

## Gminny Program Rewitalizacji miasta Tomaszowa Mazowieckiego na lata 2023-2030

Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego  
i obszaru rewitalizacji miasta Tomaszów Mazowiecki



tomaszów 2022

Opracowanie:



Cieszyn, 2022 r.

## Spis treści

1. Wprowadzenie .....	4
2. Podstawa prawna .....	5
3. Charakterystyka, portret miasta .....	5
4. Diagnoza obszaru zdegradowanego.....	11
4.1 Metodyka wyznaczenia obszaru zdegradowanego .....	11
4.1.1 Wyróżnione obszary porównawcze .....	13
4.1.2 Dobór kryteriów delimitacji obszaru zdegradowanego .....	14
4.2 Wskaźniki społeczne .....	18
4.3 Wskaźniki gospodarcze.....	33
4.4 Wskaźniki przestrzenno-funkcjonalne.....	35
4.5 Wskaźniki środowiskowe.....	41
4.6 Wskaźniki techniczne .....	48
4.7 Podsumowanie .....	56
5. Wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji .....	62
6. Spis tabel i grafik.....	67

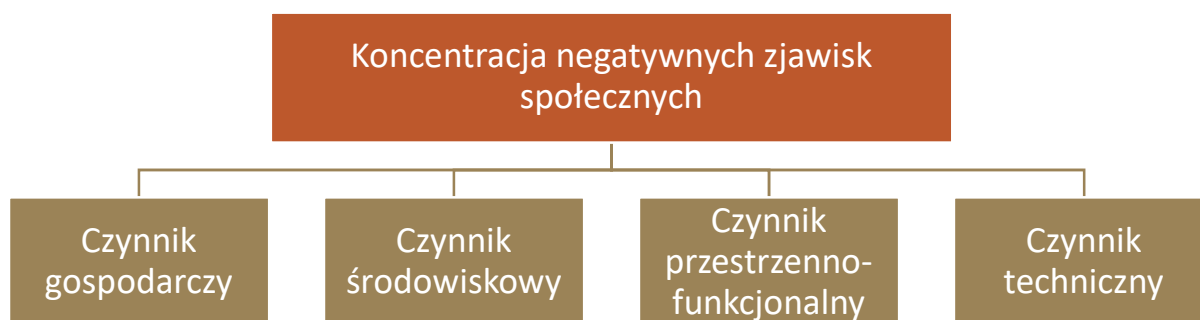
## 1. Wprowadzenie

Niniejsza diagnoza służy wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

Przedmiotowe opracowanie jest jednym z etapów przygotowywania gminnego programu rewitalizacji miasta Tomaszowa Mazowieckiego na lata 2023-2030. Opracowanie jest przygotowane w ramach projektu pn. *Tomaszów Mazowiecki - opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020*, współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014 – 2020.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz.U. 2021 poz. 485) przez **obszar zdegradowany** rozumie się: *obszar gminy 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*. Ponadto, aby dany obszar mógł być uznany za obszar zdegradowany, musi występować na nim co najmniej jedno z następujących negatywnych zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

Rysunek 1 Kryteria delimitacji obszaru zdegradowanego



Źródło: opracowanie własne

**Obszar rewitalizacji** zgodnie z art. 10. ust. 1 definiuje się jako: *obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w art.9 ust.1, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację*. W oparciu o zaproponowaną metodykę i katalog wskaźników będących kryteriami delimitacji, przedstawionymi w rozdziale *Metodyka wyznaczania obszaru zdegradowanego*,

dokonano gruntownej analizy w sferach społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej na terenie miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Szczególne znaczenie dla wyznaczenia obszaru zdegradowano odgrywa sfera społeczna, w której koncentracja negatywnych zjawisk i występowanie kryzysu determinuje zasadność i możliwość prowadzenia rewitalizacji. Głównymi interesariuszami procesu rewitalizacji są osoby ze szczególnymi potrzebami, czyli takie, które ze względu na swoje cechy zewnętrzne lub wewnętrzne, albo ze względu na okoliczności, w których się znajdują, muszą podjąć dodatkowe działania lub zastosować dodatkowe środki w celu przezwyciężenia bariery, aby uczestniczyć w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami.

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

## 2. Podstawa prawna

Delimitacja obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji została przeprowadzona w oparciu o zapisy ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz.U. 2021 poz. 485). Dokument ten stanowi wieloletni program działań w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej; zmierzający do wyprowadzenia obszaru rewitalizacji ze stanu kryzysowego. Przed opracowaniem Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Tomaszowa Mazowieckiego na lata 2023-2030 przeprowadzono delimitację, czyli wyznaczono obszar zdegradowany, na podstawie szczegółowych badań oraz analizy czynników w różnych sferach (społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej), mających wpływ na rozwój poszczególnych części miasta.

## 3. Charakterystyka, portret miasta

Gmina miejska Tomaszów Mazowiecki zlokalizowana jest w województwie łódzkim, w południowej części powiatu tomaszowskiego i zajmuje powierzchnię 150 km<sup>2</sup>, co stanowi 14,6% jego powierzchni. Tomaszów Mazowiecki jest głównym ośrodkiem administracyjno-usługowym powiatu i jedynym miastem na jego terenie. Tomaszów Mazowiecki zaliczany jest do dużych ośrodków miejskich województwa łódzkiego, zaraz za Łodzią, Piotrkowem Trybunalskim i Pabianicami.

Atutem miasta są powiązania komunikacyjne i układ drogowy, który wiąże główny ośrodek regionu: Łódź, ale także Bełchatów, Piotrków Trybunalski, Skierniewice, Opoczno i Warszawę. Silne związki funkcjonalne zapewnia także współpraca z sąsiadami w dolinie rzeki Pilicy. Najsilniej związane z miastem są okalające je gminy: wiejska Tomaszów Mazowiecki oraz Lubochnia.

Miasto doświadcza niekorzystnych z punktu widzenia jego dalszego rozwoju zjawisk demograficznych. Jest to przede wszystkim zjawiska suburbanizacji, czyli migracji mieszkańców miasta na teren podmiejski oraz starzenia się społeczeństwa (blisko co czwarty mieszkaniec miasta ma powyżej 65 roku życia). Miasto notuje niezmiennie od 1995 roku ujemny przyrost naturalny. Wskaźnik dzietności jest daleki od prostej zastępowalności pokoleń. W ostatnich 10 latach z miasta wyjechało blisko 2000 osób (netto). Najwięcej migruje osób młodych w wieku 15-39 lat. Prognozy demograficzne GUS wskazują na dalszy spadek liczby ludności.

Miasto posiada potencjał w branży przemysłów czasu wolnego. Atuty miasta w tym zakresie to na pewno Arena Lodowa, marki turystyczne: Niebieskie Źródła, Groty Nagórzyckie, Skansen Rzeki Pilicy, tradycje sportowe, dobre warunki przyrodnicze i korzystne położenie.

Podstawowym dokumentem regulującym stan prawny zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Mazowiecki jest *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego*. Studium określa politykę przestrzenną miasta, w tym również zasady zagospodarowania przestrzennego służące realizacji celów publicznych. Uwzględniając występujące problemy i uwarunkowania rozwoju oraz zamierzenia samorządu i dążenia społeczności miejskiej ustalono, że głównym celem rozwoju jest *kształtowanie Tomaszowa Mazowieckiego jako ośrodka rozwoju nowoczesnej przedsiębiorczości, edukacji i turystyki oraz w oparciu o te atuty stworzenie warunków do stałej poprawy jakości życia mieszkańców*.

W strukturze sieci osadniczej województwa łódzkiego miasto Tomaszów Mazowiecki pełni funkcję ośrodka subregionalnego z funkcjami krajowymi, głównie w zakresie nowoczesnej przedsiębiorczości oraz obsługi ruchu turystycznego, a ponadto predestynowane jest do funkcji centrum logistycznego oraz centrum sportu i rekreacji. Obszar miasta należy do obszarów krajobrazu o znacznych wartościach kulturowych w którym dokonywać się będzie rewaloryzacja urbanistyczna. Tomaszów jest położony w węźle dróg krajowych i dobrze połączony z całym komunikacyjnym układem ogólnokrajowym o znaczeniu podstawowym. Podając za Studium, co jest ważne dla planowania procesów rewitalizacyjnych, do głównych założeń kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów należą:

- systematyczny wzrost znaczenia podmiotów gospodarczych sektora prywatnego w potencjale gospodarczym,
- utrwalone znaczenie Tomaszowa Mazowieckiego jako wielofunkcyjnego ośrodka obsługi miasta i gmin sąsiednich, szczególnie w zakresie szkolnictwa ponadpodstawowego,
- położenie w pobliżu aglomeracji i dogodne powiązania komunikacyjne z ponadregionalnym układem drogowym kraju,

- wybitne walory środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu, potrzeba ich ochrony oraz konieczność respektowania ograniczeń wynikających z prawnych form ochrony obszarów,
- poprawiający się stan środowiska przyrodniczego,
- istniejące zagospodarowanie turystyczne przy niedostatku obiektów i urządzeń zapewniających atrakcyjne warunki sportu, rekreacji i wypoczynku,
- konieczność tworzenia nowych miejsc pracy wobec małego znaczenia rolnictwa jako źródła dochodów i przewidywanego wyczerpywania się obecnie eksploatowanych złóż surowców mineralnych.

Perspektywy dalszego rozwoju Tomaszowa Mazowieckiego wiążą się z:

- wykreowaniem miasta jako atrakcyjnego ośrodka, który warto zwiedzić i skorzystać z bogatej oferty turystycznej oraz urozmaiconych form wypoczynku i rekreacji,
- przyciąganiem różnych form przedsiębiorczości zmierzających do realizacji inwestycji w zakresie wytwórczości, logistyki, sportu, turystyki i wypoczynku.

Równocześnie w Tomaszowie Mazowieckim, w celu poszerzenia rynku pracy, powinny rozwijać się usługi dla potrzeb miasta i terenów sąsiednich, związane z obsługą biznesu i szkolnictwem ponadpodstawowym. Atutem miasta powinny być sprzyjające warunki do inwestowania, szczególnie warunki przestrzenne, wyposażenie w infrastrukturę, dostępność komunikacyjna i dobry klimat społeczny. Z punktu widzenia interesów całej społeczności konieczne jest zharmonizowanie jakościowego i ilościowego kierunku rozwoju zapewniające:

- poprawę standardów zamieszkania oraz obsługi infrastrukturą społeczną i techniczną,
- aktywizację wypoczynku i rekreacji przy utrzymaniu wysokiej jakości środowiska przyrodniczego,
- warunki do ochrony i kształtowania krajobrazu.

Odpowiednio zaprogramowana polityka przestrzenna powinna również zapewniać ochronę podstawowych zasobów/walorów środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego. Warto zauważyć, że według danych Głównego Urzędu Statystycznego miasto posiadało 52 plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące łącznie 725 ha, co stanowi 17,6% powierzchni miasta. Przez miasto przepływa pięć rzek: Pilica, Wolbórka, Czarna, Piasecznica, Lubochenka. Wolbórka i Czarna z Piasecznicą dały podstawy lokalnemu przemysłowi. Najpierw metalurgicznemu, a na jego podstawie włókiennictwu.

Elementem wyróżniającym miasto jest bogate dziedzictwo przemysłowe. Na terenie miasta od XVIII wieku do lat 60. XIX wieku wydobywano rudę żelaza w kopalniach odkrywkowych w czterech lokalizacjach:

- Stara Góra, nazywana również Czarne Łaziska – w lasach pod wsią Niebrów (w trójkącie dzisiejszych ulic: Rudej, Letniej i Hallera w Tomaszowie) była to najstarsza, najzasobniejsza i najbardziej eksploatowana kopalnia. W dokumentach urzędowych występuje również pod nazwą „Aleksander”;
- Góra Brzustowska w polu ówczesnej wsi Brzustówka obok wapienników (dziś okolice przedszkola katolickiego „Wyspa Skarbów” i Areny Lodowej oraz południowy kraniec ulicy Batalionów Chłopskich, za elektrociepłownią przy ulicy Wierzbowej);
- wieś Kluzowie na tzw. Górze Kluzowskiej na zachód od wsi Nieborów;
- Góra Lipianki w lesie o tej samej nazwie, obecnie są to okolice ulicy Elizy Orzeszkowej i ulicy Siedmiodomki.

*Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta Tomaszowa Mazowieckiego na lata 2021 – 2030* wskazuje, że w celu poprawy sytuacji społecznej w Tomaszowa Mazowieckiego konieczne jest realizowanie szerokiego wsparcia dla mieszkańców zagrożonych wykluczeniem społecznym, które w sposób naturalny może być elementem procesu rewitalizacji (która zakłada również działania społeczne). Schemat obszarów i przypisanych im celów operacyjnych znajduje się na grafice poniżej.



Rysunek 2 Schemat obszarów i celów operacyjnych Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta Tomaszowa Mazowieckiego na lata 2021 – 2030

Obszar RODZINA - Wsparcie i pomoc rodzinom w trudnej sytuacji życiowej

Cel operacyjny 1.1. Przeciwdziałanie problemom niewydolności opiekuńczo – wychowawczej i wsparcie rodzin, w których wystąpił ten problem

Cel operacyjny 1.2. Ograniczenie problemu przemocy w rodzinie, wszechstronne wsparcie ofiar przemocy

Cel operacyjny 1.3. Profilaktyka uzależnień od alkoholu i substancji psychoaktywnych

Cel operacyjny 1.4. Zapobieganie niewydolności życiowej rodzin, w tym wsparcie rodzin w przezwyciężeniu zjawiska „dziedziczenie biedy” i wykluczenia

Obszar SENIORZY – Rozwój lokalnego systemu wsparcia osób starszych

Cel operacyjny 2.1. Rozwój środowiskowych usług opiekuńczych

Cel operacyjny 2.2. Zwiększenie integracji osób starszych ze społecznością lokalną

Cel operacyjny 2.3. Poprawa stanu zdrowia osób starszych

Cel operacyjny 2.4. Poprawa bezpieczeństwa osób starszych

Obszar DZIECI I MŁODZIEŻ – Wsparcie rozwoju i wyrównywania szans dla dzieci i młodzieży

Cel operacyjny 3.1. Zapewnienie atrakcyjnej oferty aktywnego i konstruktywnego spędzania wolnego czasu, rozwijanie talentów i uzdolnień

Cel operacyjny 3.2. Przeciwdziałanie uzależnieniom i przemocy rówieśniczej, w tym pomoc dla młodych osób uzależnionych

Cel operacyjny 3.3. Zwiększenie zaangażowania młodych na rzecz miasta, w tym działania międzypokoleniowe oraz wolontariat młodzieżowy

Cel operacyjny 3.4. Wsparcie dzieci i młodzieży ze szczególnymi potrzebami, w tym z deficytami rozwojowymi. Pomoc dzieciom i młodzieży w sytuacjach kryzysowych

Obszar OSOBY WYKLUCZONE SPOŁECZNIE – Kompleksowe, interdyscyplinarne wsparcie i integracja osób wykluczonych, w szczególności osób z niepełnosprawnościami

Cel operacyjny 4.1. Integrowanie osób z niepełnosprawnościami w środowisku lokalnym, przeciwdziałanie wykluczeniu. Zwiększenie usamodzielnienia osób z niepełnosprawnością

Cel operacyjny 4.2. Zapewnienie dostępności dla osób z niepełnosprawnością w zakresie: architektonicznym, komunikacyjnym, informacyjno - cyfrowym, dostępu do usług itp.

Cel operacyjny 4.3. Zapewnienie różnych form wsparcia i powrotu do stabilizacji życiowej osób uzależnionych, bezdomnych, opuszczających zakłady karne itp.

Cel operacyjny 4.4. Koordynowanie współpracy różnych instytucji i podmiotów w sytuacjach kryzysowych.

Źródło: opracowanie własne

Podając za projektem Strategii Rozwoju Miasta Tomaszowa Mazowieckiego 2030, do kluczowych uwarunkowań przestrzennych, bardzo istotnych w planowaniu procesu rewitalizacji należą:

- dobra jakość i znaczna ilość terenów publicznych, zagospodarowanych na cele rekreacji i sportu, w tym na funkcje nie wymagające opłat - różnorodność i jakość organizacji przestrzeni dla uprawiania sportu i rekreacji na wolnym powietrzu, wśród których Przystań nad Pilicą - obecnie zrewitalizowana przestrzeń miejska - stanowi przykład spójnej koncepcji zagospodarowania miejsc rekreacji i odpoczynku,
- dobra dostępność transportowa do miasta (S8 i kolej),
- dogodne położenie geograficzne w centrum kraju,
- jeszcze czytelny, dość dobrze zachowany układ przestrzenny historycznego założenia miasta przemysłowo-handlowego w ścisłym śródmieściu miasta, z coraz licześniejszymi wyeksponowanymi i zadbanymi obiektami o walorach historycznych i estetycznych, np. budynek siedziby Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki, budynek banku PKO przy ul. Mościckiego, która to, zwłaszcza w rejonie ul. Browarnej i ul. św. Antoniego, jest przykładem dobrze zachowanej miejskiej arterii obsadzonej szpalerem drzew,
- niewielka skala miasta i jego zwartość (fundamentalne dla „miasta 15-minutowego”),
- poprzemysłowe lub wolne od zabudowy tereny o znacznej powierzchni, które można przekształcić w lokalną/miejską strefę aktywności gospodarczej (w tym po dawnej Wistomie),
- położenie wobec innych miast i rosnąca pozycja w paśmie ośrodków miejskich Opoczno - Tomaszów Mazowiecki - Piotrków Trybunalski, przy wzrastającej przewadze konkurencyjnej wobec tych ośrodków,
- relatywnie dobra jakość przestrzeni publicznych w śródmieściu, zastosowane rozwiązania funkcjonalne i formalne, w tym rosnąca dbałość i zapewnianie dostępności architektonicznej, nierzadko dobry poziom realizacji architektonicznych, np. rewaloryzacja zespołu zabudowy Barlickiego 30, budynek Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim i jego otoczenie,
- różnorodność krajobrazowa, wynikająca z polodowcowego ukształtowania terenu, położenia w dolinie rzek Wolbórki i Pilicy, w otoczeniu lasów spalskich,
- relatywnie wysoki poziom bioróżnorodności - bogactwo oraz zróżnicowanie zarówno gatunków roślinnych (flory), jak i zwierzęcych (fauny), znaczny udział terenów zielonych naturalnych i urządzonych, wśród których modelowy jest Park Bulwary - przykład spójnej koncepcji, połączenie funkcji handlowej Galerii Tomaszów i założenia parkowego - obie funkcje wzajemnie się uzupełniają, tworząc harmonijną przestrzeń miejską bardzo dobrze zaprojektowaną pod względem estetycznym i funkcjonalno-użytkowym.

Istotną przesłanką dla procesu rewitalizacji jest założenie, że Miasto Tomaszów Mazowiecki rozwija się również dzięki działalności organizacji pozarządowych, które koncentrują się na udzielaniu pomocy osobom i rodzinom, edukacji, wspieraniu kultury i edukacji oraz aktywizowaniu lokalnej społeczności. Potrzeba ich dalszego rozwoju i zakresu działania jest bardzo potrzebna społeczności Miasta, aby jeszcze pełniejszy sposób odpowiadać na potrzeby rozwoju wszystkich grup wiekowych mieszkańców. Zapotrzebowanie na usługi społeczne dla osób starszych będzie rosło, co wiąże się z koniecznością podjęcia działań w celu dostosowania systemu pomocy społecznej do aktualnych i przyszłych potrzeb społecznych, z uwzględnieniem specyficznych potrzeb osób w podeszłym wieku. Szczególnie ważne jest rozwijanie takich rozwiązań jak centra usług opiekuńczych, wolontariat opiekuńczy, czy opieka ze strony grup sąsiedzkich. Działania organizacji pozarządowych powinny skoncentrować się na zabezpieczeniu potrzeb tych kategorii odbiorców, w szczególności podejmowania działań zmierzających do pobudzania aktywności osób starszych i o specjalnych potrzebach. To spowoduje poprawę kondycji osób starszych i możliwości utrzymania tej grupy osób w środowisku zamieszkania. Rewitalizacja jest procesem łączenia działań społecznych oraz infrastrukturalnych na rzecz pokonywania zdiagnozowanych problemów społecznych oraz infrastrukturalnych na danym obszarze. Łączenie działań pro społecznych i tych przyczyniających się do poprawy jakości i funkcjonalności infrastruktury zawsze stanowi o powodzeniu rewitalizacji.

## 4. Diagnoza obszaru zdegradowanego

### 4.1 Metodyka wyznaczania obszaru zdegradowanego

Gminny Program Rewitalizacji Miasta Tomaszowa Mazowieckiego na lata 2023-2030 jest dokumentem strategicznym o charakterze lokalnym. W myśl doktryny obszar, który zostanie poddany rewitalizacji, powinien zostać wyodrębniony w sposób szczegółowy, w oparciu o katalog wskaźników odnoszących się do sytuacji społeczno-gospodarczej jednostki. Przyjęta w niniejszym opracowaniu metodologia przeprowadzenia delimitacji obszaru zdegradowanego, a następnie obszaru rewitalizacji w Tomaszowie Mazowieckim, zakładała w głównej mierze oparcie się na mierzalnych zmiennych dotyczących sytuacji społecznej (z zakresu demografii, kapitału społecznego, bezpieczeństwa publicznego, pomocy społecznej i rynku pracy), gospodarczej, środowiskowej, przestrzennej i technicznej na danym obszarze.

Pierwszy etap procesu delimitacji polegał na przeprowadzeniu tzw. analizy danych zastanych. Metoda ta opiera się na zgromadzeniu rzetelnych i przydatnych materiałów i danych statystycznych, które zostały w późniejszych etapach poddane analizie. Po wyselekcjonowaniu kluczowych informacji przeprowadzona została właściwa analiza, obejmująca w głównej mierze dokumenty i źródła danych

zidentyfikowanych i uznanych za istotne dla procesu badawczego. W trakcie opracowywania i tworzenia niniejszego dokumentu zastosowano dwa podejścia, bazujące na analizie danych zastanych: statystyczne i przestrzenne. W ujęciu statystycznym dane zostały zgromadzone, a następnie poddane analizie i przetworzone na potrzeby niniejszego opracowania. W ujęciu przestrzennym posłużono się danymi, które zostały odniesione do przyjętych obszarów porównawczych.

Opracowanie gminnego programu rewitalizacji ma na celu zidentyfikowanie obszarów, na których koncentrują się negatywne zjawiska, po to, by móc podjąć skuteczne działania przyczyniające się do wyprowadzenia tych obszarów ze stanu kryzysowego oraz umożliwiające prowadzenie zaplanowanej interwencji rozwojowej. Obszary deficytowe zostały wyznaczone z uwzględnieniem zmiennych przede wszystkim z zakresu sfery społecznej, a w następnej kolejności zmiennych pozaspółecznych, tj. ze sfery gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej.

Delimitacja przeprowadzona w ramach opracowywania niniejszego dokumentu obejmowała następujące etapy:

1. Podział obszaru miasta na jednostki statystyczne (zmodyfikowane jednostki pseudonaturalne).
2. Wybór kryteriów (zmiennych) delimitacji.
3. Przeprowadzenie szczegółowej analizy wskaźnikowej w zakresie problemów społecznych w wyodrębnionych obszarach (badanie ilościowe). W jej wyniku wyodrębniono obszary o szczególnym nasileniu problemów społecznych (metoda: analiza danych zastanych pozyskanych z Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Tomaszowie Mazowieckim, Powiatowego Urzędu Pracy w Tomaszowie Mazowieckim, Komendy Powiatowej Policji w Tomaszowie Mazowieckim), dokonano normalizacji danych zastanych (standaryzacja), a następnie opracowano syntetyczny wskaźnik degradacji w sferze społecznej.
4. Przeprowadzenie analizy obszarów porównawczych pod kątem występowania problemów w sferze pozaspółecznej. Analizę czynników gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych przeprowadzono poprzez przedstawienie poszczególnych czynników zarówno w skali ilościowej, jak i jakościowej. Uzyskane wyniki stanowiły podstawę do wyłonienia obszaru, który zostanie poddany rewitalizacji.
5. Wyodrębnienie obszarów porównawczych, które cechują się najwyższym stopniem zdegradowania w wymiarze społecznym i pozaspółecznym.
6. Wyodrębnienie obszaru rewitalizacji – obszaru o szczególnym nasileniu problemów społecznych, uwzględniającego ustawowe wskaźniki obligatoryjne dotyczące powierzchni (maksymalnie 20% powierzchni miasta) oraz ludności (maksymalnie 30% wszystkich zamieszkujących miasto).

Dla skutecznego przeprowadzenia tego procesu wykorzystano podział na obszary porównawcze, które wyznaczone zostały w oparciu o powiązania funkcjonalne, uwarunkowania historyczne oraz naturalne granice. Kolejnym etapem było przeprowadzenie analizy porównawczej w obrębie wyłonionych obszarów, co umożliwiło wskazanie obszaru znajdującego się w szczególnie trudnej sytuacji ze względu na koncentrację negatywnych zjawisk społecznych, a także odnotowano współwystępowanie niepożądanych zjawisk w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej.

Wyodrębniono następujące obszary porównawcze (jednostki urbanistyczne):

- Rejon 1,
- Rejon 2,
- Rejon 3,
- Rejon 4.

W oparciu o ten podział przeprowadzono proces delimitacji. W efekcie przeprowadzonych prac dokonano ostatecznej delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Za obszar zdegradowany uznano Rejon 4, co jest wykazane w dalszej części opracowania.

#### 4.1.1 Wyróżnione obszary porównawcze

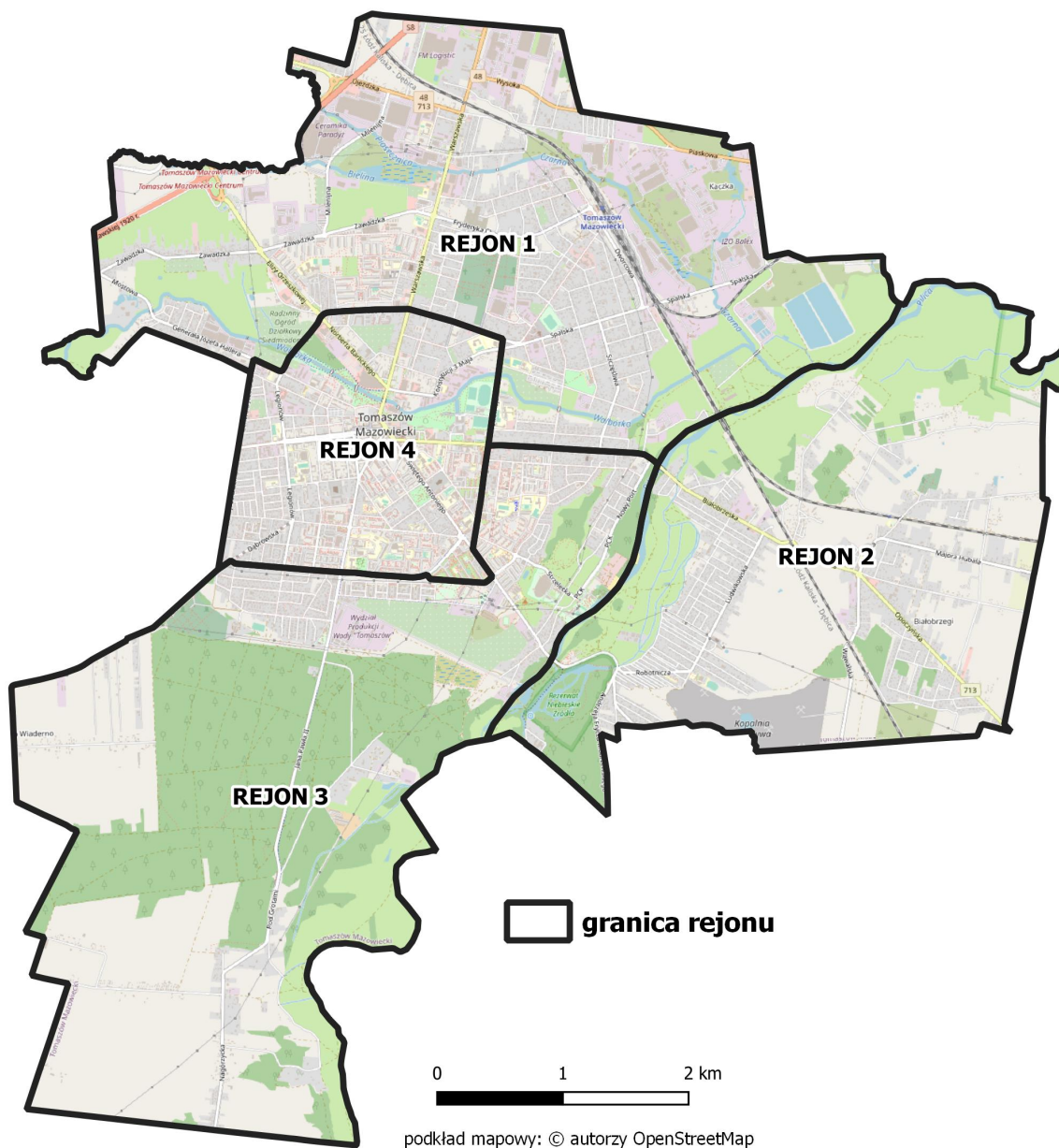
W ramach prowadzonych prac posłużono się podziałem na jednostki pseudonaturalne i wyróżniono 4 obszary (nazwane rejonami), które poddane zostały dalszej analizie. Podział obszaru miasta na jednostki urbanistyczne z uwzględnieniem powierzchni oraz liczby mieszkańców przedstawia poniższa tabela.

