Przedstawienie uwarunkowań w sferze funkcjonalno-przestrzennej oraz w sferze technicznej i zabytkoznawczej dla miasta Żyrardowa na tle wybranych miast

ŻYRARDÓW

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności

Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

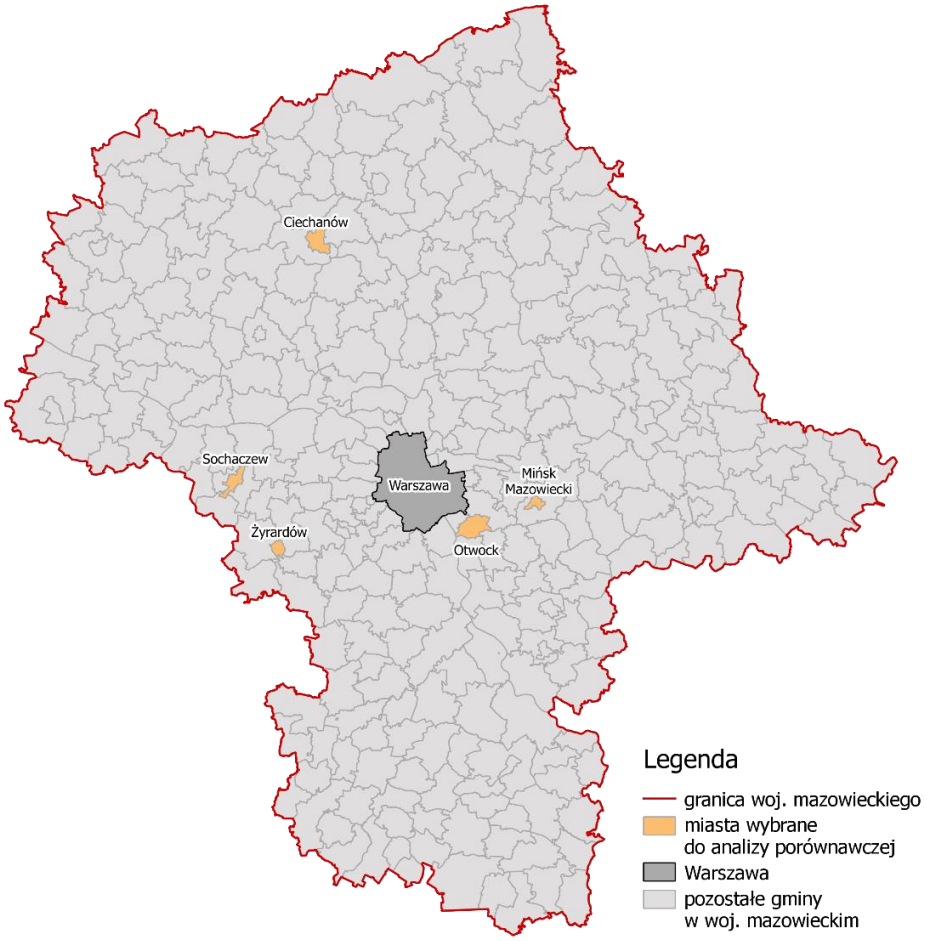
Spis treści

1. Wstęp 3
2. Analiza porównawcza Żyrardowa na tle innych miast w sferze przestrzenno-funkcjonalnej 5
2.1. Informacje ogólne 5
2.2. Środowisko przyrodnicze 8
2.3. Planowanie przestrzenne 15
2.4. Komunikacja i transport 18
2.5. Handel 19
2.6. Dostępność do infrastruktury społecznej 20
2.7. Podsumowanie analizy w sferze funkcjonalno-przestrzennej 29
3. Analiza porównawcza Żyrardowa na tle innych miast w sferze technicznej i zabytkoznawczej 31
3.1. Budynki 31
3.2. Zabytki 36
3.3. Infrastruktura techniczna 44
3.4. Podsumowanie analizy w sferze technicznej i zabytkoznawczej 47
Bibliografia 49
Spis tabel 51
Spis rysunków 53

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

1. Wstęp

Istotą benchmarkingu jest porównywanie wskaźników opisujących daną jednostkę terytorialną z analogicznymi wskaźnikami dotyczącymi innych jednostek. Wskazana metoda badawcza umożliwia określenie pozycji danego miasta na tle wybranej grupy odniesienia i zidentyfikowanie jego silnych i słabych stron w różnorodnych aspektach. Benchmarking jest przydatnym narzędziem wspomagającym władze lokalne w prowadzeniu polityki rozwojowej miasta. Do analizy porównawczej wybrano jednostki o podobnych uwarunkowaniach rozwojowych – Żyrardów, Ciechanów, Mińsk Mazowiecki, Otwock, Sochaczew. Położone są one na terenie województwa mazowieckiego, w maksymalnej odległości do 100 km od Warszawy – stolicy Polski. Jedną z najważniejszych cech, która zdecydowała o porównywaniu pomiędzy sobą wskazanych jednostek jest podobna wielkość populacji (od ok. 37 tys. mieszkańców w Sochaczewie do ok. 44,5 tys. osób w Ciechanowie). Wszystkie wskazane miasta są siedzibami powiatów. Posiadają one własny, często bardzo zróżnicowany, zestaw cech składających się na potencjał rozwojowy. Szczegółowe położenie jednostek na tle województwa mazowieckiego pokazuje Rysunek 1.

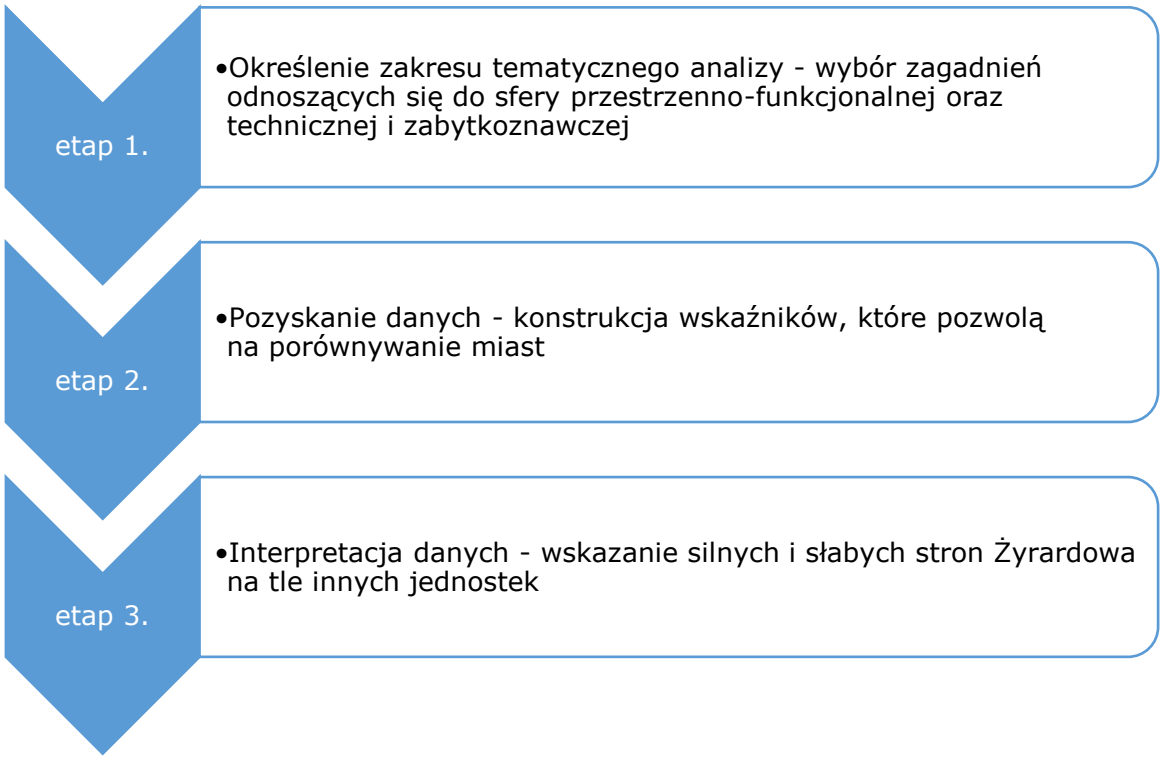


Rysunek 1. Położenie miast wybranych do analizy porównawczej na tle województwa mazowieckiego

Źródło: opracowanie własne

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Po wyznaczeniu gmin miejskich, które zostały uwzględnione w analizie porównawczej dalsze prace przebiegały w trzech etapach przedstawionych na kolejnym rysunku (Rysunek 2.).



Rysunek 2. Schemat prac przy benchmarkingu miast

Źródło: opracowanie własne

W ramach przygotowanej analizy porównana została sytuacja jednostek w sferze przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej. Wśród wybranych zagadnień, które przeanalizowano były m.in. dostępność do obiektów użyteczności, planowanie przestrzenne w poszczególnych jednostkach czy wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną. Odniesiono się do istniejącej zabudowy, zabytków stanowiących dziedzictwo kulturowe i historyczne obszaru czy też do środowiska przyrodniczego.

Do analizy wykorzystane zostały dane ogólnodostępne pozyskane z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, Rejestru zabytków nieruchomych i archeologicznych Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dane z dokumentów strategicznych i planistycznych poszczególnych miast takich jak Strategia Rozwoju, Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, Gminna Ewidencja Zabytków a także informacje ze stron internetowych poszczególnych jednostek samorządu terytorialnego oraz szczegółowe wpisy do rejestrów zabytków. Zakres czasowy opracowania obejmuje, w zależności od dostępności danych, lata 2010-2016. Pokazanie danych w dłuższej niż jednoroczna, perspektywie czasowej pozwala na zauważenie zachodzących zmian oraz wskazanie ewentualnych tendencji.

Wszystkie przeprowadzane analizy porównawcze miały na celu pokazanie sytuacji Żyrardowa na tle wyznaczonych jednostek. Identyfikacja obszarów problemowych ma pomóc na dalszym etapie prac w sformułowaniu zestawu działań pomocowych.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

2. Analiza porównawcza Żyrardowa na tle innych miast w sferze przestrzenno-funkcjonalnej

2.1. Informacje ogólne

Największym powierzchniowo ze wskazanych miast jest Otwock zajmujący ponad 47 km² (Tabela 1.). Jest on ponad 3,5 razy większy od najmniejszego powierzchniowo miasta Mińska Mazowieckiego.

Tabela 1. Powierzchnia miast w 2016 roku

Jednostka	Powierzchnia miasta (km²)
Ciechanów	33
Mińsk Mazowiecki	13
Otwock	47
Sochaczew	26
Żyrardów	14

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Miasta Mińsk Mazowiecki i Żyrardów, które zajmują najmniejszą powierzchnię charakteryzują się jednocześnie największą gęstością zaludnienia, czyli liczbą osób przypadających na jednostkę powierzchni (1 km²). Wskaźnik ten wynosił w 2016 roku we wskazanych miastach odpowiednio 3064 i 2823 osób. Przedstawione w tabeli 2. wskaźniki świadczą o istniejącej w gminach miejskich Ciechanów, Sochaczew oraz Żyrardów tendencji do obniżania się gęstości zaludnienia w miarę upływu czasu. W latach 2010-2016 zaobserwowano w nich stały spadek liczby osób przypadających na 1 km², świadczący o zmniejszaniu się populacji miasta, która może być związana zarówno z obserwowanymi trendami demograficznymi, jak i ujemnym saldem migracji czy ujemnym przyrostem naturalnym. Jedynie w przypadku miasta Mińsk Mazowiecki sytuacja była odwrotna – nastąpiło zwiększenie się gęstości zaludnienia.

Tabela 2. Gęstość zaludnienia (liczba osób przypadających na 1 km²) w latach 2010-2016

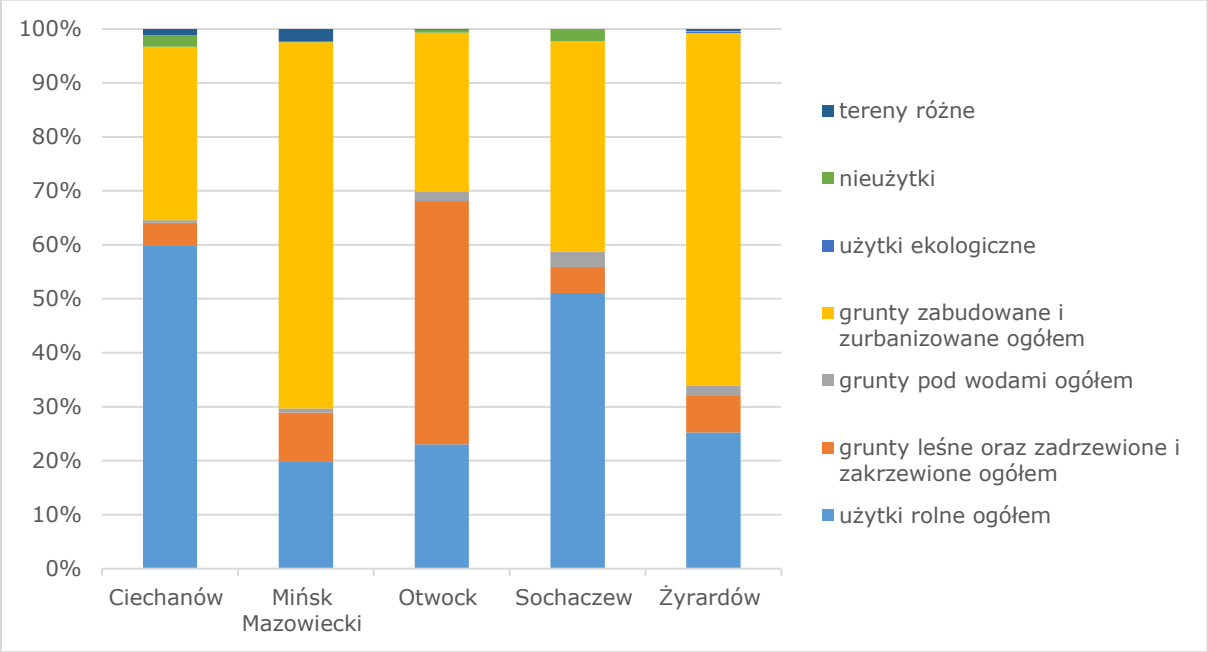
Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ciechanów	1390	1381	1372	1367	1360	1358	1354
Mińsk Mazowiecki	2983	2997	3010	3026	3051	3060	3064
Otwock	946	949	950	952	952	952	949
Sochaczew	1459	1450	1441	1431	1420	1417	1412
Żyrardów	2900	2894	2879	2864	2857	2833	2823

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Każde z analizowanych miast charakteryzowało się w 2014 roku inną strukturą użytkowania gruntów. W Ciechanowie i Sochaczewie największy udział (ponad 50%) w powierzchni całego miasta stanowiły użytki rolne. W Otwocku charakterystyczny jest wyższy niż w pozostałych analizowanych gminach miejskich udział gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w powierzchni ogółem. Związane jest to ze zlokalizowanym częściowo na terenie miasta Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym i pozostałościami Puszczy Osieckiej. Najmniejszy udział gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych odnotowano w Ciechanowie. W Mińsku Mazowieckim oraz w Żyrardowie ponad połowę powierzchni miasta stanowią grunty zurbanizowane i zabudowane. Wszystkie analizowane

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

jednostki charakteryzują się niewielkim udziałem użytków ekologicznych, stanowią one jeden z niewielkich zasobów środowiskowych miast. Szczegółową strukturę użytkowania gruntów pokazuje Rysunek 3.

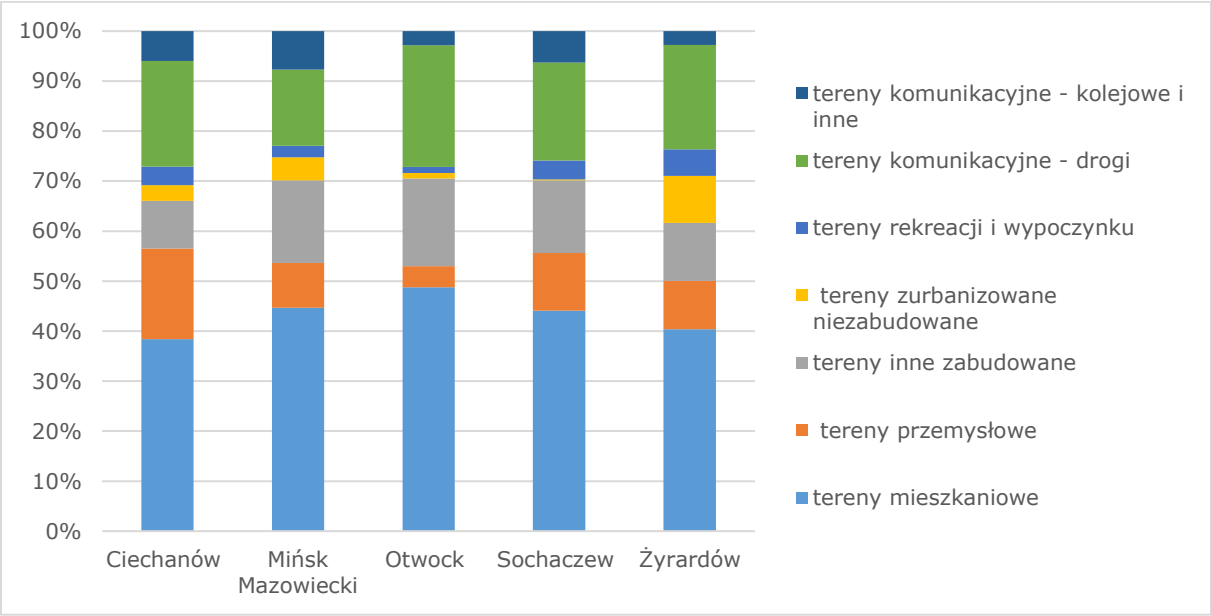


Rysunek 3. Struktura użytkowania gruntów w 2014* roku

** brak danych za 2015 i 2016 rok*
Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

W gminach miejskich szczególnie ważne jest pokazanie, w jaki sposób kształtuje się struktura użytkowania gruntów zabudowanych i zurbanizowanych. We wszystkich analizowanych jednostkach największą powierzchnię w tej kategorii gruntów zajmują tereny mieszkaniowe - od 38% w Ciechanowie do 49% w Otwocku. Ciechanów wyróżnia się stosunkowo wysokim udziałem terenów przemysłowych (18%) w odniesieniu do pozostałych jednostek, gdzie ich powierzchnia nie przekroczyła 12%. W przypadku Żyrardowa zauważalny jest wyższy niż w innych porównywanych miastach udział terenów rekreacji i wypoczynku (stanowią one powyżej 5% gruntów zabudowanych i zurbanizowanych) oraz terenów zurbanizowanych niezabudowanych, czyli gruntów niezabudowanych, przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę, wyłączonych z produkcji rolniczej i leśnej (ok. 9% gruntów zabudowanych i zurbanizowanych). W każdym z analizowanych miast zlokalizowane są także tereny inne zabudowane (od ok. 10% w Ciechanowie do ok. 18% w Otwocku) - zalicza się do nich grunty zajęte m.in. pod budynki i urządzenia związane z administracją, służbą zdrowia, handlem, kultem religijnym, rzemiosłem, usługami, nauką, oświatą, kulturą i sztuką, wypoczynkiem, łącznością itp., czynne cmentarze, grzebowiska zwierząt. Szczegółową strukturę użytkowania gruntów pokazuje Rysunek 4.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020



Rysunek 4. Struktura użytkowania gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w 2014 roku
** brak danych za 2015 i 2016 rok*
Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Jednym ze wskaźników pokazujących strukturę własnościową gruntów na terenie miasta jest odsetek gruntów komunalnych w powierzchni ogółem. Zgodnie z definicją GUS w skład gruntów komunalnych wchodzą „grunty, które są własnością gmin i związków międzygminnych, grunty, których właściciele nie są znani, znajdujące się we władaniu, na zasadach samoistnego posiadania, gminnych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej oraz grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste”[1].

Największym odsetkiem gruntów komunalnych w powierzchni ogółem charakteryzuje się miasto Żyrardów – 33,0%, o ponad 10 punktów procentowych więcej niż w drugim Ciechanowie. Najmniejszą wartość wskaźnika odnotowano w Otwocku – poniżej 10%. We wszystkich analizowanych jednostkach samorządu terytorialnego największą część gruntów komunalnych stanowią te wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości. W tabeli 3. zostało pokazane zestawienie powierzchni gruntów komunalnych według prawnych form użytkowania.

Tabela 3. Powierzchnia gruntów komunalnych wg prawnych form użytkowania GUGiK w 2016 roku

Jednostka	Odsetek gruntów komunalnych w powierzchni ogółem	Powierzchnia gruntów komunalnych ogółem	Wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości	Przekazane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym	Pozostałe grunty	Przekazane w użytkowanie wieczyste
Ciechanów	19,2%	628	471	16	8	133

[1] Słownik pojęć – Pojęcia stosowane w statystyce publicznej, Główny Urząd Statystyczny [http://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/1375,pojecie.html?pdf=1] dostęp z dnia 28.09. 2017 r.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Jednostka	Odsetek gruntów komunalnych w powierzchni ogółem	Powierzchnia gruntów komunalnych ogółem	Wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości	Przekazane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym	Pozostałe grunty	Przekazane w użytkowanie wieczyste
Mińsk Mazowiecki	13,3%	175	115	7	8	45
Otwock	9,9%	467	306	36	61	64
Sochaczew	12,8%	336	229	37	10	60
Żyrardów	33,0%	474	287	24	61	102

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

2.2. Środowisko przyrodnicze

Istotnym problemem jest zdefiniowanie znaczenia, ilości, jakości i rozmieszczenia terenów zieleni w układach urbanistycznych miast. System przyrodniczy miasta powinien służyć nie tylko samym osobom zamieszkującym jednostkę, ale również powinien zachęcać innych do odwiedzenia danego miasta, a więc ma wartość społeczną i kulturową. Jednym z istotnych elementów, mających wpływ na jakość życia na obszarach miejskich są tereny zieleni urządzonej. Miasto Żyrardów charakteryzuje się największym udziałem parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej w powierzchni ogółem (Tabela 4.). W latach 2010-2016 we wskazanej jednostce samorządu terytorialnego stopniowo wzrastała wartość tego wskaźnika (z 5,4% do 5,7%). Tylko w jednym mieście – Ciechanowie odnotowano spadek udziału parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej w ogóle powierzchni w analizowanym przedziale czasowym, w pozostałych jednostkach nastąpił wzrost.

