

Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice

będąca podstawą opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy
Michałowice do roku 2030



Reguły, marzec 2024 r.

Opracowanie:

Urząd Gminy Michałowice Referat Planowania Przestrzennego
oraz Referat Funduszy Zewnętrznych, Gminny Ośrodek Pomocy
Społecznej Gminy Michałowice

we współpracy z firmą MM CONSULT spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością.



MM Consult sp. z o.o.

Adnotacja:

Dane diagnostyczne, jeżeli inaczej nie wskazano zaprezentowane zostały wg. stanu na 2022 rok. Niniejszy dokument został opracowany zgodnie ze Standardami dostępności dla polityki spójności 2021-2027, stanowiącymi załącznik nr 2 do Wytucznych dotyczących realizacji zasad równościowych w ramach funduszy unijnych na lata 2021-2027. Niniejszy dokument nie został wyjustowany w celu zapewnienia większej dostępności dla osób z niepełnosprawnością wzrokową.

Spis treści

Rozdział I. Synteza ustaleń diagnozy	4
Rozdział II. Mechanizmy włączenia mieszkańców w proces diagnostyczny	5
Rozdział III. Opis działań diagnostycznych	9
Analiza uwarunkowań społecznych.....	15
Analiza uwarunkowań gospodarczych	29
Analiza uwarunkowań środowiskowych.....	32
Analiza uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalno-technicznych.....	41
Rozdział IV. Wybór obszaru rewitalizacji	48
Wprowadzenie	49
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Komorów Wieś i Osiedle Komorów.....	52
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Centrum Michałowic	64
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Pęcice.....	69
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Reguły	75
Rozdział V. Rekomendacje dla uchwały Rady Gminy o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji.....	81

Rozdział I. Synteza ustaleń diagnozy

W rozdziale znajduje się syntetyczna informacja o obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji

Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji. Proces rewitalizacyjny ma więc na celu wyprowadzenie danego obszaru ze stanu kryzysowego poprzez usunięcie zjawisk, które spowodowały jego degradację. Podstawą do prowadzenia działań rewitalizacyjnych w Gminie będzie opracowywany Gminny Program Rewitalizacji Gminy Michałowice do roku 2030 (dalej Program lub GPR). Program ten zostanie oparty o niniejszą Diagnozę obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

GPR uwzględniąć będzie przepisy ustawy o rewitalizacji oraz ustawy z 28 kwietnia 2022 r. o zasadach realizacji zadań finansowanych ze środków europejskich w perspektywie finansowej 2021–2027. W konsekwencji przyjęcia Programu skierowany zostanie wniosek o wpisanie Programu do Wykazu programów rewitalizacji Województwa Mazowieckiego. GPR będzie dokumentem, na podstawie którego prowadzone będą działania rewitalizacyjne Gminy Michałowice. GPR pełnić będzie rolę strategii terytorialnej zgodnie z art. 29 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/1060 z dnia 24 czerwca 2021 r. (rozporządzenia ogólnego).

Na podstawie przeprowadzonych badań zaproponowano kryteria wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji, a także wskazano proponowany ich zasięg, zgodnie z wymogami ustawy o rewitalizacji oraz metodyką opisaną w publikacji „Delimitacja krok po kroku. Metoda wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na potrzeby Gminnych Programów Rewitalizacji”¹. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o rewitalizacji w celu opracowania diagnoz służących wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gmina prowadziła analizy, w których wykorzystuje obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań. W toku przeprowadzonych prac dokonano analizy w sposób jednoznacznie wskazujące obszary zdegradowane, czyli tereny o niskim poziomie rozwoju lub cechujące się silną dynamiką spadku poziomu rozwoju prowadząc badania ilościowe i jakościowe wśród interesariuszy rewitalizacji.

Niniejsza diagnoza (raport diagnostyczny) wskazuje czynniki i przyczyny degradacji obszaru. Diagnoza zawiera obok części opisowej zestawienia tabelaryczne oraz poglądowe m.in. mapki z zaznaczeniem intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalno-technicznych. Diagnoza została

¹ Delimitacja krok po kroku. Metoda wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na potrzeby Gminnych Programów Rewitalizacji. Instytutu Rozwoju Miast, Warszawa 2019. Publikacja została opracowana w ramach projektu Zainspiruj naszą przestrzeń – programy szkoleniowe i publikacje dla planistów – etap I, współfinansowanego ze środków PO WER na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa

opracowana w oparciu o szczegółowe dane pozyskane od podmiotów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902).

