

Diagnoza i delimitacja obszaru
zdegradowanego i obszaru rewitalizacji
w gminie Chocianów

NA POTRZEBY OPRACOWANIA GMINNEGO
PROGRAMU REWITALIZACJI

SPIS TREŚCI

<i>I</i>	<i>Diagnoza czynników i zjawisk kryzysowych</i>	<i>1</i>
<i>I.1</i>	<i>Ogólna charakterystyka gminy</i>	<i>3</i>
<i>I.2</i>	<i>Sfera społeczna</i>	<i>3</i>
<i>I.3</i>	<i>Sfera gospodarcza</i>	<i>7</i>
<i>I.4</i>	<i>Sfera funkcjonalno-przestrzenna</i>	<i>7</i>
<i>I.5</i>	<i>Sfera środowiskowa</i>	<i>8</i>
<i>I.6</i>	<i>Sfera techniczna</i>	<i>9</i>
<i>II</i>	<i>Wyznaczanie obszaru zdegradowanego i rewitalizacji</i>	<i>11</i>
<i>II.1</i>	<i>Identyfikacja obszaru zdegradowanego</i>	<i>11</i>
<i>II.2</i>	<i>Wyznaczenie obszaru rewitalizacji</i>	<i>17</i>

I DIAGNOZA CZYNNIKÓW I ZJAWISK KRYZYSOWYCH

I.1 Ogólna charakterystyka gminy

Gmina miejsko-wiejska Chocianów leży na terenie województwa dolnośląskiego w powiecie polkowickim. Sąsiaduje bezpośrednio z gminami: Radwanice, Polkowice, Lubin (gmina wiejska), Chojnów (gmina wiejska), Gromadka, Przemków. Przez teren gminy przebiegają drogi wojewódzkie 328, 331 i 335, zaś w niewielkiej odległości od granic gminy także droga ekspresowa S3, drogi krajowe nr 12, 36, 94 oraz autostrady A4 i A18.



Rysunek 1 Położenie gminy Chocianów na tle powiatu polkowickiego.

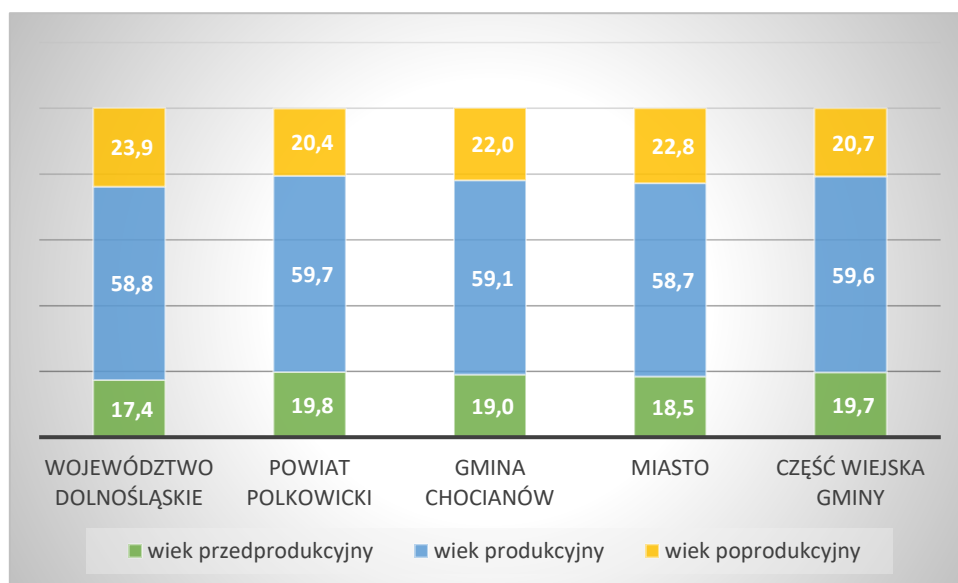
Źródło: <http://www.gminy.pl/powiaty/20.html> [dostęp: 4.09.2023 r.].

Powierzchnia gminy wynosi 222 km². W skład gminy wchodzi 12 sołectw: Brunów, Chocianowiec, Jabłonów, Michałów, Ogrodzisko, Parchów, Pogorzelska, Raków, Szklary Dolne, Trzebnice, Trzmielów i Żabice.

I.2 Sfera społeczna

Na koniec 2022 r. gminę zamieszkiwało 12 260 osób, w tym najwięcej (7361 - 60%) w miejscowości Chocianów, stanowiącej centrum administracyjne i usługowo-handlowe gminy. Gęstość zaludnienia wynosiła 56 os./km², podczas gdy w powiecie polkowickim 79 os./km², a w województwie dolnośląskim - 145 os./km². Zróżnicowanie gęstości zaludnienia występuje także w obrębie samej gminy: jest wyższe w Chocianowie (828 os./km²) niż w części wiejskiej (24 os./km²).

Udział liczby mieszkańców w wieku poprodukcyjnym jest w gminie bardziej korzystny niż w województwie i mniej korzystny niż w powiecie, jednak w mieście jest on wyższy przy jednocześnie niższym udziale osób w wieku przedprodukcyjnym.



Rysunek 2 Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w ogólnej ludności [%].

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W 4 miejscowościach z terenu gminy wskaźnik starości demograficznej jest wyższy niż wynosi średnia gminy, choć nie jest to znaczące przekroczenie. Najkorzystniejsza sytuacja jest w Trzmielowie, gdzie niecałe 17% mieszkańców to osoby starsze.

