

---

# Reputacja wewnętrzna osiedla Mirków w Konstancinie-Jeziornie w kontekście planowanej rewitalizacji – raport z badań ankietowych

---

Dorota Mantey

---

## STRESZCZENIE

Niniejszy artykuł porusza kwestię problemów społecznych zdegradowanego osiedla robotniczego w podwarszawskim Konstancinie-Jeziornie w kontekście planów jego rewitalizacji. Autorka skupia się na złej wewnętrznej reputacji osiedla, na którą znaczący wpływ ma m.in. duża koncentracja lokali komunalnych i socjalnych. Postawa wycofania, braku zaangażowania w działania na rzecz dobra wspólnego, a także większy indyferentyzm terytorialny wśród osób wykluczonych społecznie, pogłębiają degradację moralną mieszkańców i stawiają przed władzami miasta konieczność podjęcia działań naprawczych. Analiza elementów składających się na złą reputację wewnętrzną Mirkowa oraz stosunków społecznych tam panujących prowadzi do refleksji nad możliwymi strategiami przeciwdziałania negatywnym konsekwencjom degradacji osiedla.

---

## Wprowadzenie

Miasto nie jest przestrzenią jednorodną. Obok miejsc reprezentacyjnych, stanowiących powody do dumy, wyrastają miejsca wstydlive i deprymujące (Jałowiecki, Szczepański 2002). Pomimo tego, że sąsiedztwo nie stanowi dziś centrum dziennej aktywności dla większości jego mieszkańców, to jednak istnieje powszechne przekonanie, że jakość miejsca zamieszkania rzutuje na sytuację psychospołeczną jednostki.

Zdegradowane osiedla stanowią specyficzny rodzaj przestrzeni, która generuje liczne problemy. Wyjście z kryzysowego położenia jest często niemożliwe bez zdecydowanej ingerencji władz lokalnych. Konieczne jest zastosowanie zintegrowanego i kompleksowego podejścia, które zapewnia prawidłowo zaplanowana i przeprowadzona rewitalizacja. Planując proces rewitalizacji zdegradowanej tkanki miejskiej, należy uświadomić sobie, że nie wszystkie rozwiązania, sprawdzone gdzie indziej, w danej przestrzeni również okażą się skuteczne. Dlatego zawsze warto zacząć od rzetelnej analizy stanu wyjściowego, nie zapominając o potrzebach i oczekiwaniach dotychczasowych mieszkańców. Rewitalizacja bez działań naprawczych, skierowanych na tkankę społeczną, rzadko kiedy kończy się bowiem sukcesem.

Celem artykułu jest charakterystyka przejawów degradacji oraz złej reputacji Mirkowa w świadomości mieszkańców, a także zagrożeń, jakie sytuacja kryzysowa niesie dla dalszego funkcjonowania osiedla. Autorka, analizując elementy składające się na złą reputację

wewnętrzną osiedla, stara się zwrócić uwagę na konieczność priorytetowego potraktowania potrzeb mieszkańców w planowanym procesie rewitalizacji. Artykuł odpowiada na następujące pytania badawcze:

1. *Co składa się na złą reputację wewnętrzną osiedla?*
2. *Jakie problemy związane z funkcjonowaniem osiedla powinny być zdaniem mieszkańców rozwiązane w pierwszej kolejności?*
3. *Czy dla mieszkańców Mirków jest miejscem identyfikacji i jakie atuty osiedla warto wykorzystać w budowaniu poczucia więzi z terytorium?*
4. *Jaki wpływ na relacje sąsiedzkie oraz stosunek do osiedla ma fakt dużego nagromadzenia lokali komunalnych i socjalnych?*
5. *Jakie negatywne konsekwencje dla osiedla może mieć utrzymywanie się dotychczasowego stanu degradacji?*

Odpowiedzi na tak postawione pytania, oprócz tego, że przyczynią się do lepszego zrozumienia sytuacji tego konkretnego osiedla, pozwolą także poznać ogólne mechanizmy sprzyjające degradacji. Artykuł należy zatem potraktować jako swoiste *case study*, które może dostarczyć cennych wskazówek jak zaplanować rewitalizację osiedla przemysłowego, aby pomóc mieszkańcom zdegradowanej przestrzeni wyjść z sytuacji kryzysowej.

Niniejszy artykuł przedstawia wybrane wyniki badań ankietowych, zrealizowanych w kwietniu 2013 roku na reprezentatywnej próbie mieszkańców Mirkowa – robotniczego osiedla w Konstancinie-Jeziornie, przez grupę 73 studentów III roku gospodarki przestrzennej Wydziału Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego. Liczebność próby została wyznaczona przy następujących parametrach wyjściowych:

- ogólna liczba mieszkańców osiedla 2 129 osób – informacje z urzędu gminy (niestety, nie udało się uzyskać informacji o liczbie dorosłych mieszkańców, stąd podstawą do wyliczenia próby była liczba wszystkich zameldowanych na osiedlu osób),
- akceptowany błąd pomiaru na poziomie 5%,
- poziom ufności 95%.

Ostatecznie liczebność próby wyniosła 325 osób, a *de facto* zrealizowano 336 ankiet. Próba została rozłożona proporcjonalnie do liczby osób zameldowanych w poszczególnych budynkach.

Gospodarstwa domowe dobrano metodą odliczania co trzeciego mieszkania w przydzielonych każdemu ankietorowi budynkach, a o wypełnienie ankiety proszono osobę dorosłą, która jako ostatnia obchodziła urodziny. Ankietier kontynuował odliczanie do momentu wypełnienia przydzielonej mu liczby ankiet.

Badanie kwestionariuszowe zostało zrealizowane przy ścisłej współpracy w Urzędem Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, a jego celem było wysondowanie potrzeb i opinii mieszkańców Mirkowa, w związku z planowaną rewitalizacją osiedla. Część pytań ankiety dotyczyła wizerunku osiedla, jego aktualnych problemów, relacji międzyludzkich tam panujących i poziomu identyfikacji mieszkańców z zamieszkiwaną przestrzenią, reszta natomiast – oczekiwań i obaw związanych z rewitalizacją fabryki.

## Spółeczny wymiar zamieszkiwania w zdegradowanych osiedlach

Zdegradowane obszary miejskie najczęściej rozpatruje się dziś w kontekście rewitalizacji, rozumianej jako ingerencja nie tylko w wymiar fizyczny miasta, ale również w jego sferę społeczną i ekonomiczną. Degradacja nie dotyczy bowiem tylko tkanki materialnej oraz zanieczyszczonego środowiska, ale także (a może przede wszystkim) tkanki społecznej, czego przejawem jest bezrobocie, bieda czy przestępczość. Pomoc obszarom problemowym w wychodzeniu z sytuacji kryzysowej to proces wymagający kompleksowego, a nade wszystko zintegrowanego podejścia, stąd rewitalizacja wydaje się najpełniej odpowiadać modelowi zrównoważonego rozwoju miasta, ponieważ z założenia łączy i harmonizuje działania w sferze społecznej, ekonomicznej i ekologicznej (Siemiński, Topczewska 2009).

Kluczowym etapem dla procesu rewitalizacji jest identyfikacja przyczyn degradacji. Degradacja, w najogólniejszym rozumieniu tego słowa, to pogorszenie się stanu zagospodarowania przestrzeni (Mironowicz 2010). Należy jednak mieć świadomość tego, że jest to pojęcie opisujące niezwykle złożoną rzeczywistość, na którą składa się nie tylko zły stan tkanki materialnej, ale także kryzys w sferze społecznej czy funkcjonalnej. Generalnie istnieją cztery kategorie degradacji, które najczęściej współwystępują ze sobą. Są to:

- degradacja materialna (stan techniczny infrastruktury),
- degradacja funkcjonalna (niedostosowanie zagospodarowania miejsca do jego walorów),
- degradacja przestrzenna lub kompozycyjna (chaos kompozycyjny, załamanie porządku zagospodarowania przestrzeni, kryzys estetyczny),
- degradacja moralna (wykształcenie negatywnych postaw i przekonań jednostek, a także intuicji wobec miejsca, obszaru, przestrzeni) – Mironowicz 2010.

Przestrzeń waloryzowana jest zatem nie tylko przez pryzmat stanu jej infrastruktury, ale także ze względu na oczekiwania społeczne oraz stereotypy krążące pomiędzy członkami określonej społeczności. Efektem uwspólnionej waloryzacji przestrzeni jest reputacja miejsca. Reputacja odwołuje się do znaczeń i ocen, jakie przypisywane są danemu sąsiedztwu przez jego mieszkańców oraz osoby z zewnątrz (Hortulanus 1995). Reputacja miejsca jest zawsze wynikiem nieustannych interakcji pomiędzy tym, jak postrzegane jest ono przez mieszkańców (reputacja wewnętrzna), a jak przez osoby z zewnątrz (reputacja zewnętrzna).