*Tabela 1 Zestawienie obszarów porównawczych (ewidencyjnych) w ramach programu rewitalizacji*

Obszary porównawcze	Powierzchnia [ha]	Udział powierzchni	Liczba mieszkańców	Udział mieszkańców
Rejon 1	1 258	30,5%	16 174	28,4%
Rejon 2	1 046	25,3%	5 565	9,8%
Rejon 3	1 434	34,7%	11 603	20,4%
Rejon 4	391	9,5%	23 514	41,4%
<b>Miasto ogółem</b>	4 130	100,0%	56 856	100%

*Źródło: opracowanie własne*

Grafika 1 Podział ewidencyjny Tomaszowa Mazowieckiego



Źródło: opracowanie własne

#### 4.1.2 Dobór kryteriów delimitacji obszaru zdegradowanego

Dla prawidłowego przeprowadzenia delimitacji analizowanych obszarów konieczny był wybór odpowiednich zmiennych, które w sposób istotny je różnicują. Ze względu na charakter miasta i występujące w nim zjawiska społeczne, jak również gospodarcze, środowiskowe, przestrzenno - funkcjonalne i techniczne, konieczne było zbadanie szeregu zmiennych i wypracowanie katalogu umożliwiającego analizę na każdym poziomie wskazanym w *Ustawie o rewitalizacji*. Przyjęcie takiej metodologii pracy umożliwi pokazanie problemów społecznych, gospodarczych, środowiskowych i infrastrukturalnych na najbardziej szczegółowym poziomie. Przeprowadzone prace umożliwiły wypracowanie zbioru zmiennych zaprezentowanych w poniższej tabeli.

Tabela 2 Kryteria delimitacji – opis wskaźników delimitacji

Kategoria	Zmienna	Opis zmiennej
Sfera społeczna	Przyrost naturalny na 1 000 mieszkańców	Wskaźnik określający poziom przyrostu naturalnego. Zmienna zestandaryzowana, prezentowana w formie przeliczeniowej pokazującej różnicę pomiędzy liczbą urodzeń a liczbą zgonów na 1 000 mieszkańców. Źródło danych: Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim
	Saldo migracji na 1000 mieszkańców	Wskaźnik określający poziom zasiedlania/wyludniania się gminy. Określa jaka liczba osób opuszcza dany obszar tudzież dokonuje zameldowania. Dane pokazują zjawiska demograficzne i obrazują poziom atrakcyjności osiedleńczej obszaru. Źródło danych: Urząd Miasta Tomaszów Mazowiecki
	Liczba osób uzależnionych od alkoholu na 1 000 mieszkańców	Wskaźnik obrazujący potrzeby lokalnej społeczności w zakresie pomocy społecznej, uwzględniający liczbę osób zarejestrowanych w OPS, mających problemy z alkoholem. Zmienna zestandaryzowana, prezentowana w formie przeliczeniowej na 1 000 mieszkańców. Źródło danych: Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Tomaszowie Mazowieckim
	Liczba osób bezrobotnych na 1 000 mieszkańców	Wskaźnik skupiający się na ocenie sytuacji społeczności obszaru na lokalnym rynku pracy. Zmienna prezentowana w formie średniej przeliczeniowej, pokazującej liczbę osób bezrobotnych na 1 000 mieszkańców. Źródło danych: Powiatowy Urząd Pracy w Tomaszowie Mazowieckim
	Liczba osób długotrwale bezrobotnych na 1 000 mieszkańców	Wskaźnik skupiający się na ocenie sytuacji społeczności obszaru na lokalnym rynku pracy - udziału osób długotrwale bezrobotnych. Zmienna prezentowana w formie przeliczeniowej pokazującej liczbę osób długotrwale bezrobotnych na 1 000 mieszkańców. Źródło danych: Powiatowy Urząd Pracy w Tomaszowie Mazowieckim
	Liczba przestępstw na 1 000 mieszkańców	Wskaźnik opisujący poziom bezpieczeństwa na danym obszarze, skupia się na prezentacji danych dotyczących poważnych naruszeń prawa. Zmienna prezentowana w formie przeliczeniowej pokazującej liczbę przestępstw na 1000 mieszkańców. Źródło danych: Komenda Powiatowa Policji w Tomaszowie Mazowieckim
	Liczba zdarzeń drogowych na 1 000 mieszkańców	Wskaźnik opisujący sytuację w zakresie naruszeń bezpieczeństwa i prawa drogowego odnoszącą się do liczby zarejestrowanych zdarzeń drogowych. Zmienna prezentowana w formie przeliczeniowej pokazującej liczbę zdarzeń drogowych na 1 000 mieszkańców. Źródło danych: Komenda Powiatowa Policji w Tomaszowie Mazowieckim
	Liczba ofiar przemocy na 1 000 mieszkańców	Wskaźnik opisujący poziom bezpieczeństwa na danym obszarze pod względem dokonywania przemocy. Zmienna zestandaryzowana, prezentowana w formie przeliczeniowej pokazującej liczbę osób, wobec których istnieje podejrzenie, że są dotknięte przemocą w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców. Źródło danych: Komenda Powiatowa Policji w Tomaszowie Mazowieckim
	Liczba klientów ośrodka pomocy społecznej na 1 000 mieszkańców	Wskaźnik opisujący popyt na usługi ośrodka pomocy społecznej na danym obszarze oraz obrazujący stan lokalnej społeczności w zakresie liczby klientów pomocy społecznej w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców. Źródło danych: Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Tomaszowie Mazowieckim

Kategoria	Zmienna	Opis zmiennej
	Liczba udzielonych świadczeń pomocy społecznej na 1 000 mieszkańców	Wskaźnik prezentujący skalę pomocy społecznej udzielanej lokalnej społeczności. Zmienna prezentowana w formie przeliczeniowej liczby świadczeń z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców. Źródło danych: Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Tomaszowie Mazowieckim
	Kwota udzielonych świadczeń pomocy społecznej na 1 000 mieszkańców	Wskaźnik opisujący popyt na usługi pomocy społecznej na danym obszarze oraz obrazujący wielkości udzielonych świadczeń w zł, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Źródło danych: Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Tomaszowie Mazowieckim
	Liczba zarejestrowanych organizacji pozarządowych na 1 000 mieszkańców	Wskaźnik obrazujący poziom aktywności społecznej mieszkańców poszczególnych obszarów gminy. Wskaźnik prezentowany w formie przeliczeniowej wyrażanej stosunkiem zarejestrowanych organizacji społecznych do liczby ludności. Źródło danych: KRS rejestr stowarzyszeń
	Frekwencja w wyborach samorządowych – wybory na prezydenta miasta, wybory samorządowe 2018 r.	Wskaźnik obrazujący poziom aktywności obywatelskiej mieszkańców danego obszaru, wyrażony frekwencją w wyborach lokalnych. Przyjęto liczbę wydanych kart do głosowania w wyborach na prezydenta Tomaszowa Mazowieckiego w 2018 roku. Źródło danych: Państwowa Komisja Wyborcza
Sfera gospodarcza	Liczba podmiotów gospodarczych na 1 000 mieszkańców	Wskaźnik obrazujący poziom rozwoju przedsiębiorczości w poszczególnych obszarach, prezentowany w formie przeliczeniowej wyrażanej stosunkiem zarejestrowanych działalności gospodarczych do liczby ludności. Źródło danych: CEIDG i KRS rejestr przedsiębiorców
	Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w stosunku do wyrejestrowanych	Wskaźnik obrazujący poziom rozwoju przedsiębiorczości w poszczególnych obszarach, prezentowany w formie przeliczeniowej wyrażanej stosunkiem zarejestrowanych działalności gospodarczych do wyrejestrowanych w określonym przedziale czasowym. Źródło danych: CEIDG i KRS rejestr przedsiębiorców
Sfera przestrzenno funkcjonalna	Dostępność usług społecznych (banki, poczta, urząd, przychodnia) na 1 000 mieszkańców	Wskaźnik określa poziom dostępności instytucji publicznych. Poddano go ocenie na podstawie liczby aptek, bibliotek, banków, urzędów pocztowych, urzędów, instytucji kultury, świetlic na 1 000 mieszkańców (w znaczeniu organizacyjnym). Źródło: badania własne
	Liczba udogodnień w przestrzeniach publicznych dostosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami na km <sup>2</sup>	Wskaźnik skupiający się na ocenie stopnia dostosowania przestrzeni publicznej do osób ze szczególnymi potrzebami. We wskaźniku wzięto pod uwagę stopień dostosowania do osób z niepełnosprawnością toalet publicznych, miejsc parkingowych oraz przejść dla pieszych. Źródło danych: Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim
	Poziom dostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji terenu	Wskaźnik skupiający się na ocenie występujących barier urbanistycznych, które utrudniają rozwój nowych funkcji. Źródło danych: Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim
	Udział terenów zielonych, urządzonych w zasobie miejskim	Wskaźnik prezentujący dostęp do przestrzeni zielonych w poszczególnych obszarach. Wskaźnik został oceniony na podstawie danych przestrzennych obrazujących udział terenów zielonych, będących w zasobie Miasta na danym obszarze. Źródło: dane GUS, badania własne



Kategoria	Zmienna	Opis zmiennej
	Poziom obsługi komunikacyjnej	Wskaźnik obrazujący poziom wykluczenia komunikacyjnego obszaru porównawczego. Wskaźnik określa liczbę oraz odsetek linii transportu miejskiego obsługiwanych przez Miejski Zakład Komunikacyjny w Tomaszowie Mazowieckim, przebiegających przez dany obszar porównawczy. Źródło danych: Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim
Sfera środowiskowa	Liczba nieruchomości zawierających wyroby azbestowe na km <sup>2</sup>	Wskaźnik zagrożenia wyrobami azbestowymi wyliczony został w oparciu o dane zawarte w Programie usuwania wyrobów zawierających azbest dla miasta Tomaszów Mazowiecki. Wartość wskaźnika wyliczono na podstawie liczby obiektów zawierających wyroby azbestowe w stosunku do powierzchni jednostki. Źródło: badania własne
	Ilość wyrobów azbestowych / mieszkańca	Wskaźnik zagrożenia wyrobami azbestowymi wyliczony został w oparciu o dane zawarte w Programie usuwania wyrobów zawierających azbest. Wartość wskaźnika wyliczono na podstawie całkowitej masy wyrobów azbestowych w stosunku do liczby mieszkańców. Źródło: badania własne
	Masa wyrobów azbestowych na km <sup>2</sup>	Wskaźnik zagrożenia wyrobami azbestowymi wyliczony został w oparciu o dane zawarte w Programie usuwania wyrobów zawierających azbest. Wartość wskaźnika wyliczono na podstawie całkowitej masy wyrobów azbestowych w przeliczeniu na km <sup>2</sup> . Źródło: badania własne
	Jakość powietrza	Wskaźnik obrazujący obszary z największymi potrzebami środowiskowymi. Zmienna skategoryzowana na podstawie oceny jakościowej oraz opracowania, pt. Roczna ocena jakości powietrza w województwie łódzkim. Raport wojewódzki za rok 2021”. Źródło: badania własne
	Liczba obiektów użyteczności publicznej wymagających dostosowania w zakresie termomodernizacji na km <sup>2</sup>	Wskaźnik skupiający się na ocenie potrzeb związanych z termomodernizacją i wydajnością energetyczną obiektów użyteczności publicznej. Źródło danych: Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim
	Udział obiektów użyteczności publicznej wymagających termomodernizacji w ogólnej liczbie budynków	Wskaźnik skupiający się na ocenie potrzeb związanych z termomodernizacją i wydajnością energetyczną obiektów użyteczności publicznej. Źródło danych: Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim
	Liczba obiektów użyteczności publicznej wymagających dostosowania do osób ze szczególnymi potrzebami na km <sup>2</sup>	Wskaźnik skupiający się na ocenie stopnia dostosowania obiektów użyteczności publicznej do osób ze szczególnymi potrzebami. Źródło danych: Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim
Sfera techniczna	Liczba zabytków na km <sup>2</sup>	Wskaźnik obrazujący zagęszczenie obiektów zabytkowych na poszczególnych obszarach, których obecność generuje rosnące koszty związane z konserwacją i modernizacją historycznych obiektów.

Kategoria	Zmienna	Opis zmiennej
		Źródło danych: Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim
	Udział pustych lokali zarządzanych przez Miasto do ogólnej liczby budynków	Wskaźnik skupiający się na ocenie poziomu niewykorzystania budynków będących we władaniu Miasta. Wskaźnik pokazuje poziom aktywności inwestycyjnej danego obszaru oraz aktywności miasta w zakresie remontów i pozyskaniu wynajmujących. Źródło danych: Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim
	Liczba budynków w przeliczeniu na powierzchnię	Wskaźnik skupiający się na ocenie gęstości zabudowy, koncentracji tkanki miejskiej na danym obszarze. Źródło danych: Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim
	Udział budynków mieszkalnych zamieszkałych w ogólnej liczbie budynków	Wskaźnik skupiający się na ocenie rozwoju danego obszaru pod kątem mieszkalnictwa (budownictwa mieszkaniowego). Wskaźnik wskazuje również na poziom zapotrzebowania na działania rewitalizacyjne w budynkach mieszkaniowych. Źródło danych: Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim
	Poziom degradacji infrastruktury technicznej	Zmienna obrazująca stopień zniszczenia budynków oraz ich zapotrzebowania na prace remontowe. Źródłem danych dla oceny stopnia degradacji były informacje zawarte w dokumentach gminnych, a także informacje uzyskane od poszczególnych właścicieli i zarządców, jak również wizje w terenie. Źródło: badania własne
	Penetracja budynkowa Internetem stacjonarnym o przepustowości co najmniej 30 mb/s	Wskaźnik określa dostęp do szerokopasmowego Internetu na danym obszarze, a tym samym poziomu dostępności technologicznej dla mieszkańców. Źródło: <a href="https://mapbook.uke.gov.pl">https://mapbook.uke.gov.pl</a>
	Korzystający z sieci gazowej w % ogółu ludności	Wskaźnik wyraża poziom dostępności do instalacji gazowej w przeliczeniu na liczbę mieszkańców. Wskaźnik pokazuje liczbę ludności w mieszkaniach i budynkach zbiorowego zakwaterowania wyposażonych w instalacje gazu z sieci. Źródło danych: Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim
	Korzystający z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w % ogółu ludności	Wskaźnik wyraża poziom dostępności do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w przeliczeniu na liczbę mieszkańców. Wskaźnik pokazuje liczbę ludności w mieszkaniach i budynkach zbiorowego zakwaterowania wyposażonych sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Źródło danych: Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Źródło: opracowanie własne

Powyżej wymienione zmienne zostały zaprezentowane w kolejnych rozdziałach oraz szczegółowo omówione i przedstawione w formie tabelarycznej i graficznej.

## 4.2 Wskaźniki społeczne

W analizie sfery społecznej wykorzystano wskaźniki, które w sposób syntetyczny pokazują stan oraz poziom występowania problemów społecznych w poszczególnych jednostkach wyodrębnionych w gminie. Zgromadzone dane pozwalają na wyróżnienie następujących grup wskaźników:

- sytuacja demograficzna,
- pomoc społeczna,
- bezrobocie,

- bezpieczeństwo publiczne,
- kapitał społeczny.

Dobór zmiennych pozwolił na wyselekcjonowanie tych obszarów miasta, w których koncentracja i natężenie negatywnych zjawisk jest najwyższe, co wskazuje na występowanie stanu kryzysowego. W analizie wykorzystano dane pozyskane z Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Tomaszowie Mazowieckim, Powiatowego Urzędu Pracy w Tomaszowie Mazowieckim oraz Komendy Powiatowej Policji w Tomaszowie Mazowieckim.

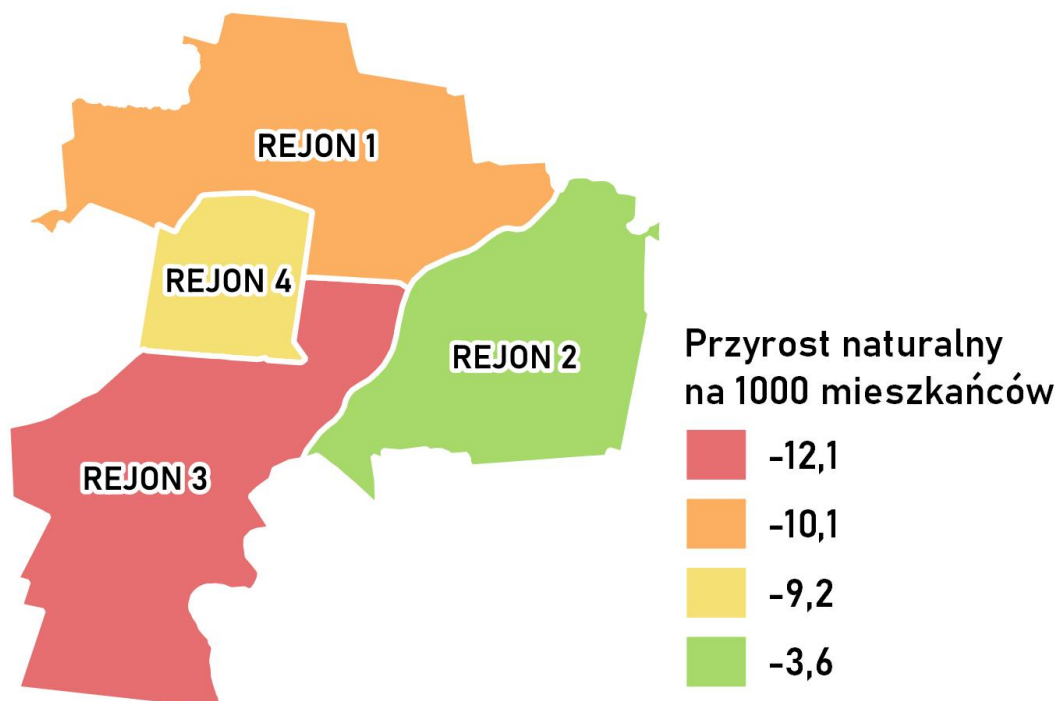
Pierwszą analizowaną zmienną w ramach opracowywania wskaźników porównawczych dla sfery społecznej jest przyrost naturalny w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców. Został on wyliczony na podstawie liczby urodzeń i zgonów w 2021 r. Wartość wskaźnika dla całego miasta była ujemna (-9,5), co wynika z przeważającej liczby zgonów (932) nad urodzeniami (391); z bilansem minus (-) 541 osób. Najmniej korzystną sytuację i ujemny przyrost naturalny na 1 000 mieszkańców odnotowano na obszarze 3 - Rejon 3 (-12,1) oraz obszarze 1 - Rejon 1 (-10,1). Na terenie miasta, na każdym z analizowanych obszarów zanotowano ujemny przyrost naturalny, jednak na obszarze 2 - Rejon 2 wskaźnik ten jest najniższy (-3,6). Szczegółowe dane zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Tabela 3 Przyrost naturalny na 1 000 mieszkańców w 2021 roku

Obszary porównawcze		Urodzenia	Zgony	Przyrost naturalny	Liczba mieszkańców	Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców
Obszar 1	Rejon 1	105	269	-164	16 174	-10,1
Obszar 2	Rejon 2	49	69	-20	5 565	-3,6
Obszar 3	Rejon 3	59	199	-140	11 603	-12,1
Obszar 4	Rejon 4	178	395	-217	23 514	-9,2
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>391</b>	<b>932</b>	<b>-541</b>	<b>56 856</b>	<b>-9,5</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 2 Przyrost naturalny na 1 000 mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

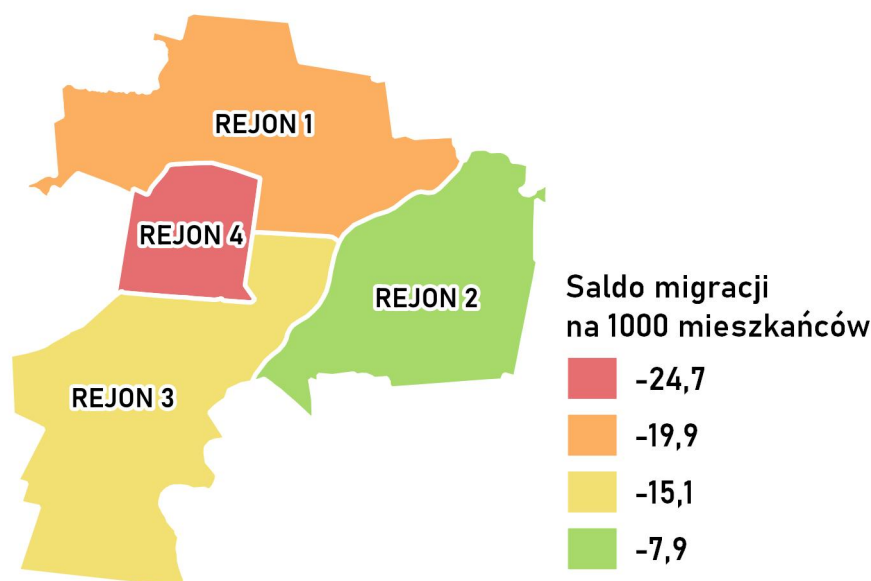
Kolejną analizowaną zmienną w ramach opracowywania wskaźników dla sfery społecznej jest saldo migracji w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców miasta. Wskaźnik ten obrazuje potencjał osiedleńczy lub depopulację poszczególnych obszarów miasta. Ze zgromadzonych danych wynika, iż w 2021 r. Tomaszów Mazowiecki zanotował ujemne saldo migracji, które w skali roku minus (-) 1 121 osób. Oznacza to, że więcej mieszkańców dokonało wymeldowania niż zameldowania w Wydziale Ewidencji Ludności i Działalności Gospodarczej Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim. W ramach ruchów migracyjnych najwięcej mieszkańców (w stosunku do aktualnej liczby mieszkańców) ubyło w obszarze 4 – Rejon 4 (wskaźnik -24,7). Wskaźnik ten w skali całego miasta wyniósł minus (-) 19,7. Definitywnie, miasto doświadcza zjawiska wyludniania się. Szczegółowe dane zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Tabela 4 Saldo migracji na 1 000 mieszkańców w 2021 roku

Obszary porównawcze		Zameldowania	Wymeldowania	Saldo migracji	Liczba mieszkańców	Saldo migracji na 1000 mieszkańców
Obszar 1	Rejon 1	385	707	-322	16 174	-19,9
Obszar 2	Rejon 2	123	167	-44	5 565	-7,9
Obszar 3	Rejon 3	319	494	-175	11 603	-15,1
Obszar 4	Rejon 4	771	1351	-580	23 514	-24,7
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>1598</b>	<b>2719</b>	<b>-1 121</b>	<b>56 856</b>	<b>-19,7</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 3 Saldo migracji na 1 000 mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Kolejne wskaźniki obrazują zapotrzebowanie na usługi publiczne z zakresu pomocy społecznej świadczone przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Tomaszowie Mazowieckim. Ośrodek prowadzi działalność zgodnie z wytyczonymi ustawowymi kierunkami, koncentrując się na:

- Aktywizacji i integracji grup zagrożonych wykluczeniem społecznym,
- Stworzeniu systemu wsparcia rodziny ze szczególnym uwzględnieniem dzieci i młodzieży,
- Stworzeniu zintegrowanego systemu przeciwdziałania uzależnieniom i przemocy w rodzinie,
- Stworzeniu zintegrowanego systemu wsparcia osób starszych i z niepełnosprawnościami.

Mieszkańcy borykający się z problemami społecznymi i będący w trudnej sytuacji życiowej są kluczowymi interesariuszami działań rewitalizacyjnych. Zgodnie z ustawą o rewitalizacji, to właśnie występowanie kryzysu w sferze społecznej determinuje miejsce, w którym powinny być prowadzone intensywne działania rewitalizacyjne.