Finalnym efektem prac diagnostycznych było opracowanie projektu uchwały Rady Gminy Michałowice w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wraz z załącznikami mapowymi w skali 1:5000 z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej z zaznaczeniem granic tego obszaru.

Gmina Michałowice podzielona jest na 13 jednostek pomocniczych tj. 3 osiedla (Granica, Komorów i Michałowice) oraz 10 sołectw (Komorów, Michałowice, Nowa Wieś, Opacz-Kolonia, Opacz Mała, Pęcice, Pęcice Małe, Reguły, Sokołów i Suchy Las). Dla celów diagnostycznych gmina podzielona została na 18 mniejszych jednostek urbanistycznych, które wynikały z podziałów formalnych – osiedli i sołectw. Natężenie zjawisk kryzysowych wystąpiło w jednostkach urbanistycznych o nazwach: **Sołectwo Komorów 2, Osiedle Komorów 1, Osiedle Michałowice 1, Sołectwo Pęcice 2 oraz Sołectwo Reguły 2**. Na tych obszarach wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji gminy Michałowice.

Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Gminy Michałowice został wskazany w stosunku do ogólnej liczby ludności Gminy Michałowice wynoszącej na koniec roku 2022: 18 057 osób (**na podstawie danych UG Michałowice wskazującej liczbę mieszkańców zameldowanych na pobyt stały**) oraz całkowitej powierzchni gminy wynoszącej 34,73 km². Tak wyznaczony **obszar rewitalizacji gminy zamieszkuje 4 387 mieszkańców (24,62% ogólnej liczby mieszkańców gminy) i obejmuje 3,24 km² (9,33% ogólnej powierzchni gminy)**. Na tak wyznaczonym obszarze Gminy będą prowadzone działania rewitalizacyjne, które zostaną wskazane w GPR. Program ten zostanie opracowany i przyjęty przez Radę Gminy na kolejnym etapie pracy, po wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Rozdział II. Mechanizmy włączenia mieszkańców w proces diagnostyczny

Niniejszy rozdział opisuje mechanizmy włączenia mieszkańców, na terenie gminy w proces rewitalizacji i konsultacji społecznych w ramach przygotowania do opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji.

W ramach pracy nad Programem wykorzystano wiele narzędzi partycypacyjnych oraz metod gromadzenia i analizy danych od mieszkańców i grup docelowych projektów rewitalizacyjnych, jakie będą zaplanowane do realizacji w Gminnym Programie Rewitalizacji na lata 2024-2030. Partycypacja społeczna została wpisana w proces rewitalizacji gminy jako fundament działań na różnych jego etapach, tj. programowanie, wdrażanie (w tym finansowanie), monitorowanie i ewaluacja programu.

Na etapie diagnostycznym prowadzonym w ramach procesu opracowania diagnozy i uchwały delimitacyjnej (ówcześnie opracowanej, gdzie prace prowadzone były w latach 2019 – 2021² i

² Termin i tryb konsultacji został określony w zarządzeniu nr 35/2021 Wójta Gminy Michałowice z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Pierwotny termin konsultacji społecznych został ustalony w dniach od 5 marca do 6 kwietnia 2021 r. Termin konsultacji został następnie wydłużony do 20 kwietnia 2021 r. zarządzeniem nr 57/2021 Wójta Gminy Michałowice z dnia 6 kwietnia 2021 r.

O planowanych działaniach związanych z rewitalizacją informowano na stronie Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) oraz stronie internetowej i profilu społecznościowym Gminy. W toku konsultacji społecznych nie wpłynęły żadne uwagi od mieszkańców ani innych interesariuszy rewitalizacji. Należy wyjaśnić taka sytuacja była głównie wynikiem usunięcia w finalnym brzmieniu uchwały delimitacyjnej zapisów wprowadzających prawo pierwokupu działek położonych na obszarze rewitalizacji. Zapisy takie znajdowały się bowiem w uchwale nr XXIII/265/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 16 września 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Michałowice.

