

Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Miasto Sochaczew

NA RZECZ OPRACOWANIA GMINNEGO PROGRAMU REWITALIZACJI
GMINY MIASTO SOCHACZEW NA LATA 2024-2030



**MIASTO
SOCHACZEW**

Zamawiający:

Gmina Miasto Sochaczew

ul. 1 Maja 16, 96-500 Sochaczew

Wykonawca:

Grupa BST Sp. z o.o.

ul. Mieczyków 12, 40-748 Katowice

Spis treści

Spis treści	3
Wprowadzenie.....	4
Definicje kluczowych pojęć.....	5
Metodologia etapu diagnostycznego.....	6
Zastosowane metody badawcze	6
Etapy procesu wyznaczenia obszaru rewitalizacji	7
Ogólna charakterystyka miasta Sochaczew	12
Analiza wskaźnikowa	18
Sfera społeczna	18
Sfera gospodarcza	27
Sfera środowiskowa	30
Sfera przestrzenno-funkcjonalna.....	31
Sfera techniczna.....	33
Wyznaczenie granic obszarów zdegradowanych	35
Wyznaczenie granic obszaru rewitalizacji.....	37

Wprowadzenie

Niniejsze opracowanie stanowi szczegółową, kompleksową diagnozę służącą wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Miasto Sochaczew. Wyznaczenie wymienionych obszarów stanowi pierwszy etap procesu rewitalizacji. Diagnoza umożliwi wskazanie obszarów, w których koncentrują się negatywne zjawiska.

W dokumencie zaprezentowano m.in. definicje kluczowych pojęć oraz metodologię procesu opracowywania diagnozy. W opracowaniu przedstawiono ponadto mierniki zastosowane w analizie wskaźnikowej, celem ułatwienia interpretacji wyników diagnozy. Przedstawiono również ogólną charakterystykę Gminy Miasto Sochaczew, którą opracowano w oparciu o ogólnodostępne dane statystyczne.

Diagnoza obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji została opracowana w oparciu o analizę następujących stref: społecznej, gospodarczej, środowiskowej, funkcjonalno-przestrzennej oraz technicznej. Analizie poddane zostały wskaźniki opracowane dla każdego z wymienionych obszarów.

Przeprowadzona diagnoza miała na celu wyznaczenie obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji. Dokonano zatem precyzyjnego wyznaczenia wskazanych obszarów przy wykorzystaniu metody kartograficznej. Zamieszczone opracowaniu mapy szczegółowo przedstawiają tereny wyznaczone do objęcia procesem rewitalizacji.

Niniejszy dokument stanowi załącznik do wniosku o wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Miasto Sochaczew, o którym mowa w art. 11 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485), potwierdzający spełnienie przesłanek do ustanowienia wyżej wymienionych obszarów.

Definicje kluczowych pojęć

Zgodnie z *Ustawą z 9 października 2015 r. o rewitalizacji*, **rewitalizacja** to kompleksowy proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego **obszarów zdegradowanych**, poprzez działania całościowe (powiązane wzajemnie przedsięwzięcia obejmujące kwestie społeczne oraz gospodarcze, lub przestrzenno-funkcjonalne, lub techniczne, lub środowiskowe), integrujące interwencję na rzecz społeczności lokalnej, przestrzeni i lokalnej gospodarki, skoncentrowane terytorialnie i prowadzone w sposób zaplanowany oraz zintegrowany poprzez programy rewitalizacji. Rewitalizacja zakłada optymalne wykorzystanie specyficznych uwarunkowań danego obszaru oraz wzmacnianie jego lokalnych potencjałów (w tym także kulturowych) i jest procesem wieloletnim, prowadzonym przez interesariuszy (m.in. przedsiębiorców, organizacje pozarządowe, właścicieli nieruchomości, organy władzy publicznej, etc.) tego procesu, w tym przede wszystkim we współpracy z lokalną społecznością.¹

Stan kryzysowy charakteryzuje obszary, na których skoncentrowane są negatywne zjawiska społeczne tj. bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niski poziom edukacji lub kapitału społecznego, niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym; musi występować przynajmniej jedno z wymienionych negatywnych zjawisk ze sfery²:

- **gospodarczej** – niski poziom przedsiębiorczości, słaba kondycja lokalnych przedsiębiorstw;
- **środowiskowej** – w zakresie przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia;
- **przestrzenno-funkcjonalnej** – w zakresie niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną, braku dostępu do podstawowych usług, lub ich niska jakość, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, deficytu lub niskiej jakości terenów publicznych;
- **technicznej** – w zakresie m.in. degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz braku funkcjonowania rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.

¹ Ustawa z 9 października 2015 r. o rewitalizacji

² Ibidem

Metodologia etapu diagnostycznego

Zastosowane metody badawcze

W toku prac nad diagnozą zastosowano 3 techniki badawcze, stanowiące niezbędne minimum do wyznaczenia obszarów o szczególnej koncentracji zjawisk negatywnych. Zastosowano następujące metody: analizę danych zastanych, analizę wskaźnikową oraz analizę kartograficzną.

Analiza danych zastanych

Pierwszym krokiem, który miał na celu określenie obszarów zdegradowanych, było przeprowadzenie analizy danych zastanych (z ang. *desk research*), na którą składa się analiza dokumentów projektowych, prawnych, sprawozdań i innych materiałów źródłowych. Ta metoda stanowiła bazę dla dalszych rozważań oraz ustaleń związanych z realizacją kolejnych etapów. Analizie poddane zostały dane dotyczące pięciu sfer: sfery społecznej, sfery gospodarczej, sfery środowiskowej, sfery przestrzenno-funkcjonalnej oraz sfery technicznej. Zgodnie z dokumentami tj. „Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji”, „Zasady realizacji instrumentów terytorialnych w Polsce w perspektywie finansowej UE na lata 2021-2027”, „Wytyczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020”, dane te są wyznacznikami stanu kryzysowego i określają obszary zdegradowane.

Analiza wskaźnikowa

Kolejnym krokiem na etapie diagnostycznym było przeprowadzenie analizy wskaźnikowej. W celu określenia obszarów zdegradowanych oraz obszarów rewitalizacji opracowany został zestaw wskaźników, na który składały się wskaźniki ze sfery społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej. Należy zaznaczyć, iż analiza wskaźnikowa przeprowadzona została przy uwzględnieniu podziału miasta na wcześniej wskazane jednostki analityczne, takie podejście metodologiczne umożliwiło wytypowanie obszarów wymagających interwencji.

Analiza kartograficzna

Ostatnim etapem procesu diagnostycznego była analiza kartograficzna. Dzięki wykorzystaniu zobrazowań kartograficznych w postaci map stanowi ona metodę umożliwiającą analizę przestrzenną. Ponadto metoda kartograficzna pozwala na prezentowanie zjawisk w przestrzeni za pomocą różnego rodzaju diagramów, których rozmiary są odmienne dla poszczególnych wielkości analizowanych zjawisk. W niniejszym opracowaniu analiza kartograficzna przeprowadzona została na poziomie jednostek analitycznych, co umożliwiło precyzyjne i jednoznaczne wskazanie obszarów, które należy poddać interwencji.

Etapy procesu wyznaczenia obszaru rewitalizacji

Na wyznaczenie obszaru rewitalizacji składają się: delimitacja obszarów zdegradowanych, delimitacja obszaru rewitalizacji oraz konsultacje społeczne.

Delimitacja obszarów zdegradowanych

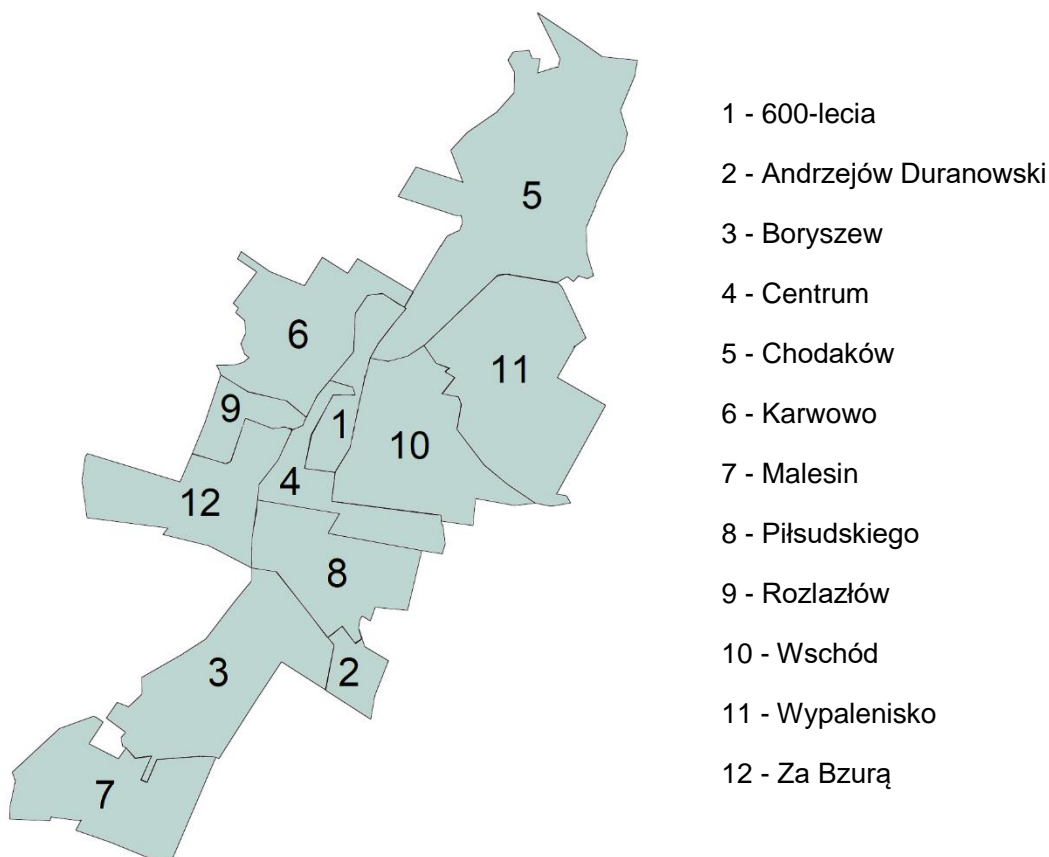
Delimitacji obszarów zdegradowanych dokonano przy uwzględnieniu podziału Gminy Miasto Sochaczew na jednostki analityczne (bazując na obrębach geodezyjnych). W poniższej tabeli zaprezentowano listę wyodrębnionych jednostek analitycznych wraz z przypisanymi do nich ulicami. Co istotne, jednostki te wyodrębniono na podstawie obrębów geodezyjnych – ich modyfikacje były konieczne z uwagi na możliwość zagregowania potrzebnych danych głównie w podziale na całe ulice. Bazowanie na danych dla całych ulic znacznie upraszcza procesy związane z późniejszym monitorowaniem postępów rewitalizacji, gdyż nie wszystkie instytucje dysponują danymi w podziale na punkty adresowe, co znacznie utrudnia i ogranicza możliwości monitorowania.