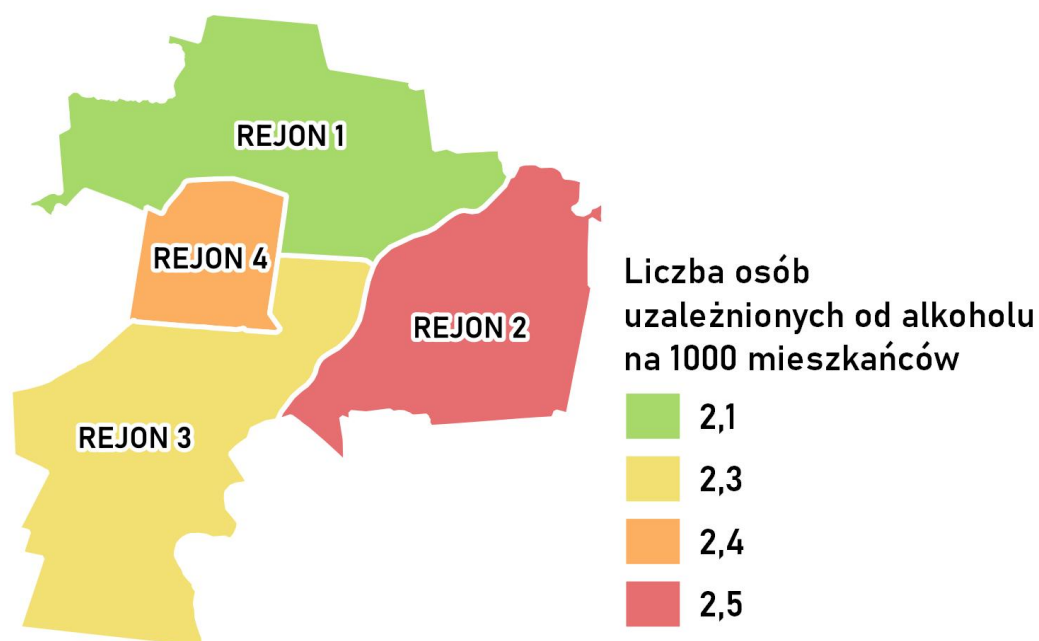
Ważną statystyką określającą poziom problemów społecznych jest liczba osób uzależnionych od alkoholu w odniesieniu do liczby mieszkańców danego obszaru. Według danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Tomaszowie Mazowieckim liczba osób uzależnionych od alkoholu w Tomaszowie Mazowieckim wynosi oficjalnie 132 osoby. Dla zobrazowania zjawiska w podziale na poszczególne jednostki porównawcze dane o osobach uzależnionych od alkoholu odniesiono do liczby mieszkańców. Średnia dla miasta wynosi 2,3 osoby na 1 000 mieszkańców. Największe natężenie problemu alkoholizmu odnotowano na obszarze 2 - Rejon 2 (wskaźnik 2,5) oraz obszarze 4 – Rejon 4 (wskaźnik 2,4). Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 5 Liczba osób uzależnionych od alkoholu na 1 000 mieszkańców

Obszary porównawcze		Liczba mieszkańców	Uzależnieni od alkoholu	Liczba osób uzależnionych od alkoholu na 1000 mieszkańców
Obszar 1	Rejon 1	16 174	34	2,1
Obszar 2	Rejon 2	5 565	14	2,5
Obszar 3	Rejon 3	11 603	27	2,3
Obszar 4	Rejon 4	23 514	57	2,4
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>56 856</b>	<b>132</b>	<b>2,3</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MOPS w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 4 Liczba osób uzależnionych od alkoholu na 1000 mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MOPS w Tomaszowie Mazowieckim

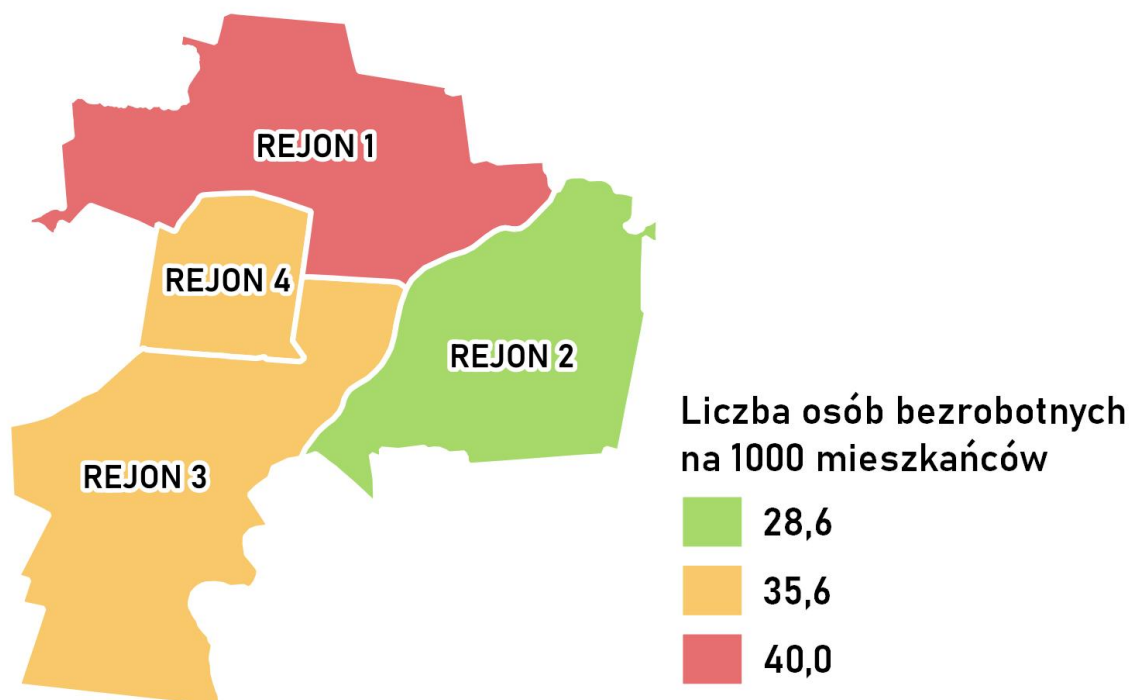
Przeprowadzając analizę poziomu problemów społecznych dla danego obszaru, warto jest sprawdzić poziom bezrobocia notowany na poszczególnych obszarach porównawczych. Według danych pozyskanych z Powiatowego Urzędu Pracy w Tomaszowie Mazowieckim, w 2021 r. liczba bezrobotnych dla miasta wynosiła 2 057, co stanowiło 3,6% ogólnej liczby mieszkańców miasta. Wskaźnik liczby osób bezrobotnych w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców wynosił w mieście 36,2. Najmniej korzystną sytuację w tej dziedzinie odnotowano w obszarze 1 – Rejon 1 (40,0). Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 6 Liczba osób bezrobotnych na 1 000 mieszkańców

Obszary porównawcze		Liczba mieszkańców	Liczba zarejestrowanych bezrobotnych ogółem	Liczba osób bezrobotnych na 1 000 mieszkańców
Obszar 1	Rejon 1	16 174	647	40,0
Obszar 2	Rejon 2	5 565	159	28,6
Obszar 3	Rejon 3	11 603	413	35,6
Obszar 4	Rejon 4	23 514	838	35,6
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>56 856</b>	<b>2 057</b>	<b>36,2</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PUP w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 5 Liczba osób bezrobotnych na 1 000 mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PUP w Tomaszowie Mazowieckim

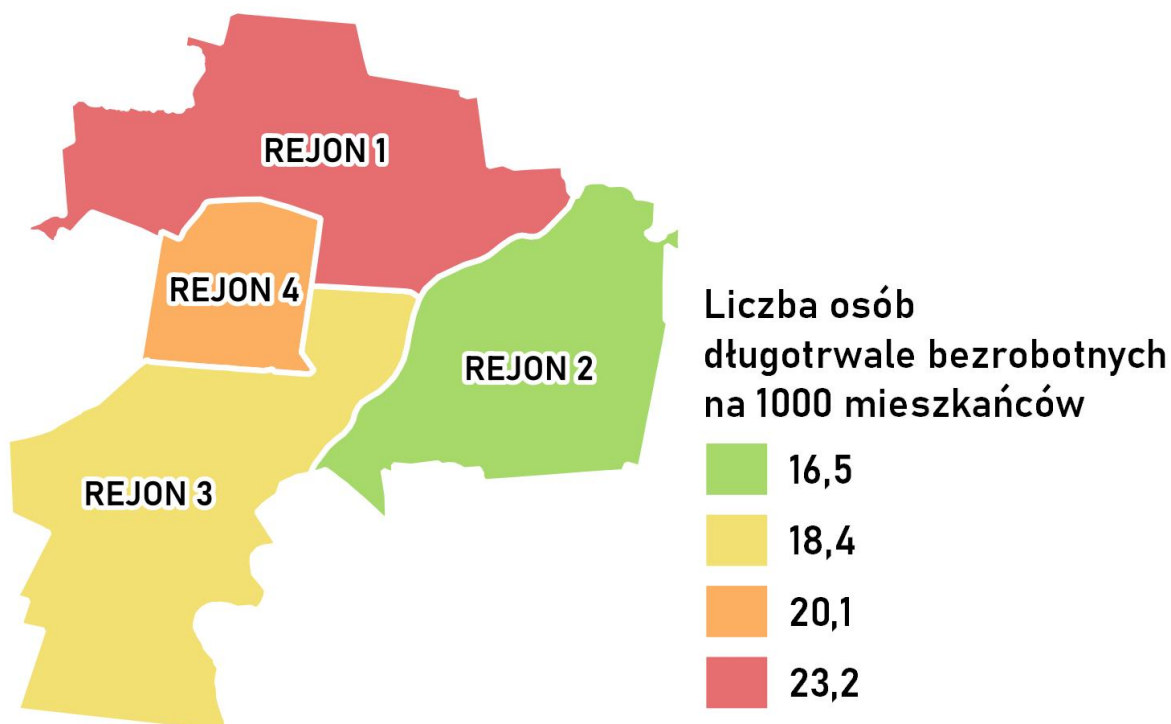
Mieszkańcy długotrwale bezrobotni to osoby pozostające w rejestrze powiatowego urzędu pracy łącznie przez okres ponad 12 miesięcy w okresie ostatnich 2 lat, z wyłączeniem okresów odbywania stażu i przygotowania zawodowego dorosłych w miejscu pracy. Liczba osób długotrwale bezrobotnych w mieście wyniosła 1 153, co stanowiło 56,05% ogółu bezrobotnych. Wskaźnik liczby mieszkańców długotrwale bezrobotnych (w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców) wynosił w Tomaszowie Mazowieckim 20,3. Najmniej korzystną sytuację odnotowano w obszarze 1 – Rejon 1 i obszarze 4 – Rejon 4. Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 7 Liczba osób długotrwale bezrobotnych na 1 000 mieszkańców

Obszary porównawcze		Liczba mieszkańców	Liczba zarejestrowanych bezrobotnych ogółem	Liczba osób długotrwale bezrobotnych na 1000 mieszkańców
Obszar 1	Rejon 1	16 174	375	23,2
Obszar 2	Rejon 2	5 565	92	16,5
Obszar 3	Rejon 3	11 603	213	18,4
Obszar 4	Rejon 4	23 514	473	20,1
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>56 856</b>	<b>1 153</b>	<b>20,3</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PUP w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 6 Liczba osób długotrwale bezrobotnych na 1 000 mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PUP w Tomaszowie Mazowieckim

Kolejną zmienną w obszarze społecznym obrazującą kondycję poszczególnych obszarów miasta Tomaszowa Mazowieckiego jest zestawienie osób długotrwale bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym. Według definicji Głównego Urzędu Statystycznego wiek produkcyjny to wiek zdolności do pracy, tj. dla mężczyzn grupa wieku 18-64 lata, dla kobiet - 18-59 lat. Odsetek liczby mieszkańców długotrwale bezrobotnych (w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców w wieku produkcyjnym) wynosił w Tomaszowie Mazowieckim 3,6%. Najmniej korzystną sytuację tym obszarze odnotowano w obszarze 1 - Rejon 1 (4,2%). Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

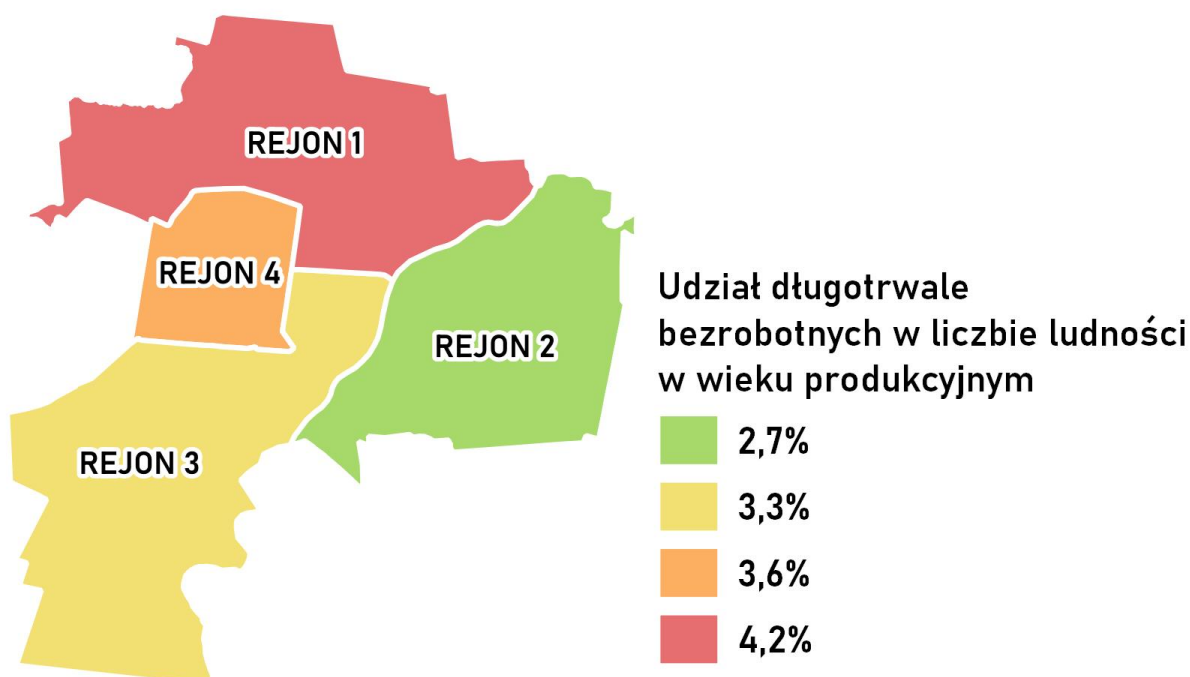
Tabela 8 Liczba osób długotrwale bezrobotnych na 1 000 mieszkańców w wieku produkcyjnym

Obszary porównawcze		Liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym	Liczba osób długotrwale bezrobotnych	Udział długotrwale bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym
Obszar 1	Rejon 1	8 975	375	4,2%
Obszar 2	Rejon 2	3 353	92	2,7%
Obszar 3	Rejon 3	6 447	213	3,3%
Obszar 4	Rejon 4	13 176	473	3,6%
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>31 951</b>	<b>1 153</b>	<b>3,6%</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PUP w Tomaszowie Mazowieckim



Grafika 7 Liczba osób długotrwale bezrobotnych na 1 000 mieszkańców w wieku produkcyjnym



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PUP w Tomaszowie Mazowieckim

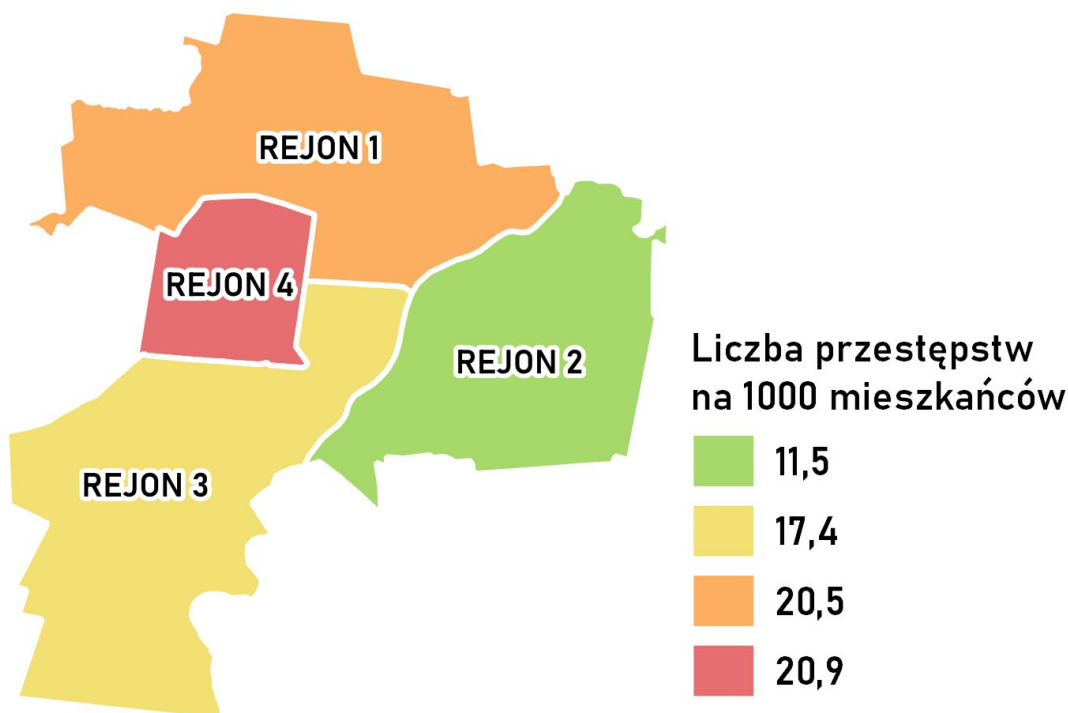
Kolejnym z analizowanych aspektów w sferze społecznej jest bezpieczeństwo publiczne. Do analizy wykorzystano dane pozyskane z Komendy Powiatowej Policji w Tomaszowie Mazowieckim. Według gromadzonych przez Policję statystyk, liczba przestępstw popełnionych w 2021 r. w mieście wynosiła 1 088, z czego najwięcej odnotowano na obszarze 4 – Rejon 4. Wartość referencyjna wskaźnika liczby przestępstw na tysiąc mieszkańców w Tomaszowie Mazowieckim wynosi 19,1. Najwyższe wartości odnotowano w obszarach 4 – Rejon 4 (20,9) oraz 1 – Rejon 1 (20,5). Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 9 Liczba przestępstw na 1 000 mieszkańców

Obszary porównawcze		Liczba mieszkańców	Liczba przestępstw	Liczba przestępstw na 1000 mieszkańców
Obszar 1	Rejon 1	16 174	331	20,5
Obszar 2	Rejon 2	5 565	64	11,5
Obszar 3	Rejon 3	11 603	202	17,4
Obszar 4	Rejon 4	23 514	491	20,9
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>56 856</b>	<b>1 088</b>	<b>19,1</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Komendy Powiatowej Policji w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 8 Liczba przestępstw na 1000 mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Komendy Powiatowej Policji w Tomaszowie Mazowieckim

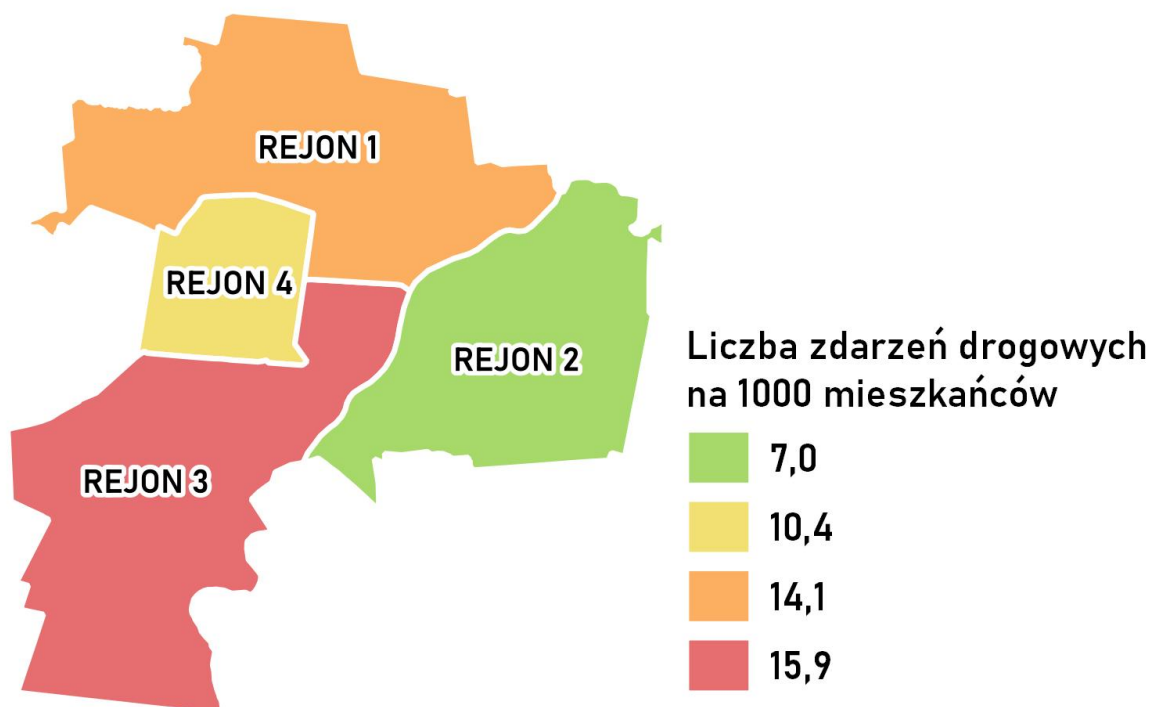
W Tomaszowie Mazowieckim w 2021 roku odnotowano łącznie 608 zdarzeń w ruchu drogowym – wypadków (wypadek drogowy - to zdarzenie, gdzie oprócz strat materialnych są osoby poszkodowane biorące udział w zdarzeniu - kierujący, pasażerowie, piesi). Średni wskaźnik liczby wypadków w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców wynosi 10,7. W przypadku wskaźnika liczby zdarzeń drogowych w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców wartość powyżej średniej dla Tomaszowa Mazowieckiego wystąpiła w jednym obszarze porównawczym 4 - Rejonie 4. Wpływ na taki stan rzeczy może mieć stan infrastruktury drogowej, natężenie ruchu oraz funkcjonujący układ komunikacyjny. Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 10 Liczba zdarzeń drogowych na 1 000 mieszkańców

Obszary porównawcze		Liczba mieszkańców	Zdarzenia drogowe	Liczba zdarzeń drogowych na 1000 mieszkańców
Obszar 1	Rejon 1	16 174	171	10,6
Obszar 2	Rejon 2	5 565	34	6,1
Obszar 3	Rejon 3	11 603	76	6,6
Obszar 4	Rejon 4	23 514	327	13,9
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>56 856</b>	<b>608</b>	<b>10,7</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Komendy Powiatowej Policji w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 9 Liczba zdarzeń drogowych na 1 000 mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Komendy Powiatowej Policji w Tomaszowie Mazowieckim

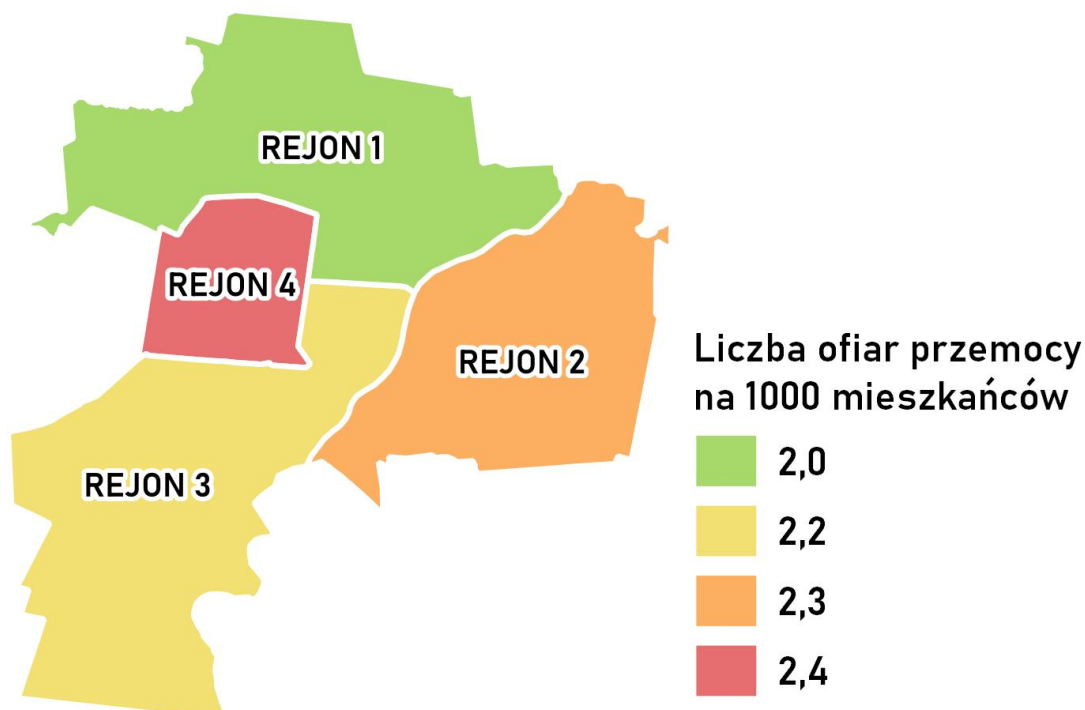
Według statystyk gromadzonych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Tomaszowie Mazowieckim 2021 roku 128 osób zostało uznanych za ofiary przemocy domowej. Ofiary przemocy domowej doświadczają lęku, cierpienia, bezsilności, przygnębienia i rozpacz. Ich ciało i psychika doznają zarówno ostrych urazów jak i podlegają procesowi niszczącego i rozciągniętego w czasie stresu i zagrożenia. Jest to bardzo niepokojące zjawisko, które wymaga interwencji publicznych służb w zakresie bezpieczeństwa i pomocy społecznej. W 2021 r. liczba ofiar przemocy domowej, zgodnie z danymi MOPS w Tomaszowie Mazowieckim, była równa 128. W przypadku liczby ofiar przemocy na tysiąc mieszkańców wskaźnik ten dla miasta wynosi 2,3. Najwyższą wartość wskaźnika, powyżej średniej dla miasta, odnotowano na obszarze porównawczym 4 - Rejon 4 (2,4). Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 11 Liczba ofiar przemocy domowej na 1 000 mieszkańców

Obszary porównawcze		Liczba mieszkańców	Liczba ofiar przemocy domowej (dane MOPS)	Liczba ofiar przemocy na 1000 mieszkańców (dane MOPS)
Obszar 1	Rejon 1	16 174	33	2,0
Obszar 2	Rejon 2	5 565	13	2,3
Obszar 3	Rejon 3	11 603	26	2,2
Obszar 4	Rejon 4	23 514	56	2,4
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>56 856</b>	<b>128</b>	<b>2,3</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MOPS w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 10 Liczba ofiar przemocy domowej na 1 000 mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MOPS w Tomaszowie Mazowieckim

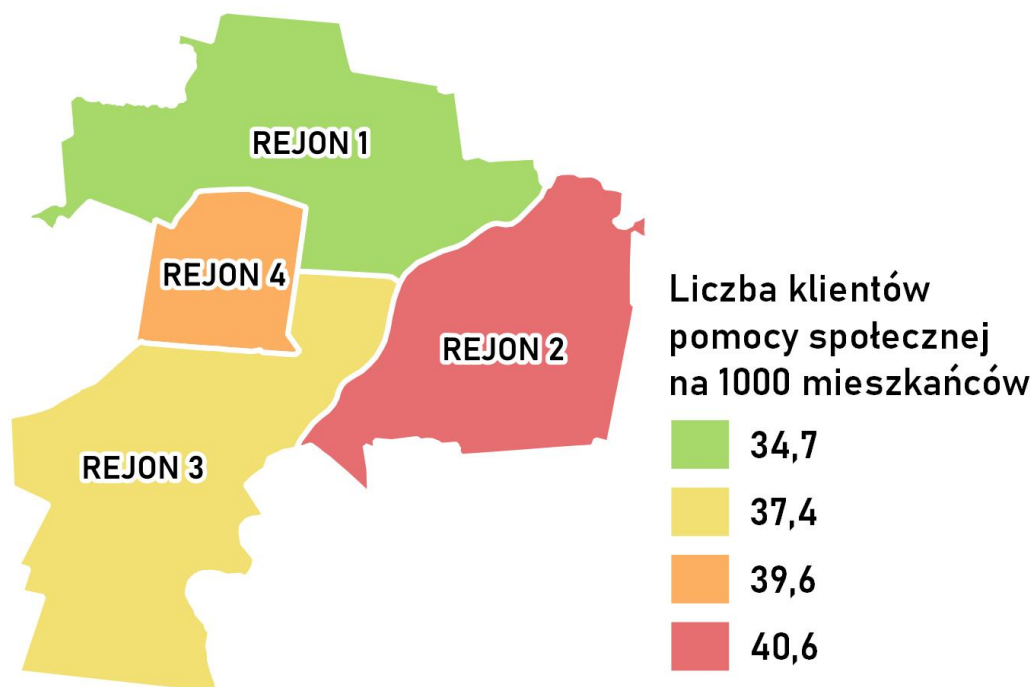
W 2021 r. pomocą społeczną w Tomaszowie Mazowieckim objętych było 2 151 osób (około 3,8% ludności miasta). Wskaźnik liczby osób, którym udzielono wsparcia finansowego z pomocy społecznej na 1 000 mieszkańców w 2021 r. wynosił dla miasta 37,8. Obszarami, na których zauważa się największą liczbę osób korzystających z finansowej pomocy na 1000 mieszkańców jest obszar 2 - Rejon 2 (wskaźnik 40,6) oraz obszar 4 - Rejon 4 (39,6).

