

DIAGNOZA SŁUŻĄCA WYZNACZENIU OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I OBSZARU REWITALIZACJI MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI



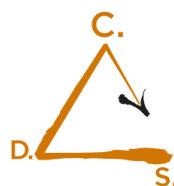
Mińsk Mazowiecki, listopad 2025

Dokument powstał na zlecenie Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki.



Opracowanie:

Centrum Doradztwa Strategicznego s.c.
D. Bieńkowska, J. Szymańska, M. Widuch
Ul. Włóczków 22/3
30-103 Kraków



**Centrum Doradztwa
Strategicznego**

Spis treści

Spis treści.....	2
Metodologia delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji	3
KROK 1. Wybór jednostek do analizy	6
KROK 2. Analiza danych w sferze społecznej	9
Demografia.....	14
Bezrobocie	15
Pomoc społeczna i problemy społeczne	17
Osoby ze szczególnymi potrzebami	20
Poczucie bezpieczeństwa.....	21
Edukacja, kapitał ludzki i aktywność społeczna	23
KROK 3. Analiza danych w pozostałych sferach	26
Sfera gospodarcza	30
Sfera przestrzenno-funkcjonalna	31
Sfera techniczna	37
Sfera środowiskowa	39
KROK 4. Analiza wskaźnikowa – budowa wskaźnika syntetycznego dla sfery społecznej	43
KROK 5. Analiza wskaźnikowa – podsumowanie wyników analizy dla sfer pozaspołecznych	48
KROK 6. Wyznaczenie obszaru zdegradowanego	53
KROK 7. Warsztaty diagnostyczne z interesariuszami – najważniejsze wnioski	56
KROK 8. Wyznaczenie obszaru rewitalizacji.....	62
Spis tabel i rysunków	66

Metodologia delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Wyznaczenie obszaru zdegradowanego, a następnie obszaru rewitalizacji, uwzględniło lokalne uwarunkowania oraz specyfikę Mińska Mazowieckiego. Proces ten oparto na analizach statystycznych i kartograficznych wykorzystujących dostępne dane oraz opracowane na ich podstawie wskaźniki, a także na wynikach warsztatów diagnostycznych przeprowadzonych z udziałem interesariuszy rewitalizacji. Niniejszy dokument przedstawia rezultaty:

- analizy wskaźnikowej i kartograficznej przygotowanej dla terenu całego miasta w podziale na przyjęte jednostki referencyjne oraz z uwzględnieniem pięciu sfer diagnostycznych: społecznej, gospodarczej, środowiskowej, technicznej i przestrzenno-funkcjonalnej;
- warsztatów diagnostycznych z interesariuszami rewitalizacji – przedstawicielami sektora publicznego, społecznego i gospodarczego.

Rezultatem wymienionych wyżej działań było wyznaczenie obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w mieście Mińsk Mazowiecki.

Dla dobrego zrozumienia celu i kontekstu niniejszego opracowania niezbędne jest zdefiniowanie podstawowych pojęć wykorzystywanych w toku działań ukierunkowanych na programowanie i wdrażanie procesu rewitalizacji w mieście. Definicje tych pojęć przytoczono poniżej.

Stan kryzysowy



Stan, który jest wynikiem nagromadzenia negatywnych zjawisk społecznych, takich jak bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, duży odsetek mieszkańców ze szczególnymi potrzebami, niski poziom edukacji lub kapitału społecznego oraz niewystarczające zaangażowanie w życie publiczne i kulturalne. Teren dotknięty, zdiagnozowanym w oparciu o te przesłanki, kryzysem społecznym może być uznany za obszar zdegradowany, jeśli występuje tam dodatkowo co najmniej jedno z poniższych negatywnych zjawisk:

- gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw lub
- środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska, lub
- 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, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych, lub
- technicznych – w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz nefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności, ochrony środowiska i zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Za: ustawa o rewitalizacji z dn. 9 października 2015 r., art. 9 ust. 1

Obszar zdegradowany



Obszar, na którym zidentyfikowano stan kryzysowy w sferze społecznej oraz w co najmniej jednej ze sfer pozaspołecznych. Obszar zdegradowany może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic, pod warunkiem stwierdzenia na każdym z podobszarów występowania koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

Za: ustawa o rewitalizacji z dn. 9 października 2015 r., art. 9 ust. 1

Obszar rewitalizacji

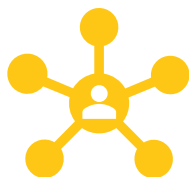


Obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji.

Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez nie więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic. W skład obszaru rewitalizacji mogą wejść także niezamieszkałe tereny przemysłowe, pokolejowe czy powojenne, na których odnotowuje się kryzysowe zjawiska sfery pozaspołecznej, pod warunkiem, że prowadzone na ich terenie działania przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym.

Za: ustawa o rewitalizacji z dn. 9 października 2015 r., art. 10 ust. 1-3

Rewitalizacja



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.

Za: ustawa o rewitalizacji z dn. 9 października 2015 r., art. 2 ust.

Opis przeprowadzonego w mieście Mińsk Mazowiecki procesu delimitacji na zasadzie krok po kroku odzwierciedlają kolejne rozdziały niniejszej diagnozy, a przebieg procesu obrazuje poniższy rysunek.

Rysunek 1. Etapy prac nad diagnozą delimitacyjną



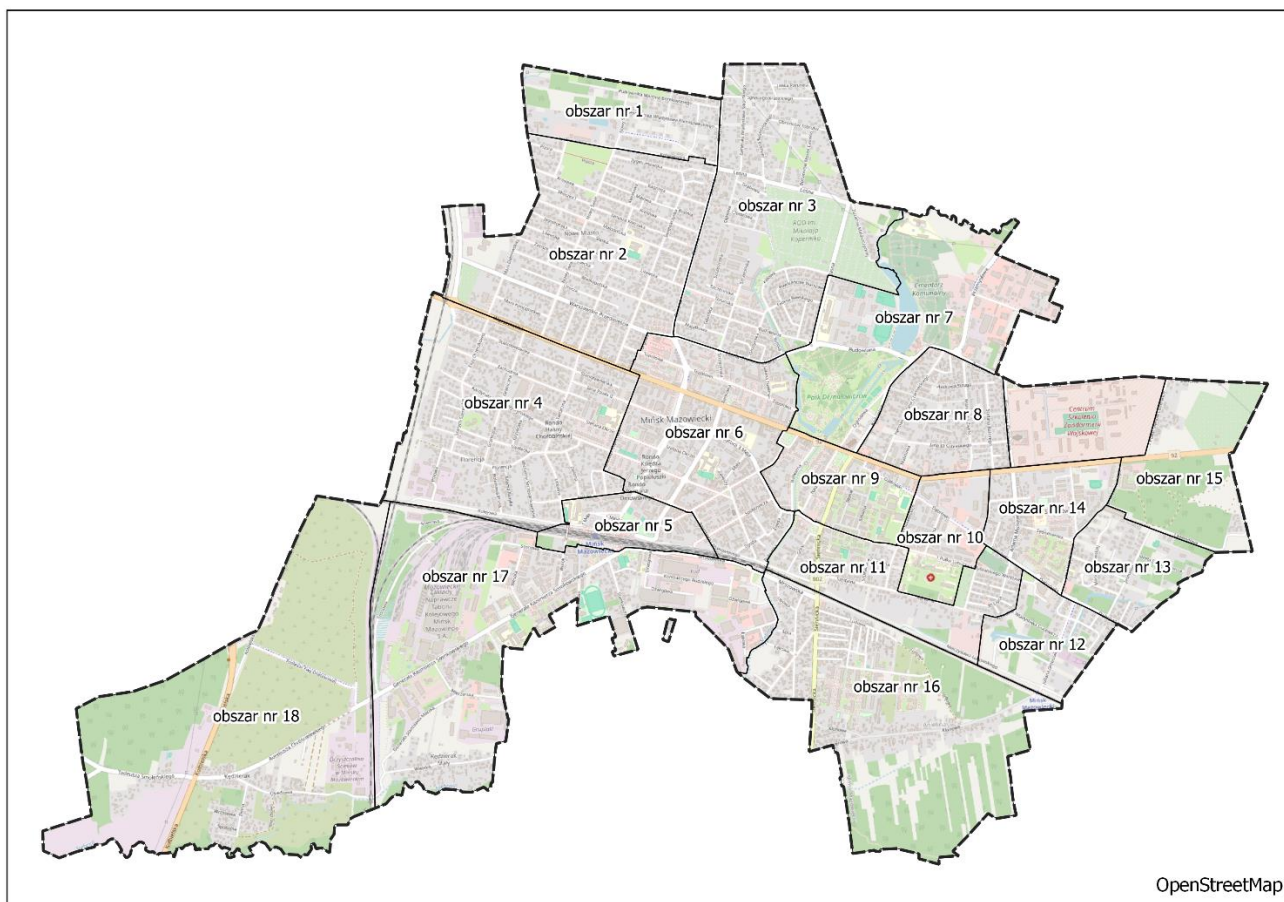
Źródło: Opracowanie własne.

KROK 1. Wybór jednostek do analizy

Pierwszym krokiem w procesie delimitacji było określenie jednostek przestrzennych (referencyjnych), dla których gromadzono dane statystyczne. W przypadku gminy miejskiej Mińsk Mazowiecki z uwagi na brak podziału terytorialnego na dzielnice czy osiedla, wykorzystano przygotowany na potrzeby poprzedniego procesu rewitalizacji podział miasta na jednostki urbanistyczne. Podział ten, przygotowany przez mgr inż. arch. Emilię Bogdanowicz, został poddany aktualizacji zgodnie z którą jednostki najmniej licznie zamieszkiwane lub niezamieszkałe zostały przyłączone do jednostek sąsiednich, aby zapewnić porównywalność danych i ograniczyć zagrożenia związane z tajemnicą statystyczną danych wrażliwych. Ponadto, teren wojskowy służący Oddziałowi Specjalnemu Żandarmerii Wojskowej w Mińsku Mazowieckim został wyłączony z analizy z uwagi na to, iż jest to obszar o charakterze zamkniętym, wyłączony z ogólnodostępnego użytkowania ze względu na pełnione funkcje wojskowe.

W rezultacie diagnoza delimitacyjna objęła osiemnaście jednostek referencyjnych – fragmentów miasta, dla których opracowano szczegółową analizę wskaźnikową w poszczególnych sferach tematycznych. Podstawowe informacje geograficzne i demograficzne dotyczące każdej z jednostek zaprezentowano poniżej.

Rysunek 2. Mapa miasta Mińsk Mazowiecki w podziale na wykorzystane w diagnozie jednostki referencyjne.



Źródło: opracowanie własne na podstawie OpenStreetMap.

Tabela 1. Wykaz jednostek referencyjnych miasta Mińsk Mazowiecki z uwzględnieniem powierzchni i liczby ludności (mieszkańcy zameldowani na pobyty stały).

Nazwa jednostki	Powierzchnia [km ²]	Udział w ogólnej powierzchni gminy [%]	Liczba ludności – stan na 31.12.2024 [os.]	Udział ludności w ogólnej ludności gminy [%]
obszar nr 1	0,356	2,70%	354	0,95%
obszar nr 2	1,104	8,37%	3568	9,57%
obszar nr 3	1,093	8,29%	3181	8,53%
obszar nr 4	1,071	8,12%	3612	9,69%
obszar nr 5	0,207	1,57%	600	1,61%
obszar nr 6	0,800	6,07%	6666	17,87%
obszar nr 7	0,877	6,65%	229	0,61%
obszar nr 8	0,375	2,84%	1431	3,84%

obszar nr 9	0,300	2,27%	3515	9,43%
obszar nr 10	0,247	1,87%	1432	3,84%
obszar nr 11	0,432	3,28%	2407	6,45%
obszar nr 12	0,274	2,08%	217	0,58%
obszar nr 13	0,294	2,23%	399	1,07%
obszar nr 14	0,313	2,37%	3098	8,31%
obszar nr 15	0,470	3,56%	142	0,38%
obszar nr 16	1,255	9,51%	3193	8,56%
obszar nr 17	1,550	11,75%	2835	7,60%
obszar nr 18	1,849	14,02%	415	1,11%
Miasto Mińsk Mazowiecki	13,19	100%	37294	100%

Źródło: dane miasta Mińsk Mazowiecki.

KROK 2. Analiza danych w sferze społecznej

Analiza danych dotyczących sfery społecznej stanowi kluczowy etap diagnozy prowadzącej do wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji. Aby wskazać części miasta szczególnie dotknięte problemami społecznymi, konieczne jest przeanalizowanie wszystkich jednostek referencyjnych wyodrębnionych w Mińsku Mazowieckim, z uwzględnieniem zagadnień określonych w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278).

Ponieważ istotą rewitalizacji jest poprawa jakości życia mieszkańców i koncentracja działań na człowieku, uwarunkowania społeczne mają decydujące znaczenie przy wyborze obszaru, na którym zaplanowana zostanie interwencja rewitalizacyjna. Analiza objęła kluczowe problemy społeczne odzwierciedlone w danych ilościowych, takie jak: zmiany demograficzne, ubóstwo, bezrobocie, przemoc, uzależnienia, bezpieczeństwo, poziom zaangażowania społecznego, wyniki edukacyjne oraz liczba osób wymagających szczególnego wsparcia – w tym osób z niepełnosprawnościami i dzieci ze specjalnymi potrzebami edukacyjnymi. W ramach analizy sfery społecznej wykorzystano osiemnaście wskaźników opisujących powyższe obszary problemowe.

Do analizy sytuacji w zakresie sfery społecznej uwzględniającej zróżnicowanie poszczególnych jednostek referencyjnych miasta wykorzystano dane pochodzące z Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Powiatowego Urzędu Pracy w Mińsku Mazowieckim, Komendy Powiatowej Policji w Mińsku Mazowieckim, a także ze źródeł dostępnych publicznie: Okręgowej Komisji Egzaminacyjnej w Warszawie. Zebrane i poddane analizie dane przedstawiają stan za ostatni pełny rok kalendarzowy (stan na 31.12.2024 r.) W przypadku danych demograficznych czy dotyczących bezrobocia, dla zobrazowania dynamiki zmian wykorzystano także dane z 2019 roku (wskaźniki przyjmują wartości dla przedziału czasowego 2019 – 2024).

Tabela 2. Wykaz wskaźników sfery społecznej.

Lp.	Analizowane zagadnienie problemowe	Nazwa wskaźnika	Źródło danych	Definicja wskaźnika
1	Demografia	Zmiana liczby ludności w latach 2019–2024 (%)	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik odzwierciedla zmianę liczby ludności na danym obszarze w ciągu ostatnich pięciu lat. Umożliwia identyfikację dominującego kierunku zmian demograficznych – wzrostu populacji lub procesów depopulacyjnych zachodzących na analizowanym terenie.
2	Bezrobocie	Odsetek bezrobotnych mieszkańców	Powiatowy Urząd Pracy w Mińsku Mazowieckim	Wskaźnik określa udział osób zarejestrowanych jako bezrobotne w Powiatowym Urzędzie Pracy w relacji do całkowitej liczby mieszkańców danej jednostki, stanowiąc miarę skali i intensywności zjawiska bezrobocia na poziomie lokalnym.
3		Zmiana liczby osób bezrobotnych w latach 2019–2024 (%)	Powiatowy Urząd Pracy w Mińsku Mazowieckim	Wskaźnik przedstawia procentową zmianę liczby osób zarejestrowanych jako bezrobotne w latach 2019–2024. Umożliwia ocenę kierunku i dynamiki zmian na lokalnym rynku pracy, wskazując obszary charakteryzujące się poprawą sytuacji zawodowej mieszkańców bądź utrzymującym się wzrostem bezrobocia.
4		Udział osób długotrwale bezrobotnych w ogóle bezrobotnych	Powiatowy Urząd Pracy w Mińsku Mazowieckim	Wskaźnik obrazuje udział osób długotrwale bezrobotnych wśród wszystkich zarejestrowanych bezrobotnych. Umożliwia ocenę skali zjawiska bezrobocia o charakterze strukturalnym i długotrwałym, które często współwystępuje z innymi problemami społecznymi, takimi jak ubóstwo czy trudności w samodzielny funkcjonowaniu.
5		Udział osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i poniżej w ogóle bezrobotnych	Powiatowy Urząd Pracy w Mińsku Mazowieckim	Wskaźnik określa udział osób posiadających wykształcenie podstawowe, gimnazjalne lub niższe w ogólnej liczbie bezrobotnych mieszkańców danej jednostki. Umożliwia ocenę skali zjawiska bezrobocia wynikającego z niskiego poziomu kwalifikacji i wykształcenia, szczególnie istotnego w przypadku mniejszych miejscowości.

6	Pomoc społeczna i problemy społeczne	Odsetek osób korzystających z pomocy społecznej wśród mieszkańców	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Mińsku Mazowieckim	Wskaźnik określa udział osób objętych pomocą społeczną w relacji do całkowitej liczby mieszkańców danej jednostki. Stanowi miarę nasilenia problemów społecznych, których rozwiązanie wymaga interwencji i wsparcia instytucjonalnego.
7		Udział osób korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa w ogólnej liczbie osób korzystających z pomocy społecznej	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Mińsku Mazowieckim	Wskaźnik określa udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu ubóstwa w ogólnej liczbie beneficjentów wsparcia na obszarze danej jednostki referencyjnej. Umożliwia ocenę skali i znaczenia ubóstwa jako problemu społecznego, stanowiącego jedną z głównych przesłanek objęcia mieszkańców pomocą instytucjonalną.
8		Liczba osób korzystających z dodatków mieszkaniowych i energetycznych na 100 mieszkańców	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Mińsku Mazowieckim	Wskaźnik określa liczbę osób otrzymujących dodatki mieszkaniowe i energetyczne w przeliczeniu na 100 mieszkańców danej jednostki. Odzwierciedla skalę problemów związanych z trudnościami w zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych oraz kosztów utrzymania gospodarstw domowych, stanowiąc pośrednią miarę poziomu ubóstwa energetycznego i ekonomicznego.
9		Liczba przypadków rozpatrywanych przez Miejską Komisję Rozwiązywania Problemów Alkoholowych na 100 osób	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Mińsku Mazowieckim	Wskaźnik przedstawia liczbę spraw rozpatrywanych przez Miejską Komisję Rozwiązywania Problemów Alkoholowych w przeliczeniu na 100 mieszkańców danej jednostki. Obrazuje skalę problemów związanych z nadużywaniem alkoholu oraz ich wpływ na funkcjonowanie społeczności lokalnej, stanowiąc istotny sygnał w zakresie potrzeb profilaktyki i wsparcia terapeutycznego.
10	Osoby ze szczególnymi potrzebami	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Mińsku Mazowieckim	Wskaźnik określa udział osób korzystających z pomocy społecznej z tytułu niepełnosprawności w całkowitej liczbie świadczeniobiorców w danej jednostce referencyjnej. Umożliwia ocenę stopnia koncentracji osób z niepełnosprawnościami na analizowanym obszarze.

		w ogólnej liczbie osób korzystających z pomocy społecznej		
11		Odsetek dzieci ze specjalnymi potrzebami edukacyjnymi w szkołach podstawowych	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik odzwierciedla zakres występowania specjalnych potrzeb edukacyjnych wśród uczniów szkół podstawowych. Może stanowić podstawę do oceny potrzeby wdrożenia dodatkowych form wsparcia, mających na celu zapewnienie pełnej dostępności i adekwatnych warunków kształcenia dla tej grupy dzieci.
12		Liczba popełnionych wykroczeń, przestępstw w przeliczeniu na 100 mieszkańców	Komenda Powiatowa Policji w Mińsku Mazowieckim	Wskaźnik określa liczbę odnotowanych przestępstw i wykroczeń w przeliczeniu na 100 mieszkańców danej jednostki analitycznej. Umożliwia ocenę skali i znaczenia zjawiska przestępczości na analizowanym obszarze.
13	Poczucie bezpieczeństwa	Liczba interwencji dot. przemocy domowej w przeliczeniu na 100 mieszkańców	Komenda Powiatowa Policji w Mińsku Mazowieckim	Wskaźnik przedstawia skalę występowania zjawiska przemocy domowej, wyrażoną liczbą policyjnych interwencji związanych z tym zjawiskiem w przeliczeniu na 100 mieszkańców danej jednostki analitycznej. Służy ocenie poziomu nasilenia i częstotliwości występowania incydentów związanych z przemocą w środowisku domowym.
14		Liczba interwencji Straży Miejskiej w 2024 na 100 mieszkańców	Straż Miejska w Mińsku Mazowieckim	Wskaźnik przedstawia liczbę interwencji podejmowanych przez Straż Miejską w relacji do liczby mieszkańców danej jednostki analitycznej. Odzwierciedla skalę i intensywność zjawisk związanych z zagrożeniami wpływającymi na poczucie bezpieczeństwa mieszkańców.
15	Edukacja, kapitał ludzki i aktywność społeczna	Średni wynik egzaminu ósmoklasisty	Okręgowa Komisja Egzaminacyjna w Warszawie	Wskaźnik przedstawia średni rezultat egzaminu ósmoklasisty przeprowadzonego w roku szkolnym 2024/2025. Obejmuje on trzy przedmioty egzaminacyjne: język polski, matematykę oraz język angielski. Uzyskane wartości pozwalają ocenić poziom osiągnięć edukacyjnych uczniów, a w przypadku wyników niższych od średniej miejskiej – mogą wskazywać na potrzebę podjęcia działań

				wspierających rozwój jakości kształcenia w danym obszarze lub placówce.
16		Liczba uczniów sprawiających problemy wychowawcze na 100 uczniów	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik określa liczbę uczniów sprawiających problemy wychowawcze w przeliczeniu na 100 uczniów danej placówki lub obszaru. Odzwierciedla skalę trudności wychowawczych w środowisku szkolnym oraz może wskazywać na potrzebę wzmocnienia działań profilaktycznych, pedagogicznych i psychologicznych wśród dzieci i młodzieży.
17		Liczba organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik przedstawia liczbę zarejestrowanych organizacji pozarządowych (stowarzyszeń i fundacji wg siedziby) w przeliczeniu na 100 mieszkańców danej jednostki. Odzwierciedla poziom aktywności obywatelskiej i zaangażowania społecznego mieszkańców, stanowiąc pośrednią miarę potencjału sektora społecznego na danym obszarze.
18		Liczba czytelników bibliotek na 100 mieszkańców	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik określa liczbę zarejestrowanych czytelników korzystających z bibliotek publicznych w przeliczeniu na 100 mieszkańców danej jednostki. Odzwierciedla poziom uczestnictwa społeczności lokalnej w życiu kulturalnym oraz stopień wykorzystania oferty instytucji kultury.