Tabela 1 Udział osób w wieku poprodukcyjnym w ludności gminy Chocianów w 2022 r. [%].¹

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
średnia gminy – 21,83			
Chocianów	22,78	Pogorzelska	21,27
Chocianowiec	20,53	Raków	22,08
Brunów	18,53	Szklary Dolne	20,76
Jabłonów	22,08	Trzmielów	16,67
Michałów	21,79	Trzebnice	21,86
Ogrodzisko	20,10	Żabice	21,67
Parchów	18,33		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy w Chocianowie.

W przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców w gminie Chocianów w 2021 r. 348 osób było beneficjentami pomocy społecznej. Sytuacja pod tym względem była w gminie korzystniejsza niż w powiecie polkowickim (438/10 tys. mieszkańców) i mniej korzystna niż w województwie dolnośląskim (274/10 tys. mieszkańców). Od 2018 r. poziom spadku liczby beneficjentów był największy w gminie (-36,7% wobec -24,9% w województwie i -22,8% w powiecie). Wśród dominujących powodów korzystania z pomocy społecznej w powiecie należy wymienić: ubóstwo, długotrwałą lub ciężką chorobę, bezrobocie oraz niepełnosprawność.

Zadania z zakresu pomocy społecznej realizuje na terenie gminy Ośrodek Pomocy Społecznej w Chocianowie. W strukturze Ośrodka działa Klub „Senior+”, oferujący usługi po 4 godziny w dni robocze, dla 11 seniorów. Gmina dysponuje jednym mieszkaniem chronionym, w którym wsparcie mogą

¹ We wszystkich tabelach kolorem fioletowym zaznaczono miejscowości i przypisane im wartości wskaźników mniej korzystne niż średnia dla gminy.

uzyskać rodziny w razie zdarzeń losowych oraz osoby w trudnej sytuacji życiowej, z niepełnosprawnościami lub chore, nie wymagające jednak całodobowej opieki. Ośrodek prowadzi działania na rzecz dostarczania artykułów spożywczych, odzieży i zabawek do „łodówki społecznej”, znajdującej się przy jego siedzibie.

Średnio w gminie Chocianów 39 na 1000 mieszkańców korzysta z pomocy społecznej (484 osób). W Chocianowie, Jabłonowie oraz Rakowie sytuacja jest mniej korzystna, przy czym w Rakowie wskaźnik jest ponad 2-krotnie wyższy niż średnia dla gminy. Tylko w miejscowości Brunów mniej niż 10 na 1000 mieszkańców korzysta ze wsparcia. Również w Rakowie wskaźnik wsparcia z powodu ubóstwa jest dwukrotnie wyższy niż w gminie, natomiast z powodu bezrobocia – ponad trzykrotnie wyższy. Dane wskazują, że coraz istotniejszym problemem jest niepełnosprawność, z powodu której ze wsparcia w stopniu wyższym niż w gminie korzystają mieszkańcy: Chocianowa, Michałowa, Rakowa, Ogrodziska i Jabłonowa.

Tabela 2 Korzystający z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców w gminie Chocianów w 2022 r.

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
średnia gminy – 39,48			
Chocianów	49,31	Pogorzelska	14,93
Chocianowiec	20,29	Raków	97,40
Brunów	7,97	Szklary Dolne	17,54
Jabłonów	64,94	Trzmielów	21,74
Michałów	25,64	Trzebnice	25,53
Ogrodzisko	30,15	Żabice	26,67
Parchów	29,33		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Ośrodka Pomocy Społecznej w Chocianowie.

Tabela 3 Korzystający z pomocy społecznej z powodu ubóstwa na 1000 mieszkańców w gminie Chocianów w 2022 r.

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
średnia gminy – 21,94			
Chocianów	27,03	Pogorzelska	7,46
Chocianowiec	9,55	Raków	58,44
Brunów	3,98	Szklary Dolne	11,70
Jabłonów	25,97	Trzmielów	7,25
Michałów	12,82	Trzebnice	15,54
Ogrodzisko	15,08	Żabice	16,67
Parchów	20,53		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Ośrodka Pomocy Społecznej w Chocianowie.

Tabela 4 Korzystający z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności na 1000 mieszkańców w gminie Chocianów w 2022 r.

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
średnia gminy – 9,14			
Chocianów	11,00	Pogorzelska	7,46
Chocianowiec	7,16	Raków	12,99
Brunów	1,99	Szklary Dolne	1,46
Jabłonów	25,97	Trzmielów	7,25
Michałów	12,82	Trzebnice	7,77

Ogrodzisko	15,08	Żabice	6,67
Parchów	2,93		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Ośrodka Pomocy Społecznej w Chocianowie.

Tabela 5 Korzystający z pomocy społecznej z powodu bezrobocia na 1000 mieszkańców w gminie Chocianów w 2022 r.

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
średnia gminy – 7,42			
Chocianów	9,92	Pogorzelska	0,00
Chocianowiec	2,39	Raków	25,97
Brunów	1,99	Szklary Dolne	4,39
Jabłonów	12,99	Trzmielów	7,25
Michałów	0,00	Trzebnice	2,22
Ogrodzisko	0,00	Żabice	0,00
Parchów	5,87		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Ośrodka Pomocy Społecznej w Chocianowie.

Do negatywnych zjawisk społecznych zaliczyć można bezrobocie. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych z terenu gminy wyniosła w 2022 r. 343 osoby, w tym 220 (64%) w Chocianowie. Generalnie liczba bezrobotnych spada: w województwie od 2018 r. odnotowano spadek o 14,1%, w powiecie o 7,8%, w gminie o 17% (w tym -21,6% w mieście i -7,4% w części wiejskiej gminy). Najniższy spadek miał miejsce w obrębie powiatu polkowickiego, jednak w Ocenie zasobów pomocy społecznej za 2022 r., przygotowywanej przez Dolnośląski Ośrodek Pomocy społecznej podkreślono, iż jest to powiat o najniższym w województwie poziomie bezrobocia. W obrębie gminy są miejscowości charakteryzujące się większym natężeniem tego problemu – Chocianów, Chocianowiec, Jabłonów, Ogrodzisko, Trzebnice i Żabice. Z kolei największy udział kobiet wśród osób bezrobotnych występuje w Chocianowie, Szklarach Dolnych, Trzebnicach oraz w szczególności – Żabicach.