Tabela 12 Liczba klientów ośrodka pomocy społecznej korzystających ze świadczeń na 1 000 mieszkańców

Obszary porównawcze		Liczba mieszkańców	Liczba klientów ośrodków pomocy społecznej korzystających ze świadczeń ogółem	Liczba klientów ośrodków pomocy społecznej korzystających ze świadczeń na 1000 mieszkańców
Obszar 1	Rejon 1	16 174	561	34,7
Obszar 2	Rejon 2	5 565	226	40,6
Obszar 3	Rejon 3	11 603	434	37,4
Obszar 4	Rejon 4	23 514	930	39,6
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>56 856</b>	<b>2 151</b>	<b>37,8</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MOPS w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 11 Liczba klientów pomocy społecznej korzystających ze świadczeń na 1 000 mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MOPS w Tomaszowie Mazowieckim

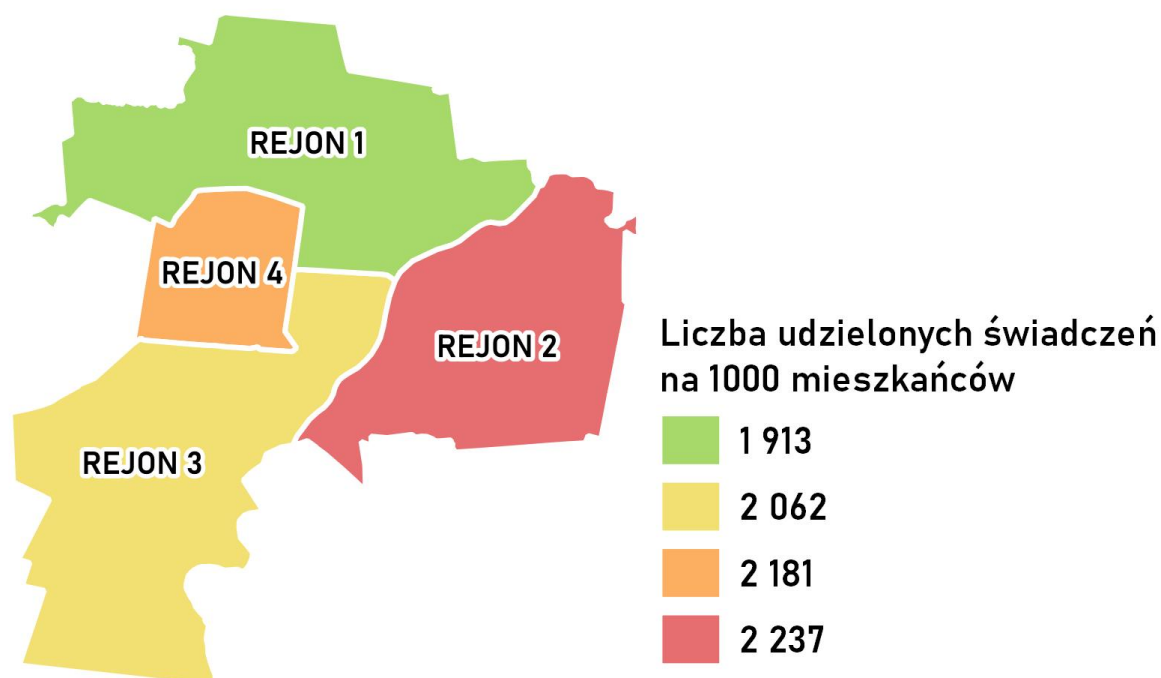
Wskaźnik liczby udzielonych świadczeń z pomocy społecznej na tysiąc mieszkańców w 2021 r. wynosił 2 086. Łącznie w mieście udzielono 118 602 świadczenia. Obszarami, na których zauważa się największą liczbę udzielanych świadczeń pomocy społecznej w stosunku do liczby mieszkańców są: obszar 2 - Rejon 2 (2 237) oraz obszar 4 – Rejon 4 (2 181).

Tabela 13 Liczba udzielonych świadczeń pomocy społecznej na 1 000 mieszkańców

Obszary porównawcze		Liczba mieszkańców	Liczba udzielonych świadczeń ogółem	Liczba udzielonych świadczeń na 1000 mieszkańców
Obszar 1	Rejon 1	16 174	30 943	1 913
Obszar 2	Rejon 2	5 565	12 447	2 237
Obszar 3	Rejon 3	11 603	23 931	2 062
Obszar 4	Rejon 4	23 514	51 281	2 181
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>56 856</b>	<b>118 602</b>	<b>2 086</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MOPS w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 12 Liczba udzielonych świadczeń pomocy społecznej na 1 000 mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MOPS w Tomaszowie Mazowieckim

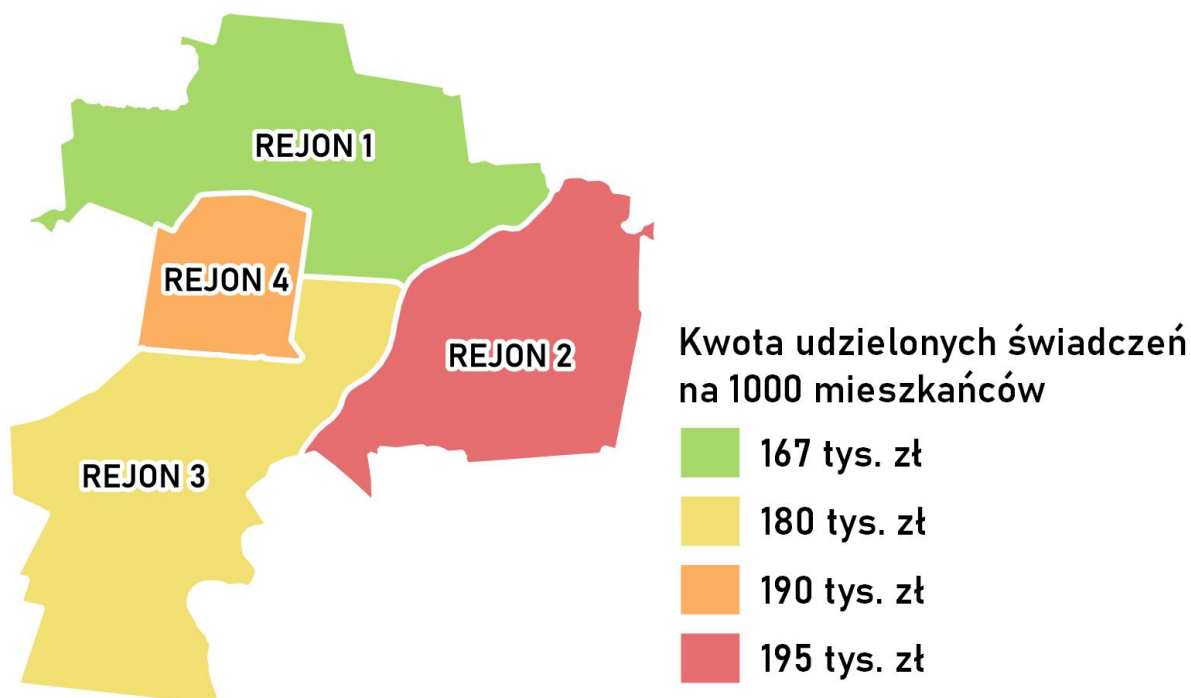
Przeprowadzając analizę poziomu problemów społecznych dla danego obszaru, warto jest sprawdzić wysokość udzielonych świadczeń pomocy społecznej na tysiąc mieszkańców. W 2021 r. łączna kwota świadczeń z pomocy społecznej w Tomaszowie Mazowieckim na 1 000 mieszkańców wynosi 181 758 zł. Najwyższy poziom świadczeń jest notowany w obszarach 2 (Rejon 2 - 194 874 zł) oraz 4 (Rejon 4 - 190 025 zł).

Tabela 14 Kwota udzielonych świadczeń pomocy społecznej na 1 000 mieszkańców

Obszary porównawcze		Liczba mieszkańców	Liczba udzielonych świadczeń ogółem	Kwota udzielonych świadczeń na 1000 mieszkańców
Obszar 1	Rejon 1	16 174	2 696 138	166 696
Obszar 2	Rejon 2	5 565	1 084 473	194 874
Obszar 3	Rejon 3	11 603	2 085 178	179 710
Obszar 4	Rejon 4	23 514	4 468 244	190 025
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>56 856</b>	<b>10 334 033</b>	<b>181 758</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MOPS w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 13 Kwota udzielonych świadczeń pomocy społecznej na 1 000 mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MOPS w Tomaszowie Mazowieckim

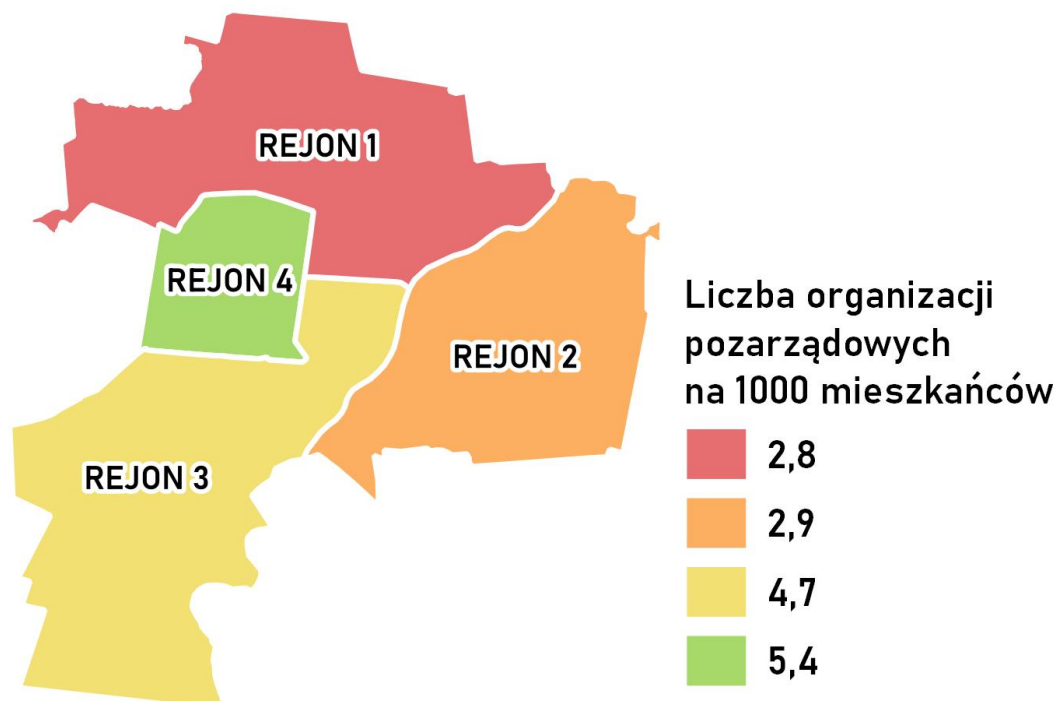
Kolejną analizowaną w obszarze społecznym zmienną jest aktywność społeczna (obywatelska) mieszkańców, wyrażona liczbą organizacji pozarządowych na tysiąc mieszkańców. Na terenie Tomaszowa Mazowieckiego zarejestrowanych jest 243 organizacji pozarządowych (podając za KRS), co w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców daje wskaźnik 4,3. Najwyższy wskaźnik liczby NGO w stosunku do liczby mieszkańców odnotowano na obszarze 4 - Rejon 4 (5,4), a najniższy na obszarze 1 - Rejon 1 (2,8). Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 15 Liczba organizacji pozarządowych na 1 000 mieszkańców

Obszary porównawcze		Liczba mieszkańców	Liczba organizacji pozarządowych	Liczba organizacji pozarządowych na 1000 mieszkańców
Obszar 1	Rejon 1	16 174	46	2,8
Obszar 2	Rejon 2	5 565	16	2,9
Obszar 3	Rejon 3	11 603	55	4,7
Obszar 4	Rejon 4	23 514	126	5,4
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>56 856</b>	<b>243</b>	<b>4,3</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych KRS

Grafika 14 Liczba organizacji pozarządowych na 1 000 mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych KRS

Rewitalizacja jest procesem wyprowadzania ze stanu kryzysowego zdegradowanych obszarów miasta. Degradacja ta przebiega na polu infrastrukturalnym (technicznym), ale nadto w sferze społecznej. Jednym z czynników, mogących dać pełniejszy obraz procesu degradacji społecznej jest aktywność społeczna (obywatelska) mieszkańców. W ramach prowadzonej delimitacji przeprowadzono analizę frekwencji w wyborach samorządowych. Do analizy przyjęto frekwencję w ostatnich wyborach samorządowych na wójta / burmistrza / prezydenta przeprowadzonych w 2018 roku. W Tomaszowie Mazowieckim przeprowadzono jedną turę wyborów. Czynnikiem, który wzięto pod uwagę przy pomiarze aktywności obywatelskiej poszczególnych obszarów była liczba wydanych kart do głosowania w komisjach wyborczych na poszczególnych obszarach. Najwyższą frekwencję w wyborach samorządowych odnotowano na obszarze 2 – Rejon 2 (55,2%) oraz obszarze 3 – Rejon 3 (54,4%). Najniższą na obszarze 1 – Rejon 1 (50,2%).

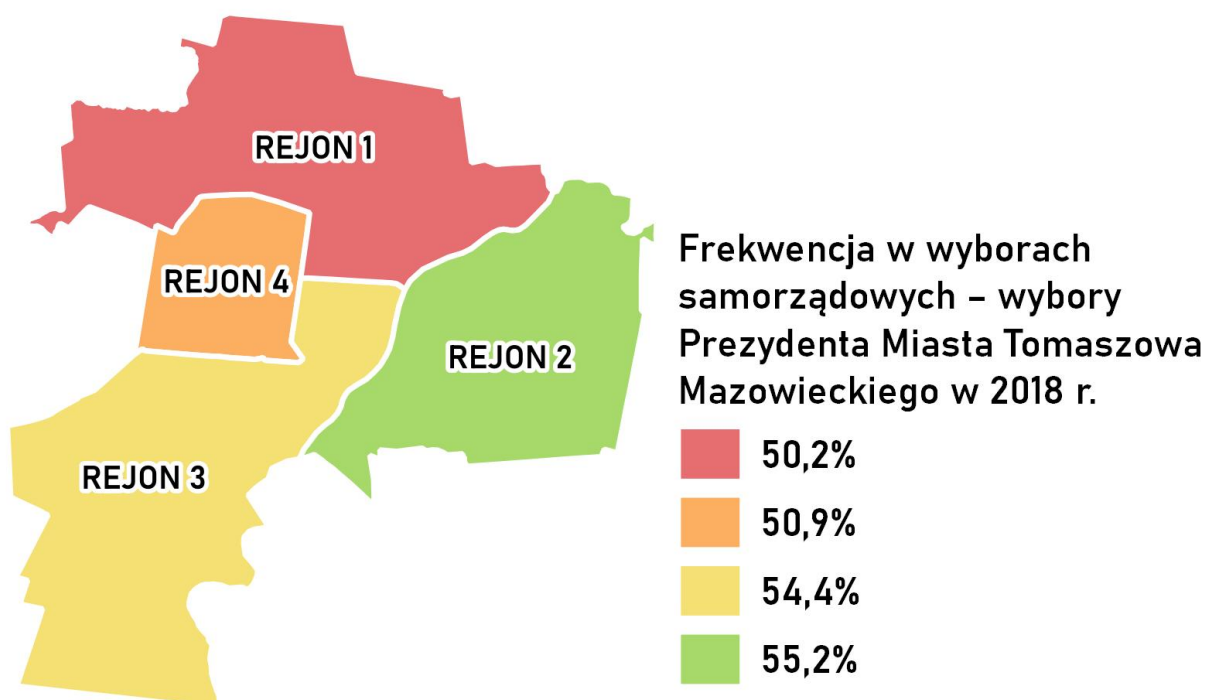
Tabela 16 Frekwencja w wyborach samorządowych – wybory na prezydenta miasta, wybory samorządowe 2018 r.

Obszary porównawcze		Liczba uprawnionych do głosowania	Liczba wydanych kart do głosowania	Frekwencja w wyborach samorządowych
Obszar 1	Rejon 1	15 446	7 748	50,2%
Obszar 2	Rejon 2	4 492	2 480	55,2%
Obszar 3	Rejon 3	11 175	6 083	54,4%
Obszar 4	Rejon 4	18 532	9 429	50,9%
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>49 645</b>	<b>25 740</b>	<b>51,8%</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PKW (<https://wybory2018.pkw.gov.pl/>)



Grafika 15 Frekwencja w wyborach samorządowych – wybory na prezydenta miasta, wybory samorządowe 2018 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PKW (<https://wybory2018.pkw.gov.pl/pl>)

#### 4.3 Wskaźniki gospodarcze

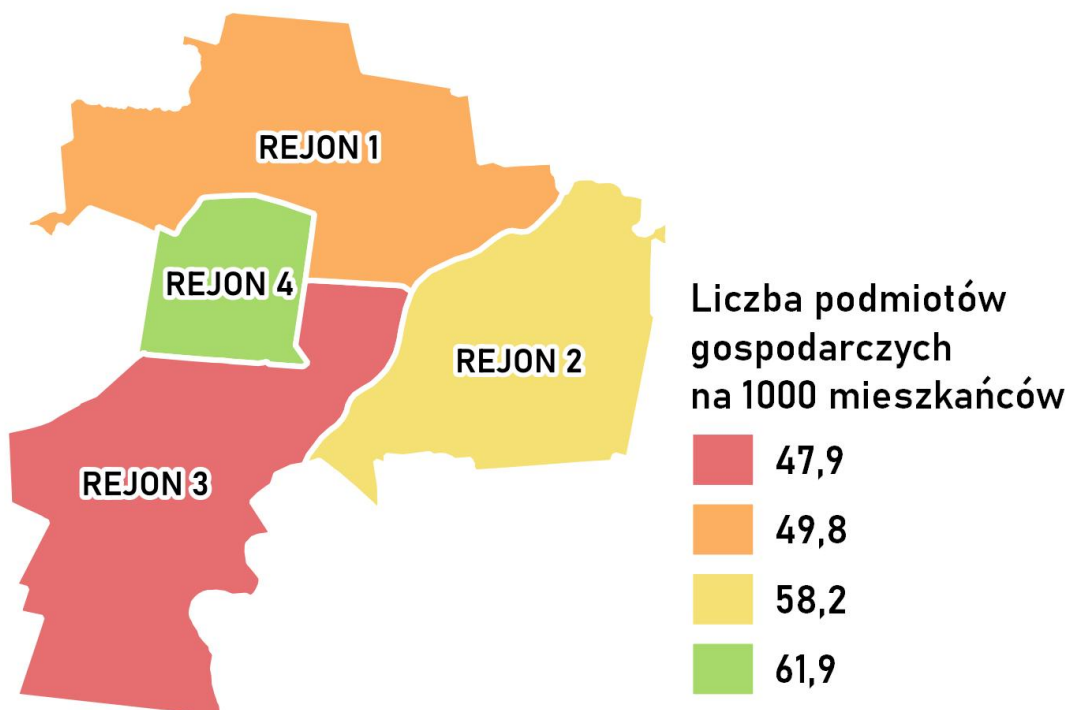
W związku z miejskim charakterem analizowanej jednostki terytorialnej zakłada się, że wskaźniki gospodarcze mocno różnicują wyróżnione obszary porównawcze. Ze względu na pełnienie ważnych funkcji społeczno-gospodarczych przez miasto Tomaszów Mazowiecki, naturalnym wydaje się zagęszczenie działalności gospodarczych na obszarze ścisłego centrum. Zgromadzone dane przedstawione w tabeli i na kartogramie poniżej potwierdzają tę hipotezę. Najwyższa liczba zarejestrowanych działalności gospodarczych w stosunku do liczby mieszkańców znajduje się na obszarze porównawczym 4 - Rejon 4 (61,9). Najmniej zarejestrowanych działalności w stosunku do liczby mieszkańców znajduje się na obszarze 3 – Rejon 3 (47,9). Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 17 Liczba podmiotów gospodarczych na 1 000 mieszkańców

Obszary porównawcze		Liczba mieszkańców	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych	Liczba podmiotów gospodarczych na 1 000 mieszkańców
Obszar 1	Rejon 1	16 174	805	49,8
Obszar 2	Rejon 2	5 565	324	58,2
Obszar 3	Rejon 3	11 603	556	47,9
Obszar 4	Rejon 4	23 514	1 455	61,9
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>56 856</b>	<b>3 140</b>	<b>55,2</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych CEIDG

Grafika 16 Liczba podmiotów gospodarczych na 1 000 mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych CEIDG

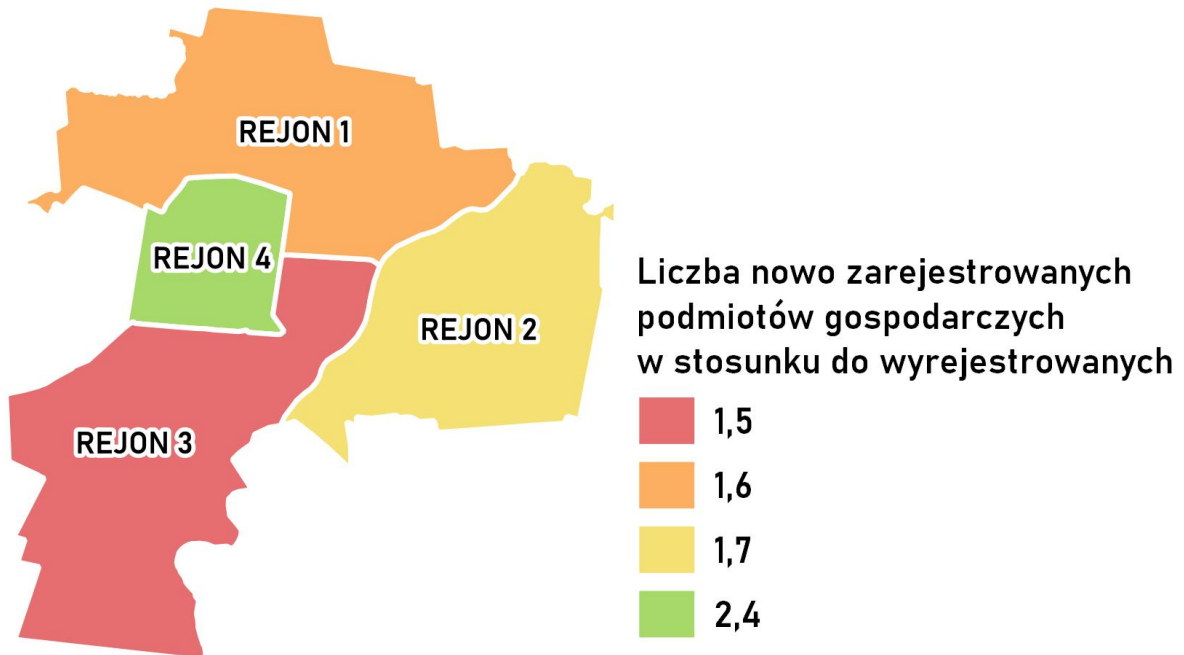
Ważnym wskaźnikiem w określeniu kondycji społeczno-gospodarczej danej jednostki terytorialnej jest dynamika rozwoju przedsiębiorczości, która jest określona relacją nowo rejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej do tych likwidowanych. W skali miasta w 2021 roku powstało 269 firm, a zlikwidowano 145. Średni wskaźnik dla miasta wynosi 1,9. Wskaźnik ten najkorzystniejszy jest dla jednostki porównawczej 4 – Rejon 4 (2,4) oraz 2 – Rejon 2 (1,7). Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 18 Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w stosunku do wyrejestrowanych

Obszary porównawcze		Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych	Liczba wyrejestrowanych podmiotów gospodarczych	Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w stosunku do wyrejestrowanych
Obszar 1	Rejon 1	76	48	1,6
Obszar 2	Rejon 2	32	19	1,7
Obszar 3	Rejon 3	47	31	1,5
Obszar 4	Rejon 4	114	47	2,4
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>269</b>	<b>145</b>	<b>1,9</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych CEIDG

Grafika 17 Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w stosunku do wyrejestrowanych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych CEIDG

#### 4.4 Wskaźniki przestrzenno-funkcjonalne

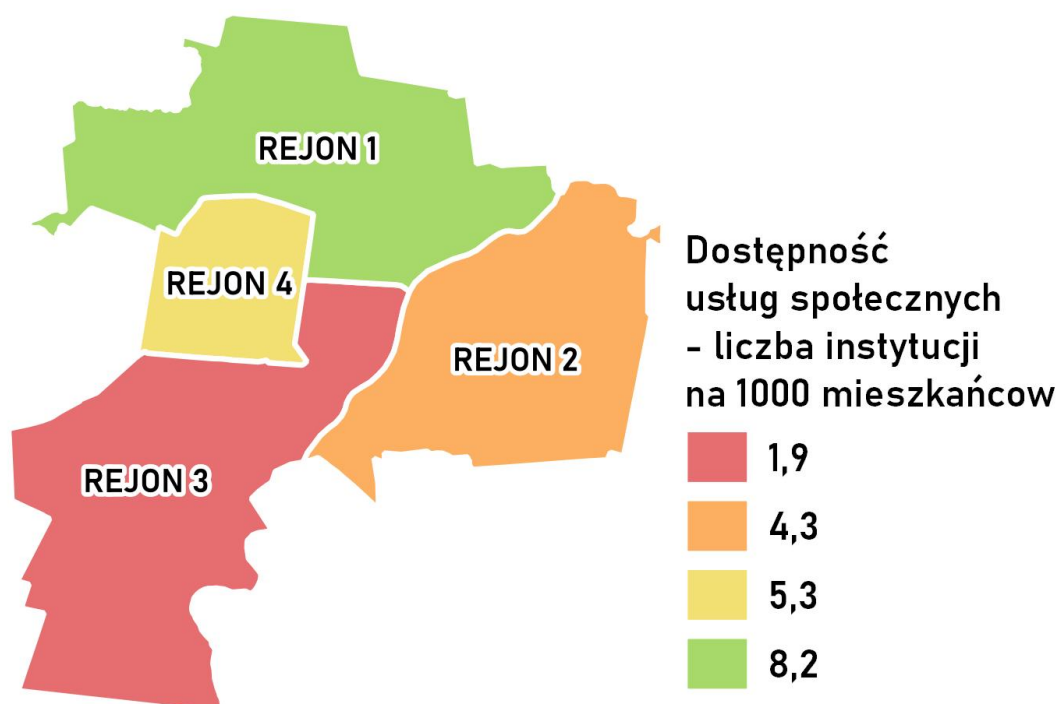
Dostępność usług oraz ich dywersyfikacja są istotne i mają wpływ na jakość życia mieszkańców. Tomaszów Mazowiecki jest ośrodkiem miejskim - siedzibą i centrum administracyjnym. To tutaj skupiają się najważniejsze urzędy i instytucje o randze lokalnej i regionalnej. Poza możliwością załatwienia spraw urzędowych, Miasto świadczy również szeroki wachlarz usług społecznych. Dostępność przestrzenna do usług społecznych na danym obszarze jest istotnym elementem jakości życia świadczy o stopniu rozwoju danego obszaru. Funkcjonowanie ośrodków skupienia lokalnego na danym obszarze jest istotnym elementem kształtującym spójność społeczną oraz poczucie tożsamości mieszkańców z miejscem zamieszkania. W przypadku dostępu do usług społecznych (apteki, biblioteki, banki, poczta, instytucje kultury, świetlice, biblioteki, kościoły) na 1 000 mieszkańców najlepiej przedstawia się sytuacja w obszarze 1 – Rejon 1. Najniższy wskaźnik dostępności usług społecznych notowany jest na obszarach 3 – Rejon 3 oraz 2 – Rejon 2. Obszary te mogą być zagrożone marginalizacją ze względu na dystans przestrzenny najważniejszych instytucji kształtujących życie społeczne i kulturalne danego obszaru. Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 19 Dostępność usług społecznych na 1 000 mieszkańców

Obszary porównawcze		Liczba mieszkańców	Podmioty świadczące usługi społeczne	Dostępność do usług społecznych (apteki, biblioteki, banki, poczta, urząd, instytucje kultury, świetlice)
Obszar 1	Rejon 1	16 174	133	8,2
Obszar 2	Rejon 2	5 565	24	4,3
Obszar 3	Rejon 3	11 603	22	1,9
Obszar 4	Rejon 4	23 514	125	5,3
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>56 856</b>	<b>304</b>	<b>5,3</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 18 Dostępność usług społecznych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Kolejnym analizowanym wskaźnikiem z zakresu sfery przestrzenno-funkcjonalnej jest liczba udogodnień przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnością, która jest mierzona:

- Liczbą toalet publicznych dostosowanych dla osób z niepełnosprawnościami,
- Liczbą miejsc parkingowych przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami,
- Liczbą przejść dla pieszych z udogodnieniami dla osób z niepełnosprawnościami.

Mając na uwadze konieczność wprowadzania udogodnień dla osób o specjalnych potrzebach w związku z zapisami Ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. 2020 poz. 1062), dostępność powinna zostać zapewniona w szczególności w wymiarze architektonicznym, cyfrowym i informacyjno-komunikacyjnym. Podając za ustawą definiuje się następujące możliwe udogodnienia:

**W zakresie dostępności architektonicznej:**

- a) zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
- b) instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń,
- c) zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
- d) zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego,
- e) zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób.

**W zakresie dostępności cyfrowej:** wymagania określone w ustawie z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych.