Demografia

Analiza uwarunkowań demograficznych pozwala prognozować kierunki rozwoju oraz przyszłe potrzeby lokalnej społeczności. Znajomość zachodzących procesów demograficznych ma kluczowe znaczenie dla planowania rozwoju społeczno-gospodarczego oraz podejmowania działań zapobiegających negatywnym zjawiskom, takim jak starzenie się populacji czy niedobór siły roboczej, a także dla łagodzenia ich skutków. W ramach analizy sytuacji z zakresu sfery społecznej w poszczególnych jednostkach referencyjnych miasta uwzględniono wskaźnik:

— Zmiana liczby ludności w latach 2019–2024 [%]

Wskaźnik ten stanowi jeden z kluczowych mierników w analizie sfery społecznej, ponieważ pozwala uchwycić kierunek i dynamikę przemian demograficznych zachodzących w mieście. Zmiany liczby mieszkańców są odzwierciedleniem szerokiego spektrum zjawisk społeczno-ekonomicznych – od atrakcyjności osiedleńczej i jakości życia, przez sytuację na rynku pracy, po dostępność usług publicznych i warunki mieszkaniowe. W kontekście rewitalizacji wskaźnik ten ma szczególne znaczenie diagnostyczne, gdyż pozwala wskazać jednostki przestrzenne tracące mieszkańców w wyniku odpływu migracyjnego lub negatywnego przyrostu naturalnego. Takie obszary często borykają się z pogłębiającymi się problemami społecznymi – spadkiem aktywności lokalnej, ograniczonymi więziami społecznymi, mniejszą liczbą dzieci i młodzieży, a w konsekwencji z trudnościami w utrzymaniu usług publicznych na odpowiednim poziomie. Z kolei wzrost liczby mieszkańców może świadczyć o procesach odwrotnych – rozwoju lokalnym, napływie nowych mieszkańców i poprawie warunków bytowych – ale może też generować nowe wyzwania, np. presję na infrastrukturę społeczną i techniczną. W mieście Mińsk Mazowiecki w latach 2019–2024 populacja zmniejszyła się o 6,86%. Problemem zmniejszającej się populacji w największym stopniu dotknięte są jednostki o numerach: 7 (-19,37%), 6 (-15,77) i 14 (-11,81%). Wśród obszarów odznaczających przyrostem liczby ludności w analizowanym okresie znajdują się południowo – wschodnie części miasta, w tym obszary nr 15 (13,6%), 13 (11,14%) oraz 17 (7,92%).

Tabela 3. Demografia – zmiana liczby ludności w podziale na poszczególne jednostki referencyjne.

Jednostka referencyjna	Zmiana liczby ludności w latach 2019–2024 [%]
obszar nr 1	-3,54
obszar nr 2	-7,20
obszar nr 3	-5,33
obszar nr 4	-9,13
obszar nr 5	4,17

obszar nr 6	-15,77
obszar nr 7	-19,37
obszar nr 8	-5,29
obszar nr 9	-4,64
obszar nr 10	-10,11
obszar nr 11	-7,99
obszar nr 12	-2,25
obszar nr 13	11,14
obszar nr 14	-11,81
obszar nr 15	13,60
obszar nr 16	5,38
obszar nr 17	7,92
obszar nr 18	-5,47
Miasto Mińsk Mazowiecki	-6,86

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki.

Bezrobocie

Sytuacja ekonomiczna, a tym samym poziom życia mieszkańców, w znacznym stopniu zależy od kondycji lokalnego rynku pracy. Zjawisko bezrobocia pozostaje nierzadko w ścisłym związku z innymi problemami społecznymi i formami wykluczenia – długotrwałe bezrobocie może prowadzić do pogłębiania się trudności takich jak ubóstwo, uzależnienia czy przemoc w rodzinie. W celu zdiagnozowania sytuacji w zakresie bezrobocia w mieście Mińsk Mazowiecki wykorzystano cztery wskaźniki opisane poniżej:

— Odsetek bezrobotnych mieszkańców [%]

Wskaźnik ten przedstawia liczbę osób zarejestrowanych jako bezrobotne w Powiatowym Urzędzie Pracy, stanowiąc ogólną miarę sytuacji na lokalnym rynku pracy. Warto podkreślić, że jego zakres interpretacyjny różni się od stopy bezrobocia publikowanej przez GUS – odnosi się bowiem do całkowitej liczby mieszkańców danej jednostki terytorialnej, a nie wyłącznie do populacji aktywnej zawodowo. Poziom wskaźnika dla miasta Mińsk Mazowiecki jest na korzystnym, bardzo niskim poziomie 1,47%. Negatywnie na tym tle wyróżniają się jednostki: 15 (5,63%), 7 (3,49%) i 18 (2,17%), choć warto zwrócić uwagę że w wartościach bezwzględnych liczba osób bezrobotnych wśród populacji tych jednostek nie przekracza 10 osób.

— Zmiana liczby osób bezrobotnych w latach 2019–2024 [%]

W latach 2019 – 2024 liczba mieszkańców Mińska Mazowieckiego zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy spadła o blisko jedną czwartą. To pozytywny trend wskazujący na poprawę sytuacji na lokalnym rynku pracy oraz dobrą dostępność do kluczowego rynku warszawskiego. Analizując sytuację w tym zakresie w poszczególnych jednostkach

referencyjnych miasta należy zwrócić uwagę na jednostki, w których trend przyjmuje kierunek odwrotny, a zatem odznaczają się przyrostem liczby bezrobotnych mieszkańców. Sytuacja ta ma miejsce w jednostkach numer: 5 (150%), 10 (125%), 16 (9,3%), natomiast bez zmian na przestrzeni lat pozostaje skala bezrobocia w jednostce nr 12.

— **Udział osób długotrwale bezrobotnych w ogóle bezrobotnych [%]**

Wskaźnik udziału osób długotrwale bezrobotnych w ogólnej liczbie bezrobotnych stanowi istotny element analizy społecznej pozwalający lepiej zrozumieć strukturę i charakter zjawiska bezrobocia. Wskazuje on na trwałość tego stanu oraz potencjalne trudności w powrocie na rynek pracy. Wysoki udział bezrobotnych długotrwale pozostających bez zatrudnienia może świadczyć o występowaniu zjawiska bezrobocia strukturalnego, wynikającego z niedopasowania kwalifikacji do potrzeb lokalnych pracodawców, braku mobilności zawodowej czy niskiej motywacji do podjęcia zatrudnienia. Średnia wartość analizowanego wskaźnika dla miasta wynosi 64,96% i jest to wartość wysoka, sygnalizująca, iż lokalne bezrobocie ma charakter trwały, co w połączeniu z niskim wskaźnikiem odsetka osób bezrobotnych wskazuje na charakter bezrobocia tzw. naturalnego, dającego niewielkie pole do zmian. Najwyższy udział bezrobotnych długotrwale widoczny jest w jednostkach numer 7 (100%), 8 (80,77%) i 2 (77,78%), najniższy dotyczy z kolei jednostek: 12 (0%), 17 (48,57%) i 13 (50%).

— **Udział osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i poniżej w ogóle bezrobotnych [%]**

Wskaźnik ten pozwala ocenić znaczenie czynnika edukacyjnego w kształtowaniu sytuacji na lokalnym rynku pracy. Ukazuje związek pomiędzy poziomem wykształcenia a ryzykiem bezrobocia, wskazując, w jakim stopniu niski poziom kwalifikacji ogranicza szanse na zatrudnienie. Wysoki udział osób o niskim poziomie wykształcenia wśród bezrobotnych może świadczyć o strukturalnym niedopasowaniu kompetencji do potrzeb rynku pracy, niskiej mobilności zawodowej oraz ograniczonych możliwościach przekwalifikowania. Zjawisko to często wiąże się również z innymi problemami społecznymi – ubóstwem, niskim poziomem aspiracji edukacyjnych czy ograniczonym dostępem do oferty kształcenia dorosłych. W mieście średnio co piąty bezrobotny był osobą o niskim wykształceniu, co jest wartością korzystniejszą niż przeciętnie w województwie. Istotnie gorszą statystyką odznaczały się natomiast fragmenty miasta ujęte w ramach jednostek o numerach 15 (37,50%), 14 (35,14%), 8 (30,77%) czy 5 (30%).

Tabela 4. Bezrobocie - podsumowanie wskaźników w podziale na poszczególne jednostki referencyjne.

Jednostka referencyjna	Odsetek bezrobotnych mieszkańców (%)	Zmiana liczby osób bezrobotnych w latach 2019–2024 (%)	Udział osób długotrwale bezrobotnych w ogóle bezrobotnych (%)	Udział osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i poniżej w ogóle bezrobotnych (%)
obszar nr 1	1,13	-20,00	75,00	25,00
obszar nr 2	1,01	-42,86	77,78	11,11
obszar nr 3	1,57	-31,51	62,00	26,00
obszar nr 4	1,52	-24,66	70,91	12,73
obszar nr 5	1,67	150,00	60,00	30,00
obszar nr 6	1,65	-17,91	71,82	12,73
obszar nr 7	3,49	-33,33	100,00	25,00
obszar nr 8	1,82	-18,75	80,77	30,77
obszar nr 9	1,82	-16,88	53,13	28,13
obszar nr 10	1,26	125,00	61,11	5,56
obszar nr 11	1,08	-49,02	53,85	3,85
obszar nr 12	1,38	0,00	0,00	0,00
obszar nr 13	0,50	-50,00	50,00	0,00
obszar nr 14	1,19	-40,32	62,16	35,14
obszar nr 15	5,63	-55,56	75,00	37,50
obszar nr 16	1,47	9,30	63,83	19,15
obszar nr 17	1,23	-37,50	48,57	8,57
obszar nr 18	2,17	-10,00	55,56	11,11
Miasto Mińsk Mazowiecki	1,47	-24,73	64,96	18,43

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Mińsku Mazowieckim.

Pomoc społeczna i problemy społeczne

Zakres analizy objął również problematykę związaną z korzystaniem ze świadczeń pomocy społecznej, wynikającą z występowania różnorodnych trudności życiowych. Wsparcie to może obejmować zarówno całe gospodarstwa domowe, jak i pojedyncze osoby, stanowiąc odpowiedź na takie problemy jak ubóstwo, bezrobocie, niepełnosprawność czy inne sytuacje kryzysowe. W ramach niniejszej diagnozy istotne było wskazanie obszarów miasta, w których odsetek osób korzystających z pomocy społecznej jest najwyższy oraz dotknięte są problemami społecznymi takimi jak ubóstwo (w tym ubóstwo energetyczne) czy uzależnienia. W tym celu przeanalizowano następujące wskaźniki:

— Odsetek osób korzystających z pomocy społecznej wśród mieszkańców [%]

To podstawowy wskaźnik dotyczący kwestii pomocy społecznej. Pozwala na analizę na ile mieszkańcy jednostki referencyjnej dotknięci są problemami społecznymi wymagającymi zewnętrznego wsparcia, bez wyróżniania poszczególnych przestanków świadczonej pomocy. Wysoka wartość wskaźnika może świadczyć o koncentracji problemów społecznych i niskim poziomie samowystarczalności gospodarstw domowych, a także o większym zapotrzebowaniu na usługi opiekuńcze i wsparcie socjalne. Tym samym wskaźnik ten stanowi jedno z podstawowych narzędzi identyfikacji obszarów zagrożonych wykluczeniem społecznym oraz diagnozowania skali potrzeb w zakresie polityki społecznej i integracji społecznej. Średnio w mieście Mińsk Mazowiecki z pomocy społecznej korzysta jedynie 1,5% mieszkańców. Są jednak fragmenty miasta, gdzie wskaźnik ten przyjmuje zdecydowanie wyższe wartości. Należą do nich jednostki numer: 15 (16,90%) i 7 (16,16%), co wiąże się głównie z występowaniem w tych obszarach lokali socjalnych. Z kolei sytuacja korzystniejsza niż przeciętnie w mieście występuje w jednostkach 13 (0%), 1 (0,56%) czy 2 (0,87%).

— Udział osób korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa w ogóle osób korzystających z pomocy społecznej [%]

Statystyka ta pozwala na określenie na ile istotnym i częstym, pośród problemów społecznych, jest problem ubóstwa, a zatem jeden z podstawowych czynników przekładających się na wykluczenie społeczne. W całym mieście korzystający z pomocy społecznej z tego tytułu stanowią 34,88% wszystkich beneficjentów pomocy społecznej. Najwyższą wartość wskaźnik ten przyjmuje w jednostkach: 18 (100%), 8 (61,11%) oraz 1 i 5 (50%). Z kolei problem ubóstwa najrzadziej reprezentowany jest w jednostkach 12 i 13 (0%) i 3 (26,79%).

— Liczba osób korzystających z dodatków mieszkaniowych i energetycznych w przeliczeniu na 100 mieszkańców

Wskaźnik pozwala ocenić skalę problemów związanych z utrzymaniem gospodarstw domowych i dostępnością podstawowych warunków bytowych. Odnosi się do kwestii stabilności ekonomicznej mieszkańców oraz ich zdolności do pokrywania kosztów utrzymania mieszkań i energii, które stanowią kluczowy składnik jakości życia. Wysoka wartość wskaźnika może świadczyć o zwiększonym ryzyku ubóstwa energetycznego. Może również wskazywać na obszary, w których występuje potrzeba wsparcia w zakresie polityki mieszkaniowej i poprawy efektywności energetycznej budynków. Średnia wartość wskaźnika dla miasta wyniosła w 2024 r. 1,01. Zdecydowanie mniej korzystnymi wartościami odznaczały się natomiast jednostki: 15 (9,15), 7 (3,93), 9 (1,85) czy 14 (1,48).

— **Liczba przypadków rozpatrywanych przez Miejską Komisję Rozwiązywania Problemów Alkoholowych w przeliczeniu na 100 mieszkańców**

Wskaźnik pozwala uchwycić skalę zjawiska nadużywania alkoholu oraz jego konsekwencji społecznych. Problemy alkoholowe mają charakter wielowymiarowy – wpływają negatywnie na kondycję rodzin, relacje społeczne, bezpieczeństwo publiczne oraz sytuację ekonomiczną osób uzależnionych i ich otoczenia. Wysoka wartość wskaźnika może świadczyć o nasileniu problemów uzależnień w społeczności lokalnej, a także o zwiększonym zapotrzebowaniu na działania profilaktyczne, terapeutyczne i interwencyjne. Wartość średnią dla miasta wynoszącą 0,19 przekroczone w jednostkach: 7 (2,18), 3 i 8 (0,28), 4 (0,25), 18 (0,24) oraz 11 i 6 (0,21).

Tabela 5. Pomoc społeczna i problemy społeczne - podsumowanie wskaźników w podziale na poszczególne jednostki referencyjne.

Jednostka referencyjna	Odsetek osób korzystających z pomocy społecznej wśród mieszkańców [%]	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa w ogóle osób korzystających z pomocy społecznej [%]	Liczba osób korzystających z dodatków mieszkaniowych i energetycznych na 100 mieszkańców	Liczba przypadków rozpatrywanych przez Miejską Komisję Rozwiązywania Problemów Alkoholowych na 100 mieszkańców
obszar nr 1	0,56	50,00	0,00	0,00
obszar nr 2	0,87	35,48	0,36	0,17
obszar nr 3	1,76	26,79	1,16	0,28
obszar nr 4	1,25	37,78	0,64	0,25
obszar nr 5	1,67	50,00	1,33	0,00
obszar nr 6	1,68	33,93	1,19	0,21
obszar nr 7	16,16	24,32	3,93	2,18
obszar nr 8	1,26	61,11	1,12	0,28
obszar nr 9	1,37	39,58	1,85	0,09
obszar nr 10	1,12	31,25	0,77	0,00
obszar nr 11	0,91	36,36	0,58	0,21
obszar nr 12	0,46	0,00	0,00	0,00
obszar nr 13	0,00	0,00	0,00	0,00
obszar nr 14	2,23	27,54	1,48	0,16
obszar nr 15	16,90	41,67	9,15	0,00
obszar nr 16	1,00	37,50	0,66	0,19
obszar nr 17	1,13	34,38	0,71	0,07
obszar nr 18	0,96	100,00	0,24	0,24
Miasto Mińsk Mazowiecki	1,50	34,88	1,01	0,19

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Mińsku Mazowieckim.

Osoby ze szczególnymi potrzebami

Odnosząc się do zagadnienia dostępności należy przyjrzeć się sytuacji osób o szczególnych potrzebach, w tym przede wszystkim osobom z niepełnosprawnością, które z uwagi na sytuację zdrowotno-życiową zmuszone są do korzystania z transferów społecznych lub wymagają dodatkowej oferty wsparcia. W tej grupie znajdują się również uczniowie ze specjalnymi potrzebami edukacyjnymi, w kontekście których kluczowe stają się zagadnienia edukacji włączającej, pozwalającej na zapewnienie dostępności edukacyjnej niezależnie od indywidualnych uwarunkowań i możliwości. Do oceny sytuacji osób ze szczególnymi potrzebami wykorzystano następujące wskaźniki:

— Udział osób korzystających z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności w ogóle osób korzystających z pomocy społecznej [%]

Wskaźnik pozwala określić skalę występowania i sytuację osób z niepełnosprawnościami w danej jednostce analitycznej. W mieście Mińsk Mazowiecki osoby z niepełnosprawnościami stanowią 27,37% osób korzystających z pomocy społecznej. Największy ich odsetek odnotowano w obszarze 12 (100%) oraz w obszarach 8, 11 i 18 (po 50%). Z kolei najniższe wartości analizowany wskaźnik przyjął dla jednostek: 1 i 13 (0%), 7 (8,11%), 15 (16,67%).

— Odsetek dzieci ze specjalnymi potrzebami edukacyjnymi w szkołach podstawowych [%]

Uczniowie ze specjalnymi potrzebami edukacyjnymi to dzieci, które z uwagi na określone cechy rozwojowe, niepełnosprawność, deficyty poznawcze lub inne trudności wymagają dodatkowego wsparcia w procesie nauczania, aby mogły w pełni uczestniczyć w życiu szkolnym. Grupę tę zalicza się do osób o szczególnych potrzebach, dla których w ramach działań rewitalizacyjnych mogą być realizowane dedykowane przedsięwzięcia o charakterze edukacyjnym, rozwojowym lub rehabilitacyjnym. W mieście Mińsk Mazowiecki odsetek ten wyniósł 10,52% uczniów. Wyższą wartość odnotowano wśród uczniów zamieszkałych w jednostkach: 3, 5, 7, 8, 12, 15, 16, 17 i 18, natomiast w dwóch obszarach nie zidentyfikowano uczniów o specjalnych potrzebach (obszar nr 1 i obszar nr 13).

Tabela 6. Osoby ze szczególnymi potrzebami - podsumowanie wskaźników w podziale na poszczególne jednostki referencyjne.

Jednostka referencyjna	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności w ogóle osób korzystających z pomocy społecznej [%]	Odsetek dzieci ze specjalnymi potrzebami edukacyjnymi w szkołach podstawowych [%]
obszar nr 1	0,00	0,00
obszar nr 2	22,58	5,79
obszar nr 3	32,14	15,30
obszar nr 4	26,67	5,43
obszar nr 5	40,00	12,99
obszar nr 6	24,11	8,29
obszar nr 7	8,11	23,33
obszar nr 8	50,00	19,08
obszar nr 9	31,25	8,47
obszar nr 10	31,25	7,51
obszar nr 11	50,00	8,40
obszar nr 12	100,00	22,22
obszar nr 13	0,00	0,00
obszar nr 14	24,64	5,93
obszar nr 15	16,67	13,64
obszar nr 16	34,38	13,64
obszar nr 17	21,88	12,67
obszar nr 18	50,00	14,71
Miasto Mińsk Mazowiecki	27,37	10,52

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Mińsku Mazowieckim oraz Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki.