Spotkanie konsultacyjne z mieszkańcami odbyło się zdalnie z wykorzystaniem komunikatora internetowego Zoom Meeting w dniu 6 kwietnia 2021 r. Spotkanie otwarte było prowadzone w sposób ułatwiający zrozumienie prezentowanych treści z bezpośrednim odniesieniem się do nich, z wykorzystaniem wizualizacji prezentacji multimedialnej. W spotkaniu oprócz mieszkańców uczestniczył przedstawiciel wykonawcy zadania opracowania projektu Gminnego Programu Rewitalizacji, pracownicy UG zajmujący się planowaniem przestrzennym oraz Wójt Gminy Michałowice. W spotkaniu udział wzięły 32 osoby, głównie mieszkańcy miejscowości Reguły, Pęcice i Komorów. Wynikiem spotkania było oczekiwanie odstąpienia od wprowadzania prawa pierwokupu gruntów objętych obszarem rewitalizacji gminy.

Podczas konsultacji odbyły się dodatkowo dwa spotkania zainicjowane przez radnych Gminy, w dniu 13 kwietnia 2021 r. W takiej formie odbyły się dodatkowe spotkania z mieszkańcami Osiedla Michałowice pod auspicjami Pani Radnej Anny Wyszomirskiej i spotkanie z mieszkańcami Sołectwa Reguły pod auspicjami Pani Radnej Joanny Chilarskiej. W każdym ze spotkań udział wzięło blisko 20 mieszkańców. Celem spotkań była prezentacja i dyskusja projektu uchwały Rady Gminy dotyczącej rewitalizacji, zebranie uwag i opinii oraz dyskusja dotycząca zamierzeń Gminy w obszarze rewitalizacji. Szczegółowo zaprezentowano propozycje projektów rewitalizacyjnych na poszczególnych terenach gminy. Argumentowano również zasadność posiadania prawa pierwokupu do gruntów należących obecnie do KOWR, szczególnie istotnych ze względu na planowane projekty inwestycyjne Gminy Michałowice.

Spotkania z mieszkańcami odbywały się wg następującego planu: wprowadzenie (powitanie przybyłych gości, przedstawienie osób opracowujących projekt dokumentu, omówienie celu spotkania, krótkie scharakteryzowanie procedury sporządzania projektu Gminnego Programu Rewitalizacji z uwzględnieniem etapu wyznaczenia obszaru rewitalizacji, dyskusja nad projektem uchwały i zapisami diagnozy na cele wyznaczenia obszaru rewitalizacji. Podczas spotkań zaprezentowano zasady i wskaźniki przyjęte do wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Wnioski mieszkańców podczas spotkania dotyczyły postulatów usunięcia prawa pierwokupu do działek ujętych w obszarze rewitalizacji. Wskazywano, że wprowadzenie takiego ograniczenia wpłynie na podniesienie kosztu sprzedaży działki. Mieszkańcy nie mieli uwag dotyczących proponowanych kierunków działań rewitalizacyjnych wstępnie postulowanych na obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji.

W ankiecie internetowej zamieszczono projekt konsultowanych dokumentów z możliwością zgłoszenia uwag i opinii w formie elektronicznej. Podczas konsultacji trwających w okresie od 8 marca 2021 – 21 kwietnia 2021 r. ankieta została wyświetlona 476 razy, zgłoszono 61 uwag lub komentarzy do poszczególnych konsultowanych obszarów. Swoje uwagi zgłaszali głównie mieszkańcy Sołectwa Reguły (29 uwag, 47,5%) i Osiedla Michałowice (23 uwagi, 37,7%). Wszystkie uwagi dotyczyły wykreślenia z projektu uchwały Rady Gminy prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości objętych obszarem rewitalizacji. Uwagi zgłaszane przez mieszkańców zostały uwzględnione w uchwale nr XL/441/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 lutego 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice, w uchwale delimitacyjnej wykreślono zapis dotyczący prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji na rzecz Gminy. Do tego projektu uchwały poddanego kolejnym konsultacjom społecznym za pośrednictwem kwestionariusza internetowego CAWI nie wpłynęły już żadne uwagi, ani w formie ankiety CAWI ani w formie tradycyjnej.