Tabela 4. Udział parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej w powierzchni ogółem[%] w latach 2010-2016

Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ciechanów	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	2,6
Mińsk Mazowiecki	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,8
Otwock	0,9	1,2	1,1	1,0	1,0	1,0	1,2
Sochaczew	1,3	1,4	1,4	1,2	1,2	1,2	1,5
Żyrardów	5,4	5,4	5,4	5,5	5,5	5,5	5,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Ważny zasób w mieście stanowią również cenne przyrodniczo obszary, których ochrona jest jednym z zadań organów administracji publicznej. W myśl art. 6 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody wymienia się 10 form ochrony przyrody (parki narodowe, rezerwaty przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe oraz ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów).

W jednej spośród wybranych do analizy porównawczej jednostek tj. w Sochaczewie nie występują żadne powierzchniowe formy ochrony przyrody. Największa powierzchnia chronionych w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. obszarów przyrodniczych występuje w Otwocku –2 074,2 ha, co stanowi blisko 44% powierzchni miasta (Tabela 5.).Zaledwie

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

1,9% powierzchni miasta objętych jest powierzchniowymi formami ochrony przyrody w Ciechanowie.

Tabela 5. Udział powierzchniowych form ochrony przyrody w powierzchni miasta ogółem* w 2016 roku

Nazwa	Powierzchnia (ha)	Udział powierzchniowych form ochrony przyrody w powierzchni miasta ogółem (%)
Ciechanów	61,63	1,9%
Otwock	2074,16	43,8%
Żyrardów	68,00	4,7%
Mińsk Mazowiecki	144,00	10,9%

** w celu wyeliminowania podwójnego liczenia tej samej powierzchni nie uwzględnia się w powierzchni ogółem rezerwatów przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych położonych w granicach parków krajobrazowych. Dane nie uwzględniają obszarów Natura 2000.*

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS oraz obliczeń na podstawie danych pozyskanych z WFS Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

Poniżej znajduje się krótka charakterystyka powierzchniowych obszarów chronionych znajdujących się w każdym ze wskazanych miast.

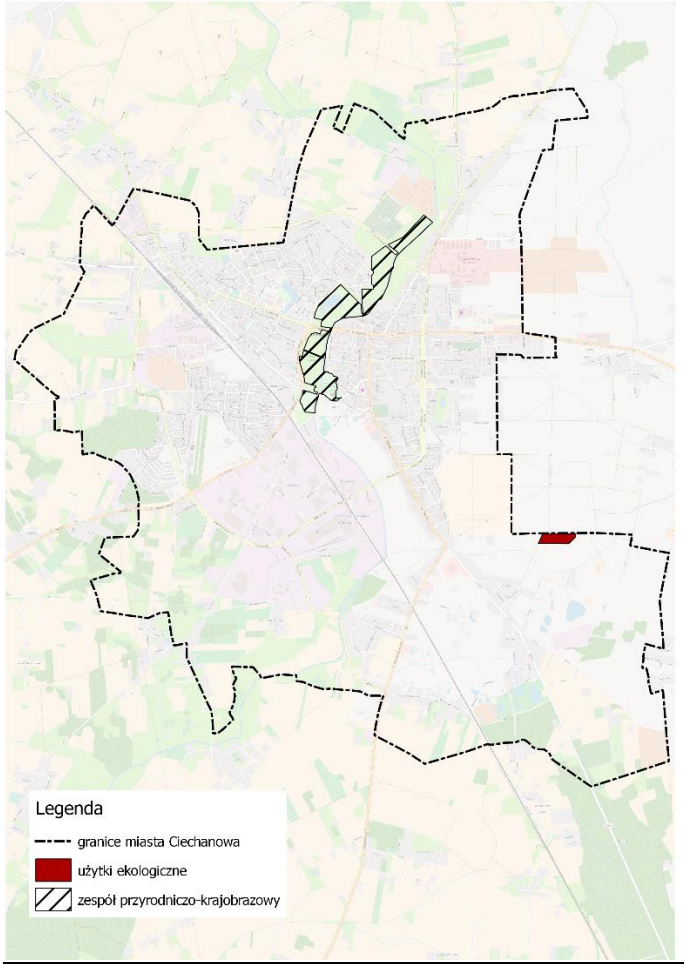
Ciechanów

Wśród powierzchniowych form ochrony przyrody zlokalizowanych na terenie miasta Ciechanowa znajdują się:

- zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Rzeki Łydyni",
- użytek ekologiczny „ Bagry".

Ich położenie na terenie miasta pokazuje Rysunek 5.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020



Rysunek 5. Położenie powierzchniowych form ochrony przyrody na terenie miasta Ciechanowa

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z WFS Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy *Dolina rzeki Łydyn*i został utworzony w 2002 roku. Teren zespołu położony jest wzdłuż przepływającej przez Ciechanów rzeki Łydyni. W granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego znajdują się obiekty zabytkowe, historyczne i sakralne (Zamek Książąt Mazowieckich, Kościół Farny, Farska Góra). Teren doliny rzeki Ładyni stanowi ważny element przyrodniczego dziedzictwa miasta.

Użytek ekologiczny Bagry został ustanowiony Uchwałą Nr 72/IX/07 Rady Miasta Ciechanów z dnia 28 czerwca 2007 r. W jego skład wchodzi niewielkie jeziorko powstałe po wydobyciu gliny na potrzeby byłej cegielni[2].

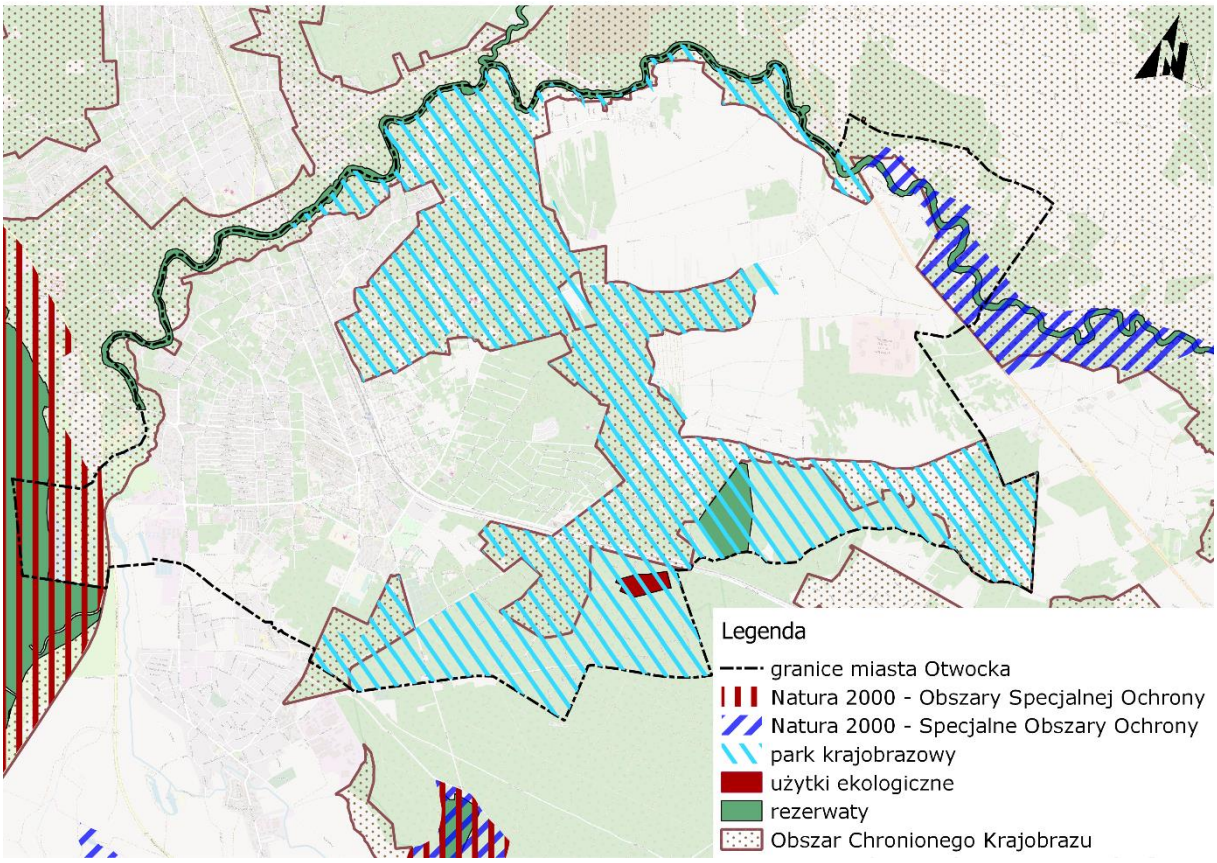
Otwock

Na terenie miasta znajdują się rezerwaty przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu oraz obszary sieci NATURA 2000.

Szczegółowe położenie powierzchniowych form ochrony przyrody pokazuje Rysunek 6.

[2] Program ochrony środowiska gminy miejskiej Ciechanów na lata 2013 – 2016 z uwzględnieniem perspektywy do 2020 roku; Ciechanów 2013.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020



Rysunek 6. Położenie powierzchniowych form ochrony przyrody na terenie miasta Otwock

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z WFS Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

System chronionych terenów w Otwocku składa się z:

- 3 rezerwatów przyrody:

  Rezerwat Świder - powstał on w 1978 roku. Przedmiotem ochrony jest rzeka Świder przepływająca przez miasto. Stwierdzono tu występowanie m.in. zimorodków, jaskółek brzegówek czy wydr.

  Rezerwat Pogorzelski Mszar – został utworzony w 1987 roku. Jest to rezerwat florystyczny – torfowiskowy. Rosną tu m.in. rosiczka okrągłolistna, żurawina błotna.

  Rezerwat Wyspy Świderskie - został utworzony w 1998 roku. Obejmuje obszar wysp oraz wód rzeki Wisły. Na terenie tym zidentyfikowano obecność 163 gatunków roślin i 175 gatunków kręgowców[3].

- 1 parku krajobrazowego

  Mazowiecki Park Krajobrazowy, powstały w 1987 roku, obejmuje południową i centralną części Otwocka. Ponad 70% powierzchni całego parku zajmują lasy. Dominującym gatunkiem jest sosna zwyczajna. Na całym obszarze stwierdzono występowanie licznych przedstawicieli flory i fauny.

- 1 obszaru chronionego krajobrazu

[3] Program Ochrony Środowiska dla miasta Otwocka na lata 2012 – 2015 z uwzględnieniem lat 2016 – 2019, Otwock 2013.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu został ustanowiony w 1997 roku. Obejmuje on tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem. Obszar ten pełni funkcję korytarzy ekologicznych[4].

Dodatkowo część miasta Otwock została włączona w system obszarów Natura 2000:

- Dolina Środkowej Wisły;
- Dolina Środkowego Świdra.

Żyrardów

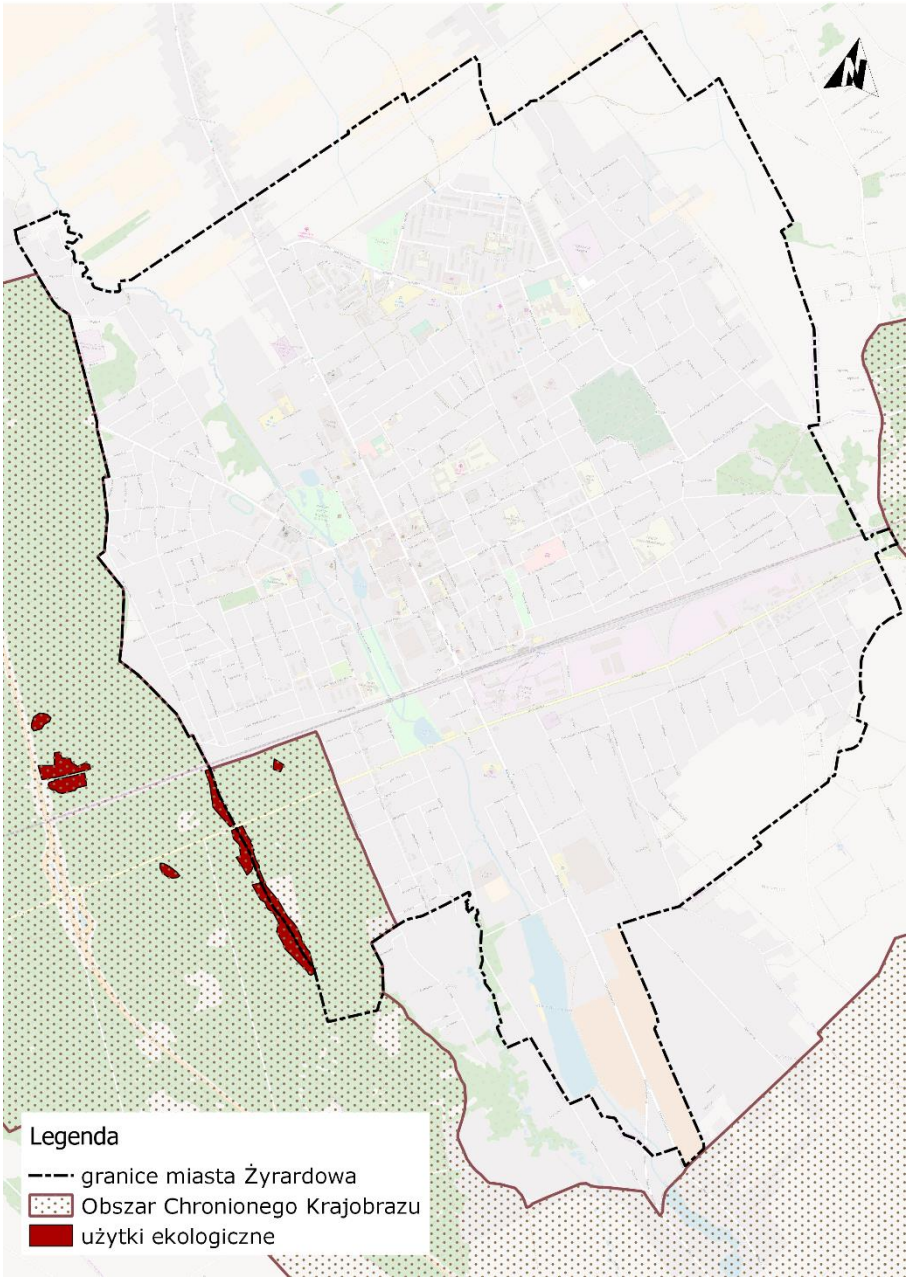
Na terenie Żyrardowa występują dwie powierzchniowe formy ochrony przyrody: użytki ekologiczne oraz obszar chronionego krajobrazu. Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody użytkami ekologicznymi są „zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej – naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania." Użytki ekologiczne na terenie miasta ustanowiono ze względu na ich wartość przyrodniczą objawiającą się występowaniem dużej ilości roślin chronionych.

Znajdujący się w Żyrardowie Obszar Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowicki z doliną Środkowej Rawki został wyznaczony w 1986 roku. Obejmuje on m.in. kompleksy leśnych puszcz Miedniewskiej, Wiskickiej, Mariańskiej i Jaktorowskiej oraz tereny rolno-leśne doliny Tucznej.

Szczegółowe rozmieszczenie powierzchniowych form przyrody na terenie miasta pokazuje Rysunek 7.

[4] Rozporządzenie wojewody mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020



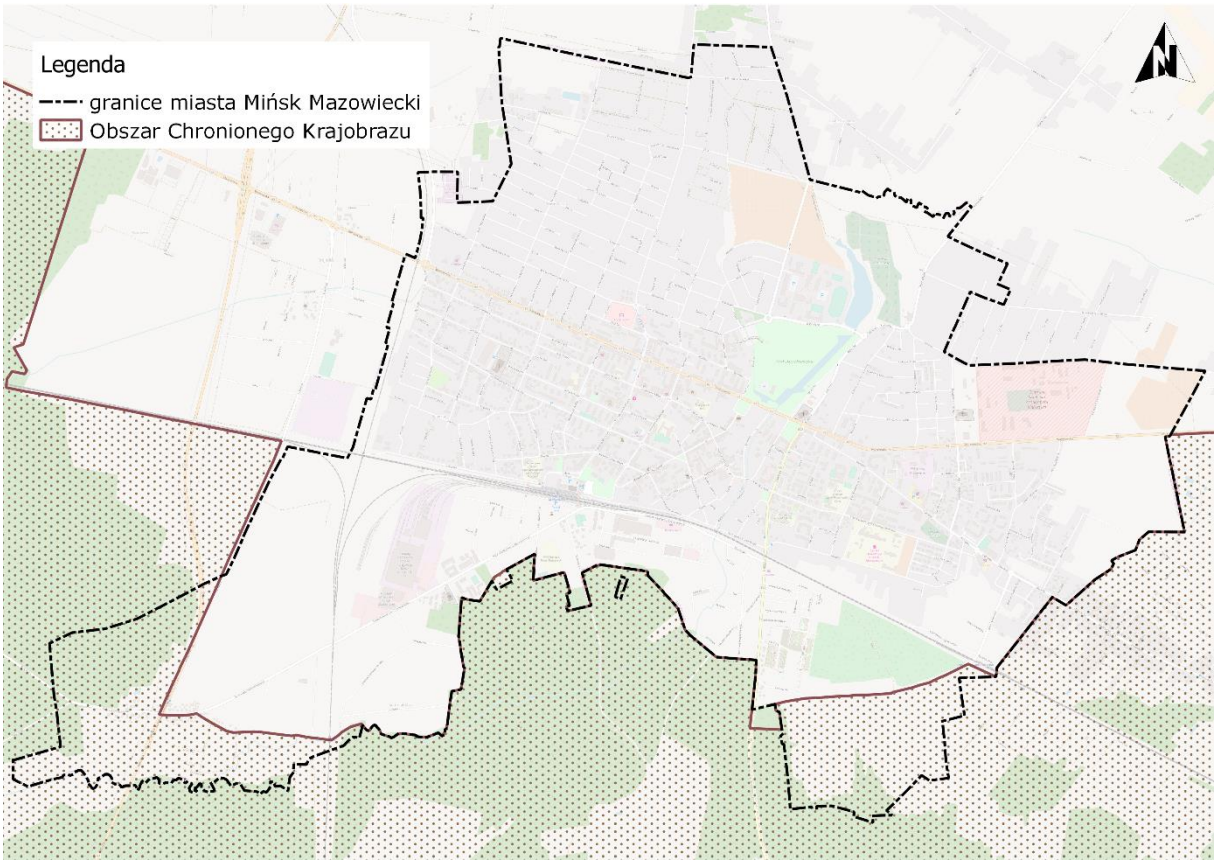
Rysunek 7. Położenie powierzchniowych form ochrony przyrody na terenie Żyrardowa

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z WFS Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

Mińsk Mazowiecki

W Mińsku Mazowieckim znajduje się Miński Obszar Chronionego Krajobrazu (Rysunek 8.), który obejmuje ogółem 29 451 ha powierzchni, z czego 144 ha przypadają na teren gminy miejskiej. Krajobraz ma charakter rolniczy i leśny.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020



Rysunek 8. Położenie powierzchniowych form ochrony przyrody na terenie miasta Mińsk Mazowiecki

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z WFS Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

Oprócz powierzchniowych form ochrony przyrody jedną z pozostałych form wymienianych w ustawie o ochronie przyrody są pomniki przyrody. W każdej z porównywanych jednostek samorządu terytorialnego zlokalizowane są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej. W czterech spośród pięciu miast liczba pomników przyrody uległa zmianie w 2016 roku w stosunku do roku 2010 – nieznacznych spadek nastąpił w trzech miastach – Ciechanowie, Mińsku Mazowieckim oraz Żyrardowie. Szczegółowe zestawienie dotyczące liczby pomników przyrody zawiera Tabela 6.

Tabela 6. Liczba pomników przyrody w latach w 2010-2016

Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ciechanów	6	6	6	6	5	5	5
Mińsk Mazowiecki	11	11	11	11	10	10	10
Otwock	13	21	21	19	19	19	19
Sochaczew	5	5	5	5	5	5	5
Żyrardów	19	19	19	19	18	18	18

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

2.3. Planowanie przestrzenne

Realizowanie polityki przestrzennej odbywa się w Polsce na poziomie gminy, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[5]. Uchwalanie studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dalej mpzp) należy do zadań własnych gminy. Aktem prawa miejscowego określającym przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Określa się w nim m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W przypadku analizowanych jednostek jedynie powierzchnia miasta Mińska Mazowieckiego objęta jest w całości ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Tabela 7). W przypadku gmin miejskich Ciechanów, Sochaczew oraz Żyrardów w 2015 roku w odniesieniu do 2010 roku, nastąpił wzrost udziału powierzchni objętej tymi aktami prawa miejscowego w stosunku do powierzchni miasta ogółem (największy przyrost w Ciechanowie o 12,6 punktu procentowego, najmniejszy w Sochaczewie o 1,7 punktu procentowego). Wskaźnik ten nie uległ zmianom w analizowanym okresie czasowym w mieście Otwocku. Należy przy tym wskazać, że systematyczne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i tym samych zwiększenie powierzchni objętej ustaleniami w powierzchni ogółem może być zależne m.in. od możliwości finansowych miast czy zamierzeń inwestycyjnych sprzyjających osiągnięciu zakładanej wizji rozwoju. Stopień objęcia mpzp powierzchni miasta może również wiązać się z obowiązkiem sporządzenia tego typu dokumentów wynikających z innych ustaw np. w przypadku gdy na terenie gminy przewiduje się utworzenie lub prowadzi się obszar chronionego krajobrazu. W przypadku Mińska Mazowieckiego oraz Żyrardowa wyższy niż w pozostałych jednostkach udział powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego może być związany z większym w porównaniu do pozostałych miast odsetkiem terenów zabudowanych i zurbanizowanych w stosunku do powierzchni całego miasta (odpowiednio 68% i 65%).