Poczucie bezpieczeństwa

Poczucie bezpieczeństwa stanowi jeden z kluczowych czynników kształtujących subiektywną ocenę miejsca zamieszkania oraz ogólną jakość życia mieszkańców. Wysoki poziom bezpieczeństwa sprzyja budowaniu zaufania społecznego, integracji sąsiedzkiej i aktywnemu uczestnictwu w życiu lokalnej wspólnoty. Wpływa również na sposób korzystania z przestrzeni publicznych – determinując, w jakim stopniu mieszkańcy czują się swobodnie, spędzając czas w otoczeniu swojego miejsca zamieszkania. Niedostatki w tym zakresie mogą z kolei prowadzić do ograniczenia aktywności społecznej, unikania wspólnych przestrzeni, co w dłuższej perspektywie negatywnie wpływa na wizerunek oraz

atrakcyjność osiedleńczą danego obszaru. Analizując zagadnienie bezpieczeństwa wykorzystano następujące wskaźniki:

— **Liczba popełnionych wykroczeń, przestępstw w przeliczeniu na 100 mieszkańców**

Wskaźnik umożliwia ocenę poziomu zagrożeń bezpieczeństwa publicznego poprzez analizę liczby zdarzeń, które wymagały interwencji policji w związku z popełnieniem wykroczeń lub przestępstw na danym obszarze. Odzwierciedla on nie tylko faktyczny poziom łamania prawa, lecz także ogólną skalę zjawisk zakłócających porządek i spokój społeczny. Najlepiej pod tym kątem przedstawia się sytuacja w jednostkach numer 1, 13, 14 i 8. Z kolei najwyższe natężenie tego typu zdarzeń charakteryzuje jednostki 5 (13,17), 2 (5,24), 9 (4,50), 7 (4,37) i 12 (4,15). Średnia wartość wskaźnika dla miasta wynosi 2,39.

— **Liczba interwencji dot. przemocy domowej w przeliczeniu na 100 mieszkańców**

Przemoc domowa stanowi zjawisko, które wymaga podejmowania działań o charakterze interdyscyplinarnym z zaangażowaniem różnych podmiotów działających w sferze społecznej. Jego natężenie mierzone liczbą interwencji policyjnych wskazuje na częstotliwość występowania wydarzeń związanych z przemocą domową w poszczególnych jednostkach. W mieście analizowany wskaźnik wyniósł 2,18 na 100 mieszkańców. Największe natężenie problemu odnotowano w jednostce 5 (10,67) i 7 (6,11). Najlepiej natomiast sytuacja przedstawiała się w jednostkach 10 (0,56) i 13 (0,75).

— **Liczba interwencji Straży Miejskiej w przeliczeniu na 100 mieszkańców**

Wskaźnik pozwala ocenić skalę i charakter problemów porządkowych występujących na danym obszarze i odnosi się do szerokiego spektrum zdarzeń – od naruszeń przepisów porządkowych i wykroczeń administracyjnych, po interwencje związane z bezpieczeństwem ruchu drogowego, ochroną środowiska czy reagowaniem na sytuacje kryzysowe w przestrzeni publicznej. Interwencje te mogą dotyczyć konkretnych budynków, ale również przestrzeni publicznych czy terenów rekreacyjnych. Najwyższą wartość wskaźnika odnotowano w jednostkach 15 (83,80), 12 (36,87) i 5 (28,33), najniższą natomiast w jednostkach 18 (1,69), 3 (2,73) i 16 (2,98).

Tabela 7. Poczucie bezpieczeństwa - podsumowanie wskaźników w podziale na poszczególne jednostki referencyjne.

Jednostka referencyjna	Liczba popełnionych wykroczeń, przestępstw na 100 mieszkańców	Liczba interwencji dot. przemocy domowej na 100 mieszkańców	Liczba interwencji Straży Miejskiej na 100 mieszkańców
obszar nr 1	0,00	1,41	3,11
obszar nr 2	5,24	2,75	7,37
obszar nr 3	0,69	1,10	2,73
obszar nr 4	2,30	1,77	6,34

obszar nr 5	13,17	10,67	28,33
obszar nr 6	1,97	2,33	8,07
obszar nr 7	4,37	6,11	17,90
obszar nr 8	0,28	2,24	10,83
obszar nr 9	4,50	2,59	9,05
obszar nr 10	0,98	0,56	13,20
obszar nr 11	0,66	2,12	6,81
obszar nr 12	4,15	1,38	36,87
obszar nr 13	0,00	0,75	16,54
obszar nr 14	0,16	1,48	5,68
obszar nr 15	0,70	4,23	83,80
obszar nr 16	2,66	1,53	2,98
obszar nr 17	3,00	2,57	4,44
obszar nr 18	0,48	4,10	1,69
Miasto Mińsk Mazowiecki	2,39	2,18	7,60

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

Edukacja, kapitał ludzki i aktywność społeczna

Poziom kapitału społecznego, obejmujący edukację, więzi międzyludzkie oraz aktywność obywatelską mieszkańców, w znacznym stopniu warunkuje możliwości rozwoju i poprawy jakości życia całej wspólnoty lokalnej. Wysoka jakość edukacji stanowi kluczowy czynnik rozwoju – zarówno w wymiarze indywidualnym, jak i społecznym – ponieważ wpływa na wzrost kompetencji, aspiracji i potencjału mieszkańców. Wyniki uzyskiwane przez uczniów w egzaminach zewnętrznych pozwalają na ocenę poziomu nauczania, w szczególności na etapie szkoły podstawowej, stanowiąc jednocześnie pośrednią miarę jakości kapitału ludzkiego w danej społeczności. Równie istotnym elementem kapitału społecznego jest aktywność mieszkańców, przejawiająca się w zaangażowaniu w sprawy lokalne, działalności społecznej czy uczestnictwie w kulturze. Brak takiej aktywności ogranicza zdolność społeczności do współpracy, samoorganizacji i wspólnego rozwiązywania problemów, co w dłuższej perspektywie może hamować rozwój społeczny i osłabiać więzi wspólnotowe. Do analizy edukacji, kapitału ludzkiego i aktywności społecznej przyjęto następujące wskaźniki:

— Średni wynik z egzaminu ósmoklasisty [%]

Wyniki egzaminu kończącego szkołę podstawową stanowią jedne z kluczowych, porównywalnych danych pozwalających ocenić poziom kształcenia i potencjał edukacyjny danej jednostki. Egzamin sprawdza kompetencje uczniów w trzech dyscyplinach: język polski, matematyka i język obcy nowożytny (zwykle angielski). Miasto Mińsk Mazowiecki osiągnęło z ww. trzech przedmiotów średni wynik na poziomie 68,4. Poszczególne jednostki referencyjne różnicują się pod tym względem z uwagi na wyniki poszczególnych

szkół i adekwatne obwody szkolne. Najstabsze wyniki odnotowano tym samym dla jednostki 14 (61,79), najlepsze dla jednostki nr 1 (74,71).

— **Liczba uczniów sprawiających problemy wychowawcze w przeliczeniu na 100 uczniów**

Wskaźnik stanowi ważny element analizy, ponieważ pozwala zdiagnozować skalę trudności w funkcjonowaniu dzieci i młodzieży w środowisku szkolnym oraz zidentyfikować obszary wymagające dodatkowego wsparcia wychowawczego i pedagogicznego. Problemy wychowawcze często stanowią przejaw głębszych zjawisk społecznych – takich jak brak stabilności rodzinnej, deficyty emocjonalne, niewystarczające wsparcie ze strony dorosłych, czy też wpływ negatywnych wzorców środowiskowych. Analiza wskaźnika w ujęciu przestrzennym pozwala rozpoznać jednostki, w których koncentracja problemów wychowawczych jest największa, a tym samym – gdzie konieczne może być podejmowanie działań o charakterze integracyjnym, profilaktycznym lub terapeutycznym. W mieście Mińsk Mazowiecki średnia wartość analizowanego wskaźnika wyniosła 8,72. Wyższe wartości otrzymano w jednostkach o numerach: 5 (10,39), 7 (10), 8 (9,16), 9 (11,86), 10 (11,56), 14 (11,07), 17 (17,63) i 18 (8,82).

— **Liczba organizacji pozarządowych w przeliczeniu na 100 mieszkańców**

Wskaźnik liczby organizacji pozarządowych (stowarzyszeń i fundacji wg siedziby) w przeliczeniu na 100 mieszkańców odzwierciedla poziom aktywności obywatelskiej, zaangażowania społecznego oraz zdolności mieszkańców do samoorganizacji i współdziałania na rzecz dobra wspólnego. Liczba funkcjonujących organizacji III sektora stanowi pośrednią miarę kapitału społecznego i zaufania w danej społeczności – im więcej organizacji, tym większy potencjał do podejmowania inicjatyw lokalnych, realizacji działań społecznych, kulturalnych czy edukacyjnych. Uwzględnienie tego wskaźnika w analizie ma szczególne znaczenie w kontekście planowania działań rewitalizacyjnych, które wymagają aktywnego udziału mieszkańców, organizacji społecznych i partnerów lokalnych w procesie odnowy i wzmacniania spójności społecznej. Najwyższe wartości wskaźnika świadczące o największym potencjale odnotowano dla jednostek: 7 (0,87), 10 i 17 (0,49). Najniższe wyniki dotyczyły natomiast jednostek 12 i 13 (0,0). Średnia dla miasta wyniosła 0,27.

— **Liczba czytelników bibliotek w przeliczeniu na 100 mieszkańców**

Wskaźnik pozwala ocenić poziom uczestnictwa mieszkańców w życiu kulturalnym i społecznym. Aktywne korzystanie z zasobów bibliotek świadczy o zainteresowaniu kulturą, rozwojem osobistym oraz dostępem do wiedzy, co przekłada się na poziom kompetencji społecznych i intelektualnych lokalnej społeczności. W mieście Mińsk Mazowiecki przeciętny poziom czytelnictwa mierzony opisywanym wskaźnikiem wyniósł 18,52. Najmniej korzystne wartości odnotowano w tym zakresie dla jednostek 18 (9,4), 15 (13,38) i 2 (14,29).

Tabela 8. Edukacja, kapitał ludzki i aktywność społeczna - podsumowanie wskaźników w podziale na poszczególne jednostki referencyjne.

Jednostka referencyjna	Średni wynik z egzaminu ósmoklasisty [%]	Liczba uczniów sprawiających problemy wychowawcze w przeliczeniu na 100 uczniów	Liczba organizacji pozarządowych w przeliczeniu na 100 mieszkańców	Liczba czytelników bibliotek w przeliczeniu na 100 mieszkańców
obszar nr 1	74,71	0,00	0,28	20,90
obszar nr 2	68,84	1,93	0,14	14,29
obszar nr 3	73,81	6,34	0,16	16,98
obszar nr 4	62,96	4,65	0,25	15,50
obszar nr 5	62,96	10,39	0,17	21,17
obszar nr 6	70,19	5,41	0,44	21,59
obszar nr 7	72,91	10,00	0,87	24,45
obszar nr 8	72,91	9,16	0,07	15,09
obszar nr 9	63,02	11,86	0,28	18,35
obszar nr 10	63,02	11,56	0,49	21,37
obszar nr 11	63,02	8,80	0,33	20,15
obszar nr 12	64,25	0,00	0,00	19,82
obszar nr 13	63,02	3,13	0,00	16,54
obszar nr 14	61,79	11,07	0,16	14,91
obszar nr 15	67,35	4,55	0,00	13,38
obszar nr 16	67,09	8,44	0,16	20,33
obszar nr 17	66,44	17,63	0,49	23,63
obszar nr 18	69,92	8,82	0,00	9,40
Miasto Mińsk Mazowiecki	68,40	8,72	0,27	18,52

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych OKE w Warszawie oraz Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki.

KROK 3. Analiza danych w pozostałych sferach

W tej części opracowania dokonano szczegółowej diagnozy zjawisk zachodzących na obszarze miasta Mińsk Mazowiecki w sferach pozaspołecznych, określonych w ustawie o rewitalizacji. Analizę przeprowadzono – podobnie jak w poprzednim etapie – w podziale na wyznaczone jednostki referencyjne, wykorzystując zestaw wskaźników obrazujących negatywne zjawiska w sferze gospodarczej, środowiskowej, funkcjonalno-przestrzennej oraz technicznej.

Wykorzystane w tym celu dane pochodziły z Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki, Straży Miejskiej w Mińsku Mazowieckim, Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego oraz Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska. Analiza wskaźników pozaspołecznych objęła: trzy wskaźniki w sferze gospodarczej, sześć wskaźników w sferze przestrzenno-funkcjonalnej, cztery wskaźniki w sferze technicznej i trzy w sferze środowiskowej – łącznie 16 wskaźników. Wskaźniki przedstawiają stan na koniec 2024 r. (31.12.2024).

Tabela 9. Wykaz wskaźników sfery gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej.

Lp.	Sfera	Nazwa wskaźnika	Źródło danych	Badany problem
1	Gospodarcza	Liczba aktywnych podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 100 mieszkańców	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik może świadczyć o stanie lokalnej gospodarki i skali aktywności gospodarczej/ poziomie przedsiębiorczości mieszkańców miasta.
2		Liczba nowozarejestrowanych podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 100 mieszkańców	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik przedstawia liczbę nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 100 mieszkańców danej jednostki. Odzwierciedla poziom aktywności przedsiębiorczej oraz dynamikę rozwoju gospodarczego, wskazując na potencjał lokalnej przedsiębiorczości i atrakcyjność obszaru dla prowadzenia działalności gospodarczej.
3		Udział zawieszonych podmiotów gospodarczych w ich ogólnej liczbie (%)	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik obrazuje kondycję i stabilność lokalnej gospodarki, wskazując na poziom trudności w prowadzeniu działalności gospodarczej na danym obszarze.
4	Przestrzenno-funkcjonalna	Roczna liczba awarii sieci wodociągowej w przeliczeniu na 100 mieszkańców	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik określa stan techniczny i niezawodność infrastruktury wodociągowej oraz pośrednio jakość podstawowych usług komunalnych.
5		Liczba pozwoleń na budowę wydanych w roku 2024 w przeliczeniu na 1 km ²	Główny Urząd Nadzoru Budowlanego	Wskaźnik może być wykorzystany do oceny intensywności procesów inwestycyjnych i rozwojowych na danym obszarze, wskazując na skalę aktywności budowlanej i atrakcyjność przestrzenną jednostki.
6		Odsetek budynków użyteczności publicznej z wyznaczonymi miejscami parkingowymi dla osób z niepełnosprawnościami (%)	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik obrazuje poziom dostosowania infrastruktury publicznej do potrzeb osób o ograniczonej mobilności oraz stopień realizacji zasady dostępności przestrzennej.
7		Liczba placówek opieki zdrowotnej w przeliczeniu na 100 mieszkańców	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik bada dostępność usług medycznych oraz stopień zabezpieczenia potrzeb zdrowotnych lokalnej społeczności.

8	Techniczna	Udział ludności w strefie 5 min pieszego dojścia do przystanku autobusowego (%)	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik koncentruje się na ocenie poziomu dostępności transportu publicznego oraz stopniu powiązania przestrzennego obszarów zamieszkania z siecią komunikacji zbiorowej.
9		Udział ludności w strefie 10 min pieszego dojścia do terenów zieleni urządzonej (%)	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik ocenia dostępność do terenów rekreacji, co pozwala określić jakość warunków życia związanych z możliwością codziennego korzystania z przestrzeni zielonych.
10		Odsetek budynków zawierających azbest w ogólnej liczbie budynków (%)	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik informuje o skali występowania azbestu w zabudowie obszaru. Obrazuje on skalę zagrożeń środowiskowych i zdrowotnych wynikających z obecności azbestu oraz potrzebę działań związanych z jego usuwaniem.
11		Odsetek budynków ze źródłami ciepła (piecami) do wymiany (%)	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik pozwala diagnozować skalę potrzeb termomodernizacyjnych, przekładających się na problem niskiej emisji oraz potrzebę modernizacji systemów grzewczych w celu poprawy efektywności energetycznej i jakości powietrza.
12		Odsetek budynków użyteczności publicznej z toaletą dostosowaną do potrzeb OzN (%)	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik może świadczyć o konieczności poprawy infrastruktury – obiektów użyteczności publicznej – pod kątem zapewnienia dostępności dla osób ze specjalnymi potrzebami.
13		Liczba obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków w przeliczeniu na 1 km ²	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik informuje o występowaniu w tkance budowlanej obiektów podlegających ochronie, a zatem mogących wymagać dodatkowych nakładów na utrzymanie obiektów zabytkowych.
14	Środowi skowa	Średnie roczne stężenie B(a)P	Główny Inspektorat Ochrony Środowiska	Wskaźnik obrazuje stan jakości powietrza pod względem obecności benzo(a)pirenu na podstawie danych GIOŚ. Obrazuje on poziom zanieczyszczenia powietrza substancją o silnych właściwościach rakotwórczych i toksycznych,

				stanowiąc miarę jakości powietrza oraz zagrożenia zdrowotnego dla mieszkańców.
15		Liczba wykroczeń dot. nielegalnego spalania odpadów w przeliczeniu na 100 mieszkańców	Straż Miejska w Mińsku Mazowieckim	Wskaźnik pozwala ocenić postawy ekologiczne mieszkańców, skalę naruszeń przepisów i standardów środowiskowych oraz skuteczność działań kontrolnych i edukacyjnych w zakresie ochrony jakości powietrza.
16		Ilość zebranych odpadów komunalnych w przeliczeniu na 100 mieszkańców (kg)	Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki	Wskaźnik bada skalę wytwarzania odpadów przez lokalną społeczność oraz pozwala ocenić presję gospodarstw domowych na środowisko w poszczególnych jednostkach referencyjnych.

Źródło: opracowanie własne.

Sfera gospodarcza

Kondycja lokalnej gospodarki w Mińsku Mazowieckim w istotny sposób wpływa na poziom życia mieszkańców oraz sytuację ekonomiczną miasta jako całości. Stan gospodarki przekłada się na możliwości rozwoju społecznego, poziom zatrudnienia i dochody własne samorządu, determinując tym samym jakość świadczonych usług publicznych. Osłabienie aktywności gospodarczej może prowadzić do odpływu ludności, nasilenia procesów demograficznych typowych dla miast średniej wielkości – takich jak starzenie się populacji – oraz do wzrostu skali problemów społecznych, w tym bezrobocia i jego negatywnych skutków. Mińsk Mazowiecki, jako kilkudziesięciotysięczne miasto położone w sąsiedztwie Warszawy, charakteryzuje się rosnącą rolą funkcji usługowych oraz widocznymi powiązaniami gospodarczymi z rynkiem stołecznym. W analizie gospodarczej skoncentrowano się zatem na zjawiskach dotyczących przedsiębiorczości i sytuacji w zakresie lokalnej aktywności gospodarczej. W diagnozie zastosowano następujące mierniki sytuacji gospodarczej:

— Liczba aktywnych podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 100 mieszkańców

Poprzez analizę liczby aktywnych przedsiębiorstw w odniesieniu do liczby mieszkańców, wskaźnik ten pozwala oszacować aktualną sytuację gospodarczą w jednostkach referencyjnych i zidentyfikować lepiej i słabiej rozwinięte gospodarczo obszary. Nasycenie lokalnego rynku aktywnymi podmiotami gospodarczymi oscyluje w Mińsku Mazowieckim na poziomie 5,07 na każdych 100 mieszkańców (wartość średnia). Najmniej podmiotów na 100 mieszkańców działa w jednostkach 14 (1,16) i 15 (1,41), najwięcej z kolei w jednostkach 5 (8,33) i 7 (8,30).

— Liczba nowozarejestrowanych podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 100 mieszkańców

Wskaźnik liczby nowozarejestrowanych podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 100 mieszkańców pozwala ocenić dynamikę rozwoju gospodarczego na danym obszarze. Odzwierciedla on zdolność lokalnej społeczności do podejmowania inicjatyw gospodarczych, a także atrakcyjność otoczenia instytucjonalnego i inwestycyjnego miasta. Średnia wartość wskaźnika dla miasta wyniosła w 2024 r. 0,39. Zdecydowanie najniższym poziomem dynamiki odznaczały się jednostki nr 15 i 18, gdzie nie powstały żadne nowe podmioty gospodarcze. Najwyższe wartości wskaźnika osiągnięto z kolei w jednostkach numer 5 (1,5) i 1 (1,13).

— Udział zawieszonych podmiotów gospodarczych w ich ogólnej liczbie (%)

Wskaźnik udziału zawieszonych podmiotów gospodarczych w ich ogólnej liczbie (%) ma istotne znaczenie dla oceny kondycji i stabilności lokalnej gospodarki. Pokazuje on, jaka część zarejestrowanych przedsiębiorstw czasowo wstrzymała działalność, co może

odzwierciedlać problemy ekonomiczne, sezonowość działalności lub trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Najmniej korzystną sytuację w tym zakresie odnotowano dla jednostek 15 (33,33%), 14 (29,41%) i 18 (25%), podczas gdy wyniki poniżej średniej miejskiej wynoszącej 18,75% uzyskało siedem jednostek referencyjnych o numerach: 5, 6, 8, 10, 11, 12 i 17.

Tabela 10. Podsumowanie wskaźników wg jednostek – sfera gospodarcza.