Tabela 6 Udział bezrobotnych w ogóle mieszkańców gminy Chocianów w 2022 r. [%].

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
średnia gminy – 4,72			
Chocianów	5,09	Pogorzelska	3,95
Chocianowiec	4,78	Raków	4,71
Brunów	3,58	Szklary Dolne	2,17
Jabłonów	5,88	Trzmielów	1,09
Michałów	0,00	Trzebnice	6,24
Ogrodzisko	6,72	Żabice	5,81
Parchów	3,23		

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

Tabela 7 Udział bezrobotnych kobiet w ogóle bezrobotnych z gminy Chocianów w 2022 r. [%].

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
średnia gminy – 56,27			
Chocianów	58,18	Pogorzelska	50,00
Chocianowiec	50,00	Raków	0,00
Brunów	54,55	Szklary Dolne	66,67
Jabłonów	33,33	Trzmielów	0,00
Michałów	0,00	Trzebnice	58,82
Ogrodzisko	37,50	Żabice	70,00

Parchów	53,85		
---------	-------	--	--

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

I.3 Sfera gospodarcza

Poziom przedsiębiorczości zarówno w województwie dolnośląskim, jak i powiecie polkowickim ulega poprawie. Od 2018 r. w województwie liczba podmiotów gospodarczych wzrosła prawie o 14%, a w powiecie o 10%. W gminie Chocianów wzrost wyniósł około 11%, przy czym niższy był w mieście niż w części wiejskiej (+7% wobec +20%). Na wszystkich tych poziomach dominują najmniejsze podmioty, zatrudniające do 9 pracowników (97,2% w województwie, 96,5% w powiecie i 97,9% w gminie). Największy udział wśród podmiotów gospodarczych mają w gminie branże: handel i naprawa pojazdów (19,5%), obsługa nieruchomości i budownictwo (po około 14%).

Mimo poprawy poziomu przedsiębiorczości, na terenie gminy daje się wyodrębnić wiele miejscowości o mniejszej niż średnia liczbie firm. Średnio na 1000 mieszkańców przypadają 62 podmioty. W gminie nie ma żadnej miejscowości, w której nie zarejestrowano by żadnej firmy, a jednocześnie tylko w 5 jest ich więcej (w przeliczeniu na 1000 mieszkańców) niż wynosi średnia gminy, w tym prawie dwukrotnie więcej w Michałowie. Co również ciekawe, najwyższy wskaźnik występuje w jednej wsi, nie zaś w mieście.

Tabela 8 Podmioty gospodarcze w gminie Chocianów na 1000 mieszkańców w 2022 r.

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
średnia gminy – 61,91			
Chocianów	65,89	Pogorzelska	44,78
Chocianowiec	48,93	Raków	45,45
Brunów	77,69	Szklary Dolne	48,25
Jabłonów	64,94	Trzmielów	43,48
Michałów	108,97	Trzebnice	61,04
Ogrodzisko	80,40	Żabice	53,33
Parchów	39,59		

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy REGON.

I.4 Sfera funkcjonalno-przestrzenna

Na terenie gminy występuje jedynie kilka odcinków sieci kanalizacyjnej: w Chocianowie i Trzebnicach, przy czym w mieście znaczna jej część jest przestarzała. Łączna długość sieci wynosi 11,5 km, a korzystają z niej 1374 osoby. Planuje się wykonanie sieci w kolejnych miejscowościach, dzięki czemu podłączenie do niej posiadałoby już 98% mieszkańców gminy. Biologiczno-mechaniczna oczyszczalnia ścieków znajduje się w Chocianowie, ponadto istnieją dwie lokalne oczyszczalnie – w Chocianowie (należy do Nadleśnictwa) i Trzebnicach (PWK Sp. z o.o.). W gminie funkcjonują 84 przydomowe oczyszczalnie ścieków.²

Miasto Chocianów oraz wsie: Brunów, Chocianowiec, Jabłonów, Ogrodzisko, Parchów, Pogorzelska, Szklary Dolne, Trzebnice, Trzmielów oraz Żabice są zwodociągowane. Istniejący na terenie gminy system wodociągowy jest rozdrobniony. W obrębie gminy funkcjonują trzy wodociągi grupowe oraz jeden wodociąg zbiorowy tworząc cztery niezależne układy wodociągowe. W przypadku wystąpienia awarii lub okresowego niedoboru wody w jednym z układów wodociągowych brak jest aktualnie

² Na podstawie Uchwały Nr XXXV.229.2020 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Chocianów.

możliwości jego zasilenia z innego układu. Niektóre ze stacji nie wykorzystują w pełni istniejących ujęć wody i ich zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych. Trzy wsie zaopatrywane są w wodę spoza obszaru gminy Chocianów. Do wodociągu ZUW Brunów podłączone są dwie wsie z terenu gminy Lubin. Parametry wody podawanej do sieci są zgodne z wymaganiami odnośnie jakości wody do picia i na potrzeby gospodarcze.³

Porównanie danych GUS za 2021 r. pokazuje, że gmin Chocianów na posiada wyższy udział mieszkańców korzystających z wody z sieci w stosunku do województwa dolnośląskiego (96,5% wobec 95,1%), lecz niższy w stosunku do powiatu polkowickiego (98,6%). Gorsze jest natomiast wyposażenie terenu gminy w sieć kanalizacyjną: dla gminy poziom ten to 57,9%, dla powiatu - 87,2%, a dla województwa - 77,5%. Wyraźna jest tu również typowa tendencja lepszego wyposażenia w sieć wodociągową niż kanalizacyjną – średnio w gminie Chocianów w 2022 r. stosunek długości sieci kanalizacyjnej do wodociągowej wynosił 18,71% i wyższy był tylko w mieście.