Tabela 1. Podział miasta Sochaczew na jednostki analityczne

Lp.	Jednostka analityczna	Wykaz ulic
1.	600-lecia	Aleja 600-lecia, Bolesława Śmiałego, Gabriela Narutowicza, Kazimierza Wielkiego, Królowej Jadwigi, Księdza Jerzego Popiełuszki, Mieszka I, Stefana Żeromskiego, Zygmunta Starego, Żołnierska.
2.	Andrzejów Duranowski	Antoniego Michalaka, Osiedle Kolejowe, rtm. Witolda Pileckiego, Szarych Szeregów, Żyrardowska.
3.	Boryszew	15 sierpnia, Adama Mickiewicza, Armii Krajowej, Bojowników, Chłodna, Daleka, Dolna, Drobna, Dywizjonu 303, Fabryczna, Franciszka Żwirki i Stanisława Wigury, gen. Józefa Bema, Głucha, Górna, Gwardyjska, Henryka Sienkiewicza, Józefa Mireckiego, Klonowa, Krakowska, Księcia Janusza, Licealna, Litewska, Lotników, Łuszczewskich, Mazowiecka, Michała Wołodajewskiego, Mikołaja Kopernika, Mikołaja Reja, Miła, Nadbrzeźna, Otwarta, Pionierów, Południowa, Północna, Przyszła, Robotnicza, Spartańska, Spółdzielcza, Stadionowa, Stefana Okrzei, Szkolna, (Szymona Pietrzaka) gen. Jana Tomickiego, Środkowa, Tartaczna, Torowa, Towarowa, Wierzbowa, Wiśniowa, Władysława Broniewskiego, Wojska Polskiego, Wschodnia, Wyzwolenia, Załamana, Zamiejska, Zamknięta, Zduńska.
4.	Centrum	(17 Stycznia) Władysława Raczkiewicza, (A. Zawadzkiego) Kpt. Wilhelma Kosińskiego, Farna, Janusza Kusocińskiego, Juliana Ursyna Niemcewicza, Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Makowa, Nowowiejska, Olimpijska, Piastowska, Plac Tadeusza Kościuszki, Pokoju, Poprzeczna, Samodzielna, Senatorska, Skwer im. Jana Pawła II, Stanisława Staszica, Stefana Batorego, Tadeusza Jasińskiego, Toruńska, Warszawska, Złota, Żytnia.
5.	Chodaków	11 listopada, (18 Stycznia) Kmdr K. Bielawskiego, Bohaterów Chodakowa, Bolesława Krzywoustego, Brochowska, Brukowa, Chemiczna, Chodakowska, Elizy Orzeszkowej, Fryderyka Chopina, gen. Władysława Sikorskiego, Grunwaldzka, Harcerska, Hotelowa, Hubala, Hugo Kołłątaja, Jana Kilińskiego, Jana Matejki, Janusza Korczaka, Jasna, Jedwabnicza, Kolejowa, Królewska, Krótka, Krzywa, Księżycowa, Leśna, Ludwika Waryńskiego, Mostowa, Niepodległości, Ogrodowa, Parkowa, Piękna, Poczta, Podchorążych, Popieła, Powstańców Warszawy, Rondo Jana Pawła II, Siewna, Smolna, Stanisława Augusta Poniatowskiego, Stanisława Małachowskiego, Stanisława Wyspiańskiego, Szyszkowa, Tadeusza Rejtana, Topolowa, Wacława Duplickiego, Warzywna, Wiejska, Wiosenna, Wiskozowa, Włókiennicza, Wodociągowa, Wspólna, Wyszogrodzka, Zbigniewa Kuźmińskiego, Zwierzyniecka, Żniwna.

Lp.	Jednostka analityczna	Wykaz ulic
6.	Karwowo	Bławatkowa, Brzozowa, Chabrowa, Dewajtis, Gawłowska, Grzybowa, Jaworowa, Karwowska, Kasztanowa, Konwaliowa, Korolowa, Lazurowa, Malinowa, Perłowa, Porzeczkowa, Radiowa, Równoległa, Rumiankowa, Spacerowa, św. Brata Alberta, Tęczowa, Wrzosowa, Źródłana.
7.	Malesin	Akacyjowa, Boryszewska, Cisowa, Ernesta Kościńskiego, gen. Stanisława Grzmot-Skotnickiego, gen. Stanisława Maczka, gen. Stefana Roweckiego, gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego, gen. Tadeusza Kutrzeby, gen. Władysława Andersa, gen. Władysława Bortnowskiego, Inżynierska, Jana III Sobieskiego, Jana Zamoyskiego, Jerzego Szajnowicza, Kawalerzystów, Lipowa, mjr. Feliksa Kozubowskiego, mjr. Henryka Sucharskiego, Olchowa, Sosnowa, Zawiszy Czarnego.
8.	Piłsudskiego	1 maja, Bartosza Głowackiego, Botaniczna, Cmentarna, Eugeniusza Kwiatkowskiego, gen. Jarosława Dąbrowskiego, (Hanki Sawickiej) Prezydenta R. Kaczorowskiego, Juliusza Słowackiego, Księcia Ziemowita, Marii Skłodowskiej-Curie, Marszałka Józefa Piłsudskiego, Plac Obrońców Sochaczewa, Plac św. Dominika, Podzamcze, Romualda Traugutta, Różana, Sierpniowa, Skwer im. NSZZ "Solidarność", Sportowa, Stanisława Kordona-Janickiego, Stanisława Moniuszki, Ułanów Jazłowieckich, Walerego Wróblewskiego, Wąska, Willowa, Władysława Grabskiego, Władysława Reymonta.
9.	Rozłazłów	Bajeczna, Batalionów Chłopskich, Bukowa, Dębowa, Jesionowa, Medyczna, Modrzewiowa, Pogodna, Radosna, Srebrna.
10.	Wschód	Aleksandra Sochaczewskiego, Bolesława Leśmiana, Ciepna, Czesława Sobolewskiego, Długa, Energetyczna, Gabrieli Zapolskiej, gen. Mariana Langiewicza, Ignacego Kraszewskiego, Jana Brzechwy, Jana Kochanowskiego, Juliana Tuwima, Konstytucji 3 Maja, Księdza Jana Twardowskiego, Kubusia Puchatka, Kwiatowa, Kwiatów Polnych, Lechicka, Leopolda Staffa, Łąkowa, (Mariana Buczka) Mjr Władysława Starzyka, Marii Konopnickiej, Muszkieterów, Nowa, Okrężna, Park Ignacego Garbolewskiego, Partyzantów, Polna, Słoneczna, Słowiańska, Stanisława Lema, Stefana Jaracza, Świerkowa, Targowa, Termiczna, Trojanowska, Wita Stwosza, Władysława Łokietka, Zielona Dolina, Zwycięstwa.
11.	Wypalenisko	Adama Asnyka, Bolesława Chrobrego, Działkowa, Głogowa, Graniczna, Jagiellońska, Jana Kazimierza, Kampinoska, Migdałowa, Młynarska, Ostrzeszewska, Piaszczysta, Podgórna, Profilowa, Przylasek, Sadowa, Wczasowa, Wypalenisko, Zaciszna, Zalewowa, Zofii Nałkowskiej, Źwirowa,
12.	Za Bzurą	Aleksandra Chodkiewicza, Bartnicza, Bolechowskich, Bolesława Prusa, gen. Józefa Chłopickiego, gen. Kazimierza Pułaskiego, Jana Kasprowicza, Jarosława Iwaszkiewicza, Józefa Chełmońskiego, Jurija Gagarina, Kazimierza Hugo-Badera, Kątowa, Lubiejewska, Łowicka, Mała, Nadrzeczna, Onufrego Zagłoby, Planowa, Płocka, Połaniecka, Promienna, Prosta, Prózna, Rolnicza, Rozłazłowska, Rybna, Rycerska, Spokojna, Stefana Czarnieckiego, Wesoła, Wodna, Zamkowa, Zieleńcza, Zielona, Żeglarska.

Mapa 1. Podział miasta Sochaczew na jednostki analityczne



Aby wyodrębnić obszary zdegradowane, przygotowany został zestaw wskaźników w podziale na sfery: społeczną, gospodarczą, środowiskową, przestrzenno-funkcjonalną i techniczną. Do analizy porównawczej wewnątrzmięjskiego zróżnicowania Sochaczewa wykorzystano 17 wskaźników zaprezentowanych w kolejnej tabeli (z uwzględnieniem podziału na sfery). Na potrzeby badania przyjęto, że sytuację kryzysową stanowi odchylenie wartości analizowanego wskaźnika od średniej liczonej dla obszaru całego miasta. Takie założenie spełnia wymogi zawarte w ustawie o rewitalizacji.

Tabela 2. Wskaźniki przyjęte do analizy wskaźnikowej

Sfera	Lp.	Wskaźnik
Społeczna	1.	Liczba osób korzystających z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców [destymulanta – niekorzystny]
	2.	Liczba osób z niepełnosprawnościami korzystających z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców [destymulanta – niekorzystny]
	3.	Liczba osób korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa na 1000 mieszkańców [destymulanta – niekorzystny]
	4.	Liczba osób bezrobotnych na 1000 mieszkańców [destymulanta – niekorzystny]
	5.	Liczba osób długotrwale bezrobotnych na 1000 mieszkańców [destymulanta – niekorzystny]
	6.	Liczba wypadków drogowych na 1000 mieszkańców [destymulanta – niekorzystny]
	7.	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym na 1000 mieszkańców [destymulanta – niekorzystny]
	8.	Saldo migracji na 1000 mieszkańców [stymulanta – korzystny]
	9.	Liczba organizacji pozarządowych zarejestrowanych w KRS na 1000 mieszkańców [stymulanta – korzystny]
Gospodarcza	10.	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców [stymulanta – korzystny]
	11.	Liczba osób bezrobotnych poniżej 30. roku życia w ogólnej liczbie bezrobotnych [destymulanta – niekorzystny]
	12.	Liczba osób bezrobotnych powyżej 50. roku życia w ogólnej liczbie bezrobotnych [destymulanta – niekorzystny]
Środowiskowa	13.	Liczba wyrobów zawierających azbest (t) w przeliczeniu na 1000 mieszkańców [destymulanta – niekorzystny]
Przestrzenno-funkcjonalna	14.	Liczba przystanków w przeliczeniu na 1000 mieszkańców [stymulanta – korzystny]
	15.	Liczba obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków na 1000 osób [stymulanta – korzystny]
Techniczna	16.	Powierzchnia użytkowa mieszkalnych budynków komunalnych ogrzewanych piecami węglowymi [destymulanta – niekorzystny]
	17.	Liczba lokali komunalnych mieszkalnych niewyposażonych w łazienkę [destymulanta – niekorzystny]

Delimitacja obszaru rewitalizacji

Obszar rewitalizacji Gminy Miasto Sochaczew wyznaczony został w obrębie terenów, na których zdiagnozowano stan kryzysowy. Do rewitalizacji wyznaczono więc te obszary, na terenie których oprócz koncentracji negatywnych zjawisk społecznych współwystępują również negatywne zjawiska w co najmniej jednej z pozostałych czterech sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej.

Konsultacje społeczne

Konsultacje społeczne to proces, w którym przedstawiciele władz przedstawiają obywatelom propozycje rozwiązań dotyczące np. aktów prawnych, inwestycji lub innych przedsięwzięć, które będą miały wpływ na ich życie codzienne i pracę. Konsultacje służą uzyskaniu opinii, uwag, propozycji itp. od instytucji i osób, których skutki proponowanych przez administrację działań będą dotyczyć w sposób bezpośredni lub pośredni. Szeroki zestaw informacji pozyskanych w trakcie konsultacji społecznych będzie stanowić podstawę dla wyznaczania celów i zakresu działań tworzących program rewitalizacji. Podczas trwania konsultacji społecznych interesariusze będą mieli możliwość zapoznania się z treścią konsultowanych dokumentów – projektu uchwały oraz diagnozy, a także wnieść do nich uwagi, opinie i propozycje.

Ogólna charakterystyka miasta Sochaczew

Miasto Sochaczew położone jest w centrum Polski, w województwie mazowieckim. Sochaczew to stolica powiatu sochaczewskiego. Miasto graniczy z gminami Sochaczew (gmina wiejska), Nowa Sucha oraz Brochów. Na terenie miasta krzyżują się drogi krajowe z Warszawy, Kutna i Poznania, Żyrardowa oraz Ciechanowa i Płońsk. W odległości ok. 17 km przebiega autostrada A2. Podział administracyjny miasta: Centrum, Chodaków, Trojanów, Boryszew, Karwowo, Rozłazłów, Czerwonka, Zwierzyniec oraz Malesin.

Przez miasto przebiega międzynarodowa trasa Berlin-Moskwa. Miasto leży w niedaleko od malowniczych terenów Puszczy Kampinoskiej, Puszczy Bolimowskiej i leśnych terenów Gminy Młodzieszyn. Miejscowość rozciąga się z południa na północ wzdłuż prawego brzegu rzeki Bzury, do której uchodzą rzeki Utrata i Pisia. Umiejscowione jest także przy szlaku kolejowym E-20 relacji Warszawa-Poznań. Ze stacji bezpośrednio można dojechać m.in. do takich miast jak Toruń, Lublin, Szczecin. Jedną z atrakcji turystycznych w Sochaczewie jest przejazd zabytkową ciuchcią na linii Sochaczew-Wilcze Tułowskie. W Sochaczewie znajdują się trzy parki:

- Park im. Włodzimierza Ignacego Garbolewskiego,
- Park im. Fryderyka Chopina,
- Park w Chodakowie.

Na terenie miasta znajduje się dużo obiektów zabytkowych (40 zabytków nieruchomych i 42 zabytki archeologiczne).

W mieście swą siedzibę mają m.in. szpital powiatowy, sąd rejonowy, komenda powiatowa policji i straży pożarnej. W pobliskich Bielicach stacjonuje Wojsko Polskie. Sochaczew to także rozbudowana sieć przedszkoli, szkół oraz domów pomocy społecznej. W mieście są trzy domy kultury, dwa stadiony, dwie hale oraz basen działający w ramach Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji. W Sochaczewie odbywa się jedna z największych w Polsce rekonstrukcji historycznych - inscenizacji Bitwy nad Bzurą.

