



# DIAGNOZA SŁUŻĄCA WYZNACZENIU OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I REWITALIZACJI DLA MIASTA CIECHANÓW

---

Ciechanów, 2022 r.



## Spis treści

1.	Metodyka wskazania obszaru zdegradowanego i rewitalizacji.....	3
1.1.	Podstawowe założenia wskazania obszaru zdegradowanego i rewitalizacji .....	3
1.2.	Algorytm wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji .....	6
1.3.	Wskaźniki delimitacyjne .....	6
2.	Wyniki cząstkowe w poszczególnych sferach.....	11
2.1.	Sfera społeczna.....	11
2.1.1.	Demografia .....	11
2.1.2.	Bezrobocie .....	13
2.1.3.	Ubóstwo .....	16
2.1.4.	Przestępczość .....	17
2.1.5.	Poziom edukacji i kapitału społecznego .....	19
2.1.6.	Sumaryczna wartość wskaźnika dla sfery społecznej.....	20
2.2.	Sfera gospodarcza .....	22
2.2.1.	Wyniki analiz w sferze gospodarczej .....	22
2.2.2.	Sumaryczna wartość wskaźnika dla sfery gospodarczej .....	24
2.3.	Sfera przestrzenno-funkcjonalna .....	26
2.3.1.	Wyniki analiz w sferze przestrzenno-funkcjonalnej .....	26
2.3.2.	Sumaryczna wartość wskaźnika dla sfery przestrzenno-funkcjonalnej .....	32
2.4.	Sfera środowiskowa .....	34
2.4.1.	Wyniki analiz w sferze środowiskowej .....	34
2.4.2.	Sumaryczna wartość wskaźnika dla sfery środowiskowej .....	35
2.5.	Sfera techniczna .....	37
2.5.1.	Wyniki analiz w sferze technicznej .....	37
2.5.2.	Sumaryczna wartość wskaźnika dla sfery technicznej .....	39
2.6.	Podsumowanie oraz wskazanie obszaru zdegradowanego i rewitalizacji .....	41
3.	Opis obszaru rewitalizacji.....	45
3.1.	Osiedle Bloki wraz z terenami doliny rzeki Łydynia bezpośrednio przylegającymi do osiedla oraz częścią osiedla Kargoszyn w rejonie zbiornika wodnego „Kanały” .....	45
3.2.	Osiedle Śródmieście .....	47
3.3.	Osiedle Osada Fabryczna wraz z terenami doliny rzeki Łydynia bezpośrednio przylegającymi do osiedla .....	48
3.4.	Obszar przemysłowy Jeziorko .....	50
3.5.	Obszar przemysłowy „stary młyn” przy ul. Nadrzecznej.....	50
	Spis tabel i rysunków .....	51

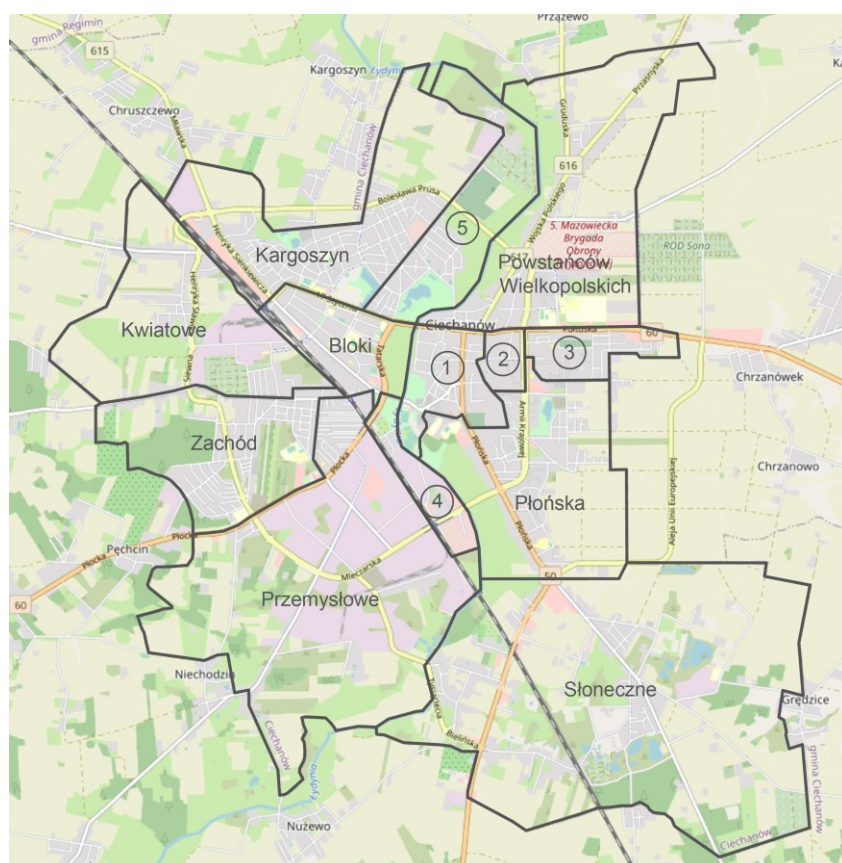
## 1. Metodyka wskazania obszaru zdegradowanego i rewitalizacji

### 1.1. Podstawowe założenia wskazania obszaru zdegradowanego i rewitalizacji

Zastosowana metoda delimitacji (wyznaczenia granic obszaru zdegradowanego i rewitalizacji) musi zapewnić, że wybór obszarów kryzysowych – dysfunkcyjnych będzie adekwatny i obiektywny. Wykorzystanie wskaźników delimitacyjnych odniesionych do średnich wartości na całym obszarze miasta ma za zadanie prowadzić do pozyskania pełnego obrazu, dotyczącego wszystkich jednostek statystycznych miasta, na które zostało ono podzielone oraz wskazania jednostek szczególnie zagrożonych wykluczeniem i predysponowanych do objęcia kompleksowymi przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi.

Jednostkami statystycznymi, które w analizie porównawczej zostaną zestawione w celu wytypowania obszaru kryzysowego są osiedla Ciechanowa będące jednostkami pomocniczymi. Ich granice zostały zaprezentowane na mapie poniżej.

Rysunek 1 Podział Ciechanowa na jednostki analityczne



Osiedla

- 1 Śródmieście
- 2 Aleksandrówka
- 3 Aleksandrówka II
- 4 Osada Fabryczna
- 5 Podzamcze

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Ciechanów

Przyjęte do analizy jednostki statystyczne wraz z danymi o liczbie ludności wylistowano w tabeli poniżej. Liczba ludności w osiedlach może nieznacznie różnić się od liczby ludności w innych źródłach we względu na przyjętą metodę szacowania liczby ludności i innych danych w podziale na osiedla. Dane pozyskiwane były z podziałem na ulice Ciechanowa, a następnie agregowane do osiedli.

**Tabela 1 Liczba ludności i powierzchnia w poszczególnych osiedlach miasta Ciechanów na dzień 31.12.2020 r.**

Nazwa Osiedla	Liczba ludności ogółem 2020	Powierzchnia w ha
Aleksandrówka	3641	23
Aleksandrówka II	4183	56
Bloki	5143	95
Kargoszyn	4776	292
Kwiatowe	1151	270
Osada Fabryczna <sup>1</sup>	624	53
Płońska	5012	276
Podzamcze	1611	154
Powstańców Wielkopolskich	4448	359
Przemysłowe	2303	594
Słoneczne	2083	827
Śródmieście	5013	78
Zachód	2934	202
SUMA	42 923	3278

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Przyjęte na potrzeby niniejszego opracowania wskaźniki zostały podzielone na sfery zgodnie z kryteriami przyjętymi w ustawie o rewitalizacji. Obszar zdegradowany to obszar znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, który dodatkowo cechuje się występowaniem negatywnych zjawisk:

- 1) gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw lub
- 2) środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska, lub
- 3) przestrzenno-funkcjonalnych – w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub

<sup>1</sup> Osada Fabryczna formalnie stanowi część osiedla Przemysłowe. Została wyróżniona jako jednostka analityczna ze względu na odrębność funkcjonalną. Wyodrębnienie tej jednostki wynika również z nawiązania do prac analitycznych wykonanych w poprzednim programie rewitalizacji.

ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych, lub

4) technicznych – w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.

Biorąc pod uwagę powyższe przyjęte na potrzeby niniejszego opracowania kryteria (wskaźniki) służące wskazaniu obszarów zdegradowanych zostały one przypisane pięciu podsystemom: społecznemu, gospodarczemu, przestrzenno-funkcjonalnemu, technicznemu oraz środowiskowemu.

Zgodnie z przyjętymi założeniami w ustawie o rewitalizacji i obraną metodyką obszar zdegradowany musi się charakteryzować wyższą intensywnością negatywnych zjawisk opisanych przyjętymi wskaźnikami, niż średnia intensywność tych zjawisk dla całego miasta. Metodą, która pozwala na ocenę i selekcję obszarów miasta o najwyższym stopniu degradacji jest standaryzacja przyjętego zestawu wskaźników i na tej podstawie stworzenie indeksu zbiorczego.

Standaryzacja wskaźników polega na odjęciu od nominalnej wartości wskaźnika dla danego obszaru średniej wartości dla wszystkich jednostek statystycznych i podzieleniu przez odchylenie standardowe. Poniżej przedstawione zostały wzory działań matematycznych niezbędnych dla wyliczenia wskaźników wystandaryzowanych.

**Wzór na obliczenie średniej arytmetycznej, gdzie  $\bar{x}$  oznacza średnią arytmetyczną,  $n$  – liczbę zmiennych,  $x$  – wartości zmiennych**

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

**Wzór na obliczenie odchylenia standardowego populacji, gdzie:  $\sigma$  oznacza odchylenie standardowe,  $\bar{x}$  – średnią arytmetyczną,  $N$  – liczbę zmiennych,  $x$  – wartości zmiennych**

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}{N}}$$

**Wzór na obliczenie wskaźnika wystandaryzowanego -  $z$ , gdzie  $\sigma$  oznacza odchylenie standardowe,  $\bar{x}$  – średnią arytmetyczną,  $x$  – wartość zmiennej niewystandaryzowanej**

$$z = \frac{x - \bar{x}}{\sigma}$$

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

i stworzenie indeksu zbiorczego (wskaźnika sumarycznego lub inaczej zwanego wskaźnikiem syntetycznym).

**Wzór na obliczenie wskaźnika sumarycznego (indeksu zbiorczego) – WS, gdzie  $z_i$  oznacza wartości zmiennych wystandaryzowanych**

$$WS = \sum_{i=1}^n z_i$$

Algorytm wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji przedstawiono w punkcie następnym.

Zestawienie jednostek statystycznych ukazujące ich wyniki w poszczególnych kategoriach, z wyraźnym zaakcentowaniem przekroczeń wartości referencyjnych (wartości średnich), zostało przedstawione zarówno w formie tabelarycznej (dla poszczególnych wskaźników) oraz w formie map poglądowych (dla poszczególnych sfer tematycznych w ujęciu wskaźników sumarycznych). Wyniki osiągnięte w analizie wskaźnikowej stanowiły podstawę dla ostatecznego wyboru obszaru zdegradowanego, którego całość lub część, będzie stanowiła obszar wskazany do rewitalizacji.

## 1.2. Algorytm wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji

Każdy rodzaj obszaru powinien spełniać wymienione w punktach warunki.

**OBSZAR ZDEGRADOWANY** (obszar rewitalizacji to także obszar zdegradowany)

- **wskaźnik sumaryczny w sferze społecznej ujemny,**
- **przynajmniej jeden wskaźnik w sferze gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej lub środowiskowej ujemny.**

**OBSZAR REWITALIZACJI:**

- spełnia warunki obszaru zdegradowanego i jest jego częścią,
- łącznie obszar **nie przekracza 30% liczby mieszkańców i 20% powierzchni miasta**, przy czym kolejność osiedli, dla których określa się limity, ustalona została na podstawie wskaźnika sumarycznego dla wszystkich sfer,
- należy dążyć do kontynuacji polityki rewitalizacji określonej w poprzednim programie rewitalizacji poprzez realizację działań na obszarze o zbliżonych granicach.

## 1.3. Wskaźniki delimitacyjne

Wskaźniki, które zostały wykorzystane do wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji, obliczono na podstawie zebranych danych z dwóch podstawowych rodzajów źródeł:

- dane statystyczne pozyskane od ich dysponentów w postaci danych liczbowych podzielonych na ulice i następnie w ramach prac nad diagnozą zagregowanych do poziomu osiedli,
- dane pierwotne pozyskane poprzez przeprowadzone badania ankietowe z udziałem respondentów z podziałem na ulice zgodnie z deklaracjami mieszkańców.

Badania ankietowe przeprowadzono z wykorzystaniem metody badania za pomocą formularza internetowego. Ankieta została udostępniona w okresie od 3 grudnia 2021 r. do 7 stycznia 2022 r. Umożliwiono również dostęp do wersji papierowej ankiety na biurze obsługi interesanta w budynku urzędu miasta. W badaniu wzięło udział 355 mieszkańców miasta. W tabeli poniżej zaprezentowano osiągniętą próbę badawczą z podziałem na osiedla.

Tabela 2 Próba badawcza w podziale na osiedla miasta Ciechanów

Nazwa Osiedla	Odsetek respondentów	Udział mieszkańców osiedli w ogólnej liczbie zamieszkujących w Ciechanowie
Aleksandrówka	7%	9%
Aleksandrówka II	9%	10%
Bloki	10%	13%
Kargoszyn	10%	11%
Kwiatowe	3%	3%
Osada Fabryczna	3%	1%
Płońska	12%	11%
Podzamcze	4%	4%
Powstańców Wielkopolskich	13%	9%
Przemysłowe	5%	6%
Słoneczne	4%	5%
Śródmieście	12%	11%
Zachód	7%	7%

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Ankietowani zostali poproszeni o ocenę okolicy swojego miejsca zamieszkania pod względem czternastu kryteriów. Kryteria były związane ze sferą społeczną, gospodarczą, techniczną, przestrzenno-funkcjonalną i środowiskową. Skala oceny w ankiecie była opisowa. Respondenci mogli stwierdzić, czy swoją okolicę oceniają zdecydowanie dobrze, raczej dobrze, ani dobrze ani źle, raczej źle, czy zdecydowanie źle. Na potrzeby analizy uzyskanych wyników, zamieniono ocenę opisową na punktową według następującej zasady:

- oceniam zdecydowanie dobrze: 2 punkty
- oceniam raczej dobrze: 1 punkt
- nie oceniam ani dobrze ani źle: 0 punktów
- oceniam raczej źle: -1 punkt
- oceniam zdecydowanie źle: -2 punkty

Dla każdego osiedla obliczono średnią arytmetyczną z uzyskanych wyników. Średnie stanowią wskaźniki delimitacyjne.

