar 10, czyli część Nowego Miasta i Leszczyńska.

Na wniosek właściciela, nieruchomość o numerze 68 w obrębie geodezyjnym 0002 przy ul. Narutowicza 9 została wyłączona z wyznaczonego obszaru rewitalizacji.

*Rysunek 3. Obszar wskazany do rewitalizacji.*



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych na licencji Open Database License (OpenStreetMap).

Obszar rewitalizacji stanowi około 8,2% powierzchni miasta, zamieszkuje go 12,7 tys. osób co stanowi 21% ludności Leszna. Struktura wiekowa mieszkańców jest niekorzystna, co piąta osoba jest w wieku poprodukcyjnym. Prawie 15% mieszkańców Śródmieścia, Podwała, części Nowego Miasta i Leszczyńka korzysta z pomocy społecznej udzielanej przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Lesznie. Do najczęstszych powodów korzystania z pomocy społecznych należą ubóstwo i bezrobocie. Osoby bezrobotne stanowią ponad 6,4% mieszkańców obszaru rewitalizacji w wieku produkcyjnym. Są to w dużym odsetku osoby o III profilu pomocy dla osób bezrobotnych, tj. osoby oddalone od rynku pracy, wymagające szczególnego wsparcia i działań aktywizacyjnych, ponieważ samodzielnie nie potrafią znaleźć pracy. Tylko nieco ponad dziesiąty bezrobotny pobiera zasiłek dla bezrobotnych.

Większość (prawie 82%) budynków mieszkalnych w obszarze rewitalizacji powstało przed 1980 rokiem. 37% mieszkańców obszaru rewitalizacji mieszka w lokalach komunalnych, socjalnych lub Wspólnot Mieszkaniowych będących w zarządzie MZBK w Lesznie. Duża ich część pochodzi sprzed 1945 roku i jest w złym stanie technicznym. Zasoby mieszkaniowe Gminy Miasto Leszno wymagają dużych nakładów finansowych na remonty i modernizacje. Dodatkowo stale zmniejsza się zasób mieszkań komunalnych (sprzedaż najemcom, rozbiórki i zbywanie zdekapitalizowanych budynków).

Obszar Śródmieścia charakteryzuje koncentracja działalności handlowo-usługowej, stąd korzystne wskaźniki przedsiębiorczości, mierzone liczbą osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na tym terenie. Jednak są to w większości mikro przedsiębiorstwa, nie oferujące miejsc pracy.

Centrum miasta należy do obszarów o niskim poziomie bezpieczeństwa publicznego. Według danych Komendy Miejskiej Policji na tym obszarze popełniane jest co piąte przestępstwo w mieście. Szczególnie uciążliwe i dokuczliwe społecznie są przestępstwa kryminalne. Na terenie wskazanym do rewitalizacji dochodzi również do wielu zdarzeń drogowych, głównie kolizji.

## 6. Wskaźniki wystandaryzowane

Poniższa analiza jest dodatkowym narzędziem delimitacji.

Wystandaryzowane wskaźniki oznaczają **odchylenie od normy, którą reprezentuje wartość średnia dla miasta** i mogą przyjmować wartości dodatnie lub ujemne. Przejście odchylenia od średniej do wartości dodatniej wskazuje, które obszary odznaczają się wskaźnikiem degradacji wyższym od średniej dla miasta. Z kolei wartości ujemne odchylenia ukazują obszary o najlepszej sytuacji, w których negatywne zjawiska w porównaniu ze średnią dla miasta odznaczają się mniejszym natężeniem.

Każdy ze wskaźników delimitacyjnych został przedstawiony w dwukolorowej skali degradacji (liczba stopni jest automatyczna w zależności od rozkładu wskaźników). Najbardziej intensywny kolor czerwony oznacza sytuację najgorszą, a najbardziej intensywny zielony oznacza sytuację najlepszą. Wskaźniki wystandaryzowane rozpinają się na skali od zera w dół lub od zera w górę. Im wyższa wartość wskaźnika, tym problem jest poważniejszy, najlepsza sytuacja charakteryzuje jednostki urbanistyczne o najniższych wskaźnikach, czyli osiągających najwyższe wartości ujemne.

Tabela 21. Kryteria społeczne – wskaźniki wystandaryzowane.

Nr	Obszar	udział osób w wieku przedprodukcyjnym	udział mieszkańców lokali komunalnych i socjalnych oraz WM w ogólnej liczbie ludności	liczba osób korzystających z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców	udział bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym	udział osób pobierających zasiłek dla bezrobotnych w ogólnej liczbie bezrobotnych	liczba przestępstw kryminalnych na 1000 mieszkańców
1	Zatorze	-1,16	-0,76	-0,70	-0,43	-0,77	-0,14
2	południowe Zatorze	-0,44	-0,69	-0,58	-0,15	-0,20	-0,18
3	Gronowo	-1,39	-0,13	-0,20	0,09	0,92	-0,40
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	0,75	-0,48	-0,58	-0,67	-0,15	-1,03
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	-0,98	-0,69	-0,49	-0,37	-0,67	-0,70
0	Śródmieście i Podwale	-0,17	2,10	2,83	1,32	0,62	2,58
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	2,23	0,70	0,44	0,25	-0,02	-0,12
10	Część Nowego Miasta i Leszczynka	0,58	1,78	0,55	-0,07	0,56	0,62
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	0,42	-0,63	-0,57	-0,18	0,01	-0,14
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	0,57	-0,76	-0,85	-0,08	-0,30	-1,26
13	Leszczynko, Zaborowo	-0,41	-0,45	0,14	0,29	-0,01	0,78

Źródło: opracowanie własne.