Tabela 9 Stosunek długości sieci kanalizacyjnej do sieci wodociągowej w gminie Chocianów w 2022 r. [%].

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
średnia gminy – 18,71			
Chocianów	81,80	Pogorzelska	0,00
Chocianowiec	0,00	Raków	0,00
Brunów	0,00	Szklary Dolne	0,00
Jabłonów	0,00	Trzmielów	0,00
Michałów	0,00	Trzebnice	3,92
Ogrodzisko	0,00	Żabice	0,00
Parchów	0,00		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy w Chocianowie.

I.5 Sfera środowiskowa

Podstawowy problem dla gminy Chocianów stanowi tzw. niska emisja, powstająca głównie w wyniku spalania węgla i paliw stałych używanych do ogrzewania domów. Ponadto szczególnie w przypadku pieców i kotłów starego typu spalane są wszelkiego rodzaju odpady, takie jak opakowania plastikowe po artykułach spożywczych i środkach czystości, a nawet odpady chemiczne, itp. Takie postępowanie powoduje zwiększone ryzyko zachorowania na choroby płuc i górnych dróg oddechowych. Szczególnie niebezpieczne jest wdychanie dymu, który zawiera dioksyny czy wielopierścieniowe węglowodory aromatyczne, w tym benzo(α)piren. Podstawową grupę ryzyka osób narażonych na oddziaływanie zanieczyszczeń niskiej emisji stanowią dzieci, kobiety w ciąży oraz osoby w starszym wieku.⁴

Średnio w 33,68% budynków (1058 na 3141) w każdej miejscowości gminy, których właściciele lub zarządcy wykazali do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków źródła ciepła, posiada źródło ciepła wykorzystujące paliwa stałe. Jedynie na terenie miasta udział tych pieców jest niższy, co wynika z dużego udziału ciepła sieciowego opartego na kotłowniach „Odrodzenia” i „Wesoła” (dostarczająca ciepło do obiektów Chocianowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej) oraz innych kotłowniach lokalnych.

³ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, s. 30.

⁴ Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Chocianów na lata 2022-2026, s. 58.

Tabela 10 Udział budynków opalanych paliwami stałymi (węgiel i węglopodobne) w ogóle budynków zgłoszonych do CEEB w gminie Chocianów [%].

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
średnia gminy – 33,68			
Chocianów	16,41	Pogorzelska	48,03
Chocianowiec	51,97	Raków	60,38
Brunów	brak danych	Szklary Dolne	36,80
Jabłonów	brak danych	Trzmielów	39,29
Michałów	50,00	Trzebnice	50,63
Ogrodzisko	52,94	Żabice	54,55
Parchów	60,16		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy w Chocianowie.

I.6 Sfera techniczna

Dla zapewnienia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w gminie Chocianów wyznaczono następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- strefa „U” ochrony układów przestrzennych miejscowości, obejmująca obszary, na których elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się w stosunkowo dobrym stanie, tj. Chocianów, Brunów, Chocianowiec, Parchów, Pogorzelska, Trzebnice i Żabie;
- strefa „K”, czyli przestrzeń historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze. Wyznaczono ją w mieście Chocianowie oraz wsiach: Brunów, Jabłonów, Michałów, Pogorzelska, Raków i Trzmielów;
- strefa „W” ścisłej ochrony archeologicznej, tj. tereny stanowisk archeologicznych charakteryzujących się własną formą krajobrazową: grodziska w Parchowie, Pogorzelskach i Trzebnicach oraz osada w Ogrodzisku;
- strefa „OW” ochrony archeologicznej, obejmująca obszary o stwierdzonej lub domniemanej zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), dotycząca miejscowości o metryce średniowiecznej i nowożytnej oraz obszarów o zachowanych relikwów pradziejowego i historycznego osadnictwa: Chocianów, Brunów, Chocianowiec, Michałów, Ogrodzisko, Parchów, Pogorzelska, Szklary Dolne, Trzebnice, Trzmielów i Żabice.⁵

Specyfika przestrzenna i funkcjonalna gminy pozwoliła określić obszary o największej liczbie obiektów wpisanych zarówno do Gminnej Ewidencji Zabytków. Średnia dla gminy to nieco ponad 1 obiekt zabytkowy w miejscowości, przy czym najmniejszy udział występuje w Jabłonowie, Ogrodzisku oraz Rakowie, gdzie żaden budynek nie znajduje się w GEZ. Obiekty zabytkowe stanowią o dużym potencjale miejscowości, w tym możliwości rozwoju turystyki lokalnej, ale są ogromnym wyzwaniem ze względu na wysokie koszty utrzymania ich walorów kulturowych i nierzadko także przywrócenia dawnej świetności.

Tabela 11 Udział budynków wpisanych do ewidencji zabytków w gminie Chocianów w 2022 r. [%].

Miejscowość	Wskaźnik	Miejscowość	Wskaźnik
średnia gminy – 1,23			
Chocianów	1,43	Pogorzelska	6,21
Chocianowiec	6,21	Raków	0,00

⁵ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, s. 54-57.

Brunów	3,67	Szklary Dolne	5,65
Jabłonów	1,13	Trzmielów	1,41
Michałów	2,26	Trzebnice	6,78
Ogrodzisko	0,56	Żabice	5,37
Parchów	8,47		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy w Chocianowie.