Wszystkie wskaźniki przyjęte do analizy służącej wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i rewitalizacji w podziale na sfery tematyczne przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 3 Wskaźniki delimitacyjne w podziale na sfery

Wskaźnik	Źródło	Sfera
Dynamika ludności	Obliczenia własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Ciechanów	Sfera społeczna
Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym do całości	Obliczenia własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Ciechanów	
Udział ludności w wieku poprodukcyjnym do całości	Obliczenia własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Ciechanów	
Udział osób korzystających z pomocy społecznej w ogólnej liczbie mieszkańców	Obliczenia własne na podstawie danych z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ciechanowie	
Dynamika liczby osób korzystających z pomocy społecznej	Obliczenia własne na podstawie danych z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ciechanowie	
Udział osób długotrwale bezrobotnych w liczbie bezrobotnych ogółem	Obliczenia własne na podstawie danych z Powiatowego Urzędu Pracy w Ciechanowie	
Udział osób bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym	Obliczenia własne na podstawie danych z Powiatowego Urzędu Pracy w Ciechanowie	
Dynamika bezrobocia	Obliczenia własne na podstawie danych z Powiatowego Urzędu Pracy w Ciechanowie	
Dynamika bezrobocia długotrwałego	Obliczenia własne na podstawie danych z Powiatowego Urzędu Pracy w Ciechanowie	
Liczba stwierdzonych przestępstw na 1000 mieszkańców	Obliczenia własne na podstawie danych Komendy Powiatowej Policji w Ciechanowie	
Dynamika liczby przestępstw	Obliczenia własne na podstawie danych Komendy Powiatowej Policji w Ciechanowie	
Średni wynik egzaminu 8-klasisty z matematyki	Obliczenia własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Ciechanów	
Średni wynik z egzaminu 8-klasisty z języka polskiego	Obliczenia własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Ciechanów	



Średni wynik z egzaminu 8-klasisty z języka obcego	Obliczenia własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Ciechanów	
Sposób bycia mieszkańców (odnoszenie się do innych, kontakty międzysąsiedzkie, dbanie o czystość, dbanie o wspólne sprawy dla mieszkańców itp.)	Badanie ankietowe	
Poczucie bezpieczeństwa osobistego	Badanie ankietowe	
Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców	Obliczenia własne na podstawie CEIDG <a href="https://prod.ceidg.gov.pl">https://prod.ceidg.gov.pl</a>	Sfera gospodarcza
Dynamika liczby działających przedsiębiorstw	Obliczenia własne na podstawie CEIDG <a href="https://prod.ceidg.gov.pl">https://prod.ceidg.gov.pl</a>	
Udział ludności w wieku produkcyjnym w całości mieszkańców	Obliczenia własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Ciechanów	
Bliskość i liczebność punktów handlowych i usługowych	Badanie ankietowe	
Liczba kursów autobusów ZKM przypadających na 1000 mieszkańców	Obliczenia własne na podstawie danych od Zakładu Komunikacji Miejskiej w Ciechanowie	Sfera przestrzenno-funkcjonalna
Liczba obiektów infrastruktury społecznej, sportowej i placów zabaw na 1000 mieszkańców	Obliczenia własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Ciechanów	
Ogólna estetyka, czystość, ład przestrzenny	Badanie ankietowe	
Atrakcyjność i bliskość miejsc, w których mogę spędzić czas ze znajomymi poza domem (kawiarnia, restauracja, otwarta przestrzeń, itp.)	Badanie ankietowe	

Atrakcyjność i bliskość miejsc, w których rodzice mogą spędzić czas z małymi dziećmi (np. plac zabaw)	Badanie ankietowe	
Atrakcyjność i bliskość miejsc, w których można spędzić czas, uczestnicząc w wydarzeniach kulturalnych	Badanie ankietowe	
Atrakcyjność i bliskość terenów, obiektów, w których można uprawiać sport i rekreację	Badanie ankietowe	
Ruch uliczny i jego wpływ na komfort życia na mojej ulicy i w pobliżu	Badanie ankietowe	
Skomunikowanie transportem publicznym z innymi częściami miasta	Badanie ankietowe	
Dostępność i liczebność miejsc parkingowych	Badanie ankietowe	
Atrakcyjność i bliskość miejsc, w których mogę odpocząć w otoczeniu natury (las, park, skwer, itp.)	Badanie ankietowe	Sfera środowiskowa
Czystość powietrza atmosferycznego	Badanie ankietowe	
Liczba zabytków przypadająca na 1000 mieszkańców	Obliczenia własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Ciechanów	Sfera techniczna
Liczba decyzji o rozbiórce na 1000 mieszkańców	Obliczenia własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego <a href="https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/">https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/</a>	
Stan techniczny budynków na zewnątrz i wewnątrz	Badanie ankietowe	

Źródło: opracowanie własne

## 2. Wyniki cząstkowe w poszczególnych sferach

### 2.1. Sfera społeczna

#### 2.1.1. Demografia

W Ciechanowie podobnie jak w innych ośrodkach miejskich w Polsce występuje zjawisko depopulacji. Zmniejsza się ogólna liczba mieszkańców, co spowodowane jest kilkoma zjawiskami: migracją ludności z miasta do okolicznych gmin oraz migracją do większych ośrodków miejskich, ujemnym przyrostem naturalnym spowodowanym m.in. niską dzietnością.

Depopulacja negatywnie wpływa na zasoby kapitału ludzkiego, obniża atrakcyjność inwestycyjną oraz wpływa negatywnie na rozwój społeczno-gospodarczy miasta. Zjawiskiem silnie związanym z depopulacją jest suburbanizacja, czyli wspomniany powyżej odpływ mieszkańców z centrum na obrzeża miasta lub do gmin ościennych. Oba te zjawiska w dłuższej perspektywie mogą wywołać negatywne konsekwencje. Najistotniejszymi z nich zdają się być: utrata funkcji oraz marginalizacja centralnych dzielnic miasta, spadek dochodów miasta, rosnące koszty utrzymania infrastruktury.

Do przeprowadzenia analizy wybrano wskaźniki dotyczące zmiany liczby ludności we wszystkich osiedlach Ciechanowa oraz dynamiki tych zjawisk. Średnia wartość dynamiki zmian liczby mieszkańców w ujęciu lat 2015-2020 wyniosła -2,23% dla całego miasta. O taki odsetek ubyło mieszkańców w całym Ciechanowie, jednak odpływ mieszkańców nie rozkłada się równomiernie w układzie przestrzennym. Na niektórych osiedlach ubyło znacznie więcej mieszkańców niż średnio w mieście, a na dwóch odnotowano nawet wzrost liczby ludności. Najmniej korzystne wartości wskaźnika dynamiki ludności osiągnęły osiedla Bloki i Podzamcze. Odpowiednio ubyło tam 8,45% i 7,60% ludności w ciągu 5 lat. Ponad 5% spadek ludności wystąpił na osiedlach: Przemysłowe, Aleksandrówka II, Kargoszyn, Osada Fabryczna. Do osiedli rozwijających się demograficznie należą: Powstańców Wielkopolskich i Płońska.

Kolejnym bardzo istotnym wskaźnikiem dla oceny sytuacji demograficznej jest udział osób w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców. Niska wartość tego wskaźnika wskazuje na niewielką liczbę młodych ludzi zamieszkujących osiedle. Średnia udziału osób w wieku przedprodukcyjnym w Ciechanowie wynosi ok. 17%. Najniższy udział młodych ludzi zaobserwowano na osiedlu Podzamcze (zaledwie 12,32%). Poniżej 16% liczby osób w wieku przedprodukcyjnym odnotowano również na osiedlach: Kwiatowe i Osada Fabryczna. W najlepszej sytuacji ponownie pozostają osiedla Powstańców Wielkopolskich i Płońska.

Dane o ludności w wieku przedprodukcyjnym warto zestawić ze wskaźnikiem udziału osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców, aby ocenić czy można mówić o osiedlach starzejących się, które mogą być zagrożone utratą funkcji, nagromadzeniem problemów społecznych oraz gospodarczych. Średni udział osób w wieku poprodukcyjnym w Ciechanowie to ok. 24%. Na dwóch ciechanowskich osiedlach już niemal co trzecia osoba jest w wieku poprodukcyjnym. Należą do nich: Aleksandrówka II oraz Podzamcze. Niski udział ludności w wieku poprodukcyjnym obserwuje się na osiedlach: Osada Fabryczna, Powstańców Wielkopolskich oraz Słoneczne.

Analizując łącznie powyższe wskaźniki należy uznać, że najtrudniejszą a zarazem najmniej korzystną demograficznie sytuacją charakteryzują się osiedla: Podzamcze, Aleksandrówka, Aleksandrówka II, a także Kargoszyn i Bloki.

Poniżej znajdują się tabele, dla każdego ze wskaźników demograficznych. Kolorem oznaczono wartości wskaźnika poniżej średniej miejskiej.

**Tabela 4 Dynamika liczby ludności w latach 2015-2020 w Ciechanowie w rozbiciu na osiedla**

Nazwa Osiedla	Dynamika liczby ludności
Aleksandrówka	-2,94%
Aleksandrówka II	-5,49%
Bloki	-8,45%
Kargoszyn	-5,20%
Kwiatowe	-4,73%
Osada Fabryczna	-5,17%
Płońska	2,71%
Podzamcze	-7,60%
Powstańców Wielkopolskich	11,13%
Przemysłowe	-5,80%
Słoneczne	-1,84%
Śródmieście	-0,06%
Zachód	-1,94%
<b>ŚREDNIA</b>	<b>-2,23%</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

**Tabela 5 Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców osiedla**

Nazwa Osiedla	Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w całości
Aleksandrówka	16,37%
Aleksandrówka II	16,80%
Bloki	16,48%
Kargoszyn	16,61%
Kwiatowe	15,33%
Osada Fabryczna	15,54%
Płońska	18,71%
Podzamcze	12,32%
Powstańców Wielkopolskich	20,92%
Przemysłowe	16,21%
Słoneczne	17,28%
Śródmieście	17,10%
Zachód	17,28%
<b>ŚREDNIA</b>	<b>17,19%</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Tabela 6 Udział ludności w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców osiedla

Nazwa Osiedla	Udział ludności w wieku poprodukcyjnym w całości
Aleksandrówka	27,00%
Aleksandrówka II	30,29%
Bloki	26,04%
Kargoszyn	26,45%
Kwiatowe	22,79%
Osada Fabryczna	15,87%
Płońska	21,36%
Podzamcze	29,59%
Powstańców Wielkopolskich	17,59%
Przemysłowe	23,70%
Słoneczne	19,78%
Śródmieście	26,46%
Zachód	23,40%
<b>ŚREDNIA</b>	<b>24,50%</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Na potrzeby opracowania diagnozy służącej wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji przeanalizowano również dane dotyczące liczby osób korzystających z pomocy społecznej, liczby bezrobotnych, liczby odnotowanych przestępstw oraz dynamikę tych zjawisk na przestrzeni lat 2015 – 2020.

### 2.1.2. Bezrobocie

Na potrzebę opracowania diagnozy, poziom bezrobocia zmierzono poprzez odniesienie liczby osób bezrobotnych do osób w wieku produkcyjnym w poszczególnych osiedlach Ciechanowa (wg stanu na dzień 31.12. 2020 r.) Dla całego miasta kształtuje się na poziomie 6,88%. Znacznie wyższe wyniki bezrobocia odnotowano na osiedlach: Bloki (11,35%) oraz Osada Fabryczna (9,35%). Powyżej średniej miejskiej znajdują się także: Kargoszyn, Przemysłowe oraz Śródmieście. Najlepsza sytuacja pod względem bezrobocia występuje na osiedlach: Kwiatowe, Słoneczne i Zachód.

Tabela 7 Udział osób bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym na osiedlach

Nazwa Osiedla	Udział osób bezrobotnych wśród osób wieku produkcyjnym
Aleksandrówka	6,27%
Aleksandrówka II	5,59%
Bloki	11,35%
Kargoszyn	7,34%
Kwiatowe	4,86%
Osada Fabryczna	9,35%
Płońska	5,56%
Podzamcze	5,54%
Powstańców Wielkopolskich	5,68%

Przemysłowe	7,26%
Słoneczne	4,94%
Śródmieście	8,25%
Zachód	4,86%
ŚREDNIA	6,88%

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Na przestrzeni lat 2015 – 2020 poziom bezrobocia spadał w całym mieście. Ogólna liczba osób bezrobotnych w stosunku do 2015 roku zmniejszyła się średnio o ok. 31%. Warto odnotowania jest fakt, że spadek bezrobocia dotyczy każdego z osiedli, jednak widoczne jest zróżnicowanie w wielkości tej dynamiki. W najmniejszym stopniu liczba bezrobotnych w okresie 2015 – 2020 spadła na osiedlach: Kargoszyn, Śródmieście oraz Przemysłowe. Dobrą dynamiką spadku bezrobocia charakteryzują się z kolei osiedla: Podzamcze, Kwiatowe i Aleksandrówka II.

Tabela 8 Dynamika liczby bezrobotnych w stosunku do roku 2015 na osiedlach

Nazwa Osiedla	Dynamika liczby bezrobotnych
Aleksandrówka	-33,51%
Aleksandrówka II	-40,31%
Bloki	-33,89%
Kargoszyn	-18,54%
Kwiatowe	-43,90%
Osada Fabryczna	-29,09%
Płońska	-31,86%
Podzamcze	-46,20%
Powstańców Wielkopolskich	-28,75%
Przemysłowe	-21,57%
Słoneczne	-34,02%
Śródmieście	-20,38%
Zachód	-32,68%
ŚREDNIA	-30,54%

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Wśród osób bezrobotnych ponad połowę (54%) stanowiły osoby długotrwale bezrobotne. Taką wartość wskaźnika należy uznać za wysoką i jednoznacznie negatywną. Osoby długotrwale bezrobotne o wiele trudniej jest aktywizować zawodowo, a także społecznie. Zwiększanie podaży na pracę nie wystarczy, aby skutecznie aktywizować osoby, które z różnych przyczyn pozostają poza rynkiem pracy powyżej roku. Najwyższy udział osób długotrwale bezrobotnych odnotowano na osiedlach: Podzamcze (blisko 70%) oraz Kwiatowe (ponad 63%). Pomimo najmniejszej liczby bezrobotnych na tych osiedlach, problemem w grupie są osoby długotrwale bezrobotne. Tylko w przypadku trzech osiedli odsetek długotrwale bezrobotnych jest niższy niż 50% (Zachód, Przemysłowe, Powstańców Wielkopolskich).

**Tabela 9** Udział osób długotrwale bezrobotnych w ogólnej liczbie bezrobotnych

Nazwa Osiedla	Udział długotrwale bezrobotnych w bezrobotnych ogółem
Aleksandrówka	55,44%
Aleksandrówka II	51,57%
Bloki	58,29%
Kargoszyn	52,57%
Kwiatowe	63,50%
Osada Fabryczna	51,28%
Płońska	51,17%
Podzamcze	68,67%
Powstańców Wielkopolskich	49,40%
Przemysłowe	47,23%
Słoneczne	56,25%
Śródmieście	53,30%
Zachód	44,74%
<b>ŚREDNIA</b>	<b>53,62%</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Podobnie jak liczba osób bezrobotnych spadła w całym mieście, tak spadł udział osób długotrwale bezrobotnych. W stosunku do 2015 roku w Ciechanowie liczba ta spadła średnio o nieco powyżej 36%. Wśród osiedli, na których dynamika jest niższa są: Aleksandrówka, Kargoszyn, Kwiatowe, Osada Fabryczna, Przemysłowe, Słoneczne oraz Śródmieście.

**Tabela 10** Dynamika liczby osób długotrwale bezrobotnych

Nazwa Osiedla	Dynamika liczby długotrwale bezrobotnych
Aleksandrówka	-34,64%
Aleksandrówka II	-43,30%
Bloki	-40,44%
Kargoszyn	-26,58%
Kwiatowe	-29,75%
Osada Fabryczna	-28,57%
Płońska	-43,98%
Podzamcze	-44,09%
Powstańców Wielkopolskich	-38,17%
Przemysłowe	-32,32%
Słoneczne	-29,41%
Śródmieście	-28,87%
Zachód	-42,38%
<b>ŚREDNIA</b>	<b>-36,63%</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

### 2.1.3. Ubóstwo

Sposobem na ocenę poziomu ubóstwa może być weryfikacja liczba osób korzystających z pomocy społecznej. W Ciechanowie średnio 3% mieszkańców objętych jest świadczeniami pomocy społecznej. Nie jest to wysoki odsetek, co dowodzi, że sytuacja materialna mieszkańców miasta jest stosunkowo dobra, jednak można zaobserwować zróżnicowanie pod tym względem. Najgorzej pod tym kątem sytuacja wygląda na osiedlu Bloki – wskaźnik przekracza tam średnią miejską ponad dwukrotnie. Na innych osiedlach nie dostrzega się aż tak dużego odchylenia od średniej. Powyżej niej znalazły się także osiedla: Osada Fabryczna, Powstańców Wielkopolskich, Słoneczne oraz Śródmieście.

Tabela 11 Udział osób korzystających z pomocy społecznej w liczbie ludności ogółem

Nazwa Osiedla	Udział osób korzystających z pomocy społecznej w ludności ogółem
Aleksandrówka	2,10%
Aleksandrówka II	2,32%
Bloki	6,20%
Kargoszyn	2,74%
Kwiatowe	1,94%
Osada Fabryczna	3,85%
Płońska	1,40%
Podzamcze	2,37%
Powstańców Wielkopolskich	3,12%
Przemysłowe	2,62%
Słoneczne	3,50%
Śródmieście	3,62%
Zachód	1,03%
ŚREDNIA	2,93%

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

W stosunku do 2015 roku tylko na jednym osiedlu odnotowano wzrost liczby osób, które korzystają z pomocy społecznej. To osiedle Powstańców Wielkopolskich. Tam liczba korzystających z pomocy społecznej w stosunku do liczby ludności wzrosła o około 13%. W całym mieście liczba ta spadła o około 20%. Znacznie niższy (poniżej średniej) spadek obserwujemy na osiedlach: Aleksandrówka, Aleksandrówka II, Bloki, Słoneczne oraz Śródmieście. Najszybciej osób korzystających z pomocy społecznej ubywało na osiedlach: Płońska, Przemysłowe, Zachód, Kwiatowe i Podzamcze.