W mieście działa wiele firm. Większość to firmy jednoosobowe, ale również wielkie przedsiębiorstwa takie jak: Boryszew S.A., Wavin Metalplast-Buk Sp. z o.o., Energop Sp. z o.o., Sarens Polska Sp. z o.o., CTS TCT Polska Sp. z o.o., Zibi S.A., ProLogis Poland Management Sp. z o.o., MFO S.A. W najbliższej okolicy swą siedzibę mają m.in. MARS Polska Sp. z o.o., Bakoma Sp. z o.o., HELIO S.A., "Polskie Młyny" S.A., Plecewice S.A., Panattoni Europe. Sochaczew wzbogacony jest również o atrakcyjne tereny inwestycyjne m.in. Pola Czerwonkowskie, tereny po dawnych zakładach Chemitex, czy Pola Gawłowskie.

W latach 2017-2021 ludność miasta zmniejszyła się z 36 790 osób do 35 455 osób, czyli o 3,63%. Niekorzystne tendencje demograficzne wynikają z ujemnego przyrostu naturalnego, spowodowanego większą liczbą zgonów niż urodzeń. Dane przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 3. Ruch naturalny ogółem w Sochaczewie w latach 2017-2021

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	Polska 2021
Liczba ludności	36 790	36 462	36 282	35 891	35 455	38 080 411
Urodzenia żywe	421	372	358	334	325	331 511
Zgony ogółem	399	429	439	454	569	519 517
Przyrost naturalny	22	-57	-81	-120	-244	-188 006
Urodzenia żywe na 1000 ludności	11,42	10,15	9,85	9,24	9,11	8,69
Zgony na 1000 ludności	10,82	11,71	12,08	15,56	15,95	13,61
Przyrost naturalny na 1000 ludności	0,6	-1,56	-2,23	-3,32	-6,84	-4,93

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS.

W badanym okresie saldo migracji podlegało lekkim wahaniom, lecz stałym trendem była jego ujemna wartość. Najmniejsze saldo migracji odnotowano w 2017 r. (-159 osób), natomiast najwyższe w 2018 r. (-261 osób). W roku 2021 saldo migracji wynosiło -209 (zob. Tabela 4).

Tabela 4. Migracje wewnętrzne i zewnętrzne w Sochaczewie w latach 2017-2021

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	Polska 2021
Zameldowania ogółem	281	265	333	231	296	445 128
Wymeldowania ogółem	440	526	505	452	505	441 724
Saldo migracji	-159	-261	-172	-221	-209	3 404

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS.

Frekwencja w wyborach prezydenckich dla całej Polski w 2020 roku wyniosła 68,18%. W Sochaczewie odnotowano nieznacznie wyższą wartość tego wskaźnika (69,81%). Liczba kart ważnych wyniosła 18 746, natomiast liczba osób uprawnionych do głosowania 26 869. W jednym okręgu wyborczym frekwencja wyniosła 76,15%, a w kilku liczba ważnych kart stanowiła ok. 73% liczby uprawnionych do głosowania. Najniższa frekwencja w jednym z okręgów wyborczych wyniosła 50,98% z osób uprawnionych do głosowania.

Tabela 5. Frekwencja wyborcza w Sochaczewie (Wybory Prezydenckie 2020 rok)

Numer	Liczba uprawnionych	Liczba kart ważnych	Liczba kart ważnych * 100 / Liczba uprawnionych
1	1 404	980	69,80%
2	1 373	911	66,35%
3	1 071	749	69,93%
4	1 080	743	68,80%
5	1 219	862	70,71%
6	1 490	1 090	73,15%
7	1 450	1 045	72,07%
8	1 283	889	69,29%
9	1 189	832	69,97%
10	1 291	949	73,51%

Numer	Liczba uprawnionych	Liczba kart ważnych	Liczba kart ważnych * 100 / Liczba uprawnionych
11	1 275	874	68,55%
12	1 165	761	65,32%
13	1 275	935	73,33%
14	1 321	1 006	76,15%
15	1 301	915	70,33%
16	1 318	975	73,98%
17	1 237	863	69,77%
18	1 303	879	67,46%
19	1 159	752	64,88%
20	1 352	906	67,01%
21	1 227	779	63,49%
22	51	26	50,98%
23	35	35	100,00%

Źródło: dane Państwowej Komisji Wyborczej

W latach 2017-2021 udział ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym powoli, lecz systematycznie malał. Wzrastała natomiast liczba osób w wieku poprodukcyjnym. Taki rozkład danych świadczy o postępującym procesie starzenia się mieszkańców Sochaczewa (zob. Tabela 6).

Tabela 6. Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w ludności ogółem w Sochaczewie w latach 2017-2021

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	Polska 2021
Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym	6 459	6 391	6 415	6 336	6 308	6 938 395
Liczba osób w wieku produkcyjnym	22 278	21 795	21 392	20 899	20 422	22 527 338
Liczba osób w wieku poprodukcyjnym	8 053	8 276	8 475	8 656	8 725	8 614 678
Udział % osób w wieku przedprodukcyjnym	17,56	17,53	17,68	17,65	17,79	18,22
Udział % osób w wieku produkcyjnym	60,55	59,77	58,96	58,23	57,6	59,16
Udział % osób w wieku poprodukcyjnym	21,89	22,7	23,36	24,12	24,61	22,62

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS.

Liczba podmiotów gospodarczych w latach 2017-2021 na terenie Sochaczewa stale wzrastała. Na przestrzeni tego okresu najczęściej było mikroprzedsiębiorstw, zatrudniających 0-9 pracowników. Wzrost liczby takich podmiotów jest najbardziej widoczny. Stała była natomiast liczba dużych firm, zatrudniających od 250 do 999 pracowników. Szczegółowe dane prezentuje poniższa tabela.

Tabela 7. Liczba podmiotów gospodarczych uzależniona od liczby zatrudnionych pracowników w Sochaczewie w latach 2017-2021

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
Ogółem	4 567	4 580	4 590	4 631	4 698
0-9 pracowników (mikro)	4 390	4 406	4 419	4 463	4 525
10-49 pracowników (małe)	136	134	131	128	132
50-249 pracowników (średnie)	37	36	36	36	37

250-999 pracowników (duże)	4	4	4	4	4
----------------------------	---	---	---	---	---

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS.

W latach 2017-2021 liczba spółek handlowych, spółdzielni, fundacji, stowarzyszeń, działających na terenie Sochaczewa z roku na rok stale się zmieniała. Najwięcej nowych podmiotów działało w formie osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą. W sektorze prywatnym na przestrzeni lat 2017-2021 przybyło 70 podmiotów gospodarczych.

Tabela 8. Liczba organizacji pozarządowych w Sochaczewie w latach 2017-2021

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	Polska 2021
Sektor prywatny (ogółem)	4 453	4 459	4 449	4 474	4 523	4 624 681
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	3 312	3 372	3 366	3 388	3 431	3 446 578
Spółki handlowe	256	215	217	214	212	500 953
Spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	29	22	23	24	22	81 840
Spółdzielnie	20	14	13	13	13	11 029
Fundacje	13	10	11	12	12	32 001
Stowarzyszenia i podobne organizacje społeczne	107	98	99	104	110	122 903

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS.

Liczba osób bezrobotnych w 2021 r. w porównaniu z 2017 r. zmniejszyła się o 42,77%. Delikatny wzrost zauważyć można w 2020 r. spowodowany najprawdopodobniej pandemią COVID-19. W 2021 r. liczba bezrobotnych kobiet była nieznacznie większa od liczby bezrobotnych mężczyzn. Na przestrzeni lat 2017-2021 zmniejszeniu uległa także liczba osób bezrobotnych poniżej 30. roku życia oraz powyżej 50. roku życia.

Tabela 9. Informacje o bezrobotnych zarejestrowanych w Sochaczewie w latach 2017-2021

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	Polska 2021
Bezrobotni	1 113	987	757	856	637	895 203
Bezrobotni mężczyźni	516	452	372	429	308	413 268
Bezrobotne kobiety	597	535	385	427	329	481 935
Liczba osób bezrobotnych poniżej 30. roku życia	236	231	161	194	126	-
Liczba osób bezrobotnych powyżej 50. roku życia	340	293	241	251	177	-

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS.

Pozytywnym zjawiskiem jest zmniejszenie się na przestrzeni lat 2017-2021 liczby gospodarstw domowych korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej. Do głównych przyczyn korzystania z pomocy społecznej należy m.in. bezrobocie, ubóstwo, niepełnosprawność, długotrwała i ciężka choroba oraz utrzymanie gospodarstwa domowego.

Tabela 10. Podstawowe informacje o opiece społecznej w Sochaczewie w latach 2017-2021

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
Gospodarstwa domowe korzystające ze środowiskowej pomocy społecznej wg kryterium dochodowego					
Ogółem	844	810	758	727	689

Poniżej kryterium dochodowego	473	460	410	407	372
Powyżej kryterium dochodowego	371	350	348	320	317
Osoby korzystające ze środowiskowej pomocy społecznej wg kryterium dochodowego i ekonomicznych grup wieku					
Ogółem	1 784	1 696	1 545	1 446	1 336
Poniżej kryterium dochodowego	1 055	1 027	888	849	770
Powyżej kryterium dochodowego	730	669	658	597	566

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS.

W latach 2017-2021 w Sochaczewie długość dróg rowerowych zwiększyła się o 11 km. Na przestrzeni lat 2018-2021 wzrosła również liczba przystanków (o 7). Poprawia to atrakcyjność miasta, a także pozwala na aktywne spędzanie wolnego czasu.

Tabela 11. Liczba przystanków autobusowych i długość tras rowerowych w Sochaczewie lata 2017-2021

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba przystanków	-	103	103	109	110
Długość dróg dla rowerów (km)	8,5	11,4	15,6	18,1	19,5

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

W mieście Sochaczew w 2021 roku liczba budynków mieszkalnych wyniosła 5 481. Na przestrzeni lat 2017-2020 (brak danych za rok 2021) systematycznie wzrastała liczba mieszkań, w tym również mieszkań wyposażonych w instalacje techniczno-sanitarne, jak również ich powierzchnia użytkowa (zob. Tabela 12).

Tabela 12. Podstawowe informacje o budynkach mieszkalnych i mieszkaniach w Sochaczewie w latach 2017-2021

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
Budynki mieszkalne	5 340	5 369	5 514	5 444	5 481
Mieszkania ogółem	14 181	14 231	14 303	14 462	-
Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne - wodociągi	13 801	13 852	13 924	14 083	-
Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne - ustęp splukiwany	13 557	13 608	13 680	13 839	-
Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne - łazienka	13 270	13 321	13 393	13 552	-
Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne - centralne ogrzewanie	12 229	12 280	12 352	12 511	-
Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne - gaz sieciowy	273	361	513	656	-
Powierzchnia użytkowa mieszkań	929 104	934 521	939 717	950 362	-

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS.

Na terenie Gminy Miasto Sochaczew jest wiele rodzajów źródeł ciepła. Najbardziej popularną formą jest, ogrzewanie elektryczne (1693 szt.) oraz kotły opalane węglem (1326 szt.). Najmniejszą popularnością cieszą się natomiast kotły opalane drewnem (31 szt.). Największą powierzchnię użytkową zajmuje sieć ciepłownicza (20542321,49m²).

Tabela 13. Wielkość emisji powierzchniowej PM (w kg/rok)

Wyszczególnienie	Liczba (szt.)	Powierzchnia użytkowa (m2)
Kotły opalane węglem	1326	1076506,44
Kotły opalane drewnem	31	2488
Kotły opalane pelletem	98	15919
Kotły opalane paliwami stałymi (w których spalane są naprzemiennie różne rodzaje paliw stałych np. drewno i węgiel)	1010	221524,2
Kotły gazowe	1172	3120773,78
Kotły olejowe	511	2233099,12
Ogrzewanie elektryczne	1693	109401,3
Sieć ciepłownicza	250	20542321,49
Pompa ciepła	90	164401,5
Kolektory słoneczne	66	0
Piecokuchnia	94	5974
Kominek	497	658
Piec kaflowy	56	7328
Piec wolnostojący	385	110666,4

Źródło: Dane dotyczące wielkości emisji powierzchniowej na podstawie Raportu z inwentaryzacji źródeł ciepła na terenie Gminy Miasto Sochaczew przeprowadzonej w 2021 roku. Poniższe dane na 31.12.2021 r.

W mieście Sochaczew zwiększa się nagromadzenie wyrobów zawierających azbest. Na dzień 30.06.2022 r. wyniosło 1 099,721 Mg (zob. Tabela 14). Do produktów zawierających azbest zalicza się m. in. przędza azbestowa, wata azbestowa, tkaniny azbestowe termoizolacyjne, tkaniny azbestowe ochronne ognioodporne (konfekcyjne), koce gaśnicze z tkaniny azbestowej.