Jednostka referencyjna	Liczba aktywnych podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 100 mieszkańców	Liczba nowozarejestrowanych podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 100 mieszkańców	Udział zawieszonych podmiotów gospodarczych w ich ogólnej liczbie (%)
obszar nr 1	3,95	1,13	22,22
obszar nr 2	6,36	0,39	20,63
obszar nr 3	4,15	0,16	23,70
obszar nr 4	5,92	0,22	19,85
obszar nr 5	8,33	1,50	12,28
obszar nr 6	6,86	0,56	15,53
obszar nr 7	8,30	0,44	20,83
obszar nr 8	5,52	0,28	15,96
obszar nr 9	3,70	0,20	21,21
obszar nr 10	5,24	0,42	14,77
obszar nr 11	5,23	0,58	19,23
obszar nr 12	5,53	0,46	0,00
obszar nr 13	6,27	0,50	21,88
obszar nr 14	1,16	0,32	29,41
obszar nr 15	1,41	0,00	33,33
obszar nr 16	4,07	0,31	18,75
obszar nr 17	5,15	0,46	17,98
obszar nr 18	3,61	0,00	25,00
Miasto Mińsk Mazowiecki	5,07	0,39	18,75

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki.

Sfera przestrzenno-funkcjonalna

Sfera przestrzenno-funkcjonalna stanowi kolejny z obszarów pozaspółecznych objętych diagnozą, w ramach którego analizowane są zjawiska mogące wskazywać na występowanie problemów rozwojowych i kryzysowych, istotnych przy wyznaczaniu obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji. Obejmuje ona przede wszystkim

zagadnienia związane z poziomem wyposażenia w podstawową infrastrukturę techniczną, wpływającą bezpośrednio na jakość życia mieszkańców, dostępność usług publicznych – w tym transportu zbiorowego, atrakcyjność przestrzenną obszaru oraz stopień dostosowania przestrzeni publicznych i otoczenia budynków użyteczności publicznej do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, takich jak osoby z niepełnosprawnościami, seniorzy, osoby chore czy rodzice z małymi dziećmi. Na podstawie dostępnych danych do analizy sfery przestrzenno-funkcjonalnej wykorzystano sześć wskaźników:

— **Roczna liczba awarii sieci wodociągowej w przeliczeniu na 100 mieszkańców**

Wskaźnik rocznej liczby awarii sieci wodociągowej w przeliczeniu na 100 mieszkańców stanowi istotne źródło informacji o stanie technicznym infrastruktury komunalnej. Odzwierciedla on niezawodność i stopień zużycia sieci wodociągowej, będąc pośrednim miernikiem efektywności utrzymania i potrzeby modernizacji infrastruktury technicznej. Wysoka liczba awarii może świadczyć np. o przestarzałej sieci czy braku inwestycji odtworzeniowych i negatywnie wpływać na komfort życia mieszkańców, powodując przerwy w dostawie wody. Średnio w 2024 r. w Mińsku Mazowieckim wartość analizowanego wskaźnika ukształtowała się na poziomie 0,05. Wyniki mniej korzystne, wskazujące na zwiększoną awaryjność sieci charakteryzowały jednostki: 8 (0,28), 11 (0,17) i 3 (0,13).

— **Liczba wydanych pozwoleń na budowę wydanych w roku 2024 w przeliczeniu na 1 km²**

Wskaźnik pozwala ocenić dynamikę rozwoju przestrzennego i inwestycyjnego na terenie miasta. Odzwierciedla on intensywność procesów budowlanych oraz stopień aktywności inwestorów prywatnych i instytucjonalnych, będąc pośrednim wskaźnikiem atrakcyjności przestrzeni do zamieszkania, prowadzenia działalności gospodarczej czy realizacji inwestycji publicznych. Wysoka wartość wskaźnika może świadczyć o rosnącym popycie na nowe inwestycje, rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego, a także o atrakcyjnych warunkach funkcjonalno – przestrzennych terenu. Średnia wartość wskaźnika dla miasta wyniosła 2,05. Najwyższą dynamiką rozwoju lokalnego budownictwa odznaczały się w 2024 r. jednostki 5 (9,35), 13 (6,78) i 11 (4,65), podczas gdy najniższe wartości wskaźnika odnotowano dla jednostek 1, 7, 14 i 18 (po 0,0).

— **Odsetek budynków użyteczności publicznej z wyznaczonymi miejscami parkingowymi dla OzN [%]**

Osoby z niepełnosprawnościami stanowią grupę osób wymagających szczególnej opieki i troski ze strony podmiotów publicznych, a ich prawa w tym zakresie określa m.in. ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Jednym z elementów związanych z dostępnością przestrzeni dla OzN jest możliwość swobodnego korzystania z budynków użyteczności publicznej, w tym w zakresie dotarcia do nich i możliwości wykorzystania dedykowanych miejsc parkingowych ułatwiających poruszanie się. Biorąc pod uwagę funkcjonowanie na terenie miasta łącznie 109 budynków

użyteczności publicznej, 43,12% z nich wyposażonych jest w infrastrukturę parkingową dedykowaną dla osób z niepełnosprawnością. W jednostkach referencyjnych, w których zlokalizowane są tego typu obiekty, najłabsze wyniki wyróżniają jednostki numer: 10, 13 i 16, gdzie wartość wskaźnika wyniosła 0%.

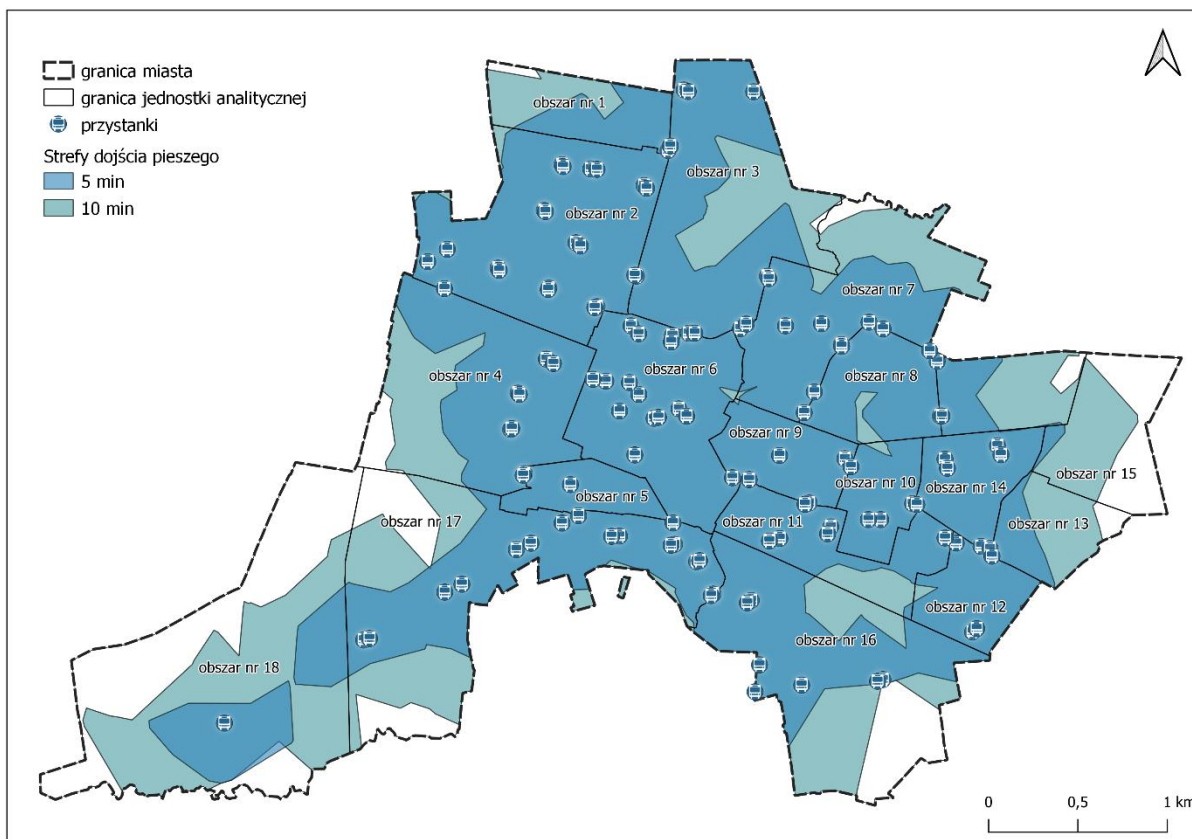
— **Liczba placówek opieki zdrowotnej w przeliczeniu na 100 mieszkańców**

Wskaźnik odzwierciedla poziom dostępności do podstawowych usług medycznych i opieki zdrowotnej na danym obszarze. Dostęp do placówek ochrony zdrowia stanowi jeden z kluczowych czynników wpływających na jakość życia mieszkańców oraz atrakcyjność osiedleńczą miasta. Średnia wartość wskaźnika dla miasta wynosi 0,05 i przewyższa ją jedynie 6 spośród 18 jednostek referencyjnych wyznaczonych na terenie miasta. Są to jednostki: 2, 5, 6, 8, 12 i 13.

— **Udział ludności w strefie 5 min pieszego dojścia do przystanku autobusowego (%)**

Dostępność komunikacji zbiorowej jest kluczowym czynnikiem ograniczającym wykluczenie transportowe, sprzyja zrównoważonemu rozwojowi mobilności oraz zmniejsza presję na indywidualny transport samochodowy. Wysoka wartość wskaźnika świadczy o dobrze rozwiniętej i równomiernie rozmieszczonej sieci przystanków, umożliwiającej mieszkańcom łatwy dostęp do transportu publicznego. Niski udział ludności w tej strefie krótkiego spaceru może natomiast wskazywać na deficyty w infrastrukturze komunikacyjnej, niewystarczającą liczbę przystanków lub problemy w integracji przestrzennej poszczególnych części miasta. Najniższymi wartościami wskaźnika charakteryzują się w Mińsku Mazowieckim jednostki: 15 (0%), 7 (57,64%) i 13 (57,14%). Z kolei najlepsze wyniki wskazujące na 100% mieszkańców zamieszkałych w zasięgu 5-minutowego spaceru od przystanku dotyczą jednostek 5, 6, 9, 10 i 14.

Rysunek 3. Mapa miasta Mińsk Mazowiecki z uwzględnieniem stref pieszego dojścia do przystanków autobusowych.

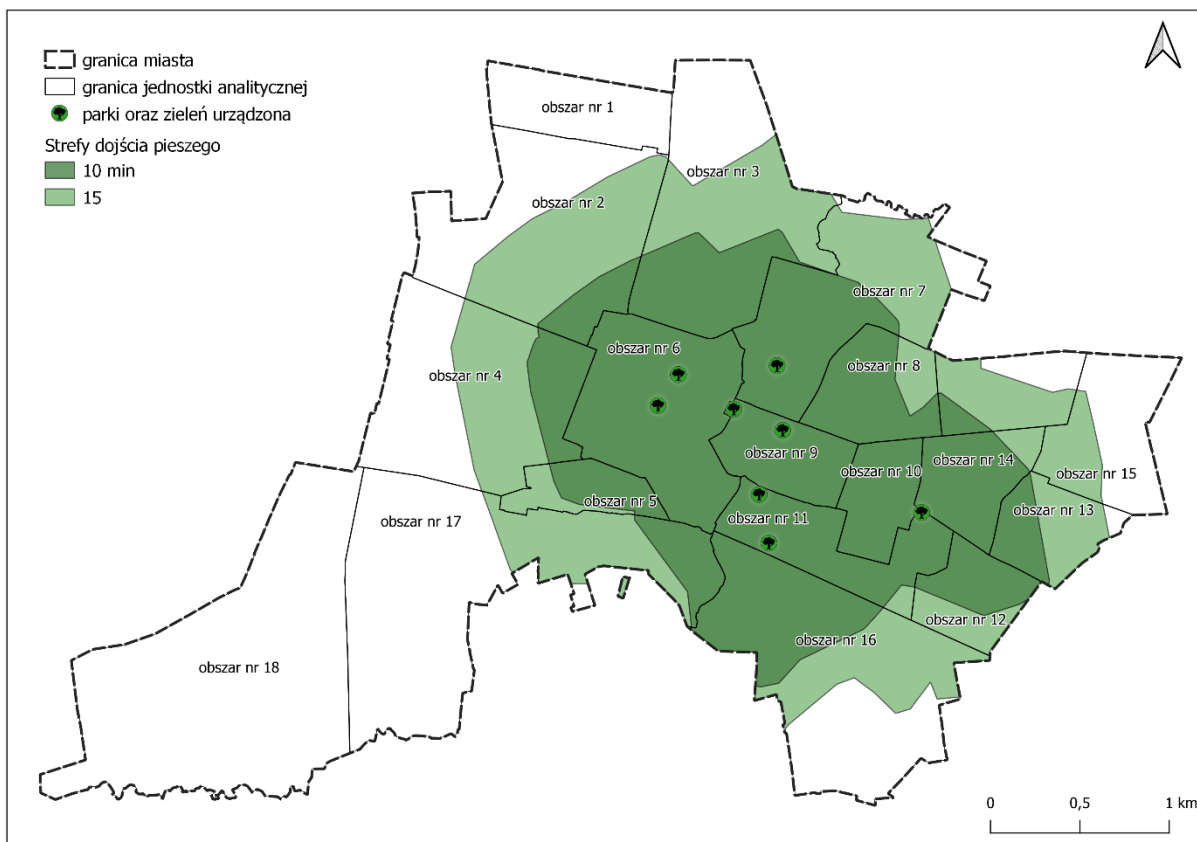


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych OpenStreetMap, z wykorzystaniem ORS Tools (QGIS).

— **Udział ludności w strefie 10 min pieszego dojścia do terenów zieleni urządzonej (%)**

Powyższy wskaźnik dostarcza informacji o dostępności przestrzeni rekreacyjnych w mieście, będącym jednym z istotnych mierników jakości życia mieszkańców. Pokazuje, w jakim stopniu mieszkańcy Mińska Mazowieckiego mają możliwość korzystania z ogólnodostępnych, urządzonych terenów zielonych w codziennym zasięgu krótkiego, 10-minutowego spaceru. Pozwala to ocenić stopień równowagi między zabudową a terenami zieleni oraz wskazać obszary wymagające uzupełnienia zielonej infrastruktury w mieście. Średnio w mieście Mińsk Mazowiecki w 10-minutowym, pieszym zasięgu do terenów zieleni urządzonej mieszka blisko 60% mieszkańców. Zdecydowanie niższe wartości analizowanego wskaźnika dotyczą jednostek 1, 15, 17 i 18, najwyższe natomiast jednostek 6, 9, 10 i 11.

Rysunek 4. Mapa miasta Mińsk Mazowiecki z uwzględnieniem stref pieszego dojścia do parków i terenów zieleni urządzonej.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych OpenStreetMap, z wykorzystaniem ORS Tools (QGIS).

Tabela 11. Podsumowanie wskaźników wg jednostek – sfera przestrzenno-funkcjonalna.

Jednostka referencyjna	Roczna liczba awarii sieci wodociągowej w przeliczeniu na 100 mieszkańców	Liczba wydanych pozwoleń na budowę wydanych w roku 2024 w przeliczeniu na 1 km2	Odsetek budynków użyteczności publicznej z wyznaczonymi miejscami parkingowymi dla OzN	Liczba placówek opieki zdrowotnej w przeliczeniu na 100 mieszkańców	Udział ludności w strefie 5 min pieszego dojścia do przystanku autobusowego (%)	Udział ludności w strefie 10 min pieszego dojścia do terenów zieleni urządzonej (%)
obszar nr 1	0,00	0,00	brak b.u.p.	0,00	81,07	0,00
obszar nr 2	0,03	2,72	33,33	0,06	99,38	14,32
obszar nr 3	0,13	3,65	33,33	0,00	96,10	64,85
obszar nr 4	0,03	1,88	12,50	0,00	81,81	37,62
obszar nr 5	0,00	9,35	46,15	0,33	100,00	98,50
obszar nr 6	0,03	1,26	47,06	0,11	100,00	100,00
obszar nr 7	0,00	0,00	80,00	0,00	57,64	43,67
obszar nr 8	0,28	2,53	60,00	0,07	96,51	73,17
obszar nr 9	0,00	3,36	66,67	0,03	100,00	100,00
obszar nr 10	0,00	4,13	0,00	0,00	100,00	100,00
obszar nr 11	0,17	4,65	33,33	0,04	99,04	100,00
obszar nr 12	0,00	3,61	100,00	0,46	100,00	92,63
obszar nr 13	0,00	6,78	0,00	0,25	57,14	66,42
obszar nr 14	0,00	0,00	50,00	0,00	100,00	98,03
obszar nr 15	0,00	2,13	66,67	0,00	0,00	0,00
obszar nr 16	0,00	3,98	0,00	0,00	94,14	85,09
obszar nr 17	0,04	0,64	28,57	0,04	88,96	0,00
obszar nr 18	0,00	0,00	brak b.u.p.	0,00	83,37	0,00
Miasto Mińsk Mazowiecki	0,05	2,05	43,12	0,05	85,29	59,68

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki oraz Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego.

Sfera techniczna

Wśród pozaspółecznych czynników i zjawisk, które stanowią podstawę do identyfikacji obszarów znajdujących się w stanie kryzysowym, ustawodawca wskazuje również zagadnienia o charakterze technicznym. Obejmują one w szczególności stan techniczny zabudowy, dostępność obiektów dla osób o szczególnych potrzebach, zastosowanie rozwiązań sprzyjających efektywności energetycznej, a także kwestie wynikające z ochrony i użytkowania obiektów zabytkowych. Sfera techniczna odnosi się zatem do ogólnego stanu zasobu budowlanego występującego na terenie miasta, obejmując zarówno jego jakość, jak i funkcjonalność. Zastosowane wskaźniki umożliwiają ocenę poszczególnych jednostek przestrzennych pod kątem występowania problemów infrastrukturalnych, ale również identyfikację obszarów charakteryzujących się pozytywnymi tendencjami w zakresie utrzymania i modernizacji zabudowy.

— **Odsetek budynków zawierających azbest w ogólnej liczbie budynków [%]**

Odsetek budynków zawierających azbest w ogólnej liczbie budynków pozwala ocenić skalę występowania materiałów szkodliwych dla zdrowia i środowiska w strukturze zabudowy miasta. Obecność azbestu jest wskaźnikiem niskiej jakości technicznej zasobów budowlanych oraz świadczy o potrzebie modernizacji i wymiany przestarzałych elementów konstrukcyjnych. Wysoki udział budynków z azbestem może wskazywać na znaczny stopień degradacji technicznej zasobu mieszkaniowego i publicznego, a także na ryzyko występowania zagrożeń zdrowotnych dla mieszkańców wynikających z uwalniania włókien azbestowych do powietrza. Zjawisko to ma również wymiar środowiskowy, ponieważ wymaga kosztownych i specjalistycznych działań związanych z usuwaniem i unieszkodliwianiem tego typu materiałów. W skali miasta Mińsk Mazowiecki wartość opisywanego wskaźnika wynosi średnio 6,91%. Wyższe, a co za tym idzie mniej korzystne, wartości wskaźnik ten przyjmuje w jednostkach 1, 2, 4, 12 i 18. Najlepiej sytuacja wygląda z kolei w jednostkach 10 i 15, gdzie nie zidentyfikowano występowania azbestu w tkance budowlanej.

— **Odsetek budynków ze źródłami ciepła (piecami) do wymiany [%]**

Uwzględnienie tego wskaźnika w analizie sfery technicznej umożliwia identyfikację obszarów wymagających interwencji modernizacyjnych, w szczególności w zakresie termomodernizacji i transformacji energetycznej. Ma to bezpośrednie znaczenie dla poprawy efektywności energetycznej, ograniczenia emisji zanieczyszczeń oraz podniesienia komfortu i jakości życia mieszkańców. W mieście Mińsk Mazowiecki średnio co 10 budynek wymaga nadal wymiany źródła ciepła, z uwagi na jego nieefektywny lub przestarzały charakter. Wśród fragmentów miasta, w których skala problemu i potrzeb w tym zakresie jest wyższa należy wskazać m.in. jednostki: 18 (35,13%), 15 (18,75%) i 8 (14,18%).

— **Odsetek budynków użyteczności publicznej z toaletą dostosowaną do potrzeb OzN [%]**

Budynki użyteczności publicznej stanowią kluczowe elementy przestrzeni lokalnej, w których realizowany jest szeroki zakres usług dostępnych dla wszystkich mieszkańców miasta. Zgodnie z przepisami ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, obiekty te powinny spełniać określone standardy architektoniczne i techniczne, umożliwiające pełne korzystanie z nich przez osoby o ograniczonej mobilności. Obejmuje to m.in. zastosowanie rozwiązań eliminujących bariery architektoniczne oraz wyposażenie w toalety dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. W Mińsku Mazowieckim jedynie co trzeci budynek użyteczności publicznej posiada toaletę dostosowaną do potrzeb OzN i tylko w jednostkach 6, 7, 8, 9, 10, 12 i 15 sytuacja w tym zakresie jest lepsza niż ta średnia wartość dla miasta. Wskazuje to, że aż w dziewięciu spośród osiemnastu analizowanych jednostek referencyjnych wskaźnik ten jest niższy niż średnia miejska. Niedostatki w zakresie tego typu rozwiązań podkreślają znaczenie potrzeby kontynuacji działań ukierunkowanych na poprawę dostępności obiektów użyteczności publicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami.