II WYZNACZENIE OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I REWITALIZACJI

II.1 Identyfikacja obszaru zdegradowanego

Obszar zdegradowany to przestrzeń, w której koncentrują się zjawiska negatywne (społeczne, gospodarcze, przestrzenne, środowiskowe, techniczne) oraz problemy, które wpływają na pogorszenie jakości życia mieszkańców. Wyznaczając obszar zdegradowany, uwzględniono powyższe zasady. Diagnoza oparta została na mierzalnych wskaźnikach opisujących przede wszystkim problemy społeczne w gminie Chocianów. Dokonano również analizy pozostałych podstawowych obszarów funkcjonowania gminy - gospodarczej, funkcjonalno-przestrzennej oraz technicznej i środowiskowej. Dla potrzeb wyznaczenia obszaru zdegradowanego określono listę potencjalnych wskaźników, które posłużyły zarówno do analizy porównawczej sytuacji gminy na tle regionu, a przede wszystkim - do przestrzennego zobrazowania zróżnicowania wewnętrznego. Poziom wewnętrznych dysproporcji rozwoju zbadany został w odniesieniu do wszystkich miejscowości - jednostek analitycznych. W przypadku miejscowości Chocianów dodatkowo przeprowadzono analizę w odniesieniu do poszczególnych punktów adresowych. Ma to związek z charakterem (jedyne miasto w obrębie gminy) i wielkością tej miejscowości. Dla wskazanych jednostek pozyskano dane z Urzędu Miasta i Gminy w Chocianowie oraz instytucji zewnętrznych, m.in. Powiatowego Urzędu Pracy w Polkowicach czy Ośrodka Pomocy Społecznej w Chocianowie.

Dane poddano ocenie pod kątem stworzenia zestawu porównywalnych wskaźników odnoszących wartość danej cechy do miejscowości. Dobór wskaźników opierał się przede wszystkim na poprawności metodologicznej. Zestaw wskaźników musiał w sposób czytelny przedstawiać dany problem, być łatwy w odbiorze, opierać się o dostępne dane umożliwiające jego weryfikację, pozwolić na ocenę dysproporcji rozwojowych w gminie oraz być skonstruowany zgodnie z zasadami matematycznymi i statystycznymi. Kolejnym kryterium była reprezentacja przestrzenna - wskaźnik musiał dać możliwość prezentacji w odniesieniu do jednostki mniejszej niż gmina, w tym przypadku do miejscowości.

W wyniku powyższej procedury wybrano zestawienie 11 wskaźników, które zastosowano do wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Tabela 12 Wskaźniki wykorzystane do analizy sytuacji kryzysowej w gminie Chocianów.

SFERA	WSKAŹNIKI
społeczna	<ol style="list-style-type: none">1. Współczynnik starości demograficznej - udział osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców [%].2. Osoby korzystające z pomocy społecznej (ogółem) na 1000 mieszkańców.3. Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu ubóstwa na 1000 mieszkańców.4. Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności na 1000 mieszkańców.5. Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu bezrobocia na 1000 mieszkańców.6. Bezrobotni zarejestrowani w ogóle mieszkańców [%].7. Udział bezrobotnych kobiet w ogólnej liczbie bezrobotnych [%].
gospodarcza	Podmioty gospodarcze na 1000 mieszkańców.

funkcjonalno-przestrzenna	Stosunek długości sieci kanalizacyjnej do sieci wodociągowej [%].
środowiskowa	Udział budynków w CBEB, w których wykazano użytkowanie źródła ciepła na paliwa stałe w ogólnej liczbie zgłoszonych do CEEB budynków [%].
techniczna	Udział obiektów zabytkowych w ogólnej liczbie budynków zabytkowych w gminie [%].

Źródło: opracowanie własne.

W pierwszej kolejności określono poziom koncentracji zjawisk negatywnych w sferze społecznej. Założono, że za obszar spełniający kryterium degradacji społecznej uznana zostanie jednostka, która charakteryzuje się kumulacją problemów społecznych, tj. na 7 analizowanych wskaźników wartości niekorzystne wystąpią w przypadku 4 wskaźników. Następnie analizie poddano natężenie występowania pozostałych zjawisk negatywnych. W przypadku gdy zdiagnozowano nasilenie problemów w co najmniej jednej z pozostałych sfer (gospodarcza i/lub przestrzenno-funkcjonalna i/lub środowiskowa i/lub techniczna), miejscowość/ulica mogła zostać uznana za obszar zdegradowany.

Tabela 13 Zestawienie wskaźników wykorzystanych do wyznaczenia obszaru zdegradowanego w gminie Chocianów .