Mieszkańcy mają tendencję do wystawiania lepszej oceny swojemu sąsiedztwu niż osoby z zewnątrz. Jest to skutek procesów selekcji: jeśli ktoś ma możliwość wyboru, to decyduje się zamieszkać w miejscu, które odpowiada jego aspiracjom (Clark and Cadwallader 1973, Bell i in. 1996, za: Permentier i in. 2007). Lepiej oceniają też ci, którzy nie mają perspektyw na zmianę miejsca zamieszkania i w związku z tym adaptacja do aktualnej sytuacji jest w ich przypadku jedynym rozwiązaniem (Festinger 1957, za: Permentier i in. 2007). Zła reputacja zewnętrzna, z kolei, jest o tyle niepokojąca, że w skrajnych przypadkach może przerodzić się w piętno. Jak pisał Goffman (2007), piętno jest atrybutem silnie dyskredytującym. Po jego ujawnieniu jednostce automatycznie przypisuje się ściśle określoną tożsamość społeczną. Aby stwierdzić jego istnienie, konieczne jest jednak przebadanie zewnętrznej recepcji zdegradowanej przestrzeni miejskiej, a także identyfikacja przypadków, w których fakt za-

mieszkiwania pod tzw. złym adresem był dla kogoś rzeczywistą przeszkodą w osiągnięciu sukcesu.

Zdegradowane osiedle przemysłowe często staje się miejscem koncentracji grup społecznych borykających się z różnorodnymi problemami. Należą do nich m.in. osoby, które zamieszkują na osiedlu od dawna, a ich sytuacja życiowa jakiś czas temu zmieniła się na niekorzyść na skutek utraty bądź pogorszenia się warunków pracy. Inną grupą są najemcy lokali komunalnych i socjalnych, którzy stali się mieszkańcami osiedla na skutek odgórznej decyzji. Taki skład społeczny nie sprzyja wychodzeniu z kryzysu, stąd pojawiają się różne koncepcje radzenia sobie z problemem degradacji społecznej. Jedną z nich jest strategia *social mix*, polegająca na tworzeniu sąsiedztw zróżnicowanych nie tylko pod względem własności mieszkań, ale także dochodu, wykształcenia, wieku, narodowości (w polskiej rzeczywistości rzadkość), typu gospodarstwa domowego (Morris i in. 2012). Bazuje ona na powszechnym przekonaniu, że istnieje tzw. efekt sąsiedztwa, czyli oddziaływania miejsca zamieszkania na szanse życiowe mieszkańców. Badania dowodzą jednak, że takiego wpływu nie ma lub jest on bardzo niski, stąd brak również solidnych podstaw teoretycznych, uzasadniających słuszność polityki polegającej na świadomym mieszaniu różnych form własności mieszkań (zróżnicowanie własności mieszkań jest istotnym wskaźnikiem *social mix*) – por. Manley i in. 2011, Morris i in. 2012. Dyskusyjny pozostaje wzrost szans na tzw. lepsze życie dla mieszkańców zdegradowanego sąsiedztwa, jeśli wprowadzi się do niego osoby o wyższym statusie społeczno-zawodowym. Efekt sąsiedztwa często nie działa również w drugą stronę: przykładowo – większe bezrobocie wśród osób, które zdecydowały się zamieszkać na zdegradowanym osiedlu, częściej jest efektem selekcji opartej na możliwościach finansowych (Van Ham, Manley 2010) niż skutkiem wpływu sąsiedztwa. Zdegradowane przestrzenie wybierają bowiem osoby gorzej sytuowane, co do których istnieje większe prawdopodobieństwo, że będą miały trudności ze znalezieniem pracy. O ile władzom lokalnym łatwiej jest zlokalizować kolejne mieszkania socjalne na zdegradowanym osiedlu przemysłowym, rzadko bowiem spotyka się to ze zdecydowanym oporem ze strony dotychczasowych mieszkańców, o tyle wprowadzenie na osiedle przedstawicieli grup o wyższym statusie społeczno-ekonomicznym jest już przedsięwzięciem zdecydowanie trudniejszym, a często także kontrowersyjnym, bo prowadzącym do gentryfikacji<sup>1</sup>.

Idea *social mix* (której niektórzy upatrują w procesach gentryfikacji), rozważana na etapie planowania rewitalizacji, nie jest idealnym rozwiązaniem, ponieważ udowodniono, że przestrzenna bliskość grup zróżnicowanych pod względem społeczno-zawodowym wcale nie sprzyja wyrównywaniu różnic pomiędzy nimi i nawiązywaniu kontaktów (Butler, Robson 2003, za: Davidson 2011), a nawet jeśli do takich kontaktów dochodzi, nie przynoszą one pożądanego efektu (Atkinson, Kintrea 2000; August 2008). Zamieszkiwanie obok siebie przedstawicieli klasy średniej, którzy osiedlili się w zrewitalizowanym fragmencie przestrzeni miejskiej na skutek gentryfikacji oraz osób o niskich dochodach, często pracowników fizycz-

<sup>1</sup> Gentryfikacja będzie tu rozumiana jako rynkowe przejmowanie przez klasę średnią i wyższą budynków opuszczonych oraz/lub zamieszkałych przez klasę pracującą, ich stopniową rehabilitację i konsekwentne przeobrażanie zdegradowanych bądź zagrożonych degradacją fragmentów obszarów śródmiejskich w tereny zamieszkałe przez klasę średnią i wyższą, niewykazujące symptomów degradacji (Smith, Williams 1986; za: Jadach-Sepiolo 2009).

nych, nie prowadzi bowiem do poprawy sytuacji tych drugich. Wzajemny dystans dodatkowo pogłębia odmienny dla obydwu grup społecznych styl życia.

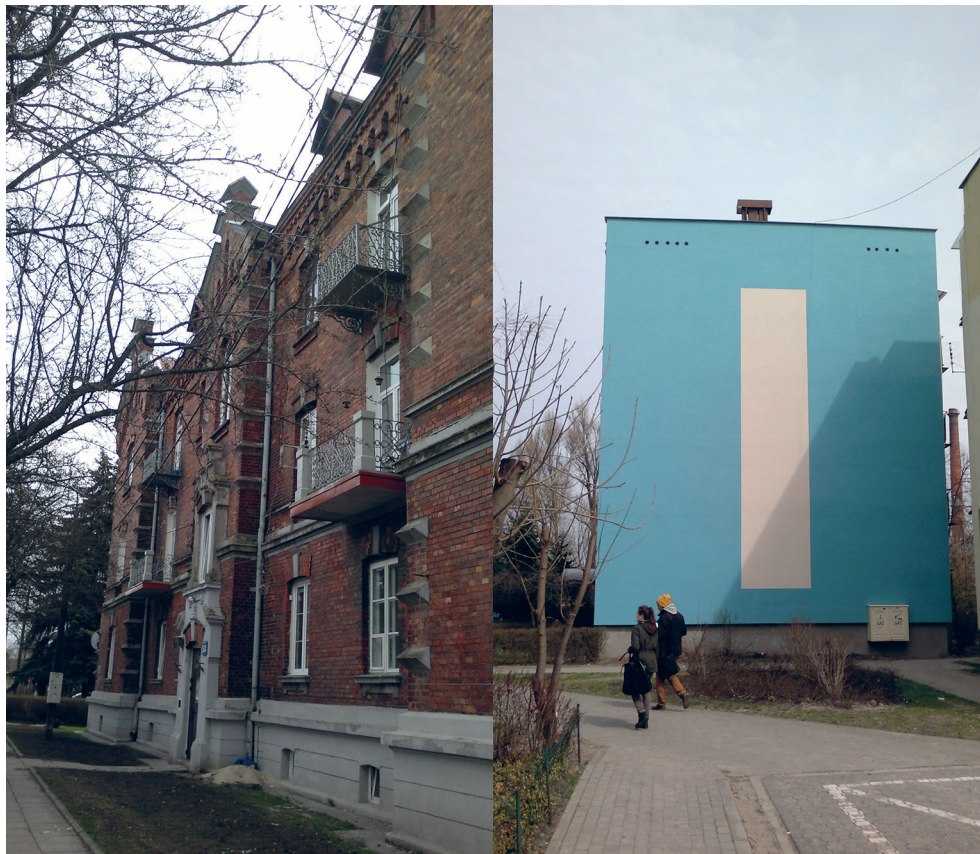
Gentryfikacja oraz mieszanie różnych form własności mieszkań są zatem nieskuteczne w niwelowaniu różnic społecznych i radzeniu sobie z problemem degradacji. Jedynym sensownym rozwiązaniem, które jest w stanie poprawić szanse życiowe mieszkańców osiedli przemysłowych, jest inwestowanie w podnoszenie umiejętności i poprawę zdrowia osób zamieszkujących zdegradowane przestrzenie miejskie (Manley i in. 2011). Ważne jest też inwestowanie we w pełni ukształtowane środowisko mieszkaniowe i tworzenie nowych form zagospodarowania, poprzez wprowadzanie na rewitalizowane osiedla atrakcyjnych obiektów pełniących funkcje handlowe, usługowe, rekreacyjne, kulturalne. Dodatkową korzyścią w przypadku tej strategii jest poprawa reputacji wewnętrznej osiedla, która może przełożyć się na silniejsze więzi z terytorium.