— **Liczba obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków w przeliczeniu na 1 km²**

Obecność budynków zabytkowych może stanowić zarówno potencjał rozwojowy, jak i czynnik ograniczający rozwój danego obszaru. Z jednej strony obiekty te podnoszą atrakcyjność kulturową i tożsamościową przestrzeni, z drugiej jednak – ze względu na wysokie koszty utrzymania, konserwacji i modernizacji zgodnie z wymogami ochrony zabytków – przyjęto, że ich występowanie pełni w analizie rolę destymulanty. Przeciętnie na 1 km² powierzchni miasta przypada w Mińsku Mazowieckim 3,87 obiektów zabytkowych. Ich wyższy udział w przestrzeni miejskiej widoczny jest w jednostkach 5 (32,71), 6 (26,52), 11 (11,63) i 7 (5,77). Natomiast w jednostkach nr 1, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16 nie występują żadne obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Tabela 12. Podsumowanie wskaźników wg. jednostek – sfera techniczna.

Jednostka referencyjna	Odsetek budynków zawierających azbest w ogólnej liczbie budynków [%]	Odsetek budynków ze źródłami ciepła (piecami) do wymiany [%]	Odsetek budynków użyteczności publicznej z toaletą dostosowaną do potrzeb OzN [%]	Liczba obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków w przeliczeniu na 1 km ²
obszar nr 1	15,20	13,60	brak b.u.p.	0,00
obszar nr 2	11,84	12,91	25	0,00
obszar nr 3	6,26	7,80	0	0,91
obszar nr 4	8,48	8,33	12,5	0,94

obszar nr 5	2,06	6,19	30,77	32,71
obszar nr 6	2,56	4,11	44,12	26,52
obszar nr 7	1,81	6,63	60	5,77
obszar nr 8	3,87	14,18	40	2,53
obszar nr 9	2,31	1,73	50	3,36
obszar nr 10	0,00	7,84	100	0,00
obszar nr 11	2,19	10,50	33,33	11,63
obszar nr 12	13,25	13,25	100	0,00
obszar nr 13	1,88	12,21	0	0,00
obszar nr 14	2,51	4,02	0	0,00
obszar nr 15	0,00	18,75	66,67	0,00
obszar nr 16	6,94	12,55	0	0,80
obszar nr 17	5,36	12,68	0	3,20
obszar nr 18	23,42	35,13	brak b.u.p.	1,62
Miasto Mińsk Mazowiecki	6,91	10,63	33,94	3,87

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki.

Sfera środowiskowa

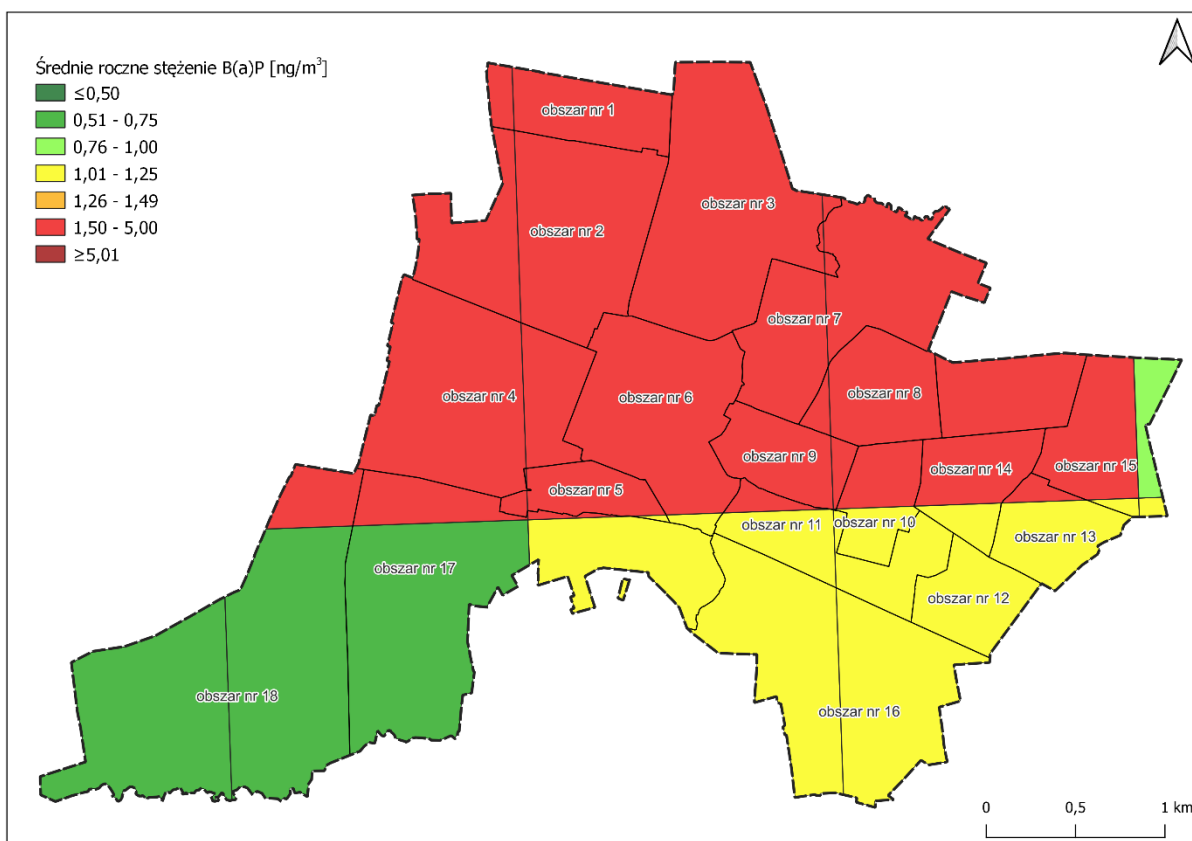
Stan środowiska przyrodniczego jest istotnym czynnikiem wpływającym zarówno na jakość życia mieszkańców, ich zdrowie i samopoczucie, jak i na warunki prowadzenia działalności gospodarczej czy rozwój infrastruktury miejskiej. Uwarunkowania środowiskowe odgrywają coraz większą rolę przy podejmowaniu decyzji dotyczących osiedlania się, lokalizacji inwestycji czy ogólnej oceny satysfakcji z życia w mieście. W ramach analizy sytuacji środowiskowej Mińska Mazowieckiego wykorzystano następujące wskaźniki:

— Średnie roczne stężenie B(a)P [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]

Wskaźnik średniego rocznego stężenia benzo(a)pirenu [B(a)P] pozwala ocenić jakość powietrza oraz poziom narażenia mieszkańców na substancje szczególnie niebezpieczne dla zdrowia. Benzo(a)piren jest związkiem chemicznym należącym do grupy wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych (WWA), powstającym głównie w wyniku niecałkowitego spalania paliw stałych – węgla, drewna czy odpadów. Substancja ta ma silne właściwości rakotwórcze, a jej długotrwała obecność w powietrzu stanowi realne zagrożenie dla zdrowia mieszkańców, wpływając na układ oddechowy, krążeniowy i odpornościowy. Uwzględnienie wskaźnika w analizie pozwala nie tylko określić skalę zanieczyszczenia powietrza w mieście Mińsk Mazowiecki, ale również zidentyfikować obszary wymagające interwencji w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków, wymiany źródeł ciepła i działań ograniczających emisję zanieczyszczeń. Średnia wartość stężenia benzo(a)pirenu w Mińsku Mazowieckim wyniosła 1,29 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Wartość ta nie została przekroczona jedynie w jednostkach 12, 15, 16 i 18. W pozostałych jednostkach poziom zanieczyszczenia był wyższy, z czego najmniej korzystne dane dotyczyły jednostek 1, 2 i 4.

Rysunek 5. Mapa miasta Mińsk Mazowiecki z uwzględnieniem średniego rocznego stężenia B(a)P.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska.

— Liczba wykroczeń dot. nielegalnego spalania odpadów w przeliczeniu na 100 mieszkańców

Jednym z istotnych czynników wpływających na jakość środowiska w miastach jest sposób, w jaki mieszkańcy postępują z odpadami, w tym przestrzeganie zakazu ich spalania w piecach domowych. Nielegalne spalanie odpadów stanowi poważne źródło emisji zanieczyszczeń powietrza, w tym pyłów zawieszonych i toksycznych związków organicznych, takich jak m.in. benzo(a)piren. W Mińsku Mazowieckim w 2024 r. liczba wykroczeń dot. nielegalnego spalania odpadów w przeliczeniu na 100 mieszkańców wyniosła średnio 0,13. Skala występowania negatywnych zachowań była istotnie większa w jednostkach 7 (0,87), 15 (0,7) czy 18 (0,24), podczas gdy w jednostkach numer 1, 5, 12 i 13 nie zidentyfikowano tego problemu.

— **Ilość zebranych odpadów komunalnych w przeliczeniu na 100 mieszkańców (kg)**

Gospodarka odpadami komunalnymi stanowi jeden z kluczowych elementów polityki środowiskowej miasta, bezpośrednio wpływający na jakość przestrzeni publicznej i stan środowiska. Ilość wytwarzanych i zbieranych odpadów odzwierciedla zarówno poziom konsumpcji, jak i efektywność funkcjonowania systemu segregacji i recyklingu. W miastach takich jak Mińsk Mazowiecki, położonych w dynamicznie rozwijającym się obszarze aglomeracyjnym, skala produkcji odpadów jest dodatkowo związana ze zmieniającą się strukturą demograficzną oraz stylem życia mieszkańców. W tym kontekście wskaźnik ilości zebranych odpadów komunalnych w przeliczeniu na 100 mieszkańców (kg) stanowi ważne narzędzie oceny presji antropogenicznej na środowisko. Średni wynik analizowanego wskaźnika dla miasta wyniósł 48750,47 kg. Wartość wyższą odnotowano w przypadku czterech jednostek – obszarów nr 5, 6, 7 i 17, z kolei wartości najniższe charakteryzowały obszary nr 1, 3, 9, 12, 13 i 15.

Tabela 13. Podsumowanie wskaźników wg jednostek – sfera środowiskowa.

Jednostka referencyjna	Średnie roczne stężenie B(a)P	Liczba wykroczeń dot. nielegalnego spalania odpadów w przeliczeniu na 100 mieszkańców	Ilość zebranych odpadów komunalnych w przeliczeniu na 100 mieszkańców (kg)
obszar nr 1	2,23	0,00	47845,17
obszar nr 2	2,23	0,14	48365,61
obszar nr 3	2,13	0,13	47020,46
obszar nr 4	2,23	0,11	48357,63
obszar nr 5	1,84	0,00	51845,30
obszar nr 6	1,83	0,12	51088,63
obszar nr 7	2,13	0,87	66877,89
obszar nr 8	2,13	0,07	48543,91
obszar nr 9	1,61	0,11	45240,04
obszar nr 10	1,4	0,07	48743,23
obszar nr 11	1,59	0,21	48443,79
obszar nr 12	1,11	0,00	47710,39
obszar nr 13	1,4	0,00	47710,39
obszar nr 14	1,4	0,03	48588,22
obszar nr 15	1,19	0,70	47710,39
obszar nr 16	1,09	0,13	48741,41
obszar nr 17	1,56	0,21	49460,62
obszar nr 18	1,05	0,24	48055,29
Miasto Mińsk Mazowiecki	1,29	0,13	48750,47

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki, Straży Miejskiej w Mińsku Mazowieckim oraz Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska.

KROK 4. Analiza wskaźnikowa – budowa wskaźnika syntetycznego dla sfery społecznej

Kolejny etap prac delimitacyjnych obejmował podsumowanie wyników przeprowadzonej analizy wskaźnikowej w pięciu sferach tematycznych. Dla każdej z wyznaczonych jednostek referencyjnych dokonano kompleksowej oceny zestawu wskaźników wykorzystanych w diagnozie. Łącznie opracowano 18 wskaźników odnoszących się do sfery społecznej oraz 16 wskaźników dotyczących sfer pozaspołecznych.

Z uwagi na kluczowe znaczenie sfery społecznej w procesie wyznaczania obszaru zdegradowanego, zdecydowano się na opracowanie wskaźnika syntetycznego, umożliwiającego zbiorczą ocenę stopnia nasilenia zjawisk kryzysowych w poszczególnych jednostkach referencyjnych. Do jego wyznaczenia zastosowano metodę Perkala, rekomendowaną przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii w publikacji *„Delimitacja krok po kroku. Metoda wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na potrzeby Gminnych Programów Rewitalizacji”*.

Zastosowana procedura obliczania wskaźnika syntetycznego metodą Perkala obejmuje trzy zasadnicze etapy. W pierwszym z nich każde z analizowanych zjawisk kryzysowych poddano normalizacji (standaryzacji), w celu zapewnienia porównywalności wartości poszczególnych wskaźników, zgodnie ze wzorem:

$$t_{ij} = \frac{x_{ij} + \bar{x}_j}{s_j}$$

gdzie:

t_{ij} – wartość znormalizowanego wskaźnika j dla jednostki analitycznej i ,

x_{ij} – wartość wskaźnika j dla jednostki analitycznej i ,

$\bar{x}_j$ – średnia arytmetyczna wskaźnika j ,

s_j – odchylenie standardowe wskaźnika j .

Drugim etapem budowy wskaźnika syntetycznego jest określenie, czy dany wskaźnik (już znormalizowany) jest stymulantą (wysokie wartości wskaźnika oznaczają, że dane zjawisko jest pozytywne), czy destymulantą (wysokie wartości wskaźnika oznaczają, że dane zjawisko jest negatywne). W przypadku destymulant otrzymane w wyniku normalizacji wartości pozostawia się bez zmian, natomiast uzyskane wartości dla stymulant należy przekształcić według wzoru:

$$z_{ij} = x_{ij} * (-1)$$

gdzie:

z_{ij} – wartość wskaźnika (stymulanty) po przekształceniu,

x_{ij} – wartość wskaźnika j dla jednostki analitycznej i .

W poniższej tabeli przedstawiono wartości cząstkowych wskaźników społecznych po procesie normalizacji.

Tabela 14. Wskaźniki sfery społecznej po normalizacji.

Jednostka referencyjna	Zmiana liczby ludności w latach 2019–2024 (%)	Odsetek bezrobotnych mieszkańców	Zmiana liczby osób bezrobotnych w latach 2019–2024 (%)	Udział osób długotrwale bezrobotnych w ogóle bezrobotnych	Udział osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i poniżej w ogóle bezrobotnych	Odsetek osób korzystających z pomocy społecznej wśród mieszkańców	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa w ogólnej liczbie osób korzystających z pomocy społecznej	Liczba osób korzystających z dodatków mieszkaniowych i energetycznych na 100 mieszkańców	Liczba przypadków rozpatrywanych przez Miejską Komisję Rozwiązywania Problemów Alkoholowych na 100 osób
obszar nr 1	-0,01	-0,55	-0,19	0,63	0,59	-0,46	0,59	-0,65	-0,48
obszar nr 2	0,40	-0,65	-0,60	0,77	-0,56	-0,40	-0,07	-0,48	-0,15
obszar nr 3	0,19	-0,16	-0,40	-0,02	0,67	-0,22	-0,47	-0,11	0,09
obszar nr 4	0,61	-0,20	-0,28	0,43	-0,43	-0,32	0,03	-0,36	0,02
obszar nr 5	-0,87	-0,08	2,83	-0,11	1,00	-0,24	0,59	-0,03	-0,48
obszar nr 6	1,35	-0,09	-0,16	0,47	-0,43	-0,23	-0,15	-0,10	-0,06
obszar nr 7	1,75	1,51	-0,43	1,87	0,59	2,66	-0,59	1,18	3,91
obszar nr 8	0,18	0,05	-0,17	0,92	1,06	-0,32	1,10	-0,13	0,08
obszar nr 9	0,11	0,06	-0,14	-0,45	0,84	-0,30	0,11	0,21	-0,31
obszar nr 10	0,72	-0,43	2,39	-0,06	-1,02	-0,35	-0,27	-0,29	-0,48
obszar nr 11	0,48	-0,59	-0,71	-0,42	-1,16	-0,39	-0,03	-0,38	-0,07
obszar nr 12	-0,16	-0,33	0,16	-3,09	-1,48	-0,48	-1,70	-0,65	-0,48
obszar nr 13	-1,65	-1,09	-0,73	-0,61	-1,48	-0,57	-1,70	-0,65	-0,48
obszar nr 14	0,91	-0,49	-0,56	-0,01	1,42	-0,12	-0,44	0,04	-0,16
obszar nr 15	-1,92	3,38	-0,83	0,63	1,62	2,81	0,21	3,62	-0,48
obszar nr 16	-1,01	-0,25	0,33	0,08	0,10	-0,37	0,02	-0,35	-0,11
obszar nr 17	-1,29	-0,45	-0,50	-0,68	-0,77	-0,34	-0,12	-0,32	-0,34

obszar nr 18	0,20	0,36	-0,02	-0,33	-0,56	-0,38	2,89	-0,54	0,00
--------------	------	------	-------	-------	-------	-------	------	-------	------

Jednostka referencyjna	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności w ogólnej liczbie osób korzystających z pomocy społecznej	Odsetek dzieci ze specjalnymi potrzebami edukacyjnymi w szkołach podstawowych	Liczba popełnionych wykroczeń, przestępstw w przeliczeniu na 100 mieszkańców	Liczba interwencji dot. przemocy domowej w przeliczeniu na 100 mieszkańców	Liczba interwencji Straży Miejskiej w 2024 na 100 mieszkańców	Średni wynik egzaminu ósmoklasisty	Liczba uczniów sprawiających problemy wychowawcze na 100 uczniów	Liczba organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców	Liczba czytelników bibliotek na 100 mieszkańców
obszar nr 1	-1,37	-1,65	-0,79	-0,56	-0,60	-1,78	-1,62	-0,19	-0,68
obszar nr 2	-0,38	-0,78	0,86	-0,01	-0,38	-0,40	-1,20	0,43	0,99
obszar nr 3	0,04	0,65	-0,58	-0,69	-0,61	-1,57	-0,24	0,36	0,31
obszar nr 4	-0,20	-0,83	-0,07	-0,41	-0,43	0,97	-0,61	-0,05	0,69
obszar nr 5	0,38	0,30	3,36	3,29	0,69	0,97	0,65	0,32	-0,75
obszar nr 6	-0,32	-0,40	-0,17	-0,18	-0,34	-0,72	-0,44	-0,87	-0,85
obszar nr 7	-1,02	1,86	0,58	1,40	0,16	-1,35	0,56	-2,80	-1,58
obszar nr 8	0,82	1,22	-0,70	-0,22	-0,20	-1,35	0,38	0,74	0,79
obszar nr 9	0,00	-0,37	0,62	-0,07	-0,29	0,96	0,97	-0,20	-0,03
obszar nr 10	0,00	-0,52	-0,48	-0,92	-0,08	0,96	0,90	-1,11	-0,80
obszar nr 11	0,82	-0,39	-0,58	-0,27	-0,41	0,96	0,30	-0,41	-0,49
obszar nr 12	3,01	1,69	0,51	-0,57	1,13	0,67	-1,62	1,05	-0,41
obszar nr 13	-1,37	-1,65	-0,79	-0,84	0,09	0,96	-0,94	1,05	0,42
obszar nr 14	-0,29	-0,76	-0,74	-0,53	-0,46	1,25	0,79	0,34	0,84
obszar nr 15	-0,64	0,40	-0,57	0,61	3,53	-0,05	-0,63	1,05	1,22
obszar nr 16	0,13	0,40	0,05	-0,51	-0,60	0,01	0,22	0,36	-0,53
obszar nr 17	-0,41	0,26	0,15	-0,08	-0,53	0,16	2,22	-1,13	-1,37
obszar nr 18	0,82	0,56	-0,64	0,56	-0,67	-0,65	0,30	1,05	2,23

Ostatni etap opracowania wskaźnika syntetycznego polega na wyznaczeniu jego końcowej wartości dla każdej jednostki referencyjnej. Wskaźnik ten stanowi sumę wszystkich wystandaryzowanych wskaźników cząstkowych, które odzwierciedlają natężenie negatywnych zjawisk w sferze społecznej. Uzyskana wartość wskaźnika syntetycznego pozwala określić, czy dana jednostka znajduje się w stanie kryzysowym, z uwzględnieniem specyfiki miasta oraz rozkładu wyników we wszystkich analizowanych jednostkach. Im wyższa wartość wskaźnika syntetycznego, tym silniejsze nasilenie problemów społecznych w danej jednostce. Wskaźnik syntetyczny dla sfery społecznej obliczany jest zgodnie z następującym wzorem:

$$P_i = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n t_{ij}$$

gdzie:

P_i – syntetyczny wskaźnik negatywnych zjawisk,

n – liczba wskaźników (cech),

t_{ij} – wartość wskaźnika j dla jednostki analitycznej.

Jeżeli wartość wskaźnika syntetycznego jest dodatnia świadczy to o występowaniu kryzysu w sferze społecznej w danej jednostce, podczas gdy wartość ujemna wskazuje na pozytywny obraz zjawisk społecznych (w stosunku do przeciętnej sytuacji w mieście). Poniżej przedstawiono wartość wskaźnika syntetycznego dla sfery społecznej (uzyskaną zgodnie z powyższą procedurą) dla poszczególnych jednostek referencyjnych wyznaczonych w mieście Mińsk Mazowiecki.