W przypadku Żyrardowa tereny, na które sporządzono mpzp w około 70% są zainwestowane i zagospodarowane[6]. Objęte ustaleniami są głównie w zachodniej części miasta, duże osiedla zabudowy jednorodzinnej a także osiedla zabudowy wielorodzinnej.

Tabela 7. Udział powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni miasta ogółem w latach 2010-2015

Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ciechanów	16,1	17,2	24,4	26,5	28,7	28,7
Mińsk Mazowiecki	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Otwock	34,0	34,0	34,0	34,0	34,0	34,0
Sochaczew	25,8	25,8	25,8	27,5	27,5	27,5
Żyrardów	36,0	37,1	40,0	40,6	40,6	42,4

** brak danych za 2016 rok*
Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

[5] Dz. U. z 2017 r. poz. 1073,1566.
[6] Dane zawarte w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Żyrardowa.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 4 ust 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozróżniane są dwa rodzaje decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

- decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego, w której ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego;
- decyzję o warunkach zabudowy - określającą sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji.

Za inwestycję celu publicznego rozumie się przez działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, a także krajowym, oraz metropolitalnym bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów wymienionych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami m.in. wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne i ich budowa, budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej. Również w odrębnych ustawach mogą być określane cele publiczne np. w przypadku targowiska gminnego, zgodnie z art. 7 ust 1 pkt 11 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, przedmiotowe zamierzenie budowlane należy do inwestycji celu publicznego.

Największą liczbę wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego odnotowano w gminie miejskiej Sochaczew (Tabela 8.). W latach 2010-2016 zostało ich tam wydanych 151. Nieznacznie mniej w analizowanym przedziale czasowym decyzji dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego było w miastach Otwock oraz Ciechanów – odpowiednio 149 i 148. W Żyrardowie wydano 131 takich decyzji. Liczbę wydanych decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego można wiązać m.in. z realizowanymi w danym okresie inwestycjami przez miasto, powiat czy województwo.

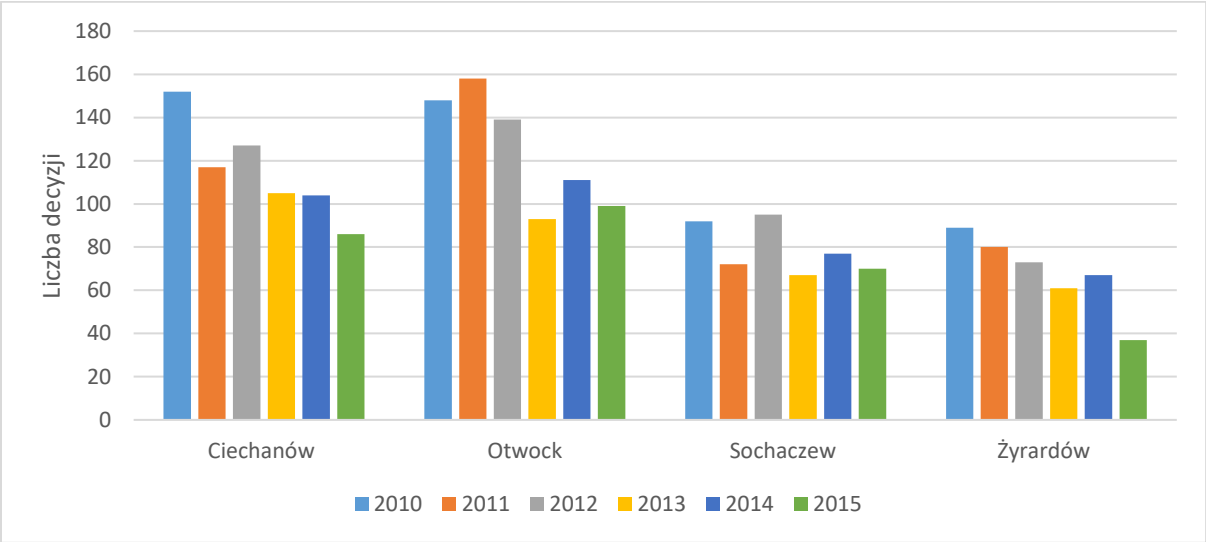
Tabela 8. Liczba wydanych decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego terenu na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2010 - 2015

Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015	ogółem
Ciechanów	23	19	31	24	23	28	148
Mińsk Mazowiecki**	0	0	0	0	0	0	0
Otwock	23	22	32	19	25	28	149
Sochaczew	44	32	29	14	15	17	151
Żyrardów	34	16	21	16	16	28	131

** brak danych za 2016 rok*
*** dane uzyskane na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki*
Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Decyzje o warunkach zabudowy wydaje się w przypadku gdy dany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W przypadku miasta Mińsk Mazowiecki, który w 100% pokryty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie została wydana więc żadna decyzja. W latach 2010-2015 w każdym z porównywanych miast zmniejszała się liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy (Rysunek 9.). W Żyrardowie liczba wydawanych decyzji była najmniejsza spośród pozostałych miast. W przypadku Żyrardowa należy również zauważyć stopniowy spadek liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy (poza rokiem 2014), na taki stan rzecz może mieć wpływ zwiększająca się powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020



Rysunek 9. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy ogółem na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2010-2015

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

We wszystkich porównywanych jednostkach samorządu terytorialnego w 2015 roku największą liczbę decyzji o warunkach zabudowy stanowiły decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ich udział w decyzjach ogółem w zależności od miasta wyniósł od 84% w Otwocku do 40% w Ciechanowie (Tabela 9.).

W Ciechanowie i Żyrardowie wydano również decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – odpowiednio 13% i 11% wszystkich decyzji. Największy udział wydanych decyzji dotyczących zabudowy usługowej spośród wszystkich miast odnotowano w Ciechanowie- 26% wszystkich decyzji. W Mińsku Mazowieckim nie zostały w 2015 roku wydane żadne decyzje – cały obszar miasta pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 9. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w 2015 roku

Jednostka	ogółem	decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	decyzje dotyczące zabudowy usługowej	decyzje dotyczące innej zabudowy
Ciechanów	86	11	34	22	19
Mińsk Mazowiecki**	Brak wydanych decyzji – 100% miasta pokryte mpzp				
Otwock	99	0	83	4	12
Sochaczew	70	0	55	9	6
Żyrardów	37	4	19	6	8

*** dane uzyskane na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki*
Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

2.4. Komunikacja i transport

Jednym z ważnych elementów, na który należy zwrócić uwagę analizując istniejący stan miasta w sferze przestrzenno-funkcjonalnej jest sieć komunikacyjna. Wyróżnia się następujące kategorie dróg: drogi krajowe oraz drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne, których właścicielami są odpowiednio Skarb Państwa oraz odpowiednie organy jednostek samorządu terytorialnego. Najdłuższą sieć drogową spośród analizowanych jednostek posiada miasto Otwock – szczególnie rozbudowana jest tam struktura dróg gminnych – ich długość to ok. 197 km. Żyrardów charakteryzuje się niewielką, w odniesieniu do innych miast długością dróg – 107,3 km, co może być spowodowane jedną z najmniejszych powierzchni jednostki. Szczegółowe zestawienie znajduje się w kolejnej tabeli (Tabela 10.)

Analizując gęstość sieci drogowej, tj. długość dróg w przeliczeniu na jednostkę powierzchni (w tym przypadku 1 km²) należy zauważyć, że najwyższa wartość tego wskaźnika była w Żyrardowie – 7,66 km. Zdecydowanie najmniejsza długość dróg w przeliczeniu na 1 km² była Ciechanowie – poniżej 5 km. Gęstość sieci drogowej wiąże się ze stopnień zurbanizowania poszczególnych miast m.in. powierzchnią gruntów zabudowanych i zurbanizowanych. W Żyrardowie powierzchnia ta stanowi 65% powierzchni ogółem w mieście, co przekłada się na większą długość dróg w przeliczeniu na 1 km². Natomiast w Ciechanowie, gdzie użytki rolne stanowią ponad 50% powierzchni miasta gęstość sieci dróg jest najmniejsza.

Tabela 10. Długość dróg w km (w zależności od miasta dane wg stanu na rok 2014, 2015 lub 2016) oraz w przeliczeniu na 1 km² powierzchni

Jednostka	Drogi krajowe	Drogi wojewódzkie	Drogi powiatowe	Drogi gminne	Długość dróg ogółem (km)	Długość dróg (km) w przeliczeniu na 1 km² powierzchni
Ciechanów	10,3 km	7 km	8 km	129 km	154,3	4,68 km
Mińsk Mazowiecki	brak danych			95,3 km	brak pełnych danych	*
Otwock	2,5 km	1 km	44 km	197 km	244,5	5,20 km
Sochaczew	2 km	15 km	16,8 km	114 km	147,8	5,68 km
Żyrardów	0 km	3,5 km	6,4km	97,4 km	107,3	7,66 km

** z uwagi na brak danych nie ma możliwości obliczenia wskaźnika*
Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentów strategicznych i planistycznych wskazanych miast

W wielu europejskich miastach istotną część transportu zajmują podróże realizowane za pomocą rowerów. Wśród korzyści, które przemawiają za wyborem tego środka komunikacji wymienia się korzyści środowiskowe wynikające ze zmniejszenia ilości emitowanych do środowiska zanieczyszczeń, korzyści ekonomiczne pozwalające na obniżenie wysokości kosztów czy aspekty prozdrowotne dla użytkowników. Chęć korzystania z rowerów uzależniona jest m.in. od istniejącej infrastruktury rowerowej. Ważne by stanowiła ona spójny system, który będzie również bezpieczny dla użytkownika. W każdej z jednostek samorządu terytorialnego w 2016 roku odnotowano rozwój sieci

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

ścieżek rowerowych (Tabela 11.). Biorąc pod uwagę wartości bezwzględne największy wzrost we wskazanym okresie czasowym nastąpił w Ciechanowie (o 21,2 km) oraz Otwocku (o 18,4 km). Stosunkowo najmniejszy przyrost ścieżek rowerowych nastąpił w Mińsku Mazowieckim i Sochaczewie – poniżej 2,5 km długości tras. W Żyrardowie w latach 2011- 2016 długość ścieżek rowerowych zwiększyła się o 12,1 km.

Poza ogólną długością sieci rowerowej ważna jest ich długość przypadająca na 1km² powierzchni jednostki. Najwyższą wartość tego wskaźnika odnotowano w jednym z najmniejszych powierzchniowo miast – Żyrardowie (Tabela 11.). Najniższa długość ścieżek rowerowych przypadających na 1 km² zidentyfikowana została w Sochaczewie oraz Mińsku Mazowieckim- odpowiednio 0,16 oraz 0,29km.

Tabela 11. Długość ścieżek rowerowych w latach 2011-2016 w km wraz z przeliczeniem na 1 km² powierzchni w 2016 roku

Jednostka	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Długość ścieżek rowerowych przypadających na 1 km² powierzchni w 2016 roku
Ciechanów	6,7	6,7	6,7	10,1	26,4	27,9	0,85
Mińsk Mazowiecki	2,4	2,4	2,4	2,6	3,8	3,8	0,29
Otwock	2,3	11,4	12,4	13,6	16,2	20,7	0,44
Sochaczew	2,0	2,0	2,0	2,0	3,7	4,2	0,16
Żyrardów	5,0	5,4	10,4	12,6	16,2	17,1	1,22

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

2.5. Handel

Istotne znaczenie dla funkcjonowania ludności w mieście ma dostępność do obiektów handlowych. W statystyce publicznej wyróżnia się kilka form organizacyjnych sklepów różniących się przede wszystkim powierzchnią sprzedażową sklepu (tj. częścią lokalu, w której wystawiony jest towar i następuje jego sprzedaż), a także asortymentem. Na terenie miasta Żyrardowa jest najwięcej spośród wszystkich analizowanych jednostek miejskich supermarketów, czyli sklepów o powierzchni sprzedażowej od 400 m² do 2499 m² prowadzących sprzedaż głównie w systemie samoobsługowym, oferujących szeroki asortyment artykułów żywnościowych oraz artykuły nieżywnościowe częstego zakupu (Tabela 12.). Ciechanów jest natomiast jedynym spośród porównywanych miast, w którym zlokalizowane są: dom towarowy oraz dom handlowy.

Tabela 12. Sklepy według form organizacyjnych w 2015 roku

Jednostka	hipermarkety	supermarkety	domy towarowe	domy handlowe
Ciechanów	0	10	1	1
Mińsk Mazowiecki	3	9	0	0
Otwock	0	5	0	0
Sochaczew	2	4	0	0
Żyrardów	1	13	0	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Ważnym aspektem, zyskującym na popularności w ostatnich latach, jest również możliwość zakupu towarów na targowiskach. Prowadzona tam sprzedaż towarów, głównie

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

żywnościowych pozwala często na zaopatrywanie się u lokalnych dostawców. Największa liczba targowisk stałych (3) zlokalizowana jest w miastach Ciechanów oraz Sochaczew (Tabela 13.). W każdym z wyżej wymienionych miast liczba ludności przypadających na 1 targowisko stałe wynosi poniżej 15 tys. osób. W przypadku Żyrardowa oraz Mińska Mazowieckiego zlokalizowane jest tam 1 targowisko, co sprawia, że liczba ludności przypadających na targowisko jest równa całej populacji miasta. Warto jednak zauważyć, że powierzchnia sprzedażowa targowisk jest w Żyrardowie drugą co do wielkości po Ciechanowie – handel prowadzony jest tu na terenie ok. 11 tys. m².

Tabela 13. Dane dotyczące targowisk stałych w 2015 roku

Jednostka	Liczba targowisk stałych	powierzchnia sprzedażowa targowisk w m²	Liczba ludności przypadających na 1 targowisko stałe
Ciechanów	3	18 600	14 835
Mińsk Mazowiecki	1	5 077	40 334
Otwock	2	4 221	22 511
Sochaczew	3	8 144	12 367
Żyrardów	1	10 993	40 652

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

2.6. Dostępność do infrastruktury społecznej

Dobry dostęp do infrastruktury społecznej może wpływać na atrakcyjność danego miasta i chęci do osiedlania się w nim. Dzięki wysoko rozwiniętej infrastrukturze zdrowotnej i edukacyjnej, a także łatwej dostępności do placówek kultury można mówić o dobrych warunkach życia mieszkańców.

Obiekty stanowiące ośrodki edukacji czy opieki, z których użytkownicy korzystają regularnie (np. w każdym dniu roboczym) stanowią ważny element struktury funkcjonalnej miasta i ich dostępność zwiększa atrakcyjność poszczególnych obszarów.

Instytucjonalnymi formami opieki nad dziećmi do lat 3 są m.in. żłobki i kluby dziecięce. Mogą być one zarówno zarządzane przez samorząd terytorialny jak i być prowadzone przez podmioty prywatne. Największą liczbę wskazanych miejsc opieki odnotowano w 2016 roku w Mińsku Mazowieckim -7 (Tabela 14.). Warto zauważyć, że w 2012 roku nie było tam ani jednego żłobka czy klubu dziecięcego. W 2016 roku w odniesieniu do 2012 roku liczba wskazanych form opieki nad dziećmi do 3 roku życia spadła w Sochaczewie, a w Mińsku Mazowieckim, Otwocku i Ciechanowie utrzymała się na stałym poziomie. W Żyrardowie od 2015 roku zlokalizowany jest jeden podmiot świadczący opiekę nad dziećmi do lat 3 (wcześniej w 2013 roku przez okres jednego roku istniała taka placówka).

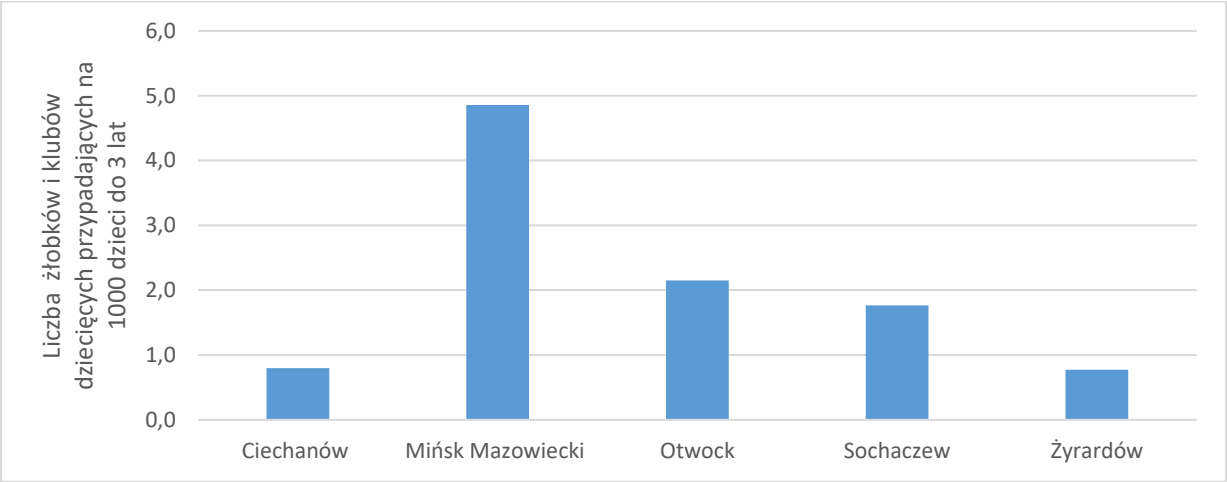
Tabela 14. Liczba żłobków i klubów dziecięcych w latach 2012-2016

Jednostka	2012	2013	2014	2015	2016
Ciechanów	1	1	1	1	1
Mińsk Mazowiecki	0	2	3	5	7
Otwock	3	2	4	4	3
Sochaczew	3	2	2	2	2
Żyrardów	0	1	0	1	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Oprócz liczby bezwzględnej placówek świadczących opiekę nad dziećmi do 3 roku życia warto zwrócić uwagę jak kształtują się dane pokazujące ile żłobków i klubów dziecięcych przypada na 1000 dzieci we wskazanej grupie wiekowej (Rysunek 10). Największą wartość tego wskaźnika (4,9) odnotowano w Mińsku Mazowieckim. Żyrardów i Ciechanów to miasta, w których na 1000 dzieci w wieku do 3 lat przypada mniej niż 1 punkt opieki. Niska dostępność tego typu podmiotów świadczących opiekę może w negatywny sposób wpływać na powrót kobiet na rynek pracy i być utrudnieniem przy kształtowaniu ich aktywności zawodowej.



Rysunek 10. Liczba żłobków i klubów dziecięcych przypadających na 1000 dzieci w wieku do 3 lat w 2016 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Edukacja przedszkolna należy do istotnych czynników rozwoju społecznego. Aktywne podejmowanie działań skierowanych na rozwój intelektualny i społeczny dzieci wpływa na ich dalsze funkcjonowanie w szkole i grupach rówieśniczych. Zapewnienie dobrego dostępu dzieci do edukacji przedszkolnej pozwala na wyrównywanie szans edukacyjnych.

We wszystkich analizowanych jednostkach w latach 2010-2016 wzrosła liczba oddziałów przedszkolnych (Tabela 15). Ma to związek z dokonującymi się przemianami społecznymi i prawnymi, które wskazują na konieczność zapewnienia miejsca realizacji wychowania przedszkolnego w poszczególnych grupach wiekowych. Największą liczbą oddziałów przedszkolnych w poszczególnych latach charakteryzował się Mińsk Mazowiecki, a najmniejszą Żyrardów. Warto jednak zwrócić uwagę, na największy przyrost jednoroczny liczby oddziałów, który dokonał się pomiędzy 2015 a 2016 rokiem w Żyrardowie.

Tabela 15. Liczba oddziałów przedszkolnych w przedszkolach, łącznie ze specjalnymi w latach 2010-2016

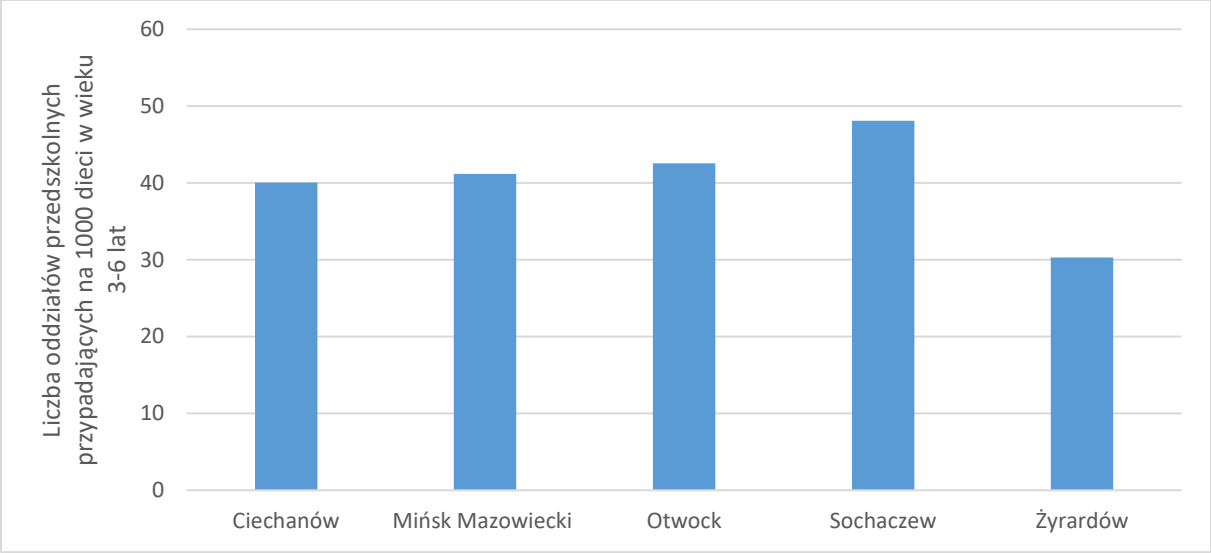
Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ciechanów	43	46	53	55	54	60	72
Mińsk Mazowiecki	68	79	78	81	88	85	86
Otwock	55	59	58	68	72	73	79
Sochaczew	42	47	55	66	69	69	75
Żyrardów	36	36	34	34	37	39	54

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Żyrardów charakteryzował się w 2016 roku najmniejszą spośród analizowanych jednostek samorządu terytorialnego liczbą oddziałów przypadających na 1000 dzieci

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

w wieku 3-6 lat – ok. 30 oddziałów przedszkolnych. Największą wartość tego wskaźnika odnotowano w Sochaczewie – ok. 47. Szczegółowe dane zostały przedstawione na kolejnym rysunku (Rysunek 11).