Tabela 12 Dynamika liczby ludności korzystającej z pomocy społecznej

Nazwa Osiedla	Dynamika liczby ludności korzystającej z pomocy społecznej
Aleksandrówka	-13,23%
Aleksandrówka II	-8,49%
Bloki	-16,10%
Kargoszyn	-29,78%



Kwiatowe	-39,98%
Osada Fabryczna	-31,43%
Płońska	-41,65%
Podzamcze	-39,66%
Powstańców Wielkopolskich	12,88%
Przemysłowe	-41,34%
Słoneczne	-9,88%
Śródmieście	-9,80%
Zachód	-41,09%
ŚREDNIA	-19,92%

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

#### 2.1.4. Przestępczość

W 2020 roku w Ciechanowie na 1 000 mieszkańców przypadało średnio 17,54 stwierdzonych przestępstw. Wskaźnik ten był znacznie przekroczony na osiedlu Przemysłowym – osiągnął tam wartość 41,47. Wyniki powyżej średniej miejskiej odnotowano także na osiedlach: Bloki, Podzamcze oraz Śródmieście.

Tabela 13 Liczba stwierdzonych przestępstw przypadająca na 1 000 mieszkańców

Nazwa Osiedla	Przestępstwa stwierdzone przypadające na 1000 osób
Aleksandrówka	16,44
Aleksandrówka II	12,77
Bloki	20,52
Kargoszyn	13,45
Kwiatowe	5,40
Osada Fabryczna	12,82
Płońska	15,37
Podzamcze	18,37
Powstańców Wielkopolskich	14,56
Przemysłowe	41,47
Słoneczne	15,36
Śródmieście	26,34
Zachód	8,44
ŚREDNIA	17,54

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Jako pozytywny należy odnotować fakt, że dynamika liczby stwierdzonych przestępstw dla całego miasta jest ujemna. W stosunku do 2015 roku poziom przestępczości w mieście spadł o około 6,5%, jednak nie na każdym osiedlu. Dodatnią, wysoką dynamiką charakteryzuje się osiedle Zachód. Tam przybyło przestępstw w stosunku do liczby ludności o ponad 116%. Dodatnią dynamikę zaobserwowano także na osiedlach: Aleksandrówka, Kargoszyn, Płońska, Podzamcze oraz Przemysłowe. Liczba przestępstw zmniejszyła się na osiedlach: Kwiatowe, Osada Fabryczna, Słoneczne, Powstańców Wielkopolskich oraz Śródmieście.

Tabela 14 Dynamika liczby stwierdzonych przestępstw

Nazwa Osiedla	Dynamika przestępstw
Aleksandrówka	34,84%
Aleksandrówka II	-8,25%
Bloki	-8,07%
Kargoszyn	11,45%
Kwiatowe	-79,80%
Osada Fabryczna	-52,94%
Płońska	15,38%
Podzamcze	30,61%
Powstańców Wielkopolskich	-32,22%
Przemysłowe	61,05%
Słoneczne	-37,25%
Śródmieście	-25,17%
Zachód	116,71%
ŚREDNIA	-6,58%

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Wśród pytań zadanych w badaniu ankietowym znalazło się także pytanie dotyczące poczucia bezpieczeństwa osobistego mieszkańców. Najniżej bezpieczeństwa osobiste oceniają mieszkańcy osiedla Bloki oraz Śródmieście. Poniżej średniej oceny dla całego miasta znalazły się także: Aleksandrówka II, Kwiatowe, Powstańców Wielkopolskich oraz Przemysłowe.

Tabela 15 Ocena poziomu bezpieczeństwa osobistego na podstawie badania ankietowego

Nazwa Osiedla	Bezpieczeństwo osobiste
Aleksandrówka	0,80
Aleksandrówka II	0,61
Bloki	0,30
Kargoszyn	0,94
Kwiatowe	0,58
Osada Fabryczna	1,00
Płońska	0,88
Podzamcze	1,29
Powstańców Wielkopolskich	0,73
Przemysłowe	0,68
Słoneczne	0,93
Śródmieście	0,37
Zachód	1,04
ŚREDNIA	0,73

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

### 2.1.5. Poziom edukacji i kapitału społecznego

Analizie poddano wyniki egzaminów z 2021 roku, przeprowadzanych wśród ósmoklasistów w szkołach podstawowych, dla których jednostką prowadzącą jest Gmina Miejska Ciechanów. Podobnie jak w całej Polsce najniższe średnie wyniki uczniowie uzyskali z matematyki. Wartości poniżej średniej miejskiej<sup>2</sup> z tego przedmiotu oraz z języka polskiego osiągnęły szkoły rejonowe dla osiedli: Bloki, Kargoszyn, Kwiatowe, Osada Fabryczna, Podzamcze, Przemysłowe, Śródmieście i Zachód. Z egzaminu z języka angielskiego do listy tej (wyników poniżej średniej dla gminy) dołączają osiedla Płońska i Słoneczne. Na osiedlu Śródmieście wynik z języka angielskiego był lepszy niż średnio w mieście. Analizując wyniki egzaminów ósmoklasistów należy wziąć pod uwagę, że dane dla osiedli dotyczą jedynie szkół, dla których jednostką prowadzącą jest gmina, a średnie wyniki dla całego miasta odnoszą się do wszystkich szkół podstawowych.

Tabela 16 Wyniki egzaminów po 8 klasie szkoły podstawowej

Nazwa Osiedla	Egzamin ósmoklasisty matematyka	Egzamin ósmoklasisty język polski	Egzamin ósmoklasisty język angielski
Aleksandrówka	53,00	68,90	72,08
Aleksandrówka II	50,00	65,00	68,00
Bloki	41,71	58,07	64,86
Kargoszyn	38,20	58,95	63,10
Kwiatowe	40,32	56,68	64,16
Osada Fabryczna	42,00	58,00	65,00
Płońska	50,00	63,00	59,00
Podzamcze	42,00	58,00	65,00
Powstańców Wielkopolskich	49,64	64,68	67,86
Przemysłowe	42,00	55,10	65,00
Słoneczne	50,00	63,00	59,00
Śródmieście	46,00	60,00	66,50
Zachód	42,00	55,00	65,00
ŚREDNIA	49,00	62,00	66,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Mieszkańcy Ciechanowa wzięli udział w badaniu ankietowym. Oceniali w nim między innymi relacje międzysąsiedzkie. Ankietowanych zapytano o ich subiektywne odczucia dotyczące: sposobu bycia mieszkańców (odnoszenie się do innych, kontakty międzysąsiedzkie, dbanie o czystość, dbanie o wspólne sprawy dla mieszkańców itp.). 67% odpowiedzi w ujęciu całego miasta było pozytywnych („oceniając zdecydowanie dobrze” lub „oceniając raczej dobrze”), a tylko 14% negatywnych, co dało ocenę średnią 0,72. Najbardziej pod tym względem swoją okolicę ocenili mieszkańcy osiedli Śródmieście (0,37) i Bloki (0,44), a najlepiej osiedla Podzamcze (1,5).

<sup>2</sup> Dane Okręgowej Komisji Egzaminacyjnej w Warszawie

Tabela 17 Ocena sposobu bycia mieszkańców, relacji międzysąsiedzkich na podstawie badania ankietowego

Nazwa Osiedla	Sposób bycia mieszkańców
Aleksandrówka	0,84
Aleksandrówka II	0,58
Bloki	0,44
Kargoszyn	0,83
Kwiatowe	0,83
Osada Fabryczna	1,00
Płońska	0,98
Podzamcze	1,50
Powstańców Wielkopolskich	0,61
Przemysłowe	0,74
Słoneczne	0,79
Śródmieście	0,37
Zachód	0,68
ŚREDNIA	0,72

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

#### 2.1.6. Sumaryczna wartość wskaźnika dla sfery społecznej

Na podstawie wszystkich powyższych wskaźników opracowano sumaryczny wskaźnik dla każdego z osiedli Ciechanowa. Kumulacja różnych problemów: demograficznych, związanych z ubóstwem, bezrobociem oraz związanych z przestępczością jest szczególnie widoczna na osiedlach: Bloki, Śródmieście, Przemysłowe, Kargoszyn oraz Osada Fabryczna. Osiedla te spełniają podstawowe, pierwsze kryterium obszaru zdegradowanego, czyli obszaru znajdującego się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych. W tabeli poniżej oraz na kartogramie przedstawiono wynik analizy w sferze społecznej.

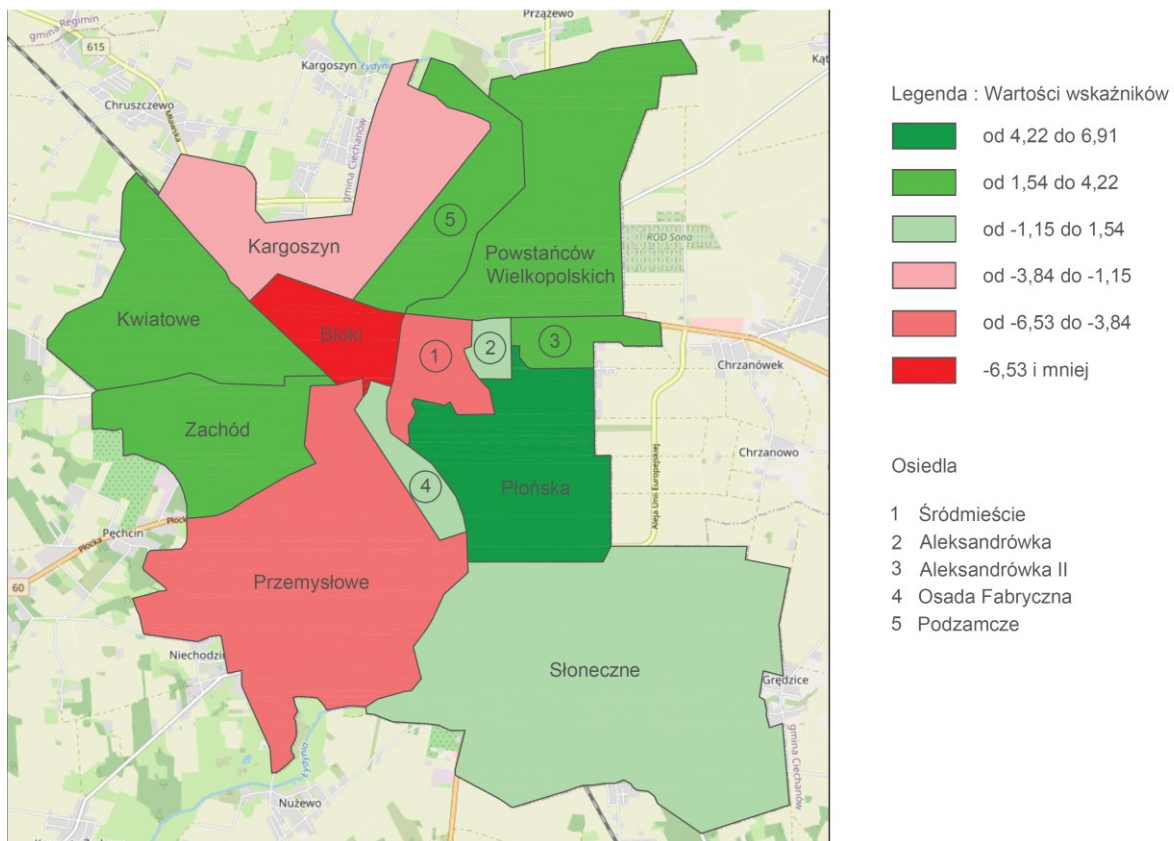
Tabela 18 Wskaźnik sumaryczny w sferze społecznej w układzie osiedli miasta Ciechanów

Nazwa Osiedla	SFERA SPOŁECZNA
Aleksandrówka	1,25
Aleksandrówka II	2,06
Bloki	-9,21
Kargoszyn	-3,72
Kwiatowe	2,53
Osada Fabryczna	-0,67
Płońska	6,91
Podzamcze	2,92
Powstańców Wielkopolskich	4,01
Przemysłowe	-4,07

Słoneczne	0,27
Śródmieście	-6,32
Zachód	4,01

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Rysunek 2 Wskaźnik sumaryczny w sferze społecznej w układzie osiedli miasta Ciechanowa



Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

## 2.2. Sfera gospodarcza

### 2.2.1. Wyniki analiz w sferze gospodarczej

W Ciechanowie na 1 000 mieszkańców przypadają średnio 72 przedsiębiorstwa (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą). Zdecydowanie poniżej tej średniej uplasowały się osiedla: Aleksandrówka i Bloki. Tam wskaźnik nie przekroczył 50 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 1000 mieszkańców. Również osiedla: Aleksandrówka II, Płońska i Słoneczne osiągnęły niższą wartość wskaźnika niż średnia miejska, jednak te różnice nie są aż tak wysokie. Najlepiej sytuacja przedstawia się pod względem przedsiębiorczości na osiedlach: Podzamcze, Kwiatowe, Śródmieście i Zachód.

Tabela 19 Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców

Nazwa Osiedla	Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców
Aleksandrówka	45,88
Aleksandrówka II	66,93
Bloki	48,33
Kargoszyn	73,01
Kwiatowe	95,29
Osada Fabryczna	73,72
Płońska	56,86
Podzamcze	109,66
Powstańców Wielkopolskich	86,18
Przemysłowe	83,95
Słoneczne	69,61
Śródmieście	90,91
Zachód	90,36
ŚREDNIA	72,32

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

W 2015 roku w Ciechanowie zarejestrowanych było nieco ponad 3 154 przedsiębiorstw, w 2022 (dostęp do bazy CEIDG na dzień 17.01.2022) roku liczba ta osiągnęła wartość 3 104 firm. Odnotowany spadek osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w Ciechanowie może wynikać z kryzysowego dla gospodarki okresu pandemii koronawirusa COVID-19. Rozkład przestrzenny dynamiki przedsiębiorstw ukazuje duże zróżnicowanie pod tym względem pomiędzy osiedlami Ciechanowa. Najwięcej podmiotów gospodarczych ubyło na osiedlu Bloki (ponad 16%) oraz Kargoszyn (blisko 14%). Stosunkowo dużo także na osiedlach: Aleksandrówka i Aleksandrówka II oraz Osada Fabryczna. Na trzech osiedlach przybyło osób prowadzących działalność gospodarczą (Powstańców Wielkopolskich – duży wzrost, Słoneczne i Śródmieście).

Tabela 20 Dynamika liczby zarejestrowanych przedsiębiorstw w stosunku do 2015 roku

Nazwa Osiedla	Dynamika liczby działających przedsiębiorstw
Aleksandrówka	-9,20%
Aleksandrówka II	-9,15%
Bloki	-16,18%
Kargoszyn	-13,78%
Kwiatowe	-6,40%
Osada Fabryczna	-8,00%
Płońska	-2,11%
Podzamcze	-5,02%
Powstańców Wielkopolskich	20,25%
Przemysłowe	-5,52%
Słoneczne	16,94%
Śródmieście	14,07%
Zachód	-1,65%
<b>ŚREDNIA</b>	<b>-1,58</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Niecałe 58% populacji Ciechanowa stanowią osoby w wieku produkcyjnym. Ludność w tym wieku stanowi zasób rynku pracy, co jest istotne dla kondycji gospodarczej miasta. Najniższy odsetek ludności w wieku produkcyjnym zanotowano na osiedlu Aleksandrówka II, warto również zauważyć że jest to osiedle z jednym z najwyższych wskaźników udziału osób w wieku poprodukcyjnym. Najlepsza sytuacja pod względem odsetka mieszkańców w wieku produkcyjnym występuje w rejonie Osady Fabrycznej.

Tabela 21 Udział ludności w wieku produkcyjnym w ludności ogółem

Nazwa Osiedla	Udział ludności w wieku produkcyjnym w całości
Aleksandrówka	56,17%
Aleksandrówka II	51,89%
Bloki	56,55%
Kargoszyn	56,61%
Kwiatowe	61,21%
Osada Fabryczna	66,83%
Płońska	58,51%
Podzamcze	57,24%
Powstańców Wielkopolskich	61,15%
Przemysłowe	59,74%
Słoneczne	62,17%
Śródmieście	55,53%
Zachód	58,07%

ŚREDNIA	57,51%
---------	--------

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Na podstawie badania ankietowego mieszkańcy Ciechanowa ocenili bliskość oraz liczebność punktów handlowych oraz usługowych na poszczególnych osiedlach. Średnia ze wszystkich ocen w tym punkcie była najwyższa spośród wszystkich ocenianych kryteriów i wyniosła 0,96. Wyniki badania obrazują jednak zróżnicowanie w ocenie poszczególnych osiedli. Zdecydowanie najgorzej swoje miejsce zamieszkania pod tym względem ocenili mieszkańcy osiedla Słoneczne, a najlepiej: Aleksandrówka, Aleksandrówka II i Powstańców Wielkopolskich.