Miejscowość/ ulica ⁶	Udział osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców [%]	Osoby korzystające z pomocy społecznej (ogółem) na 1000 mieszkańców	Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu ubóstwa na 1000 mieszkańców	Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności na 1000 mieszkańców	Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu bezrobocia na 1000 mieszkańców	Bezrobotni zarejestrowani w ogóle mieszkańców [%]	Udział bezrobotnych kobiet w ogólnej liczbie bezrobotnych [%]	Podmioty gospodarcze na 1000 mieszkańców	Stosunek długości sieci kanalizacyjnej do sieci wodociągowej [%]	Udział budynków w CBEB, w których wykazano użytkowanie źródła ciepła na paliwa stałe w ogólnej liczbie zgłoszonych do CEEB budynków [%]	Udział obiektów zabytkowych w ogólnej liczbie budynków [%]	Degradacja w sferze społecznej	Degradacja w pozostałych sferach
GMINA⁷	21,83	39,48	21,94	9,14	7,42	4,72	56,27	61,91	18,71	33,68	1,23	7	4
Chocianów	22,78	49,31	27,03	11,00	9,92	5,09	58,18	65,89	81,80	16,41	1,43	7	1
1-go Maja	25,93	74,07	18,52	37,04	0,00	0,00	-	37,04	82,29	42,86	0,00	3	2
3 Maja	9,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	281,25	96,13	30,43	0,56	0	0
Akacyjowa	22,50	50,00	25,00	0,00	0,00	0,00	-	75,00	61,98	69,23	0,00	3	1
Apteczna	22,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	248,00	0,00	0,28	1	1
Armii Krajowej	35,93	16,55	9,46	2,36	4,73	2,60	100,00	23,64	85,59	0,00	0,00	2	1
Bohaterów Wojska Polskiego	20,00	76,00	48,00	8,00	12,00	4,44	50,00	76,00	163,79	23,46	1,98	3	1
Bołka I Świdnickiego	16,45	12,90	6,45	3,23	3,23	2,58	60,00	38,71	135,98	0,00	0,00	1	1
Brzozowa	33,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	181,82	76,65	0,00	0,00	1	0

⁶ W tabeli nie uwzględniono ulic niezamieszkałych w Chocianowie, tj. aleja Sybiraków, Jodłowa, Leśny Zakątek, Poprzeczna, Tulipanowa, Tymiankowa.

⁷ Wartość referencyjna.

Chabrowa	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	100,00	0,00	1	2
Daglezjowa	8,33	0,00	0,00	0,00	0,00	3,70	100,00	55,56	0,00	37,50	0,00	1	3
Dominialna	13,64	193,18	125,00	34,09	34,09	4,48	66,67	68,18	75,91	11,11	0,00	5	0
Długa	26,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	1	1
Dębowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	50,00	0,00	0	2
Fabryczna	31,28	102,88	57,61	32,92	12,35	6,50	25,00	45,27	72,42	11,63	3,11	6	2
Głogowska	12,37	56,86	36,79	3,34	16,72	6,25	50,00	93,65	57,85	9,17	2,26	4	1
Górnica	23,53	0,00	0,00	0,00	0,00	3,33	100,00	58,82	107,81	21,74	0,00	2	1
Gwarków	32,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,09	100,00	80,00	56,03	57,14	0,00	3	1
Jagodowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	375,00	80,69	33,33	0,00	0	0
Kasztanowa	17,39	0,00	0,00	0,00	0,00	3,28	0,00	97,83	0,00	17,24	0,00	0	1
Kolejowa	18,24	49,55	24,77	11,26	9,01	8,30	58,33	105,86	100,31	13,56	8,76	6	1
Kolonialna	17,42	53,03	22,73	15,15	15,15	12,82	50,00	45,45	56,45	7,69	1,69	5	2
Krótką	14,05	0,00	0,00	0,00	0,00	4,73	37,50	49,59	87,77	4,17	0,00	1	1
Kwiatowa	12,12	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	33,33	90,91	90,79	12,50	0,00	1	0
Leśna	25,64	0,00	0,00	0,00	0,00	9,52	100,00	25,64	0,00	46,15	0,00	3	3
Lipowa	33,04	75,89	40,18	13,39	17,86	6,09	42,86	22,32	100,29	20,00	4,52	6	2
Makowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	99,50	0,00	0,00	0	1
Lubińska	26,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	57,14	0,00	1	3
Łąkowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0	2
Malinowa	8,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	88,45	0,00	0,00	0	1
Odrodzenia	24,86	8,20	2,73	5,46	0,00	2,74	50,00	62,84	81,13	0,00	0,00	1	0
Ogrodowa	33,33	333,33	233,33	0,00	100,00	5,88	100,00	100,00	171,70	0,00	0,56	6	0
Parkowa	25,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	100,00	125,00	439,08	33,33	0,28	2	0
Piotrowska	13,58	86,42	37,04	24,69	12,35	0,00	-	24,69	99,68	15,38	0,85	4	1
Plac Wolności	17,48	101,94	72,82	4,85	24,27	6,98	66,67	150,49	82,43	3,23	6,78	5	1
Pocztowa	27,18	48,54	9,71	29,13	9,71	0,00	-	48,54	39,61	12,12	1,13	4	1
Polna	18,64	16,95	0,00	16,95	0,00	5,26	50,00	50,85	98,02	44,00	0,00	2	2
Duninów	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00	100,00	0,00	1	3
Ratuszowa	28,00	88,00	48,00	32,00	8,00	4,48	33,33	136,00	101,92	5,26	2,54	5	1
Rotmistrza Witolda Pileckiego	19,11	42,86	16,07	19,64	7,14	5,98	66,67	57,14	50,65	21,05	3,95	4	2
Rumiankowa	33,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	1	2
Różana	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	92,01	0,00	0,00	0	1