Rysunek 11. Liczba oddziałów przypadających na 1000 dzieci w wieku 3-6 lat w mieście w 2016 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Kolejnym elementem stanowiącym bazę placówek oświatowych są szkoły podstawowe. Największą liczbą szkół podstawowych charakteryzuje się Otwock -11 (tylko w 2012 roku odnotowano nieznaczny jednoroczny spadek o 1 liczby wskazanego typu placówek oświatowych) (Tabela 16.). Warto zauważyć, że miasto to cechuje największa powierzchnia spośród wszystkich analizowanych jednostek, co może zachęcać władze do tworzenia większej liczby obiektów, tak by dostępność czasowa do nich z różnych stron miasta była jak najbardziej dogodna dla mieszkańców. W Sochaczewie między 2010 a 2016 rokiem powstały dwie dodatkowe szkoły podstawowe – jest to największy wzrost spośród wszystkich jednostek. W Żyrardowie w 2015 roku nastąpiła likwidacja jednej ze szkół podstawowych, w 2016 roku było ich 8.

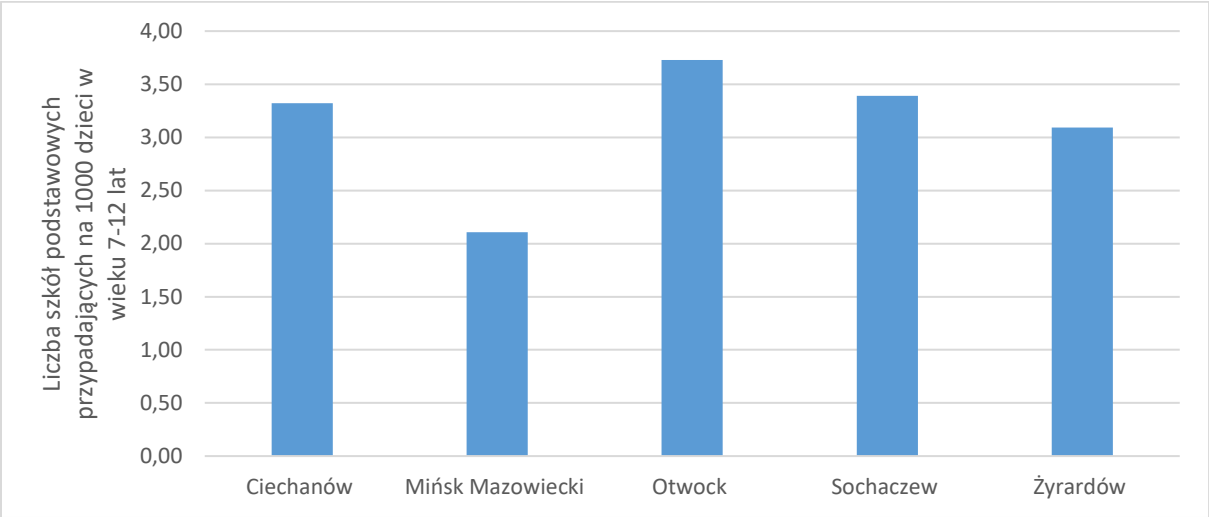
Tabela 16. Liczba szkół podstawowych w latach 2010-2016

Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ciechanów	7	7	7	7	7	8	8
Mińsk Mazowiecki	6	6	7	6	6	6	6
Otwock	11	10	10	11	11	11	11
Sochaczew	5	5	6	7	7	7	7
Żyrardów	9	9	9	9	9	8	8

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Ważnym wskaźnikiem pokazującym dostępność do edukacyjnych usług publicznych jest liczba szkół podstawowych przypadających na 1000 dzieci w wieku 7-12 lat. Negatywnie na tle innych porównywanych miast wyróżnia się Mińsk Mazowiecki, niewiele ponad 2 tego typu placówki oświatowe przypadają na 1000 dzieci, które osiągnęły wiek świadczący o dojrzałości szkolnej (Rysunek 12.). Najwyższe wartości tego wskaźnika osiągnięto w Otwocku (3,7). Żyrardów nie wyróżnia się pozytywnie bądź negatywnie na tle innych jednostek samorządu terytorialnego.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020



Rysunek 12. Liczba szkół podstawowych przypadających w 2016 roku na 1000 dzieci w wieku 7-12

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Następnym etapem edukacji po szkole podstawowej były w latach 2010-2016 szkoły gimnazjalne. Młodzież miała obowiązek kształcenia we wskazanym typie placówek. W latach 2010-2016 w dwóch porównywanych jednostkach samorządu terytorialnego - Ciechanowie i Sochaczewie nie zaobserwowano zmian w liczbie gimnazjów, było ich odpowiednio 8 i 5. Podobnie jak w przypadku szkół podstawowych, również szkół gimnazjalnych było najwięcej w Otwocku, dwa razy więcej niż w Mińsku Mazowieckim i Sochaczewie. Liczba szkół gimnazjalnych w Żyrardowie była taka sama jak szkół podstawowych, czyli 8 placówek. Szczegółowe dane pokazuje Tabela 17.

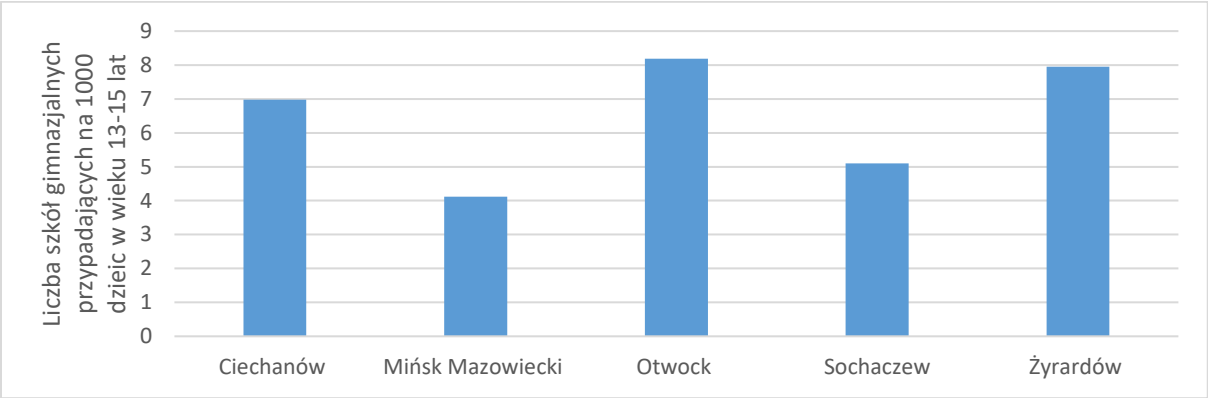
Tabela 17. Liczba szkół gimnazjalnych w latach 2010-2016

Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ciechanów	8	8	8	8	8	8	8
Mińsk Mazowiecki	6	6	6	5	5	5	5
Otwock	10	9	9	9	9	9	10
Sochaczew	5	5	5	5	5	5	5
Żyrardów	8	8	8	7	8	8	8

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Analizując dane pokazujące liczbę szkół gimnazjalnych przypadających na 1000 osób w wieku 13-15 lat (Rysunek 13.) należy zauważyć, że wartość tego wskaźnika jest najwyższa w Otwocku (8,1) oraz Żyrardowie (7,9). Najmniej rozbudowaną sieć szkół gimnazjalnych w odniesieniu do osób, które były zobligowane do bycia uczniem danego typu placówek odnotowano w Mińsku Mazowieckim.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020



Rysunek 13. Liczba szkół gimnazjalnych przypadających w 2016 roku na 1000 dzieci w wieku 13-15

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Zagadnieniem ważnym z punktu widzenia jakości życia mieszkańców jest również prawidłowo ukształtowany system opieki zdrowotnej. Podstawową opiekę zdrowotną mogą świadczyć zarówno podmioty publiczne jak i prywatne. Prowadzą one działalność polegającą na udzielaniu świadczeń zdrowotnych. Ważnym elementem systemu opieki zdrowotnej są podmioty świadczące podstawową opiekę zdrowotną na podstawie umowy podpisanej z Narodowym Funduszem Zdrowia zapewniające bezpłatny dostęp do opieki zdrowotnej dla mieszkańców.

Jedną z danych, która może pokazać dostępność do przychodni jest liczba świadczeniodawców oferujących podstawową opiekę zdrowotną na podstawie umowy podpisanej z NFZ (Tabela 18). Ich największą liczbę odnotowano w 2016 roku w Sochaczewie (10) oraz w Ciechanowie i Żyrardowie (po 9). W Mińsku Mazowieckim liczba wskazanych świadczeniodawców w analizowanym okresie była najniższa spośród wszystkich porównywanych jednostek.

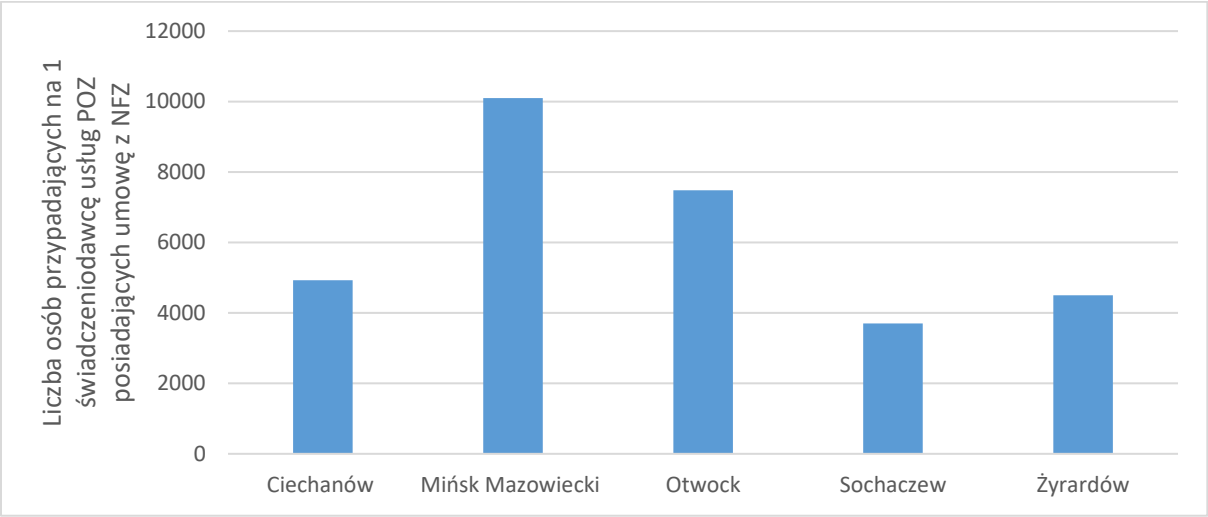
Tabela 18. Świadczeniodawców posiadających umowę z NFZ-em na świadczenie usług Podstawowej Opieki Zdrowotnej u w latach 2010-2016

Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ciechanów	12	8	8	9	9	9	9
Mińsk Mazowiecki	5	4	4	3	4	4	4
Otwock	6	6	7	6	6	7	6
Sochaczew	10	10	10	10	10	10	10
Żyrardów	10	10	11	11	9	9	9

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Jednym ze wskaźników pokazujących dostępność do usług świadczeń zdrowotnych jest liczba osób przypadających na 1 świadczeniodawcę posiadającego umowę z Narodowym Funduszem Zdrowia na świadczenie usług Podstawowej Opieki Zdrowotnej (Rysunek 14.). Najniższą wartość wskaźnika odnotowano w 2016 roku w Sochaczewie (poniżej 3700 osób), najwyższą w Mińsku Mazowieckim – na 1 świadczeniodawcę posiadającego umowę z NFZ-em na świadczenie usług POZ przypada tam powyżej 10 000 osób.

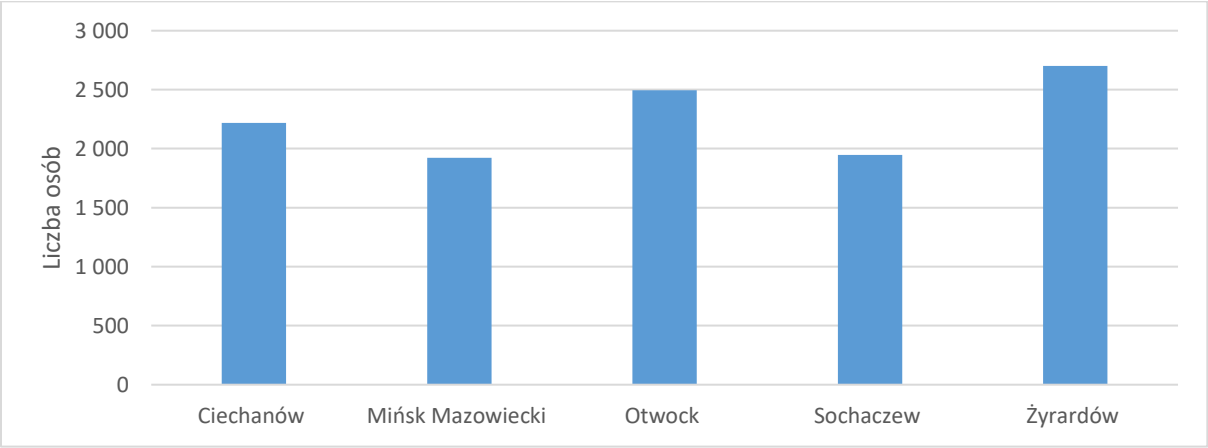
Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020



Rysunek 14. Liczba osób przypadających na 1 świadczeniodawcę posiadającego umowę z NFZ na świadczenie usług Podstawowej Opieki Zdrowotnej w 2016 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Największą liczbę osób przypadających na 1 aptekę ogólnodostępną w 2016 roku odnotowano w Żyrardowie - ok. 2 700 osób. Pokazuje to, że system świadczenia usług farmaceutycznych jest tu mniej rozwinięty, niż w pozostałych analizowanych jednostkach. Mniej niż 2000 osób przypada na 1 aptekę w Mińsku Mazowieckim i Sochaczewie. Szczegółowe dane zostały pokazane na kolejnym rysunku (Rysunek 15.).



Rysunek 15. Liczba osób przypadających na 1 aptekę ogólnodostępną w 2016 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Zgodnie z zawartą w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej[7] definicją pomoc społeczna umożliwia przezwyciężanie trudnych sytuacji życiowych tym, którzy nie są w stanie sami ich pokonać, wykorzystując własne uprawnienia, zasoby i możliwości. Pomoc społeczna wspiera ich w wysiłkach zmierzających do zaspokojenia niezbędnych potrzeb i umożliwia im życie w warunkach odpowiadających godności człowieka. Jednym z elementów tworzących system pomocy społecznej są placówki stacjonarne m.in. domy pomocy społecznej, placówki dla osób bezdomnych czy domy dla matek i kobiet w ciąży.

[7] Dz. U. z 2017 r. poz. 1769.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

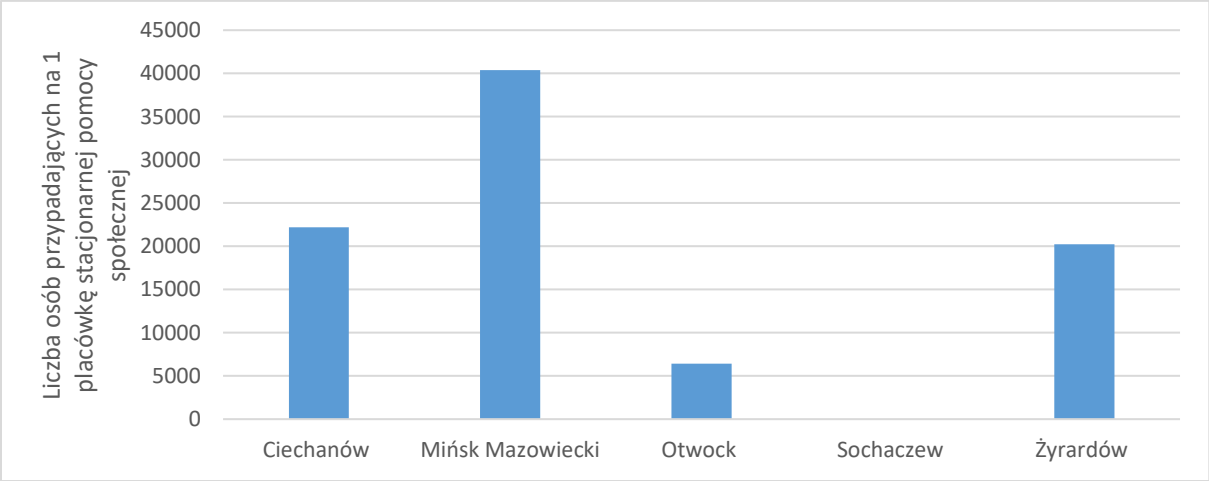
Na terenie trzech porównywanych miast – Ciechanowa, Żyrardowa oraz Mińska Mazowieckiego liczba placówek stacjonarnej pomocy społecznej nie zmieniała się w latach 2010-2016, co pokazuje Tabela 19. W pierwszych dwóch wymienionych jednostkach samorządu terytorialnego funkcjonowały 2 placówki, w Mińsku Mazowieckim była 1 taka placówka. Największą liczbą wskazanych placówek charakteryzował się Otwock, gdzie w 2012 roku powstała nowa placówka, co zwiększyło ich ogólną liczbą do 7. W Sochaczewie od 2011 roku nie funkcjonowała ani jedna placówka stacjonarnej pomocy społecznej.

Tabela 19. Liczba placówek stacjonarnej pomocy społecznej w latach 2010-2016

Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ciechanów	2	2	2	2	2	2	2
Mińsk Mazowiecki	1	1	1	1	1	1	1
Otwock	6	6	7	7	7	7	7
Sochaczew	1	0	0	0	0	0	0
Żyrardów	2	2	2	2	2	2	2

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Najbardziej korzystną sytuację objawiającą się najmniejszą liczbą osób przypadających na 1 placówkę stacjonarnej pomocy społecznej odnotowano w 2016 roku w Otwocku - mniej niż 6 tysięcy mieszkańców (Rysunek 16.). W przypadku miasta Mińsk Mazowiecki, gdzie zlokalizowana jest tylko jedna tego typu placówka wartość wskaźnika jest równa populacji miasta (ponad 40 tysięcy mieszkańców).



Rysunek 16. Liczba osób przypadających na1 placówkę stacjonarnej pomocy społecznej w 2016 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Bardzo ważnym aspektem wpływającym na jakość życia mieszkańców jest dostęp do kultury. Dziedzictwo kulturowe i historyczne pokazywane w obiektach muzealnych może również stanowić potencjał umożliwiający przyciągnięcie turystów i stanowić element kształtowania patriotyzmu lokalnego i więzi z obszarem. W latach 2010-2016 w większości analizowanych jednostek następowały nieznaczne zmiany dotyczące liczby obiektów muzealnych (Tabela 20.). W Sochaczewie i Ciechanowie liczba placówek muzealnych była stała w analizowanym okresie czasowym – odpowiednio 2 i 1. W Mińsku Mazowieckim w 2011 roku otworzono drugie muzeum, w Otwocku 2012 roku zamknięto na okres jednego roku jedyne muzeum. W Żyrardowie liczba muzeów wraz z oddziałami zwiększyła się od 2014 roku – od tego czasu na terenie miasta znajdują się 3 obiekty. Zlokalizowane

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

są tam dwie placówki muzealne – Muzeum Lniarstwa oraz Muzeum Mazowsza Zachodniego – które prowadzi również w Żyrardowie oddział: Gabinet Pisarza Pawła Hulki Laskowskiego.

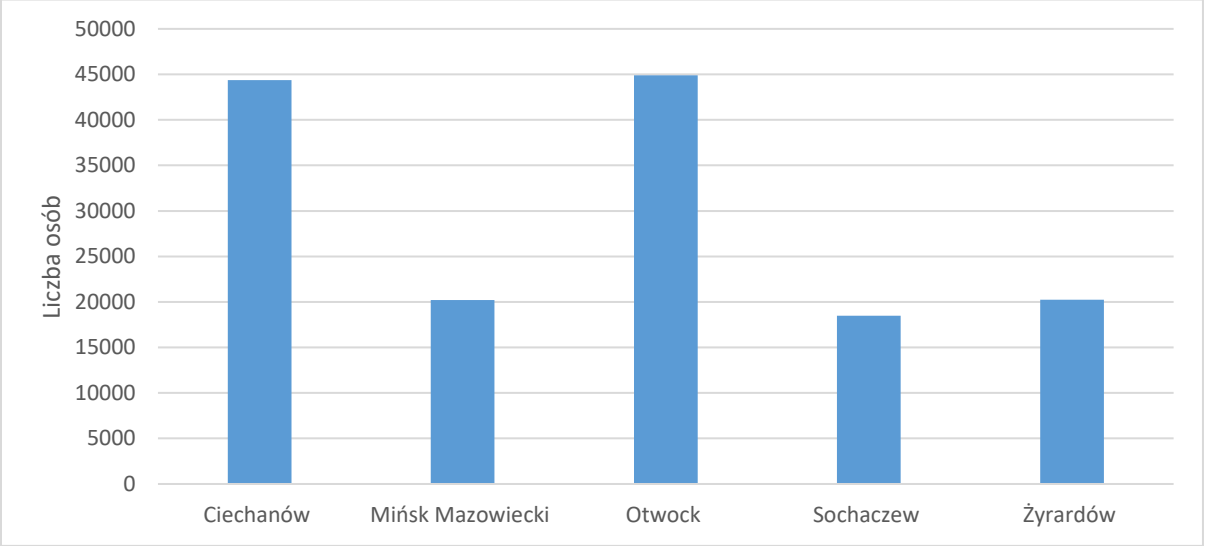
Tabela 20. Liczba obiektów muzealnych wraz z oddziałami w latach 2010-2016

Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ciechanów	1	1	1	1	1	1	1
Mińsk Mazowiecki	1	2	2	2	2	2	2
Otwock	1	1	0	1	1	1	1
Sochaczew	2	2	2	2	2	2	2
Żyrardów *	2	2	2	2	3	3	3

** dane przekazane przez Urząd Miasta Żyrardowa*

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

W związku z tym, że dane dotyczące liczby odwiedzających placówki muzealne pochodzących z poszczególnych miast są niedostępne publicznie, przeanalizowana została liczba osób przypadająca na 1 placówkę muzealną. W 2016 roku najmniejsza liczba mieszkańców przypadających na 1 placówkę muzealną odnotowano w Sochaczewie – poniżej 19 tysięcy osób (Rysunek 17.). W przypadku Otwocka i Ciechanowa, gdzie na terenie miasta zlokalizowano po jednym obiekcie muzealnym przypadała na niego cała populacja jednostek, czyli powyżej 44 tysięcy mieszkańców. Z jednej strony dane te mogą wskazywać na mniejszą dostępność do usług muzealnych (w przypadku dużej liczby osób przypadających na 1 obiekt), z drugiej strony dane te są trudne do porównania z tego względu, że poszczególne muzea posiadają zróżnicowaną ofertę. Obiekty te są ściśle związane z historią poszczególnych miast. W związku z tym trudno jest określić, czy w przypadku któregoś z tych miast dostęp do usług kulturalnych jest niewystarczający, szczególnie, że wszystkie te miasta znajdują się niedużej odległości od Warszawy, gdzie usługi kulturalne są na wysokim poziomie.