W dniu 19 marca 2020 r. w godz. 12.00-14.00 odbył się spacer studyjny i objął tereny miejscowości osiedle Komorów, sołectwo Komorów i sołectwo Pęcice. Działanie partycypacyjne zostały przeprowadzone bez mieszkańców z uwagi na bezpieczeństwo epidemiczne. W spacerze udział wzięła Pani Radna Joanna Kowalczyk – członek Zespołu gminnego ds. opracowania Gminnego

obecnej) zapewniono partycypację w postaci aktywnego analizowania danych statystycznych udostępnianych przez mieszkańców, spaceru studyjnego, spotkania zespołu ds. opracowania GPR Gminy Michałowice, spotkań informacyjnych oraz spotkania z mieszkańcami w ramach prowadzonych konsultacji społecznych projektu uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Takie podejście ma na celu podniesienie skuteczności i trwałości projektów rewitalizacyjnych oraz gotowości i świadomości mieszkańców o partycypacyjnym współdecydowaniu o obszarze docelowo objętym Programem, realizuje też zasadę partnerstwa.

Obecnie konsultacje dotyczyły projektu uchwały Rady Gminy w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice. W uchwale nie wprowadzono żadnych dodatkowych form ochrony obszaru rewitalizacji, jakie mogłyby być uciążliwe dla mieszkańców naszej gminy tj. prawo pierwokupu działek znajdujących się na obszarze rewitalizacji, ani ograniczania w wydawaniu warunków zabudowy budynków znajdujących się na obszarze rewitalizacji. Gmina nie planuje również ustanawiać Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Konsultacje rozpoczęły się w dniu 10 stycznia 2024 r. i potrwały do 14 lutego 2024 r. O rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz formach, w jakich były prowadzone, powiadomiono interesariuszy w komunikacie i w obwieszczeniu przed planowanym rozpoczęciem biegu konsultacji społecznych. Obwieszczenie o konsultacjach społecznych podano do wiadomości publicznej poprzez publikację w dniu 9 stycznia 2024. w prasie w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 1914), przez wywieszenie w widocznych miejscach (na tablicach ogłoszeń) na terenie Sołectw i Osiedli oraz przed Urzędem Gminy Michałowice, przez udostępnienie informacji na stronie gminy w Biuletynie Informacji Publicznej.

Konsultacje prowadzone były na zasadzie zbierania uwag, propozycji lub opinii w formie papierowej przesłanej na adres Urząd Gminy Michałowice, 05-816 Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1 lub złożonej osobiście w Urzędzie Gminy Michałowice; zbierania uwag, propozycji lub opinii w formie elektronicznej przesłanej za pomocą poczty elektronicznej na adres sekretariat@michalowice.pl lub za pomocą formularza internetowego; spotkań on-line z mieszkańcami, które odbyły się 29 stycznia 2024 r. godz. 16.00 oraz w dniu 6 lutego 2024 r. o godz. 16.00 (informacja o planowanych terminach spotkań podana została w obwieszczeniu publikowanym w prasie lokalnej) oraz zbierania uwag ustnych w punkcie konsultacyjnym w siedzibie Urzędu Gminy Michałowice, 05-816 Reguły ul. Aleja Powstańców Warszawy 1, w pokojach 110 (I piętro) i 210 (II piętro) w godzinach pracy urzędu gminy.

Na etapie diagnostycznym zorganizowano dodatkowo cykl spotkań informacyjnych z mieszkańcami obszaru rewitalizacji w Komorowie, Michałowicach, Pęcicach i Regułach w dniach 10-11 stycznia 2024 roku. Spotkania nie miały charakteru formalnych spotkań w ramach konsultacji społecznych. Spotkania miały na celu pogłębioną dyskusję, której celem było

Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice na lata 2020-2029 i przedstawiciel firmy MM Consult sp. z o.o. wykonawca usługi opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice na lata 2020 – 2029. Gospodarzem spaceru był UG Michałowice, jako zamawiający powyższą usługę.

omówienie powodów działań gminy i problemów mieszkańców obszaru rewitalizacji oraz wskazanie możliwych kierunków działań rewitalizacyjnych. Spotkania pozwoliły m.in. na omówienie i wypracowanie propozycji kształtu powstania planowanego na terenie podobszaru Centrum Michałowic Centrum Aktywności Społecznej jako obiektu mogącego współdzielić wiele funkcji, a różnorodność usług sprzyjać będzie temu, aby obszar się rozwijał, piękniał, a właściciele dbali o estetykę otoczenia.