**W zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej:**

- a) obsługę z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się w języku migowym i innych środkach komunikowania się lub przez wykorzystanie zdalnego dostępu on-line do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje,
- b) instalację urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, których celem jest wspomaganie słyszenia,
- c) zapewnienie na stronie internetowej danego podmiotu informacji o zakresie jego działalności – w postaci elektronicznego pliku zawierającego tekst odczytywalny maszynowo, nagrania treści w polskim języku migowym oraz informacji w tekście łatwym do czytania,
- d) zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

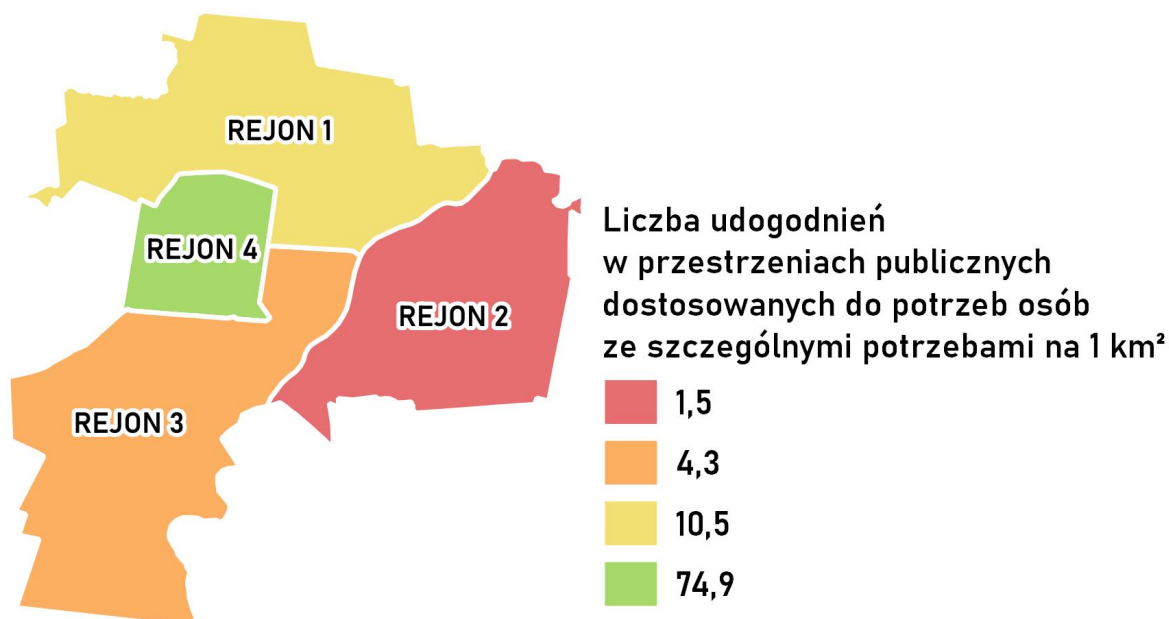
Na obszarze 1 - Rejon 1 oraz obszarze 3 – Rejon 3 nie odnotowano takich udogodnień. Najwięcej jest ich na obszarze 4 – Rejon 4. Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

*Tabela 20 Liczba udogodnień w przestrzeniach publicznych dostosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami*

Obszary porównawcze		Powierzchnia [km <sup>2</sup> ]	Liczba udogodnień dla osób ze szczególnymi potrzebami	Liczba udogodnień w przestrzeniach publicznych dostosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami na km <sup>2</sup>
Obszar 1	Rejon 1	12,6	0	0,00
Obszar 2	Rejon 2	10,5	1	0,10
Obszar 3	Rejon 3	14,3	0	0,00
Obszar 4	Rejon 4	3,9	7	1,79
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>41,3</b>	<b>8</b>	<b>0,19</b>

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim*

Grafika 19 Liczba udogodnień w przestrzeniach publicznych dostosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

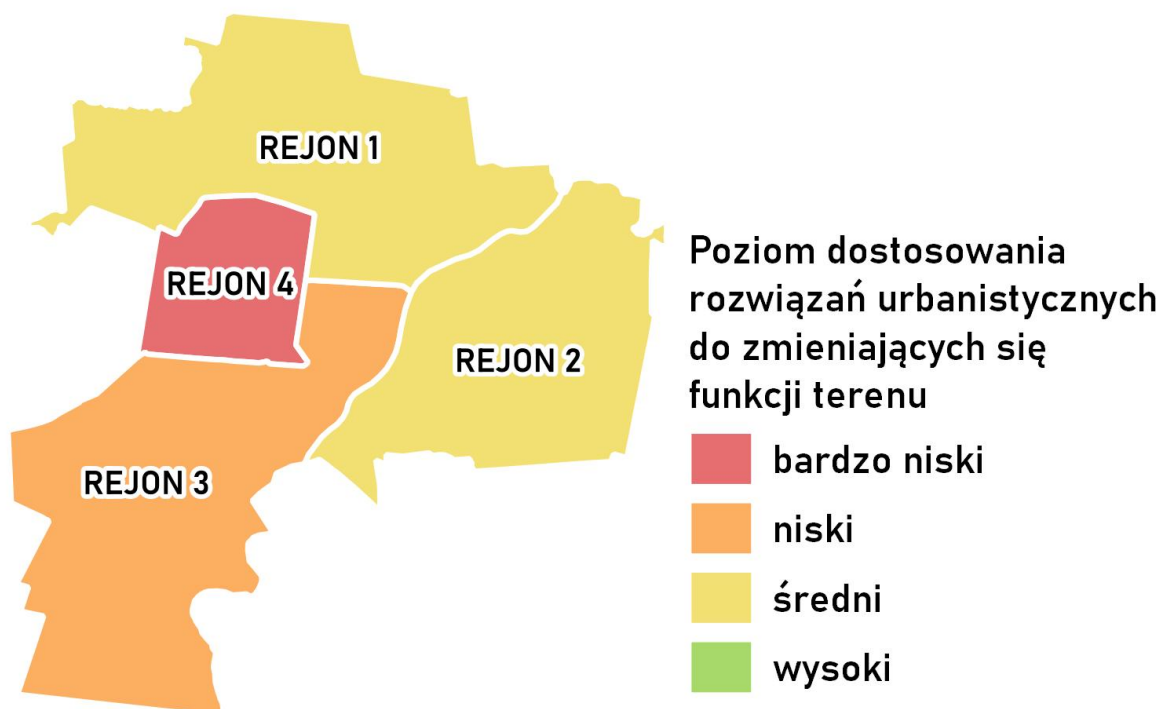
Teoretycznie ujmując, obszary, na których występuje znaczne zagęszczenie podmiotów świadczących usługi publiczne lub występuje znaczna aktywność gospodarcza (np. centrum) mają znacznie większy potencjał rozwojowy. Jednakże w celu zapewnienia i umożliwienia rozwoju koniecznym jest techniczne przystosowanie obiektów i terenów oraz likwidacja barier przestrzennych. W związku z rozwojem sposobów realizowania usług (w tym usług publicznych), starzeniem się społeczności lokalnej, czy zmianą modelu handlu, pewne obszary miast tracą swoje funkcje, niejednokrotnie bezpowrotnie. W związku z powyższym dokonano jakościowej oceny poziomu dostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji terenu. Zgodnie z poniższą grafiką największe potrzeby i zarazem najniższy poziom dostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji terenu występuje na obszarze 4 – Rejon 4. Rejon 4 jest centralnym ośrodkiem miasta, skupia wiele funkcji, co wymaga dostosowań do zmieniających się okoliczności przestrzennych, środowiskowych oraz architektonicznych.

Tabela 21 Poziom dostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji terenu

Obszary porównawcze		Bardzo niski	Niski	Średni	Wysoki
Obszar 1	Rejon 1				
Obszar 2	Rejon 2				
Obszar 3	Rejon 3				
Obszar 4	Rejon 4				

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 20 Poziom dostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji terenu



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

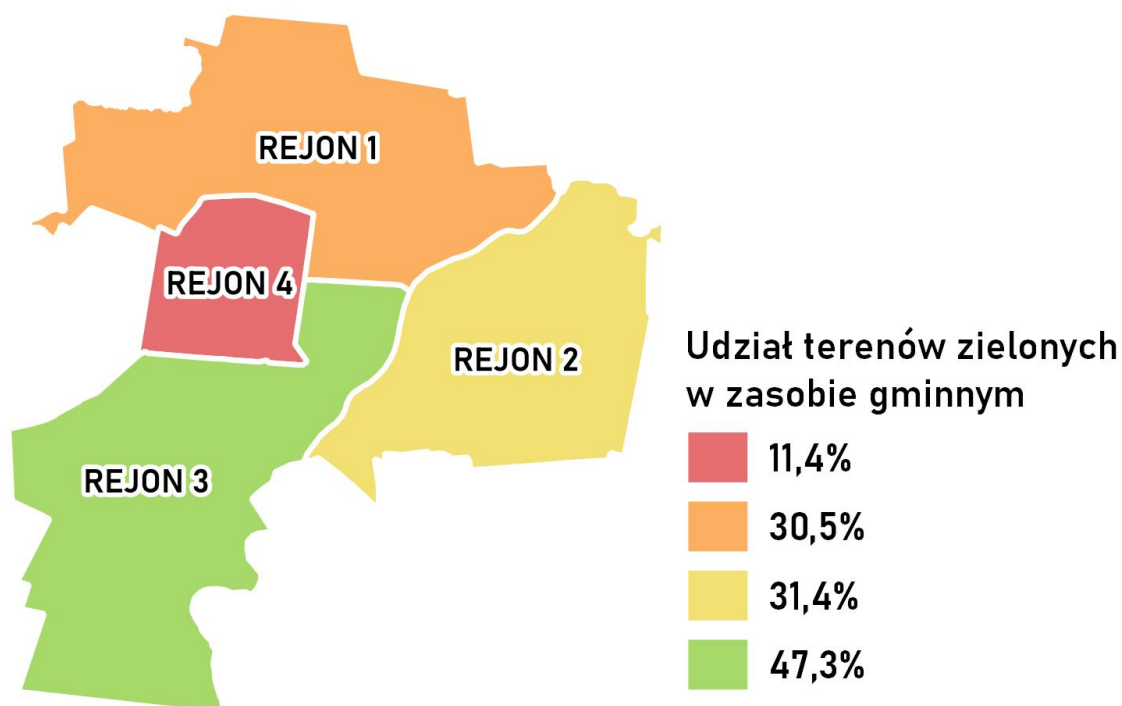
W Tomaszowie Mazowieckim tereny zielone (będące w zasobie publicznym) zajmują powierzchnię 1 435,1 ha, co stanowi 34,8% ogólnej powierzchni miasta. Dostęp do terenów zielonych (parków, zieleńców) ma wymierny wpływ na jakość życia mieszkańców, szczególnie w związku ze starzeniem się społeczności lokalnej, wychowaniem młodego pokolenia oraz zachodzącymi zmianami klimatycznymi. Zgodnie ze zgromadzonymi danymi, do najbardziej zielonych jednostek należy zaliczyć obszar 3 - Rejon 3 oraz obszar 2 - Rejon 2. Wynikający z tego potencjał rozwojowy stanowi doskonałą bazę dla podejmowanych działań rewitalizacyjnych (infrastrukturalnych i społecznych). Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 22 Udział terenów zielonych, urządzonych w zasobie miejskim

Obszary porównawcze		Powierzchnia terenów zielonych [ha]	Powierzchnia [ha]	Udział terenów zielonych w zasobie miejskim
Obszar 1	Rejon 1	383,8	1 258	30,5%
Obszar 2	Rejon 2	328,4	1 046	31,4%
Obszar 3	Rejon 3	678,3	1 434	47,3%
Obszar 4	Rejon 4	44,6	391	11,4%
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>1 435,1</b>	<b>4 130</b>	<b>34,8%</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 21 Udział terenów zielonych, urządzonych w zasobie miejskim



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Wykluczenie komunikacyjne lub transportowe to pozbawienie możliwości korzystania z transportu publicznego mieszkańców danego obszaru. Jest to element w dużej mierze decydujący o jakości życia mieszkańców. W ramach opracowania delimitacyjnego przeprowadzono analizę połączeń zbiorowej komunikacji publicznej w Tomaszowie Mazowieckim w odniesieniu do jednostek porównawczych. Łącznie w samym mieście Tomaszów Mazowiecki funkcjonuje 19 linii publicznej komunikacji autobusowej. Włączając w to linie wychodzące z gminy Tomaszów Mazowiecki, liczba linii komunikacji publicznej wynosi 33. Podział linii autobusowych przedstawia się następująco:

- Obszar całego miasta; nr. linii: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 45. Łącznie 21 linii.
- Obszar całej gminy; nr. linii: 2, 3, 5, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 45. Łącznie 14 linii.

Tabela 23. Liczba i numery linii publicznej komunikacji na obszarach porównawczych

Rejon	Numery linii autobusowych	Łączna liczba linii obsługujących rejon
Rejon 1	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40	18
Rejon 2	3, 8, 9, 12, 36, 37, 38, 40	8
Rejon 3	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 31, 36, 37, 38, 40, 45	16
Rejon 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 45	19
Łączna liczba linii komunikacji publicznej		19*

\*Łączna liczba linii komunikacji autobusowej. Liczba to nie jest sumą linii, gdyż linie autobusowe powtarzają się jeśli przebiegają przez więcej niż jeden rejon. Nie zsumowano linii 31 i 32 - są to linie dowożące uczniów i uczennice do szkół

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Dane dotyczące linii komunikacyjnych pokazują, że obszarem, na którym występuje najniższy poziom obsługi komunikacyjnej jest Rejon 2 - jedynie 8 na 19 (42,1%) linii autobusowych kursuje przez ten



obszar. Najwyższy poziom dostępności komunikacyjnej notowany jest na obszarze 4 - Rejon 4. W tym Rejonie kursuje 19 linii autobusowych (na ogólną liczbę 19). Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

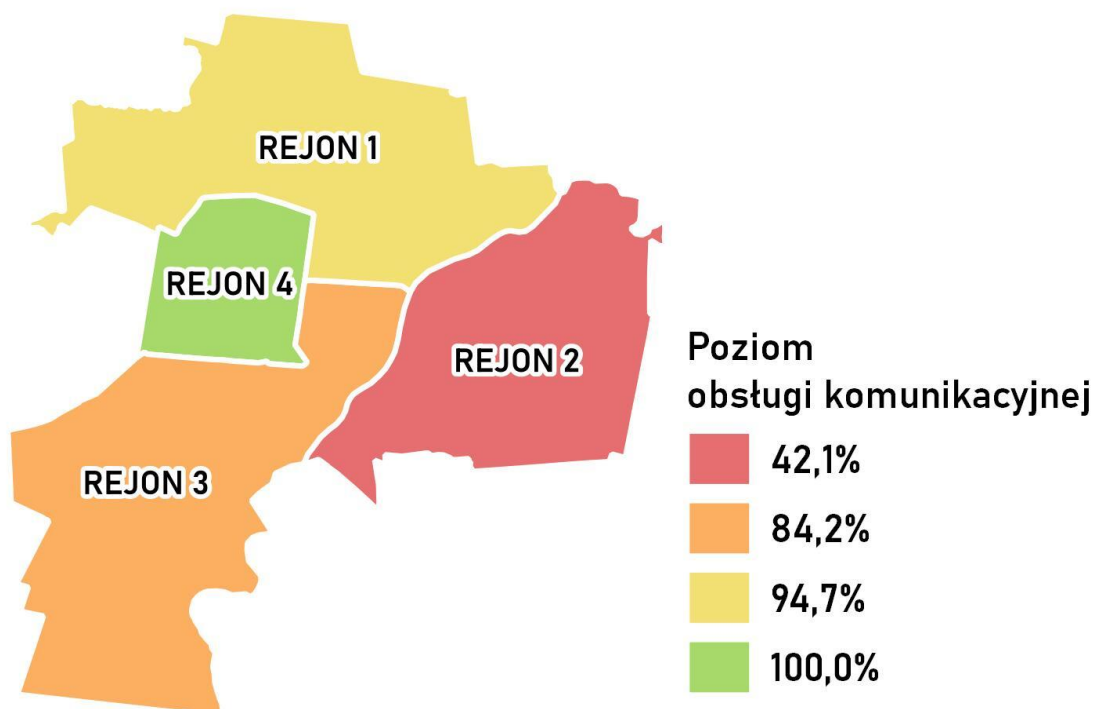
Tabela 24 Poziom obsługi komunikacyjnej Tomaszowa Mazowieckiego

Obszary porównawcze		Liczba linii transportu miejskiego obsługiwanych przez MZK	Poziom obsługi komunikacyjnej
Obszar 1	Rejon 1	18	94,7%
Obszar 2	Rejon 2	8	42,1%
Obszar 3	Rejon 3	16	84,2%
Obszar 4	Rejon 4	19	100,0%
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>19*</b>	-

\*Obszar całego miasta: 21 linii (w tym 2 to autobusy szkolne). Razem 19.  
Obszar całej gminy: 14 linii. Jedna linia może obsługiwać każdy z wymienionych obszarów - CAŁOŚĆ pokazuje sztuki (punkty) obsługiwane

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 22 Poziom obsługi komunikacyjnej



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowiecki

#### 4.5 Wskaźniki środowiskowe

Czynniki środowiskowe, oraz te związane z ochroną klimatu i energooszczędnością są ważną częścią kondycji przestrzennej danego obszaru. Zgodnie z przeprowadzoną inwentaryzacją, liczba nieruchomości, na których zidentyfikowano wyroby azbestowe wynosi 2 141. Aby zobrazować problem występowania azbestu na terenie miasta, odniesiono liczbę nieruchomości zawierających azbest do powierzchni danej jednostki porównawczej. Największą koncentrację nieruchomości na km<sup>2</sup>,

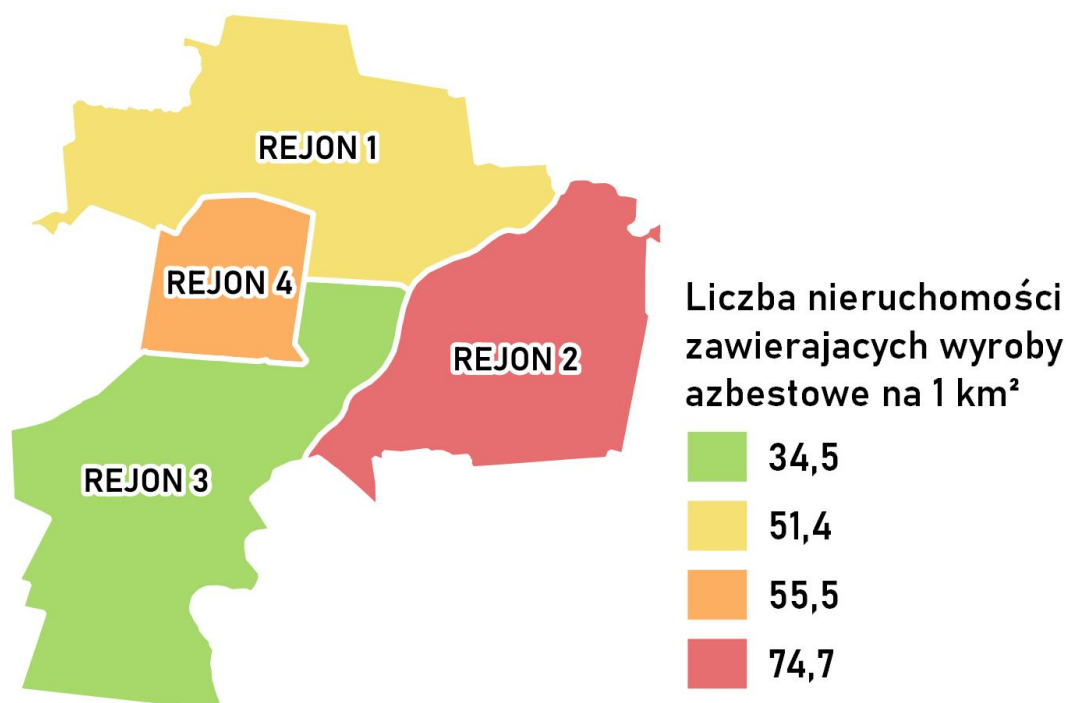
na których zidentyfikowano wyroby azbestowe, odnotowano na obszarach 2 - Rejon 2 (74,73) oraz 4 – Rejon 4. Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 25 Liczba nieruchomości zawierających wyroby azbestowe na km<sup>2</sup>

Obszary porównawcze		Powierzchnia [km <sup>2</sup> ]	Liczba nieruchomości, na których zidentyfikowano wyroby azbestowe [obiekty]	Liczba nieruchomości zawierających wyroby azbestowe / km <sup>2</sup>
Obszar 1	Rejon 1	12,6	647	51,42
Obszar 2	Rejon 2	10,5	782	74,73
Obszar 3	Rejon 3	14,3	495	34,52
Obszar 4	Rejon 4	3,9	217	55,51
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>41,3</b>	<b>2 141</b>	<b>51,84</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 23 Liczba nieruchomości zawierających wyroby azbestowe na km<sup>2</sup>



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

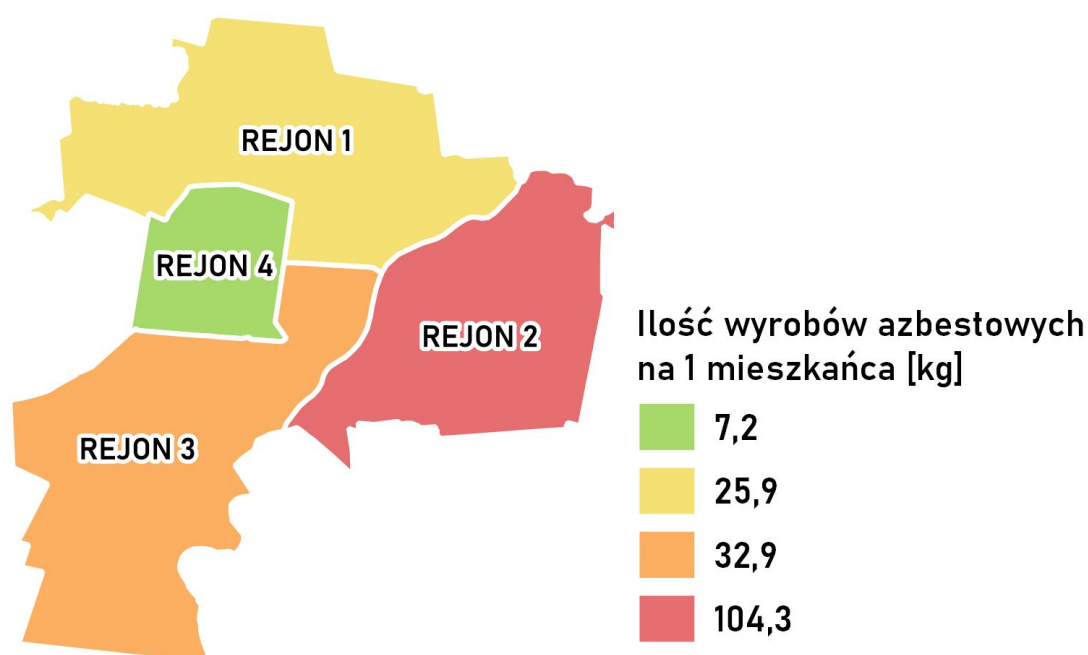
Kolejnym czynnikiem różnicującym wskazane obszary w sferze środowiskowej jest ilość wyrobów azbestowych w przeliczeniu na mieszkańca. Zgodnie z przeprowadzoną analizą całkowita masa azbestu na nieruchomościach, na których zidentyfikowano wyroby azbestowe w Tomaszowie Mazowieckim wyniosła 1 551 678 kg. W przeliczeniu na jednego mieszkańca masa wyrobów azbestowych wyniosła 27,3 kg na mieszkańca. W odniesieniu do obszarów porównawczych to na obszarze 2 – Rejon 2 zidentyfikowano największą masę wyrobów azbestowych na mieszkańca (104,3 kg/mieszkańca). Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 26 Ilość wyrobów azbestowych na 1 mieszkańca

Obszary porównawcze		Liczba mieszkańców	Masa azbestu na nieruchomościach, na których zidentyfikowano wyroby azbestowe [kg]	Ilość wyrobów azbestowych na mieszkańca [kg/mieszkańca]
Obszar 1	Rejon 1	16 174	419 333	25,9
Obszar 2	Rejon 2	5 565	580 285	104,3
Obszar 3	Rejon 3	11 603	382 060	32,9
Obszar 4	Rejon 4	23 514	169 999	7,2
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>56 856</b>	<b>1 551 678</b>	<b>27,3</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 24 Ilość wyrobów azbestowych na 1 mieszkańca



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

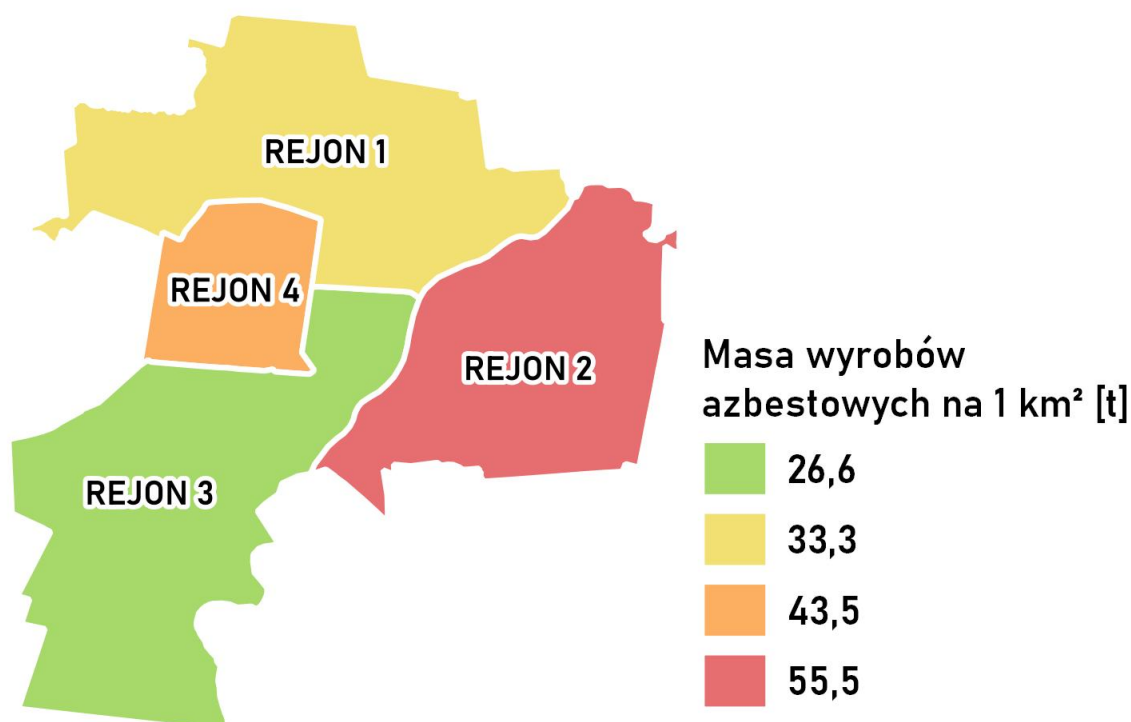
Kolejnym czynnikiem różnicującym wskazane obszary w sferze środowiskowej jest masa wyrobów azbestowych w odniesieniu do powierzchni. Zgodnie z przeprowadzoną analizą całkowita masa azbestu na nieruchomościach, na których zidentyfikowano wyroby azbestowe w Tomaszowie Mazowieckim wyniosła 1 551,68 ton. W przeliczeniu na jednostkę powierzchni masa wyrobów azbestowych wyniosła 37,57 ton na km<sup>2</sup>. W odniesieniu do obszarów porównawczych to na obszarze 2 – Rejon 2 zidentyfikowano największą masę wyrobów azbestowych na jednostkę powierzchni (55,45 ton / km<sup>2</sup>). Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 27 Masa wyrobów azbestowych na km<sup>2</sup>