Rysunek 17. Liczba osób przypadających na 1 placówkę muzealną w 2016 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Jednymi z najczęściej odwiedzanych instytucji kultury są biblioteki. Placówki te oprócz udostępniania zbiorów prowadzą działalność wystawienniczą, edukacyjną, organizują życie kulturalne społeczności lokalnych. W przypadku liczby osób przypadających na 1 placówkę biblioteczną najwyższą wartość wskaźnika odnotowano w 2016 roku w Mińsku

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Mazowieckim, pozwala to przypuszczać, że sieć bibliotek jest tam stosunkowo słabo rozwinięta. Najkorzystniejszą sytuację zaobserwowano w Otwocku, gdzie na 1 placówkę biblioteczną przypada mniej niż 5 tysięcy mieszkańców. W Żyrardowie zmniejszyła się znacząco pomiędzy 2015 a 2016 rokiem liczba ludności przypadających na jedną placówkę biblioteczną, co może oznaczać, że zlokalizowano na terenie miasta nową placówkę biblioteczną.

Tabela 21. Ludność przypadająca na 1 placówkę biblioteczną w latach 2010-2016

Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ciechanów	6 507	6 468	7 496	7 466	7 431	8 901	8 877
Mińsk Mazowiecki	9 829	13 166	19 834	19 940	20 106	20 167	20 192
Otwock	4 971	4 990	4 994	5 005	4 503	4 502	4 491
Sochaczew	4 776	4 748	4 192	6 247	6 200	7 420	12 324
Żyrardów	10 404	10 382	10 330	10 274	10 251	10 163	8 101

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

O dostępie do infrastruktury społecznej w zakresie kultury może również świadczyć liczba zlokalizowanych instytucji prowadzących działalność społeczno-kulturalną takich jak centra kultury (domy kultury, kluby osiedlowe) – prowadzone przez miasto bądź spółdzielnie. Największa liczba takich placówek zlokalizowanych jest w Otwocku – 4 (Otwockie Centrum Kultury oraz trzy Osiedlowe Kluby Kultury Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej) oraz w Żyrardowie - 3 (Centrum Kultury, Osiedlowy Dom Kultury Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Klub Osiedlowy Koliber). W pozostałych porównywanych jednostkach samorządu terytorialnego znajduje się jedna placówka tego typu (Tabela 22). Warto zaznaczyć, że w Sochaczewie mimo istnienia jednej placówki – Sochaczewskie Centrum Kultury prowadzi ona działalność w czterech różnych miejscach na terenie miasta co ma wpływ na ułatwienie mieszkańcom korzystania z zasobów kulturalnych.

Dodatkowo w Żyrardowie, Ciechanowie oraz Otwocku bazę instytucjonalną w zakresie świadczenia usług kulturalnych takich jak centra, domy kultury uzupełniają jeszcze placówki prowadzonej przez powiat (po jednej ze wskazanych miast).

Tabela 22. Liczba centrów kultury (domów kultury, klubów osiedlowych) zarządzanych przez poszczególne miasta oraz spółdzielnie mieszkaniowe

Jednostka	Liczba centrów kultury (domów kultury, klubów osiedlowych) zarządzanych przez miasto bądź spółdzielnie mieszkaniowe
Ciechanów	1
Mińsk Mazowiecki	1
Otwock	4
Sochaczew	1
Żyrardów	3

Źródło: opracowanie własne na podstawie strategii rozwoju poszczególnych miast oraz stron internetowych porównywanych jednostek

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

2.7. Podsumowanie analizy w sferze funkcjonalno-przestrzennej

Na podstawie przeprowadzonej analizy porównawczej zidentyfikowano słabe i mocne strony Żyrardowa na tle pozostałych analizowanych jednostek. W sferze funkcjonalno-przestrzennej zwrócono uwagę na dostępność do usług publicznych, środowisko naturalne, jakość planowania przestrzennego czy dostępność sieci komunikacyjnej.

Żyrardów wyróżnia się na tle innych porównywanych jednostek dużym udziałem gruntów zurbanizowanych i zabudowanych wśród, których wyodrębnia się m.in. tereny komunikacyjne, tereny rekreacji i wypoczynku, tereny zurbanizowane niezabudowane, tereny przemysłowe, tereny mieszkaniowe, w powierzchni miasta (65%).

O korzystnym ukształtowaniu przestrzeni miasta świadczy udział parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej w powierzchni ogółem. Żyrardów charakteryzuje się największą wartością tego wskaźnika. Wysoki udział wskazanych terenów zieleni urządzonej może mieć wpływ na jakość życia w mieście i na estetykę danego miejsca.

Ważnym aspektem w kontekście analizowania sytuacji w sferze przestrzenno-funkcjonalnej poszczególnych jednostek samorządu terytorialnego jest występowanie cennych przyrodniczo obszarów i pomników przyrody. Wśród ustanowionych na terenie Żyrardowa form ochrony przyrody są użytki ekologiczne oraz obszar chronionego krajobrazu. Dodatkowo warto podkreślić, że w mieście tym znajduje się duża, na tle innych analizowanych jednostek, liczba pomników przyrody.

Na ukształtowanie przestrzeni miejskiej przyjaznej dla mieszkańców ma wpływ planowanie zagospodarowania przestrzennego poprzez ustanawianie aktów prawa miejscowego, które określają m.in. zasady kształtowania zabudowy czy zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Spośród porównywanych jednostek jeden z wyższych udziałów powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni ogółem odnotowano w Żyrardowie. Udział ten w latach 2010-2016 stopniowo wzrastał, co świadczy o systematycznym sporządzaniu tych aktów prawa miejscowego. Może to być związane z chęcią władz miasta do uporządkowania przestrzeni. Z tym zagadnieniem powiązana jest liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, których liczba w Żyrardowie zmniejsza się wraz ze wzrostem objęcia terenów miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Kolejnym zagadnieniem odnoszącym się do sfery przestrzenno-funkcjonalnej jest sieć komunikacyjna. W Żyrardowie długość dróg w przeliczeniu na 1 km² była najwyższa spośród wszystkich porównywanych jednostek. Ma to związek ze stopniem zurbanizowania przestrzeni - 65% powierzchni miasta stanowią grunty zurbanizowane i zabudowane. Pozytywnie na tle innych miast Żyrardów wyróżnia się w zakresie długości ścieżek rowerowych – na 1 km² powierzchni przypada tu ponad 1,2 km, co może ułatwiać mieszkańcom wybór roweru jako środka transportu.

Dostępności do obiektów handlowych jest również jednym z elementów świadczących o jakości życia w mieście. W tym przypadku Żyrardów cechuje większa niż w innych analizowanych jednostkach liczba supermarketów. Należy jednak pamiętać, że obecność sklepów z większą powierzchnią sprzedażową może wpływać negatywnie na funkcjonowanie mniejszych sklepów osiedlowych. W przypadku dostępności do infrastruktury społecznej Żyrardów wyróżnia się pozytywnie na tle innych miast pod względem dostępności do obiektów kultury - placówek bibliotecznych. Wysoka jest też tu liczba centrów kultury zarządzanych przez miasto bądź spółdzielnię mieszkaniową.

Zagadnieniem problemowym jest w Żyrardowie niewielka liczba żłobków i klubów dziecięcych przypadających na 1000 dzieci w wieku do 3 lat. Niska dostępność tego typu podmiotów świadczących opiekę może w negatywny sposób wpływać na powrót kobiet

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

na rynek pracy i być utrudnieniem przy kształtowaniu ich aktywności zawodowej. Dodatkowo w 2016 roku na 1000 dzieci w wieku 3-6 lat przypadało w Żyrardowie ok. 30 oddziałów przedszkolnych. Była to najniższa wartość spośród wszystkich analizowanych jednostek. Wśród słabych stron, które zostały zidentyfikowane w sferze przestrzenno-funkcjonalnej można wyróżnić również większą niż w innych porównywanych miastach liczbę osób przypadających na 1 aptekę ogólnodostępną.

Mocne i słabe strony Żyrardowa zostały przedstawione na poniższej grafice.

Żyrardów

+

- Wyższy niż w innych jednostkach udział parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej w powierzchni ogółem
- Występowanie cennych przyrodniczo obszarów i pomników przyrody (drugie miejsce spośród analizowanych jednostek pod względem ilości pomników przyrody)
- Ponad 40% powierzchni miasta objęte ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- Dobra dostępność do szkół gimnazjalnych
- Dobry dostęp do bibliotek publicznych
- Większa niż w pozostałych jednostkach dostępność do ścieżek rowerowych

–

- Słabo rozwinięty system opieki nad dziećmi do 3 roku życia - niewielka liczba żłobków i klubów dziecięcych
- Niewielka liczba oddziałów przedszkolnych w odniesieniu do liczby dzieci w wieku 3-6 lat
- Niedostateczny dostęp do aptek ogólnodostępnych

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

3. Analiza porównawcza Żyrardowa na tle innych miast w sferze technicznej i zabytkoznawczej

3.1. Budynki

Duże znaczenie dla rozwoju danej jednostki ma dostępność przestrzenna terenów, a także intensywność zabudowy, która z jednej strony może świadczyć o atrakcyjności danego terenu, a z drugiej konieczne jest uwzględnienie deficytów wynikających z ograniczonej przestrzeni w dalszym planowaniu przestrzennym miasta.

Analizując średnią liczbę budynków mieszkalnych przypadających na 1 ha powierzchni danej jednostki samorządu terytorialnego (Tabela 23) należy zauważyć, że jest ona, na przestrzeni lat, największa w Mińsku Mazowieckiem oraz w Żyrardowie, co niewątpliwie związane jest z faktem, że są to miasta o najmniejszej powierzchni i jednocześnie największym współczynniku gęstości zaludnienia, co ma przełożenie na intensywność zabudowy mieszkaniowej.

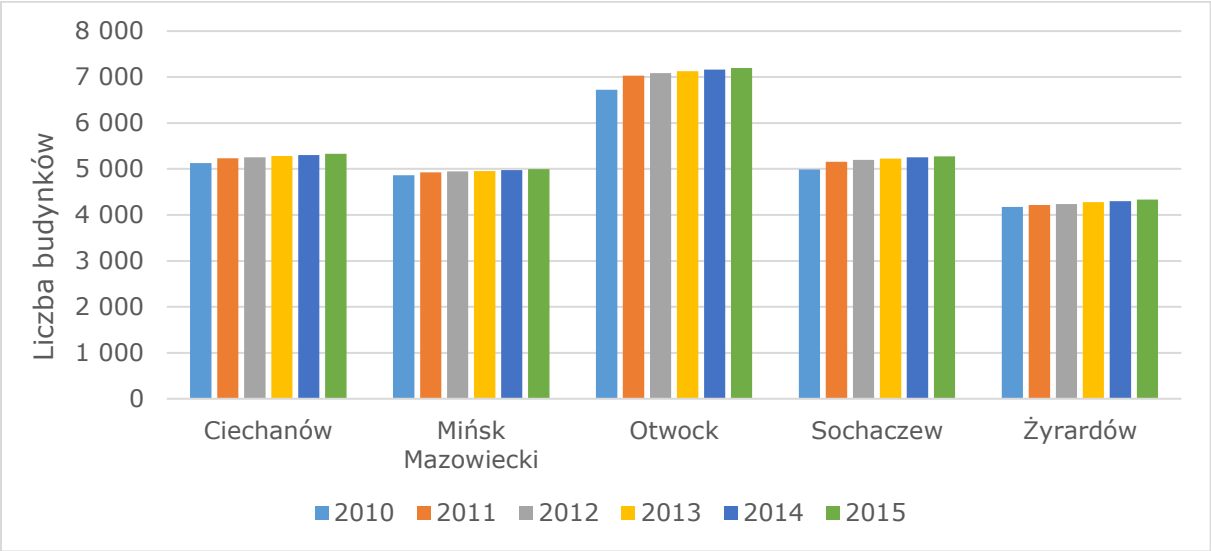
Tabela 23. Średnia liczba budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 1 ha powierzchni

Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ciechanów	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
Mińsk Mazowiecki	3,7	3,7	3,8	3,8	3,8	3,8
Otwock	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Sochaczew	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Żyrardów	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Średnia liczba budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 1 ha powierzchni na przestrzeni lat 2010-2015 była na stałym poziomie w mieście Ciechanów, w pozostałych miastach uległa ona niewielkiemu wzrostowi. Biorąc pod uwagę wartości bezwzględne to największy wzrost liczby tego rodzaju budynków w 2015 r. w porównaniu do roku 2010 odnotowano w Otwocku (wzrost o 7,1%) oraz w Sochaczewie (5,7%). Najmniejszy w Żyrardowie (3,8%) i Mińsku Mazowieckim (2,6%) (Rysunek 18). Liczba budynków przypadająca na 1 ha powierzchni wskazuje z jednej strony na stopień zurbanizowania poszczególnych jednostek, a także wskazuje na kierunki rozwoju poszczególnych w zakresie mieszkalnictwa oraz zapewnienia mieszkań dla mieszkańców i osób zamierzających osiedlić się w poszczególnych jednostkach. Można zauważyć, że rynek mieszkaniowy w każdej z analizowanych jednostek rozwija się, jednocześnie nie widać, aby któraś jednostka szczególnie się wyróżniała w tym zakresie.

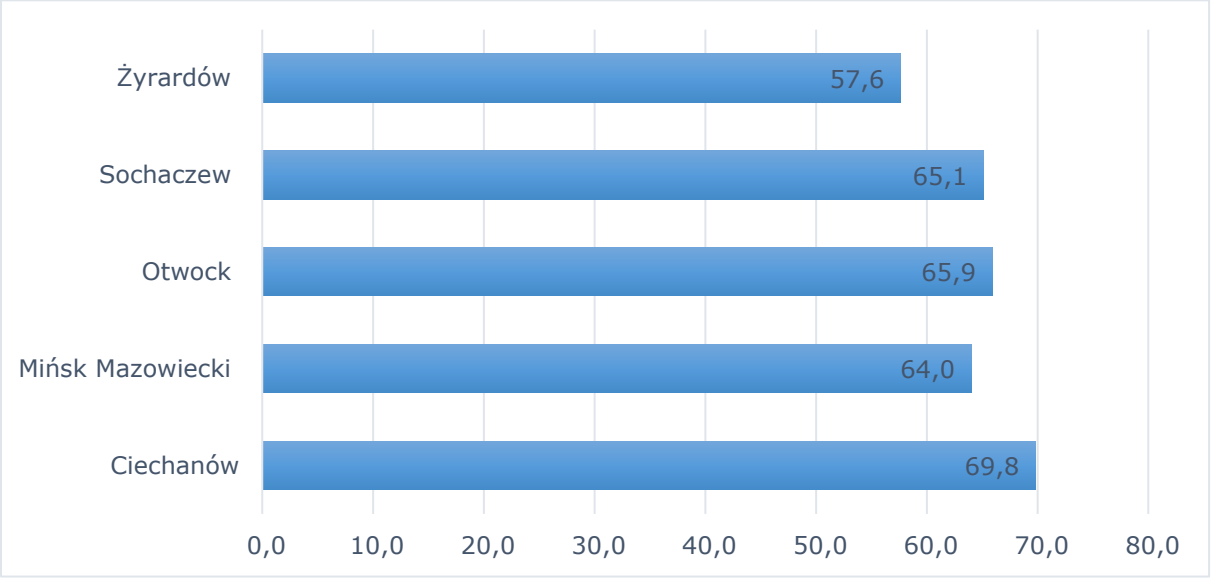
Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020



Rysunek 18. Średnia liczba budynków mieszkalnych

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Poza dostępnością do mieszkań istotne są również warunki mieszkaniowe. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m^2 wskazuje, że największe mieszkania dostępne są w Ciechanowie – średnio mieszkanie ma powierzchnię prawie 70 m^2, jest to o 12,2 m^2 więcej niż przeciętne mieszkanie w Żyrardowie (Rysunek 19), gdzie średnia powierzchnia mieszkań jest najmniejsza w porównaniu z analizowanymi jednostkami.



Rysunek 19. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w 2015 roku (m^2)

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Jednocześnie należy zauważyć, że warunki mieszkaniowe na przestrzeni lat 2010-2015 uległy nieznacznej poprawie we wszystkich jednostkach, biorąc pod uwagę przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę (Tabela 24). Największe zmiany w tym zakresie zaszły w Mińsku Mazowieckim, gdzie w 2015 r. nastąpił wzrost o 9% w porównaniu do roku 2010, następnie w Sochaczewie – 7,8%. W Żyrardowie wzrost ten wyniósł 7,1%.

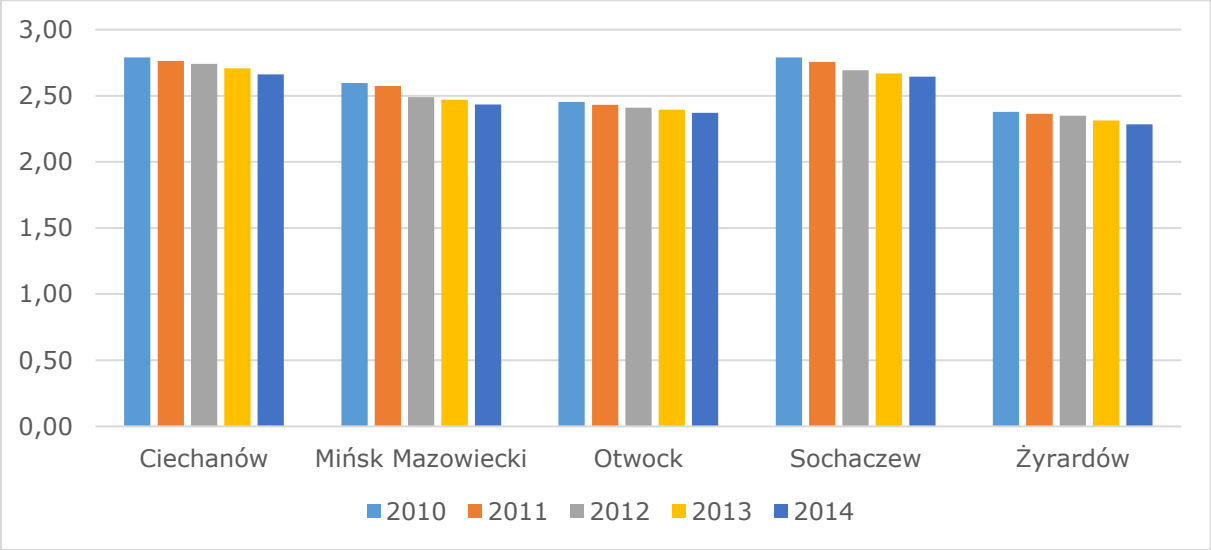
Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Tabela 24. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę

Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ciechanów	25,0	25,2	25,5	25,8	26,3	26,6
Mińsk Mazowiecki	24,4	24,7	25,5	25,8	26,3	26,6
Otwock	26,4	26,7	27,1	27,4	27,7	28,0
Sochaczew	23,0	23,4	24,0	24,3	24,6	24,8
Żyrardów	23,8	24,0	24,2	24,7	25,1	25,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Poza przeciętną powierzchnią użytkową przypadającą na 1 osobę, warto zwrócić również uwagę na przeciętną liczbę osób przypadających na 1 mieszkanie (Rysunek 20). Najmniej osób przypadało na 1 mieszkanie w 2014 r. w Żyrardowie – wskaźnik ten wyniósł 2,28 i był o 0,38 niższy niż wartość dla Ciechanowa, gdzie odnotowano najwyższą wartość tego wskaźnika – 2,66. W każdym z analizowanych miast poprawia się sytuacja w zakresie komfortu zamieszkiwania rozumianego, w tym kontekście, jako dostępna przestrzeń mieszkaniowa. Liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie, w latach 2010-2014, stopniowo spadała – największe zmiany widoczne są w Mińsku Mazowieckim i Sochaczewie, gdzie liczba osób na 1 mieszkanie w 2014 r. w stosunku do roku 2010 zmniejszyła się odpowiednio o 6,2% i 5,2%. W Żyrardowie wartość ta wyniosła 3,9%.