Słoneczna	35,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	94,31	27,27	0,00	1	1
Sosnowa	5,33	0,00	0,00	0,00	0,00	2,13	100,00	13,33	92,34	8,33	0,00	1	1
Spacerowa	14,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	129,87	0,00	20,00	0,00	0	1
Sportowa	30,43	86,96	61,78	13,73	11,44	5,65	57,14	36,61	71,82	0,00	0,00	7	1
Stawowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2	2
Szkolna	42,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	50,00	1,13	1	3
Stefana Żeromskiego	18,18	72,73	31,82	18,18	18,18	3,70	60,00	81,82	149,44	5,00	1,69	5	1
Szprotawska	14,49	0,00	0,00	0,00	0,00	4,17	0,00	173,91	67,44	12,50	0,00	0	0
Środkowa	21,21	0,00	0,00	0,00	0,00	4,35	100,00	60,61	107,89	37,50	0,00	1	2
Świerkowa	18,29	0,00	0,00	0,00	0,00	3,77	50,00	36,59	101,49	45,45	0,00	0	2
Tadeusza Kościuszki	19,94	63,29	34,81	12,66	12,66	4,59	88,89	75,95	52,97	14,81	6,21	5	1
Targowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	250,00	198,39	0,00	0,00	0	0
Topolowa	28,89	0,00	0,00	0,00	0,00	3,45	100,00	0,00	107,73	16,67	0,00	2	1
Trzebnicka	24,14	0,00	0,00	0,00	0,00	2,78	0,00	275,86	88,83	21,15	0,56	1	0
Tylna	25,81	96,77	32,26	32,26	32,26	0,00	-	0,00	135,00	18,18	0,28	5	1
Wesoła	30,70	26,38	10,79	11,99	3,60	5,85	56,00	53,96	122,53	3,57	0,56	2	1
Wiązowa	12,12	0,00	0,00	0,00	0,00	5,56	100,00	121,21	0,00	12,50	0,00	1	1
Wrzosowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,29	0,00	222,22	0,00	0,00	0,00	1	1
Wspólna	66,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	102,70	0,00	0,28	1	1
Zacisze	19,49	110,17	76,27	0,00	33,90	7,32	83,33	76,27	73,29	30,43	0,56	5	0
Zamkowa	28,57	71,43	35,71	0,00	35,71	0,00	-	35,71	98,13	14,29	0,85	4	1
Zaulek Fabryczny	11,48	426,23	213,11	65,57	147,54	21,62	62,50	0,00	120,15	22,22	0,56	6	1
Zielona	28,57	0,00	0,00	0,00	0,00	7,14	0,00	107,14	0,00	14,29	0,28	2	1
Chocianowiec	20,53	20,29	9,55	7,16	2,39	4,78	50,00	48,93	0,00	51,97	6,21	1	4
Brunów	18,53	7,97	3,98	1,99	1,99	3,58	54,55	77,69	0,00	-	3,67	0	2
Jabłonów	22,08	64,94	25,97	25,97	12,99	5,88	33,33	64,94	0,00	-	1,13	6	1
Michałów	21,79	25,64	12,82	12,82	0,00	0,00	-	108,97	0,00	50,00	2,26	1	3
Ogrodzisko	20,10	30,15	15,08	15,08	0,00	6,72	37,50	80,40	0,00	52,94	0,56	2	1
Parchów	18,33	29,33	20,53	2,93	5,87	3,23	53,85	39,59	0,00	60,16	8,47	0	3
Pogorzelska	21,27	14,93	7,46	7,46	0,00	3,95	50,00	44,78	0,00	48,03	6,21	0	3
Raków	22,08	97,40	58,44	12,99	25,97	4,71	0,00	45,45	0,00	60,38	0,00	5	2
Szklary Dolne	20,76	17,54	11,70	1,46	4,39	2,17	66,67	48,25	0,00	36,80	5,65	1	3
Trzmielów	16,67	21,74	7,25	7,25	7,25	1,09	0,00	43,48	0,00	39,29	1,41	0	3

Trzebnice	21,86	25,53	15,54	7,77	2,22	6,24	58,82	61,04	3,92	50,63	6,78	3	2
Żabice	21,67	26,67	16,67	6,67	0,00	5,81	70,00	53,33	0,00	54,55	5,37	2	3

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 14 Zestawienie wskaźników dla gminy Chocianów i obszaru zdegradowanego.

Wskaźnik	Wartość referencyjna	Wartość wskaźnika dla obszaru zdegradowanego
Udział osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców [%]	21,83	22,76
Osoby korzystające z pomocy społecznej (ogółem) na 1000 mieszkańców	39,48	50,45
Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu ubóstwa na 1000 mieszkańców	21,94	27,66
Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności na 1000 mieszkańców	9,14	11,20
Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu bezrobocia na 1000 mieszkańców	7,42	10,27
Bezrobotni zarejestrowani na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym [%]	4,72	5,99
Udział bezrobotnych kobiet w ogólnej liczbie bezrobotnych [%]	56,27	56,83
Podmioty gospodarcze na 1000 mieszkańców	61,91	65,46
Stosunek długości sieci kanalizacyjnej do sieci wodociągowej [%]	18,71	64,49
Udział budynków w CBEB, w których wykazano użytkowanie źródła ciepła na paliwa stałe w ogólnej liczbie zgłoszonych do CEEB budynków [%]	33,68	17,88
Udział obiektów zabytkowych w ogólnej liczbie budynków zabytkowych [%]	1,23	2,56

Źródło: opracowanie własne.

Do **obszaru zdegradowanego** wchodzi miejscowości: **Chocianów, Jabłonów, Raków**.

Obszar wyznaczony jako zdegradowany zajmuje **1 863,3 ha** (podobszar Chocianów - 899,8 ha, podobszar Jabłonów – 465,9 ha, podobszar Raków – 497,6 ha), **tj. 8,4%** powierzchni gminy Chocianów. Na terenie tym mieszka **7592 osoby**, **tj. 61,92%** ogólnej liczby mieszkańców gminy.

II.2 Wyznaczenie obszaru rewitalizacji

Wyznaczając zasięg obszaru rewitalizacji kierowano się następującymi przesłankami, wynikającymi wprost z ustawy o rewitalizacji:

- obszar rewitalizacji to całość lub część obszaru zdegradowanego, cechującego się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk;
- obszar rewitalizacji to obszar o istotnym znaczeniu dla rozwoju lokalnego;
- obszar rewitalizacji nie może obejmować terenów większych niż 20% gminy oraz nie może być zamieszkiwany przez więcej niż 30% mieszkańców gminy.