Obszary porównawcze		Powierzchnia [km <sup>2</sup> ]	Masa azbestu na nieruchomościach, na których zidentyfikowano wyroby azbestowe [tony]	Masa wyrobów azbestowych na km <sup>2</sup> powierzchni
Obszar 1	Rejon 1	12,6	419,33	33,33
Obszar 2	Rejon 2	10,5	580,28	55,45
Obszar 3	Rejon 3	14,3	382,06	26,64
Obszar 4	Rejon 4	3,9	170,00	43,49
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>41,3</b>	<b>1 551,68</b>	<b>37,57</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 25 Masa wyrobów azbestowych na km<sup>2</sup>



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Następna analizowana zmienna dotyczy wskaźnika jakościowego - jakości powietrza, który istotnie wpływa na jakość życia mieszkańców miasta. Na terenie miasta Tomaszowa Mazowieckiego funkcjonuje jedna stacja pomiarowa zanieczyszczenia powietrza. Jest to stacja Tomaszów Mazowiecki, znajdującą się przy ul. Kochanowskiego 6. Zgodnie z przeprowadzoną „Roczną oceną jakości powietrza w województwie łódzkim. Raport wojewódzki za rok 2021”, w Regionalnym Wydziale Monitoringu Środowiska w Łodzi, biorąc pod uwagę rok 2021, na terenie Tomaszowa stacja pomiarowa wykazała przekroczenia PM<sub>2,5</sub>; BaP(PM<sub>10</sub>) oraz O<sup>3</sup> (ozon). Istotny wpływ na jakość powietrza ma ponadto przebieg dróg oraz natężenie ruchu (często związane z koncentracją podmiotów gospodarczych, czy punktów świadczących usługi publiczne). Na potrzeby niniejszego opracowania dokonano jakościowej oceny wskaźnika. Ze względu na zagęszczenie zabudowy, przebieg głównych traktów komunikacyjnych

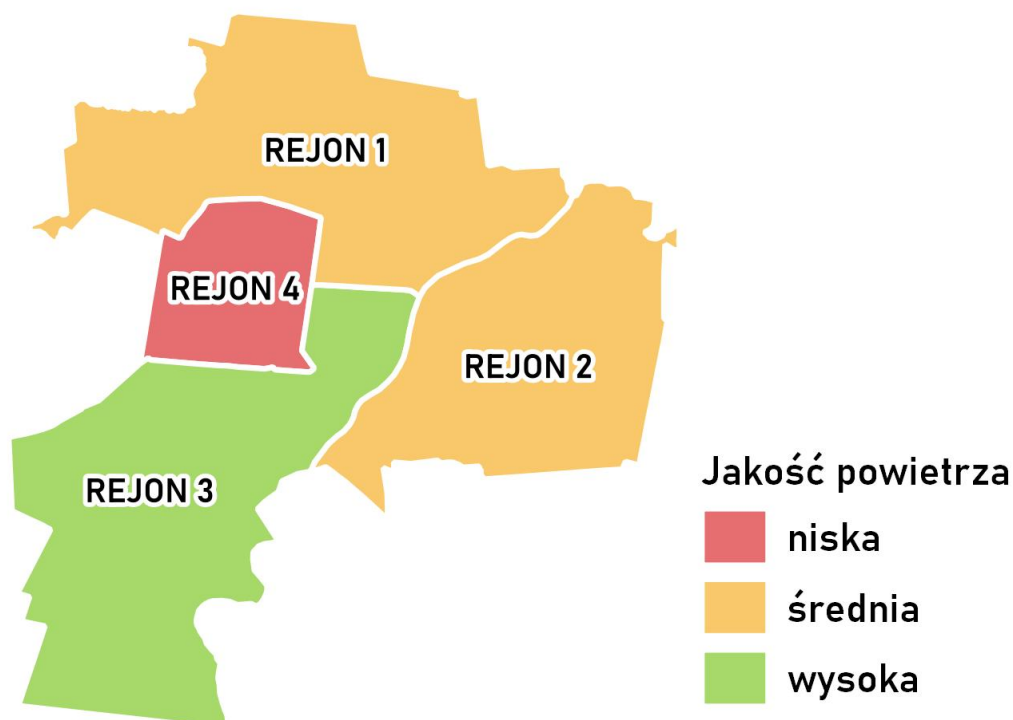
oraz zagęszczenie usług publicznych, najniżej ocenianymi jednostkami pod kątem jakości powietrza jest obszar 4 – Rejon 4. Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 28 Jakość powietrza

Obszary porównawcze		Niski	Średni	Wysoki
Obszar 1	Rejon 1			
Obszar 2	Rejon 2			
Obszar 3	Rejon 3			
Obszar 4	Rejon 4			

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 26 Jakość powietrza



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Dla opisu kondycji miasta w zakresie infrastruktury, przeprowadzono analizę potrzeb w zakresie prac termomodernizacyjnych na obiektach użyteczności publicznej w Tomaszowie Mazowieckim. W tym celu dokonano analizy liczby obiektów użyteczności publicznej zarządzanych przez miasto wymagających przeprowadzenia termomodernizacji w odniesieniu do poszczególnych obszarów. Zbierając dane brano pod uwagę konieczność dokonania termomodernizacji oraz innych działań na rzecz optymalizacji energetycznej.

łącznie na terenie miasta Tomaszowa Mazowieckiego 18 budynków zarządzanych przez miasto powinno być poddane termomodernizacji. Największe zapotrzebowanie na podjęcie działań na rzecz optymalizacji energetycznej obiektów użyteczności publicznej występuje na obszarze 4 – Rejon 4 (2,3 obiektu na km<sup>2</sup>). Jako, że budynki użyteczności publicznej stanowią w dużej mierze bazę dla

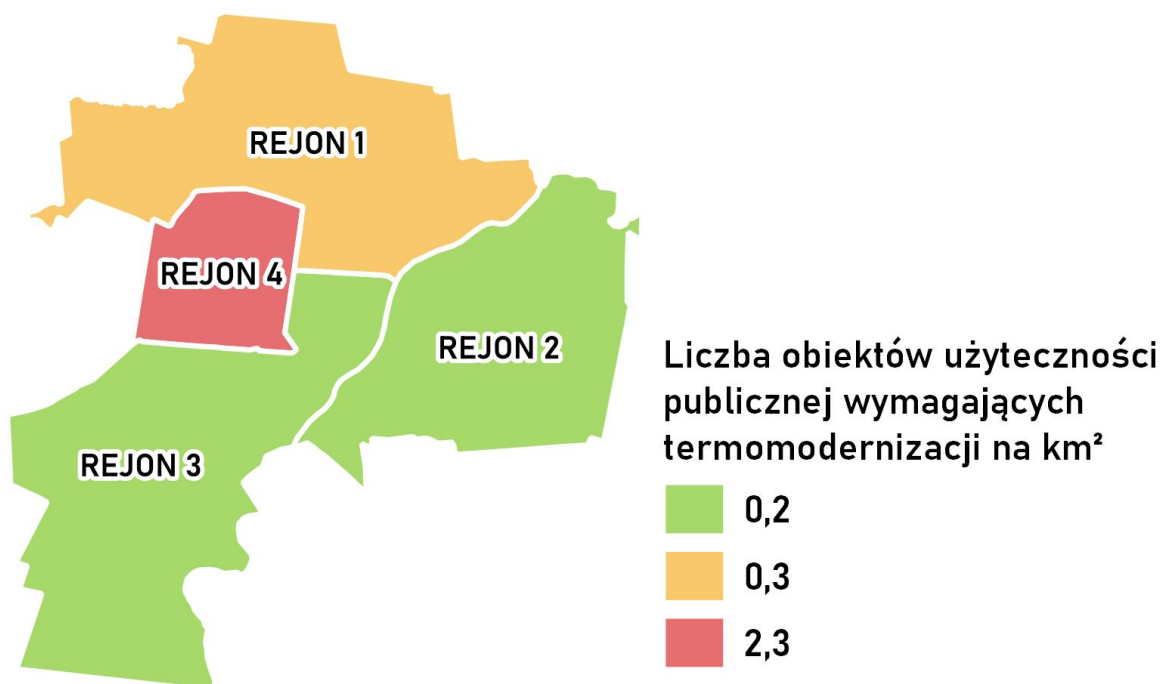
podejmowanych miękkich (społecznych) działań rewitalizacyjnych, działania z zakresu energooszczędności powinny być podejmowane w jak najszerszym zakresie.

Tabela 29 Liczba obiektów użyteczności publicznej wymagających termomodernizacji na km<sup>2</sup>

Obszary porównawcze		Powierzchnia [km <sup>2</sup> ]	Liczba obiektów użyteczności publicznej zarządzanych przez miasto wymagających termomodernizacji	Liczba obiektów użyteczności publicznej wymagających termomodernizacji na km <sup>2</sup>
Obszar 1	Rejon 1	12,6	4	0,3
Obszar 2	Rejon 2	10,5	2	0,2
Obszar 3	Rejon 3	14,3	3	0,2
Obszar 4	Rejon 4	3,9	9	2,3
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>41,3</b>	<b>18</b>	<b>0,4</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 27 Liczba obiektów użyteczności publicznej wymagających termomodernizacji na km<sup>2</sup>



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

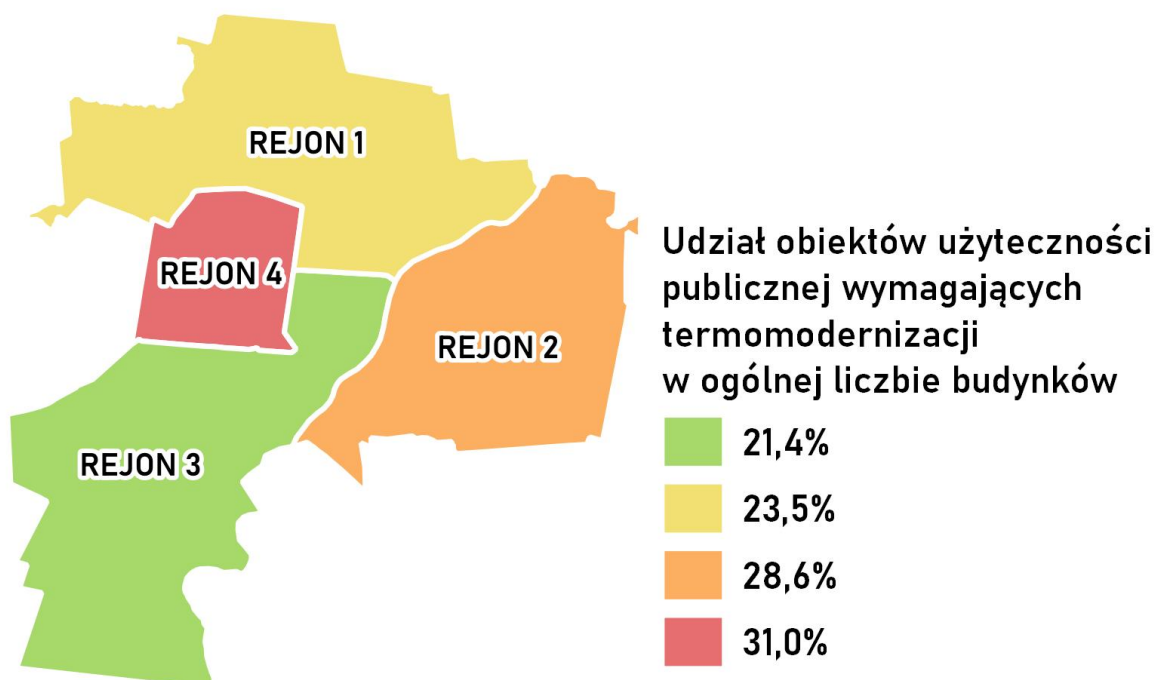
Dla opisanego kondycji miasta w zakresie infrastruktury, przeprowadzono analizę potrzeb w zakresie liczby obiektów użyteczności publicznej wymagających termomodernizacji w Tomaszowie Mazowieckim. Łącznie na terenie miasta Tomaszowa Mazowieckiego funkcjonuje 67 budynków użyteczności publicznej zarządzanych przez Miasto Tomaszów Mazowiecki. Spośród nich 18 wymaga podjęcia działań termomodernizacyjnych. W odniesieniu do poszczególnych obszarów porównawczych to w Rejonie 4 występuje największe zapotrzebowanie na podejmowanie działań termomodernizacyjnych (31% obiektów wymaga termomodernizacji). Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 30 Udział obiektów użyteczności publicznej wymagających termomodernizacji w ogólnej liczbie budynków

Obszary porównawcze		Liczba obiektów użyteczności publicznej	Liczba obiektów użyteczności publicznej wymagających termomodernizacji	Udział obiektów użyteczności publicznej wymagających termomodernizacji
Obszar 1	Rejon 1	17	4	23,5%
Obszar 2	Rejon 2	7	2	28,6%
Obszar 3	Rejon 3	14	3	21,4%
Obszar 4	Rejon 4	29	9	31,0%
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>67</b>	<b>18</b>	<b>26,9%</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 28 Udział obiektów użyteczności publicznej wymagających termomodernizacji w ogólnej liczbie budynków



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

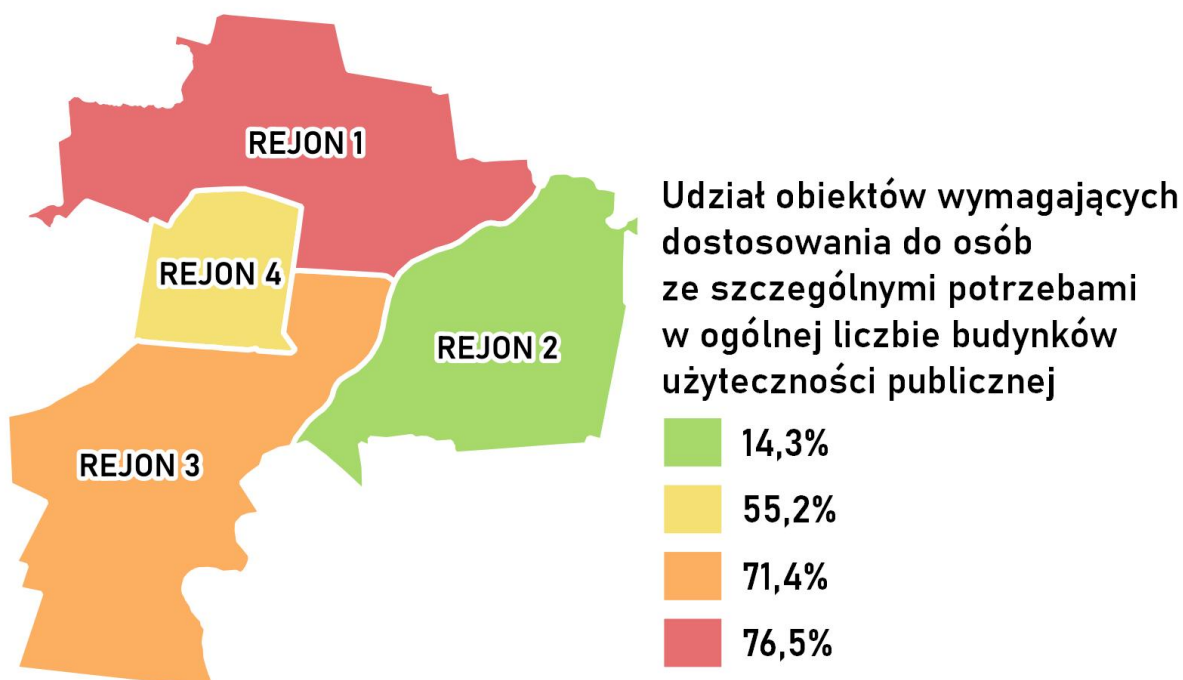
Analizowany poniżej wskaźnik prezentuje skalę potrzeb w zakresie konieczności dostosowania obiektów do osób o szczególnych potrzebach. Na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim szacowano, iż co najmniej 40 obiektów jest dostosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami. W Tomaszowie Mazowieckim 59,7% obiektów użyteczności publicznej (zarządzanych przez miasto) jest dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Największe potrzeby związane z dostosowaniem budynków do osób ze specjalnymi potrzebami zdiagnozowano na obszarze 2 – Rejon 2 (jedynie jeden budynek na siedem jest dostosowany) oraz obszar 4 – Rejon 4. Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 31 Liczba obiektów wymagających dostosowania do osób ze szczególnymi potrzebami do ogólnej liczby budynków użyteczności publicznej

Obszary porównawcze		Liczba obiektów użyteczności publicznej zarządzanych przez miasto	Liczba obiektów dostosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami	Udział obiektów dostosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami
Obszar 1	Rejon 1	17	13	76,5%
Obszar 2	Rejon 2	7	1	14,3%
Obszar 3	Rejon 3	14	10	71,4%
Obszar 4	Rejon 4	29	16	55,2%
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>67</b>	<b>40</b>	<b>59,7%</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 29 Liczba obiektów wymagających dostosowania do osób ze szczególnymi potrzebami do ogólnej liczby budynków



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

#### 4.6 Wskaźniki techniczne

Przegląd wskaźników technicznych ma zobrazować kondycję danego obszaru oraz wstępnie wskazać jego bariery, które utrudniają bądź uniemożliwiają jego rozwój, a także negatywnie oddziałują na jakość życia mieszkańców. Centrum miasta to obszar o dużej koncentracji obiektów zabytkowych, co jednocześnie jest związane ze szczególnym zapotrzebowaniem na prowadzenie prac inwestycyjnych, czy konserwatorskich.

Tomaszów Mazowiecki jest miastem zabytków, z funkcjonalnie zagospodarowanym układem urbanistycznym wkomponowany w przyrodę miejską. W mieście łącznie zlokalizowanych jest 225 obiektów zabytkowych. Zagęszczenie obiektów zabytkowych z jednej strony jest przejawem bogatego



materialnego dziedzictwa kulturowego (długiej historii miasta), z drugiej natomiast stanowi poważne wyzwanie w związku z koniecznością remontów danych obiektów.

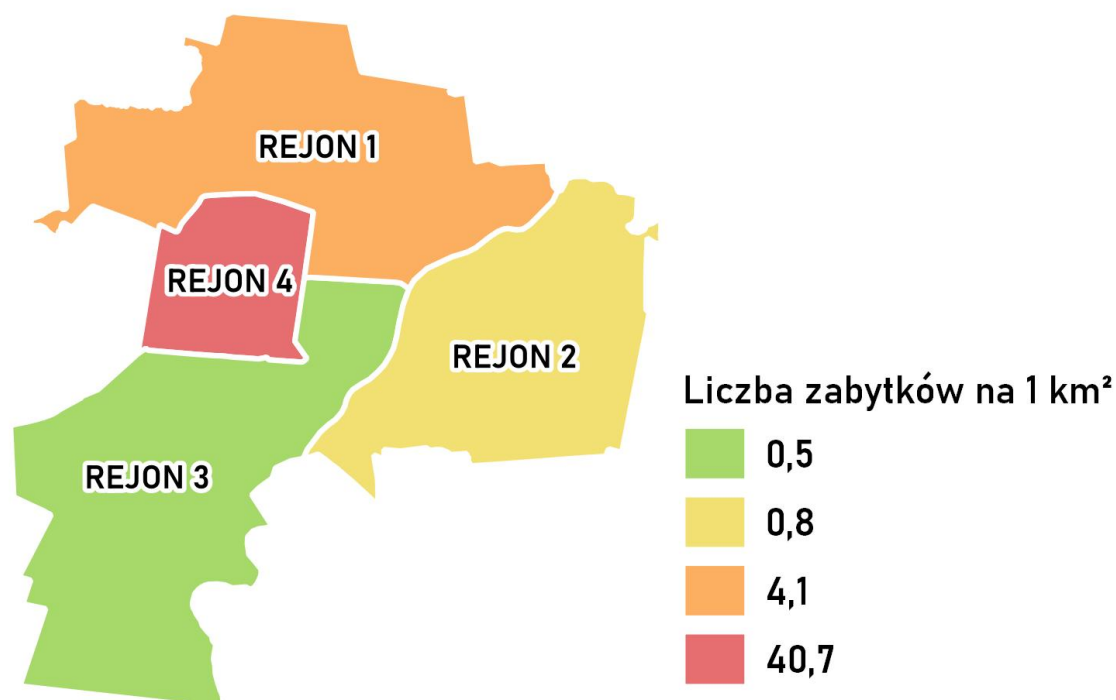
Jednostką z największą liczbą zabytków w stosunku do zajmowanej powierzchni jest obszar 4 - Rejon 4. Na tym obszarze zlokalizowanych jest 159 obiektów zabytkowych. Średnio liczba zabytków w przeliczeniu na km<sup>2</sup> wynosi 40,7. W następnej kolejności jest to obszar 1 - Rejon 1 ze wskaźnikiem liczby zabytków na km<sup>2</sup> wynoszącą 4,1. Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 32 Liczba zabytków na km<sup>2</sup>

Obszary porównawcze		Powierzchnia [km <sup>2</sup> ]	Liczba zabytków	Liczba zabytków na km <sup>2</sup>
Obszar 1	Rejon 1	12,6	51	4,1
Obszar 2	Rejon 2	10,5	8	0,8
Obszar 3	Rejon 3	14,3	7	0,5
Obszar 4	Rejon 4	3,9	159	40,7
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>41,3</b>	<b>225</b>	<b>5,4</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 30 Liczba zabytków na km<sup>2</sup>



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

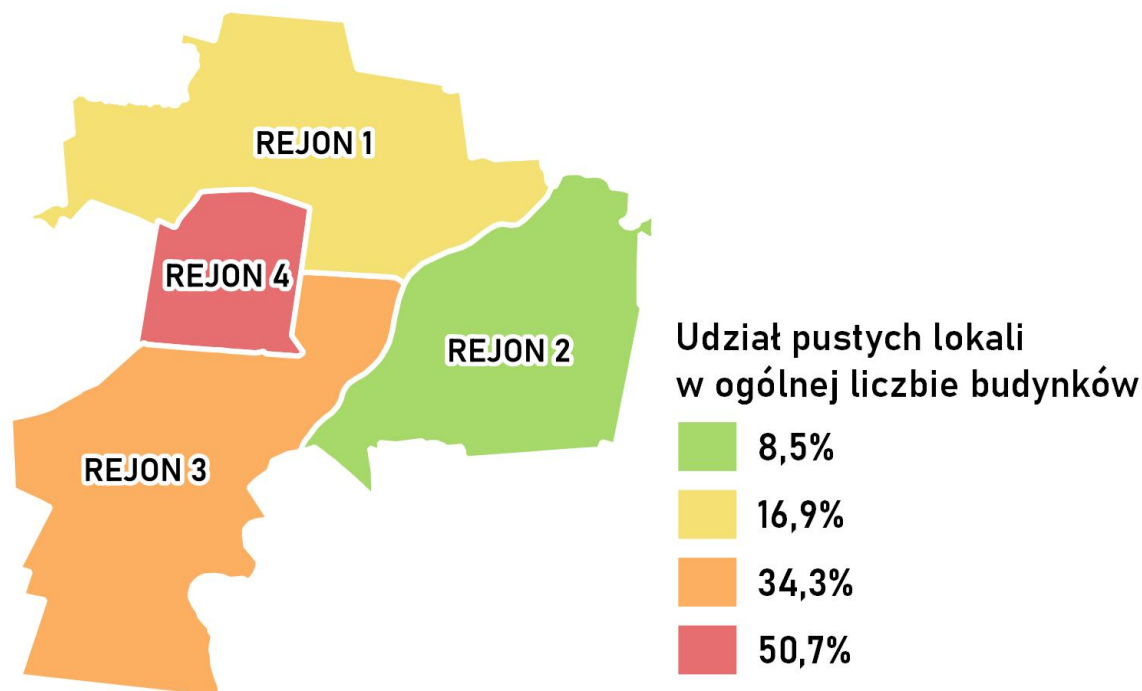
Kolejnym wskaźnikiem opisującym techniczną kondycję obszaru miasta i potencjalne potrzeby w zakresie rewitalizacji jest liczba pustych budynków w przeliczeniu na ogólną liczbę budynków na danym obszarze porównawczym. Wyniki wskazują, że największe zagęszczenie nieużytkowanych budynków znajduje się w obszarze 4 - Rejon 4 (50,7%) oraz na obszarze 3 - Rejon 3 (34,3%). Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela poniżej.

Tabela 33 Udział pustych lokali zarządzanych przez Miasto do ogólnej liczby budynków

Obszary porównawcze		Liczba budynków ogółem	Liczba pustych lokali	Udział pustych lokali
Obszar 1	Rejon 1	5 855	988	16,9%
Obszar 2	Rejon 2	3 265	276	8,5%
Obszar 3	Rejon 3	2 940	1 007	34,3%
Obszar 4	Rejon 4	3 810	1 930	50,7%
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>15 870</b>	<b>4 201</b>	<b>26,5%</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 31 Udział pustych lokali zarządzanych przez Miasto do ogólnej liczby budynków



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

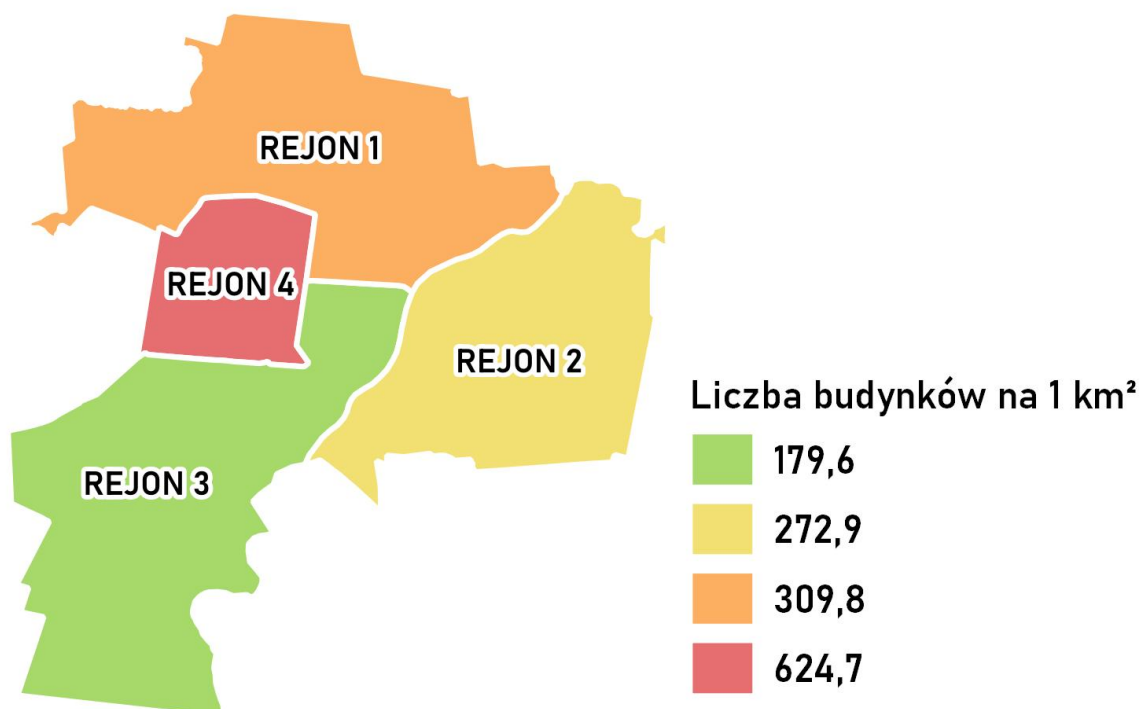
Kolejnym analizowanym wskaźnikiem jest ogólna liczba budynków w przeliczeniu na powierzchnię. Dane dla poszczególnych jednostek przedstawia poniższa tabela. Zagęszczenie zabudowy wskazywać może na większe koszty jej utrzymania i konserwacji. Wartość przeliczeniowa wskaźnika w przypadku miasta wynosi 285,1. Największe zagęszczenie zabudowy charakteryzuje obszary 4 - Rejon 4 oraz 1 - Rejon 1, a wartość wskaźnika znacznie przewyższa przeciętną wartość dla miasta.