Rysunek 20. Przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS (brak danych w BDL GUS dla roku 2015)

Elementami, które również pozwalają na określenie warunków mieszkaniowych w danej jednostce jest odsetek mieszkań wyposażonych w łazienkę i centralne ogrzewanie. W przypadku wyposażenia w łazienkę najlepiej sytuacja przedstawia się w Ciechanowie, gdzie w 2015 r. prawie 95% mieszkań posiada takie udogodnienie (Tabela 25). Podobnie sytuacja wygląda w Mińsku Mazowieckim i Sochaczewie. Najmniejszy odsetek wyposażonych w łazienkę został w 2015 r. odnotowany w Żyrardowie – jest on o prawie 10% niższy niż w Ciechanowie. Na przestrzeni lat 2010-2015, w Żyrardowie, nastąpił wzrost o 0,6 punktu procentowego mieszkań wyposażonych w łazienkę, niemniej jednak wzrost ten nie był wystarczający, aby dorównać innym jednostkom.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Tabela 25. Odsetek mieszkań wyposażonych w łazienkę (%)

Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ciechanów	94,6	94,7	94,7	94,7	94,8	94,9
Mińsk Mazowiecki	93,1	93,2	93,4	93,6	93,9	94,0
Otwock	88,8	89,0	89,1	89,2	89,3	89,4
Sochaczew	93,3	93,4	93,5	93,5	93,5	93,5
Żyrardów	85,2	85,3	85,3	85,5	85,7	85,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Analizując dane dotyczące wyposażenia mieszkań w centralne ogrzewanie również można zauważyć, że najgorsza sytuacja pod tym względem zauważalna jest w Żyrardowie, gdzie odsetek tych mieszkań wyniósł niecałe 79% (Tabela 26). Jest to o 11,6 punktu procentowego mniej niż w mieście, gdzie ten wskaźnik w 2015 r. był najwyższy, czyli Mińsku Mazowieckim. Właśnie w tej jednostce na przestrzeni lat 2010-2015 odnotowano największy wzrost udziału mieszkań z c.o. w ogóle mieszkań (1,5 pkt procentowego). W Żyrardowie wzrost ten wyniósł 1,1 pkt procentowego.

Tabela 26. Odsetek mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie (%)

Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ciechanów	89,6	89,7	89,7	89,8	90,0	90,1
Mińsk Mazowiecki	88,8	89,0	89,4	89,7	90,1	90,3
Otwock	81,1	81,3	81,5	81,7	81,9	82,2
Sochaczew	85,7	85,8	86,1	86,1	86,1	86,2
Żyrardów	77,6	77,7	77,7	78,3	78,5	78,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Istotny element zasobów mieszkaniowych poza mieszkaniami będącymi własnością prywatną stanowią mieszkania komunalne. Mieszkania komunalne są własnością gminy i przydzielane są tym osobom, które spełnią określone kryteria m.in. dochodowe. Najgorsze warunki mieszkaniowe, biorąc pod uwagę zasoby komunalne, mierzone powierzchnią mieszkań komunalnych zauważane są w Sochaczewie, gdzie w 2015 r. średnia powierzchnia mieszkania komunalnego wynosi 32,6 m^2, niewiele korzystniej sytuacja przedstawia się w Żyrardowie – wskaźnik ten w badanym roku wyniósł 34,2 m^2 (Tabela 27). W obu tych przypadkach nastąpił również spadek średniej powierzchni użytkowej mieszkań w zasobie komunalnym, w porównaniu do roku 2009 było to o 1,2 m^2 w Sochaczewie i 1,1 m^2 w Żyrardowie. Najlepiej sytuacja w tym zakresie przedstawiała się w Ciechanowie, gdzie mieszkania w zasobie komunalnym są największe – w 2015 r. średnia powierzchnia użytkowa wyniosła 43,8 m^2 i było to o 0,5 m^2 więcej niż w roku 2009.

Tabela 27. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań komunalnych w gminie (m^2)

Jednostka	2009	2013	2015
Ciechanów	43,3	43,7	43,8
Mińsk Mazowiecki	36,9	37,5	37,4
Otwock	40,0	39,8	39,7
Sochaczew	33,8	33,1	32,6
Żyrardów	35,3	34,4	34,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS (brak danych w BDL GUS dla roku 2010, 2011, 2012, 2014)

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

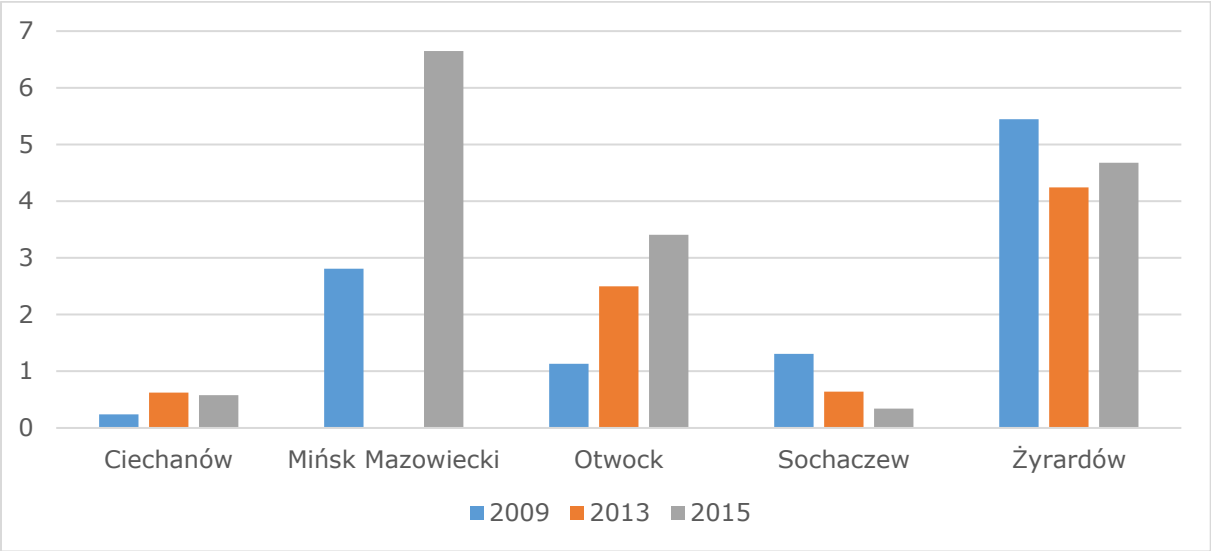
Należy zwrócić również uwagę na standard mieszkań komunalnych. W przypadku Żyrardowa standard tych mieszkań w wielu przypadkach odbiega od współczesnych standardów. Ma to niewątpliwie związek z tym, że 95% budynków stanowiących w 100% własność Miasta to budynki wzniesione przed 1945 rokiem, wiele z nich to także zabytki. Zgodnie z danymi przekazanymi przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów sp. z o.o, na dzień 31.12.2016 r., w zasobie komunalnym znajdowało się 2510 mieszkań, przy czym jedynie w przypadku 354 lokali Miasto zapewniało wyposażenie w łazienkę (WC + wanna/prysznic).

Analizując zasoby komunalne warto również zwrócić uwagę na mieszkania niezamieszkane w zasobie gminy, czyli tzw. pustostany. Pustostany są to obiekty często w złym stanie technicznym wymagające remontu bądź nawet rozbiórki, gdy ze względu na stan budynku remont jest nieopłacalny. Tego typu budynki mogą również stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia osób, które mimo zakazów przebywają w nich. Pustostany często są także postrzegane przez mieszkańców jako miejsca niebezpieczne. Ponadto negatywnie wpływają one na estetykę i odbiór przestrzeni obniżając jednocześnie jej atrakcyjność.

Sytuacja w zakresie pustostanów jest w badanych jednostkach zróżnicowana, niezauważalne są w tym przypadku żadne trendy wspólne dla analizowanych miast (Rysunek 21). Ciechanów odznacza się najmniejszym udziałem pustostanów w ogólnym zasobie mieszkaniowym gminnym, ale w 2015 r. nastąpił wzrost liczby pustostanów w stosunku do roku 2015 r. o 125%. Największy wzrost pustostanów na przestrzeni lat odnotowano w Mińsku Mazowieckim oraz Otwocku - odpowiednio o 141% oraz 215 %. W przypadku Sochaczewa i Żyrardowa zauważalny jest spadek odsetka pustostanów w ogólnej liczbie mieszkań komunalnych. Jednocześnie podkreślenia wymaga fakt, że w Żyrardowie takich obiektów zlokalizowanych jest zdecydowanie najwięcej w stosunku do innych jednostek, co przekłada się również na jeden z największych udziałów pustostanów w odniesieniu do całego zasobu gminnego. W Żyrardowie w 2015 r. odsetek mieszkań niezamieszkanych w stosunku do ogólnej liczby mieszkań komunalnych wyniósł 4,7%, największa wartość tego wskaźnika odnotowana została w Mińsku Mazowieckim – 6,7%, najmniejsza zaś w Sochaczewie – 0,3%. Duża liczba pustostanów w Żyrardowie wiąże się z faktem, że zdecydowana większość budynków (95%) należących w 100% do Miasta to budynku wybudowane przed 1945 r. Oznacza to, że ich stan techniczny w wielu przypadkach jest zły bądź bardzo zły z czym wiąże się konieczność przekwaterowania mieszkańców do innych obiektów. Budynki, których ze względów ekonomicznych nie opłaca się remontować są rozbierane (wyjątek stanowią budynki zabytkowe) i docelowo odzyskiwane są tereny następnie przeznaczone do sprzedaży, co stanowi powód spadku liczby pustostanów na przestrzeni lat, np. w latach 2008-2012 zostało rozebranych 16 budynków mieszkalnych[8].

[8] Uchwała nr XXIX/232/08 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 października 2008 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów na lata 2008-2012; Uchwała nr XL/269/17 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 2 marca 2017 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów na lata 2017-2021

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020



Rysunek 21. Odsetek mieszkań niezamieszkanych w ogóle mieszkań w zasobie gminy (pustostany)

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS (brak danych w BDL GUS dla roku 2010, 2011, 2012, 2014)

3.2. Zabytki

Ze względu na dostępność danych w tej części analizie zostały poddane informacje dotyczące zabytków nieruchomych oraz stanowisk archeologicznych pochodzące z Rejestru Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (MWKZ) oraz gminnych ewidencji zabytków poszczególnych miast. Według definicji zapisanej w ustawie z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zabytek nieruchomy to *nieruchomość, jej część lub zespół nieruchomości, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.* W myśl tej samej ustawy zabytek archeologiczny to *zabytek nieruchomy, będący powierzchniową, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem*[9].

Analiza danych informacji dostępnych w Rejestrze Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków publikowanych na stronie internetowej Narodowego Instytutu Dziedzictwa jednoznacznie wskazuje, że Żyrardów odznacza się korzystnie na tle innych jednostek pod względem liczby zlokalizowanych tam zabytków nieruchomych. Liczba ta jest ponad 13-krotnie wyższa niż w Mińsku Mazowieckim, gdzie znajduje się jedynie 16 zabytków wpisanych do rejestru zabytków MWKZ. Gminne Ewidencje Zabytków (GEZ) prowadzone przez poszczególne samorządy gminne wskazują na zdecydowanie więcej zabytków, które podlegają ochronie. Miasta: Żyrardów oraz Ciechanów wyróżniają się liczbą zabytków znajdujących się w GEZ w odniesieniu do pozostałych jednostek, przy czym największa ich liczba znajduje się w Ciechanowie (Tabela 28).

[9] Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568).

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Tabela 28. Liczba zabytków nieruchomych w poszczególnych jednostkach

Jednostka	Zabytki wskazane w Rejestrze MWKZ [10]	Obiekty wskazane w GEZ
Ciechanów	86	366
Mińsk Mazowiecki	16	89
Otwock	51	88
Sochaczew	23	40
Żyrardów	212	372

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Rejestr zabytków nieruchomych Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Miasto Sochaczew, Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Miasta Żyrardowa na lata 2014 – 2017 – Gminna Ewidencja Zabytków, Gminna Ewidencja Zabytków Mińska Mazowieckiego, Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta Ciechanów na lata 2016 – 2019, Program Opieki nad Zabytkami Powiatu Otwockiego na lata 2013-2017

Na podstawie danych przedstawiających okres powstania obiektów zabytkowych można zauważyć że we wszystkich jednostkach przeważają zabytki z wieku XIX i XX. (Tabela 29). Dwa miasta, Otwock i Żyrardów nie posiadają zabytków nieruchomych, które powstały przed XIX wiekiem, a nieliczne miasta posiadają zabytki sięgające okresu średniowiecza. Na tle pozostałych jednostek Żyrardów posiada największą liczbę zabytków z okresu XIX wieku, zarówno jeśli chodzi o liczbę jak i stosunek procentowych do zabytków z pozostałych okresów. Występowanie zabytków pochodzących z różnych okresów skutkuje koniecznością zróżnicowania przeznaczanych środków na konserwację obiektów. Zabytki cechujące się wcześniejszym okresem powstania mogą być również w większym stopniu unikatowe względem zabytków z późniejszych epok, z tego względu, że mniejsza ich liczba przetrwała do dzisiejszych czasów. Jednakże należy zaznaczyć, że trudno wartościować zabytki pod kątem ich istotności w strukturze miejskiej.

Tabela 29. Odsetek (i liczba) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków MWKZ powstałych w poszczególnych przedziałach czasu

Okres	Ciechanów	Mińsk Mazowiecki	Otwock	Sochaczew	Żyrardów
XIV	4%(3)	6%(1)	0	4%(1)	0
XIV/XV	1%(1)	0	0	0	0
XVI	0	6%(1)	0	0	0
XVII	0	12,5%(2)	0	0	0
XVIII	0	0	0	4%(1)	0
XVIII/XIX	0	6%(1)	0	(0)	0
XIX	53%(45)	31,25%(5)	6%(3)	61%(14)	79%(169)
XIX/XX	8%(7)	6%(1)	2%(1)	22%(5)	1% (3)
XX	34%(29)	31,25%(5)	92%(47)	9%(2)	19%(40)

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru zabytków nieruchomych Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

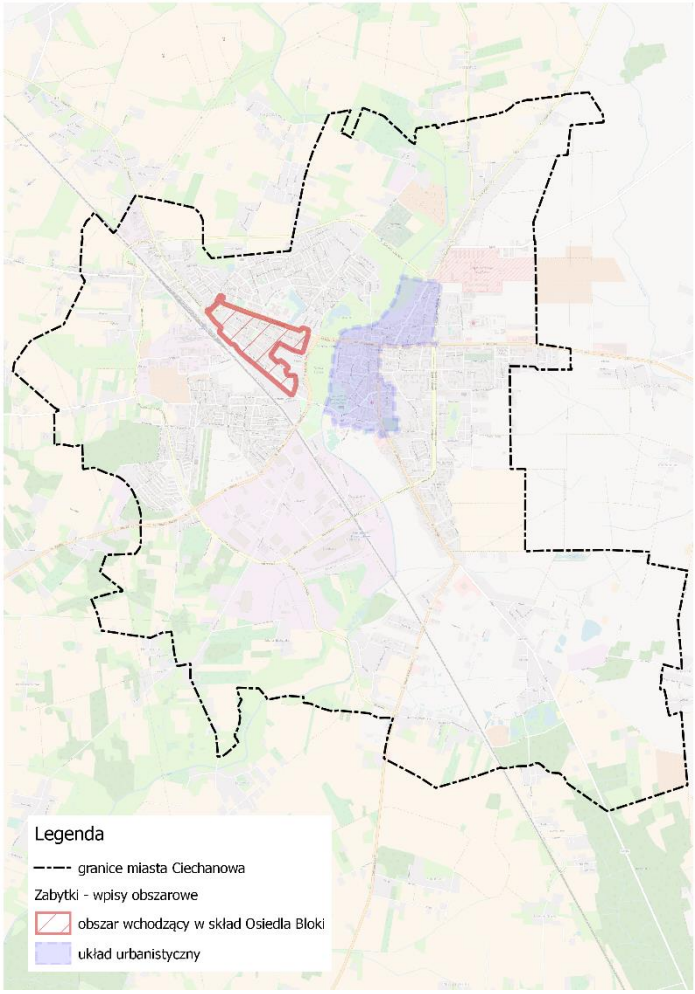
Analiza udziału procentowego funkcji zabytków wskazuje, że Żyrardów wyróżnia się na tle innych jednostek liczbą zbytków mieszkalnych, które stanowią aż 67% wszystkich zabytków w mieście (Tabela 30). Wartym odnotowania jest również wysoki udział zabytków przemysłowych. Wszystkie analizowane jednostki posiadają wysoki odsetek zabytków

[10] Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków - stan na 31 marca 2017 r. (https://danepubliczne.gov.pl/dataset/rejestr-zabytkow-nieruchomych) W Dziale Ewidencji i Rejestru Zabytków NID gromadzone są decyzje o wpisie do rejestru zabytków z terenu całego kraju, do dostarczenia których zobligowani są Wojewódzcy Konserwatorzy Zabytków.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

mieszkalnych oraz użyteczności publicznej. W dwóch porównywanych miastach – Ciechanowie oraz Żyrardowie występują wpisy obszarowe do rejestru zabytków Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wpis obszarowy może obejmować np. założenie urbanistyczne, większy zespół budynków. Wpis układu urbanistycznego nie oznacza automatycznie, że ochrona ta rozciąga się na poszczególne obiekty tego układu. Wpis do rejestru historycznego układu budowlanego, ruralistycznego nie wyłącza możliwości wydania decyzji o wpisie do rejestru wchodzących w skład tych układów lub zespołu zabytków nieruchomych[11].

W Ciechanowie wpisem obszarowym jest Historyczny Układ Urbanistyczny oraz osiedle Bloki.



Rysunek 22. Położenie zabytków wpisanych do rejestru zabytków Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako wpisy obszarowe w mieście Ciechanów

Źródło: opracowanie własne na podstawie wpisów do rejestru zabytków

W Gminnej Ewidencji Zabytków Żyrardowa w mieście znajduje się pięć wpisów obszarowych (układ urbanistyczny Osady Fabrycznej, teren Wykańczalni, obszar Centrali dawnych zakładów lniarskich a także układy urbanistyczne: ulicy Stefana Żeromskiego oraz alei Partyzantów i ulicy Piotra Wysockiego). Warto dodać że jeden z zabytków, historyczny obszar urbanistyczny - XIX-wieczna Zabytkowa Osada Fabryczna, został uznany za pomnik

[11] Monitoring Łódzkich Zabytków; http://monitoring.tonz.org.pl/obszarowy-wpis-do-rejestru-zabytk%C3%B3w; [dostęp z dnia 30.11.2017 r.]

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

historii. W Gminnej Ewidencji Zabytków widnieje także ponad 300 obiektów będących elementem Zabytkowej Osady Fabrycznej. Ochroną konserwatorską objęty jest obszar o powierzchni około 70 ha. Te liczby jednoznacznie mówią o niepowtarzalności tego obszaru w skali regionu, a nawet kraju. Wartym podkreślenia jest również fakt, że Osada Fabryczna jest przykładem jedynego zachowanego w Europie zespołu urbanistyczno-architektonicznego miasta przemysłowego przełomu XIX i XX wieku i jest unikatowa na skalę światową[12]. Wartością nadrzędną Osady Fabrycznej jest *kompletność, przejrzystość i jednorodność zespołu urbanistycznego, komplementarność i współzależność elementów przemysłowych, mieszkalnych i użyteczności publicznej. Osada Fabryczna jako holistyczne świadectwo ważnych procesów gospodarczych, społecznych i cywilizacyjnych, istotnych dla charakterystyki XIX wieku oraz kształtujących tendencje rozwoju w wieku XX [13].*

Zabytkowa XIX-wieczna Osada Fabryczna jest przykładem kształtowania miasta przemysłowego opartego na przemyśle włókienniczym. Układ miasta oparto na planie z lat 70. XIX w, który wyznaczał strefy funkcjonalne – obszar Centrali, gdzie zlokalizowane były tkalnie, przędzalnie oraz Bielnika, gdzie bielono, farbowano i wykańczano tkaniny. Zespoły fabryczne rozdzielał park. Kolejną strefą funkcjonalną była osada robotnicza składająca się z regularnych kwartałów zabudowy mieszkalnej. Zlokalizowane w tym obszarze były również obiekty użyteczności publicznej, m.in. szkoły, ochronka, przytułek, nowoczesny szpital, resursa, dom ludowy, stołówka, łaźnia[14]. Żyrardów wyróżniał się układem urbanistycznym, jednoznacznymi powiązaniami funkcjonalnymi między strefami przemysłowymi, mieszkalnymi i reprezentacyjnymi. Uznawany był za modelową realizację miasta idealnego i jednocześnie nawiązywał do koncepcji miasta ogrodu oraz do koncepcji strefowania obszaru zurbanizowanego[15]. To, że udało się opracować i wdrożyć taką koncepcję możliwe było dzięki wielu czynnikom m.in. budowie i zarządzaniu przez jeden podmiot, projektowanie przez jedno biuro projektowe (poza nową przędzalnią)[16], rozwijanie miasta zgodnie z przyjętym planem, w tym rezerwowanie terenów pod przyszłe inwestycje, tak aby zachować zgodność z planem, dostarczanie materiału ceramicznego przez jedną cegielnię, wizjonerska działalność Dittricha i Karola Hiellego[17]. Niestety upadek przemysłu pod koniec XX w. przyczynił się do obniżenia znaczenia miasta i spowodował kryzys gospodarczy związany m.in. z utratą pracy przez wielu mieszkańców Żyrardowa.

Jednocześnie sam układ urbanistyczny Osady Fabrycznej, który nadal jest widoczny w przestrzeni miasta stanowi o potencjale do przyszłego rozwoju Żyrardowa, w szczególności, jeśli weźmie się pod uwagę, że do dzisiejszych czasów zachowało się ponad 95% pierwotnej zabudowy oraz unikatowe relikty techniki, a obecnie panująca moda na adaptowanie przestrzeni postindustrialnych na obiekty biurowe czy mieszkalne sprzyja wykorzystaniu tego potencjału. Już teraz część obiektów Osady została zrewitalizowana, poprzez wprowadzenie nowych funkcji w zabytkowe obiekty takich jak usługowe, handlowe, gastronomiczne. Zmiany przestrzenno-funkcjonalne na obszarze Centrali dawnych Zakładów Lniarskich m.in. wybudowanie obiektów mieszkalnych, nowe sklepy czy restauracje przyczyniły się do włączenia tego obszaru w system miejski, a także do nadania im funkcji reprezentacyjnej. Odrestaurowano również Park Dittricha, odremontowano dworzec kolejowy, w budynku dawnych Zakładów Lniarskich utworzono Muzeum Lniarstwa.