Tabela 22 Bliskość i liczebność punktów handlowych i usługowych na podstawie badań ankietowych

Nazwa Osiedla	Bliskość i liczebność punktów handlowych i usługowych
Aleksandrówka	1,24
Aleksandrówka II	1,55
Bloki	1,00
Kargoszyn	1,06
Kwiatowe	0,58
Osada Fabryczna	0,56
Płońska	0,70
Podzamcze	0,79
Powstańców Wielkopolskich	1,20
Przemysłowe	0,89
Słoneczne	0,07
Śródmieście	1,13
Zachód	0,52
ŚREDNIA	0,96

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

### 2.2.2. Sumaryczna wartość wskaźnika dla sfery gospodarczej

Na podstawie wszystkich powyższych wskaźników opracowano sumaryczny wskaźnik w sferze gospodarczej dla każdego z osiedli miasta Ciechanów. Kumulacja negatywnych zjawisk o charakterze gospodarczym jest szczególnie widoczna na osiedlach: Bloki, Aleksandrówka i Płońska. Najlepsza sytuacja występuje na osiedlach: Powstańców Wielkopolskich i Śródmieście. W tabeli poniżej oraz na kartogramie przedstawiono wynik analizy w sferze gospodarczej.

Tabela 23 Wskaźnik sumaryczny w sferze gospodarczej w układzie osiedli miasta Ciechanów

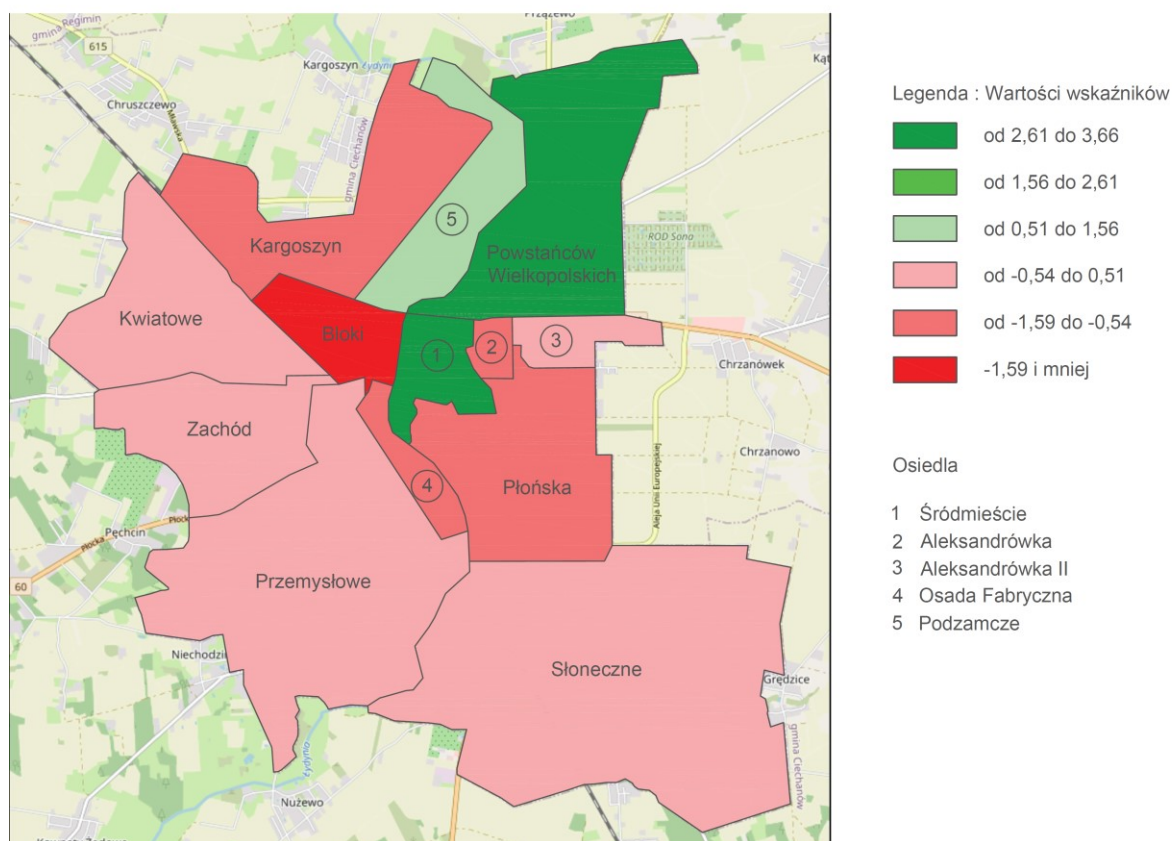
Nazwa Osiedla	SFERA GOSPODARCZA
Aleksandrówka	-1,54
Aleksandrówka II	0,06
Bloki	-2,64



Kargoszyn	-0,91
Kwiatowe	0,14
Osada Fabryczna	-0,74
Płońska	-1,54
Podzamcze	1,23
Powstańców Wielkopolskich	3,66
Przemysłowe	0,29
Słoneczne	-0,48
Śródmieście	2,65
Zachód	-0,17

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Rysunek 3 Wskaźnik sumaryczny w sferze gospodarczej w układzie osiedli miasta Ciechanów



Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

## 2.3. Sfera przestrzenno-funkcjonalna

### 2.3.1. Wyniki analiz w sferze przestrzenno-funkcjonalnej

Wskaźniki dotyczące dostępności i atrakcyjności niektórych usług oraz przestrzeni publicznych pozwalają ocenić na ile przyjazne dla mieszkańców są poszczególne osiedla. Sfera przestrzenno-funkcjonalna została poddana analizie przede wszystkim na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych. Tylko dwa wskaźniki dotyczące liczby kursów autobusów oraz liczby obiektów infrastruktury społecznej, sportowej i placów zabaw zostały wyliczone na podstawie danych wtórnych pochodzących z rejestrów podmiotów publicznych.

Liczba kursów autobusów ZKM na 1000 mieszkańców może nie odzwierciedlać w pełni dostępności do komunikacji publicznej, dlatego zapytano mieszkańców ciechanowskich osiedli o subiektywną ocenę skomunikowania ich miejsca zamieszkania z innymi częściami miasta. Wyniki z obu źródeł są zbliżone. Osiedlem pozbawionym dostępu do komunikacji miejskiej jest Osada Fabryczna, przez którą nie kursują żadne linie autobusowe. Mieszkańcy tego niewielkiego powierzchniowo rejonu mogą dojść do przystanków w innych rejonach, jednak z ich oceny sytuacji wynika, że są niezadowoleni z dostępności transportowej swojego osiedla. Również mieszkańcy osiedla Kwiatowe, które w statystyce kursów wypada źle, negatywnie ocenili pod względem dostępności transportowej swoje osiedle. Najniższą ocenę w badaniu ankietowym postawili w tym punkcie mieszkańcy osiedla Słoneczne. Liczba kursów na tym osiedlu na 1000 mieszkańców jest poniżej średniej. Najbardziej zadowoleni ze względu na skomunikowanie z innymi częściami miasta są mieszkańcy osiedli: Aleksandrówka II, Kargoszyn, Bloki i Aleksandrówka. Tylko na tym ostatnim osiedlu liczba kursów jest niższa od średniej dla całego miasta.

Tabela 24 Liczba kursów autobusów MPK przypadająca na 1 000 mieszkańców poszczególnych osiedli

Nazwa Osiedla	Liczba kursów autobusów ZKM przypadających na 1000 mieszkańców
Aleksandrówka	642,71
Aleksandrówka II	1025,39
Bloki	989,71
Kargoszyn	1063,59
Kwiatowe	338,82
Osada Fabryczna	0,00
Płońska	462,21
Podzamcze	1137,65
Powstańców Wielkopolskich	718,07
Przemysłowe	1862,95
Słoneczne	819,01
Śródmieście	902,11
Zachód	614,82
ŚREDNIA	858,65

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

W tabeli poniżej zaprezentowano wyniki oceny skomunikowania osiedli dokonanej przez mieszkańców w badaniu ankietowym.

**Tabela 25 Ocena skomunikowania transportem zbiorowym z innymi częściami miasta na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych**

Nazwa Osiedla	Skomunikowanie transportem publicznym z innymi częściami miasta
Aleksandrówka	0,80
Aleksandrówka II	1,12
Bloki	0,86
Kargoszyn	0,89
Kwiatowe	-0,08
Osada Fabryczna	-0,11
Płońska	0,42
Podzamcze	0,43
Powstańców Wielkopolskich	0,70
Przemysłowe	0,63
Słoneczne	-0,79
Śródmieście	0,39
Zachód	0,44
<b>ŚREDNIA</b>	<b>0,57</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Dostęp do obiektów publicznej infrastruktury społecznej, sportowej oraz placów zabaw na ciechanowskich osiedlach jest nierównomierny. Stosunkowo najlepszy dostęp do tego typu infrastruktury mają mieszkańcy osiedli: Słoneczne, Kwiatowe oraz Kargoszyn.

**Tabela 26 Liczba obiektów infrastruktury społecznej, sportowej i placów zabaw w przeliczeniu na 1000 mieszkańców**

Nazwa Osiedla	Liczba obiektów infrastruktury społecznej, sportowej i placów zabaw na 1000 mieszkańców
Aleksandrówka	0,22
Aleksandrówka 2	0,48
Bloki	2,11
Kargoszyn	3,18
Kwiatowe	3,48
Osada Fabryczna	1,60
Płońska	1,71
Podzamcze	2,82
Powstańców Wielkopolskich	1,60
Przemysłowe	0,71
Słoneczne	4,32
Śródmieście	2,98

Zachód	1,49
ŚREDNIA	1,96

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Dalej sfera przestrzenno-funkcjonalna została poddana analizie przez pryzmat wyników przeprowadzonych badań ankietowych, w których mieszkańcy mogli ocenić swoje miejsce zamieszkania pod względem estetyki, atrakcyjności i dostępności różnego rodzaju infrastruktury i przestrzeni publicznych oraz bezpieczeństwa w ruchu samochodowym.

Estetyka, czystość oraz ład przestrzenny panujący w Ciechanowie uzyskały w ujęciu całego miasta ocenę średnią równą 0,69. Najniżej pod tym względem swoje miejsce zamieszkania ocenili mieszkańcy osiedli: Bloki (0,27) oraz Śródmieście (0,40). Poniżej średniej miejskiej znalazły się także osiedla: Aleksandrówka II, Kwiatowe, Przemysłowe oraz Słoneczne. Najwyżej estetykę, czystość i ład przestrzenny swojego miejsca zamieszkania oceniają mieszkańcy osiedli: Płońska i Kargoszyn.

**Tabela 27** Ogólna estetyka, czystość, ład przestrzenny na podstawie badań ankietowych

Nazwa Osiedla	Ogólna estetyka, czystość, ład przestrzenny
Aleksandrówka	0,80
Aleksandrówka II	0,63
Bloki	0,27
Kargoszyn	0,92
Kwiatowe	0,67
Osada Fabryczna	0,78
Płońska	0,93
Podzamcze	0,86
Powstańców Wielkopolskich	0,87
Przemysłowe	0,58
Słoneczne	0,50
Śródmieście	0,40
Zachód	0,84
ŚREDNIA	0,69

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Mieszkańcy Ciechanowa oceniali także dostępność miejsc, w których można spędzić czas wolny poza domem – dostępność kawiarni, restauracji oraz otwartej przestrzeni. Średnia ocena dla całego miasta jest stosunkowo niska (0,42). Najgorzej pod tym względem ocenione zostało osiedle Słoneczne (0), Kargoszyn (0,11) oraz Zachód (0,2), a zatem osiedla peryferyjne. Poniżej średniej znalazły się także osiedla: Bloki, Kwiatowe oraz Przemysłowe. Najbardziej zadowoleni pod tym względem są mieszkańcy osiedli: Śródmieście, Aleksandrówka II i Podzamcze, które należą do obszarów centralnych miasta.

**Tabela 28 Ocena atrakcyjności i bliskości miejsc, w których można spędzić czas wolny poza domem na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych**

Nazwa Osiedla	Atrakcyjność i bliskość miejsc, w których mogą spędzić czas ze znajomymi poza domem
Aleksandrówka	0,72
Aleksandrówka II	0,58
Bloki	0,27
Kargoszyn	0,11
Kwiatowe	0,25
Osada Fabryczna	0,44
Płońska	0,49
Podzamcze	0,57
Powstańców Wielkopolskich	0,54
Przemysłowe	0,32
Słoneczne	0,00
Śródmieście	0,59
Zachód	0,20
<b>ŚREDNIA</b>	<b>0,42</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Mieszkańcy znacznie lepiej ocenili dostępność miejsc, w których można spędzić czas z małymi dziećmi. Średnia ocen wyniosła 0,66. Pod tym względem stosunkowo nisko zostały ocenione następujące osiedla: Aleksandrówka II, Bloki, Kwiatowe, Osada Fabryczna, Przemysłowe, Słoneczne oraz Śródmieście. Najbardziej zadowoleni pod względem atrakcyjności i bliskości miejsc, w których można rodzice mogą spędzić czas z dziećmi mieszkańcy osiedli: Podzamcze i Kargoszyn.

**Tabela 29 Ocena atrakcyjności oraz bliskości miejsc, w których rodzice mogą spędzić czas z małymi dziećmi na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych**

Nazwa Osiedla	Atrakcyjność i bliskość miejsc, w których rodzice mogą spędzić czas z małymi dziećmi
Aleksandrówka	0,71
Aleksandrówka II	0,44
Bloki	0,54
Kargoszyn	0,94
Kwiatowe	0,42
Osada Fabryczna	0,56
Płońska	0,88
Podzamcze	1,00
Powstańców Wielkopolskich	0,67
Przemysłowe	0,37
Słoneczne	0,43
Śródmieście	0,54
Zachód	0,84

ŚREDNIA	0,66
---------	------

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

W kolejnym pytaniu mieszkańcy ocenili dostępność oraz atrakcyjność miejsc związanych z uczestnictwem w wydarzeniach kulturalnych. Średnia ocena w tym punkcie wyniosła 0,46. Zdecydowanie poniżej średniej mieszkańcy ocenili atrakcyjność i dostępność miejsc obcowania z kulturą na osiedlach: Zachód, Słoneczne oraz Aleksandrówka. Poniżej średniej uplasowały się także: Płońska, Bloki oraz Osada Fabryczna. Najlepiej wypadły osiedla centralne: Śródmieście i Podzamcze.

**Tabela 30 Ocena atrakcyjności oraz dostępności miejsc związanych z wydarzeniami kulturalnymi na podstawie przeprowadzonego badania ankietowego**

Nazwa Osiedla	Atrakcyjność i bliskość miejsc, w których można spędzić czas, uczestnicząc w wydarzeniach kulturalnych
Aleksandrówka	0,20
Aleksandrówka II	0,69
Bloki	0,32
Kargoszyn	0,56
Kwiatowe	0,58
Osada Fabryczna	0,33
Płońska	0,21
Podzamcze	0,79
Powstańców Wielkopolskich	0,52
Przemysłowe	0,50
Słoneczne	0,14
Śródmieście	0,90
Zachód	0,08
ŚREDNIA	0,46

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Pomimo nierównomiernego rozmieszczenia obiektów sportowych, dostępność i atrakcyjność terenów oraz obiektów, w których można uprawiać sport i rekreację zostały ocenione stosunkowo pozytywnie. W skali całego miasta ocena wyniosła 0,75. Najniższą ocenę otrzymały osiedla: Aleksandrówka II, Aleksandrówka oraz Słoneczne. Najbardziej zadowoleni pod tym względem są mieszkańcy Kargoszyna i Podzamcza.

**Tabela 31 Ocena atrakcyjności oraz dostępności terenów i obiektów, w których można uprawiać sport i rekreację na podstawie przeprowadzonego badania ankietowego**

Nazwa Osiedla	Atrakcyjność i bliskość terenów, obiektów, w których można uprawiać sport i rekreację
Aleksandrówka	0,44
Aleksandrówka II	0,42
Bloki	0,84
Kargoszyn	1,17

Kwiatowe	0,83
Osada Fabryczna	0,89
Płońska	0,74
Podzamcze	1,00
Powstańców Wielkopolskich	0,80
Przemysłowe	0,79
Słoneczne	0,43
Śródmieście	0,56
Zachód	0,88
ŚREDNIA	0,75

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Ruch uliczny, w tym szczególnie hałas, niska emisja i obniżone poczucie bezpieczeństwa użytkowników ulic, w dużym stopniu wpływa na odczuwalny komfort życia. W ujęciu całego miasta mieszkańcy ocenili wpływ ruchu ulicznego na komfort życia negatywnie. Średnia ocena tego elementu miejsca zamieszkania wyniosła w Ciechanowie 0,30. W największym stopniu ruch uliczny przeszkadza mieszkańcom osiedli: Bloki, Osada Fabryczna, Kwiatowe, Śródmieście i Powstańców Wielkopolskich. Najmniej negatywny wpływ ruchu ulicznego odczuwają mieszkańcy osiedli: Zachód, Podzamcze, Słoneczne.