Reputacja sąsiedztwa jest o tyle istotna, że jego mieszkańcy często dostosowują do niej swoje zachowania. W sytuacji, gdy sąsiedztwo jest postrzegane negatywnie, jednym z możliwych zachowań jest jego opuszczenie, czyli zastosowanie strategii *exit* Hirschmana (1970). Strategia ta jest jednak wybierana stosunkowo rzadko z racji licznych ograniczeń (osoby starsze, rodziny z dziećmi, rodziny o niskich dochodach) lub zbyt dużych kosztów podjęcia tego typu decyzji. Zastosowanie strategii *exit* jest negatywne w skutkach, ponieważ najczęściej decydują się na nią ludzie młodzi i aktywni, którzy opuszczając dane sąsiedztwo, przyczyniają się do obniżenia poziomu kapitału ludzkiego i społecznego tego miejsca. Inną alternatywną strategią jest wyrażenie swojego niezadowolenia z reputacją sąsiedztwa poprzez zakomunikowanie tego faktu indywidualnie bądź w formie zorganizowanej – strategia *voice* Hirschmana (1970). Ten rodzaj zachowań generuje dodatkowe szanse na pokonanie sytuacji kryzysowej osiedla, ponieważ może przyczynić się do większego zaangażowania poszczególnych osób w poprawę funkcjonowania wspólnie zamieszkiwanej przestrzeni.

W przypadku strategii *voice* pojawia się jeszcze jeden istotny wątek, a mianowicie partycypacja społeczna w sąsiedztwach o negatywnej reputacji wewnętrznej. Spośród kilku, często sprzecznych, koncepcji dotyczących tej kwestii (zob. Permentier i in. 2007), warto wspomnieć o wynikach badań Wacquanta (1993, za: Permentier i in. 2007), które wydają się być szczególnie istotne w przypadku zdegradowanych osiedli przemysłowych, z koncentracją lokali socjalnych. Okazuje się, że mieszkańcy tego typu środowisk nie chcą zrzekać się w organizację sąsiedzką, przez co nie są w stanie skutecznie walczyć o poprawę swojej sytuacji. Rezultatem braku tego typu inicjatyw społecznych może być fakt, że obszary z tzw. złym adresem są miejscem nagromadzenia niechcianych gdzie indziej inwestycji, typu mieszkania przejściowe, schroniska dla bezdomnych, ośrodki leczenia uzależnień (Marcuse 1993, za: Permentier i in. 2007), a także lokali socjalnych. Można zatem stwierdzić, że konsekwencją koncentracji na stosunkowo niewielkiej przestrzeni osób gorzej sytuowanych, często zmarginalizowanych, jest zła reputacja wewnętrzna takiego miejsca, a przez to niskie zaangażowanie mieszkańców w poprawę swojej sytuacji i ambiwalentna postawa względem propozycji zmian. Sytuacji tej sprzyja izolacja przestrzenna oraz niska jakość podstawowych usług bytowych.



Fot. 1. Różnorodność zabudowy na osiedlu



Fot. G. Lewkowicz, Z. Staszewska

## Mirków – osiedle z fabryką w tle

Mirków to osiedle w podwarszawskim Konstancinie-Jeziornie, które powstało wokół zakładu papierniczego założonego przez Edwarda Natansona. Leży ono pomiędzy rzeką Jeziorką a kanałem przemysłowym, doprowadzającym wodę do papierni, od południa zaś osiedle otaczają Łąki Oborskie. Początki papierni sięgają 1776 roku, kiedy to jeden z młynów na rzece Jeziorce został przystosowany do produkcji papieru. Młyn z czasem przekształcił się w manufakturę, a w 1839 roku papiernia w Jeziornie składała się już z dwóch fabryk, spiętych osi 1,5 km kanału, który istnieje do dziś. Prawdziwa eksplozja rozwoju fabryki nastąpiła później, gdy Jeziorną zainteresowało się Towarzystwo Akcyjne Mirkowskiej Fabryki Papieru spod Wieruszowa. Zarząd spółki, ze względu na niedogodne położenie geograficzne Mirkowa na samej granicy Królestwa i Księstwa Poznańskiego, postanowił przenieść nie tylko fabrykę i ludzi, lecz także i nazwę firmy. Wybór padł na fabrykę w Jeziornie pod Warszawą i tak powstała nowa nazwa zakładu – Mirkowska Fabryka Papieru w Jeziornie. Towarzyszyła temu budowa osiedla przykładowego dla robotników, która rozpoczęła się w końcu lat 90. XIX wieku. Początkowo zamieszkiwali tu głównie przybysze z podwierszowskiego Mirkowa, po przeniesieniu stamtąd fabryki do Jeziorny. Po zniszczeniach wojennych, w 1946 roku, zakład został znacjonalizowany, a osiedle odbudowane, a następnie systematycznie rozbudowywane. Obecnie osiedle Mirków składa się głównie z budynków wielorodzinnych. Zabudowania pochodzą z różnych okresów: najstarsze datowane są na przełom XIX i XX wieku, kolejną falą były bloki z wielkiej płyty oraz obecne, wybudowane przed dekadą, nowe bloki mieszkalne (fot. 1).

**Fot. 1. Różnorodność zabudowy na osiedlu cd.**



Fot. G. Lewkowicz, Z. Staszewska



**Fot. 2. Plac zabaw przed zmodernizowanym budynkiem**

Fot. P. Skowrońska, P. Maciejewska

Po uruchomieniu Programu Powszechnej Prywatyzacji w 1995 roku przeniesiono udziały fabryki do Narodowych Funduszy Inwestycyjnych (NFI). W latach 1998–1999 fińska firma Mesta-Tissue nabyła od NFI większość udziałów Warszawskich Zakładów Papierniczych. Niestety, w 2010 roku – w 250 rocznicę powstania fabryki w Jeziornie – firma zapowiedziała zatrzymanie produkcji, podejmując decyzję o likwidacji przestarzałego zakładu. Ostatecznie zakład zamknięto w 2012 roku<sup>2</sup>, a nieruchomość przeznaczono na sprzedaż.

Z uwagi na to, iż produkcja przemysłowa w strefie uzdrowiskowej Konstancina nie może być kontynuowana, w dniach 15-19 października 2012 roku, w konstancińskim Domu Kultury zorganizowano warsztaty urbanistyczne *charrette*, pod hasłem „Zaplanujmy przyszłość terenów po Papierni przy ulicy Mirkowskiej”, których celem było uzgodnienie wspólnie z przedstawicielami władz lokalnych, ekspertów oraz mieszkańców nowych rozwiązań dla terenów po byłych zakładach papierniczych. Tego typu inicjatywy są znakomitym sposobem na wypracowanie kompromisu między potrzebami inwestorów, miasta i lokalnej społeczności. Co ciekawe, inicjatorem warsztatów w Mirkowie nie była gmina, ale właściciel zakładu, który próbuje w ten sposób zainteresować potencjalnych nabywców pofabrycznymi nieruchomościami.