---

[12] Plan Zarządzania Pomnikiem Historii Żyrardów XIX Osada Fabryczna.

[13] Tamże.

[14] Żyrardów – przyszłość wczorajszego miasta idealnego. Historia użyteczna, Joanna Porębska-Srebrna, Zygmunt Stępiński.

[15] Plan Zarządzania Pomnikiem Historii Żyrardów XIX Osada Fabryczna.

[16] Żyrardów – przyszłość wczorajszego miasta idealnego. Historia użyteczna, Joanna Porębska-Srebrna, Zygmunt Stępiński.

[17] Tamże.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Na terenie Bielnika działają również dwa zakłady produkcyjne: Andrzej Borzykowski Lniane Tkaniny Żakardowe oraz Tex-Len Plus, przy którym funkcjonuje również sklep sprzedający wyroby z lnu - Lniany Zaułek.

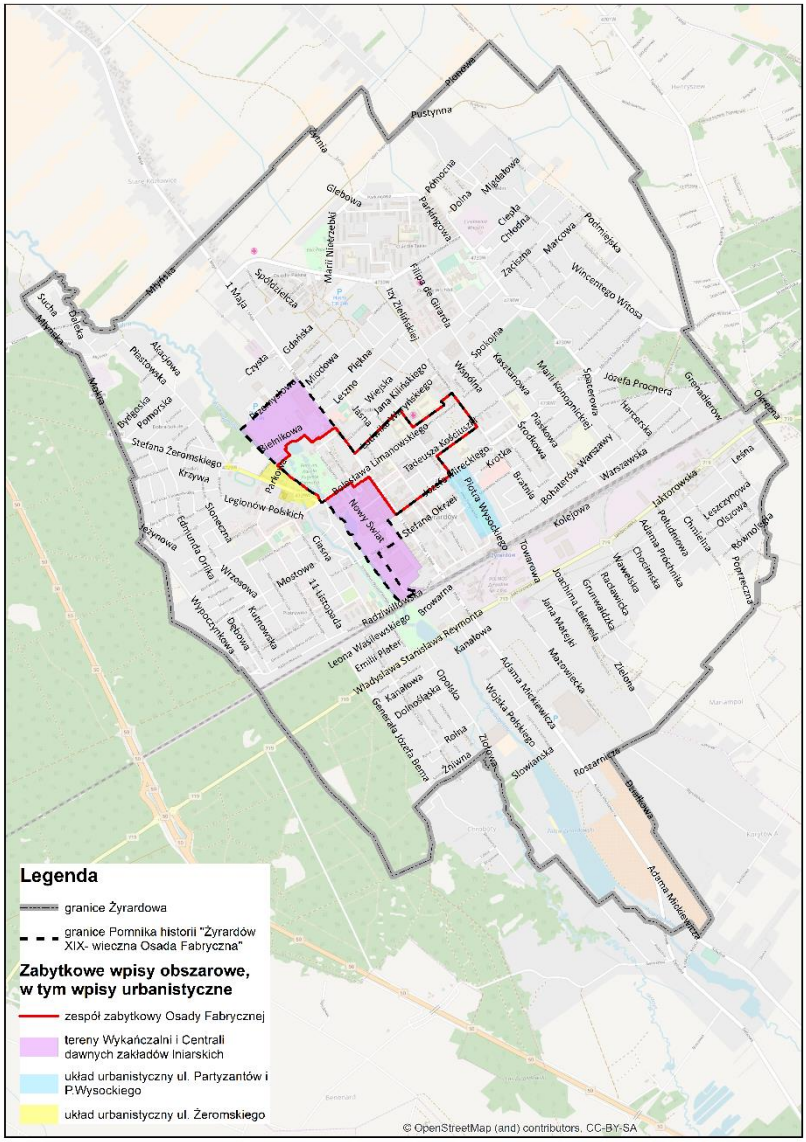
Pozytywne zmiany następują zarówno dzięki staraniom władz publicznych jak i podmiotów prywatnych, które są właścicielami poszczególnych obiektów. Warto zwrócić uwagę na stan zachowania obiektów wchodzących w skład Osady Fabrycznej. Większość zabudowy jest w stanie dobrym[18]. Podejmowane są działania służące podnoszeniu standardów i funkcjonalności budynków użyteczności publicznej jak np. Resursa, czy dawna Willa Dittricha, pełniąca obecnie funkcję Muzeum Mazowsza Zachodniego. Najistotniejszy problem stanowią budynki mieszkalne m.in. z tego względu, że pierwotnie mieszkania nie były wyposażone w wodę bieżącą i kanalizację, czy ogrzewanie sieciowe. Remonty i modernizacje realizowane samodzielnie przez mieszkańców mogą negatywnie wpływać na zachowanie tych obiektów. W dużej mierze gorzej zachowane są również budynki gospodarcze ze względu na słabą konstrukcję obiektów i utratę dawnej funkcjonalności. Istotny jest również brak świadomości części mieszkańców tego terenu o wartości i walorach miejsca, w którym mieszkają. Problem stanowi także fakt, że część obiektów poprzemysłowych jest własnością prywatną, co utrudnia wdrożenie spójnego i kompleksowego programu ożywienia całego obszaru Osady Fabrycznej i wykorzystania w pełni jego potencjału.

Powyższe elementy wskazują na problemy, z jakimi trzeba się zmierzyć planując działania rewitalizacyjne, aby wykorzystać ten potencjał. Istniejący historyczny układ powinien stać się podstawą do tworzenia nowych kierunków rozwoju miasta wykorzystujących m.in. turystykę postindustrialną. Wiąże się to z opracowaniem spójnego programu działania, który będzie skutecznie zarządzany i koordynowany, co będzie także wymagało nawiązania współpracy między różnymi podmiotami. Istotne w tym zakresie jest również znalezienie źródeł finansowania, które pozwolą na efektywne wdrożenie planowanych zmian w historycznym centrum miasta. Poza opracowaniem wieloletniego, strategicznego planu zarządzania konieczne jest także włączenie lokalnej społeczności w proces rewitalizacji tego obszaru.

Na tle analizowanych miast Osada Fabryczna jest czynnikiem wyróżniającym i pokazującym zdecydowaną odmienność Żyrardowa od pozostałych jednostek, w których zasób obiektów zabytkowych jest znacznie mniejszy, więc nie determinuje rozwoju gospodarczego i przestrzennego miasta. Czynnikiem miastotwórczym dla Żyrardowa był rozwijający się przemysł lniarski i to wyróżnia tę jednostkę na tle pozostałych miast, które nie posiadają takiej historii i takich obiektów. Analizowane jednostki stanowią centrum obsługi dla regionu i to pełnione funkcje administracyjne, usługowe stanowiły o rozwoju tych miejsc. W przypadku Żyrardowa istotne jest, aby bazując na posiadanym potencjale odnaleźć nowe czynniki miasto- i centrotwórcze.

[18] Plan Zarządzania Pomnikiem Historii Żyrardów XIX Osada Fabryczna.

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020



Rysunek 23. Zabytkowe wpisy obszarowe, w tym wpisy urbanistyczne

Źródło: Gminny Program Opieki nad Miasta Żyrardowa na lata 2014 – 2017; załączniki nr 1-4

Wskazane powyżej wpisy obszarowe w kolejnej tabeli (Tabela 30.) zawarte zostały w kategorii funkcje: urbanistyka.

W dalszej kolejności można zauważyć, że w niektórych jednostkach występuje wysokie natężenie zabytków o odmiennych od pozostałych funkcjach. Ciechanów charakteryzuje się wysokim odsetkiem zabytków obronnych. Obiekty zabytkowe przedstawione poniżej mogą stanowić potencjał rozwojowy jednostek, np. w dziedzinie turystyki, zasobów mieszkaniowych lub inwestycji.

Tabela 30. Odsetek (i liczba) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków MWKZ w podziale na funkcję

Funkcja zabytku	Ciechanów	Mińsk Mazowiecki	Otwock	Sochaczew	Żyrardów
Urbanistyka	2%(2)	0	0	(0)	0,005%(1)
Sakralne	2%(2)	13%(2)	2%(1)	9%(2)	2%(4)
Obronne	33%(28)	0	2%(1)	4%(1)	0

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Funkcja zabytku	Ciechanów	Mińsk Mazowiecki	Otwock	Sochaczew	Żyrardów
Przemysłowe	3%(3)	0	6%(3)	(0)	13%(28)
Gospodarcze	1%(1)	13%(2)	4%(2)	4%(1)	3%(7)
Mieszkalne	27%(23)	25%(4)	30%(15)	13%(3)	67%(142)
Dwory i pałace	0	13%(2)	0	13%(3)	0,005%(1)
Użyteczność publiczna	18%(16)	19%(3)	38%(19)	17%(4)	10%(21)
Komunikacyjne	0	(0)	4%(2)	0	0,005%(1)
Cmentarze	3%(3)	6%(1)	0	17%(4)	1%(2)
Zieleń	6%(5)	13%(2)	8%(4)	17%(4)	0,005%(1)
Mała architektura	0	0	4%(2)	0	1%(3)
Inne	3%(3)	0	2%(1)	4%(1)	0,005%(1)

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru zabytków nieruchomych Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Jednostki analizowane w niniejszym dokumencie charakteryzują się dużo większą liczbą zabytków nieruchomych niż archeologicznych. W rejestrze MWKZ znajdują się wyłącznie zabytki archeologiczne zlokalizowane w Otwocku i Żyrardowie. Na tle innych jednostek Żyrardów nie wyróżnia się liczbą zabytków archeologicznych (Tabela 31). Żyrardów posiada 10 zabytków archeologicznych wpisanych do rejestrze MWKZ. Najwięcej zabytków archeologicznych wpisanych zarówno do Gminnej Ewidencji Zabytków jaki i rejestru MWKZ posiada Otwock, który niemal dwukrotnie przewyższa Sochaczew.

Tabela 31. Liczba zabytków archeologicznych w poszczególnych jednostkach

Jednostka	Zabytki wskazane w Rejestrze MWKZ	Obiekty wskazane w GEZ
Ciechanów	0	9
Mińsk Mazowiecki	0	9
Otwock	73	73
Sochaczew	0	40
Żyrardów	10	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Rejestr zabytków archeologicznych dostępny na stronie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (aktualizacja luty 2017), Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Miasto Sochaczew, Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Miasta Żyrardowa na lata 2014 – 2017 – Gminna Ewidencja Zabytków, Gminna Ewidencja Zabytków Mińska Mazowieckiego, Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta Ciechanów na lata 2016 – 2019, Program Opieki nad Zabytkami Powiatu Otwockiego na lata 2013-2017

Na tle wszystkich jednostek Żyrardów wyróżnia się posiadaniem Miejskiego Konserwatora Zabytków, którego kompetencje skupiają się na prowadzeniu gminnej ewidencji zabytków oraz wykonywaniu zadań wynikających z Porozumienia w sprawie powierzenia Miastu Żyrardów prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Wojewody Mazowieckiego, wykonywanych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zawartego pomiędzy Wojewodą Mazowieckim a Prezydentem Miasta Żyrardowa, a w szczególności:

- wydawanie opinii, zaleceń i pozwoleń w zakresie podejmowania wszelkich działań prowadzących do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytków wpisanych do rejestru na terenie miasta Żyrardowa (w tym obszaru zabytkowej Osady Fabrycznej),

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

- uzgadnianie działań inwestycyjnych przy obiektach lub na obszarach na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- prowadzenie kontroli stanu zachowania obiektów zabytkowych oraz przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami na terenie miasta Żyrardowa[19].

Wydatki, jakie przeznaczyły jednostki na ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami w latach 2010-2015 są bardzo zróżnicowane na przestrzeni lat. W Żyrardowie największe wydatki odnotowano w 2012 i 2014 roku. W poniższej tabeli przedstawiono wydatki związane z rozdziałem 92120 klasyfikacji budżetowej, warto jednak dodać, że niekiedy fundusze na zabytki pochodzą z innych rozdziałów, w zależności od funkcji, jaką pełni dany zabytek. Najwięcej na ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami wydawał Sochaczew. Najmniejsze kwoty na ochronę zabytków przeznaczyło na przestrzeni lat miasto z najmniejszą liczbą zabytków, czyli Mińsk Mazowiecki.

Tabela 32. Wydatki w rozdziale 92120 klasyfikacji budżetowej - Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami w latach 2010-2015 (zł)

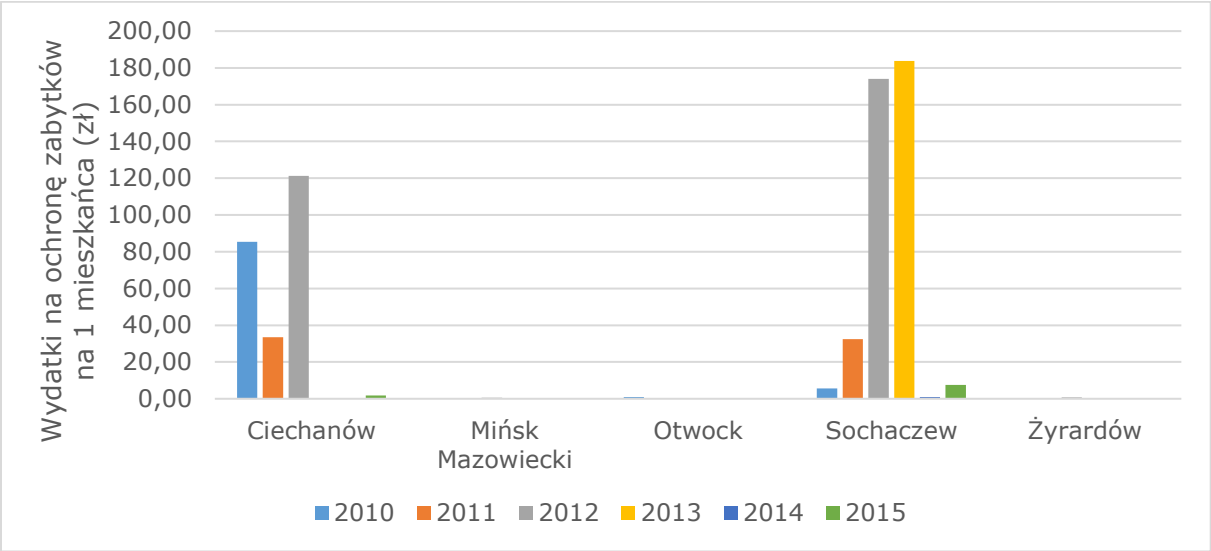
Jednostka	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ciechanów	3 885 901	1 514 662	5 451 117	0	0	80 150
Mińsk Mazowiecki	0	0	20 000	0	0	0
Otwock	44 500	0	10 233	0	12 000	5 490
Sochaczew	213 705	1 229 839	6 564 288	6 887 107	35 720	279 242
Żyrardów	0	0	27 000	1 069	15 659	6 000

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL

Przeliczając wydatki na ochronę i opiekę nad zabytkami na 1 mieszkańca danej miejscowości można zauważyć, że zdecydowanie są one największe w Ciechanowie i Sochaczewie (Rysunek 24.). W związku z tym, że zazwyczaj wydatki te związane są z podejmowanymi działaniami inwestycyjnymi nie zauważalne są jednoznaczne trendy wzrostu bądź spadku w poszczególnych miejscowościach. Przeliczenie nakładów na zabytki na 1 mieszkańca przy różnych zasobach dziedzictwa i różnym stanie obiektów zabytkowych, pozwala dostrzec pewną tendencję wydatkowania środków publicznych pochodzących z budżetu jednostki na ochronę i opiekę nad zabytkami. W przypadku Mińska Mazowieckiego, Otwocka i Żyrardowa wydatki te na przestrzeni lat 2010-2015 nie przekraczały 1 zł na mieszkańca danej jednostki. Co oznacza, że nie zawsze wraz z dużą liczbą zabytków wiążą się wysokie nakłady na ich utrzymanie. Dane przedstawione w tabeli poniżej pokazują trend finansowania ochrony i opieki nad zabytkami z budżetów analizowanych jednostek. Nie można zapominać że część zabytków może być administrowana przez podmioty prywatne czy też inne podmioty administracji samorządowej i rządowej, a środki finansowe mogą pochodzić z różnych źródeł, np. budżety jednostek wyższego rzędu, programy Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego lub Programów Operacyjnych Unii Europejskiej.

[19] https://www.zyrardow.pl/1401,miejski-konserwator-zabytkow.html, [dostęp z dnia 30.10.2017 r.]

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020



Rysunek 24. Wydatki w rozdziale 92120 klasyfikacji budżetowej - Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami na 1 mieszkańca w latach 2010-2015 (zł)

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL

3.3. Infrastruktura techniczna

Jednym z podstawowych elementów wpływających na komfort zamieszkiwania w określonym miejscu jest wyposażenie w odpowiednią infrastrukturę techniczną. Nie zawsze sieć wodociągowa rozwija się współmiernie z siecią kanalizacyjną, co widoczne jest również w analizowanych jednostkach. W największym stopniu w 2015 r. zwodociągowany był Sochaczew, gdzie prawie 93% budynków podłączonych było do sieci wodociągowej, najgorzej w tym zestawieniu wypada Otwock, gdzie tylko niewiele ponad połowa mieszkańców może korzystać z sieci wodociągowej, przy czym do sieci kanalizacyjnej podłączonych jest prawie 70% budynków, co jest nietypową sytuacją (Tabela 33). W Żyrardowie wskaźniki dotyczące sieci wodociągowej są jednymi z najniższych w analizowanych jednostkach – 66,2% budynków było w 2015 r. podłączonych do tej sieci, natomiast w przypadku sieci kanalizacyjnej to są one najniższe – ponad połowa mieszkańców nie była w analizowanym roku podłączona do kanalizacji.

Tabela 33. Budynki mieszkalne podłączone do infrastruktury technicznej - w % ogółu budynków mieszkalnych (dane za rok 2015)

Jednostka	wodociąg	kanalizacja
Ciechanów	87,3	78,2
Mińsk Mazowiecki	81,3	72,9
Otwock	50,9	69,1
Sochaczew	92,9	64,0
Żyrardów	66,2	46,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Warto jednocześnie skonfrontować powyższe dane z informacjami dotyczącymi odsetka osób korzystających z poszczególnych sieci technicznych w stosunku do ogółu ludności (Tabela 34). Największy udział korzystających z poszczególnych sieci został odnotowany w przypadku Ciechanowa. Podobny odsetek osób korzystających z sieci wodociągowej dotyczy także Sochaczewa i Żyrardowa. Uwagę zwraca niewielki odsetek

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

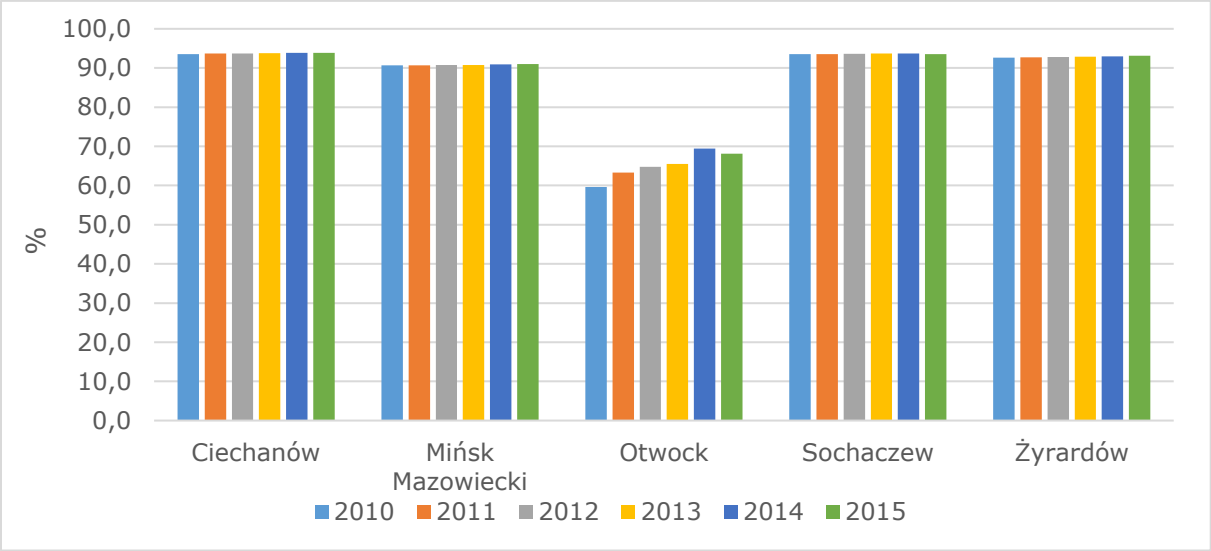
osób, które korzystają z sieci gazowej w Sochaczewie, w pozostałych jednostkach jest on zbliżony do siebie.

Tabela 34. Korzystający z instalacji w % ogółu ludności (dane za rok 2015)

Jednostka	wodociąg	kanalizacja	gaz
Ciechanów	93,9	89,6	77,4
Mińsk Mazowiecki	91,0	88,9	65,7
Otwock	68,1	82,0	64,9
Sochaczew	93,5	78,3	2,9
Żyrardów	93,1	84,1	65,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Najbardziej znaczący wzrost w przypadku odsetka osób korzystających z sieci wodociągowej (Rysunek 25) został odnotowany w latach 2010-2014 w przypadku Sochaczewa (wzrost o 9,8 punktu procentowego), w 2015 r. nastąpił spadek tego odsetka o 1,3 p.p. W przypadku pozostałych jednostek na przestrzeni lat 2010-2015 następował stopniowy wzrost odsetka osób korzystających z sieci wodociągowej osiągając poziom powyżej 90% wszystkich mieszkańców danej jednostki.