Tabela 34 Liczba budynków ogółem w przeliczeniu na powierzchnię

Obszary porównawcze		Powierzchnia [km <sup>2</sup> ]	Liczba budynków ogółem	Liczba budynków w przeliczeniu na powierzchnię w km <sup>2</sup>
Obszar 1	Rejon 1	12,6	3 898	309,8
Obszar 2	Rejon 2	10,5	2 856	272,9
Obszar 3	Rejon 3	14,3	2 576	179,6
Obszar 4	Rejon 4	3,9	2 442	624,7
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>41,3</b>	<b>11 772</b>	<b>285,1</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 32 Liczba budynków w przeliczeniu na powierzchnię



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

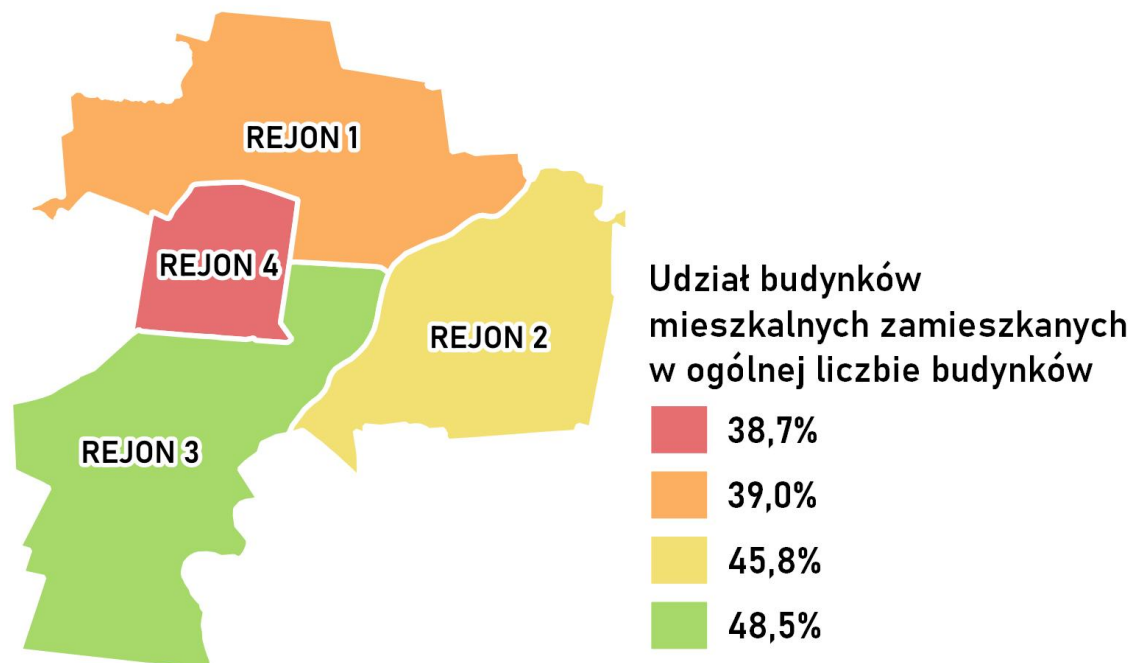
Kolejnym analizowanym wskaźnikiem jest udział budynków mieszkalnych zamieszkałych w ogólnej liczbie budynków. Zagęszczenie zabudowy wskazywać może na charakter obszaru – mieszkaniowy czy przemysłowy. W Tomaszowie Mazowieckim największe zagęszczenie budynków mieszkalnych znajduje się na obszarze 3 – Rejon 3 oraz 2 – Rejon 2. Dane dla poszczególnych jednostek przedstawia poniższa tabela.

Tabela 35 Udział budynków mieszkalnych zamieszkałych w ogólnej liczbie budynków

Obszary porównawcze		Liczba budynków mieszkalnych zamieszkałych	Liczba budynków ogółem	Udział budynków mieszkalnych zamieszkałych w ogólnej liczbie budynków
Obszar 1	Rejon 1	2 286	5 855	39,0%
Obszar 2	Rejon 2	1 495	3 265	45,8%
Obszar 3	Rejon 3	1 426	2 940	48,5%
Obszar 4	Rejon 4	1 475	3 810	38,7%
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>6 682</b>	<b>15 870</b>	<b>42,1%</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 33 Liczba budynków w przeliczeniu na powierzchnię



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z mapy ewidencyjnej miasta

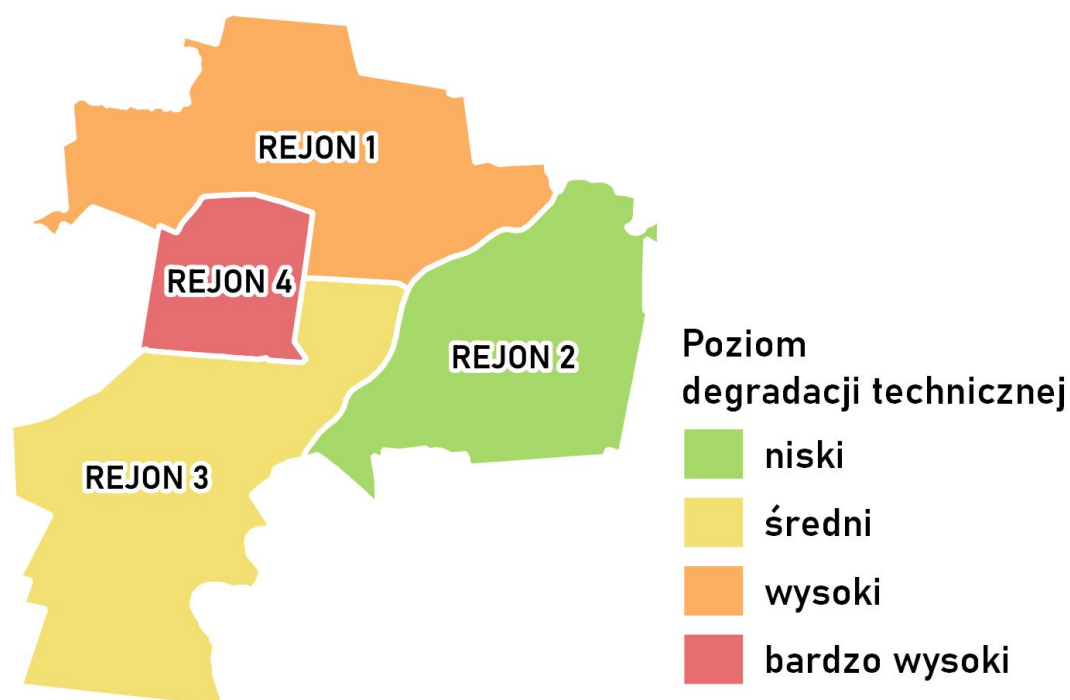
Kolejną zmienną obrazującą stopień degradacji technicznej obszarów jest wskaźnik odnoszący się do poziomu zniszczenia budynków oraz ich zapotrzebowania na prace remontowe. Źródłem danych dla oceny stopnia degradacji były informacje zawarte w dokumentach miejskich, a także informacje uzyskane od poszczególnych właścicieli i zarządców, jak również wizje lokalne w terenie. W analizie wzięto pod uwagę problem degradacji zarówno obiektów kubaturowych, jak i elementów infrastruktury liniowej oraz przestrzeni publicznych. Za tereny najbardziej wymagające inwestycji remontowych uznano obszar 4 – Rejon 4. Wyższy niż w pozostałych jednostkach poziom degradacji może wynikać po części z dużej liczby ludności zamieszkujących ten obszar. Rejon 4 to centrum miasta, wraz z otaczającymi je obszarami, stanowi miejsce koncentracji tego problemu, które w szczególności powinno zostać objęte działaniami rewitalizacyjnymi.

Tabela 36 Poziom degradacji technicznej

Obszary porównawcze		Niski	Średni	Wysoki	Bardzo wysoki
Obszar 1	Rejon 1				
Obszar 2	Rejon 2				
Obszar 3	Rejon 3				
Obszar 4	Rejon 4				

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 34 Poziom degradacji technicznej



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

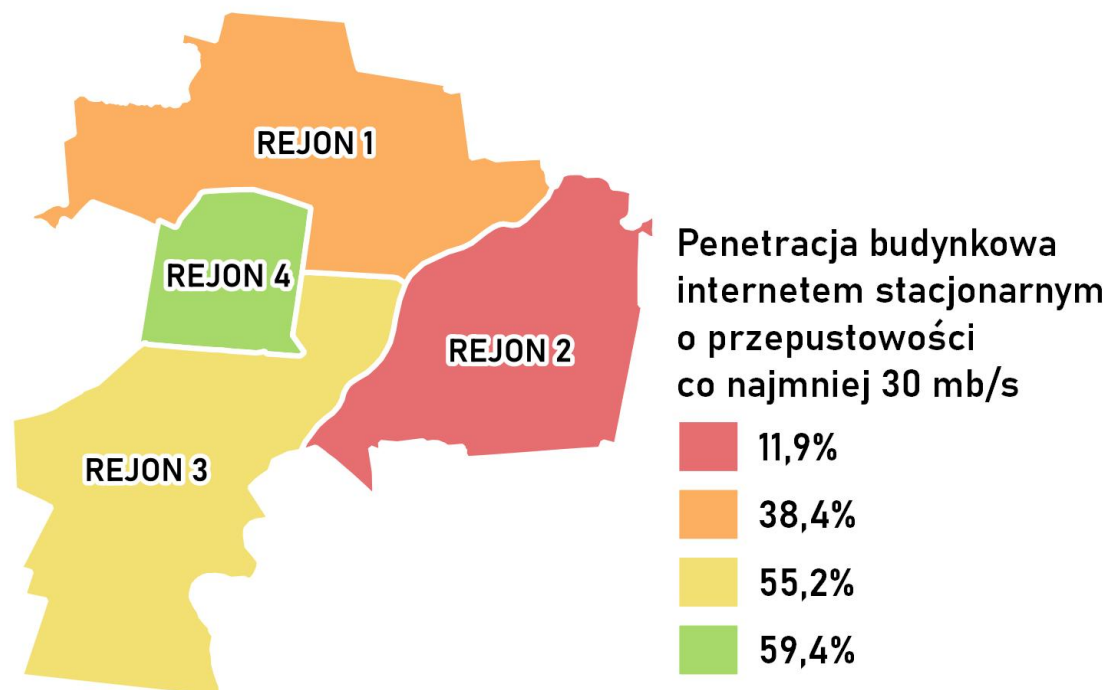
Kolejny analizowany wskaźnik dotyczy zjawiska wykluczenia cyfrowego. Dla zobrazowania różnic w ramach obszarów porównawczych przeanalizowano wskaźnik penetracji budynków Internetem stacjonarnym o przepustowości co najmniej 30 mb/s. Średnie nasycenie Internetem stacjonarnym o przepustowości co najmniej 30 mb/s w Tomaszowie Mazowieckim wynosi 40 %. Najkorzystniejsza sytuacja przedstawia się na obszarze nr 4 – Rejon 4, ze wskaźnikiem pokrycia Internetem na poziomie 59,4%. W jednostce porównawczej nr 2 – jedynie 11,9%.

Tabela 37 Penetracja budynkowa Internetem stacjonarnym o przepustowości co najmniej 30 mb/s

Obszary porównawcze		adresy referencyjne	czarne plamy	Penetracja budynkowa internetem stacjonarnym o przepustowości co najmniej 30 mb/s
Obszar 1	Rejon 1	3 963	1 521	38,4%
Obszar 2	Rejon 2	2 886	344	11,9%
Obszar 3	Rejon 3	2 586	1 427	55,2%
Obszar 4	Rejon 4	2 515	1 493	59,4%
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>11 950</b>	<b>4 785</b>	<b>40,0%</b>

Źródło: <https://mapbook.uke.gov.pl/>. Data pobrania 21.07.2022 r.

Grafika 35 Penetracja budynkowa Internetem stacjonarnym o przepustowości co najmniej 30 mb/s



Źródło: <https://mapbook.uke.gov.pl/>. Data pobrania 21.07.2022 r.

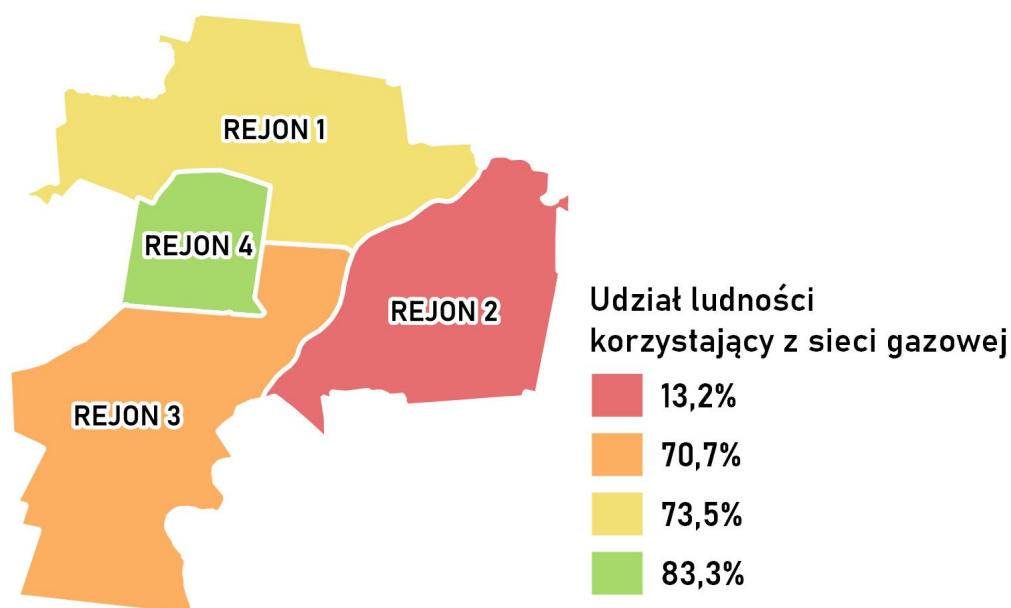
Kolejnym analizowanym wskaźnikiem jest dostęp do instalacji gazowej w przeliczeniu na liczbę mieszkańców. W tym celu dokonano analizy liczby ludności w mieszkaniach i budynkach zbiorowego zakwaterowania wyposażonych w instalacje gazu z sieci. Ogółem w mieście Tomaszów Mazowiecki 71,1% mieszkańców korzysta z instalacji gazowej w swoich mieszkaniach. Najwyższy odsetek mieszkańców Tomaszowa Mazowieckiego korzystających z sieci gazowej zanotowano w Rejonie 4 – 83,3% oraz Rejonie 1 – 73,5%. Najniższy wskaźnik dostępności notuje się na obszarze 2 – Rejon 2 – jedynie 13,2%. Dane dla poszczególnych jednostek przedstawia poniższa tabela.

Tabela 38 Korzystający z sieci gazowej w % ogółu ludności

Obszary porównawcze		Liczba mieszkańców	Liczba ludności korzystającej z sieci gazowej	Korzystający z sieci gazowej
Obszar 1	Rejon 1	16 174	11 892	73,5%
Obszar 2	Rejon 2	5 565	737	13,2%
Obszar 3	Rejon 3	11 603	8 209	70,7%
Obszar 4	Rejon 4	23 514	19 586	83,3%
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>56 856</b>	<b>40 424</b>	<b>71,1%</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 36 Korzystający z sieci gazowej w % ogółu ludności



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

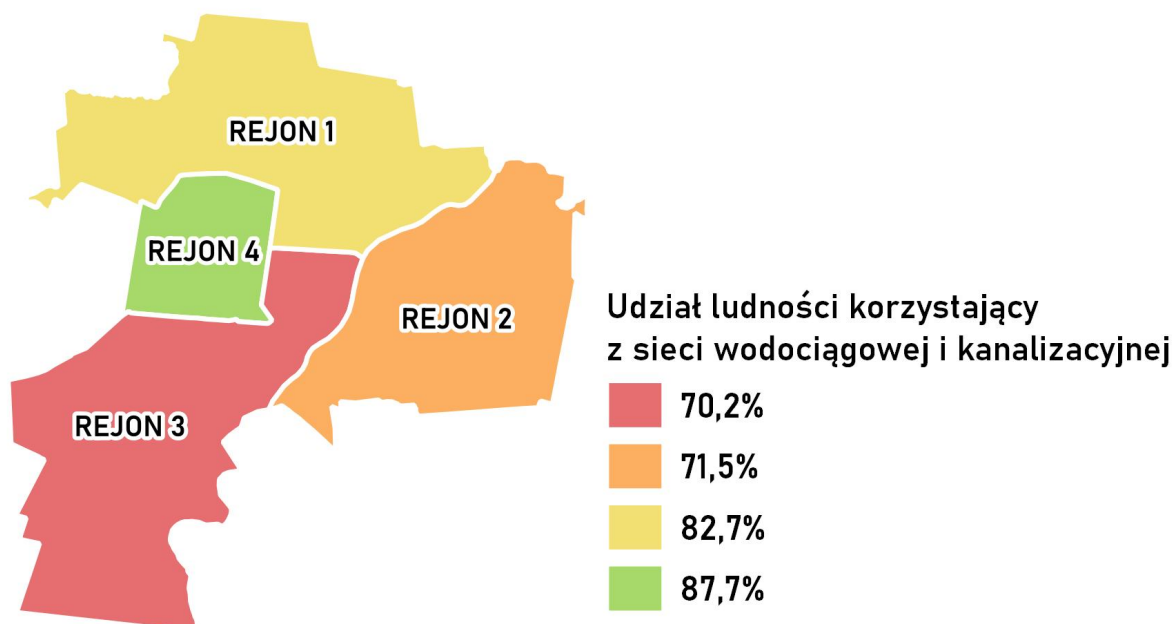
Ostatnim analizowanym wskaźnikiem jest dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w przeliczeniu na liczbę mieszkańców. W tym celu dokonano analizy liczby ludności korzystającej z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Ogółem w mieście Tomaszów Mazowiecki 81,1% mieszkańców korzysta z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w swoich mieszkaniach. Najwyższy odsetek mieszkańców Tomaszowa Mazowieckiego korzystających z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zanotowano w Rejonie 4 – 87,7% oraz Rejonie 1 – 82,7%. Najniższy wskaźnik dostępności notuje się na obszarze 3 – Rejon 3 – jedynie 70,2%. Dane dla poszczególnych jednostek przedstawia poniższa tabela.

Tabela 39 Korzystający z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w % ogółu ludności

Obszary porównawcze		Liczba mieszkańców	Liczba ludności korzystającej z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	Korzystający z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej
Obszar 1	Rejon 1	16 174	13 378	82,7%
Obszar 2	Rejon 2	5 565	3 978	71,5%
Obszar 3	Rejon 3	11 603	8 146	70,2%
Obszar 4	Rejon 4	23 514	20 613	87,7%
<b>Średnia</b>	<b>Miasto</b>	<b>56 856</b>	<b>46 115</b>	<b>81,1%</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

Grafika 37 Korzystający z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w % ogółu ludności



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

### 4.7 Podsumowanie

Przeprowadzona analiza czynników problemowych miała na celu identyfikację obszaru zdegradowanego, co finalnie pozwoliło na wyznaczenie obszaru rewitalizacji. Zgodnie z zapisami *Ustawy o rewitalizacji*, obszar znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk:

- gospodarczych,
- środowiskowych,
- przestrzenno-funkcjonalnych,
- technicznych.

Stopień i skalę negatywnych zjawisk obrazują mierniki opisujące powyższe sfery. W przedmiotowym dokumencie poddano analizie wszystkie wymienione sfery, bazując na danych pozyskanych z różnych źródeł oraz ogólnodostępnych opracowań, czy raportów. Zgodnie z ustawą o rewitalizacji, największy nacisk położono na analizę sfery społecznej, dla której zakres danych jest najszerszy, a katalog wskaźników najbardziej rozbudowany z uwagi na możliwość pozyskania wiarygodnych, porównywalnych danych. Poniżej zestawiono bilans wskaźników w formie zbiorczych tabel obrazujących poziom natężenia negatywnych zjawisk społecznych. Kolejne zestawienie prezentuje natomiast syntetyczny wskaźnik degradacji w sferze społecznej. W pierwszej kolejności policzono



średnie, a następnie uzyskane wartości poddano normalizacji (odchylenie standardowe). W ten sposób uzyskano porównywalny, syntetyczny wskaźnik degradacji.

**Analiza czynników wskazujących na konieczność prowadzenia działań rewitalizacyjnych pokazuje, że obszarami szczególnie problemowymi w mieście Tomaszów Mazowiecki jest obszar 4 – Rejon 4.**

W tym obszarze koncentrują się negatywne zjawiska społeczne oraz istnieje możliwość nasilenia tych zjawisk i ich przenikania na pozostałe części miasta. Wartość syntetycznego wskaźnika degradacji w obszarze społecznym, we wskazanym obszarze, była najwyższa spośród wszystkich jednostek. Wskazuje to na konieczność podjęcia skutecznej interwencji rewitalizacyjnej zarówno w wymiarze społecznym, jak i infrastrukturalnym. Na wskazanym obszarze konieczne należy wprowadzić zmiany, dzięki którym ich mieszkańcom będzie się lepiej żyło, pracowało i spędzało czas wolny. W założeniu efekty rewitalizacji prowadzone w tym obszarze będą się przekładać na pozostałe obszary miasta.

Tabela 40 Podsumowanie analizy obszarów - sfera społeczna – wartości wskaźników

Jednostka	Obszar	Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców	Saldo migracji na 1000 mieszkańców	Liczba osób uzależnionych od alkoholu na 1000 mieszkańców	Liczba osób bezrobotnych na 1000 mieszkańców	Liczba osób długotrwale bezrobotnych na 1000 mieszkańców	Udział długotrwale bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym	Liczba przestępstw na 1000 mieszkańców
Obszar 1	Rejon 1	-10,1	-19,9	2,1	40,0	23,2	4,2%	20,5
Obszar 2	Rejon 2	-3,6	-7,9	2,5	28,6	16,5	2,7%	11,5
Obszar 3	Rejon 3	-12,1	-15,1	2,3	35,6	18,4	3,3%	17,4
Obszar 4	Rejon 4	-9,2	-24,7	2,4	35,6	20,1	3,6%	20,9
<b>Obszar całej gminy (zbiorczo)</b>		<b>-9,5</b>	<b>-19,7</b>	<b>2,3</b>	<b>36,2</b>	<b>20,3</b>	<b>3,6%</b>	<b>19,1</b>

Źródło: opracowanie własne

Tabela 41 Podsumowanie analizy obszarów - sfera społeczna – wartości wskaźników

Jednostka	Obszar	Liczba zdarzeń drogowych na 1000 mieszkańców	Liczba ofiar przemocy na 1000 mieszkańców	Liczba klientów pomocy społecznej na 1000 mieszkańców	Liczba udzielonych świadczeń na 1000 mieszkańców	Kwota udzielonych świadczeń na 1000 mieszkańców [zł]	Liczba organizacji pozarządowych na 1000 mieszkańców	Frekwencja w wyborach samorządowych
Obszar 1	Rejon 1	14,1	2,0	34,7	1 913,1	16 6695,8	2,8	50,2%
Obszar 2	Rejon 2	7,0	2,3	40,6	2 236,7	19 4873,9	2,9	55,2%
Obszar 3	Rejon 3	15,9	2,2	37,4	2 062,5	17 9710,2	4,7	54,4%
Obszar 4	Rejon 4	10,4	2,4	39,6	2 180,9	190 024,8	5,4	50,9%
<b>Obszar całej gminy (zbiorczo)</b>		<b>12,2</b>	<b>2,3</b>	<b>37,8</b>	<b>2 086,0</b>	<b>181 758,0</b>	<b>4,3</b>	<b>51,8%</b>

Źródło: opracowanie własne

Tabela 42 Podsumowanie analizy obszarów - sfera społeczna – wartości zestandaryzowane

Jednostka	Obszar	Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców	Saldo migracji na 1000 mieszkańców	Liczba osób uzależnionych od alkoholu na 1000 mieszkańców	Liczba osób bezrobotnych na 1000 mieszkańców	Liczba osób długotrwale bezrobotnych na 1000 mieszkańców	Udział długotrwale bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym	Liczba przestępstw na 1000 mieszkańców	Liczba zdarzeń drogowych na 1000 mieszkańców	Liczba ofiar przemocy na 1000 mieszkańców	Liczba klientów pomocy społecznej na 1000 mieszkańców	Liczba udzielonych świadczeń na 1000 mieszkańców	Kwota udzielonych świadczeń na 1000 mieszkańców	Liczba organizacji pozarządowych na 1000 mieszkańców	Frekwencja w wyborach samorządowych	Syntetyczny wskaźnik degradacji
Obszar 1	Rejon 1	0,4	0,4	-1,4	1,1	1,3	1,2	0,7	0,6	-1,4	-1,3	-1,3	-1,3	0,9	-1,0	-1,1
Obszar 2	Rejon 2	-1,4	-1,3	1,0	-1,3	-1,1	-1,2	-1,4	-1,2	0,6	1,0	1,0	1,0	0,8	1,0	-2,6
Obszar 3	Rejon 3	0,9	-0,3	-0,1	0,1	-0,4	-0,3	0,0	1,0	-0,1	-0,3	-0,2	-0,2	-0,6	0,7	0,3
Obszar 4	Rejon 4	0,1	1,1	0,5	0,1	0,2	0,2	0,8	-0,4	0,9	0,6	0,6	0,6	-1,1	-0,7	3,4
Miasto		<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,9</b>

Źródło: opracowanie własne

Tabela 43 Podsumowanie analizy obszarów – pozostałe sfery

Jednostka	Obszar	Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców	Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w stosunku do wyrejestrowanych	Udział nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w ogólnej liczbie	Liczba nieruchomości zawierających wyroby azbestowe / km2	Ilość wyrobów/mieszkańca [kg/mieszkańca]	Udział budynków zawierających azbest w ogólnej liczbie	Masa wyrobów azbestowych na km2
Obszar 1	Rejon 1	49,8	1,6	9,4%	51,4	25,9	11,1%	33 328,6
Obszar 2	Rejon 2	58,2	1,7	9,9%	74,7	104,3	24,0%	55 450,7
Obszar 3	Rejon 3	47,9	1,5	8,5%	34,5	32,9	16,8%	26 640,4
Obszar 4	Rejon 4	61,9	2,4	7,8%	55,5	7,2	5,7%	43 485,2
Obszar całej gminy (zbiorczo)		55,2	1,9	8,6%	51,8	27,3	13,5%	37 573,2
		mniej niż średnia	mniej niż średnia	mniej niż średnia	więcej niż średnia	więcej niż średnia	więcej niż średnia	więcej niż średnia

Źródło: opracowanie własne

Tabela 44 Podsumowanie analizy obszarów – pozostałe sfery

Jednostka	Obszar	Udział terenów zielonych w powierzchni ogółem	Udział powierzchni terenów zielonych (lasy, parki i ogródki działkowe)	Jakość powietrza	Dostępność do usług społecznych (apteki, biblioteki, banki, poczta, urząd, instytucje kultury, świetlice)	Poziom dostosowania infrastruktury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami	Poziom obsługi komunikacyjnej
Obszar 1	Rejon 1	30,5%	3,5%	Średni	8,2	10,5	29,5%
Obszar 2	Rejon 2	31,4%	11,9%	Średni	4,3	1,5	13,1%
Obszar 3	Rejon 3	47,3%	36,4%	Wysoki	1,9	4,3	26,2%
Obszar 4	Rejon 4	11,4%	8,5%	Niski	5,3	74,9	31,1%
<b>Obszar całej gminy (zbiorczo)</b>		<b>34,8%</b>	<b>17,5%</b>	-	<b>5,3</b>	<b>12,2</b>	<b>100,0%</b>
		mniej niż średnia	mniej niż średnia	Niska	mniej niż średnia	mniej niż średnia	Niski

Źródło: opracowanie własne

Tabela 45 Podsumowanie analizy obszarów – pozostałe sfery

Jednostka	Obszar	Poziom dostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji terenu	Liczba zabytków na km2	Udział pustych lokali	Liczba obiektów użyteczności publicznej wymagających termomodernizacji na km2	Udział obiektów dostosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami
Obszar 1	Rejon 1	Średni	4,1	25,3%	0,3	76,5%
Obszar 2	Rejon 2	Średni	0,8	9,7%	0,2	14,3%
Obszar 3	Rejon 3	Niski	0,5	39,1%	0,2	71,4%
Obszar 4	Rejon 4	Bardzo niski	40,7	79,0%	2,3	55,2%
<b>Obszar całej gminy (zbiorczo)</b>		<b>Bardzo niski</b>	<b>5,4</b>	<b>35,7%</b>	<b>0,44</b>	<b>59,7%</b>
		-	więcej niż średnia	więcej niż średnia	więcej niż średnia	więcej niż średnia

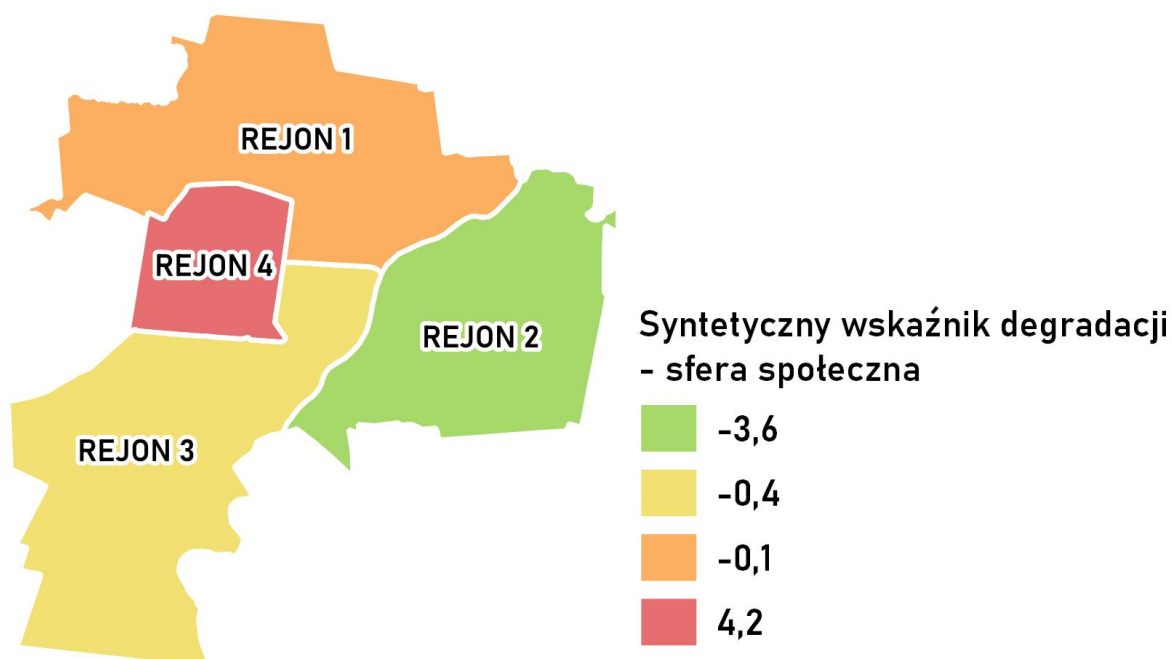
Źródło: opracowanie własne

Tabela 46 Podsumowanie analizy obszarów – pozostałe sfery

Jednostka	Obszar	Udział obiektów użyteczności publicznej wymagających termomodernizacji	Liczba budynków w przeliczeniu na powierzchnię	Penetracja budynkowa Internetem stacjonarnym o przepustowości co najmniej 30 mb/s	Korzystający z sieci gazowej	Korzystający z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej
Obszar 1	Rejon 1	23,5%	309,8	38,4%	73,5%	82,7%
Obszar 2	Rejon 2	28,6%	272,9	11,9%	13,2%	71,5%
Obszar 3	Rejon 3	21,4%	179,6	55,2%	70,7%	70,2%
Obszar 4	Rejon 4	31,0%	624,7	59,4%	83,3%	87,7%
<b>Obszar całej gminy (zbiorczo)</b>		<b>26,9%</b>	<b>285,1</b>	<b>40,0%</b>	<b>71,1%</b>	<b>81,1%</b>
		więcej niż średnia	więcej niż średnia	więcej niż średnia	mniej niż średnia	mniej niż średnia

Źródło: opracowanie własne

Grafika 38 Syntetyczny wskaźnik degradacji w zakresie sfery społecznej



Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji, za obszar zdegradowany uznaje się obszar, w którym poza występującym stanem kryzysowym w sferze społecznej, występują również negatywne zjawiska w co najmniej jednej z pozostałych sfer - gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej.