Potrzebie rewitalizacji konstancińskiej papierni towarzyszy też konieczność zrewitalizowania sąsiadującego z nią osiedla, które doświadcza skutków degradacji tkanki materialnej, złego stanu zagospodarowania przestrzeni publicznych, chaosu przestrzennego, a przede wszystkim – problemów społecznych mieszkańców. W *Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Konstancin-Jeziorna na lata 2004-2013* wyodrębniono wprawdzie Mirków wraz z towarzyszącym mu kompleksem sportowym oraz stadionem jako obszar wymagający rewitaliza-

<sup>2</sup> Historię osiedla i fabryki opracowano na podstawie artykułu D. Gadomskiej „Historia papierni w Jeziornie”, dostępnym na stronie Wirtualnego Muzeum Konstancina



**Fot. 3. Przykład niedawno zmodernizowanej przestrzeni publicznej**



Fot. O. Jasińska, J. Oracka

cji, jednak wystarczy pobieżna analiza wskaźników produktu oraz działań naprawczych, zaproponowanych w tym programie, aby stwierdzić, iż skupiono się w nim wyłącznie na tkance materialnej osiedla: budynkach, obiektach zabytkowych oraz infrastrukturze. Niestety, tak realizowana pseudorewitalizacja nie spotkała się z entuzjazmem mieszkańców (problemy społeczne nadal pozostały nierozwiązane), a efekt końcowy okazał się niezadowolający. Fragmentom osiedla zmodernizowanym i wyposażonym w infrastrukturę, sprzyjającą spędzaniu czasu wolnego poza domem (fot. 2, 3), nadal towarzyszą tereny zdegradowane (fot. 4). Ogólnie, całość sprawia wrażenie przypadkowo i chaotycznie zagospodarowywanej przestrzeni. Sprzyja temu wielość właścicieli nieruchomości (gmina, spółdzielnia, wspólnoty, osoby prywatne), którym często trudno narzucić jednolitą estetykę budynków oraz przestrzeni wokół nich (fot. 5).

Powyższe okoliczności sprawiły, że osiedle jest dziś postrzegane, nie tylko przez mieszkańców, ale także przez osoby z zewnątrz, jako zaniedbane, chaotyczne, niebezpieczne i utrwalające problemy społeczne mieszkańców. Świadczą o tym wrażenia ankietowanych z pobytu w terenie.

*„Będąc na osiedlu, można nie dostrzec jego robotniczego charakteru, przychodzi ono raczej na myśl zwykłe socjalistyczne osiedle, jakie mogłoby znajdować się w dowolnym miejscu. W mnogości form architektonicznych przeoczyć można pojedyncze budynki przypominające np. te żyrardowskie, a więc jednoznacznie kojarzone z mieszkaniami pracowników fabryk z przełomu XIX i XX wieku.”* (fragment raportu z wizyty w terenie, sporządzonego przez studentów Michała Jaśkiewicza oraz Wiktora Mrozowskiego).

*„Z jednej strony teren ten wywołuje wrażenie miejsca zdegradowanego, o złych warunkach mieszkaniowych, z przestarzałą infrastrukturą, z drugiej - wyróżnia się unikalnością oraz dużą wartością historyczną. (...) Zdegrastowane elementy przestrzeni powodują spadek zaufania i brak poczucia bez-*

Fot. 4. Popadające w ruinę budynki osiedlowe



Fot. M. Lewandowska

pieczeństwa. Mieszkańcy w trakcie rozmów z ankieterami sprawiali wrażenie wycofanych, niektórzy – obawiających się czegoś. Wyczuwalny był brak zaufania i zażyłości pomiędzy sąsiadami, a w trakcie pytań o mieszkańców obszaru – padały głównie pejoratywne określenia." (fragment raportu z wizyty w terenie, sporządzonego przez studentki Magdalenę Lewandowską oraz Beatę Sosińską).

Mało atrakcyjnej przestrzeni publicznej towarzyszy niewiele punktów handlowych i usługowych (sklepy spożywcze, apteka, salon kosmetyczno-fryzjerski, dwa punkty gastronomiczne). Z opinii niektórych mieszkańców wynika jednak, że jest ich wystarczająca liczba, a pozostałe usługi, chociaż nie znajdują się bezpośrednio na osiedlu, są w dostatecznie bliskiej odległości. Jedną z zalet lokalizacji osiedla jest sąsiedztwo targu oraz galerii handlowej. Na terenie osiedla lub w jego bezpośrednim otoczeniu brakuje natomiast takich instytucji, jak poczta czy bank. Z pewnością duże znaczenie dla miejscowej ludności ma przychodnia lekarska oraz sąsiedztwo żłobka, przedszkola i szkoły. Dla części mieszkańców istotna jest także bliskość kościoła, stanowiącego centralny punkt pomiędzy zabudowaniami mieszkalnymi a terenem fabryki. Na osiedlu znajduje się też Klub Seniora oraz filia Konstancińskiego Ośrodka Kultury, która jednak – jak zauważali ankietowani – oferuje zbyt mało zajęć otwartych, a jedynie odpłatne. Oferta sportowa osiedla przedstawia się dość ubogo. W pobliżu znajduje się niedziałający już Ośrodek Sportu w Jeziornie, posiadający niegdyś duże zaplecze (stadion, sale sportowe itp.). Obecnie mieszkańcy mają do dyspozycji jedynie boisko przyszkolne, zaś na terenie samego osiedla – stare bramki i kosze do gry w piłkę, siłownię



**Fot. 5. Zabytkowy budynek przy ul. Jaworskiego z wątpliwej jakości termomodernizacją w tle**



Fot. M. Politowska, E. Wojtaś

na świeżym powietrzu, stoły do ping-ponga, a dzieci – dwa place zabaw. W pobliżu kościoła zlokalizowany jest park, ale jest on w zasadzie niezagospodarowany, ponieważ oferuje mieszkańcom jedynie kilka ławek oraz stoliki do gry w szachy.

Osiedle jest odseparowane od reszty miasta (rzeką oraz terenami otwartymi, niezagospodarowanymi), przez co korzystanie z usług oraz przestrzeni publicznych, zlokalizowanych w innych częściach miasta, sprawia niezmotoryzowanym mieszkańcom (a jest ich tu sporo) niemałe trudności. Być może izolacja przestrzenna pogłębia w nich poczucie braku zainteresowania osiedlem ze strony władz lokalnych, wpływając tym samym negatywnie na stosunek do zamieszkiwanego terytorium.

W obrębie osiedla znajdują się dwa przystanki komunikacji autobusowej linii ZTM nr 710, która łączy Konstancin z Piasecznem oraz Warszawą. Dociera tu także linia nocna (autobus nr N50), która jednak kursuje jedynie w piątki i soboty. Dla części mieszkańców jedna linia dzienna wydaje się być zbyt skromną ofertą, tym bardziej, że autobus kursuje co 20 minut w godzinach szczytu (częściej w szczycie porannym), a podróż na przystanek końcowy przy stacji metro Wilanowska zajmuje aż 40 minut. Do osiedla docierają też autobusy linii pomocniczej L15 i L16, którymi można się dostać do okolicznych wsi (autobusy kursują co 2 godziny).

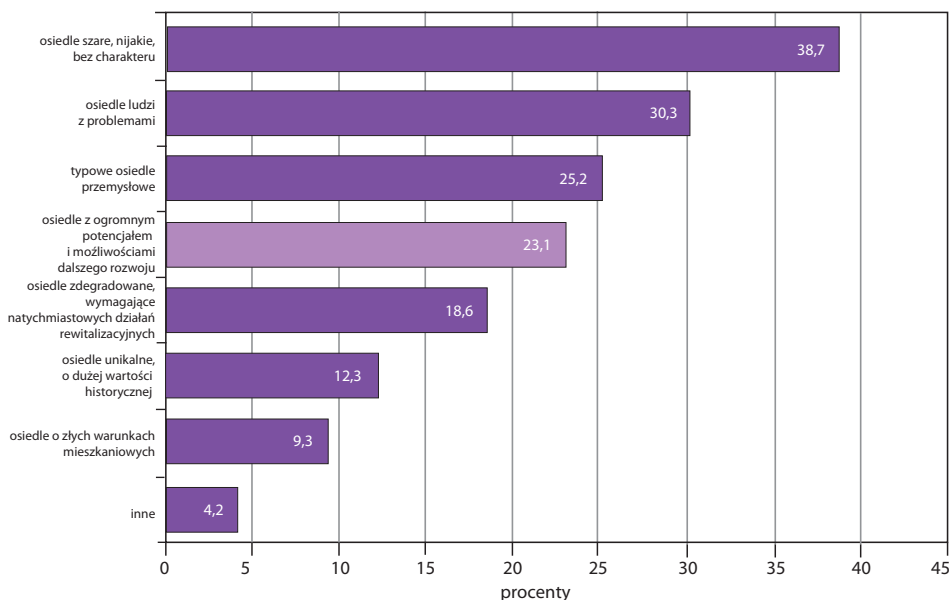
Z powyższego opisu wynika, że mieszkańcy Mirkowa w zasadzie mają na osiedlu dostęp do podstawowych usług (sklep spożywczy, szkoła, ośrodek zdrowia, dom kultury, plac zabaw), choć ich ilość i jakość pozostawia wiele do życzenia. Przyczyn takiego stanu rzeczy jest zapewne wiele. Jedną z nich może być fizyczne odseparowanie osiedla od reszty miasta, inną – mieszkańcy, którzy nie należą do zbyt aktywnych i przedsiębiorczych, a jeszcze inną zła reputacja, która zniechęca podmioty z zewnątrz do inwestowania na terenie osiedla.