Tabela 32 Ocena ruchu ulicznego i jego wpływu na komfort życia na podstawie przeprowadzonego badania ankietowego

Nazwa Osiedla	Ruch uliczny i jego wpływ na komfort życia na mojej ulicy i w pobliżu
Aleksandrówka	0,36
Aleksandrówka II	0,39
Bloki	-0,03
Kargoszyn	0,33
Kwiatowe	0,08
Osada Fabryczna	0,00
Płońska	0,35
Podzamcze	0,71
Powstańców Wielkopolskich	0,17
Przemysłowe	0,37
Słoneczne	0,64
Śródmieście	0,17
Zachód	0,80
ŚREDNIA	0,30

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

W opinii ankietowanych w Ciechanowie jest zbyt mało miejsc parkingowych, przez co są trudno dostępne. Kryterium dostępność i liczebność miejsc parkingowych w pytaniu o ocenę miejsca zamieszkania zostało najniżej ocenione spośród wszystkich kryteriów w ujęciu całego miasta. Średnia ocena wyniosła -0,10. W ujęciu osiedlowym można zauważyć zróżnicowanie ocen. Z wyjątkiem osiedli Podzamcze i Zachód pozostałe oceny są niskie. Najniżej oceniono dostępność i liczebność miejsc

parkingowych na osiedlach: Aleksandrówka, Śródmieście oraz Bloki. Niskie oceny przyznali także mieszkańcy osiedli: Płońska i Przemysłowe. Analizując te oceny, należy wziąć pod uwagę fakt, że są to centralne części miasta, charakteryzujące się dużym zagęszczeniem zabudowy.

**Tabela 33 Ocena liczebności oraz dostępności miejsc parkingowych na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych**

Nazwa Osiedla	Dostępność i liczebność miejsc parkingowych
Aleksandrówka	-0,52
Aleksandrówka II	-0,09
Bloki	-0,49
Kargoszyn	0,19
Kwiatowe	0,25
Osada Fabryczna	0,11
Płońska	-0,33
Podzamcze	0,64
Powstańców Wielkopolskich	0,15
Przemysłowe	-0,32
Słoneczne	-0,07
Śródmieście	-0,51
Zachód	0,52
ŚREDNIA	-0,10

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

### 2.3.2. Sumaryczna wartość wskaźnika dla sfery przestrzenno-funkcjonalnej

Na podstawie wszystkich powyższych wskaźników opracowano sumaryczny wskaźnik sfery przestrzenno-funkcjonalnej dla każdego z osiedli miasta Ciechanów. Kumulacja różnych problemów związanych głównie z relatywnie obniżoną dostępnością usług, miejsc i obiektów infrastruktury o różnych funkcjach jest szczególnie widoczna na osiedlach: Słoneczne, Osada Fabryczna, Kwiatowe, Bloki. Najlepiej pod tym względem wypadają osiedla: Podzamcze i Kargoszyn.

**Tabela 34 Wskaźnik sumaryczny w sferze przestrzenno-funkcjonalnej w układzie osiedli miasta Ciechanów**

Nazwa Osiedla:	SFERA PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNA
Aleksandrówka	-2,39
Aleksandrówka 2	-0,32
Bloki	-4,64
Kargoszyn	6,58
Kwiatowe	-2,18
Osada Fabryczna	-3,90
Płońska	-0,08
Podzamcze	10,60
Powstańców Wielkopolskich	2,02

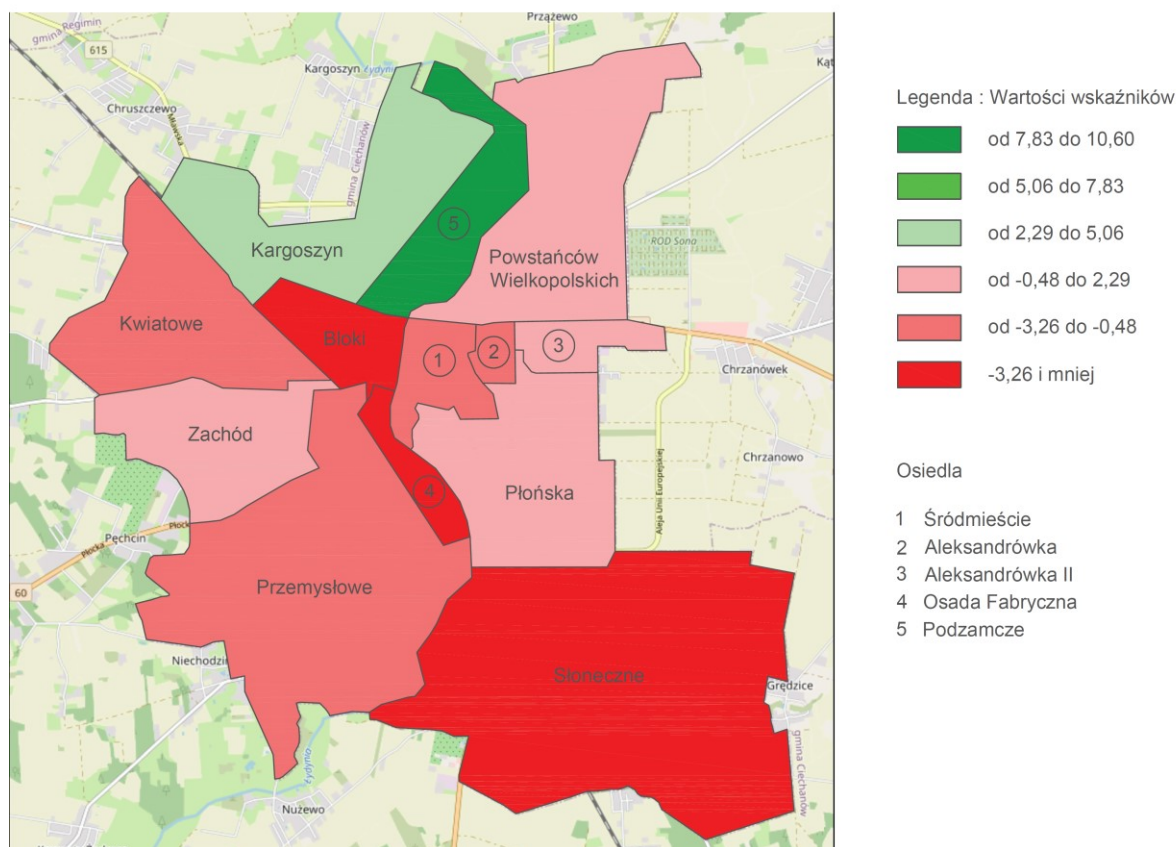


Przemysłowe	-0,81
Słoneczne	-6,03
Śródmieście	-1,11
Zachód	2,25

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Poniżej zaprezentowano kartodiagram obrazujący rozmieszczenie przestrzenne wskaźnika sumarycznego w sferze przestrzenno-funkcjonalnej.

Rysunek 4 Wskaźnik sumaryczny w sferze funkcjonalno-przestrzennej w układzie osiedli miasta Ciechanów



Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

## 2.4. Sfera środowiskowa

### 2.4.1. Wyniki analiz w sferze środowiskowej

Sfera środowiskowa została poddana analizie na podstawie wyników badań ankietowych przeprowadzonych wśród mieszkańców Ciechanowa. Zostali oni zapytani o ocenę atrakcyjności i bliskości miejsc zieleni oraz czystość powietrza.

Ciechanowianie, oceniając atrakcyjność oraz dostępność miejsc, w których można odpocząć w otoczeniu natury, brali pod uwagę między innymi dostęp do lasów, parków czy zielonych skwerów. Średnia ze wszystkich ocen jest bardzo wysoka, najwyższa po ocenie bliskości i liczebności punktów handlowych i usługowych, i wynosi 0,78. Atrakcyjność i dostępność terenów zieleni najniżej ocenili mieszkańcy osiedla Powstańców Wielkopolskich. Pozostałe osiedla, nawet jeśli ocena była niższa od średniej, nie odbiegają aż tak znacząco od wartości wskaźnika dla całego miasta. Najlepiej pod względem atrakcyjności i bliskości terenów zieleni oceniają swoje miejsce zamieszkania mieszkańcy osiedli: Osada Fabryczna, Zachód i Podzamcze.

Tabela 35 Ocena atrakcyjności i bliskości miejsc, w których można odpocząć w otoczeniu natury na podstawie przeprowadzonego badania ankietowego

Nazwa Osiedla	Atrakcyjność i bliskość miejsc, w których mogą odpocząć w otoczeniu natury (las, park, skwer, itp.)
Aleksandrówka	0,84
Aleksandrówka II	0,63
Bloki	0,68
Kargoszyn	0,89
Kwiatowe	0,92
Osada Fabryczna	1,22
Płońska	0,79
Podzamcze	1,14
Powstańców Wielkopolskich	0,37
Przemysłowe	0,84
Słoneczne	0,79
Śródmieście	0,88
Zachód	1,16
ŚREDNIA	0,78

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Czystość powietrza w mieście według mieszkańców zdecydowanie nie jest zadowalająca, Ciechanów uzyskał ocenę na poziomie 0,10. To najniżej oceniane kryterium po dostępności miejsc parkingowych w ujęciu całego miasta. W ocenie mieszkańców sytuacja wygląda najgorzej na osiedlu Przemysłowym, a także na osiedlach: Aleksandrówka II, Bloki oraz Zachód. Najlepiej swoje miejsce zamieszkania pod względem czystości powietrza oceniają mieszkańcy osiedli: Słoneczne, Podzamcze i Aleksandrówka.

Tabela 36 Ocena czystości powietrza atmosferycznego na podstawie przeprowadzonego badania ankietowego

Nazwa Osiedla	Czystość powietrza atmosferycznego
Aleksandrówka	0,40
Aleksandrówka II	-0,15
Bloki	-0,16
Kargoszyn	0,11
Kwiatowe	0,17
Osada Fabryczna	0,11
Płońska	0,19
Podzamcze	0,57
Powstańców Wielkopolskich	0,22
Przemysłowe	-0,21
Słoneczne	0,57
Śródmieście	0,07
Zachód	-0,12
ŚREDNIA	0,10

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

#### 2.4.2. Sumaryczna wartość wskaźnika dla sfery środowiskowej

Na podstawie wszystkich powyższych wskaźników w sferze środowiskowej opracowano sumaryczny wskaźnik dla każdego z osiedli Ciechanowa. Kumulacja zbadanych problemów o charakterze środowiskowym jest szczególnie widoczna na osiedlach: Aleksandrówka II, Bloki, Powstańców Wielkopolskich oraz Przemysłowym. Najlepsza pod tym względem sytuacja charakteryzuje osiedla: Podzamcze, Osada Fabryczna i Słoneczne.

Tabela 37 Wskaźnik sumaryczny w sferze środowiskowej w układzie osiedli miasta Ciechanów

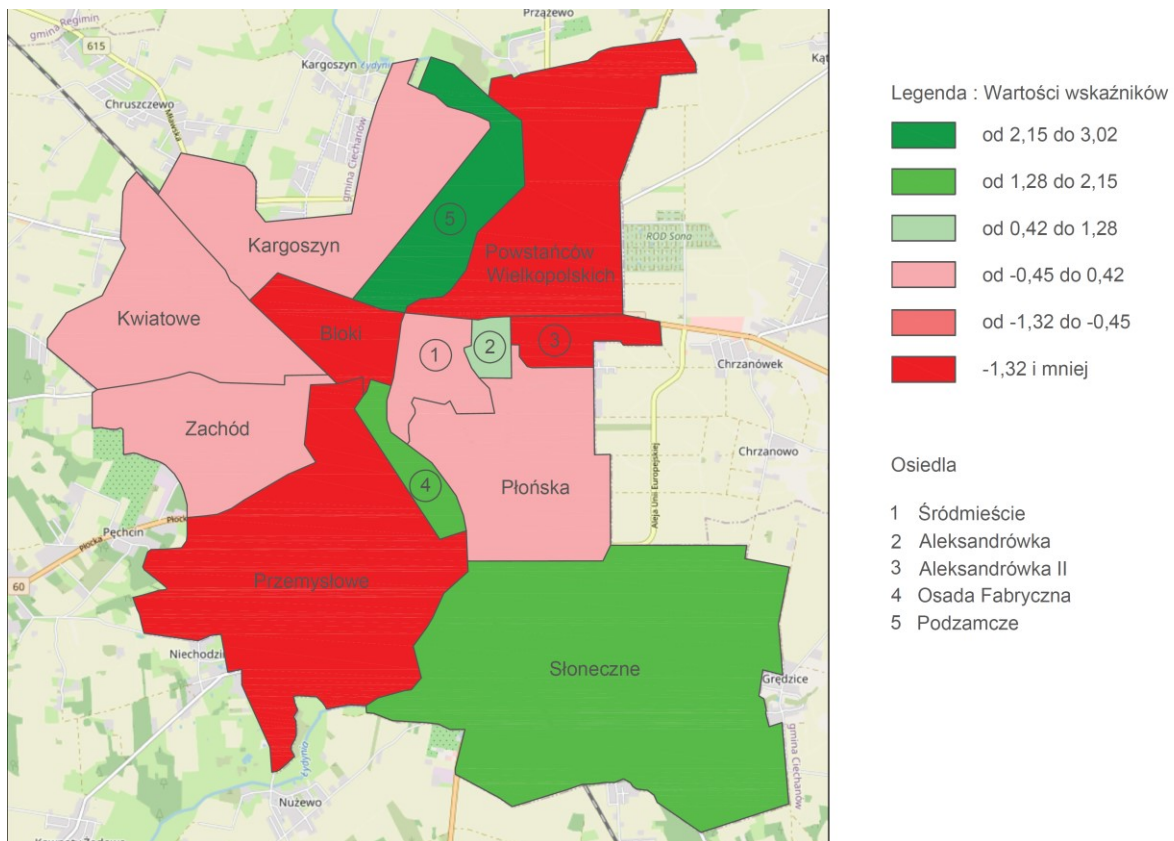
Nazwa Osiedla	SFERA ŚRODOWISKOWA
Aleksandrówka	0,98
Aleksandrówka II	-2,18
Bloki	-2,00
Kargoszyn	0,05
Kwiatowe	0,39
Osada Fabryczna	1,54
Płońska	-0,10
Podzamcze	3,02
Powstańców Wielkopolskich	-1,86
Przemysłowe	-1,44
Słoneczne	1,42

Śródmieście	-0,15
Zachód	0,34

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Na mapie poniżej zaprezentowano wyniki dla sfery środowiskowej w podziale na osiedla.

Rysunek 5 Wskaźnik sumaryczny w sferze środowiskowej w układzie osiedli miasta Ciechanów



Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

## 2.5. Sfera techniczna

### 2.5.1. Wyniki analiz w sferze technicznej

Sfera techniczna została oceniona na podstawie trzech wskaźników: liczby zabytków przypadających na 1000 mieszkańców, liczby decyzji o rozbiórce na 1000 mieszkańców oraz oceny stanu technicznego budynków na zewnątrz i wewnątrz dokonanej w ramach przeprowadzonych badań ankietowych.

Usytuowanie obiektów zabytkowych jest nieregularne, trudno również jednoznacznie ocenić czy ich obecność jest zaletą czy wadą konkretnego osiedla. Zadbane i wyremontowane budowle mogą stać się ozdobą miasta, ściągającą turystów. Oczywistym jest jednak, że remonty takich obiektów pochłaniają ogromne środki finansowe, które w budżetach samorządów zawsze są ograniczone. Nagromadzenie obiektów zabytkowych należy zatem uznać za problem natury technicznej, który związany jest z koniecznością szczególnego podejścia do ich utrzymania, modernizacji i adaptacji. W stosunku do liczby ludności najwięcej obiektów zabytkowych odnotowano na osiedlach: Osada Fabryczna, Bloki, Śródmieście i Powstańców Wielkopolskich. W odniesieniu do Osady Fabrycznej wynik jest nienaturalnie zawyżony, ze względu na stosunkowo małą liczbę zamieszkującej ludności.

Tabela 38 Liczba zabytków przypadająca na 1 000 mieszkańców

Nazwa Osiedla	Liczba zabytków przypadająca na 1000 mieszkańców
Aleksandrówka	0,44
Aleksandrówka II	1,00
Bloki	18,77
Kargoszyn	6,57
Kwiatowe	0,00
Osada Fabryczna	32,05
Płońska	6,03
Podzamcze	6,76
Powstańców Wielkopolskich	12,01
Przemysłowe	0,43
Słoneczne	0,48
Śródmieście	17,70
Zachód	0,00
ŚREDNIA	7,90

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

W latach 2016-2020 roku w Ciechanowie wydano średnio 1,14 decyzji nakazującej rozbiórkę w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców. Skala zjawiska jest mała, jednak ze względu na niewielką liczbę danych w sferze technicznej uwzględniono wskaźnik w analizie. Najwięcej decyzji o rozbiórce w przeliczeniu na liczbę ludności zostało wydanych na osiedlach: Przemysłowe i Kwiatowe. Najmniej rozbiórek zgłoszono na osiedlach: Osada Fabryczna i Aleksandrówka II.