Stosując wspomniane wyżej zasady, obszar zdegradowany nie może on zostać wskazany w całości do rewitalizacji. Aby wyznaczyć obszar rewitalizacji w przypadku największej miejscowości, Chocianów, przyjęto dodatkowe kryteria. Jednym z kluczowych kryteriów, oprócz koncentracji zjawisk negatywnych, była również spójność i zwartość obszarowa oraz potencjał dla rozwoju lokalnego. Największa koncentracja zjawisk kryzysowych wystąpiła w centralnych częściach miasta. Jej rozwój

może się przyczynić do poprawy sytuacji w całej gminie, ponieważ jako centra usługowe, administracyjne i społeczne, przyciągają mieszkańców ze wszystkich miejscowości.

Analiza danych dla tych miejscowości wykazuje, że do terenów o najwyższym stopniu degradacji w przypadku Chocianowa należą ulice: Fabryczna, Głogowska, Kolejowa, Kolonialna, Lipowa, Piotrowska, Plac Wolności, Pocztowa, Ratuszowa, Rotmistrza Witolda Pileckiego, Sportowa, Stefana Żeromskiego, Tadeusza Kościuszki, Tylna, Zamkowa i Zaulek Fabryczny. Aby zachować spójność obszaru oraz włączyć do niego miejsca, które posiadają potencjał dla rozwoju, w tym takie, na których zlokalizowane są obiekty przystosowane do prowadzenia przedsięwzięć rewitalizacyjnych, utworzono obszar rewitalizacji obejmujący ulice: **3 Maja, Apteczna, Bohaterów Wojska Polskiego, Dominialna, Fabryczna, Kolejowa, Kolonialna, Tadeusza Kościuszki, Ogrodowa, Parkowa, Rotmistrza Witolda Pileckiego, Poprzeczna, Ratuszowa, Sportowa, Targowa, Tylna, Plac Wolności, Wspólna, Stefana Żeromskiego, Zamkowa, Zaulek Fabryczny, Głogowska.**

Tabela 15 Zestawienie wskaźników dla gminy Chocianów i obszaru rewitalizacji.

Wskaźnik	Wartość referencyjna	Wartość dla obszaru rewitalizacji
Udział osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców [%]	21,83	22,31
Osoby korzystające z pomocy społecznej (ogółem) na 1000 mieszkańców	39,48	91,19
Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu ubóstwa na 1000 mieszkańców	21,94	52,13
Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności na 1000 mieszkańców	9,14	14,46
Osoby korzystające z pomocy społecznej z powodu bezrobocia na 1000 mieszkańców	7,42	23,64
Bezrobotni zarejestrowani na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym [%]	4,72	5,79
Udział bezrobotnych kobiet w ogólnej liczbie bezrobotnych [%]	56,27	62,35
Podmioty gospodarcze na 1000 mieszkańców	61,91	84,02
Stosunek długości sieci kanalizacyjnej do sieci wodociągowej [%]	18,71	132,88
Udział budynków w CBEB, w których wykazano użytkowanie źródła ciepła na paliwa stałe w ogólnej liczbie zgłoszonych do CEEB budynków [%]	33,68	13,93
Udział obiektów zabytkowych w ogólnej liczbie budynków zabytkowych [%]	1,23	1,94

Źródło: opracowanie własne.

Obszar rewitalizacji gminy Chocianów zamieszkiwany jest łącznie przez **3535 osób, tj. 28,8% ogółu mieszkańców** gminy. Jego powierzchnia zajmuje łącznie **148,9 ha, tj. 0,65% powierzchni gminy.**

SPIS TABEL

Tabela 1 Udział osób w wieku poprodukcyjnym w ludności gminy Chocianów w 2022 r. [%].	4
Tabela 2 Korzystający z pomocy społecznej na 1000 mieszkańców w gminie Chocianów w 2022 r.	5
Tabela 3 Korzystający z pomocy społecznej z powodu ubóstwa na 1000 mieszkańców w gminie Chocianów w 2022 r.	5
Tabela 4 Korzystający z pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności na 1000 mieszkańców w gminie Chocianów w 2022 r.	5
Tabela 5 Korzystający z pomocy społecznej z powodu bezrobocia na 1000 mieszkańców w gminie Chocianów w 2022 r.	6
Tabela 6 Udział bezrobotnych w ogóle mieszkańców gminy Chocianów w 2022 r. [%].	6
Tabela 7 Udział bezrobotnych kobiet w ogóle bezrobotnych z gminy Chocianów w 2022 r. [%].	6
Tabela 8 Podmioty gospodarcze w gminie Chocianów na 1000 mieszkańców w 2022 r.	7
Tabela 9 Stosunek długości sieci kanalizacyjnej do sieci wodociągowej w gminie Chocianów w 2022 r. [%].	8
Tabela 10 Udział budynków opalanych paliwami stałymi (węgiel i węglopodobne) w ogóle budynków zgłoszonych do CEEB w gminie Chocianów [%].	9
Tabela 11 Udział budynków wpisanych do ewidencji zabytków w gminie Chocianów w 2022 r. [%].	9
Tabela 12 Wskaźniki wykorzystane do analizy sytuacji kryzysowej w gminie Chocianów.	11
Tabela 13 Zestawienie wskaźników wykorzystanych do wyznaczenia obszaru zdegradowanego w gminie Chocianów.	13
Tabela 14 Zestawienie wskaźników dla gminy Chocianów i obszaru zdegradowanego.	17
Tabela 15 Zestawienie wskaźników dla gminy Chocianów i obszaru rewitalizacji.	18

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1 Położenie gminy Chocianów na tle powiatu polkowickiego.	3
Rysunek 2 Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w ogóle ludności [%].	4