### Reputacja wewnętrzna osiedla

Cechą charakterystyczną Mirkowa jest specyficzny, w porównaniu z resztą miasta, skład społeczny mieszkańców. Z badań wynika, że pracuje tu jedynie 54,6% z nich. Uwagę zwraca również bardzo wysoki odsetek emerytów (aż 30,4% mieszkańców), co świadczy o niekorzystnej strukturze demograficznej osiedla. Łącznie, 14,3% respondentów zadeklarowało, że jest najemcami lokali komunalnych, przy czym do tego wyniku należy podchodzić z pewną ostrożnością, ponieważ, z jednej strony, osoby w jakikolwiek sposób wykluczone społecznie częściej odmawiają udziału w badaniach kwestionariuszowych, a z drugiej – zdarza się, że mieszkanie, które respondent wykupił od gminy, w jego świadomości nadal funkcjonuje jako lokal komunalny.

Już same cechy społeczno-demograficzne mirkowan pozwalają przypuszczać, iż osiedle nosi znamiona przestrzeni zamieszkiwanej przez ludność zmarginalizowaną i do pewnego

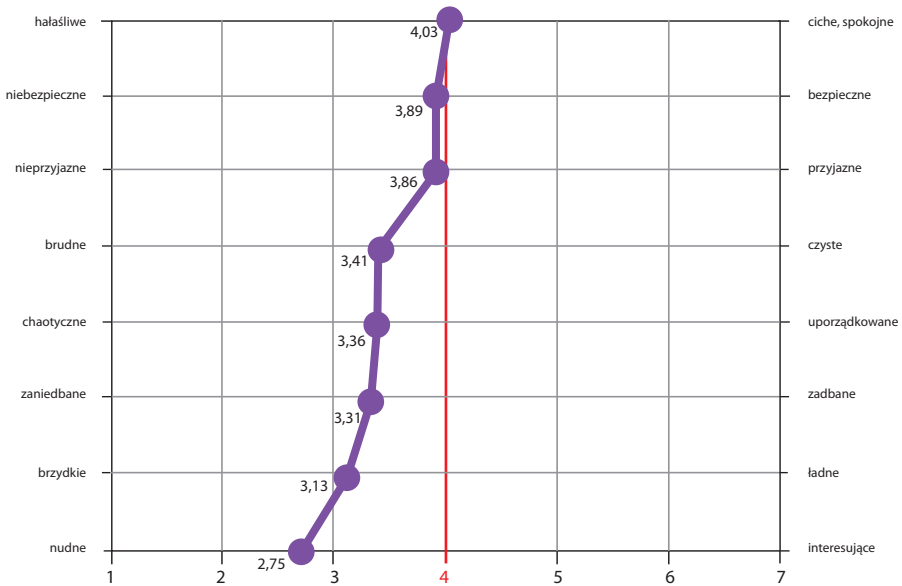
Ryc. 1. Określenia charakteryzujące osiedle Mirków (1)



Źródło: opracowanie własne



Ryc. 2. Określenia charakteryzujące osiedle Mirków (2)



Źródło: opracowanie własne

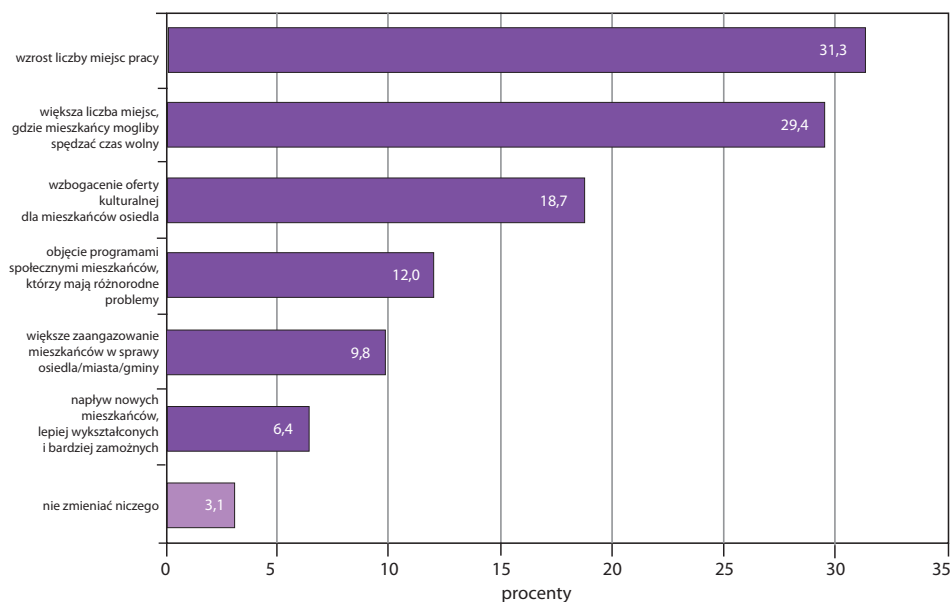
stopnia wykluczoną społecznie. Grupy społeczne z różnego rodzaju problemami zamieszkują na ogół gorsze fragmenty miasta, co potęguje efekt złej reputacji wewnętrznej.

Z zaproponowanych w ankiecie określeń Mirkowa mieszkańcy najczęściej wskazywali, że osiedle jest szare, nijakie i bez charakteru, a ludzie, którzy je zamieszkują, mają rozmaite problemy. Inni twierdzili, że to typowe osiedle przemysłowe, ze wszystkimi tego konsekwencjami (ryc. 1.).

W innym pytaniu respondenci zostali poproszeni o wybranie po jednym z zaproponowanych par określeń i dokonanie oceny, na ile każde z nich jest im bliskie. Okazuje się, że w większości wybierali oni stwierdzenia negatywnie opisujące osiedle. Najtrafniejszą charakterystykę Mirkowa stanowi określenie „nudne”. Inne, przemawiające do świadomości mieszkańców stwierdzenia, to: brzydkie, zaniedbane, chaotyczne czy brudne. Pozostałe pary określeń: hałaśliwe / ciche, niebezpieczne / bezpieczne oraz nieprzyjazne / przyjazne nie składają się na wizerunek osiedla (ryc. 2.).

Największy mankament osiedla, który rzutuje na jego negatywną wewnętrzną reputację, stanowi kwestia braku dostosowanej do potrzeb mieszkańców oferty spędzania czasu wolnego, nie zaś degradacja techniczna czy przestrzenna. O tym, jakie cechy składają się na negatywną wewnętrzną reputację osiedla świadczą spontanicznie wskazywane w pytaniu otwartym wady osiedla. Aż 13,5% mieszkańców uważa, że na negatywy wizerunek osiedla składają się rozmaite patologie społeczne (alkoholizm, narkomania, chuligaństwo itp.),

**Ryc. 3. Najbardziej pożądane zmiany społeczne na osiedlu**



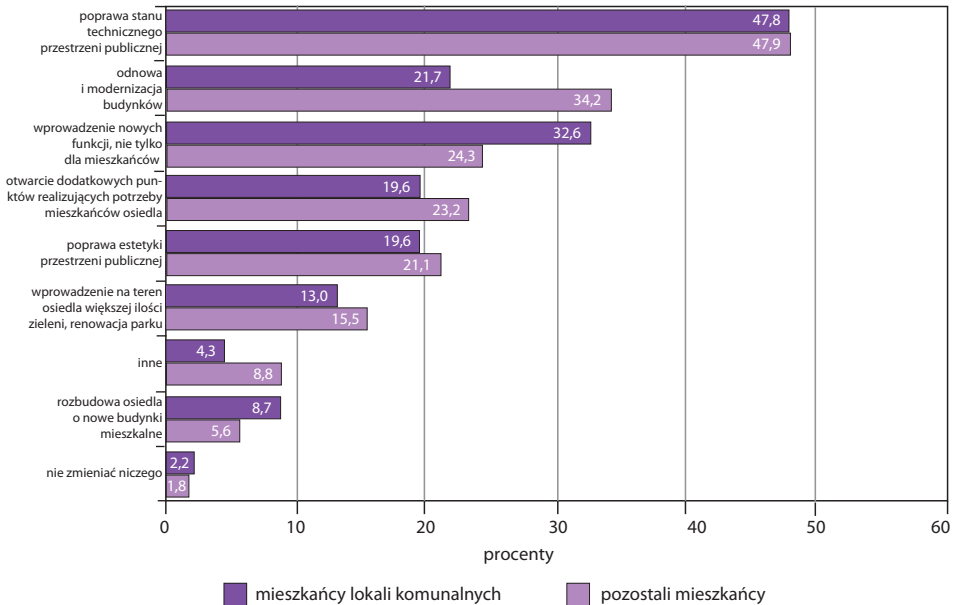
Źródło: opracowanie własne

11,3% – zaniedbanie, dewastacja i wandalizm, a 9,1% – nuda i brak miejsc spędzania czasu wolnego. Wymowne są też najbardziej pożądane zmiany społeczne, które mieszkańcy w pierwszej kolejności chcieliby wprowadzić. Większość z nich wskazała na wzrost liczby miejsc pracy (osiedle ludzi bezrobotnych), wzrost liczby miejsc, gdzie mieszkańcy mogliby spędzać czas wolny (osiedle nudne) oraz wzbogacenie oferty kulturalnej (osiedle zapomniane) – ryc. 3.