Tabela 14. Wskaźnik nagromadzenia wyrobów zawierających azbest (t)

Wyroby zawierające azbest (w tonach Mg)	
Stan na dzień 30.06.2019	1 065, 596 Mg
Stan na dzień 31.12.2019	1 065,596 Mg
Stan na dzień 30.06.2020	1 066,346 Mg
Stan na dzień 31.12.2020	1 066,346 Mg
Stan na dzień 30.06.2021	1 066,796 Mg
Stan na dzień 31.12.2021	1 066,796 Mg
Stan na dzień 30.06.2022	1 099,721 Mg

Źródło: dane Urzędu Miasta Sochaczew

Analiza wskaźnikowa

Analizie poddano 17 wskaźników w podziale na 5 sfer – społeczną, gospodarczą, środowiskową, przestrzenno-funkcjonalną oraz techniczną.

Sfera społeczna

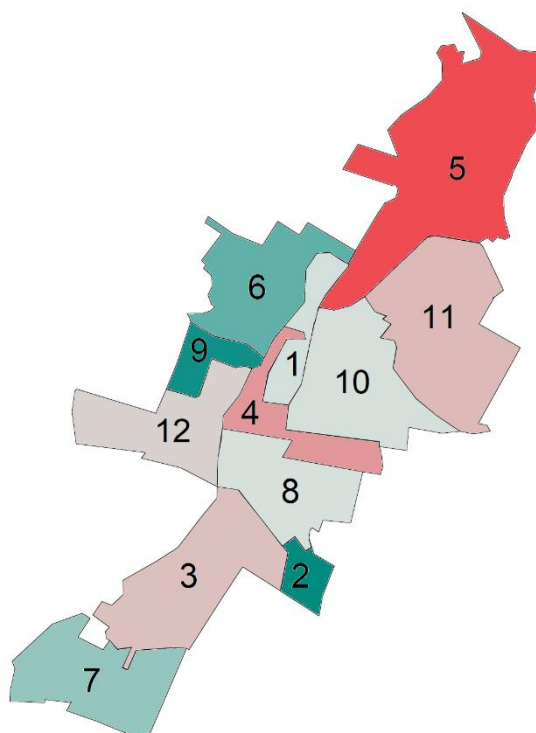
1. Liczba osób korzystających z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców

Pierwszy analizowany wskaźnik obrazuje sytuację społeczną w gminie, w tym skalę występującego uzależnienia rodzin od pomocy instytucjonalnej ośrodka pomocy społecznej, wyrażoną liczbą osób w rodzinach pobierających świadczenia pieniężne ze środowiskowej pomocy społecznej, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w danej jednostce.

Średnia wartość wskaźnika w mieście Sochaczew na koniec 2021 roku wyniosła 19,41, przy czym największe wartości odnotowano w Chodakowie (30,44) i Centrum (23,31). Wartość referencyjna wskaźnika została przekroczona także w Wypalenisku (20,23) oraz Boryszewie (19,56). Najkorzystniejszą sytuację zaobserwowano natomiast w Andrzejowie Duranowskim (2,73 – wartość siedmiokrotnie niższa od referencyjnej) oraz Rozłazłowie (3,76 – wartość pięciokrotnie niższa od referencyjnej).

Mapa 2. Liczba osób korzystających z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców (stan na dzień 31.12.2021)

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	16,29
2.	Andrzejów Duranowski	2,73
3.	Boryszew	19,56
4.	Centrum	23,31
5.	Chodaków	30,44
6.	Karwowo	8,89
7.	Malesin	12,20
8.	Piłsudskiego	16,47
9.	Rozłazłów	3,76
10.	Wschód	16,38
11.	Wypalenisko	20,23
12.	Za Bzurą	17,93
Sochaczew ogółem		19,41



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centrum Usług Społecznych w Sochaczewie

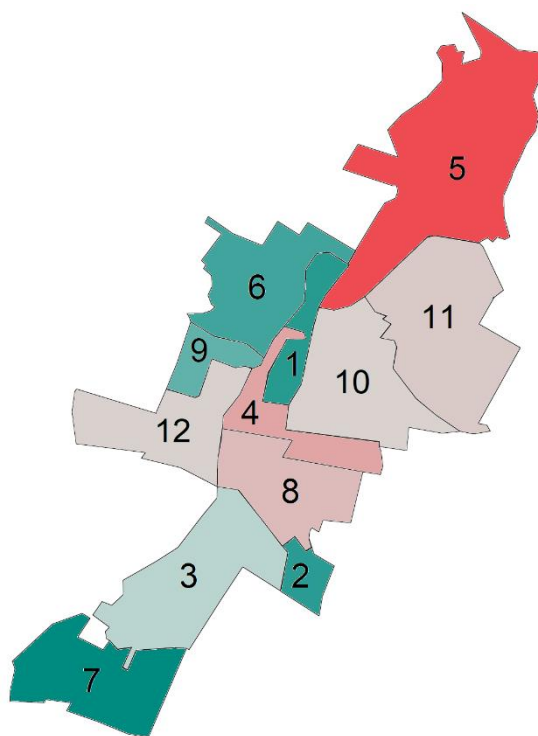
2. Liczba osób z niepełnosprawnościami korzystających z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców

Drugi ze wskaźników poddanych analizie obrazuje sytuację społeczną w gminie, reprezentowaną przez osoby ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności, wyrażoną liczbą osób pobierających świadczenia z tytułu niepełnosprawności, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w danej jednostce.

Średnia wartość tego wskaźnika dla całego miasta wynosi 6,34. Podana wartość referencyjna wskaźnika została przekroczona w sześciu jednostkach analitycznych. Największą wartość odnotowano w Chodakowie, gdzie przyjęta norma została przekroczona blisko dwukrotnie – na tym obszarze wskaźnik osiągnął poziom 11,00. Wysokie wartości wskaźnika odnotowano także w Centrum (8,00) oraz na Piłsudskiego (7,25). Pozostałe przekroczenia wystąpiły w następujących jednostkach: Wypalenisko (6,74), Za Bzurą (6,52), oraz Wschód (6,50).

Mapa 3. Liczba osób z niepełnosprawnościami korzystających z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców (stan na dzień 31.12.2021)

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	2,68
2.	Andrzejów Duranowski	2,73
3.	Boryszew	5,43
4.	Centrum	8,00
5.	Chodaków	11,00
6.	Karwowo	3,18
7.	Malesin	1,93
8.	Piłsudskiego	7,25
9.	Rozłazłów	3,76
10.	Wschód	6,50
11.	Wypalenisko	6,74
12.	Za Bzurą	6,52
Sochaczew ogółem		6,34



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centrum Usług Społecznych w Sochaczewie

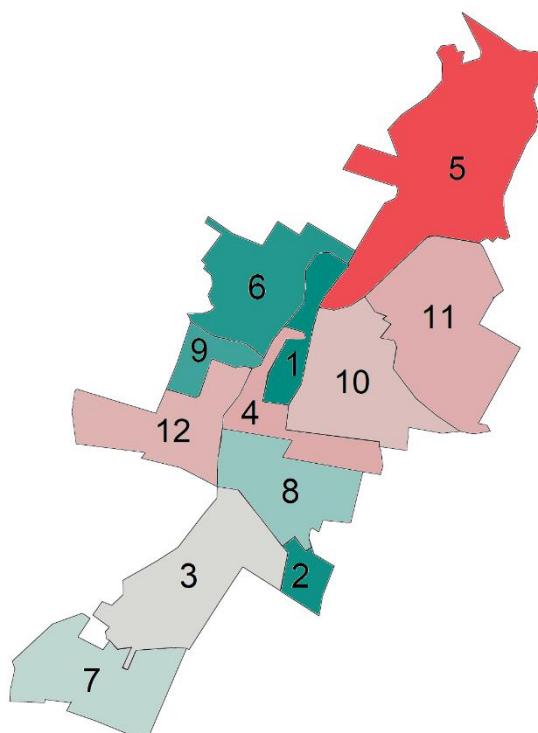
3. Liczba osób korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa na 1000 mieszkańców

Wskaźnik obrazuje sytuację społeczną w gminie, wyrażoną liczbą osób pobierających świadczenia z tytułu ubóstwa, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w danej jednostce.

Dla miasta ogółem wartość wskaźnika wynosi 8,40 i jest ona wyższa niż w przypadku pięciu jednostek analitycznych. Największe odchylenie od wartości referencyjnej odnotowano w Chodakowie (16,10) i Centrum (10,28). Średnia wartość została przekroczona także w jednostkach: Wypalenisko (10,11), Za Bzurą (9,78) i Wschód (9,10).

Mapa 4. Liczba osób korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa na 1000 mieszkańców (stan na dzień 31.12.2021)

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	2,45
2.	Andrzejów Duranowski	2,73
3.	Boryszew	7,42
4.	Centrum	10,28
5.	Chodaków	16,10
6.	Karwowo	3,18
7.	Malesin	6,42
8.	Piłsudskiego	5,60
9.	Rozłazłów	3,76
10.	Wschód	9,10
11.	Wypalenisko	10,11
12.	Za Bzurą	9,78
Sochaczew ogółem		8,40



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centrum Usług Społecznych w Sochaczewie

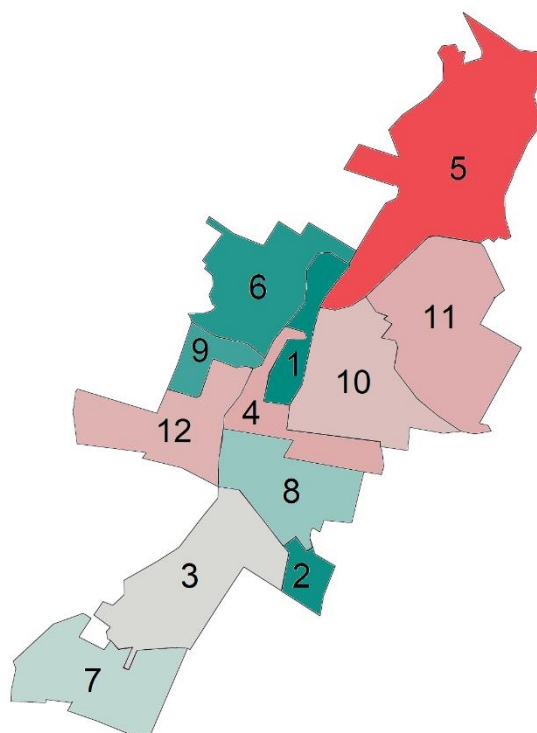
4. Liczba osób bezrobotnych na 1000 mieszkańców

Wskaźnik obrazuje udział osób niezatrudnionych i niewykonujących innej pracy zarobkowej, zarejestrowanych w urzędzie pracy oraz poszukujących zatrudnienia lub innej pracy zarobkowej, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w danej jednostce.

Średnia wartość wskaźnika dla całego miasta wynosi 19,11. Przekroczenia odnotowano w szczególności w jednostkach: Chodaków (26,12) oraz Wypalenisko (22,93). W tych obszarach na 1000 mieszkańców przypadała największa liczba osób bezrobotnych. Wartość wskaźnika wyższą od referencyjnej odnotowano także w Karwowie (20,33) oraz Piłsudskiego (19,43).

Mapa 5. Liczba osób bezrobotnych na 1000 mieszkańców (stan na dzień 31.12.2021)

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	15,84
2.	Andrzejów Duranowski	8,20
3.	Boryszew	17,75
4.	Centrum	17,60
5.	Chodaków	26,12
6.	Karwowo	20,33
7.	Malesin	17,33
8.	Piłsudskiego	19,43
9.	Rozłazłów	11,28
10.	Wschód	17,68
11.	Wypalenisko	22,93
12.	Za Bzurą	18,48
Sochaczew ogółem		19,11



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Sochaczewie

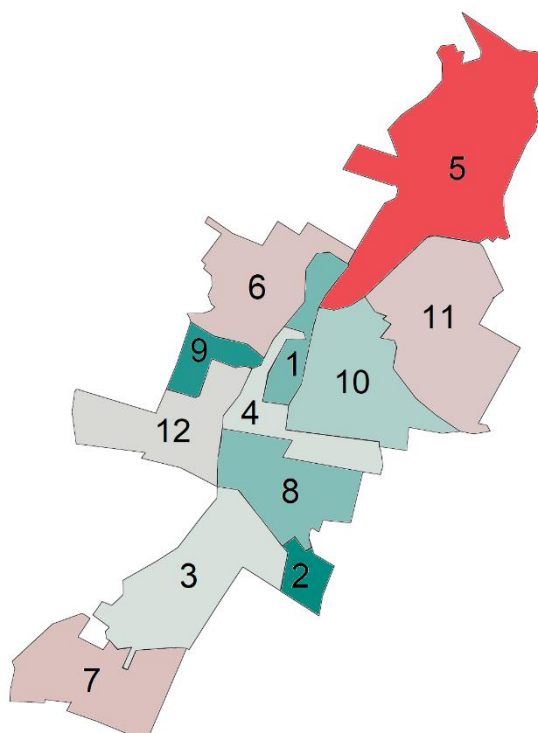
5. Liczba osób długotrwale bezrobotnych na 1000 mieszkańców

Wskaźnik obrazuje udział osób pozostających bez pracy łącznie przez okres ponad 2 lat zarejestrowanych w urzędzie pracy, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców danej jednostki.