Tabela 39 Liczba decyzji o rozbiórce w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców

Nazwa Osiedla	Liczba decyzji o rozbiórce na 1000 mieszkańców
Aleksandrówka	0,51
Aleksandrówka II	0,14
Bloki	0,49
Kargoszyn	1,39
Kwiatowe	3,34
Osada Fabryczna	0,00
Płońska	1,54
Podzamcze	0,62
Powstańców Wielkopolskich	1,16
Przemysłowe	3,83
Słoneczne	1,44
Śródmieście	0,53
Zachód	1,77
ŚREDNIA	1,14

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Mieszkańcy w badaniu ankietowym oceniali również stan techniczny budynków na swoich osiedlach. Średnia ocena w ujęciu całego miasta wyniosła 0,5. Zdecydowanie najgorzej oceniono stan techniczny w środku i na zewnątrz budynków na osiedlach: Bloki oraz Śródmieście. Najlepszą pod tym względem ocenę uzyskały osiedla: Podzamcze, Płońska i Zachód.

Tabela 40 Ocena stanu technicznego budynków na zewnątrz i wewnątrz na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych

Nazwa Osiedla	Stan techniczny budynków na zewnątrz i wewnątrz
Aleksandrówka	0,52
Aleksandrówka II	0,45
Bloki	-0,51
Kargoszyn	0,64
Kwiatowe	0,67
Osada Fabryczna	0,67
Płońska	0,95
Podzamcze	1,14
Powstańców Wielkopolskich	0,63
Przemysłowe	0,53
Słoneczne	0,50
Śródmieście	0,15
Zachód	0,88

ŚREDNIA	0,50
---------	------

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

### 2.5.2. Sumaryczna wartość wskaźnika dla sfery technicznej

Na podstawie wszystkich powyższych wskaźników opracowano sumaryczny wskaźnik sfery technicznej dla każdego z osiedli miasta Ciechanów. Kumulacja problemów technicznych jest szczególnie widoczna na osiedlu Bloki, Osada Fabryczna, Śródmieście i Przemysłowe.

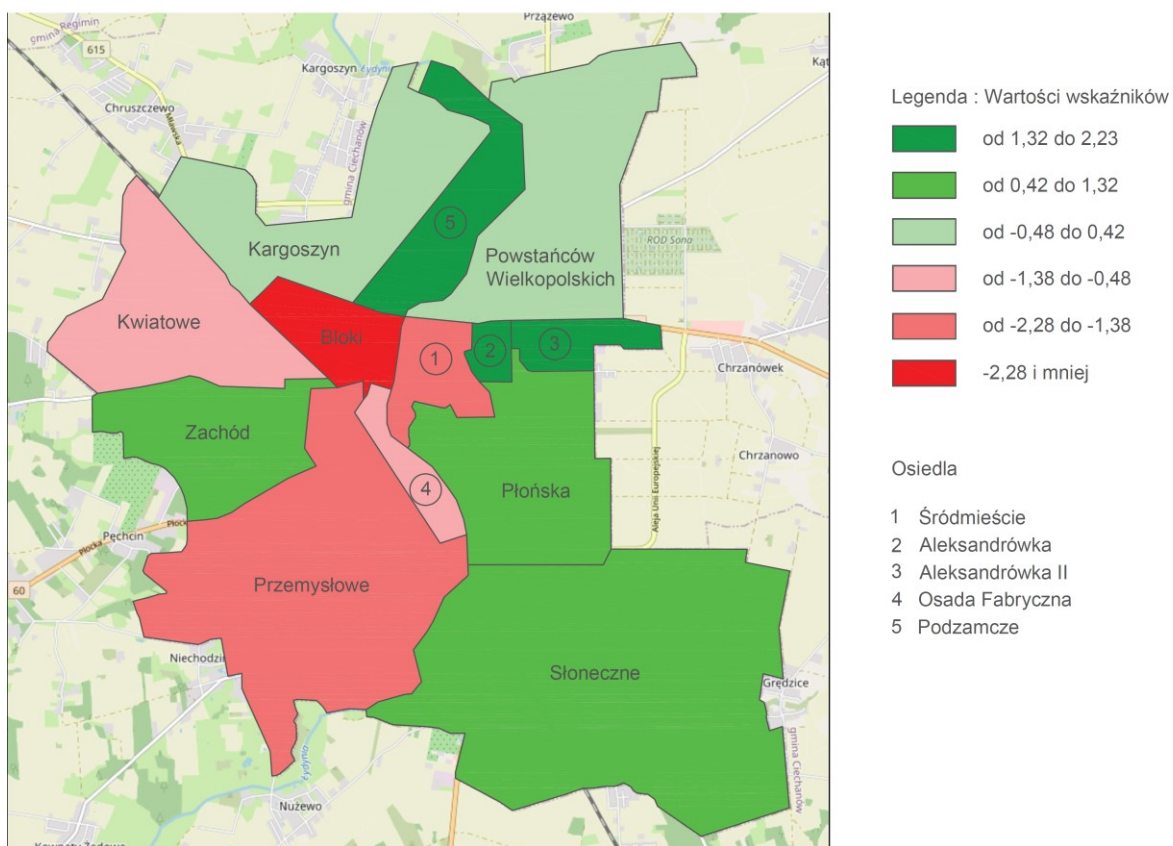
Tabela 41 Wskaźnik sumaryczny w sferze technicznej w układzie osiedli miasta Ciechanów

Nazwa Osiedla	SFERA TECHNICZNA
Aleksandrówka	1,39
Aleksandrówka II	1,49
Bloki	-3,19
Kargoszyn	0,26
Kwiatowe	-0,71
Osada Fabryczna	-1,12
Płońska	0,99
Podzamcze	2,23
Powstańców Wielkopolskich	-0,13
Przemysłowe	-1,56
Słoneczne	0,51
Śródmieście	-1,41
Zachód	1,24

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Poniżej zaprezentowano kartodiagram obrazujący rozmieszczenie przestrzenne wskaźnika sumarycznego w sferze technicznej.

Rysunek 6 Wskaźnik sumaryczny w sferze technicznej w układzie osiedli miasta Ciechanów



Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych



## 2.6. Podsumowanie oraz wskazanie obszaru zdegradowanego i rewitalizacji

Zgodnie z przyjętą metodą wskazania obszaru zdegradowanego rewitalizacji, wykonano podsumowanie analiz w każdej z wyróżnionych sfer. Obszar zdegradowany to obszar, który charakteryzuje się koncentracją problemów w sferze społecznej oraz przynajmniej jednej z czterech pozostałych: gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej lub technicznej. Koncentracja problemów została oznaczona za pomocą wskaźników sumarycznych, których sposób obliczenia zaprezentowano we wstępie metodycznym. Stosując odpowiednią metodę można dodać do siebie wskaźniki. W ten sposób uzyska się wynik łatwy do interpretacji.

W tabeli poniżej zaprezentowano wskaźniki sumaryczne w każdej ze sfer oraz wskaźnik sumarycznych wszystkich sfer łącznie. Kolorem czerwonym zaznaczono wskaźniki ujemne.

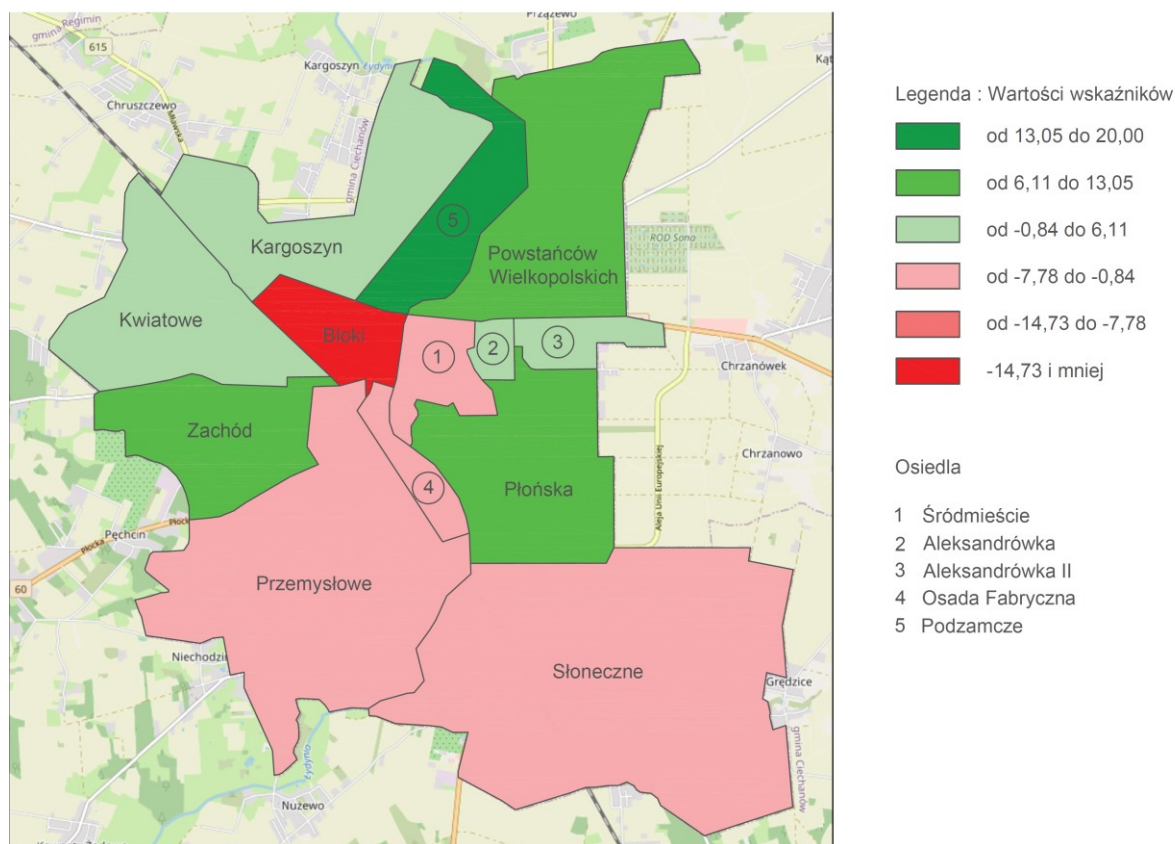
Tabela 42 Wskaźniki sumaryczne w poszczególnych sferach rozwoju Ciechanowa w podziale na osiedla

Osiedle	Wskaźnik sumaryczny w sferach:					
	Społeczna	Gospodarcza	Przestrzenno-funkcjonalna	Środowiskowa	Techniczna	Wszystkie sfery
Aleksandrówka	1,25	-1,54	-2,39	0,98	1,39	-0,32
Aleksandrówka II	2,06	0,06	-0,32	-2,18	1,49	1,11
Bloki	-9,21	-2,64	-4,64	-2,00	-3,19	-21,67
Kargoszyn	-3,72	-0,91	6,58	0,05	0,26	2,27
Kwiatowe	2,53	0,14	-2,18	0,39	-0,71	0,17
Osada Fabryczna	-0,67	-0,74	-3,90	1,54	-1,12	-4,89
Płońska	6,91	-1,54	-0,08	-0,10	0,99	6,19
Podzamcze	2,92	1,23	10,60	3,02	2,23	20,00
Powstańców Wielkopolskich	4,01	3,66	2,02	-1,86	-0,13	7,70
Przemysłowe	-4,07	0,29	-0,81	-1,44	-1,56	-7,59
Słoneczne	0,27	-0,48	-6,03	1,42	0,51	-4,32
Śródmieście	-6,32	2,65	-1,11	-0,15	-1,41	-6,34
Zachód	4,01	-0,17	2,25	0,34	1,24	7,68

Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Poniżej zaprezentowano kartodiagram obrazujący rozmieszczenie przestrzenne wskaźnika sumarycznego dla wszystkich sfer.

Rysunek 7 Wskaźnik sumaryczny we wszystkich sferach w układzie osiedli miasta Ciechanów



Źródło: opracowanie własne na podstawie zgromadzonych danych

Jak wynika z przeprowadzonej analizy **warunki obszaru zdegradowanego** spełniają cztery osiedla:

- Bloki,
- Kargoszyn,
- Osada Fabryczna,
- Przemysłowe,
- Śródmieście.

**Osiedla te charakteryzuje koncentracja problemów w sferze społecznej oraz przynajmniej w jednej z innych sfer.** Osiedla te zamieszkuje 17 860 osób, tj. blisko 42% ludności miasta. Tak wyznaczony obszar zdegradowany mierzy 1111 ha, tj. 34% powierzchni miasta. Do obszaru rewitalizacji zaliczono tereny doliny rzeki Łydni bezpośrednio przylegające do osiedli Bloki i Osada Fabryczna oraz teren targowiska miejskiego przy ul. Płońskiej, na którym planowane są inwestycje i działania spójne z funkcjami terenów rekreacyjnych doliny Łydni. Zgodnie z ustawą o rewitalizacji obszar rewitalizacji nie może być zamieszkały przez więcej niż 30% mieszkańców miasta. Obszar rewitalizacji nie może być również większy niż 20% powierzchni gminy. Przekroczenie ustawowych limitów liczby ludności i powierzchni obszaru zdegradowanego jest przesłanką do wyodrębnienia z obszaru zdegradowanego obszaru rewitalizacji, który będzie spełniał te limity. **Zgodnie z przyjętą metodą za obszar rewitalizacji należy uznać obszar, który spełnia warunki obszaru zdegradowanego oraz dodatkowo wskaźnik sumaryczny wszystkich sfer jest ujemny.** Należy również uwzględnić zasadę ciągłości

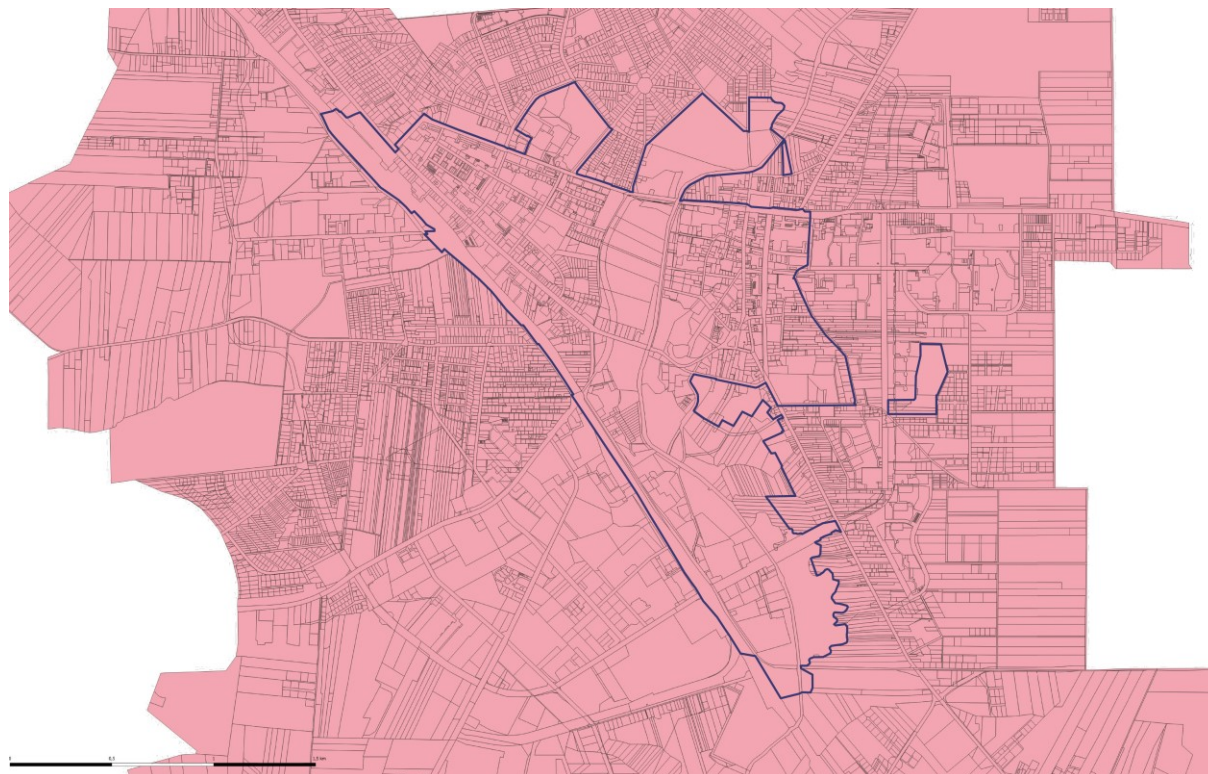
polityki rewitalizacyjnej, wskazując obszar zbieżny (nie musi być identyczny) z dotychczas określonym.