Pomimo narzekań na szerzącą się na Mirkowie patologię społeczną (alkoholizm, narkomanie, akty wandalizmu), jedynie 12% respondentów, jako najbardziej pożądaną zmianę społeczną na osiedlu, wskazało konieczność objęcia programami społecznymi mieszkańców stwarzających problemy. Być może uznali (i słusznie), że w ich przypadku najlepszą receptą będzie praca bądź aktywność, która wypełni ludziom (szczególnie młodym) czas wolny.

Mieszkańców Mirkowa zapytano również o najbardziej pożądane, z ich punktu widzenia, zmiany w zagospodarowaniu osiedla. W odpowiedzi respondenci najczęściej wskazywali na konieczność poprawienia stanu technicznego przestrzeni publicznej, a modernizacja budynków znalazła się dopiero na drugim miejscu. Takie preferencje zadeklarowali również najemcy lokali gminnych, którzy jednak chętniej niż pozostali widzieliby na osiedlu nowe funkcje, nie tylko dla mieszkańców osiedla, być może ze względu na szansę znalezienia pracy (ryc. 4.). Zatem, zgodnie z dotychczasowymi wynikami, czynnikiem, który w największym stopniu kształtuje negatywną reputację osiedla jest nuda, wynikająca za-

Ryc. 4. Pożądane zmiany w zagospodarowaniu osiedla



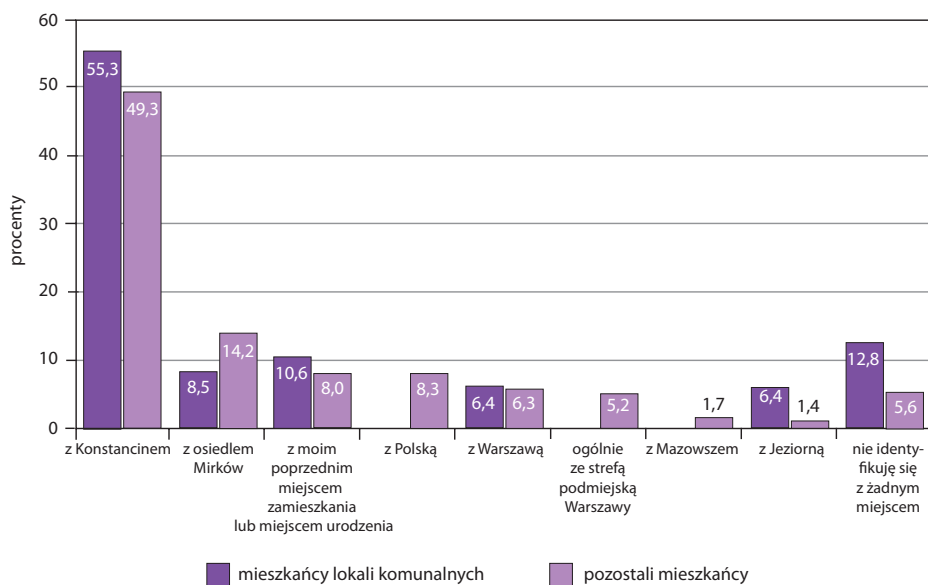
Źródło: opracowanie własne

pewne z braku ciekawej oferty spędzania czasu wolnego i prospołecznych przestrzeni publicznych. Najbardziej odporne na zmiany („nie zmieniać niczego”) okazały się osoby po 60 roku życia oraz osoby z wykształceniem podstawowym.

Wewnętrzna reputacja osiedla należy do negatywnych, co nie oznacza, że osiedle nie ma zalet. Respondenci poproszeni o spontaniczne wskazanie atutów osiedla, najczęściej wymieniali: ciszę i spokój (18,7%), dużo zieleni (17,4%) oraz dobrą lokalizację (blisko Warszawa, ale z dala od ruchliwej ulicy – 10,9%). Zalety te – zdaniem mieszkańców – powinny zostać zachowane w procesie rewitalizacji, co znajduje swoje odzwierciedlenie w wymienianych obawach w związku z planowanymi zmianami na osiedlu. 14,4% respondentów wyraziło obawę, że w następstwie rewitalizacji wzrośnie zagęszczenie budynków i ludzi (a tego by nie chcieli), a 12,3%, że wzrośnie ruch uliczny, który pogorszy skomunikowanie osiedla, również z Warszawą. Pozostałe kategorie odpowiedzi, zarówno w przypadku atutów osiedla, jak i obaw związanych z rewitalizacją, wymieniło mniej niż 10% respondentów. Przy okazji badanie ujawniło, że rewitalizacja jest szczególnie ważna dla młodych mieszkańców, o których warto zawalczyć, szczególnie, że struktura demograficzna osiedla jest wyjątkowo niekorzystna.

Złą sytuację osiedla można łączyć z poziomem aktywności podmiotów odpowiedzialnych za pomoc w wychodzeniu z sytuacji kryzysowej. Niestety, mieszkańcy uważają, że zainteresowanie organizacji pozarządowych oraz władz lokalnych tą częścią miasta jest niskie.

**Ryc. 5. Miejsce identyfikacji mieszkańców Mirkowa**



Źródło: opracowanie własne

Średnia ocena na szkolnej skali od 1 do 5 dla aktywności zarówno pierwszych, jak i drugich, wyniosła zaledwie 2,18. Opinie te być może potęguje fakt izolacji przestrzennej osiedla, która utrudnia korzystanie z usług oraz przestrzeni publicznych, zlokalizowanych w cieszącym się dużym prestiżem Konstancinie.

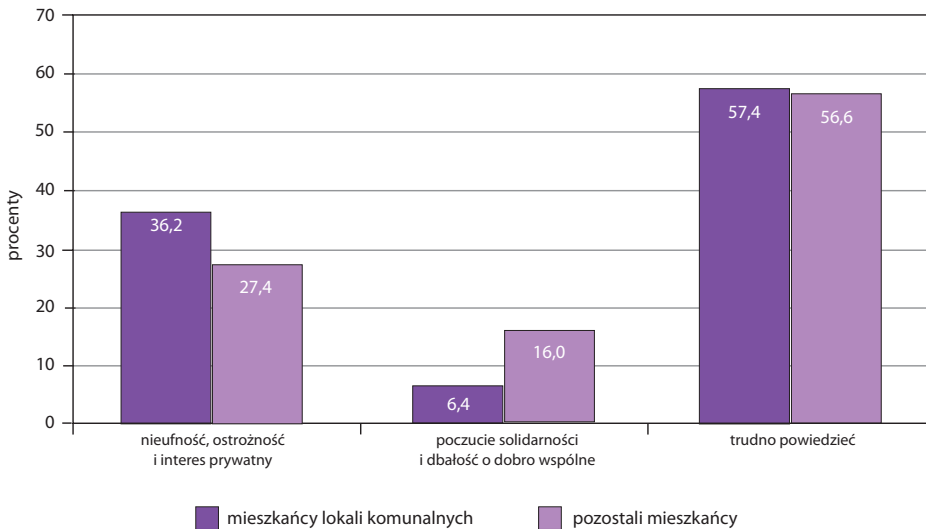
### Relacje mieszkańców Mirkowa, dotyczące zamieszkiwanego terytorium

Połowa respondentów identyfikuje się z miastem Konstancin z racji tego, że cieszy się ono dużym prestiżem, a jedynie 13,4% – z Mirkowem, co w przypadku przestrzeni, która znajduje się w sytuacji kryzysowej, nie jest wynikiem zaskakującym. Wybór miejsca identyfikacji różnicuje, w sposób istotny statystycznie (test chi-kwadrat), fakt zamieszkiwania w lokalu komunalnym. Najemcy lokali gminnych wykazują silniejszy, w porównaniu z innymi, indyferentyzm terytorialny. Częściej też jako miejsce identyfikacji wybierają Jeziornę. Mieszkańcy pozostałych budynków są z kolei bardziej skłonni identyfikować się z Mirkowem, zapewne z uwagi na fakt, iż osiedle jest ich świadomym wyborem, czego nie można powiedzieć o osobach, którym lokal gminny został przydzielony odgórnie (ryc. 5).