Tabela 15. Wartość wskaźnika syntetycznego sfery społecznej dla jednostek referencyjnych miasta Mińsk Mazowiecki.

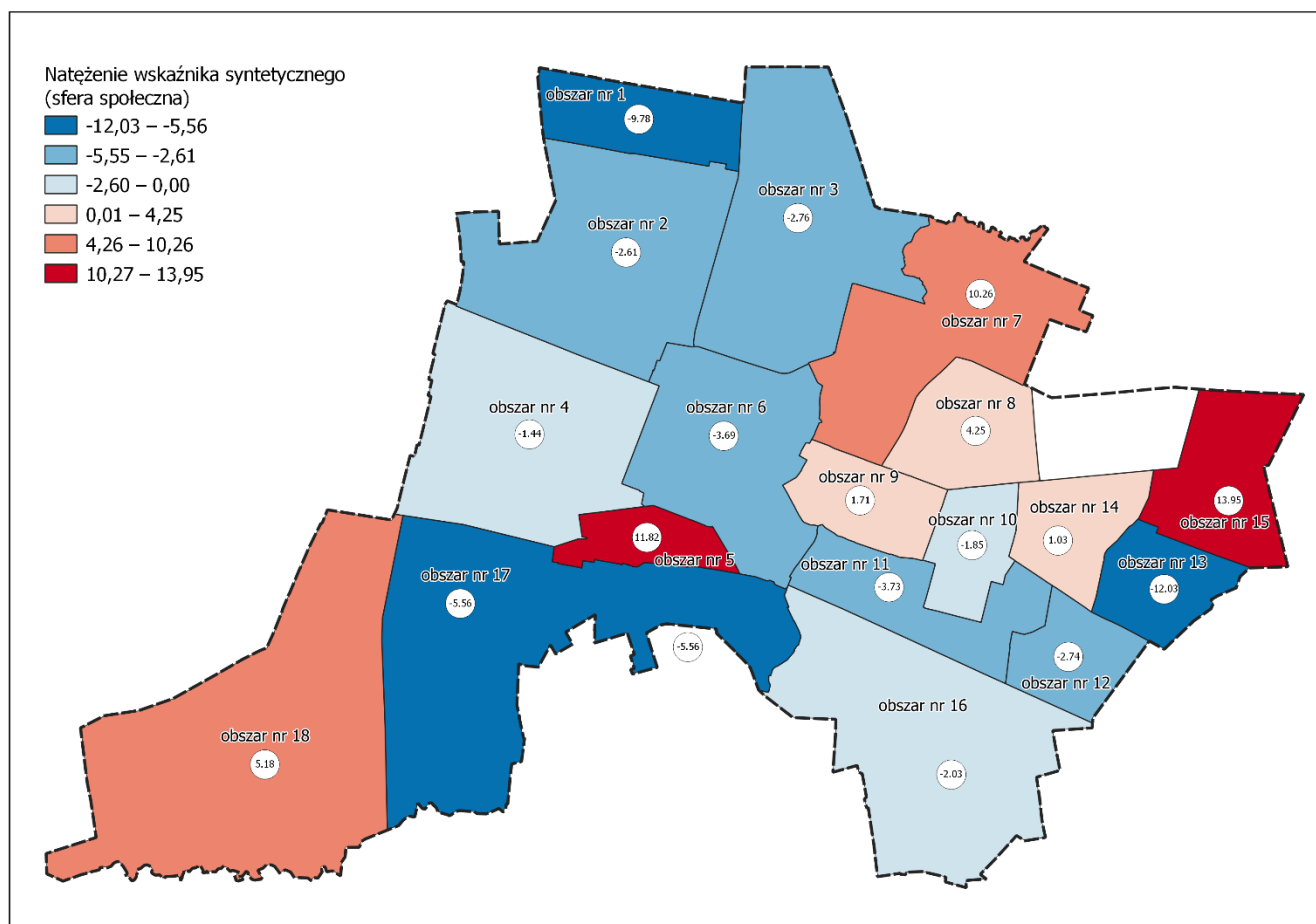
Jednostka referencyjna	Wartość wskaźnika syntetycznego
obszar nr 1	-9,78
obszar nr 2	-2,61
obszar nr 3	-2,76
obszar nr 4	-1,44
obszar nr 5	11,82
obszar nr 6	-3,69
obszar nr 7	10,26
obszar nr 8	4,25
obszar nr 9	1,71
obszar nr 10	-1,85
obszar nr 11	-3,73
obszar nr 12	-2,74
obszar nr 13	-12,03

obszar nr 14	1,03
obszar nr 15	13,95
obszar nr 16	-2,03
obszar nr 17	-5,56
obszar nr 18	5,18

Zgodnie z otrzymanymi wynikami analizy wskaźnik syntetyczny przyjął wartość dodatnią, a zatem wskazującą na kryzys w sferze społecznej w następujących jednostkach referencyjnych miasta Mińsk Mazowiecki:

- obszar nr 5
- obszar nr 7
- obszar nr 8
- obszar nr 9
- obszar nr 14
- obszar nr 15
- obszar nr 18

Rysunek 6. Wskaźnik syntetyczny sfery społecznej dla jednostek referencyjnych miasta Mińsk Mazowiecki.



Źródło: opracowanie własne.

KROK 5. Analiza wskaźnikowa – podsumowanie wyników analizy dla sfer pozaspołecznych

W procesie delimitacji, oprócz oceny natężenia negatywnych zjawisk w sferze społecznej, konieczne jest również potwierdzenie występowania stanu kryzysowego w co najmniej jednej z pozostałych sfer: gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej lub środowiskowej. Dopiero łączne występowanie kryzysu społecznego oraz kryzysu w przynajmniej jednej z wymienionych sfer pozaspołecznych pozwala zakwalifikować daną część miasta jako obszar zdegradowany. Należy jednak podkreślić, że to właśnie sfera społeczna stanowi podstawowe kryterium wyznaczania obszaru zdegradowanego, natomiast sfery pozaspołeczne pełnią funkcję uzupełniającą, potwierdzającą i wzmacniającą diagnozę stanu kryzysowego.

Sfery gospodarcza, środowiskowa, techniczna i przestrzenno-funkcjonalna zdiagnozowane zostały z wykorzystaniem danych opisanych w Kroku 3 (rozdziale 3).

Każdy z analizowanych wskaźników został poddany obiektywnej ocenie w celu określenia, czy stanowi czynnik sprzyjający rozwojowi, czy też przyczynia się do pogłębiania zjawisk kryzysowych na danym obszarze. Poziom nasilenia problemów w sferach pozaspołecznych został wyznaczony poprzez przypisanie punktacji poszczególnym wskaźnikom w odniesieniu do średniej wartości danego wskaźnika dla całego miasta. W sytuacji, gdy wartość wskaźnika dla jednostki była mniej korzystna niż średnia miejska, przypisywano jej 1 punkt, natomiast w przypadku wartości korzystniejszej – 0 punktów.

Uzyskaną w ten sposób przez poszczególne jednostki łączną liczbę punktów w danej sferze interpretuje się jako syntetyczną ocenę natężenia kryzysu w danej sferze. W poszczególnych sferach maksymalna, łączna liczba punktów wynosiła:

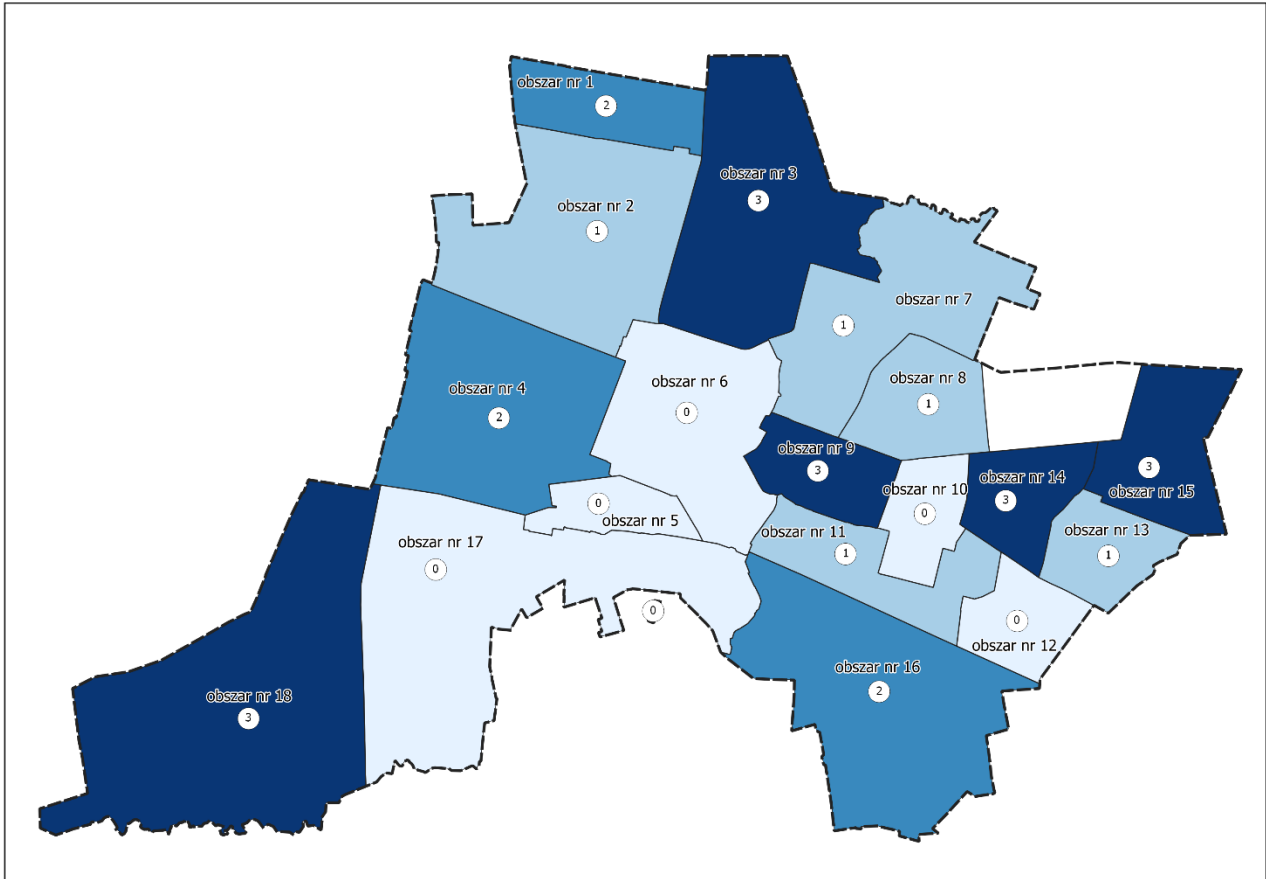
- dla sfery gospodarczej 3 punkty (3 analizowane wskaźniki);
- dla sfery środowiskowej 3 punkty (3 analizowane wskaźniki);
- dla sfery technicznej 4 punkty (4 analizowane wskaźniki);
- dla sfery funkcjonalno – przestrzennej 6 punktów (6 analizowanych wskaźników).

Przyjęto, iż o wysokim natężeniu zjawisk kryzysowych w danej sferze świadczy uzyskana przez jednostkę liczba punktów równa lub wyższa niż 50% maksymalnej, łącznej liczby punktów dla danej sfery. Tym samym wysokie natężenie zjawisk kryzysowych wymagało uzyskania:

- dla sfery gospodarczej minimum 2 punktów (na 3 możliwe do uzyskania);
- dla sfery środowiskowej minimum 2 punktów (na 3 możliwe do uzyskania);
- dla sfery technicznej minimum 2 punktów (na 4 możliwe do uzyskania);
- dla sfery funkcjonalno – przestrzennej minimum 3 punktów (na 6 możliwych do uzyskania).

W ramach sfery gospodarczej przeanalizowano 3 wskaźniki częściowe. Wysokie natężenie zjawisk kryzysowych w tej sferze (≥ 2 pkt.) odnotowano w jednostkach: 1, 3, 4, 9, 14, 15, 16 i 18.

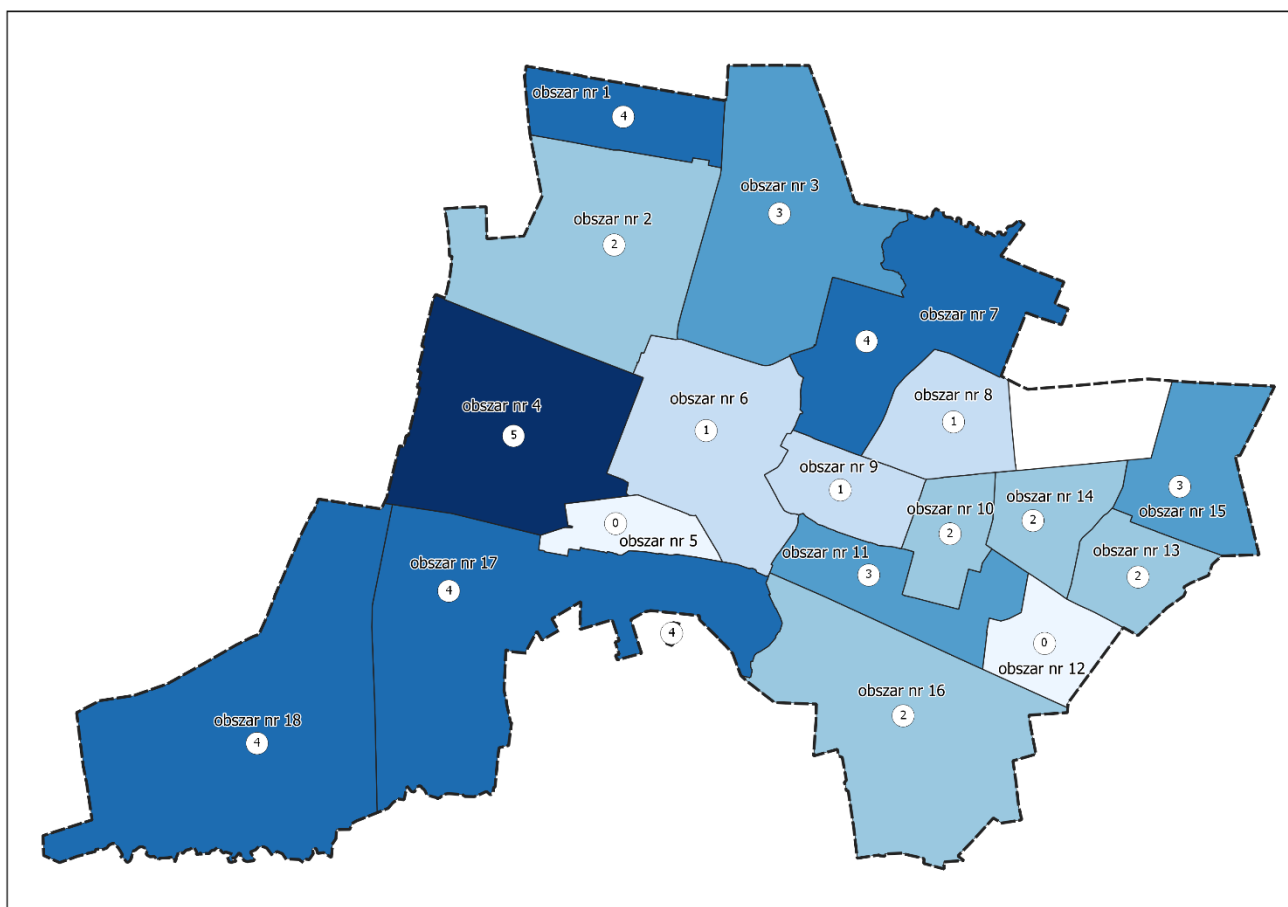
Rysunek 7. Syntetyczna ocena kryzysu w sferze gospodarczej.



Źródło: opracowanie własne.

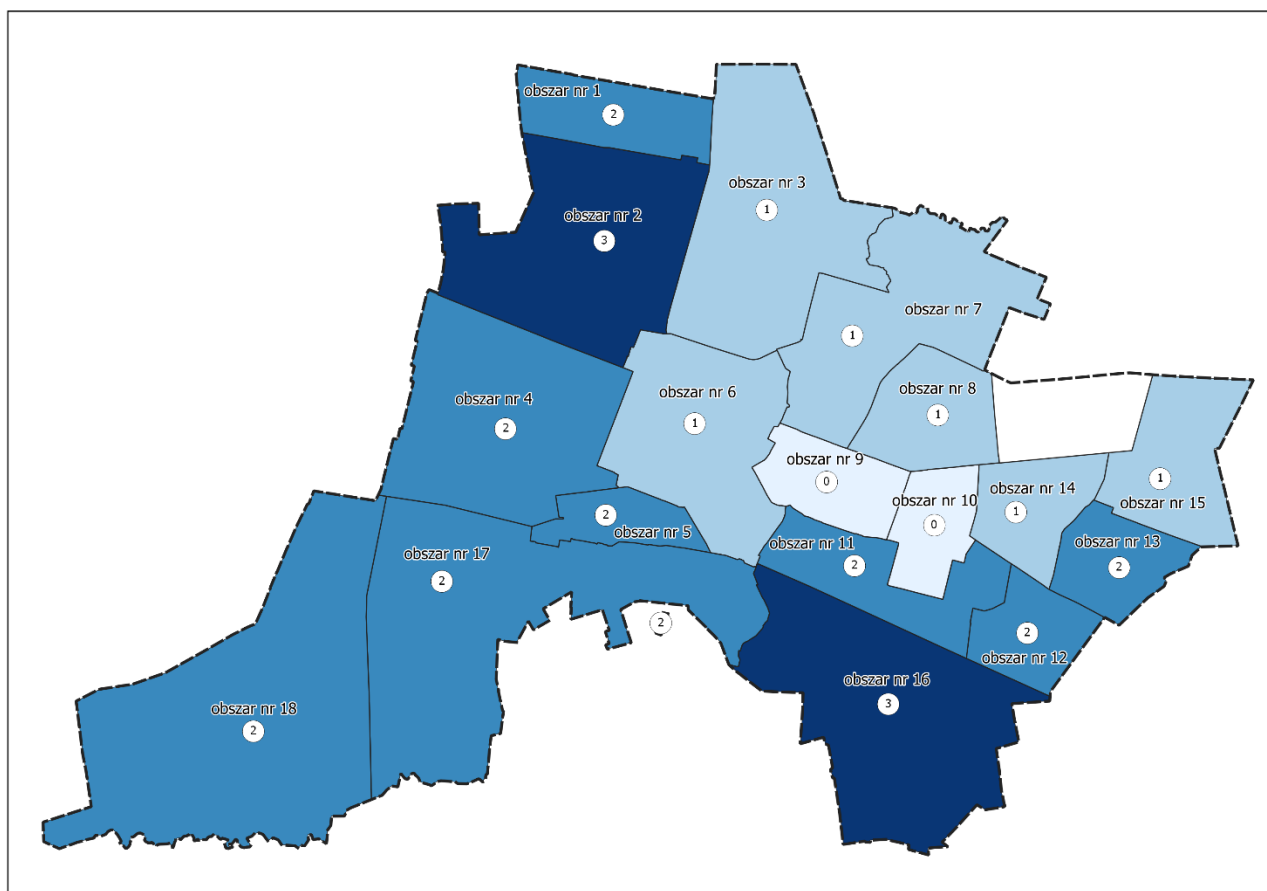
W przypadku sfery funkcjonalno – przestrzennej w diagnozie wykorzystano sześć wskaźników. Wysokie natężenie zjawisk kryzysowych (minimum 3 punkty na 6 możliwych do uzyskania) dotyczyło jednostek: 1, 3, 4, 7, 11, 15, 17 i 18.

Rysunek 8. Syntetyczna ocena kryzysu w sferze funkcjonalno - przestrzennej.



Źródło: opracowanie własne.