Osiedle Kargoszyn uzyskało dodatni wskaźnik sumaryczny wszystkich sfer, w związku z tym należy w pierwszej kolejności nie włączać tego osiedla do obszaru rewitalizacji. Dla utrzymania ciągłości polityki rewitalizacyjnej pozostawiono niezamieszkały fragment tego osiedla w rejonie zbiornika wodnego „Kanały”. Osiedla: Bloki, Osada Fabryczna, Przemysłowe i Śródmieście zamieszkuje 30,5% mieszkańców. Osiedla te zajmują łącznie powierzchnię 25% powierzchni miasta. Do obszaru rewitalizacji nie zostanie włączone osiedle Przemysłowe, ponieważ znaczną jego część stanowią zabudowania gospodarcze, a zabudowa mieszkaniowa jest znacznie rozproszona. Osada Fabryczna formalnie stanowi część osiedla Przemysłowe, została wydzielona jako osobna jednostka analityczna ze względu na odrębność funkcjonalną – to rejon o dominującej funkcji zwartej zabudowy mieszkaniowej. Do obszaru rewitalizacji włączono tereny doliny rzeki Łydyni w części śródmiejskiej, które przylegają bezpośrednio do osiedli Śródmieście, Bloki i Osada Fabryczna. Osiedla Bloki i Śródmieście zostały w całości włączone do obszaru rewitalizacji. Do obszaru rewitalizacji włączono także obszar Jeziorko (obszar poprzemysłowy) oraz obszar starego młyna przy ulicy Nadrzecznej (obszar poprzemysłowy). Oba obszary są istotne z punktu widzenia osiągnięcia celów rewitalizacji obszarów zamieszkałych. W tym kształcie obszar rewitalizacji jest zbliżony granicami do obszaru rewitalizacji wyznaczonego w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Ciechanów na lata 2005-2023. Podsumowując do obszaru rewitalizacji włączone zostały:

- osiedle Bloki wraz z terenami doliny rzeki Łydyni bezpośrednio przylegającymi do osiedla,
- osiedle Śródmieście,
- osiedle Osada Fabryczna wraz z terenami doliny rzeki Łydyni bezpośrednio przylegającymi do osiedla oraz terenem targowiska miejskiego przy ul. Płońskiej,
- część osiedla Kargoszyn w rejonie zbiornika wodnego „Kanały”,
- obszar poprzemysłowy Jeziorko,
- obszar poprzemysłowy stary młyn przy ul. Nadrzecznej.

W tych granicach obszar rewitalizacji prezentuje się jak na mapie poniżej.

Rysunek 8 Obszar rewitalizacji miasta Ciechanów



Źródło: opracowanie własne

W wyznaczonych granicach obszar rewitalizacji zamieszkiwany jest przez 10 780 mieszkańców (dane na dzień 31 grudnia 2020 r.), tj. ok. 25% mieszkańców miasta, a jego powierzchnia wynosi 311 ha, tj. ok. 9% powierzchni miasta. Spełnia zatem pod względem liczby mieszkańców i powierzchni ustawowe warunki.

### 3. Opis obszaru rewitalizacji

Opis został przedstawiony z wykorzystaniem treści zawartych w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Ciechanów na lata 2005-2023.

#### 3.1. Osiedle Bloki wraz z terenami doliny rzeki Łydynia bezpośrednio przylegającymi do osiedla oraz częścią osiedla Kargoszyn w rejonie zbiornika wodnego „Kanały”

Osiedle Bloki usytuowane jest w północno-wschodniej części miasta, w obrębie torów kolejowych. Jest to bardzo czytelny obszar na planie miasta. W dzielnicy „Bloki”, w zasobach komunalnych oraz wspólnot mieszkaniowych, znajduje się około 100 jednopiętrowych budynków o różnej powierzchni zabudowy, z użytkowym poddaszem, i typowymi, spadzistymi dachami pokrytymi dachówką. Są to budynki unikatowe w skali kraju i Europy Środkowej, zostały wybudowane w latach 1940 - 1942 przez administrację niemiecką i miały dostosować Ciechanów do pełnienia funkcji stolicy regencyjnej. W okresie rejencji za podstawowy problem w zagospodarowaniu nowych ziem uznano niedostatek mieszkań o standardzie odpowiednim dla urzędników administracji niemieckiej, dlatego od budowy osiedla mieszkaniowego zdecydowano się rozpocząć prace nad przebudową miasta. Pierwsze roboty rozpoczęto w październiku 1940 roku. Domy różnicowano w zależności od pozycji w hierarchii społecznej przyszłych lokatorów – były to budynki przeznaczone dla dwóch, czterech i więcej rodzin, o różnym rozkładzie mieszkań i standardzie. Nie zdążono zrealizować planów budowy osiedli domów jednorodzinnych dla pracowników instytucji rządowych. Wybudowano jedynie kilka willi jednorodzinnych we wschodniej części dzielnicy, m.in. tzw. „Willa Kocha”, pozostałe budynki to 2, 3 i 4-klatkowe bloki. Dzielnica „Bloki” stanowiła w 1945 roku zwarty obszar zabudowy mieszkaniowej, a stan techniczny budowli umożliwiał natychmiastowe zasiedlenie. Dzieląc duże mieszkania (o powierzchni liczącej często powyżej 100 m<sup>2</sup>) na mniejsze uzyskano możliwość zasiedlenia ich większą liczbą osób. „Bloki” do dziś stanowią istotną część zasobów mieszkaniowych Ciechanowa, niestety są też jedną z najbardziej zdegradowanych materialnie i społecznie dzielnic miasta. Rodzaj konstrukcji budynków wchodzących w skład zasobów, niepodzielnie związany jest z okresem ich budowy. Między budynkami z lat 40-tych wybudowane zostały w latach 60-tych, 3-piętrowe budynki mieszkalne (tzw. „klocki”). W tej części miasta są również zlokalizowane prawie w całości zasoby PKP S.A.

Osiedle zamieszkuje według stanu na koniec 2020 r. 5143 osoby. To najliczniejsze osiedle Ciechanowa mimo stosunkowo niewielkiej powierzchni. Bardzo niepokojącym zjawiskiem jest wyludnianie się osiedla. W latach 2015-2020 liczba ludności spadła o blisko 8,5%. To najwyższy spadek wśród ciechanowskich osiedli. Bloki charakteryzuje jednocześnie starzejące się społeczeństwo. Odsetek ludności w wieku przedprodukcyjnym jest poniżej średniej dla miasta, a odsetek ludności w wieku poprodukcyjnym powyżej średniej. Do poważniejszych problemów społecznych osiedla należy bezrobocie. Na koniec 2020 roku było ono dwucyfrowe (11,35% wśród ludności w wieku produkcyjnym) i należało do najwyższych w Ciechanowie. Pocięszającym może być fakt, że bezrobocie to od kilku lat spada i to w tempie wyższym niż średnio w mieście. Blisko 60% bezrobotnych pozostaje bez pracy ponad rok. Jednocześnie liczba długotrwale bezrobotnych spada. Wysokiemu bezrobociu towarzyszy ubóstwo. Ponad 6% mieszkańców osiedla korzysta z pomocy społecznej. Liczba korzystających z pomocy społecznej spada, jednak dynamika spadku tej liczby jest poniżej średniej dla miasta. Na terenie osiedla odnotowuje się relatywnie więcej przestępstw niż

średnio w mieście (20,5 na 1000 ludności). Sytuacja pod względem przestępczości poprawiła się w stosunku do 2015 roku.

W latach 2015-2020 odnotowano spadek liczby przestępstw o ponad 8%. Mieszkańcy bardzo nisko oceniają poczucie bezpieczeństwa osobistego na osiedlu – najniżej wśród ciechanowskich osiedli. Wyniki w nauce uczniów z osiedla Bloki są niższe niż średnie rówieśników w całym mieście. Mieszkańcy osiedla w badaniach ankietowych zostali zapytani, jak oceniają relacje międzysąsiedzkie, dbanie o czystość i o wspólne sprawy. Przeważały oceny pozytywne, jednak było ich mniej niż średnio w mieście. Gorszy wynik zanotowano jedynie na osiedlu Śródmieście. Podsumowanie analizy w sferze społecznej wykazało, że osiedle Bloki charakteryzuje się największą koncentracją problemów społecznych spośród wszystkich jednostek analitycznych.

Także w sferze gospodarczej Bloki charakteryzują się najgorszą sytuacją spośród innych ciechanowskich osiedli. Na 1000 mieszkańców nieco ponad 48 osób prowadzi działalność gospodarczą (najniższy wynik po osiedlu Aleksandrówka). W okresie 2015-2022 liczba przedsiębiorców spadła o ponad 16%, to najwyższy spadek w Ciechanowie. Odsetek ludności w wieku produkcyjnym jest niższy niż średnio w mieście. Mieszkańcy w badaniach ankietowych wysoko ocenili bliskość i liczebność punktów handlowych i usługowych.

W sferze przestrzenno-funkcjonalnej Bloki wypadają poniżej przeciętnej. Problemy tu występujące zostały wyrażone przede wszystkim przez samych mieszkańców w przeprowadzonych badaniach ankietowych. Estetyka, czystość i ład przestrzenny zostały ocenione zdecydowanie najgorzej wśród ciechanowskich osiedli. Niską (poniżej średniej dla miasta) ocenę mieszkańcy przyznali także w kryterium atrakcyjności i bliskości miejsc, w których można spędzić czas ze znajomymi poza domem. Pozytywnie, choć gorzej niż średnio w mieście, wypada osiedle w ocenach swoich mieszkańców pod względem: atrakcyjności i bliskości miejsc, w których rodzice mogą spędzić czas z małymi dziećmi oraz atrakcyjności i bliskości miejsc, w których można spędzić czas, uczestnicząc w wydarzeniach kulturalnych. Wysoko z kolei mieszkańcy osiedla oceniają atrakcyjność i dostępność terenów i obiektów, w których można uprawiać sport i rekreację. Dane dotyczące infrastruktury społecznej i sportowej wskazują na stosunkowo dobre wyposażenie osiedla w tym zakresie. Pod względem dwóch kryteriów mieszkańcy Bloków negatywnie oceniają swoje osiedle. Najniżej spośród wszystkich jednostek oceniono ruch uliczny przez pryzmat jego wpływu na komfort życia. Bardzo nisko została oceniona dostępność i liczebność miejsc parkingowych. Bloki z uwagi na centralne położenie oraz usytuowanie tu głównego dworca kolejowego jest stosunkowo dobrze skomunikowane z innymi częściami miasta transportem autobusowym. Fakt ten potwierdzili mieszkańcy osiedla w badaniach ankietowych.

W sferze środowiskowej osiedle wypadła na tle innych jednostek niekorzystanie. Mieszkańcy pozytywnie oceniają atrakcyjność i bliskość miejsc, w których można odpocząć w otoczeniu natury (las, park, skwer, itp.), jednak gorzej niż mieszkańcy wielu innych osiedli. Negatywnie Bloki są postrzegane przez swoich mieszkańców ze względu na stan powietrza atmosferycznego.

W sferze technicznej osiedle wypadła najgorzej spośród innych jednostek analitycznych. Na terenie osiedla znajduje się relatywnie dużo obiektów zabytkowych pozostających w różnym stanie technicznym. W okresie 2016-2020 na osiedlu wydano stosunkowo małą liczbę pozytywnych decyzji o rozbiórce obiektów, jednak mieszkańcy negatywnie oceniają stan techniczny budynków na zewnątrz i wewnątrz. Wpływ na taki wynik ma przede wszystkim duża liczba zabytków, które ze względu na wartość historyczną nie uzyskują zgody konserwatora zabytków na rozbiórkę. W tym

kryterium osiedle uzyskało zdecydowanie najniższą ocenę spośród wszystkich jednostek analitycznych.

Bloki pod względem wszystkich badanych sfer wypadają zdecydowanie najgorzej spośród porównywanych osiedli.

### 3.2. Osiedle Śródmieście

Śródmieście stanowi najistotniejsze miejsce tożsamości miasta o znaczeniu historycznym, kulturalnym, administracyjnym i społecznym. Obszar wskazany do rewitalizacji obejmuje historycznie najstarszą, najbardziej reprezentacyjną część miasta, o czym świadczy układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego pod nr A-259, charakter zabudowy oraz znajdujące się tutaj zabytkowe budowle. Główną oś Śródmieścia stanowi ulica Warszawska, która należy do najwcześniej urządzonych ulic w mieście, a łącząc plac Kościuszki z młodszym od niego, istniejącym już w XV wieku rynkiem przed Ratuszem, stała się najbardziej eksponowaną. Do dziś przetrwała w zasadzie w obecnym kształcie, wyjąwszy wczesne lata międzywojenne, w których przekomponowano odcinek na styku z ulicą Mickiewicza i drugi – z placem Kościuszki. Ulica Warszawska stanowi w strukturze miejskiej Ciechanowa fragment ciągu łączącego dwa historyczne ośrodki urbanizacji: pierwotnego grodziska, pobliskiej Fary i Rynku Zielonego oraz ulokowanego na północy Nowego Miasta z rynkiem – historycznie nazywanym Wielkim. Wzdłuż ulicy zlokalizowane są sklepy, usługi i zabudowa mieszkaniowa, stanowiąca w większości własność prywatną, wymagająca w części remontów. Obecnie ulica Warszawska jest zamknięta dla ruchu kołowego, stanowi deptak – główny ciąg pieszy z uaktywnionymi okresowo atrakcjami turystycznymi, plenerowymi i handlowo-gastronomicznymi.

Osiedle Śródmieście zamieszkiwane jest przez ok. 5 tys. mieszkańców. Liczba ludności Śródmieścia utrzymuje się na tym poziomie od 2015 r. Zaobserwowano w badanym okresie zaledwie 0,06% spadek ludności. Struktura wiekowa mieszkańców jest nieznacznie zaburzona. Ludność w wieku przedprodukcyjnym jest nieco niższa niż średnio w mieście i stanowi odsetek równy 17,1%. Z kolei odsetek mieszkańców w wieku poprodukcyjnym jest o niemal 2 punkty procentowe wyższy niż średnia dla miasta. Wynosi 26,46%. Ponad 8% mieszkańców w wieku produkcyjnym to osoby bezrobotne. Od kilku lat bezrobocie w Ciechanowie spada, również w Śródmieściu. Dynamika spadku bezrobocia jest niższa niż średnio w mieście. W okresie 2015-2020 wyniosła nieco powyżej 20%. Więcej niż co drugi bezrobotny pozostaje bez pracy dłużej niż rok. Również dynamika liczby długotrwale bezrobotnych jest ujemna i wynosi blisko -29%. Ponad 3,5% mieszkańców Śródmieścia korzysta z pomocy społecznej. To więcej niż średnio w mieście. Skala ubóstwa maleje w Ciechanowie. W latach 2015-2020 w Śródmieściu ubyto blisko 10% osób korzystających z pomocy społecznej. Śródmieście jako obszar centralny narażone jest na zwiększoną przestępczość. W 2020 roku odnotowano tam ponad 26 przestępstw na 1000 ludności. Średnia dla miasta wyniosła w tym czasie ponad 17,5%. Należy zaznaczyć, że w stosunku do 2015 r. liczba przestępstw w Śródmieściu spadła o ponad 25%. Mimo to mieszkańcy Śródmieścia nisko oceniają poczucie bezpieczeństwa osobistego na osiedlu. Wyniki egzaminów ósmoklasisty z języka polskiego i matematyki w szkołach rejonowych dla Śródmieścia były niższe w 2021 r. niż średnio w mieście, wyższe natomiast były wyniki z języka angielskiego. Mieszkańcy w badaniach ankietowych nisko ocenili sposób bycia zamieszkujących osiedle (odnoszenie się do innych, kontakty międzysąsiedzkie, dbanie o czystość, dbanie o wspólne sprawy dla mieszkańców itp.). Wskaźnik sumaryczny w sferze społecznej dla Śródmieścia jest bardzo niski (najniższy po osiedlu Bloki).

W sferze gospodarczej Śródmieście na tle innych rejonów miasta wypada stosunkowo dobrze, charakteryzując się dużą liczbą przedsiębiorców (ok. 91 na 1000 mieszkańców). W okresie 2015-2022 liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w relacji do liczby ludności wzrosła o ponad 14%. To wysoki wzrost, szczególnie jeśli wziąć pod uwagę fakt, że w wielu rejonach miasta liczba przedsiębiorców w 2022 r. w stosunku do 2015 r. spadła. Odsetek ludności w wieku produkcyjnym w Śródmieściu jest niższy niż średnio w mieście. Mieszkańcy Śródmieścia wysoko ocenili swoje osiedle pod względem bliskości i liczebności punktów handlowych i usługowych.