Dla miasta Sochaczew ogółem wartość wskaźnika dot. długotrwałego bezrobocia wyniosła 9,21. Wartość ta przekroczona została w siedmiu jednostkach, w tym w szczególności w następujących obszarach: Chodaków (12,57), Malesin (10,27), Karwowo (10,17), Wypalenisko (10,11). Co istotne, wskaźnik przekroczył wartość referencyjną także w jednostkach: Za Bzurą (9,78), Boryszew (9,60) i Centrum (9,60). We wskazanych jednostkach liczba osób bezrobotnych przypadająca na 1 tys. mieszkańców była największa na tle całego miasta.

Mapa 6. Liczba osób długotrwale bezrobotnych na 1000 mieszkańców (stan na dzień 31.12.2021)

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	6,47
2.	Andrzejów Duranowski	2,73
3.	Boryszew	9,60
4.	Centrum	9,60
5.	Chodaków	12,57
6.	Karwowo	10,17
7.	Malesin	10,27
8.	Piłsudskiego	6,92
9.	Rozłazłów	3,76
10.	Wschód	8,32
11.	Wypalenisko	10,11
12.	Za Bzurą	9,78
Sochaczew ogółem		9,21



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Sochaczewie

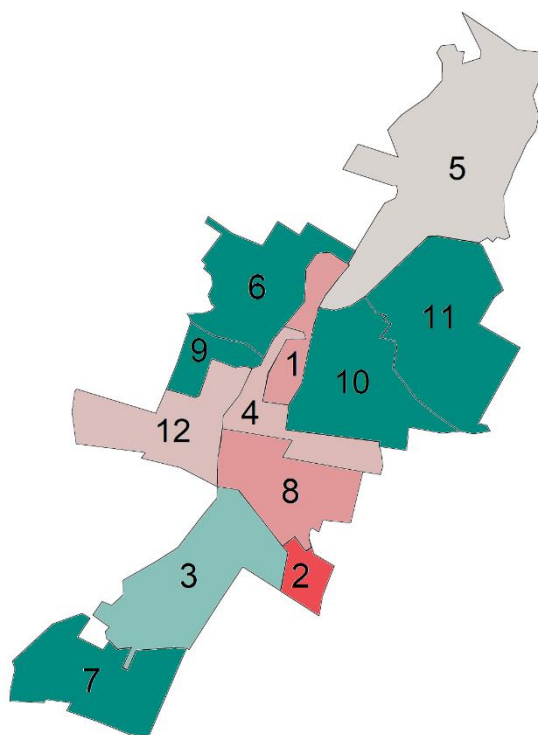
6. Liczba wypadków drogowych na 1000 mieszkańców

Wskaźnik obrazuje bezpieczeństwo w ruchu drogowym mierzone liczbą wypadków drogowych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców danej jednostki.

Średnia wartość wskaźnika wyniosła w Sochaczewie 0,78. Największe przekroczenie normy dotyczy Andrzejowa Duranowskiego, gdzie wartość wskaźnika wyniosła 2,73, prawie 4-krotnie przekraczając wartość referencyjną. Tym samym poziom bezpieczeństwa drogowego jest tam najniższy. Odchylenia od średniej wartości odnotowano również w jednostkach: Piłsudskiego (1,65), 600-lecia (1,56), Centrum (1,14), za Bzurą (1,09) oraz Chodaków (0,79).

Mapa 7. Liczba wypadków drogowych na 1000 mieszkańców (dane roczne za 2021)

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	1,56
2.	Andrzejów Duranowski	2,73
3.	Boryszew	0,36
4.	Centrum	1,14
5.	Chodaków	0,79
6.	Karwowo	0,00
7.	Malesin	0,00
8.	Piłsudskiego	1,65
9.	Rozłazłów	0,00
10.	Wschód	0,00
11.	Wypalenisko	0,00
12.	Za Bzurą	1,09
Sochaczew ogółem		0,78



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Komendy Powiatowej Policji w Sochaczewie

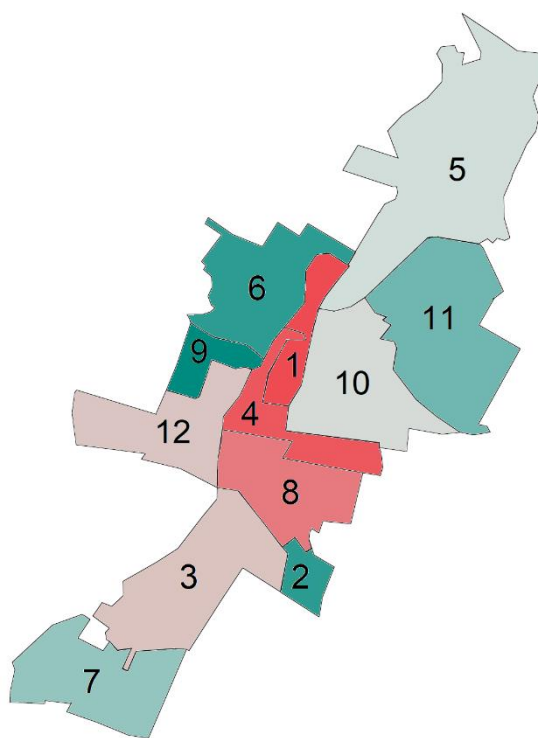
7. Liczba osób w wieku poprodukcyjnym na 1000 mieszkańców

Wskaźnik obrazuje potencjał rynku pracy do rozwoju lokalnej gospodarki, mierzony udziałem liczby osób w wieku poprodukcyjnym. Wskaźnik także przeliczony jest na 1000 mieszkańców danej jednostki.

Średnia wartość wskaźnika dla Sochaczewa wynosi 242,61. Przekroczenie normy w zakresie tego wskaźnika zaobserwowano w trzech jednostkach: 600-lecia (297,48), Centrum (291,82) Piłsudskiego (275,36).

Mapa 8. Liczba osób w wieku poprodukcyjnym na 1000 mieszkańców (stan na dzień 31.12.2021)

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	297,48
2.	Andrzejów Duranowski	142,08
3.	Boryszew	241,22
4.	Centrum	291,82
5.	Chodaków	223,68
6.	Karwowo	142,95
7.	Malesin	193,84
8.	Piłsudskiego	275,36
9.	Rozłazłów	120,30
10.	Wschód	229,53
11.	Wypalenisko	175,32
12.	Za Bzurą	240,22
Sochaczew ogółem		242,61



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Sochaczewie

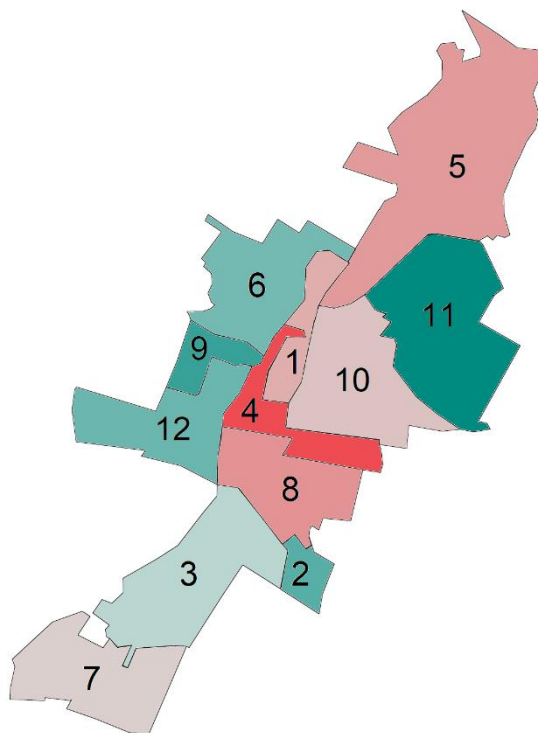
8. Saldo migracji na 1000 mieszkańców

Wskaźnik obrazuje różnicę między napływem a odpływem mieszkańców z danej jednostki przypadającą na 1000 jej mieszkańców.

W Sochaczewie saldo migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców miasta było ujemne wynosiło -20,84. Najwyższe odchylenie od wartości referencyjnej odnotowano w Centrum (-43,88). Wartość tego wskaźnika niższą od referencyjnej odnotowano ponadto w jednostkach: Piłsudskiego (-29,64), Chodaków (-28,28) oraz 600-lecia (-24,55).

Mapa 9. Saldo migracji na 1000 mieszkańców (stan na dzień 31.12.2021)

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	-24,55
2.	Andrzejów Duranowski	0,00
3.	Boryszew	-11,23
4.	Centrum	-43,88
5.	Chodaków	-28,28
6.	Karwowo	-3,18
7.	Malesin	-17,97
8.	Piłsudskiego	-29,64
9.	Rozłazłów	3,76
10.	Wschód	-20,28
11.	Wypalenisko	10,11
12.	Za Bzurą	-2,17
Sochaczew ogółem		-20,84



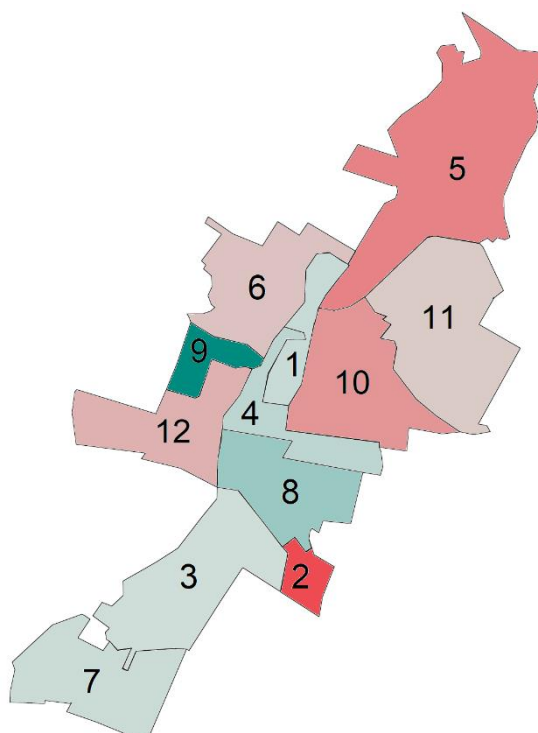
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Sochaczewie

9. Liczba organizacji pozarządowych zarejestrowanych w KRS na 1000 mieszkańców

Wartość omawianego wskaźnika dla całego miasta wyniosła 1,76. Najmniej korzystna sytuacja pod tym względem została zaobserwowana w Andrzejowie Duranowskim, gdzie wartość wskaźnika wynosiła 0,00. Ponadto wartość niższą od referencyjnej odnotowano w obszarach: Chodaków (0,59), Wschód (0,78), Za Bzurą (1,09), Karwowo (1,27) i Wypalenisko (1,35).