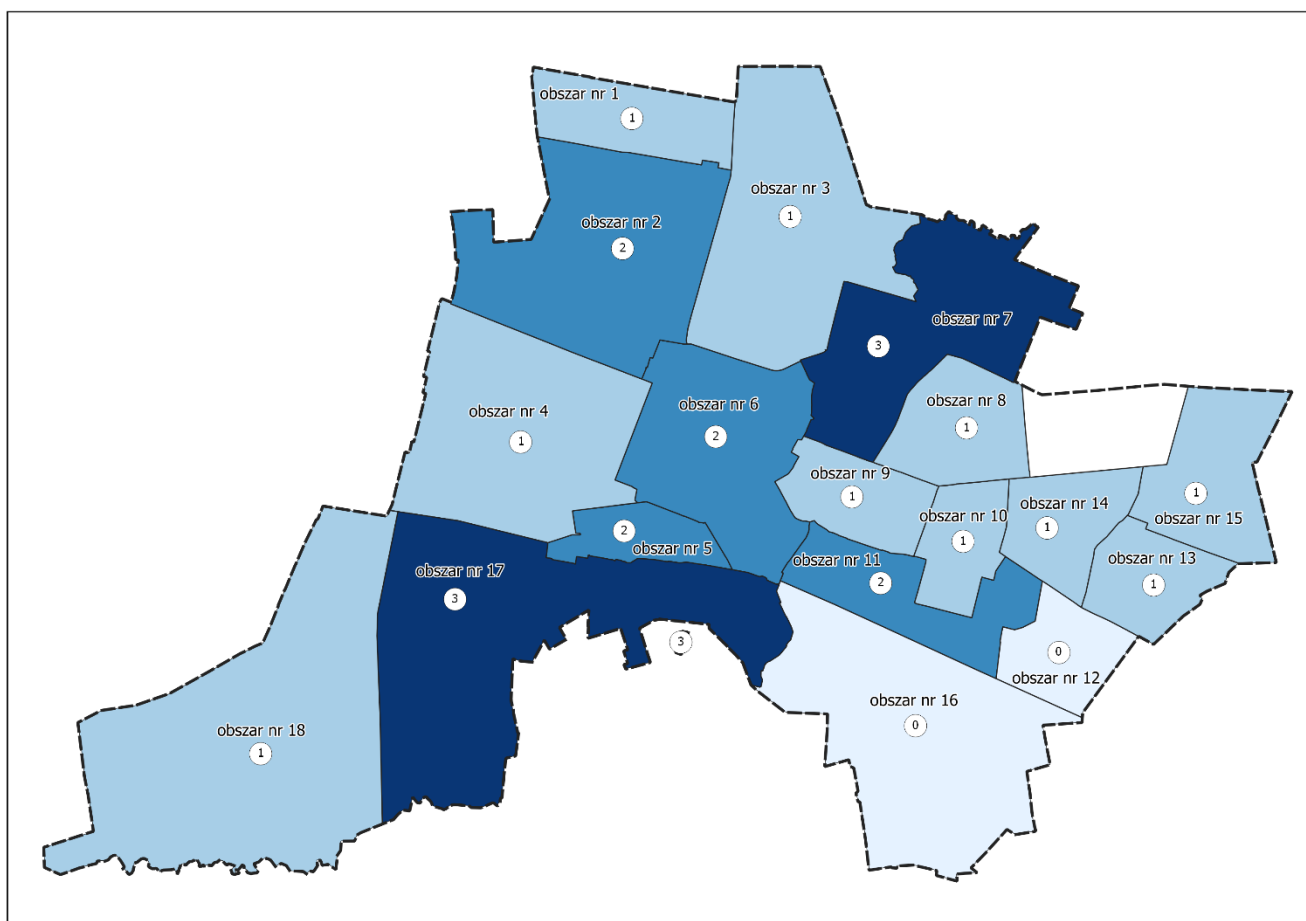
W ramach sfery technicznej przeanalizowano łącznie 4 wskaźniki i wysokie natężenie zjawisk kryzysowych (minimum 2 punkty na 4 możliwe do uzyskania) zdiagnozowano w jednostkach: 1, 2, 4, 5, 11, 12, 13, 16, 17 i 18.

Rysunek 9. Syntetyczna ocena kryzysu w sferze technicznej.

Źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do sfery środowiskowej analizie poddano 3 wskaźniki cząstkowe. Wartości wskazujące na zachodzenie kryzysu w tej sferze (≥ 2 punkty) odnotowano w jednostkach: 2, 5, 6, 7, 11 i 17.

Rysunek 10. Syntetyczna ocena kryzysu w sferze środowiskowej.



Źródło: opracowanie własne.

KROK 6. Wyznaczenie obszaru zdegradowanego

Na podstawie przeprowadzonej analizy wskaźnikowej wyznaczono obszar zdegradowany na terenie miasta Mińsk Mazowiecki. Za obszar zdegradowany uznano te jednostki, w których wartość syntetycznego wskaźnika społecznego przyjęła wartości dodatnie, a jednocześnie w co najmniej jednej ze sfer pozaspołecznych zdiagnozowano wysokie natężenie zjawisk kryzysowych – tj. liczbę punktów równą lub przekraczającą 50% maksymalnej możliwej liczby punktów przypisanych danej sferze:

- dla sfery gospodarczej minimum 2 punkty (na 3 możliwe do uzyskania);
- dla sfery środowiskowej minimum 2 punkty (na 3 możliwe do uzyskania);
- dla sfery technicznej minimum 2 punkty (na 4 możliwe do uzyskania);
- dla sfery funkcjonalno – przestrzennej minimum 3 punkty (na 6 możliwych do uzyskania).

W poniższej tabeli zestawiono wskaźnik syntetyczny sfery społecznej dla wszystkich jednostek analitycznych oraz wyniki zbiorczej oceny kryzysu w ramach poszczególnych sfer pozaspołecznych.

Tabela 16. Zbiorcze wyniki analizy wskaźnikowej wszystkich sfer analitycznych.

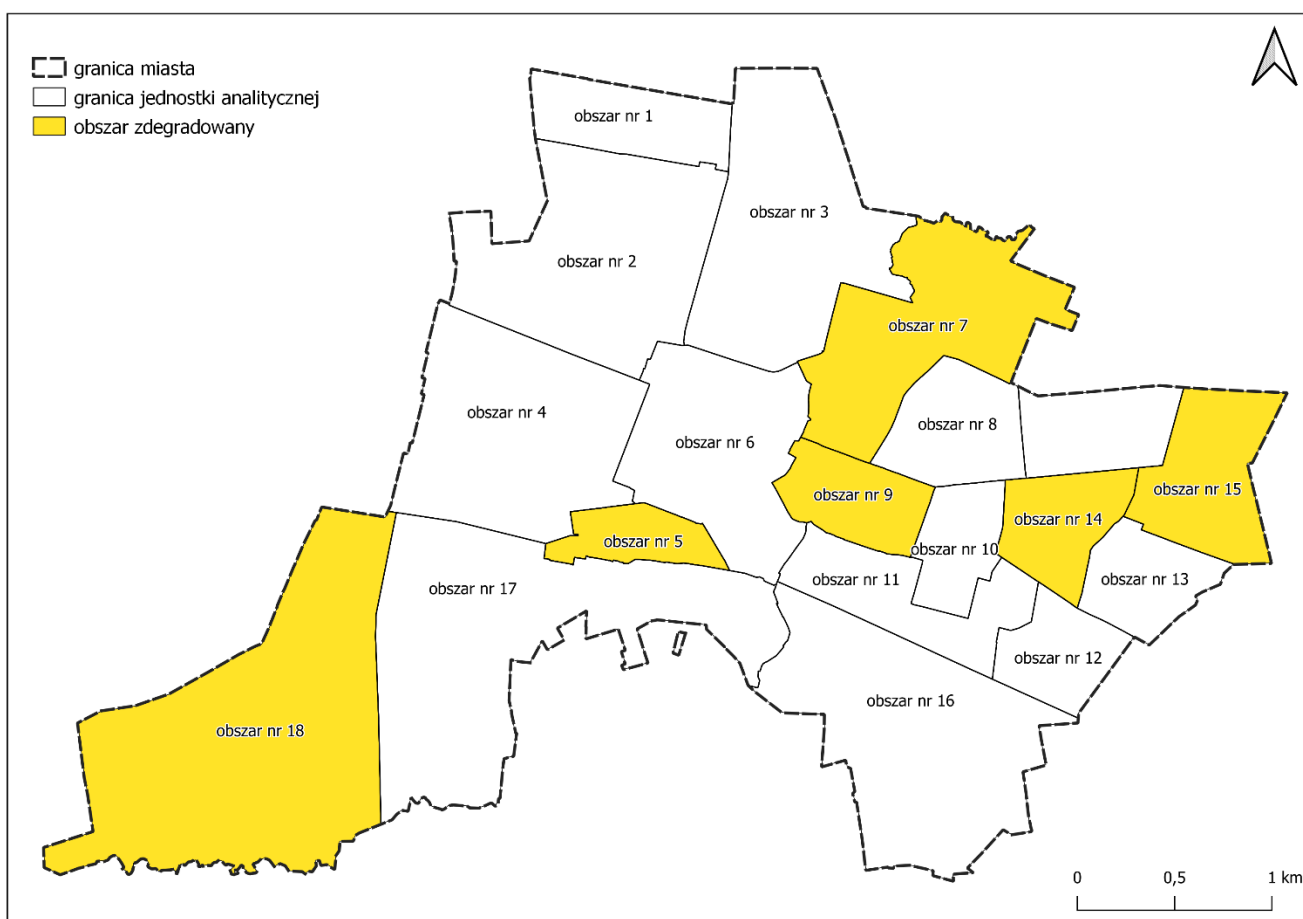
Jednostka referencyjna	Sfera społeczna – wskaźnik syntetyczny	Sfera gospodarcza	Sfera środowiskowa	Sfera przestrzenno-funkcjonalna	Sfera techniczna
		Wysokie natężenie zjawisk kryzysowych (w rozumieniu opisanym wyżej)			
obszar nr 1	-9,78	TAK	NIE	TAK	TAK
obszar nr 2	-2,61	NIE	TAK	NIE	TAK
obszar nr 3	-2,76	TAK	NIE	TAK	NIE
obszar nr 4	-1,44	TAK	NIE	TAK	TAK
obszar nr 5	11,82	NIE	TAK	NIE	TAK
obszar nr 6	-3,69	NIE	TAK	NIE	NIE
obszar nr 7	10,26	NIE	TAK	TAK	NIE
obszar nr 8	4,25	NIE	NIE	NIE	NIE
obszar nr 9	1,71	TAK	NIE	NIE	NIE
obszar nr 10	-1,85	NIE	NIE	NIE	NIE
obszar nr 11	-3,73	NIE	TAK	TAK	TAK
obszar nr 12	-2,74	NIE	NIE	NIE	TAK
obszar nr 13	-12,03	NIE	NIE	NIE	TAK
obszar nr 14	1,03	TAK	NIE	NIE	NIE
obszar nr 15	13,95	TAK	NIE	TAK	NIE
obszar nr 16	-2,03	TAK	NIE	NIE	TAK
obszar nr 17	-5,56	NIE	TAK	TAK	TAK
obszar nr 18	5,18	TAK	NIE	TAK	TAK

W jednostce nr 8 nie zidentyfikowano kryzysu w żadnej ze sfer pozaspółecznych, tym samym, pomimo dodatniego wskaźnika syntetycznego dla sfery społecznej, nie spełniła ona przesłanek ustawowych pozwalających na objęcie jej obszarem zdegradowanym.

Wyznaczony w oparciu o powyższe informacje obszar zdegradowany miasta Mińsk Mazowiecki obejmuje jednostki:

- obszar nr 5
- obszar nr 7
- obszar nr 9
- obszar nr 14
- obszar nr 15
- obszar nr 18

Rysunek 11. Obszar zdegradowany miast Mińsk Mazowiecki.



Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 17. Powierzchnia i liczba ludności obszaru zdegradowanego miasta Mińsk Mazowiecki.

Jednostka referencyjna	Powierzchnia [km2]	Udział w ogólnej powierzchni gminy [%]	Liczba ludności – stan na 31.12.2024 [os.]	Udział ludności w ogóle ludności gminy [%]
obszar nr 5	0,207	1,57%	600	1,61%
obszar nr 7	0,877	6,65%	229	0,61%
obszar nr 9	0,300	2,27%	3515	9,43%
obszar nr 14	0,313	2,37%	3098	8,31%
obszar nr 15	0,470	3,56%	142	0,38%
obszar nr 18	1,849	14,02%	415	1,11%
OBSZAR ZDEGRADOWANY	4,016	30,45%	7999	21,45%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Mińsk Mazowiecki.

Wyznaczony w mieście Mińsk Mazowiecki obszar zdegradowany obejmuje 4,016 km² (30,45% powierzchni miasta) oraz zamieszkuje go 7999 mieszkańców, co stanowi 21,45% ludności miasta.

KROK 7. Warsztaty diagnostyczne z interesariuszami – najważniejsze wnioski

W ramach prac nad wyznaczeniem obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w mieście Mińsk Mazowiecki przeprowadzono warsztaty diagnostyczne, które umożliwiły jakościową ocenę sytuacji jednostek objętych analizą. Uczestnikom przedstawiono wyniki badań statystycznych stanowiących podstawę do wyznaczenia projektowanego obszaru zdegradowanego. Dyskusja i oceny dokonane podczas warsztatów stanowiły kluczowy element procesu doprecyzowania granic tego obszaru oraz wskazania w jego obrębie obszaru rewitalizacji, zgodnie z wymogami ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), tj. obejmującego nie więcej niż 20% powierzchni gminy i nie więcej niż 30% jej mieszkańców.

Warsztaty odbyły się 29 października 2025 r. z udziałem 13 osób reprezentujących instytucje miejskie, Radę Miasta Mińsk Mazowiecki, Spółdzielnię Mieszkaniową „Przełom” oraz mieszkańców Mińska Mazowieckiego. Ich celem była analiza obszaru zdegradowanego wyznaczonego na podstawie wyników statystycznych, identyfikacja kluczowych problemów i potencjałów poszczególnych jednostek w jego obrębie oraz określenie tych części miasta, które – w opinii uczestników – powinny zostać objęte rewitalizacją. Poniżej przedstawiono syntetyczne wnioski z warsztatów dotyczące poszczególnych jednostek wchodzących w skład obszaru zdegradowanego.

Obszar nr 5:

- Obszar o **zróżnicowanym charakterze urbanistycznym** – kontrast pomiędzy nowoczesną zabudową śródmiejską a starszą, często zdegradowaną zabudową mieszkaniową (częściowo drewnianą). Nowa, intensywna zabudowa śródmiejska przy ul. Piłsudskiego podnosi standard urbanistyczny i estetyczny części obszaru, stanowi potencjalny motor dalszych inwestycji.
- Znaczące **funkcje komunikacyjne i tranzytowe** – rejon dworca pełni rolę głównego węzła przesiadkowego miasta.
- **Degradacja przestrzeni przydworcowej** – zły stan techniczny dworca PKP, nieestetyczna poczekalnia, zniszczony budynek dawnej poczty w złym stanie technicznym, brak funkcji usługowych w sąsiedztwie dworca. Planowana jest modernizacja dworca przez PKP.
- Silne **bariery komunikacyjne** – tory kolejowe; przestarzałe windy i kładka utrudniają poruszanie się osobom starszym i z niepełnosprawnościami. Zaniedbane i niebezpieczny tunel pod torami – нефunkcjonalny, zły stan techniczny, poczucie braku bezpieczeństwa.
- **Problemy porządkowe i społeczne** – spożywanie alkoholu w rejonie dworca, zaśmiecanie, pojawiające się przypadki bezdomności.

- **Niekorzystne pierwsze wrażenie** wjazdu do miasta – zdegradowane otoczenie dworca, zaniedbane przestrzenie publiczne, brak estetyki w przestrzeni wejściowej do miasta.
- **Niski poziom aktywności społeczno-kulturalnej** – niewielka liczba działań i wydarzeń, martwa przestrzeń po dawnych lokalach usługowych.
- **Wieża ciśnień** – obiekt zabytkowy w zasobach miasta – adaptowany na funkcje kulturalno-społeczne (wystawy, wydarzenia) może stać się lokalnym centrum aktywności i punktem identyfikacyjnym obszaru.
- Obecność **placówek edukacyjnych** – dwa licea (przy ul. Pięknej i prowadzone przez Salezjanów) generujące codzienny ruch i potencjał młodzieżowy do działań społecznych.
- Zachowany teren zielony i plac zabaw dobrej jakości – jeden z nielicznych obszarów rekreacyjnych w tej części miasta.
- **Niewystarczająca liczba miejsc parkingowych** – szczególnie przy nowych budynkach mieszkalnych i w rejonie dworca.
- Obszar o **dużym potencjale przekształceń rewitalizacyjnych**, w którym możliwe jest łączenie działań infrastrukturalnych (modernizacja dworca, poprawa bezpieczeństwa i estetyki przestrzeni) z aktywizacją społeczną i kulturalną mieszkańców.

Obszar nr 7:

- Obszar o **mieszanym charakterze funkcjonalnym** – łączący funkcje rekreacyjne, edukacyjne, społeczne i mieszkaniowe, z dominującą rolą parku i infrastruktury sportowej. Znaczące zróżnicowanie przestrzenne – kontrast pomiędzy dobrze utrzymanym parkiem i zabytkowym Pałacem a zdegradowaną zabudową socjalną w rejonie ul. Huberta i Żwirowej.
- **Problemy społeczne** i koncentracja mieszkań o niskim statusie ekonomicznym – obszar zamieszkiwany przez osoby o ograniczonych możliwościach życiowych i zawodowych, co sprzyja kumulacji zjawisk wykluczenia społecznego.
- **Zagrożenia porządkowe i bezpieczeństwa** – wieczorne i nocne gromadzenie się młodzieży w rejonie parku i skateparku, przypadki zakłócania spokoju, spożywania alkoholu i używania środków odurzających; utrudniony dostęp służb do niektórych miejsc. Powoduje to także **konflikty społeczne** powodowane uciążliwościami dla mieszkańców związanymi z hałasem i zachowaniem młodzieży korzystającej z infrastruktury sportowej w rejonie skateparku i pumtracku.
- **Zły stan techniczny zabudowy socjalnej** – budynki przy ul. Huberta i Żwirowej, w dużej części powojenne lub poadministracyjne, są niskiej jakości, zniszczone i wymagające kompleksowej modernizacji.
- **Silny potencjał społeczny i rekreacyjny** – obszar stanowi ważną przestrzeń integracji mieszkańców, jednocześnie wymagając wzmocnienia funkcji

porządkowych i poprawy bezpieczeństwa. Rewitalizowany **park miejski i Pałac – Miejski Dom Kultury** – reprezentacyjna przestrzeń publiczna o dużym znaczeniu kulturowym, historycznym i społecznym pełni funkcję integracyjną i rekreacyjną. Rozwinięta **infrastruktura sportowo-rekreacyjna** – obecność Centrum Sportów Miejskich z pumtrackiem, skateparkiem, stadionem miejskim oraz miejscem organizacji wydarzeń sportowych, w tym np. biegowych. Należy jednak zwrócić uwagę na **ograniczoną dostępność przestrzeni rekreacyjnych** – staw nie jest w pełni dostępny dla użytkowników, częściowo niedostępna jest linia brzegowa i brakuje zagospodarowania sprzyjającego aktywnemu użytkowaniu. Planowana jest rozbudowa ścieżki rowerowej przy stawie – inwestycja poprawi dostępność rekreacyjną oraz wzmocni funkcje rekreacyjne i ekologiczne obszaru.

- **Zróżnicowane funkcje edukacyjne** – obecność Szkoły Podstawowej nr 3, Zespołu Szkół nr 1 (Budowlanka) oraz Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego.

Obszar nr 9:

- Obszar o **dużym znaczeniu dla tożsamości i wizerunku miasta**, z potencjałem do pełnienia funkcji reprezentacyjnej i integracyjnej. Dominują w nim **funkcje publiczne i edukacyjne**, uzupełnione przestrzeniami rekreacyjnymi i zielonymi (Bulwana, Plac Kilińskiego). Obszar jest zróżnicowany pod względem urbanistycznym i społecznym, łączy tereny o wysokim potencjale kulturowym z terenami zdegradowanymi, wymagającymi przekształceń.
- Brak wyraźnego centrum miasta – Mińsk Mazowiecki nie posiada typowej starówki ani spójnej, reprezentacyjnej przestrzeni miejskiej. **Potencjalne przestrzenie centrowe** (m.in. ul. Bulwana, ul. Piłsudskiego, Plac Kilińskiego) są rozproszone i słabo ze sobą powiązane. Brakuje logicznego ciągu spacerowego i atrakcyjnych powiązań między kluczowymi punktami miasta, przejścia między nimi często prowadzą przez mało estetyczne lub zdegradowane miejsca.
- **Niewystarczające wykorzystanie potencjału Placu Stary Rynek i Placu Kilińskiego** – brak funkcjonalnych i wizualnych powiązań między nimi, a ich obecny układ przestrzenny nie sprzyja integracji mieszkańców ani organizacji wydarzeń. Nieatrakcyjne jest także **zagospodarowanie przestrzeni przy bibliotece** – duża powierzchnia utwardzona (parking).
- **Ulica Bulwana jako oś rekreacyjna** – popularne miejsce spacerów i spotkań mieszkańców, które – po dalszym uporządkowaniu i rewitalizacji – może pełnić funkcję reprezentacyjnego bulwaru miejskiego.
- **Zdegradowany budynek dawnego kina** – obiekt w złym stanie technicznym, niebezpieczny, obecnie pełniący rolę nieformalnego miejsca spotkań, stanowi przestrzenny i wizerunkowy problem dla tej części miasta.
- **Wyzwania społeczne na osiedlu Błonie** – wizerunek obszaru o trudniejszej sytuacji społecznej, mimo postępujących pozytywnych zmian i procesów odnowy pokoleniowej.

- **Silne zaplecze edukacyjne i społeczne obszaru** – obecność szkół (SP4, ZS im. Marii Skłodowskiej-Curie (Chemik)) oraz biblioteki stanowi potencjał dla rozwoju funkcji edukacyjnych, kulturalnych i integracyjnych.