W sferze przestrzenno-funkcjonalnej osiedle Śródmieście wypada przeciętnie na tle innych rejonów miasta. Jako obszar centralny jest stosunkowo dobrze skomunikowane transportem publicznym z innymi rejonami miasta. Potwierdzają to dane dotyczące kursów autobusów oraz wyniki badań ankietowych, choć należy zaznaczyć, że subiektywna ocena połączenia komunikacją publiczną dokonana przez mieszkańców była poniżej średniej dla miasta. Osiedle na tle innych jednostek jest dobrze wyposażone w publiczną infrastrukturę społeczną i sportową. Na 1000 ludności odnotowano tu największą liczbę tego typu urządzeń i przestrzeni. Opinie mieszkańców w tym zakresie nie potwierdzają wyjątkowości Śródmieścia pod względem dostępu do infrastruktury społecznej, kulturalnej, czy miejsc do spędzania czasu z dziećmi. Atrakcyjność i bliskość terenów, obiektów, w których można uprawiać sport i rekreację zostały ocenione przez mieszkańców pozytywnie, ale gorzej niż średnio w mieście. Dużo lepiej mieszkańcy ocenili atrakcyjność i bliskość miejsc, w których można spędzić czas, uczestnicząc w wydarzeniach kulturalnych. Miejsca do spędzenia czasu z małymi dziećmi pod względem atrakcyjności i dostępności zostały ocenione pozytywnie, ale poniżej średniej dla miasta. Mieszkańcy Śródmieścia nie najlepiej oceniają estetykę i ład przestrzenny swojego osiedla. Ich oceny są w większości pozytywne, ale liczba negatywnych ocen jest ponadprzeciętnie duża. Pod względem dwóch elementów sfery przestrzenno-funkcjonalnej Śródmieście jest oceniane dużo gorzej niż inne osiedla. Mieszkańcom, jak wynika z przeprowadzonych badań ankietowych, przeszkadza ruch uliczny oraz ograniczony dostęp do miejsc parkingowych.

W sferze środowiskowej Śródmieście wypada nieco gorzej niż inne rejony miasta. Mieszkańcy osiedla są przeważnie zadowoleni ze swojego miejsca zamieszkania pod względem atrakcyjności i bliskości miejsc, w których można odpocząć w otoczeniu natury (las, park, skwer, itp.), ale narzekają na czystość powietrza atmosferycznego.

Śródmieście to osiedle, na terenie którego zlokalizowanych jest wiele obiektów zabytkowych. Ich stan techniczny jest różny. Mieszkańcy osiedla ogólnie nisko oceniają stan techniczny budynków na zewnątrz i wewnątrz, choć należy zauważyć, że liczba wydanych pozwoleń na rozbiórkę obiektów budowlanych w latach 2016-2020 w Śródmieściu była niższa niż średnio w mieście.

### **3.3. Osiedle Osada Fabryczna wraz z terenami doliny rzeki Łydynia bezpośrednio przylegającymi do osiedla**

Osada Fabryczna to teren usytuowany na południe od centrum miasta, który tworzy zabudowa powstała pod koniec XIX wieku na obszarze dawnej wsi Szczurzyn. Formalnie należy do osiedla Przemysłowe, jednak ze względu na charakter zabudowy jest wyraźnie odrębną jednostką. Obejmuje budynki dawnej cukrowni, wybudowanej w latach 1880-1882 z inicjatywy dr. Franciszka Rajkowskiego oraz budynki mieszkalne wybudowane dla pracowników cukrowni. Około 1916 roku Niemcy przyłączyli osadę fabryczną Szczurzyn do Ciechanowa. Po zajęciu miasta przez Niemców



w 1939 r. cukrownia została przez nich skonfiskowana i poddana dalszej modernizacji i rozbudowie. W 1945 r. cukrownia stała się państwowym przedsiębiorstwem, otrzymując później miano Marcelego Nowotki. Etapami całkowicie niemal przebudowano główny budynek produkcyjny, postawiono nowy magazyn cukru, nadal modernizowano produkcję. Po II wojnie światowej domów mieszkalnych Osady Fabrycznej nie poddawano znaczącym remontom przez co utrzymały swój historyczny, charakterystyczny wygląd. Osada Fabryczna z niegdyś „luksusowego” miejsca stawała się zaniedbaną częścią miasta. Po 1980 roku zabudowę osady uzupełniono o nowe bloki mieszkalne. Działalność cukrowni ustała w 2008 roku.

Osadę Fabryczną zamieszkuje niewielka społeczność licząca według stanu na koniec 2020 r. 624 osoby. Z zebranych danych wynika, że w okresie 2015-2020 ubyło tu ludności o ponad 5%. Jednostkę zamieszkuje mniejszy niż średnio całe miasto odsetek ludności w wieku przedprodukcyjnym i jednocześnie poprodukcyjnym. Ponad 9% mieszkańców w wieku produkcyjnym na koniec 2020 r. było bez pracy, a co drugi z nich był bezrobotny długotrwale. W relacji do stopy bezrobocia rejestrowanego w Ciechanowie bezrobocie w Osadzie Fabrycznej jest wysokie i spada nieco wolniej niż średnio w mieście. Również długotrwale bezrobocie spada wolniej niż średnio w innych jednostkach analitycznych. Ubóstwo mierzone liczbą osób korzystających z pomocy społecznej jest wyższe w Osadzie Fabrycznej niż w Ciechanowie, choć należy zauważyć, że spada dużo szybciej. Na terenie Osady Fabrycznej w 2020 r. odnotowano relatywnie mało przestępstw, a ich spadek w odniesieniu do 2015 r. jest wysoki. Mieszkańcy Osady Fabrycznej wysoko ocenili swoje miejsce zamieszkania pod względem bezpieczeństwa osobistego. Wyniki nauczania w szkołach rejonowych Osady Fabrycznej są niższe niż średnio w mieście. Mieszkańcy Osady pozytywnie oceniają sami siebie pod względem kontaktów międzysąsiedzkich, dbania o czystość i wspólne sprawy. W tym kryterium Osada Fabryczna uzyskała najwyższą ocenę spośród wszystkich osiedli.

Przedsiębiorczość nie należy do najłabszych stron Osady Fabrycznej. Należy ją uznać raczej jako przeciętną na tle miasta. Niecałe 74 osoby na 1000 prowadzą działalność gospodarczą. To wynik nieznacznie wyższy od średniej dla miasta. W styczniu 2022 roku odnotowano o około 8% mniej osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą niż w 2015 r. To stosunkowo wysoki spadek. Zasoby pracy Osady Fabrycznej pod względem liczebności należy uznać za mocną stronę jednostki. Blisko 67% mieszkańców stanowią osoby w wieku produkcyjnym. To najwyższy odsetek tej grupy wiekowej

w Ciechanowie. W badaniach ankietowych mieszkańcy Osady Fabrycznej ocenili bliskość i liczebność punktów handlowych i usługowych pozytywnie, choć gorzej niż mieszkańcy wielu innych osiedli.

W sferze przestrzenno-funkcjonalnej Osada Fabryczna uzyskała drugi najgorszy wynik spośród porównywanych jednostek. Rejon jest bardzo słabo skomunikowany z innymi częściami miasta. Przez teren Osady Fabrycznej przebiegają trzy linie autobusowe, jednak nie jest tu zlokalizowany żaden przystanek. Mieszkańcy zatem negatywnie oceniają skomunikowanie swojego miejsca zamieszkania z innymi częściami miasta. Na terenie jednostki nie jest zlokalizowana publiczna infrastruktura społeczna i sportowa. Mieszkańcy Osady gorzej niż mieszkańcy innych osiedli oceniają atrakcyjność i bliskość miejsc, w których rodzice mogą spędzić czas z małymi dziećmi, atrakcyjność i bliskość miejsc, w których można spędzić czas, uczestnicząc w wydarzeniach kulturalnych. Wyżej natomiast niż średnio w mieście oceniono atrakcyjność i bliskość terenów, obiektów, w których można uprawiać sport i rekreację oraz atrakcyjność i bliskość miejsc, w których mogą spędzić czas ze znajomymi poza domem, co może wynikać z niewielkiej odległości do Śródmieścia. Ogólna estetyka i ład przestrzenny również zostały ocenione stosunkowo wysoko przez mieszkańców Osady Fabrycznej. Ruch uliczny

i jego wpływ na komfort życia oceniono nisko. Mieszkańcy rzadziej niż na innych osiedlach narzekają na dostępność miejsc parkingowych.

W sferze środowiskowej Osada Fabryczna wypada, według przeprowadzonych badań, bardzo korzystnie. Mieszkańcy bardzo wysoko (najwyżej spośród porównywanych osiedli) oceniają swoje miejsce zamieszkania pod względem atrakcyjności i bliskości miejsc, w których można odpocząć w otoczeniu natury (las, park, skwer, itp.). Osada Fabryczna bezpośrednio przylega do obszaru doliny rzeki Łydynia. Nieco lepiej niż średnio w całym mieście mieszkańcy Osady Fabrycznej oceniają czystość powietrza atmosferycznego, choć należy zaznaczyć, że nie jest to ocena wysoka.

Nagromadzone na terenie Osady Fabrycznej obiekty zabytkowe są raczej w złym stanie technicznym. W okresie 2016-2020 nie zgłoszono tu żadnej rozbiórki obiektu budowlanego, a stan techniczny budynków na zewnątrz i wewnątrz mieszkańcy oceniają pozytywnie.

### **3.4. Obszar przemysłowy Jeziorko**

Jeziorko to teren w rejonie ulicy Armii Krajowej, na wschód od centrum miasta. Obejmuje on płytki zbiornik wodny, dawne wyrobisko, z niewielką ilością wody na dnie. Teren wokół zbiornika jest własnością Gminy Miejskiej Ciechanów. Okolice zbiornika mogłyby tworzyć spójny teren rekreacyjno-sportowy, co wymaga pogłębienia i oczyszczenia zbiornika oraz uporządkowania przylegającego terenu. Wyzwaniem dla miasta jest adaptacja do zmian klimatu. Odpowiednie zagospodarowanie oraz wykorzystanie zbiornika dla rozwoju zielono – niebieskiej infrastruktury to przyszłość tego miejsca.

W tym kontekście rewitalizacja obszaru przyczyniłaby się do realizacji celów rewitalizacji obszarów zamieszkałych Ciechanowa.

### **3.5. Obszar przemysłowy „stary młyn” przy ul. Nadrzecznej**

Obszar, gdzie zlokalizowany jest zabytkowy młyn, znajduje się w centrum miasta przy ul. Nadrzecznej 17 i obejmuje teren o powierzchni około 5 tys. m<sup>2</sup>. Aktualnie znajduje się na nim stary budynek po dawnym młynie oraz niskie budynki parterowe, gospodarcze i garażowe, a jego część jest wykorzystywana jako parking. Budynek po dawnym młynie składa się z dwóch segmentów pochodzących z początku XX wieku: jeden położony bezpośrednio przy ulicy, parterowy otynkowany, a drugi położony za nim ceglany ma trzy kondygnacje nadziemne i płytką piwnicę. Po II Wojnie Światowej w młynie zaprzestano produkcji mąki. W latach 80 i 90 XX wieku, wznowiono jego działalność, lecz na krótko i znów został zamknięty, tym razem na stałe. Budynek po młynie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków miasta Ciechanów. Władze miasta planują prowadzić na terenie obszaru starego młyna działania rewitalizacyjne, w tym adaptację budynku pod cele kulturalne, gastronomiczne, edukacyjne i gospodarcze, co wpłynie pozytywnie na realizację celów rewitalizacji obszaru zamieszkałego Ciechanowa.



## Spis tabel i rysunków

Tabela 1 Liczba ludności i powierzchnia w poszczególnych osiedlach miasta Ciechanów na dzień 31.12.2020 r. ....	4
Tabela 2 Próba badawcza w podziale na osiedla miasta Ciechanów .....	7
Tabela 3 Wskaźniki delimitacyjne w podziale na sfery .....	8
Tabela 4 Dynamika liczby ludności w latach 2015-2020 w Ciechanowie w rozbiciu na osiedla .....	12
Tabela 5 Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców osiedla .....	12
Tabela 6 Udział ludności w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców osiedla .....	13
Tabela 7 Udział osób bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym na osiedlach .....	13
Tabela 8 Dynamika liczby bezrobotnych w stosunku do roku 2015 na osiedlach .....	14
Tabela 9 Udział osób długotrwale bezrobotnych w ogólnej liczbie bezrobotnych .....	15
Tabela 10 Dynamika liczby osób długotrwale bezrobotnych .....	15
Tabela 11 Udział osób korzystających z pomocy społecznej w liczbie ludności ogółem .....	16
Tabela 12 Dynamika liczby ludności korzystającej z pomocy społecznej .....	16
Tabela 13 Liczba stwierdzonych przestępstw przypadająca na 1 000 mieszkańców .....	17
Tabela 14 Dynamika liczby stwierdzonych przestępstw .....	18
Tabela 15 Ocena poziomu bezpieczeństwa osobistego na podstawie badania ankietowego .....	18
Tabela 16 Wyniki egzaminów po 8 klasie szkoły podstawowej .....	19
Tabela 17 Ocena sposobu bycia mieszkańców, relacji międzysąsiedzkich na podstawie badania ankietowego .....	20
Tabela 18 Wskaźnik sumaryczny w sferze społecznej w układzie osiedli miasta Ciechanów .....	20
Tabela 19 Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców .....	22
Tabela 20 Dynamika liczby zarejestrowanych przedsiębiorstw w stosunku do 2015 roku .....	23
Tabela 21 Udział ludności w wieku produkcyjnym w ludności ogółem .....	23
Tabela 22 Bliskość i liczebność punktów handlowych i usługowych na podstawie badań ankietowych .....	24
Tabela 23 Wskaźnik sumaryczny w sferze gospodarczej w układzie osiedli miasta Ciechanów .....	24
Tabela 24 Liczba kursów autobusów MPK przypadająca na 1 000 mieszkańców poszczególnych osiedli .....	26
Tabela 25 Ocena skomunikowania transportem zbiorowym z innymi częściami miasta na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych .....	27
Tabela 26 Liczba obiektów infrastruktury społecznej, sportowej i placów zabaw w przeliczeniu na 1000 mieszkańców .....	27
Tabela 27 Ogólna estetyka, czystość, ład przestrzenny na podstawie badań ankietowych .....	28
Tabela 28 Ocena atrakcyjności i bliskości miejsc, w których można spędzić czas wolny poza domem na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych .....	29
Tabela 29 Ocena atrakcyjności oraz bliskości miejsc, w których rodzice mogą spędzić czas z małymi dziećmi na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych .....	29
Tabela 30 Ocena atrakcyjności oraz dostępności miejsc związanych z wydarzeniami kulturalnymi na podstawie przeprowadzonego badania ankietowego .....	30
Tabela 31 Ocena atrakcyjności oraz dostępności terenów i obiektów, w których można uprawiać sport i rekreację na podstawie przeprowadzonego badania ankietowego .....	30
Tabela 32 Ocena ruchu ulicznego i jego wpływu na komfort życia na podstawie przeprowadzonego badania ankietowego .....	31



---

Tabela 33 Ocena liczebności oraz dostępności miejsc parkingowych na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych .....	32
Tabela 34 Wskaźnik sumaryczny w sferze przestrzenno-funkcjonalnej w układzie osiedli miasta Ciechanów .....	32
Tabela 35 Ocena atrakcyjności i bliskości miejsc, w których można odpocząć w otoczeniu natury na podstawie przeprowadzonego badania ankietowego .....	34
Tabela 36 Ocena czystości powietrza atmosferycznego na podstawie przeprowadzonego badania ankietowego .....	35
Tabela 37 Wskaźnik sumaryczny w sferze środowiskowej w układzie osiedli miasta Ciechanów .....	35
Tabela 38 Liczba zabytków przypadająca na 1 000 mieszkańców .....	37
Tabela 39 Liczba decyzji o rozbiórce w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców .....	38
Tabela 40 Ocena stanu technicznego budynków na zewnątrz i wewnątrz na podstawie przeprowadzonych badań ankietowych .....	38
Tabela 41 Wskaźnik sumaryczny w sferze technicznej w układzie osiedli miasta Ciechanów .....	39
Tabela 42 Wskaźniki sumaryczne w poszczególnych sferach rozwoju Ciechanowa w podziale na osiedla .....	41
Rysunek 1 Podział Ciechanowa na jednostki analityczne .....	3
Rysunek 2 Wskaźnik sumaryczny w sferze społecznej w układzie osiedli miasta Ciechanowa .....	21
Rysunek 3 Wskaźnik sumaryczny w sferze gospodarczej w układzie osiedli miasta Ciechanów .....	25
Rysunek 4 Wskaźnik sumaryczny w sferze funkcjonalno-przestrzennej w układzie osiedli miasta Ciechanów .....	33
Rysunek 5 Wskaźnik sumaryczny w sferze środowiskowej w układzie osiedli miasta Ciechanów .....	36
Rysunek 6 Wskaźnik sumaryczny w sferze technicznej w układzie osiedli miasta Ciechanów .....	40
Rysunek 7 Wskaźnik sumaryczny we wszystkich sferach w układzie osiedli miasta Ciechanów .....	42
Rysunek 8 Obszar rewitalizacji miasta Ciechanów .....	44