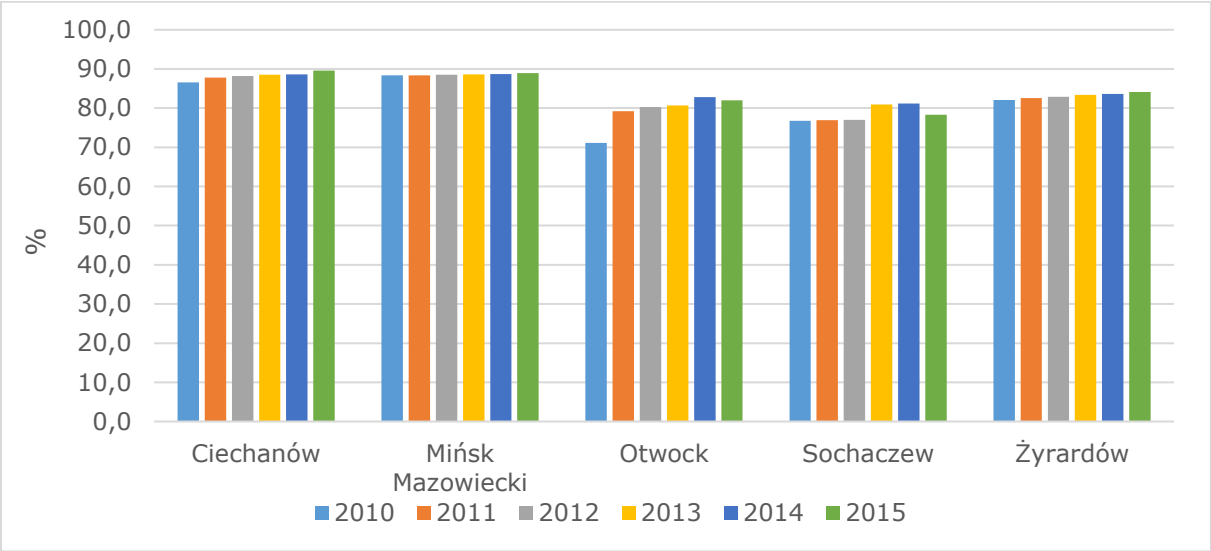


Rysunek 25. Korzystający z sieci wodociągowej w % ogółu ludności w latach 2010-2015

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

W przypadku sieci kanalizacyjnej, podobnie jak to miało miejsce przy sieci wodociągowej, największy wzrost na przestrzeni lat 2010-2015, został odnotowany w mieście, które miało najsłabiej rozwiniętą sieć kanalizacyjną, czyli w Otwocku (Rysunek 26). W 2015 r. w porównaniu do roku 2010 r. w tej jednostce nastąpił wzrost o 10,9 punktu procentowego. W pozostałych jednostkach również nastąpił wzrost odsetka osób korzystających z sieci kanalizacyjnej, jednak na znacznie mniejszym poziomie, kolejne pod tym względem były następujące jednostki: Ciechanów – wzrost o 3 p.p., Żyrardów – 2 p.p., Sochaczew 1,5 p.p. i Mińsk Mazowiecki – 0,5 p.p.

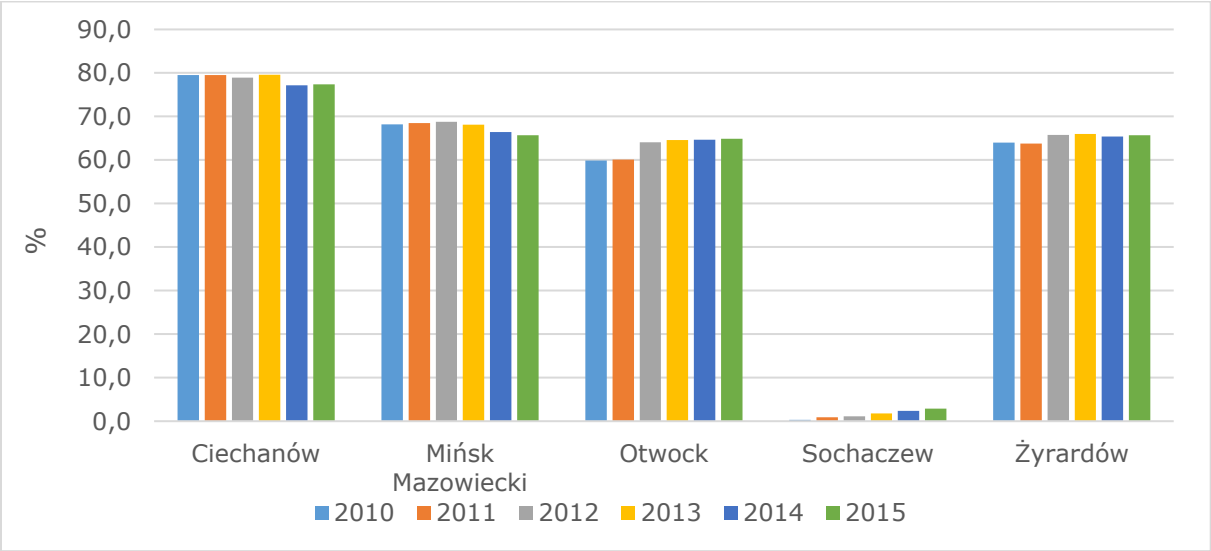
Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020



Rysunek 26. Korzystający z sieci kanalizacyjnej w % ogółu ludności w latach 2010-2015

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Dysproporcje między odsetkiem osób korzystających z poszczególnych sieci są najbardziej widoczne w przypadku sieci gazociągowej (Rysunek 27). Najniższy odsetek na przestrzeni lat 2010-2015 został odnotowany w Sochaczewie, przy czym odsetek ten stale rośnie. Największy wzrost odsetka osób korzystających z sieci gazociągowej w 2015 r. w porównaniu do roku 2010 miał miejsce w Otwocku – 5 p.p. Kolejne pod tym względem były następujące jednostki – Sochaczew – 2,6 p.p. i Żyrardów – 1,7 p.p. W przypadku dwóch miast zauważalny jest spadek wartości tego wskaźnika – w Mińsku Mazowieckim o 2,5 p.p. oraz Ciechanowie o 2,1 p.p.



Rysunek 27. Korzystający z sieci gazowej w % ogółu ludności w latach 2010-2015

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

3.4. Podsumowanie analizy w sferze technicznej i zabytkoznawczej

Na podstawie przeprowadzonej analizy porównawczej zidentyfikowano słabe i mocne strony Żyrardowa na tle pozostałych analizowanych jednostek. W sferze technicznej i zabytkoznawczej zwrócono uwagę na infrastrukturę mieszkaniową, dostępność do infrastruktury technicznej oraz dostępność do zabytków. Mocne i słabe strony Żyrardowa w tym zakresie zostały przedstawione na poniższej grafice. Jednocześnie należy zauważyć, że obie te sfery przenikają się np. duża dostępność do mieszkań nie zawsze przekłada się na ich jakość mierzoną dostępnością do odpowiedniej infrastruktury technicznej, czy też liczba zabytków świadcząca o dużym bogactwie kulturalnym wiąże się z koniecznością ponoszenia wyższych wydatków na ich utrzymanie i renowację.

Należy wskazać, że Żyrardów odznacza się jedną z największych gęstości zaludnienia oraz największym stopniem urbanizacji mierzonym % powierzchni zabudowanej, co niewątpliwie przekłada się wysoki wskaźnik średniej liczby budynków mieszkalnych przypadających na 1 ha powierzchni, jednocześnie widoczny jest niewielki, ale stały wzrost liczby budynków mieszkalnych na przestrzeni lat 2010-2015.

W Żyrardowie na 1 mieszkanie przypada najmniejsza liczba osób, co mogłoby świadczyć o poprawiających się warunkach mieszkaniowych, jednak biorąc pod uwagę przeciętną powierzchnię użytkową 1 mieszkania (zarówno komunalnych jak i prywatnych) w 2015 roku (m^2) to była ona najniższa spośród porównywanych miast. Negatywnie na standard mieszkań wpływa również stopień wyposażania mieszkań w łazienkę i centralne ogrzewanie. Na tle analizowanych jednostek, te wskaźniki dla Żyrardowa w 2015 r. były najniższe. Co więcej jedynie 14% mieszkań komunalnych wyposażonych było w łazienkę. Wynika to z faktu, że zdecydowana większość budynków będących w zasobie komunalnym to obiekty wybudowane przed 1945 r., które wymagają dużych nakładów na remonty i modernizacje.

Z kwestią warunków mieszkaniowych wiąże się także stopień zwodociągowania i skanalizowania miasta. W tym przypadku również w Żyrardowie obserwowane są jedne z najniższych wskaźników dotyczących podłączenia budynków do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (ponad połowa mieszkańców nie była w 2015 r. podłączona do kanalizacji).

Istotnym problemem Żyrardowa w zakresie sfery technicznej jest największa liczba zlokalizowanych na terenie miasta pustostanów w stosunku do innych analizowanych jednostek. Wiele z nich to obiekty będące w złym stanie technicznym, często są to także obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Należy zauważyć, że na przestrzeni lat 2009-2015 zauważalny jest spadek liczby pustostanów, jednak biorąc pod uwagę skalę tego zjawiska nadal jest kwestia wymagająca podjęcia kroków w najbliższym czasie.

Niewątpliwie mocną stroną Żyrardowa biorąc pod uwagę sferę techniczną i zabytkoznawczą jest największa liczba zabytków wpisanych do Rejestru zabytków nieruchomych Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Istotne w tym zakresie jest także uznanie za pomnik historii zabytkowej osady fabrycznej, która jest jedynym przykładem w Europie zachowanego prawie w całości zespołu urbanistyczno-architektonicznego miasta przemysłowego przełomu XIX i XX wieku. Te czynniki przy odpowiednim wykorzystaniu mogą stanowić bodziec do dalszego rozwoju miasta, zarówno w sferze społecznej jak i gospodarczej oraz przestrzenno-funkcjonalnej. W tym aspekcie należy zwrócić także uwagę na fakt, że istnienie Osady Fabrycznej wskazuje, że głównym czynnikiem miastotwórczym Żyrardowa był przemysł. Po upadku tej gałęzi gospodarki konieczne jest określenie i znalezienie innych czynników rozwojowych, które bazować będą na posiadanym potencjale w postaci zabytkowej Osady Fabrycznej. Jest to element wyróżniający Żyrardów na tle pozostałych jednostek, które nadal muszą szukać tych elementów, które będą stanowiły o ich unikalności. W związku tym działania związane

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

z procesem rewitalizacji powinny uwzględniać w dużej mierze wykorzystanie istniejącego potencjału historyczno-zabytkowego Żyrardowa.

Ważne w aspekcie zabytków jest również to, że jako jedyne z analizowanych miast, Żyrardów posiada Miejskiego Konserwatora Zabytków, co może stanowić gwarancję dbałości o zabytki. Jednocześnie należy podkreślić, że z dużą liczbą zabytków wiąże się także konieczność ponoszenia dużych nakładów finansowych na ich utrzymanie, co może być dużym obciążeniem dla podmiotów, w których gestii jest zarządzanie poszczególnymi obiektami.

Żyrardów

Największa liczba zabytków wpisanych do Rejestru zabytków nieruchomych Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Jako jedyne z analizowanych miast Żyrardów posiada Miejskiego Konserwatora Zabytków, co może stanowić gwarancję dbałości o zabytki

Najmniejsza liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie

Najmniejsza przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w 2015 roku (m^2)

Najgorsze warunki mieszkaniowe, biorąc pod uwagę zasoby komunalne, mierzone powierzchnią mieszkań komunalnych

Najmniejszy odsetek mieszkań wyposażonych w łazienkę i centralne ogrzewanie

Najwięcej zlokalizowanych na terenie miasta pustostanów w stosunku do innych jednostek

Jedne z najniższych wydatków na ochronę i opiekę nad zabytkami - na przestrzeni lat 2010-2015 nie przekraczały 1 zł na mieszkańca danej jednostki.

Jedne z najniższych wskaźników dotyczących podłączenia budynków do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (ponad połowa mieszkańców nie była w 2015 r. podłączona do kanalizacji)

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Bibliografia

Dokumenty strategiczne JST:

Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Miasto Sochaczew

Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Miasta Żyrardowa na lata 2014 – 2017 - Gminna Ewidencja Zabytków

Gminna Ewidencja Zabytków Mińska Mazowieckiego

Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta Ciechanów na lata 2016 – 2019

Program Opieki nad Zabytkami Powiatu Otwockiego na lata 2013-2017

Program Ochrony Środowiska dla miasta Otwocka na lata 2012 – 2015 z uwzględnieniem lat 2016 – 2019, Otwock 2013

Program ochrony środowiska gminy miejskiej Ciechanów na lata 2013 – 2016 z uwzględnieniem perspektywy do 2020 roku; Ciechanów 2013

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Żyrardowa

Plan Zarządzania Pomnikiem Historii Żyrardów XIX Osada Fabryczna, PKN ICOMOS, Lublin – Kraków - Rzeszów 2017

Żyrardów – przyszłość wczorajszego miasta idealnego. Historia użyteczna, Joanna Porębska-Srebrna, Zygmunt Stępiński

Akty prawne:

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Ustawa z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej

Ustawa z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Rozporządzenie wojewody mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Uchwała nr XXIX/232/08 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 października 2008 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów na lata 2008-2012

Uchwała nr XL/269/17 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 2 marca 2017 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów na lata 2017-2021

Źródła internetowe:

Band Danych Lokalnych GUS – www. bdl.stat.gov.pl

http://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/1375,pojecie.html?pdf=1 Słownik pojęć – Pojęcia stosowane w statystyce publicznej, Główny Urząd Statystyczny

http://archiwum.otwock.pl/default.asp?ID=36&IDq=1,
http://bi.gazeta.pl/im/f7/67/10/z17202679V,Pensjonat-Abrama-Gurewicza-w-Otwocku.jpg,

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności

Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

http://www.ciekawemiejsca.net/przewodnik/polska/zyrardow_xix_wieczna_zabytkowa_osada_fabryczna,
http://czasnawypoczynek.pl/Atrakcje,%C5%BByrard%C3%B3w,C002585,Plac+Targowy+w+%C5%BByrardowie
http://faraciechanow.pl/o-parafii/,
http://www.jaktrafic.org/photos/rynkiiratusze/sochaczew_ratusz.jpg,
http://www.kirkuty.xip.pl/minskmaz.htm,
http://www.minsk-maz.pl/66,zabytki-miasta.html,
http://www.mbpocieszenia.zyrardow.pl/index.php?strona=historia-parafii,
https://www.nid.pl/pl/Informacje_ogolne/Zabytki_w_Polsce/Pomniki_historii/Lista_miejsc/miejsce.php?ID=324, http://www.pttk-ciechanow.pl/foto/ciechanow/fara.jpg,
http://www.parafiaminsk.pl/parafia/historia,
http://static.panoramio.com/photos/original/50274730.jpg,
https://turystyka.wp.pl/otwock-pensjonat-abrama-gurewicza-odzyskuje-dawny-blask
https://www.polskieszlaki.pl/palac-dernalowiczow-w-minsku-mazowieckim.htm,
-6063807722701953a,
http://otwock-history.blog.pl/2016/02/08/dom-uzdrowiskowy-kasyno/,
http://www.polskaniezwykla.pl/pictures/original/279417.jpg,
https://pl.wikipedia.org/wiki/Liceum_Og%C3%B3lnokszta%C5%82c%C4%85ce_im._Konstantego_Ildefonsa_Ga%C5%82czy%C5%84skiego_w_Otwocku,
http://sochaczew.pl/home/www/1552?title=Zabytki-i-miejsca-pamieci&filterId=1&tabId=1&sochaczew
http://www.umciechanow.pl/informacje_o_ciechanowie/neogotycki_ratusz,
http://www.warsawtour.pl/zabytki-i-inne-atrakcje/zamek-ksi-t-mazowieckich-w-ciechanowie-3853.html
http://www.mwkz.pl/rejestr-i-ewidencja-zabytkow
http://wyjade.pl/resources/miejsca/1790/fasada-zyrardowskiego-kosciola.jpg,
https://www.zyrardow.pl/877,turystyka.html,
https://www.zyrardow.pl/grafika,1376,-.jpg,
http://www.visit.zyrardow.pl/pol/miejsce/40-Plac-targowy,
https://www.zyrardow.pl/1153,zabytki.html?page=1,

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Spis tabel

Tabela 1. Powierzchnia miast w 2016 roku 5
Tabela 2. Gęstość zaludnienia (liczba osób przypadających na 1 km²) w latach 2010-2016 5
Tabela 3. Powierzchnia gruntów komunalnych wg prawnych form użytkowania GUGiK w 2016 roku 7
Tabela 4. Udział parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej w powierzchni ogółem[%] w latach 2010-2016 8
Tabela 5. Udział powierzchniowych form ochrony przyrody w powierzchni miasta ogółem* w 2016 roku 9
Tabela 6. Liczba pomników przyrody w latach w 2010-2016 14
Tabela 7. Udział powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni miasta ogółem w latach 2010-2015 ..15
Tabela 8. Liczba wydanych decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego terenu na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2010 - 2015 16
Tabela 9. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w 2015 roku 17
Tabela 10. Długość dróg w km (w zależności od miasta dane wg stanu na rok 2014, 2015 lub 2016) oraz w przeliczeniu na 1 km² powierzchni 18
Tabela 11. Długość ścieżek rowerowych w latach 2011-2016 w km wraz z przeliczeniem na 1 km² powierzchni w 2016 roku 19
Tabela 12. Sklepy według form organizacyjnych w 2015 roku 19
Tabela 13. Dane dotyczące targowisk stałych w 2015 roku 20
Tabela 14. Liczba żłobków i klubów dziecięcych w latach 2012-2016 20
Tabela 15. Liczba oddziałów przedszkolnych w przedszkolach, łącznie ze specjalnymi w latach 2010-2016 21
Tabela 16. Liczba szkół podstawowych w latach 2010-2016 22
Tabela 17. Liczba szkół gimnazjalnych w latach 2010-2016 23
Tabela 18. Świadczeniodawców posiadających umowę z NFZ-em na świadczenie usług Podstawowej Opieki Zdrowotnej u w latach 2010-2016 24
Tabela 19. Liczba placówek stacjonarnej pomocy społecznej w latach 2010-2016 26
Tabela 20. Liczba obiektów muzealnych wraz z oddziałami w latach 2010-2016 27
Tabela 21. Ludność przypadająca na 1 placówkę biblioteczną w latach 2010-2016 28
Tabela 22. Liczba centrów kultury (domów kultury, klubów osiedlowych) zarządzanych przez poszczególne miasta oraz spółdzielnie mieszkaniowe 28
Tabela 23. Średnia liczba budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 1 ha powierzchni ..31
Tabela 24. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę 33
Tabela 25. Odsetek mieszkań wyposażonych w łazienkę (%) 34
Tabela 26. Odsetek mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie (%) 34
Tabela 27. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań komunalnych w gminie (m^2) 34
Tabela 28. Liczba zabytków nieruchomych w poszczególnych jednostkach 37
Tabela 29. Odsetek (i liczba) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków MWKZ powstałych w poszczególnych przedziałach czasu 37
Tabela 30. Odsetek (i liczba) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków MWKZ w podziale na funkcję 41
Tabela 31. Liczba zabytków archeologicznych w poszczególnych jednostkach 42
Tabela 32. Wydatki w rozdziale 92120 klasyfikacji budżetowej - Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami w latach 2010-2015 (zł) 43
Tabela 33. Budynki mieszkalne podłączone do infrastruktury technicznej - w % ogółu budynków mieszkalnych (dane za rok 2015) 44

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Tabela 34. Korzystający z instalacji w % ogółu ludności (dane za rok 2015) 45

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Spis rysunków

Rysunek 1. Położenie miast wybranych do analizy porównawczej na tle województwa mazowieckiego 3
Rysunek 2. Schemat prac przy benchmarkingu miast 4
Rysunek 3. Struktura użytkowania gruntów w 2014* roku 6
Rysunek 4. Struktura użytkowania gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w 2014 roku 7
Rysunek 5. Położenie powierzchniowych form ochrony przyrody na terenie miasta Ciechanowa 10
Rysunek 6. Położenie powierzchniowych form ochrony przyrody na terenie miasta Otwock 11
Rysunek 7. Położenie powierzchniowych form ochrony przyrody na terenie Żyrardowa . 13
Rysunek 8. Położenie powierzchniowych form ochrony przyrody na terenie miasta Mińsk Mazowiecki 14
Rysunek 9. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy ogółem na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2010-2015 17
Rysunek 10. Liczba żłobków i klubów dziecięcych przypadających na 1000 dzieci w wieku do 3 lat w 2016 roku 21
Rysunek 11. Liczba oddziałów przypadających na 1000 dzieci w wieku 3-6 lat w mieście w 2016 roku 22
Rysunek 12. Liczba szkół podstawowych przypadających w 2016 roku na 1000 dzieci w wieku 7-12 23
Rysunek 13. Liczba szkół gimnazjalnych przypadających w 2016 roku na 1000 dzieci w wieku 13-15 24
Rysunek 14. Liczba osób przypadających na 1 świadczeniodawcę posiadającego umowę z NFZ na świadczenie usług Podstawowej Opieki Zdrowotnej w 2016 roku 25
Rysunek 15. Liczba osób przypadających na 1 aptekę ogólnodostępną w 2016 roku 25
Rysunek 16. Liczba osób przypadających na1 placówkę stacjonarnej pomocy społecznej w 2016 roku 26
Rysunek 17. Liczba osób przypadających na 1 placówkę muzealną w 2016 roku 27
Rysunek 18. Średnia liczba budynków mieszkalnych 32
Rysunek 19. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w 2015 roku (m^2) 32
Rysunek 20. Przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie 33
Rysunek 21. Odsetek mieszkań niezamieszkanych w ogóle mieszkań w zasobie gminy (pustostany) 36
Rysunek 22. Położenie zabytków wpisanych do rejestru zabytków Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako wpisy obszarowe w mieście Ciechanów ... 38
Rysunek 23. Zabytkowe wpisy obszarowe, w tym wpisy urbanistyczne 41
Rysunek 24. Wydatki w rozdziale 92120 klasyfikacji budżetowej - Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami na 1 mieszkańca w latach 2010-2015 (zł) 44
Rysunek 25. Korzystający z sieci wodociągowej w % ogółu ludności w latach 2010-2015 45
Rysunek 26. Korzystający z sieci kanalizacyjnej w % ogółu ludności w latach 2010-2015 46
Rysunek 27. Korzystający z sieci gazowej w % ogółu ludności w latach 2010-2015 46

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
Unia Europejska Fundusz Spójności
Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020