Mapa 10. Liczba organizacji pozarządowych zarejestrowanych w KRS na 1000 mieszkańców (stan na dzień 31.12.2021)

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	2,01
2.	Andrzejów Duranowski	0,00
3.	Boryszew	1,81
4.	Centrum	2,97
5.	Chodaków	0,59
6.	Karwowo	1,27
7.	Malesin	1,93
8.	Piłsudskiego	3,29
9.	Rozłazłów	7,52
10.	Wschód	0,78
11.	Wypalenisko	1,35
12.	Za Bzurą	1,09
Sochaczew ogółem		1,76



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Sochaczewie

Sfera gospodarcza

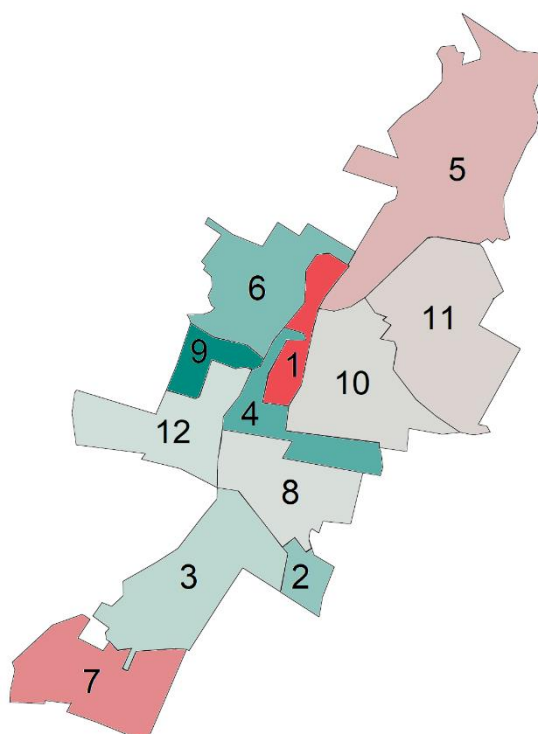
10. Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców

Wskaźnik obrazuje potencjał lokalnej gospodarki, wyrażony poziomem aktywności gospodarczej mieszkańców, odnoszącym się do łącznej liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców danej jednostki.

Dla całego miasta omawiany wskaźnik wynosi 9,35. Wartości niższe od referencyjnej odnotowano w trzech jednostkach: 600-lecia (0,83), Malesin (5,01) i Chodaków (7,93). Najkorzystniejsza sytuacja dotyczy obszarów: Rozłazłów (16,54), Centrum (14,19) i Karwowo (13,15), w których to na 100 mieszkańców przypada najwięcej podmiotów gospodarczych.

Mapa 11. Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców (stan na dzień 31.12.2021)

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	0,83
2.	Andrzejów Duranowski	12,57
3.	Boryszew	11,43
4.	Centrum	14,19
5.	Chodaków	7,93
6.	Karwowo	13,15
7.	Malesin	5,01
8.	Piłsudskiego	10,54
9.	Rozłazłów	16,54
10.	Wschód	10,24
11.	Wypalenisko	9,84
12.	Za Bzurą	10,87
Sochaczew ogółem		9,35



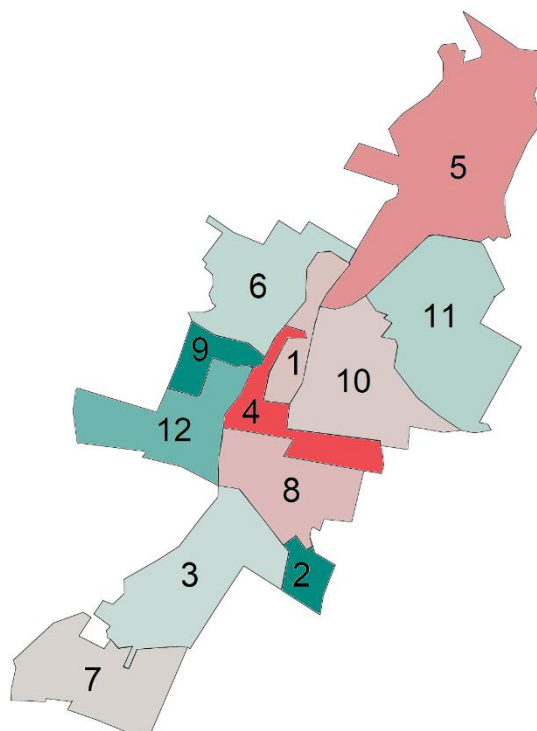
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Sochaczewie

11. Liczba osób bezrobotnych poniżej 30. roku życia w ogólnej liczbie bezrobotnych

W Sochaczewie co piąty bezrobotny to osoba poniżej 30. roku życia – wartość wskaźnika dla całego miasta wynosi więc 19,72%. Największy udział bezrobotnych w wieku poniżej 30. roku życia w ogóle bezrobotnych odnotowano w Centrum, gdzie wartość wskaźnika osiągnęła 28,6%. Przekroczenie normy odnotowano jeszcze w dwóch innych jednostkach analitycznych (Chodaków i Piłsudskiego).

Mapa 12. Liczba osób bezrobotnych poniżej 30. roku życia w ogólnej liczbie bezrobotnych (stan na dzień 31.12.2021)

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	19,72%
2.	Andrzejów Duranowski	0,00%
3.	Boryszew	16,33%
4.	Centrum	28,57%
5.	Chodaków	23,31%
6.	Karwowo	15,63%
7.	Malesin	18,52%
8.	Piłsudskiego	20,34%
9.	Rozłazłów	0,00%
10.	Wschód	19,12%
11.	Wypalenisko	14,71%
12.	Za Bzurą	8,82%
Sochaczew ogółem		19,72



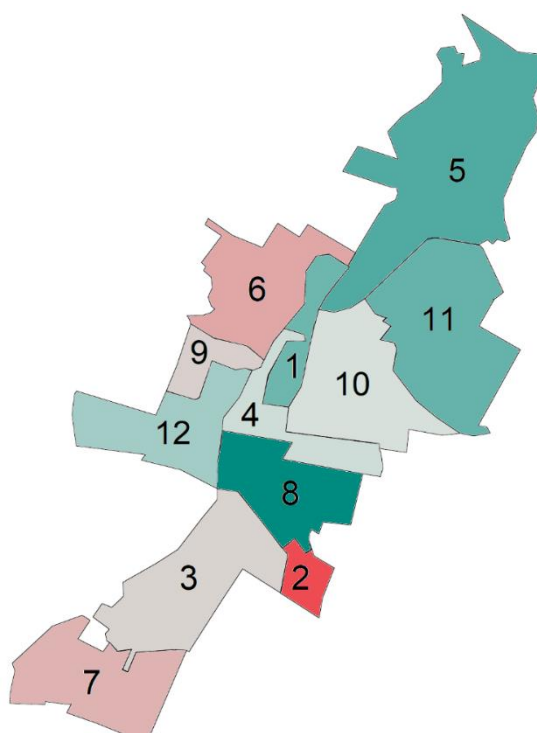
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Sochaczewie

12. Liczba osób bezrobotnych powyżej 50. roku życia w ogólnej liczbie bezrobotnych

W Sochaczewie blisko co trzeci bezrobotny to osoba powyżej 50. roku życia – wartość wskaźnika dla miasta wyniosła 27,70%. Największe przekroczenie normy odnotowano w Andrzejowie Duranowskim, gdzie wskaźnik osiągnął poziom 66,67%. Niekorzystną sytuację obserwuje się także w Karwowie (43,75%) i Malesinie (40,74%). Pozostałe przekroczenia wartości referencyjnej odnotowano w jednostkach: Rozłazłów (33,33%), Boryszew (32,65%), Wschód (29,41%) i Centrum (28,57%).

Mapa 13. Liczba osób bezrobotnych powyżej 50. roku życia w ogólnej liczbie bezrobotnych (stan na dzień 31.12.2021)

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	23,94%
2.	Andrzejów Duranowski	66,67%
3.	Boryszew	32,65%
4.	Centrum	28,57%
5.	Chodaków	22,56%
6.	Karwowo	43,75%
7.	Malesin	40,74%
8.	Piłsudskiego	18,64%
9.	Rozłazłów	33,33%
10.	Wschód	29,41%
11.	Wypalenisko	23,53%
12.	Za Bzurą	26,47%
Sochaczew ogółem		27,70



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Sochaczewie

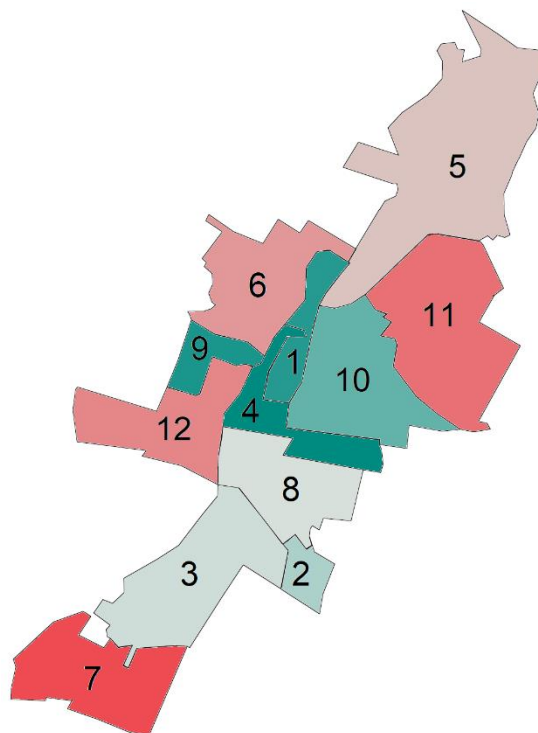
Sfera środowiskowa

13. Liczba wyrobów zawierających azbest (t) w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

W Sochaczewie wartość wskaźnika dot. nagromadzenia wyrobów zawierających azbest wynosi 32 529,71. Większe nagromadzenie ww. wyrobów stwierdzono przede wszystkim w Malesinie (105 182,93). Przekroczenie wartości referencyjnej wskaźnika odnotowano ponadto w jednostkach: Wypalenisko (85523,94), Za Bzurą (73 877,72), Karwowo (64 466,33) i Chodaków (41678,52).

Mapa 14. Liczba wyrobów zawierających azbest (t) w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	9159,12
2.	Andrzejów Duranowski	21420,77
3.	Boryszew	24567,19
4.	Centrum	5651,28
5.	Chodaków	41678,52
6.	Karwowo	64466,33
7.	Malesin	105182,93
8.	Piłsudskiego	25976,61
9.	Rozłazłów	8195,49
10.	Wschód	14860,93
11.	Wypalenisko	85523,94
12.	Za Bzurą	73877,72
Sochaczew ogółem		32 529,71



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Sochaczewie

Sfera przestrzenno-funkcjonalna

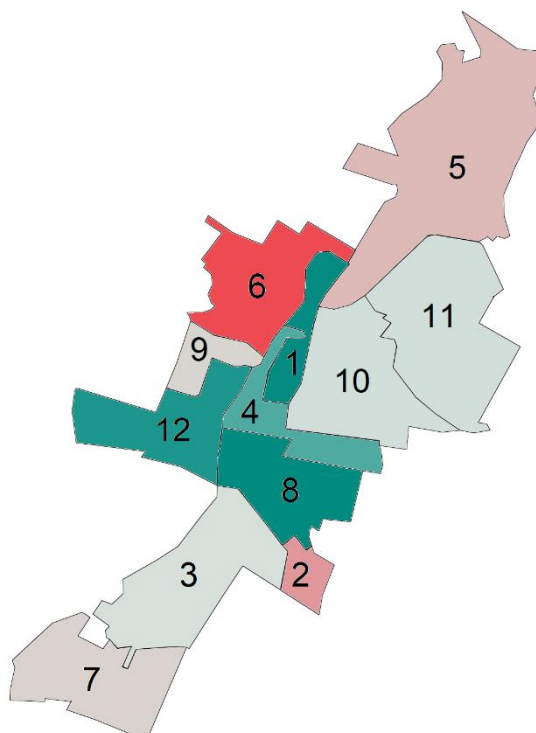
14. Liczba przystanków w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Wskaźnik obrazuje stopień dostępności infrastruktury komunikacyjnej, wyrażony liczbą przystanków komunikacji publicznej przypadającą na 1000 mieszkańców danej jednostki.

Na 1000 mieszkańców Sochaczewa przypadają około 3 przystanki (wartość wskaźnika wynosi dokładnie 3,20). Niekorzystna sytuacja w tym zakresie (wartość wskaźnika niższa od referencyjnej) występuje w jednostkach: Piłsudskiego (1,98), 600-lecia (2,01), Za Bzurą (2,17), Wschód (2,34) i Centrum (2,51). Natomiast najwięcej przystanków na 1000 mieszkańców przypada w Karwowie (7,62).