Na potrzeby opracowania GPR powołany został również wcześniej wewnętrzny zespół, którego zadaniem było sprecyzowanie kierunków prac diagnostycznych dotyczących wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Szczególnym obszarem zainteresowania zespołu była dyskusja i rekomendacje dotyczące doboru wskaźników stosowanych w delimitacji obszaru rewitalizacji. Zespół powołany został zarządzeniem Wójta Gminy nr 115/2020 w sprawie powołania Zespołu ds. opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice. W skład zespołu ds. rewitalizacji weszli przedstawiciele UG z referatów zajmujących się planowaniem i realizacją projektów gminnych, przedstawiciele GOPS Gminy Michałowice, radni Rady Gminy Michałowice. W toku pracy zespołu sformułowano proponowane kierunki oddziaływania na potencjalnie zidentyfikowany obszar rewitalizacji.

W toku pracy zespołu dokonano analizy zgłaszanych uwag dotyczących diagnozy zjawisk kryzysowych (problemowych). Szczególnie zainteresowanie członków zespołu brało się z przeświadczenia o konieczności identyfikacji, jako obszaru problemowego miejscowości Michałowice (centrum Michałowice). Jest to miejsce szczególnie narażone na występowanie problemów społecznych i przestrzenno-funkcjonalnych z uwagi na przebiegającą ruchliwą ulicę, ul. Jesionową oraz degradację terenów zielonych. Przełożeniem tego ustalenia był wybór wskaźników delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w ramach uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalno-technicznych: Wskaźnik poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej oraz Wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej.

Kolejnym ustaleniem zespołu ds. rewitalizacji było oczekiwanie weryfikacji w pracach diagnostycznych natężenia problemów środowiskowych i jakości powietrza w gminie. Wskazywano, że w gminie identyfikuje się antropogeniczne zagrożenia środowiska tj. niska emisja i słaba jakość powietrza. Oba problemy są efektem spalania złej jakości paliw kopalnych, a mają kluczowe znaczenie dla jakości życia i środowiska zamieszkania. Dlatego też gmina Michałowice prowadzi aktywną politykę ograniczenia niskiej emisji pochodzących z indywidualnych źródeł grzewczych, a tym samym przyczynia się do ochrony powietrza. Gmina o wielu lat prowadzi działania wspierające trwałą zmianę źródeł ogrzewania węglowego na ogrzewanie gazowe. Ustalenia zespołu w tej dziedzinie skutkowały m.in. wprowadzeniem do Diagnozy wskaźników dotyczących szeroko pojętej ochrony środowiska.

Na etapie analitycznym podjęto działania konsultacyjne Dokumentu diagnostycznego z Urzędem Marszałkowskim Województwa Mazowieckiego, Biuro Programowania EFRR Departament Rozwoju Regionalnego i Funduszy Europejskich. Efektem uzgodnień było wprowadzenie dodatkowych wskaźników pozwalających na ocenę występowania sytuacji problemowej tj.

Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszzonego PM₁₀,
Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszzonego PM_{2,5},
Wskaźnik przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu oraz liczby kotłów do wymiany na podstawie inwentaryzacji źródeł ciepła dokonanej przez Gminę obejmującej kotły pozaklasowe, kotły niezgodne z ekoprojektem oraz klasy 3 i poniżej na 100 mieszkańców. Kolejne rekomendacje odnoszące się do kształtu dokumentu diagnostycznego w obszarze ochrony środowiska dotyczyły uwzględnienia w opisach diagnostycznych Programu ochrony powietrza przyjętego we wrześniu 2020 r i przyjętej w dniu 16 września 2020 r. uchwały nr XXIII/264/2020 uchwalającej Strategię rozwoju elektromobilności dla Gminy Michałowice na lata 2020-2040.

Rozdział III. Opis działań diagnostycznych

Niniejszy rozdział prezentuje opis działań diagnostycznych mających na celu wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy, tj. przede wszystkim dobór wskaźników dostępnych na poziomie każdej z jednostek urbanistycznych i sposób oceny wartości wskaźników wskazując również metodologię wyznaczania obszarów kryzysowych.