Obszar nr 14:

- Obszar o **mieszanym charakterze urbanistycznym i społecznym**, stanowiący „soczewkę” miasta – w jednym miejscu występuje pełne spektrum form zabudowy i struktur społecznych, od socjalnych po luksusowe. Kontrast między bogactwem a ubóstwem jest tu szczególnie widoczny.
- **Przestrzeń o wysokim poziomie dysonansu społecznego**, gdzie kontrasty materialne i funkcjonalne generują napięcia i konflikty lokalne. Współwystępowanie różnych grup mieszkańców (dawni wojskowi, nowi właściciele mieszkań, osoby o niższym statusie materialnym) generuje konflikty o przestrzeń i zasoby – zwłaszcza dotyczące parkowania, terenów wspólnych czy nielegalnych zabudów gospodarczych.
- **Widoczna degradacja techniczna i społeczna części zabudowy**, zwłaszcza tzw. baraków i infrastruktury powojennej, przy równoczesnym sąsiedztwie nowoczesnej zabudowy. Dawny basen wojskowy znajduje się w złym stanie technicznym, jest przeznaczony do rozbiórki.
- **Patologie społeczne** – wysoki poziom problemów społecznych, w tym uzależnienia od alkoholu, problemy rodzinne oraz zjawisko bezdomności – w przestrzeni publicznej regularnie przebywają osoby w kryzysie bezdomności, zwłaszcza w rejonie przystanku autobusowego.
- **Brak ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych** – jedyne dostępne w obszarze boisko asfaltowe znajduje się w złym stanie technicznym, a odnowione obiekty sportowe w sąsiedztwie są dostępne tylko dla uczestników zajęć zorganizowanych i pochodzących w dużej mierze spoza obszaru.
- **Zaniedbana infrastruktura drogowa** – drogi w złym stanie technicznym, niedostosowane do natężenia ruchu i potrzeb mieszkańców.
- **Atrakcyjne położenie i dobra dostępność komunikacyjna** – korzystna lokalizacja w strukturze miasta.
- **Szansa na rewitalizację kwartału przy ul. Warszawskiej 250** – teren o największej koncentracji problemów, ale również o dużym potencjale przestrzennym do przeobrażenia w atrakcyjny fragment tkanki miejskiej.
- Obszar o **znacznym potencjale rewitalizacyjnym**, wymagający działań kompleksowych – infrastrukturalnych, społecznych i przestrzennych – ukierunkowanych na poprawę jakości zamieszkania, bezpieczeństwa i integracji społecznej, a także na przywrócenie spójności urbanistycznej tej części miasta.

Obszar nr 15:

- **Położenie peryferyjne i ograniczona funkcjonalność** – obszar zlokalizowany na obrzeżach miasta, postrzegany przez mieszkańców jako „końcówka Mińska”, z ograniczonym dostępem do infrastruktury i usług publicznych. Obszar o mieszanym charakterze funkcjonalnym, łączący walory przyrodnicze z elementami zabudowy mieszkaniowej i socjalnej.
- **Teren o znacznym potencjale środowiskowym i krajobrazowym**, pełniący funkcję nieformalnej przestrzeni rekreacyjnej, jednak wciąż niewykorzystany w sposób planowy. Są to dawne tereny poligonowe z bunkrami, które tworzą nieformalną, ale lubianą przez mieszkańców przestrzeń rekreacyjną, szczególnie wykorzystywaną przez dzieci i młodzież. To popularne miejsce spacerów i rekreacji dla mieszkańców sąsiednich jednostek, w tym jednostki nr 14. Występują tu staw, wrzosowisko oraz zadrzewienia o wysokich walorach krajobrazowych.
- **Teren zróżnicowany społecznie i przestrzennie**, z wyraźnymi kontrastami między spokojną zabudową jednorodzinną (północna część obszaru charakteryzuje się dobrą jakością zamieszkania i niską intensywnością zabudowy) a problematyczną enklawą mieszkań socjalnych.
- **Izolacja społeczna i przestrzenna** – enklawa zabudowy socjalnej w formie kontenerowej, położona na obrzeżach terenu zielonego, zamieszкана przez osoby przeniesione z centrum miasta; postrzegana jako obszar problemowy o cechach gettoizacji. Część uczestników warsztatu wskazuje na występowanie patologii społecznych, napięć sąsiedzkich i zjawiska wykluczenia, choć pojawiają się też opinie o stopniowej stabilizacji sytuacji i obecności rodzin funkcjonujących w sposób pozytywny.
- **Brak infrastruktury rekreacyjnej i usługowej** – mimo występowania wartościowych terenów przyrodniczych, brak ich zagospodarowania w sposób uporządkowany i bezpieczny; brak oferty spędzania czasu wolnego w zorganizowanej formie.
- **Uciążliwości komunikacyjne** – poranne korki na ul. Warszawskiej związane z ruchem drogowym do lotniska wojskowego ograniczają komfort mieszkańców.
- **Możliwość zagospodarowania i przekształceń** – teren nie jest objęty ścisłą ochroną przyrodniczą, co ułatwia potencjalne planowanie inwestycji rekreacyjnych i ekologicznych.

Obszar nr 18:

- Obszar o **marginalnym położeniu i wiejskim charakterze przestrzennym**, historycznie związany z dawną strukturą osadniczą, obecnie stanowiący enklawę w granicach miasta. Słabo powiązany funkcjonalnie i komunikacyjnie z resztą Mińska Mazowieckiego, z licznymi ograniczeniami infrastrukturalnymi i barierami terenowymi.

- **Silne bariery przestrzenne** – obszar oddzielony od głównej części miasta przez drogę krajową nr 50, linię kolejową nr 15 oraz rzekę; tworzą one fizyczne i funkcjonalne odcięcie od reszty Mińska Mazowieckiego.
- Obszar postrzegany jako **enklawa o wiejskim charakterze**, słabo zintegrowana z miejską tkanką i tożsamością Mińska Mazowieckiego. Mieszkańcy identyfikują się raczej z dawną strukturą wsi niż z miastem, dominuje poczucie marginalizacji i peryferyjności – mieszkańcy określają siebie jako „mieszkańców drugiej kategorii”, co potęguje poczucie wykluczenia i braku wsparcia ze strony miasta.
- **Problemy społeczne i demograficzne** – dominacja osób starszych, odpływ młodych mieszkańców, wzrastające ryzyko osamotnienia i potrzeb opiekuńczych w przyszłości; sygnalizowane zjawiska przemocy domowej i niskiego kapitału społecznego.
- **Duży zasób wolnych terenów pod zabudowę** – obszar posiada potencjał przestrzenny do rozwoju funkcji mieszkaniowych w przyszłości. Trudnością jest niekorzystny układ działek (długie, wąskie pasy), a dodatkowo wiele nieruchomości ma nieuregulowany stan prawny (brak zakończonych postępowań spadkowych).
- **Niewydolny układ komunikacyjny** – zły stan techniczny dróg lokalnych, wąskie i nieutwardzone ulice, brak standardów technicznych umożliwiających ich modernizację; brak spójnego układu drogowego utrudnia komunikację i rozwój zabudowy.
- **Nieatrakcyjne sąsiedztwo infrastrukturalne** – lokalizacja oczyszczalni ścieków, stacji uzdatniania wody oraz bazy MPK tworzy uciążliwości zapachowe i przestrzenne; mieszkańcy postrzegają te funkcje jako obciążenie bez rekompensaty ze strony miasta.
- **Brak lokalnych usług** – ograniczony dostęp do handlu i podstawowych punktów usługowych, konieczność dojazdu do centrum miasta.
- **Atrakcyjne warunki przyrodnicze** – niska gęstość zabudowy, otwarte przestrzenie, zieleń oraz bliskość rzeki stanowią potencjał dla kształtowania wysokiej jakości środowiska zamieszkania.

KROK 8. Wyznaczenie obszaru rewitalizacji

Na podstawie przeprowadzonych i opisanych powyżej analiz wyznaczono obszar zdegradowany Miasta Mińsk Mazowiecki. Jego łączna powierzchnia oraz liczba mieszkańców przekraczały wartości graniczne określone w ustawie o rewitalizacji, tj. 20% powierzchni gminy i 30% liczby jej mieszkańców. Z tego względu, dla wyznaczenia obszaru rewitalizacji konieczne było jego zawężenie.

Przy wyborze jednostek wchodzących w skład obszaru rewitalizacji, oprócz koncentracji zjawisk kryzysowych, uwzględniono również ich znaczenie funkcjonalne w strukturze miasta oraz potencjał rozwojowy. Na tej podstawie – z wykorzystaniem wniosków z warsztatów diagnostycznych i konsultacji z przedstawicielami samorządu – wyznaczono w Mińsku Mazowieckim obszar rewitalizacji obejmujący trzy podobszary, położone na terenie czterech jednostek: nr 5, nr 7, nr 9 oraz nr 14.

Pierwszy podobzary rewitalizacji (Podobzary 1. Dworzec) obejmuje jednostkę 5. Objęcie tego obszaru rewitalizacją jest uzasadnione ze względu na kumulację problemów społecznych, przestrzennych i funkcjonalnych w rejonie dworca kolejowego – miejscu o kluczowym znaczeniu dla wizerunku miasta. Przestrzeń ta charakteryzuje się złym stanem technicznym infrastruktury, niskim poziomem bezpieczeństwa i estetyki oraz występowaniem problemów porządkowych i społecznych. Obszar pozostaje mało aktywny pod względem społecznym i kulturalnym, mimo centralnego położenia i dużego potencjału użytkowego. Dodatkowo jego izolację pogłębiają bariery komunikacyjne w postaci torów i nieprzyjaznych przejść. Jednocześnie obecność zabytkowej wieży ciśnień oraz planowana modernizacja dworca PKP stwarzają realne możliwości ożywienia tej przestrzeni.

Podobzary drugi (Podobzary 2. Centrum) obejmuje jednostki 7 i 9. Objęcie ich rewitalizacją jest uzasadnione ze względu na ich znaczenie społeczne, kulturalne i przestrzenne oraz współwystępowanie zjawisk kryzysowych przy jednoczesnym dużym potencjale rozwojowym. Obszar nr 7 obejmuje rejon o ważnych funkcjach rekreacyjnych i edukacyjnych, w którym zlokalizowane są m.in. Miejski Dom Kultury, szkoły oraz rozległy park miejski. Występuje tu jednak zdegradowana zabudowa socjalna o niskim standardzie technicznym, a także problemy porządku publicznego i społeczne, szczególnie w rejonie ulic Huberta i Żwirowej. Z kolei obszar nr 9 obejmuje centralne części miasta – okolice Placu Kilińskiego, Starego Rynku, Bulwarnej i biblioteki – które mimo dużego potencjału kulturowego i historycznego nie pełnią dziś w pełni funkcji centrotwórczych. Występują tu zdegradowane obiekty, nieuporządkowane przestrzenie i brak powiązań funkcjonalnych między głównymi osiami miejskimi. Rewitalizacja podobzary pozwoliłaby na wzmocnienie jego roli społeczno-kulturalnej, poprawę estetyki i bezpieczeństwa oraz stworzenie spójnego, dostępnego i przyjaznego mieszkańcom systemu przestrzeni publicznych w sercu Mińska Mazowieckiego.

Trzeci podobzdar rewitalizacji (Podobzdar 3. Osiedle Warszawska) koncentruje się w jednostce 14. Objęcie tej części miasta rewitalizacją jest uzasadnione ze względu na wyraźną kumulację problemów społecznych i przestrzennych oraz silne kontrasty w strukturze zabudowy i sytuacji mieszkańców. Na niewielkim terenie współwystępują tu nowoczesne apartamentowce i domy jednorodzinne z zabudową barakową i socjalną o bardzo niskim standardzie technicznym. Obszar cechuje się wysokim poziomem napięć społecznych, konfliktami między dawnymi a nowymi mieszkańcami oraz widoczną obecnością problemów takich jak alkoholizm czy bezdomność. Dodatkowo brak ogólnodostępnych przestrzeni rekreacyjnych i zdegradowana infrastruktura (m.in. dawny basen wojskowy) potęgują poczucie marginalizacji. Rewitalizacja powinna koncentrować się na poprawie jakości przestrzeni wspólnych i wzmocnieniu integracji społecznej, tak aby przywrócić spójność urbanistyczną i społeczną tej części miasta.

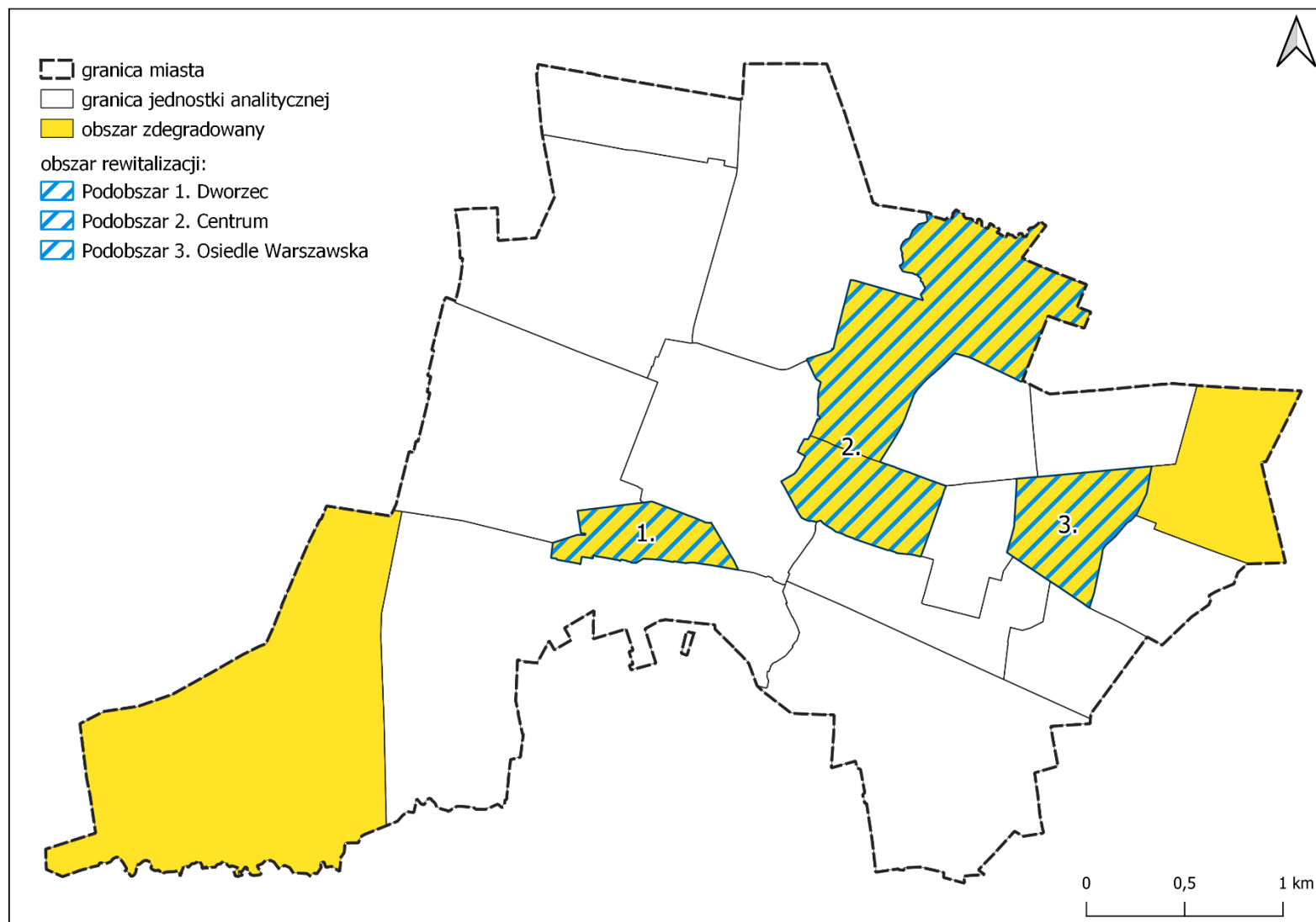
Mając na uwadze art. 10. ust. 1 ustawy o rewitalizacji mówiący, iż „obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji”, dwie jednostki objęte obszarem zdegradowanym (obszar nr 15 i obszar nr 18) nie zostały objęte obszarem rewitalizacji. Są to dwie spośród trzech najmniej licznych jednostek zdegradowanych - zamieszkiwane odpowiednio przez 142 i 415 osób. W przypadku jednostki nr 15, problemy koncentrują się głównie w obrębie niewielkiej enklawy zabudowy socjalnej o charakterze kontenerowym, zlokalizowanej na peryferiach. Obszar ten jest jednak słabo zurbanizowany, o niskiej gęstości zaludnienia i rozproszonej zabudowie, co ogranicza możliwość efektywnego prowadzenia działań rewitalizacyjnych. Przeważają tu tereny zielone o wysokich walorach środowiskowych, które stanowią potencjał rekreacyjny. Problemy społeczne, choć zauważalne, mają charakter punktowy i nie determinują stanu kryzysu o znaczeniu ponadjednostkowym. Z kolei jednostka nr 18 ma charakter peryferyjny i zachowuje w dużym stopniu wiejski układ przestrzenny, z niską intensywnością zabudowy i niewielkim udziałem funkcji miejskich. Brakuje tu instytucji publicznych, placówek edukacyjnych czy usług lokalnych, które mogłyby pełnić rolę generatorów życia społecznego i stymulatorów przemian rozwojowych. W związku z powyższym, znaczenie jednostek 15 i 18 dla rozwoju lokalnego miasta oceniono niżej niż w przypadku pozostałych jednostek zdegradowanych.

Tabela 18. Obszar rewitalizacji – powierzchnia i liczba mieszkańców.

Podobszary rewitalizacji	Liczba ludności [os.]	Udział w ogóle mieszkańców gminy [%]	Powierzchnia [km²]	Udział w ogóle powierzchni gminy [%]
Podobszar 1. Dworzec (jednostka referencyjna 5)	600	1,61%	0,207	1,57%
Podobszar 2. Centrum (jednostki referencyjne 7 i 9)	3744	10,04%	1,177	8,92%
Podobszar 3. Osiedle Warszawska (jednostka referencyjna 14)	3098	8,31%	0,313	2,37%
Obszar rewitalizacji	7442	19,95%	1,697	12,87%

Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 12. Mapa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Mińsk Mazowiecki.



Spis tabel i rysunków

Tabela 1. Wykaz jednostek referencyjnych miasta Mińsk Mazowiecki z uwzględnieniem powierzchni i liczby ludności (mieszkańcy zameldowani na pobyt stały).....	7
Tabela 2. Wykaz wskaźników sfery społecznej	10
Tabela 3. Demografia – zmiana liczby ludności w podziale na poszczególne jednostki referencyjne.....	14
Tabela 4. Bezrobocie - podsumowanie wskaźników w podziale na poszczególne jednostki referencyjne.	17
Tabela 5. Pomoc społeczna i problemy społeczne - podsumowanie wskaźników w podziale na poszczególne jednostki referencyjne.	19
Tabela 6. Osoby ze szczególnymi potrzebami - podsumowanie wskaźników w podziale na poszczególne jednostki referencyjne.....	21
Tabela 7. Poczucie bezpieczeństwa - podsumowanie wskaźników w podziale na poszczególne jednostki referencyjne.	22
Tabela 8. Edukacja, kapitał ludzki i aktywność społeczna - podsumowanie wskaźników w podziale na poszczególne jednostki referencyjne.	25
Tabela 9. Wykaz wskaźników sfery gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej.	27
Tabela 10. Podsumowanie wskaźników wg jednostek – sfera gospodarcza.....	31
Tabela 11. Podsumowanie wskaźników wg jednostek – sfera przestrzenno-funkcjonalna.....	36
Tabela 12. Podsumowanie wskaźników wg. jednostek – sfera techniczna.	38
Tabela 13. Podsumowanie wskaźników wg jednostek – sfera środowiskowa.	41
Tabela 14. Wskaźniki sfery społecznej po normalizacji.....	44
Tabela 15. Wartość wskaźnika syntetycznego sfery społecznej dla jednostek referencyjnych miasta Mińsk Mazowiecki.....	46
Tabela 16. Zbiorcze wyniki analizy wskaźnikowej wszystkich sfer analitycznych.....	53
Tabela 17. Powierzchnia i liczba ludności obszaru zdegradowanego miasta Mińsk Mazowiecki.....	55
Tabela 18. Obszar rewitalizacji – powierzchnia i liczba mieszkańców.	64
 Rysunek 1. Etapy prac nad diagnozą delimitacyjną	 5
Rysunek 2. Mapa miasta Mińsk Mazowiecki w podziale na wykorzystane w diagnozie jednostki referencyjne.	7
Rysunek 3. Mapa miasta Mińsk Mazowiecki z uwzględnieniem stref pieszego dojścia do przystanków autobusowych.....	34

Rysunek 4. Mapa miasta Mińsk Mazowiecki z uwzględnieniem stref pieszego dojścia do parków i terenów zieleni urządzonej.	35
Rysunek 5. Mapa miasta Mińsk Mazowiecki z uwzględnieniem średniego rocznego stężenia B(a)P.	40
Rysunek 6. Wskaźnik syntetyczny sfery społecznej dla jednostek referencyjnych miasta Mińsk Mazowiecki.	47
Rysunek 7. Syntetyczna ocena kryzysu w sferze gospodarczej.	49
Rysunek 8. Syntetyczna ocena kryzysu w sferze funkcjonalno - przestrzennej.....	50
Rysunek 9. Syntetyczna ocena kryzysu w sferze technicznej.....	51
Rysunek 10. Syntetyczna ocena kryzysu w sferze środowiskowej.....	52
Rysunek 11. Obszar zdegradowany miast Mińsk Mazowiecki.	54
Rysunek 12. Mapa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Mińsk Mazowiecki.....	65