Mapa 15. Liczba przystanków w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	2,01
2.	Andrzejów Duranowski	5,46
3.	Boryszew	3,44
4.	Centrum	2,51
5.	Chodaków	4,52
6.	Karwowo	7,62
7.	Malesin	3,85
8.	Piłsudskiego	1,98
9.	Rozłazłów	3,76
10.	Wschód	2,34
11.	Wypalenisko	3,37
12.	Za Bzurą	2,17
Sochaczew ogółem		3,20



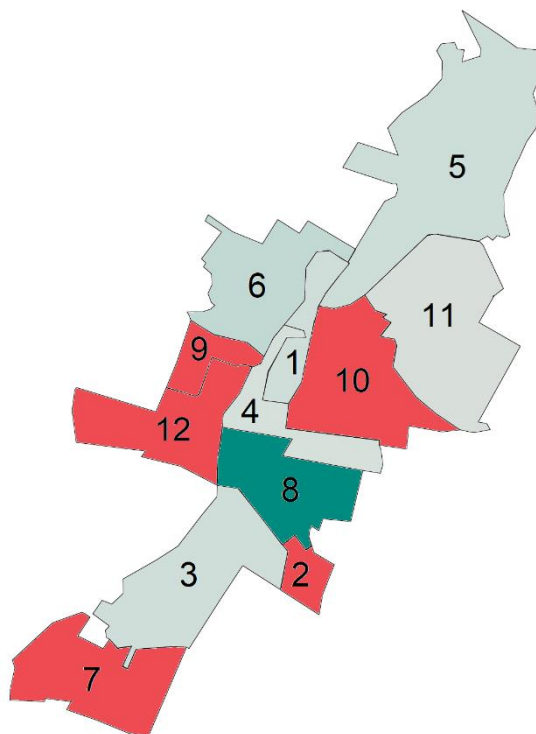
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Sochaczewie

15. Liczba obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków na 1000 osób

Wskaźnik dotyczący liczby obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków na 1000 osób w większości jednostek osiągnął wartość niższą od referencyjnej. Wartość wskaźnika dla miasta wyniosła 1,20, wyższą wartość odnotowano jedynie w jednostkach: Piłsudskiego i Karwowo.

Mapa 16. Liczba obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków na 1000 osób

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	0,89
2.	Andrzejów Duranowski	0,00
3.	Boryszew	0,91
4.	Centrum	0,69
5.	Chodaków	0,98
6.	Karwowo	1,27
7.	Malesin	0,00
8.	Piłsudskiego	6,59
9.	Rozłazłów	0,00
10.	Wschód	0,00
11.	Wypalenisko	0,67
12.	Za Bzurą	0,00
Sochaczew ogółem		1,20



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Sochaczewie

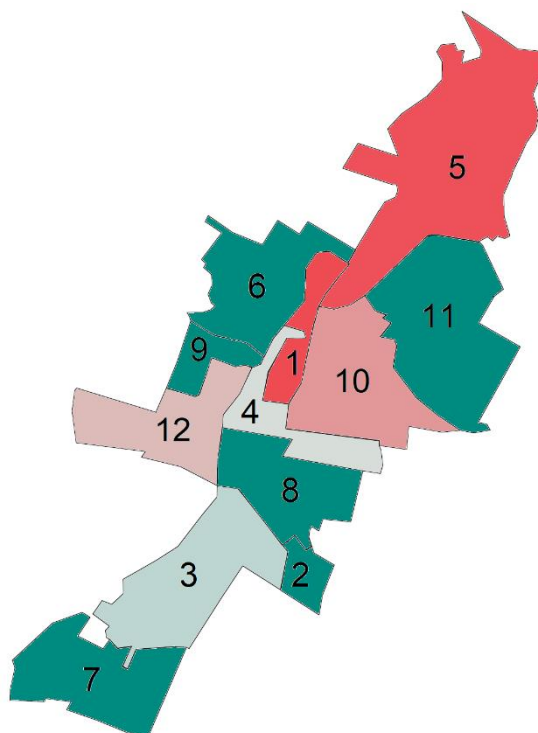
Sfera techniczna

16. Powierzchnia użytkowa mieszkalnych budynków komunalnych ogrzewanych piecami węglowymi

Wskaźnik obrazuje powierzchnię użytkową budynków ogrzewanych piecami węglowymi. Wartość wskaźnika dla Sochaczewa wynosi 29,15. Przekroczenia wartości referencyjnej wskaźnika odnotowano w jednostkach: 600-lecia (75,82), Chodaków (73,05) i Wschód (38,36).

Mapa 17. Powierzchnia użytkowa mieszkalnych budynków komunalnych ogrzewanych piecami węglowymi

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	75,82
2.	Andrzejów Duranowski	0,00
3.	Boryszew	11,14
4.	Centrum	3,52
5.	Chodaków	73,05
6.	Karwowo	0,00
7.	Malesin	0,00
8.	Piłsudskiego	0,00
9.	Rozłazłów	0,00
10.	Wschód	38,36
11.	Wypalenisko	0,00
12.	Za Bzurą	20,98
Sochaczew ogółem		29,15



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Sochaczewie

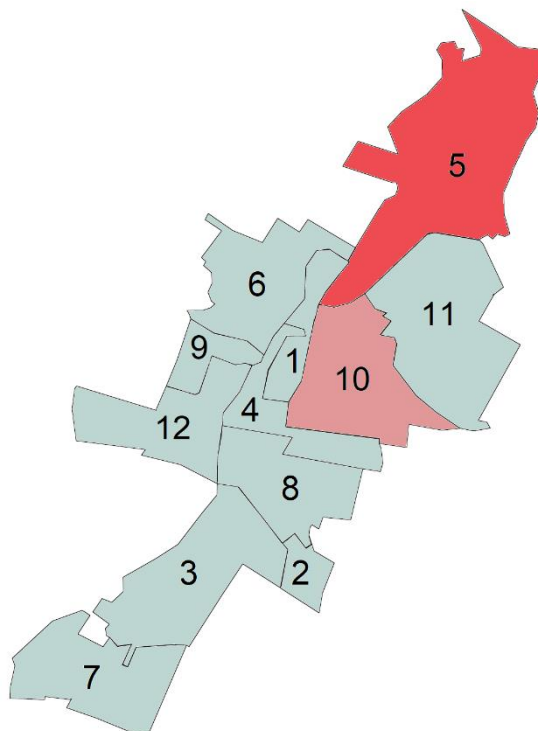
17. Liczba lokali mieszkalnych komunalnych niewyposażonych w łazienkę

Wskaźnik obrazuje skalę występowania substandardowego zasobu mieszkaniowego, w którym nie jest możliwe efektywne korzystanie z obiektów, mierzone liczbą mieszkań komunalnych bez łazienki w danej jednostce.

W Sochaczewie odnotowano 36 lokali komunalnych niewyposażonych w łazienkę – są one zlokalizowane tylko w dwóch jednostkach. W Chodakowie mieszczą się 24 takie lokale, a we Wschodzie – 12.

Mapa 18. Liczba lokali mieszkalnych komunalnych niewyposażonych w łazienkę

Lp.	Jednostka analityczna	Wartość wskaźnika
1.	600-lecia	
2.	Andrzejów Duranowski	
3.	Boryszew	
4.	Centrum	
5.	Chodaków	24
6.	Karwowo	
7.	Malesin	
8.	Piłsudskiego	
9.	Rozłazłów	
10.	Wschód	12
11.	Wypalenisko	
12.	Za Bzurą	
Sochaczew ogółem		36



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Sochaczewie

Wyznaczenie granic obszarów zdegradowanych

Obszar zdegradowany to taki, na którym nasilone są negatywne zjawiska społeczne, do których zaliczyć można m.in.: bezrobocie, ubóstwo, niski poziom kapitału społecznego. Co więcej, obszar zdegradowany cechuje się co najmniej jednym negatywnym zjawiskiem ze sfery gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej.

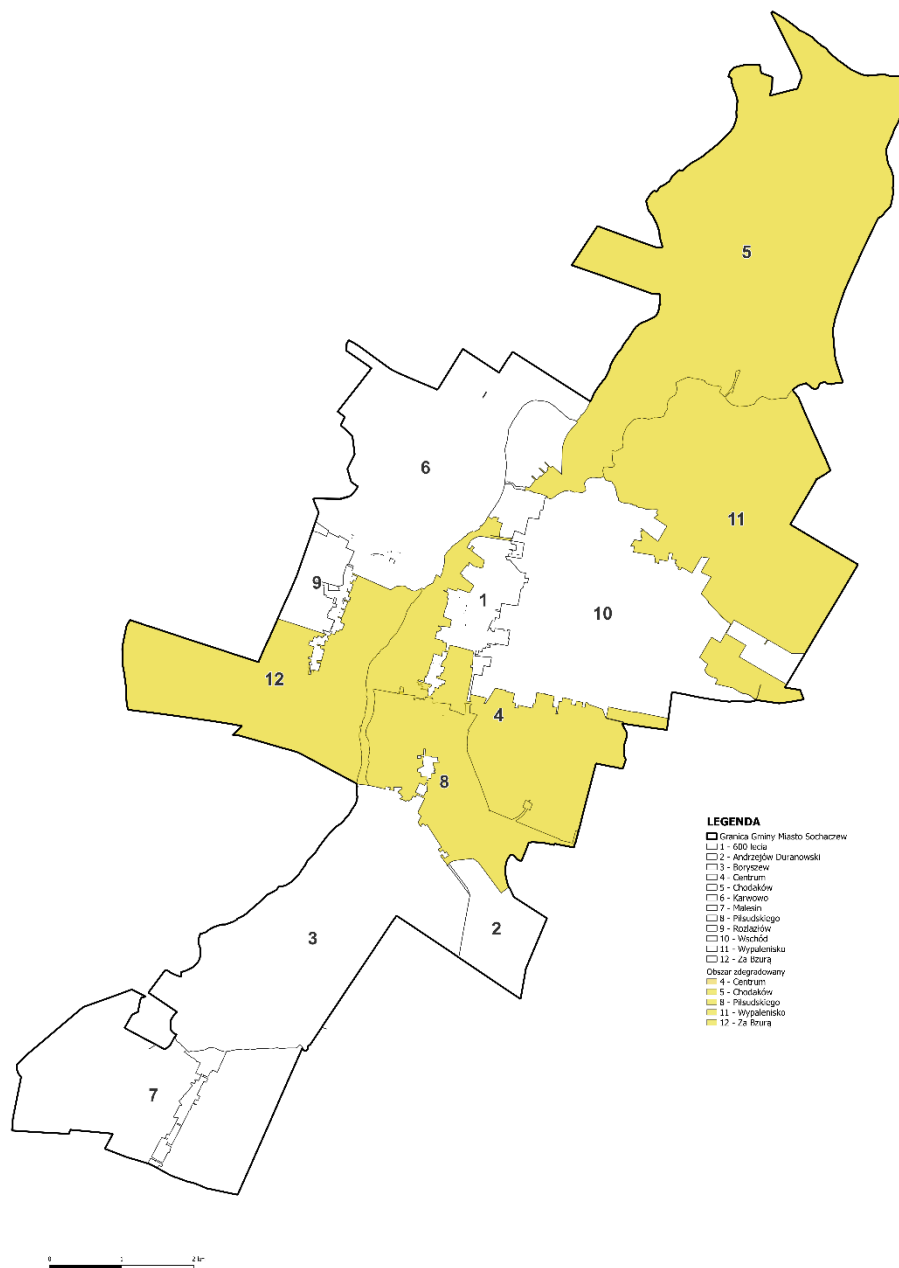
Obszary zdegradowane wyznaczone zostały na podstawie przeprowadzonej analizy wskaźnikowej w pięciu sferach. W tabeli zaprezentowano liczbę przekroczeń wskaźników dla poszczególnych sfer. Obszary zdegradowane to te, które charakteryzują się negatywnymi zjawiskami w sferze społecznej (minimum 5 wskaźników) oraz co najmniej negatywnym zjawiskiem w innej sferze. W Gminie Miasto Sochaczew obszarami zdegradowanymi są następujące jednostki analityczne (zaznaczone kolorem w tabeli): Centrum, Chodaków, Piłsudskiego, Wypalenisko i Za Bzurą.

Tabela 15. Podsumowanie analizy wskaźnikowej – liczba przekroczeń w poszczególnych sferach

Jednostka analityczna	Sfera				
	Społeczna	Gospodarcza	Środowiskowa	Przestrzenno-funkcjonalna	Techniczna
600-lecia	3	1	0	2	1
Andrzejów Duranowski	2	1	0	1	0
Boryszew	2	1	0	1	0
Centrum	7	2	0	2	0
Chodaków	8	2	1	1	2
Karwowo	3	1	1	0	0
Malesin	1	2	1	1	0
Piłsudskiego	5	1	0	1	0
Rozłazłów	0	1	0	1	0
Wschód	3	1	0	2	2
Wypalenisko	6	0	1	1	0
Za Bzurą	5	0	1	2	0

Źródło: opracowanie własne

Mapa 19. Mapa obszaru zdegradowanego (skala 1:20000)



Wyznaczenie granic obszaru rewitalizacji

Zaprezentowana diagnoza posłużyła do wyznaczenia obszarów zdegradowanych oraz obszarów rewitalizacji w mieście Sochaczew, które mają zostać objęte Gminnym Programem Rewitalizacji. Obszar rewitalizacji stanowi element obszaru zdegradowanego i cechuje się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk w sferze społecznej oraz pozostałych analizowanych sferach. Ponadto obszar rewitalizacji ma istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego.