Kluczową rolę w delimitacji obszaru zdegradowanego odgrywają negatywne zjawiska występujące w sferze społecznej. Dodatkowo, w trakcie delimitacji obszaru zdegradowanego, pod uwagę wzięto oceny w pozostałych sferach (gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej). Przeprowadzenie analizy również pod kątem wymienionych sfer ujawnia i wskazuje problemy, jakimi dotknięte są poszczególne części miasta Tomaszów Mazowiecki. Analiza czynników potwierdziła, że wysokim poziomem zdegradowania charakteryzują się te obszary, które dotknięte są problemami społecznymi, co oznacza konieczność podjęcia działań rewitalizacyjnych na każdej płaszczyźnie, by proces rewitalizacji był skuteczny i efektywny.

Zaprezentowane wskaźniki z zakresu pozostałych sfer jednoznacznie wskazują, że w odniesieniu do obszarów porównawczych, obszar zdegradowany mieści się w granicach obszaru 4 – Rejon 4. Na tych obszarach odnotowano najwyższy poziom wskaźnika degradacji społecznej oraz tych czynników w wymiarze techniczno - gospodarczo - środowiskowym, które decydują o uznaniu danego obszaru za zdegradowany.

## 5. Wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Rewitalizacja stanowi proces, który poprzez kompleksowe działania ma na celu wyprowadzanie ze stanu kryzysowego obszaru zdegradowanego. Działania te obejmują przede wszystkim kwestie społeczne, ale również gospodarcze, środowiskowe, przestrzenno-funkcjonalne i techniczne. Dodatkowo rewitalizacja zakłada wykorzystanie potencjałów oraz uwarunkowań, którymi charakteryzuje się jednostka wskazana do podjęcia działań. Wyprowadzanie ze stanu kryzysowego następuje poprzez realizację zintegrowanych działań na rzecz społeczności lokalnej, przestrzeni oraz gospodarki. Aby można było konsekwentnie realizować zaplanowane działania, istotne jest właściwe zdefiniowanie obszaru zdegradowanego, a później obszaru rewitalizacji. Pełna diagnoza i analiza przeprowadzona w każdej ze sfer, służyła wyznaczeniu obszaru zdegradowanego, a następnie obszaru rewitalizacji.

Zgodnie z zapisami ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. i art. 9. ust. 1., obszar gminy 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, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk:

- gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości,
- środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska,
- przestrzenno-funkcjonalnych – w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niedostosowania infrastruktury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych,
- 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, ochrony środowiska i zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi

potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Tabela 47 Definicja rewitalizacji

Rewitalizację należy rozumieć jako wyprowadzanie ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych poprzez przedsięwzięcia całościowe (integrujące interwencję na rzecz społeczności lokalnej, przestrzeni i lokalnej gospodarki), skoncentrowane terytorialnie i prowadzone we współpracy z lokalną społecznością, w sposób zaplanowany oraz zintegrowany przez określenie i realizację programów rewitalizacji.

Źródło: <http://urbnews.pl/istota-procesu-rewitalizacji/> (data pobrania 20.06.2022)

Zgodnie z art. 10 pkt. 1. **Obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa art. 9 ust.1, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji.** Dodatkowo zgodnie z art. 10 pkt. 2 **Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic.**

Na podstawie przeprowadzonej analizy, dla Tomaszowa Mazowieckiego jako obszar zdegradowany, w którym w sposób szczególny koncentrują się negatywne zjawiska zarówno społeczne, jak i w wymiarze techniczno - gospodarczo - środowiskowym, wyznaczono obszar 4 – Rejon 4. Jest to obszar centralny dla miasta Tomaszów Mazowiecki.

Obszar 4 – Rejon 4 cechuje bardzo niekorzystny bilans migracji (obszar wyludnia się). Obszar boryka się ze zwiększonym poziomem alkoholizmu, bezrobocia oraz przestępczości. Niepokojące jest nasilone zjawisko przemocy domowej. W Rejonie 4 prowadzone są intensywne działania pracowników socjalnych, w największym stopniu udzielana jest pomoc finansowa od samorządowych służb pomocy społecznej. Obszar ten cechuje czytelny, dość dobrze zachowany układ przestrzenny historycznego założenia miasta przemysłowo-handlowego, z coraz liczniejszymi wyeksponowanymi i zadbanymi obiektami o walorach historycznych i estetycznych.

Tabela 48 Obszar zdegradowany – powierzchnia i ludność

Obszar porównawczy	Powierzchnia [ha]	Ludność [os]
Obszar zdegradowany Rejon 4	391	23 514
Miasto Tomaszów Mazowiecki	4 130	56 856
Obszar zdegradowany w stosunku do całości miasta	9,5%	41,4%

Źródło: opracowanie własne

Po wyznaczeniu obszaru zdegradowanego przystąpiono do prac nad wyodrębnieniem obszaru rewitalizacji. W tym celu zawężono obszar zdegradowany poprzez wyłączenie terenów na południe od linii ulic Smugowej i ul. Granicznej. Ze względu na znaczenie tego obszaru dla miasta – pełnienie funkcji centrum, licznych zabytków, obiektów publicznych i terenów zielonych jest to obszar, na którym podejmowane działania rewitalizacyjne powinny przełożyć się na korzyści dla całego miasta.

**Obszar rewitalizacji Rejon 4 o powierzchni 314 ha stanowi 7,6 % powierzchni miasta i jest zamieszkały przez 16 987 osób stanowiących 29,8% ludności miasta Tomaszów Mazowiecki.**

W przeprowadzonej delimitacji obszar ten charakteryzuje się wysokim syntetycznym wskaźnikiem degradacji, który jednoznacznie wskazuje na występowaniu problemów społecznych w dużym natężeniu (zwłaszcza w zakresie przestępstw, demografii, bezrobocia, bezpieczeństwa oraz intensywności korzystania pomocy społecznej) i współwystępujących problemach w sferze gospodarczej, technicznej środowiskowej i przestrzenno-funkcjonalnej. Wyznaczony obszar rewitalizacji spełnia wymagania zawarte w ustawie odnośnie obszaru oraz liczby ludności.

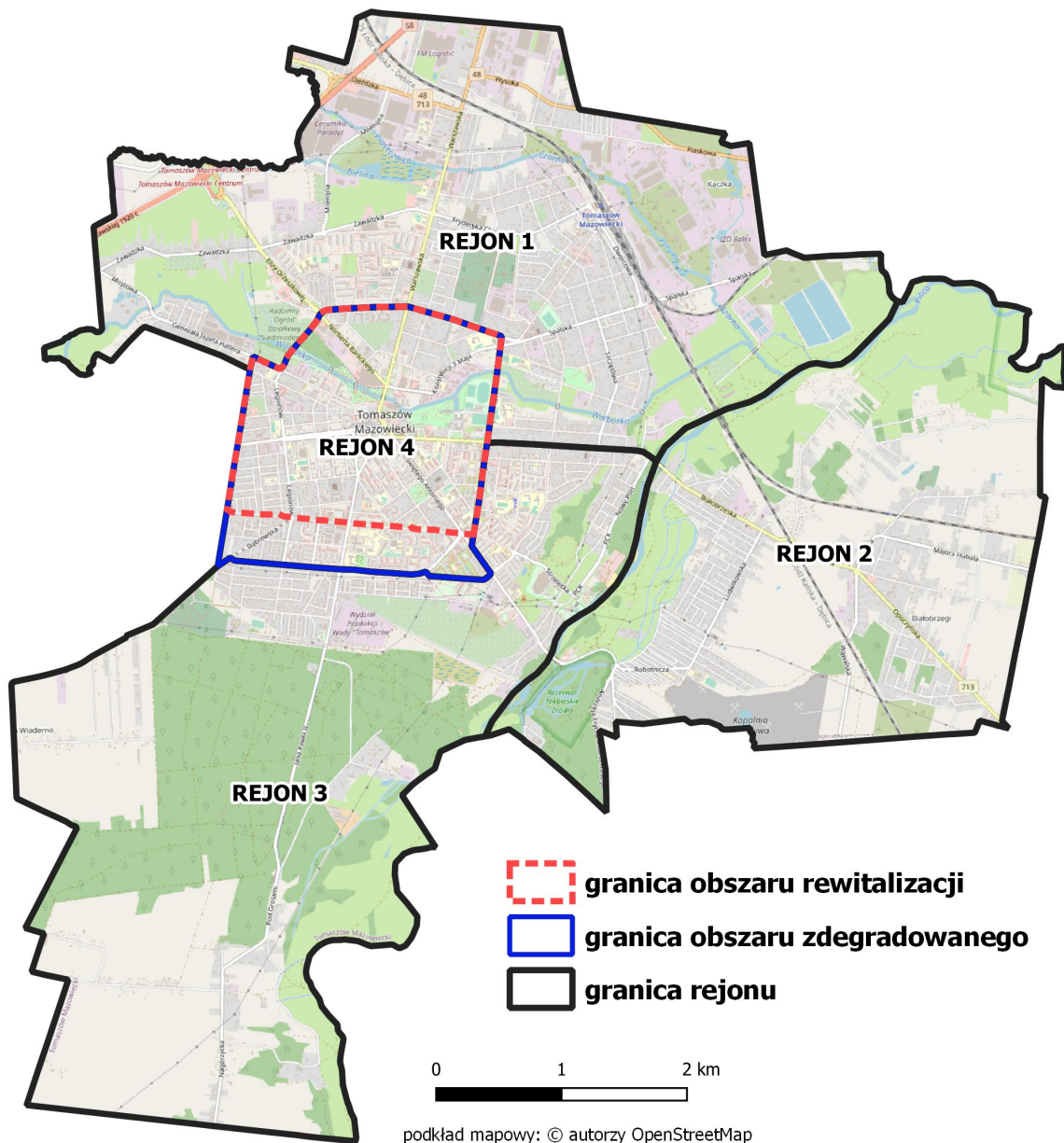
*Tabela 49 Zestawienie wskaźników obligatoryjnych*

Obszar	Powierzchnia [ha]	Udział powierzchni	Ludność [os]	Udział ludności
Obszar zdegradowany	391	9,5%	23 514	41,4%
Obszar rewitalizacji	314	7,6%	16 987	29,8%
Miasto Tomaszów Mazowiecki	4 130	100%	56 856	100%

*Źródło: opracowanie własne*



Grafika 39 Mapa poglądowa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji



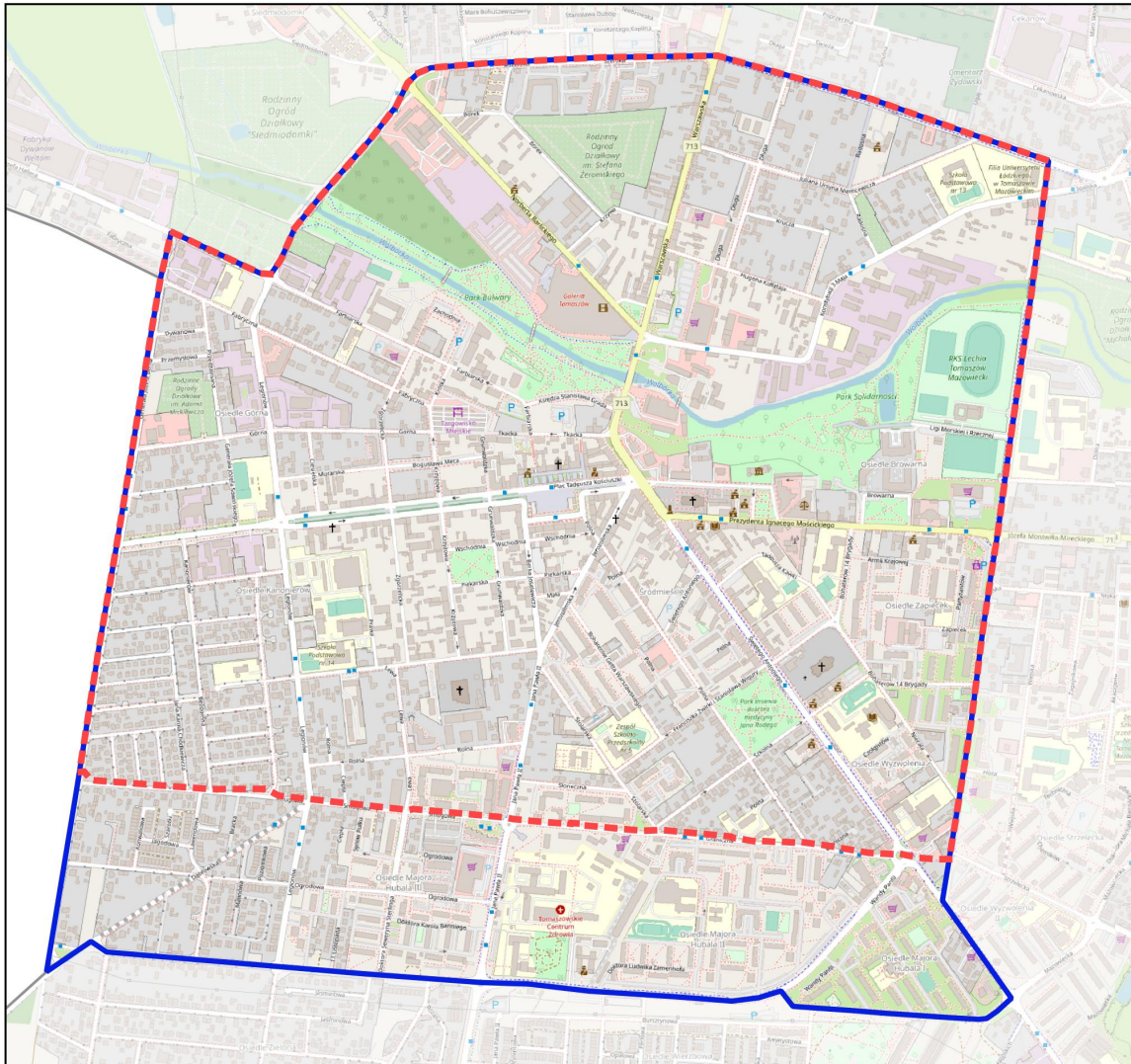
Źródło: opracowanie własne



### Obszar rewitalizacji Rejon 4

Obszar rewitalizacji Rejon 4 w generalnym zarysie od południa przebiega po granicach ulicy Smugowej oraz ulicy Granicznej z przedłużeniem do ulicy Głowackiego (przez Rondo Tomaszowskich Olimpijczyków). Od wschodu granica obszaru rewitalizacji wzdłuż ulicy Głowackiego i Nowowiejskiej. Od północy granica obszaru rewitalizacji biegnie wzdłuż ulicy Grota Roweckiego, Szerokiej, Legionów i Hallera (aż do skrzyżowania z ul. Bema). Od zachodu granicą obszaru rewitalizacji jest ul. Bema (aż do skrzyżowania z ulicą Smugową). Obszar rewitalizacji Rejon 4 to obszar centralny dla Miasta Tomaszów Mazowiecki. Główną osią komunikacyjną obszaru jest ulica Warszawska oraz Prezydenta Ignacego Mościckiego, wraz z ulicą Piłsudskiego. Na obszarze rewitalizacji znajdują się liczne instytucje publiczne

oraz komercyjne. Ważne znaczenie dla obszaru ma rzeka Wolbórka oraz liczne obszary zielone (Park im. Dr. Rodego, Park Miejski im. Solidarności), stanowiące wyzwanie rozwojowe dla tej części miasta (turystyka, rekreacja, oferta wolnego czasu). Liczne instytucje publiczne oraz komercyjne jak również obiekty mieszkalne stanowią również o potencjale dla działań rewitalizacyjnych.

Grafika 40 Obszar rewitalizacji Tomaszowa Mazowieckiego



 **granica obszaru rewitalizacji**  
 **granica obszaru zdegradowanego**

0 250 500 m

podkład mapowy: © autorzy OpenStreetMap

Źródło: opracowanie własne

## 6. Spis tabel i grafik

Tabela 1 Zestawienie obszarów porównawczych (ewidencyjnych) w ramach programu rewitalizacji .....	13
Tabela 2 Kryteria delimitacji – opis wskaźników delimitacji.....	15
Tabela 3 Przyrost naturalny na 1 000 mieszkańców w 2021 roku.....	19
Tabela 4 Saldo migracji na 1 000 mieszkańców w 2021 roku.....	20
Tabela 5 Liczba osób uzależnionych od alkoholu na 1 000 mieszkańców.....	22
Tabela 6 Liczba osób bezrobotnych na 1 000 mieszkańców.....	22
Tabela 7 Liczba osób długotrwale bezrobotnych na 1 000 mieszkańców.....	23
Tabela 8 Liczba osób długotrwale bezrobotnych na 1 000 mieszkańców w wieku produkcyjnym .....	24
Tabela 9 Liczba przestępstw na 1 000 mieszkańców.....	25
Tabela 10 Liczba zdarzeń drogowych na 1 000 mieszkańców.....	26
Tabela 11 Liczba ofiar przemocy domowej na 1 000 mieszkańców.....	27
Tabela 12 Liczba klientów ośrodka pomocy społecznej korzystających ze świadczeń na 1 000 mieszkańców.....	28
Tabela 13 Liczba udzielonych świadczeń pomocy społecznej na 1 000 mieszkańców .....	29
Tabela 14 Kwota udzielonych świadczeń pomocy społecznej na 1 000 mieszkańców.....	30
Tabela 15 Liczba organizacji pozarządowych na 1 000 mieszkańców.....	31
Tabela 16 Frekwencja w wyborach samorządowych – wybory na prezydenta miasta, wybory samorządowe 2018 r. ....	32
Tabela 17 Liczba podmiotów gospodarczych na 1 000 mieszkańców .....	33
Tabela 18 Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w stosunku do wyrejestrowanych .....	34
Tabela 19 Dostępność usług społecznych na 1 000 mieszkańców.....	36
Tabela 20 Liczba udogodnień w przestrzeniach publicznych dostosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami ..	37
Tabela 21 Poziom dostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji terenu.....	38
Tabela 22 Udział terenów zielonych, urządzonych w zasobie miejskim .....	39
Tabela 23. Liczba i numery linii publicznej komunikacji na obszarach porównawczych.....	40
Tabela 24 Poziom obsługi komunikacyjnej Tomaszowa Mazowieckiego .....	41
Tabela 25 Liczba nieruchomości zawierających wyroby azbestowe na km <sup>2</sup> .....	42
Tabela 26 Ilość wyrobów azbestowych na 1 mieszkańca .....	43
Tabela 27 Masa wyrobów azbestowych na km <sup>2</sup> .....	44
Tabela 28 Jakość powietrza.....	45
Tabela 29 Liczba obiektów użyteczności publicznej wymagających termomodernizacji na km <sup>2</sup> .....	46
Tabela 30 Udział obiektów użyteczności publicznej wymagających termomodernizacji w ogólnej liczbie budynków .....	47
Tabela 31 Liczba obiektów wymagających dostosowania do osób ze szczególnymi potrzebami do ogólnej liczby budynków użyteczności publicznej.....	48
Tabela 32 Liczba zabytków na km <sup>2</sup> .....	49
Tabela 33 Udział pustych lokali zarządzanych przez Miasto do ogólnej liczby budynków .....	50
Tabela 34 Liczba budynków ogółem w przeliczeniu na powierzchnię .....	50
Tabela 35 Udział budynków mieszkalnych zamieszkałych w ogólnej liczbie budynków .....	51
Tabela 36 Poziom degradacji technicznej.....	52
Tabela 37 Penetracja budynkowa Internetem stacjonarnym o przepustowości co najmniej 30 mb/s.....	53
Tabela 38 Korzystający z sieci gazowej w % ogółu ludności.....	54
Tabela 39 Korzystający z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w % ogółu ludności .....	55
Tabela 40 Podsumowanie analizy obszarów - sfera społeczna – wartości wskaźników.....	58
Tabela 41 Podsumowanie analizy obszarów - sfera społeczna – wartości wskaźników.....	58
Tabela 42 Podsumowanie analizy obszarów - sfera społeczna – wartości zestandaryzowane .....	59
Tabela 43 Podsumowanie analizy obszarów – pozostałe sfery .....	59
Tabela 44 Podsumowanie analizy obszarów – pozostałe sfery .....	60
Tabela 45 Podsumowanie analizy obszarów – pozostałe sfery .....	60
Tabela 46 Podsumowanie analizy obszarów – pozostałe sfery .....	60
Tabela 47 Definicja rewitalizacji.....	63
Tabela 48 Obszar zdegradowany – powierzchnia i ludność .....	63
Tabela 49 Zestawienie wskaźników obligatoryjnych.....	64
Grafika 1 Podział ewidencyjny Tomaszowa Mazowieckiego.....	14
Grafika 2 Przyrost naturalny na 1 000 mieszkańców.....	20

Grafika 3 Saldo migracji na 1 000 mieszkańców .....	21
Grafika 4 Liczba osób uzależnionych od alkoholu na 1000 mieszkańców.....	22
Grafika 5 Liczba osób bezrobotnych na 1 000 mieszkańców.....	23
Grafika 6 Liczba osób długotrwale bezrobotnych na 1 000 mieszkańców.....	24
Grafika 7 Liczba osób długotrwale bezrobotnych na 1 000 mieszkańców w wieku produkcyjnym .....	25
Grafika 8 Liczba przestępstw na 1000 mieszkańców.....	26
Grafika 9 Liczba zdarzeń drogowych na 1 000 mieszkańców.....	27
Grafika 10 Liczba ofiar przemocy domowej na 1 000 mieszkańców.....	28
Grafika 11 Liczba klientów pomocy społecznej korzystających ze świadczeń na 1 000 mieszkańców.....	29
Grafika 12 Liczba udzielonych świadczeń pomocy społecznej na 1 000 mieszkańców .....	30
Grafika 13 Kwota udzielonych świadczeń pomocy społecznej na 1 000 mieszkańców.....	31
Grafika 14 Liczba organizacji pozarządowych na 1 000 mieszkańców.....	32
Grafika 15 Frekwencja w wyborach samorządowych – wybory na prezydenta miasta, wybory samorządowe 2018 r. ....	33
Grafika 16 Liczba podmiotów gospodarczych na 1 000 mieszkańców .....	34
Grafika 17 Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w stosunku do wyrejestrowanych .....	35
Grafika 18 Dostępność usług społecznych.....	36
Grafika 19 Liczba udogodnień w przestrzeniach publicznych dostosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami .	38
Grafika 20 Poziom dostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji terenu.....	39
Grafika 21 Udział terenów zielonych, urządzonych w zasobie miejskim .....	40
Grafika 22 Poziom obsługi komunikacyjnej.....	41
Grafika 23 Liczba nieruchomości zawierających wyroby azbestowe na km <sup>2</sup> .....	42
Grafika 24 Ilość wyrobów azbestowych na 1 mieszkańca .....	43
Grafika 25 Masa wyrobów azbestowych na km <sup>2</sup> .....	44
Grafika 26 Jakość powietrza.....	45
Grafika 27 Liczba obiektów użyteczności publicznej wymagających termomodernizacji na km <sup>2</sup> .....	46
Grafika 28 Udział obiektów użyteczności publicznej wymagających termomodernizacji w ogólnej liczbie budynków .....	47
Grafika 29 Liczba obiektów wymagających dostosowania do osób ze szczególnymi potrzebami do ogólnej liczby budynków	48
Grafika 30 Liczba zabytków na km <sup>2</sup> .....	49
Grafika 31 Udział pustych lokali zarządzanych przez Miasto do ogólnej liczby budynków .....	50
Grafika 32 Liczba budynków w przeliczeniu na powierzchnię .....	51
Grafika 33 Liczba budynków w przeliczeniu na powierzchnię .....	52
Grafika 34 Poziom degradacji technicznej.....	53
Grafika 35 Penetracja budynkowa Internetem stacjonarnym o przepustowości co najmniej 30 mb/s.....	54
Grafika 36 Korzystający z sieci gazowej w % ogółu ludności.....	55
Grafika 37 Korzystający z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w % ogółu ludności.....	56
Grafika 38 Syntetyczny wskaźnik degradacji w zakresie sfery społecznej .....	61
Grafika 39 Mapa poglądowa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji .....	65
Grafika 40 Obszar rewitalizacji Tomaszowa Mazowieckiego.....	66
Rysunek 1 Kryteria delimitacji obszaru zdegradowanego .....	4
Rysunek 2 Schemat obszarów i celów operacyjnych Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta Tomaszowa Mazowieckiego na lata 2021 – 2030.....	9