Wśród kryteriów społecznych najgorsza sytuacja występuje centralnej części miasta, ponieważ wykazują one największe odchylenie od średniej w mieście.

Tabela 22. Kryteria gospodarcze – wskaźniki wystandaryzowane.

Nr	Obszar	udział osób w wieku poprodukcyjnym	udział bezrobotnych III profilu w ich ogólnej liczbie	wskaźnik przedsiębiorczości na 1000 mieszkańców
1	Zatorze	-0,45	-0,08	-0,50
2	południowe Zatorze	-0,02	-0,79	-0,83
3	Gronowo	-1,20	0,66	-0,27
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	0,63	-0,34	0,68
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	-1,47	-1,22	0,96
0	Śródmieście i Podwale	-0,39	1,58	-2,07
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	1,78	0,29	1,03
10	Część Nowego Miasta i Leszczynka	0,61	-0,86	1,19
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	1,59	0,07	-0,56
12	Os. Zamenhofs, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	-0,61	-1,21	1,04
13	Leszczynko, Zaborowo	-0,46	1,88	-0,68

Źródło: opracowanie własne.

Wśród kryteriów gospodarczych widać większe zróżnicowanie w poszczególnych obszarach.

Tabela 23. Kryteria techniczne – wskaźniki wystandaryzowane.

Nr	Obszar	udział budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1980 r. w ogólnej liczbie budynków mieszkalnych
1	Zatorze	-0,37
2	południowe Zatorze	0,43
3	Gronowo	-0,73
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	-1,22
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	-1,07
0	Śródmieście i Podwale	1,40
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	1,34
10	Część Nowego Miasta i Leszczynka	1,27
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	-0,03
12	Os. Zamenhofs, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	-1,41
13	Leszczynko, Zaborowo	0,39

Źródło: opracowanie własne.

Kryterium techniczne jednoznacznie wskazuje na złą sytuację w centrum miasta.

Tabela 24. Kryteria przestrzenno-funkcjonalne – wskaźniki wystandaryzowane.

Nr	Obszar	przeciętna powierzchnia budynków mieszkalnych na 1 osobę	powierzchnia budynków handlowo-usługowych na 1 osobę	zasoby mieszkaniowe gmin (komunalne i socjalne +WM) na 1000 mieszkańców	liczba zdarzeń drogowych na 1000 mieszkańców
1	Zatorze	-1,54	0,27	-0,78	-0,81
2	południowe Zatorze	-1,27	0,15	-0,72	-0,38
3	Gronowo	-1,17	-0,84	-0,23	-0,20
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	0,54	0,66	-0,42	-0,89
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	0,64	0,83	-0,64	0,14
0	Śródmieście i Podwale	0,03	-0,47	2,06	1,70
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	1,17	0,69	0,94	-0,65

10	Część Nowego Miasta i Leszczynka	1,01	0,68	1,70	0,03
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	0,37	-2,22	-0,61	2,21
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	1,21	1,35	-0,78	-1,07
13	Leszczynko, Zaborowo	-0,98	-1,09	-0,51	-0,09

Źródło: opracowanie własne.

Wśród kryteriów funkcjonalno-przestrzennych widać, że koncentracja negatywnych zjawisk występuje we wschodniej części miasta.

Na bazie wystandaryzowanych wskaźników został utworzony indeks zbiorczy (wskaźnik sumaryczny lub inaczej zwany syntetyczny). Obszar może zostać wskazany do rewitalizacji, jeśli indeks zbiorczy dla danego obszaru jest najwyższy.

Tabela 25. Wskaźnik sumaryczny.

Nr	Obszar	Wskaźnik sumaryczny
1	Zatorze	-8,22
2	południowe Zatorze	-5,66
3	Gronowo	-5,08
5	Os. Armii Krajowej, Os. Przyjaźni	-2,53
6	Grzybowo, Os. Ogrody, Os. Wieniawa	-5,73
0	Śródmieście i Podwale	13,12
9	Os. Grunwald, Os. Prochownia	10,07
10	Część Nowego Miasta i Leszczynka	9,64
11	Przylesie, Os. Na Skarpie, Os. Sułkowskiego, część Nowego Miasta	-0,26
12	Os. Zamenhofa, Os. Rejtana, Os. Osada Leśna	-4,17
13	Leszczynko, Zaborowo	-1,19

Źródło: opracowanie własne.

Obszary zdegradowane o najbardziej niekorzystnej sytuacji względem średniej dla miasta, w których stwierdzono nagromadzenie problemów społecznych, gospodarczych i przestrzennych to rejony centralne. Są to zatem te same obszary, w których stwierdzono największe odchylenia dla wartości średniej w mieście.

Reasumując, jako obszary zdegradowane wskazuje się:

Obszar 0 - Śródmieście i Podwale

Obszar 9 – Osiedla Grunwald i Prochownia

Obszar 10 – część Nowego Miasta i Leszczynka

Ze względu na największą koncentrację negatywnych zjawisk za obszar wskazany do rewitalizacji należy uznać Obszar 0 - Śródmieście i Podwale obszar 10 – część Nowego Miasta i Leszczynka, z wyłączeniem nieruchomości o numerze 68 w obrębie geodezyjnym 0002 przy ul. Narutowicza 9.