Koncentracja negatywnych zjawisk społecznych potwierdziła się na różnych płaszczyznach analizy. Na tej podstawie można stwierdzić, iż obszary dotknięte największą liczbą niepożądanych zjawisk w sferze społecznej to jednostki: Chodaków (8 przekroczeń), Centrum (7 przekroczeń), Wypalenisko (6 przekroczeń), Piłsudskiego i Za Bzurą (po 5 przekroczeń). W tych jednostkach wartości wskaźników są niekorzystne w porównaniu do analogicznych dla całego miasta. Obszary te zostały zatem wyznaczone jako obszary zdegradowane.

Procesy determinujące sferę gospodarczą mają istotny wpływ na potencjał społeczno-ekonomiczny jednostek terytorialnych. Dokonana analiza potwierdziła występowanie zjawisk kryzysowych w sferze gospodarczej w następujących jednostkach analitycznych: 600-lecia, Andrzejów Duranowski, Boryszew, Centrum, Chodaków, Karwowo, Malesin, Piłsudskiego, Rozłazłów i Wschód.

Diagnoza sfery środowiskowej w Sochaczewie potwierdziła obecność zjawisk kryzysowych w sferze środowiskowej w następujących jednostkach: Chodaków, Karwowo, Malesin, Wypalenisko, Za Bzurą.

Problemy w sferze przestrzenno-funkcjonalnej zdiagnozowano w następujących jednostkach analitycznych: 600-lecia, Andrzejów Duranowski, Boryszew, Centrum, Malesin, Piłsudskiego, Rozłazłów, Wschód, Wypalenisko, Za Bzurą.

Z kolei zjawiska kryzysowe w sferze technicznej odnotowano w jednostkach: 600-lecia, Chodaków, Wschód.

Analiza wskaźników wszystkich sfer wyłoniła obszary miasta, które zaliczyć można do obszaru zdegradowanego. Te jednostki to: Centrum, Chodaków, Piłsudskiego, Wypalenisko i Za Bzurą.

Zgodnie z Ustawą o rewitalizacji, obszar rewitalizacyjny nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Wskutek tego obszary zdegradowane zostały ograniczone do tych, w których koncentracja negatywnych zjawisk w sferze społecznej była największa. Do obszaru rewitalizacji zaliczono zatem Centrum i Chodaków. W celu spełnienia założenia dotyczącego maksymalnego % powierzchni obszaru rewitalizacji, pominięto również obszary niezamieszkałe.

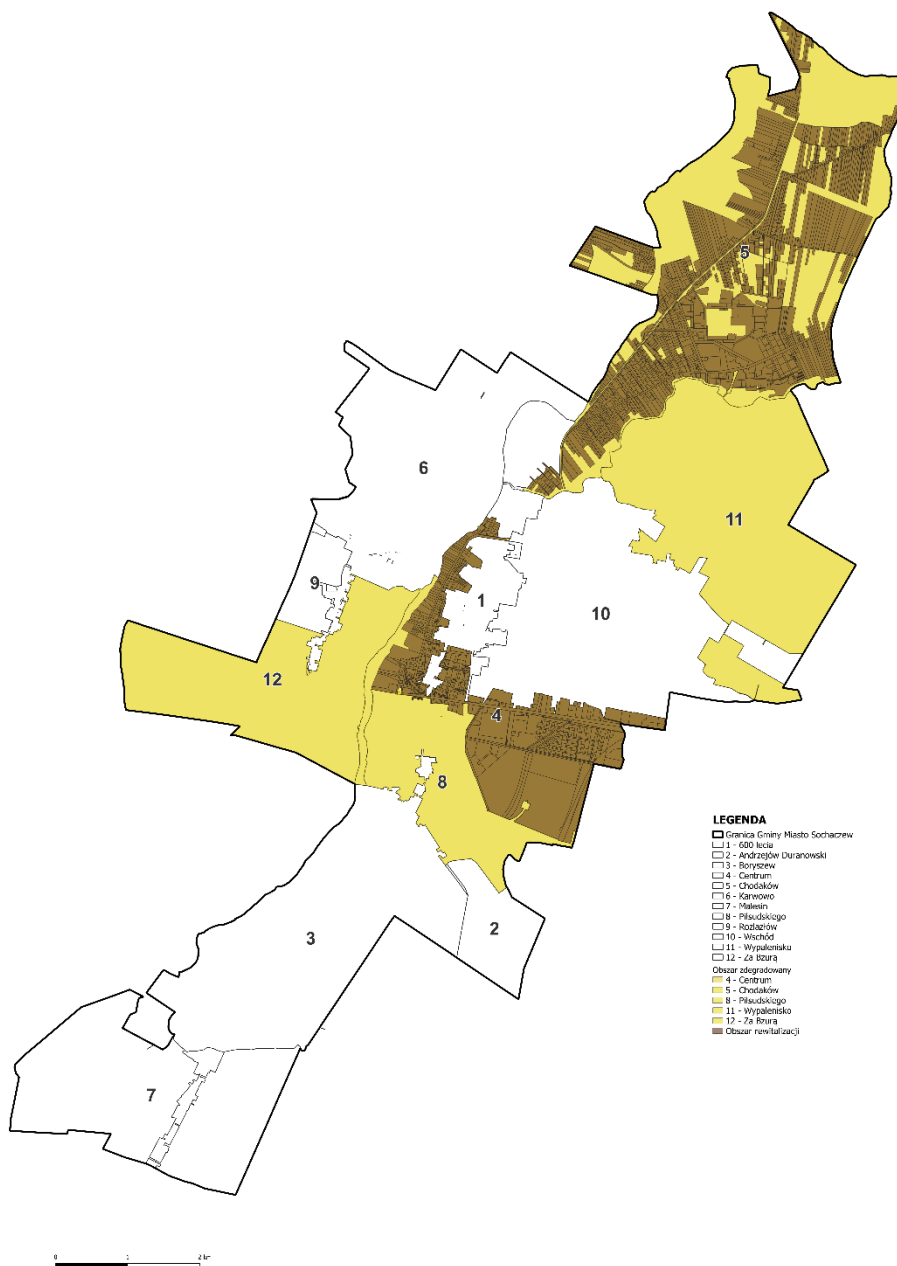
Tabela 16. Obszar rewitalizacji

Jednostka	Wykaz ulic	Liczba mieszkańców [osoby]	Powierzchnia [km ²]
Centrum	(17 Stycznia) Władysława Raczkiewicza, (A. Zawadzkiego) Kpt. Wilhelma Kosińskiego, Farna, Janusza	4 376 (13,09%)	1,74 km ² (6,64%)

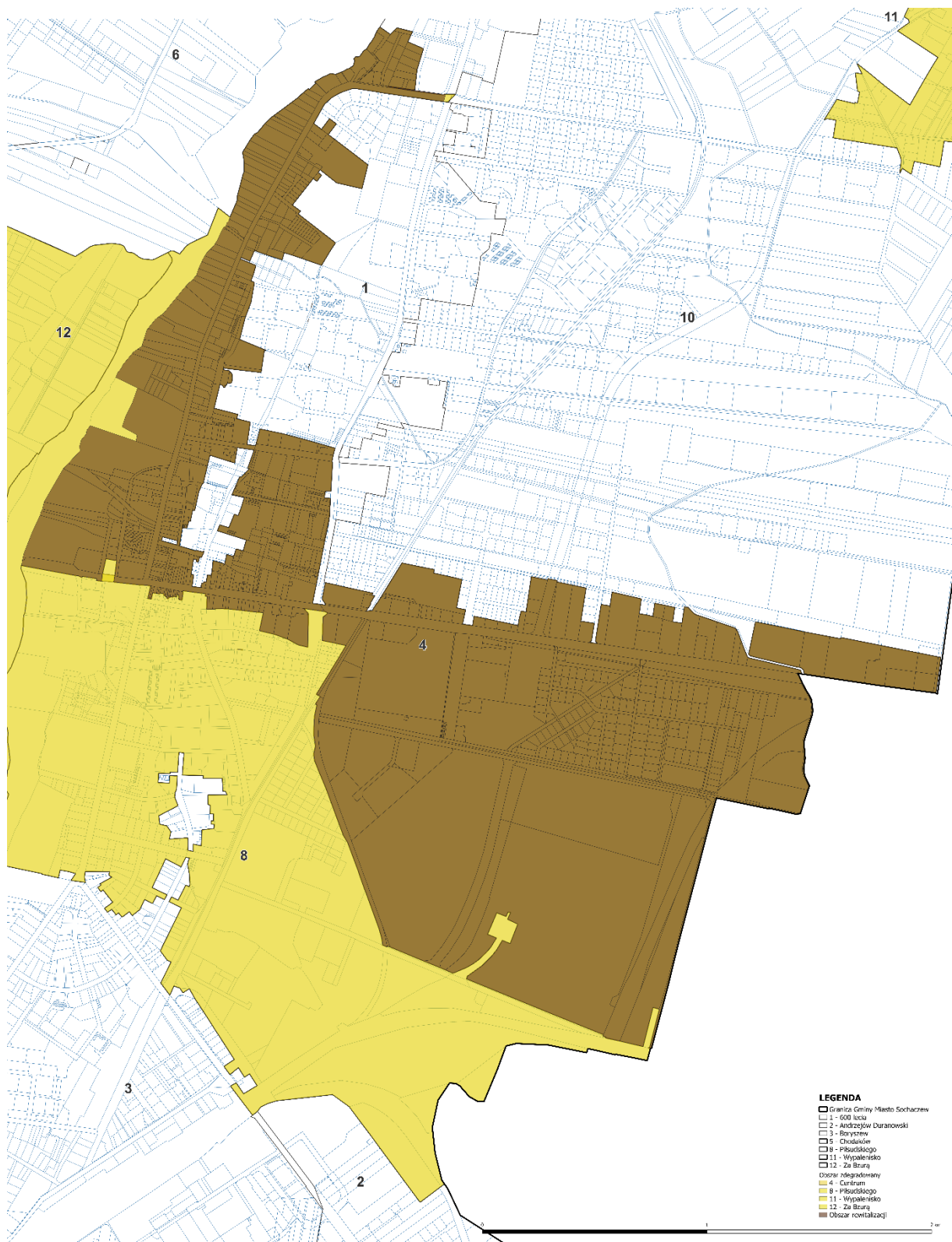
Jednostka	Wykaz ulic	Liczba mieszkańców [osoby]	Powierzchnia [km ²]
	Kusocińskiego, Juliana Ursyna Niemcewicza, Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Makowa, Nowowiejska, Olimpijska, Piastowska, Plac Tadeusza Kościuszki, Pokoju, Poprzeczna, Samodzielna, Senatorska, Skwer im. Jana Pawła II, Stanisława Staszica, Stefana Batorego, Tadeusza Jasińskiego, Toruńska, Warszawska, Żłota, Żytnia.		
Chodaków	11 listopada, (18 Stycznia) Kmdr K. Bielawskiego, Bohaterów Chodakowa, Bolesława Krzywoustego, Brochowska, Brukowa, Chemiczna, Chodakowska, Elizy Orzeszkowej, Fryderyka Chopina, gen. Władysława Sikorskiego, Grunwaldzka, Harcerska, Hotelowa, Hubala, Hugo Kołłątaja, Jana Kilińskiego, Jana Matejki, Janusza Korczaka, Jasna, Jedwabnicza, Kolejowa, Królewska, Krótka, Krzywa, Księżycowa, Leśna, Ludwika Waryńskiego, Mostowa, Niepodległości, Ogrodowa, Parkowa, Piękna, Pocztowa, Podchorążych, Popiela, Powstańców Warszawy, Rondo Jana Pawła II, Siewna, Smolna, Stanisława Augusta Poniatowskiego, Stanisława Małachowskiego, Stanisława Wyspiańskiego, Szyszkowa, Tadeusza Rejtana, Topolowa, Wacława Duplickiego, Warzywna, Wiejska, Wiosenna, Wiskozowa, Włókiennicza, Wodociągowa, Wspólna, Wyszogrodzka, Zbigniewa Kuźmińskiego, Zwierzyniecka, Żniwna.	4 517 (13,51%)	3,43 km ² (13,10%)
Sochaczew suma	-	33 441	26,19

Źródło: opracowanie własne

Mapa 20. Mapa obszaru rewitalizacji (skala 1:20000)



Mapa 21. Obszar rewitalizacji Centrum (skala 1:5000)



Mapa 22. Obszar rewitalizacji Chodaków cz. południowo-zachodnia (skala 1:5000)



Mapa 23. Obszar rewitalizacji Chodaków cz. północno-wschodnia (skala 1:5000)