Aż 31% mieszkańców nie czuje się związanych z osiedlem, zaś średnia ocena przywiązania, na skali od -2 do +2, wynosi 0,19. Istotną grupę osób słabo bądź w ogóle niezwiązanych z Mirkowem stanowią ci, którzy znaleźli się w relatywnie gorszej sytuacji finansowej (korzystają z pomocy społecznej, zajmują lokal komunalny). Średnia ocena dla osób mieszkających



**Ryc. 6. W relacjach pomiędzy mieszkańcami osiedla przeważa...**



Źródło: opracowanie własne

w budynkach komunalnych bądź korzystających z pomocy społecznej wyniosła  $-0,13$ , a dla pozostałych mieszkańców  $0,24$ . Respondenci w luźnych wypowiedziach często wskazywali na „aspołeczność” osób zajmujących lokale komunalne, co musi być widocznym problemem.

Systematyczne wprowadzanie na osiedle coraz większej liczby najemców lokali komunalnych bądź socjalnych nie sprzyja zatem budowaniu więzi z otoczeniem, ponieważ tego typu mieszkania są przydzielane odgórnie, z pominięciem preferencji lokatorów, co niewątpliwie nie służy budowaniu pozytywnych więzi emocjonalnych z miejscem zamieszkania. Potwierdzeniem tego jest fakt, iż najsilniej związani z osiedlem (średnia  $1,5$ ) okazali się ci, którzy mają ponad 70 lat, a na osiedlu mieszkają od co najmniej 30. Są to w większości byli pracownicy konstancińskiej papierni.

Najemcy lokali gminnych są osobami zdecydowanie mniej otwartymi na współmieszkańców i nieufnymi w relacjach międzyludzkich, choć zależność ta okazała się nieistotna statystycznie (test chi kwadrat). W pytaniu projekcyjnym respondenci, oceniając ogólne relacje między mieszkańcami osiedla, tak naprawdę dali wyraz własnej postawy (ryc. 6.). Najemcy lokali komunalnych częściej uważają, że w relacjach pomiędzy mieszkańcami Mirkowa przeważa nieufność i interes prywatny nad poczuciem solidarności i dbałością o dobro wspólne. Wynik ten świadczy o większej ostrożności w kontaktach z innymi wśród tej grupy mieszkańców.

Powyższe prawidłowości znajdują swoje potwierdzenie w stosunku do planowanych zmian na osiedlu. Mając do wyboru kilka najbardziej pożądaných z punktu widzenia osiedla zmian, najemcy lokali komunalnych i socjalnych zdecydowanie częściej niż pozostali respondenci deklarowali, że Mirków ich nie potrzebuje (odpowiednio  $8,7\%$  i  $2,1\%$ ).

### Konsekwencje degradacji Mirkowa

Konsekwencje zamieszkiwania na zdegradowanym osiedlu mogą być różne. Jedną z nich jest większa skłonność do podejmowania strategii *exit*. Z deklaracji respondentów wynika, że aż 42,1% mieszkańców wyprowadziłoby się z Mirkowa przy nadarzającej się okazji (ryc. 7.), przy czym takie deklaracje najczęściej składają osoby, których odpływ przyczyniłby się do jeszcze większej degradacji osiedla.

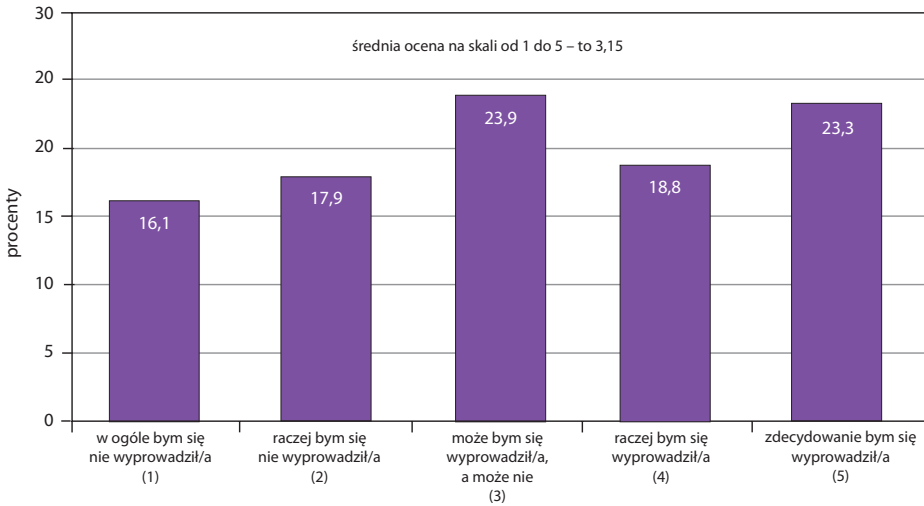
Najwięcej chętnych do przeprowadzki odnotowano wśród osób mieszkających w Mirkowie od 3 do 10 lat, a najmniej – wśród mieszkańców o najdłuższym stażu (powyżej 30 lat). Istotną statystycznie zależnością (test ANOVA), jaką udało się zidentyfikować, jest zależność pomiędzy chęcią wyprowadzenia się z osiedla a wykształceniem. Im wyższe, tym większa skłonność do ucieczki z Mirkowa. Istnieje zatem obawa, że jeśli kiedykolwiek uda im się zrealizować ten zamiar, nastąpi erozja kapitału ludzkiego i społecznego ma osiedlu.

W przypadku Mirkowa fakt zamieszkiwania w lokalu komunalnym nie wpływa istotnie (test t) na skłonność do przeprowadzki, choć warto wspomnieć o tym, że wśród najemców lokali gminnych jest ona nieznacznie mniejsza niż w przypadku pozostałych mieszkańców (średnia dla lokatorów mieszkań komunalnych wyniosła 3,04, dla pozostałych – 3,17). Może to świadczyć o relatywnie dobrych warunkach mieszkaniowych w lokalach ofertowanych przez gminę bądź też o braku poczucia izolacji, zarówno przestrzennej, jak i społecznej, pomiędzy najemcami lokali gminnych a resztą społeczności mirkowieńców.

Osiedle Mirków jest przykładem miejsca, w którym poziom partycypacji w życiu zbiorowym jest stosunkowo niewielki. Okazuje się, że tak ważny problem, jakim jest rewitalizacja budynków pofabrycznych, zdołał przyciągnąć jedynie pojedyncze osoby na warsztaty *charrette*, na których przy współudziale mieszkańców miał zostać wypracowany pomysł na zagospodarowanie terenu pofabrycznego. Jak czytamy w licznych relacjach z warsztatów, organizatorzy liczyli na duże zainteresowanie mirkowieńców, władz miasta i samorządowców, tymczasem w warsztatach, oprócz przedstawicieli Urzędu Miasta i Gminy, udział wzięła niespełna połowa radnych miejskich i zaledwie kilkoro mieszkańców. Brak potrzeby i motywacji do oddolnego organizowania się powodują, że mieszkańcy osiedla rzadko korzystają z możliwości współdecydowania o zamieszkiwanej przez siebie przestrzeni. Taka sytuacja rodzi poważne obawy, czy planowana również na terenie osiedla rewitalizacja spotka się ze zrozumieniem ze strony mieszkańców, a zatem – czy jej efekty nie zostaną zaprzepaszczone. Warto przypomnieć, że rewitalizacja bez udziału i zaangażowania mieszkańców rzadko kiedy kończy się sukcesem. Mieszkańcy Mirkowa mają już negatywne doświadczenia z realizowanych w ostatnim czasie na osiedlu prac modernizacyjnych, które nie wzbudziły ich entuzjazmu i stały się jedynie źródłem rozczarowania.

O autentycznym braku potrzeby angażowania się i podejmowania jakichkolwiek aktywności poza domem świadczy fakt, iż ci mieszkańcy Mirkowa, którzy korzystają z aktualnej oferty kulturalnej gminy, należą do różnych kategorii wieku i wykształcenia. Ofertę, owszem, należałoby urozmaicić, szczególnie o propozycje dla osób z wykształceniem podstawowym i zawodowym, ale nie jest prawdą, że z tej, która jest aktualnie dostępna, korzysta-

**Ryc. 7. Chęć wyprowadzenia się z Mirkowa**



Źródło: opracowanie własne

ją „wyłącznie dzieci” (opinia niektórych respondentów). Problem nikłego zainteresowania taką formą aktywności nie leży zatem w niedopasowanej ofercie kulturalnej, ale w mieszkańcach, którzy przejawiają postawę obojętności, sami stawiając się w ten sposób na marginesie życia kulturalnego gminy.

## Wnioski

Osiedle Mirków jest przykładem fragmentu miasta, który w świadomości mieszkańców wywołuje negatywne skojarzenia. W jego przypadku możemy mówić o tzw. złej reputacji wewnętrznej, polegającej na przypisywaniu negatywnych ocen zamieszkiwanej przestrzeni przez jej mieszkańców, co jest potęgowane stosunkowo dużym nagromadzeniem lokali komunalnych i socjalnych.

Zła reputacja w przypadku Mirkowa wynika m.in. z braku bądź degradacji osiedlowych przestrzeni publicznych oraz braku oferty spędzania czasu wolnego poza domem. Towarzyszy temu degradacja przestrzenna (chaos, bałagan kompozycyjny, wielość stylów architektonicznych, niski poziom estetyki), funkcjonalna (zamknięcie fabryki, która przez lata była głównym miejscem pracy dla mieszkańców osiedla), a nade wszystko – degradacja moralna, której przyczyną jest bezrobocie i nasilające się w związku z tym problemy społeczne. Osiedle z racji swojego przemysłowego charakteru, a co za tym idzie specyficznego składu społecznego, było (niestety) przez lata miejscem koncentracji lokali komunalnych, które w sytuacji kryzysowej odegrały rolę dodatkowego czynnika, pogłębiającego degradację społeczną osiedla. Mirków, w świadomości mieszkańców, zyskał nie dobrą sławę

osiedla nudnego, bez charakteru, zapomnianego przez instytucje, które powinny pomagać w wychodzeniu z sytuacji kryzysowej. Mieszkańcy raczej nie identyfikują się z osiedlem, a zjawisko indyferentyzmu terytorialnego oraz braku przywiązania do miejsca zamieszkania – pogłębia znaczący odsetek osób, które znalazły się tu nie z wyboru, a na skutek decyzji administracyjnej. Jest to zapewne jedna z przyczyn niedostatecznego angażowania się mieszkańców w rozwiązywanie problemów osiedla oraz roszczeniowej postawy wobec otoczenia zewnętrznego.

Przedstawione powyżej wnioski oraz dokonany wcześniej przegląd badań powinny stać się punktem wyjścia do dyskusji nad tym, w jaki sposób można powstrzymać negatywne procesy zachodzące na osiedlu. Z pewnością nie należy dopuszczać do zbyt dużej koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, np. poprzez lokalizowanie na osiedlu kolejnych lokali komunalnych i socjalnych.

Planując procesy rewitalizacji osiedla oraz terenu pofabrycznego (którego część prawdopodobnie zostanie przekształcona w ekskluzywne osiedla mieszkaniowe), należy zapobiec zjawisku gentryfikacji, ponieważ nie rozwiązuje ono problemów ludności wykluczonej społecznie. Należałoby jednocześnie położyć nacisk na wdrażanie programów społecznych, dedykowanych osobom, które straciły pracę bądź mają jakikolwiek inny problem zmniejszający ich szanse życiowe oraz zapobiec ucieczce osób, które mogłyby odegrać kluczową rolę w poprawie reputacji osiedla. Można tego dokonać, wzbogacając ofertę usługową, rekreacyjną oraz kulturalną osiedla, a także aktywizując mieszkańców i stwarzając im warunki do nawiązywania relacji sąsiedzkich, wymiany poglądów i integracji. Warto zatem w sposób szczególny zająć się poprawą jakości przestrzeni publicznych, tak aby przyczyniały się do budowania więzi międzyludzkich i pozytywnych relacji z zamieszkiwanym terytorium. Należy przy tym bezwzględnie zachować niepowtarzalne atuty Mirkowa (kameralny charakter, cisza, spokój, zieleń) i uczynić z nich element nowego, pozytywnego wizerunku osiedla. Jeśli nie zostaną podjęte odpowiednie kroki naprawcze, wówczas istnieje ryzyko systematycznego odpływu ludzi młodych i z wyższym wykształceniem, co zdecydowanie pogorszy strukturę społeczno-demograficzną mieszkańców i osłabi szanse na jakiegokolwiek pozytywne zmiany w przyszłości.

#### **Literatura:**

Atkinson R., Kintrea K., 2000, *Owner-occupation, social mix and neighbourhood impacts*, Policy and Politics, 28(1), s. 93–108

August M., 2008, *Social mix and Canadian public housing redevelopment: Experiences in Toronto*,



Canadian Journal of Urban Research, 17(1), s. 35–73.

Bell P.A., Greene T.C., Fisher J.D., Baum A., 1996, *Environmental psychology*, Harcourt Brace College Publishers, Orlando

Butler T., Robson G., 2003, *London calling: the middle classes and the remaking of inner London*, Berg, Oxford

Clark W.A.V., Cadwallader M., 1973, *Residential preferences: An alternate view of intraurban space*, *Environment and Planning*, 5(6), s. 693-703

Davidson, M., 2011, *The Impossibility of Gentrification and Social Mixing*, [w:] Bridge G., Butler T., Lees L. (red.), *Mixed Communities: Gentrification by Stealth?*, Policy Press, Bristol

Festinger L., 1957, *A theory of cognitive dissonance*, Stanford University Press, Stanford

Gadomska D., *Historia papierni w Jeziornie*, Wirtualne Muzeum Konstancina, [http://www.muzeumkonstancina.pl/47\\_fabryka\\_papieru\\_w\\_jeziornie](http://www.muzeumkonstancina.pl/47_fabryka_papieru_w_jeziornie), (dostęp 01.10.2013)

Goffman E., 2007, *Piętno. Rozważania o zranionej tożsamości*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk

Hirschman A.O., 1970, *Exit, voice and loyalty*, Harvard University Press, Massachusetts

Hortulanus R.P., 1995, *Stadsbuurten – bewoners en beheerders in buurten met uiteenlopende reputaties*, VUGA, Den Haag

Jadach-Sepiolo A., 2009, *Gentryfikacja w kontekście rewitalizacji*, [w:] Zborowski A. (red.), *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, IRM, Kraków, s. 125-135

Jałowicki B., Szczepański M., 2002, *Rozwój lokalny i regionalny w perspektywie socjologicznej*, WSZi NS Tychy

Manley D., Van Ham M., Doherty J., 2011, *Social mixing as a cure for negative neighbourhood effects: evidence based policy or urban myth?*, IZA Discussion Paper, No. 5634

Marcuse P., 1993, *What's so new about divided cities?*, *International Journal of Urban and Regional Research*, 17(3), s. 355-365

Mironowicz I., 2010, *Proces transformacji terenów miejskich wobec dziedzictwa duchowego i materialnego*, [w:] Ziobrowski Z., Jarczewski W. (red.), *Rewitalizacja polskich miast – diagnoza*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, s. 23-44

Morris A., Jamieson M., Patulny R., 2012, *Is social mixing of tenures a solution for public housing estates?*, *Evidence Base*, vol. 1, No. N/A, s. 1-21

Permentier M., van Ham M., Bolt G., 2007, *Behavioural responses to neighbourhood reputations*, *Journal of Housing and the Built Environment*, 22 (2), s. 199-213

Siemiński W., Topczewska T., 2009, *Rewitalizacja miast w Polsce przy wsparciu funduszami UE w latach 2004-2008*, Difin, Warszawa

Smith N. V., Williams P., 1986, *Gentrification of the City*, Allen & Unwin, London

Van Ham M., Manley D., 2010, *The effect of neighbourhood housing tenure mix on labour market outcomes: a longitudinal investigation of neighbourhood effects*, *Journal of Economic Geography*, 10, s. 257-282

Wacquant L.J.D., 1993, *Urban outcasts: Stigma and division in the black American ghetto and the French periphery*, *International Journal of Urban and Regional Research*, 17(3), s. 366-383

---

#### SUMMARY

This paper addresses the issue of social problems of Mirków – the degraded housing estate of Konstancin Jeziorna (the city localized in the suburban zone of Warsaw) in the context of plans for its revitalization. The author draws attention to the consequences of the bad inside reputation of the estate, which is highly influenced by a large concentration of social housing units. The attitude of withdrawal, lack of engagement in activities for the common good, as well as greater territorial indifference among people in any way socially excluded deepens moral degradation. At the end of the article a bad inside reputation of Mirków becomes a starting point for the discussion on possible strategies against its negative consequences.

---

**dr Dorota Mantey**, doktor nauk o Ziemi w zakresie geografii społeczno-ekonomicznej, magister socjologii, adiunkt w Zakładzie Geografii Miast i Organizacji Przestrzennej na Wydziale Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego, w sposób szczególny interesuje się procesami zachodzącymi w przestrzeni podmiejskiej, społecznymi konsekwencjami suburbanizacji oraz przejawami żywiołowości w zagospodarowaniu przestrzennym.