Informacje wstępne o sytuacji społeczno-gospodarczej gminy

Gmina Michałowice położona jest w zachodniej części strefy podmiejskiej Warszawy i wchodzi w skład powiatu pruszkowskiego. Graniczy z miastami: Warszawą (z dzielnicami Ursus i Włochy), Piastowem i Pruszkowem oraz gminami: Brwinów, Nadarzyn i Raszyn. Gmina Michałowice zajmuje obszar 34,72 km². Siedzibą Urzędu Gminy jest miejscowość Reguły. Na koniec 2022 roku Gminę Michałowice zamieszkiwało 18 057 osób, czyli zamieszkuje ją 11,1% ludności powiatu. Gęstość zaludnienia wynosiła ponad 500 osób na km² i jest niższa niż średnia dla powiatu pruszkowskiego (674 osoby/km²), lecz wyższa niż średnia dla regionu mazowieckiego (153 osoby/km²).

Gmina podzielona jest na 13 jednostek pomocniczych tj. 3 osiedla (Granica, Komorów i Michałowice) oraz 10 sołectw (Komorów, Michałowice, Nowa Wieś, Opacz-Kolonia, Opacz Mała, Pęcice, Pęcice Małe, Reguły, Sokołów i Suchy Las).

W ostatnim dziesięcioleciu największy wzrost zaludnienia cechował przede wszystkim miejscowości Michałowice-Wieś (90%), Pęcice Małe (42%), Granica (16%), Nowa Wieś (21%) i Reguły (18%). Tylko dwie miejscowości, Opacz Mała oraz Sokołów, odnotowały spadek liczby mieszkańców i wyniósł on blisko 3%. **W sześciu dużych zurbanizowanych miejscowościach (Granica, Komorów, osiedle Michałowice, Opacz-Kolonia, Reguły, Nowa Wieś) zamieszkuje w sumie ponad 15 tys. mieszkańców, a więc ok. 88% mieszkańców gminy.** Przyrost zaludnienia w gminie Michałowice jest w głównej mierze następstwem utrzymującego się od wielu lat dodatniego salda migracji. Napływ ludności do gminy (od 1996 r.) wynosił ponad 49,5% i należał do najwyższych w województwie. **Odptyw ludności z gminy jest znikomy, co niewątpliwie wynika z korzystnego położenia gminy w układzie komunikacyjnym w pobliżu Warszawy.**

Położenie gminy na obszarze aglomeracji warszawskiej sprawia, iż pełni ona dla obszaru metropolitalnego funkcję mieszkaniową i usługowo-produkcyjną. Gmina Michałowice jest

wybierana przez znaczną część mieszkańców powiatu i województwa, jako dogodne miejsce do osiedlenia się ze względu na bardzo bliskie sąsiedztwo z Warszawą, co przyczynia się do systematycznego wzrostu liczby jej mieszkańców i stawia ją w czołówce najszybciej zaludniających się miejscowości Powiatu Pruszkowskiego. Wskazane wyżej uwarunkowania, implikują następujące konsekwencje tj. wzmożona potrzeba działań inwestycyjnych związanych z zabezpieczeniem infrastruktury dla nowych terenów osadniczych oraz nasilone problemy społeczne związane z koniecznością integrowania mieszkańców oraz włączania ich do społeczności Gminy. Dane te pokazują na zdiagnozowany problem społeczny dotyczący niskiego poziomu kapitału społecznego mieszkańców oraz problem w obszarze przestrzennym dotyczący nie wystarczającej liczby ogólnodostępnych i niekomercyjnych miejsc, w których możliwe byłoby świadczenie usług kulturalnych lub animacyjnych dla mieszkańców.

Gmina Michałowice charakteryzuje się zabudową ekstensywną. Według danych z Głównego Urzędu Statystycznego na terenie Gminy Michałowice liczba mieszkań wynosi 6379, ich łączna powierzchnia użytkowa to ok. 820,5 tys. m². Na terenie Gminy występują w zasadzie dwa typy zabudowy mieszkaniowej: różne formy zabudowy jednorodzinnej, w tym w zorganizowanych osiedlach oraz niewielkie skupiska zabudowy wielorodzinnej związane głównie z dotychczasowymi uspołecznionymi gospodarstwami rolnymi. Prognoza liczby budynków mieszkalnych na 2030 zakłada ponad 7,5 tys. budynków w gminie. Na terenie Gminy wyróżniają się dwa zespoły osadnicze zlokalizowane w (wg mapy obrębów geodezyjnych):

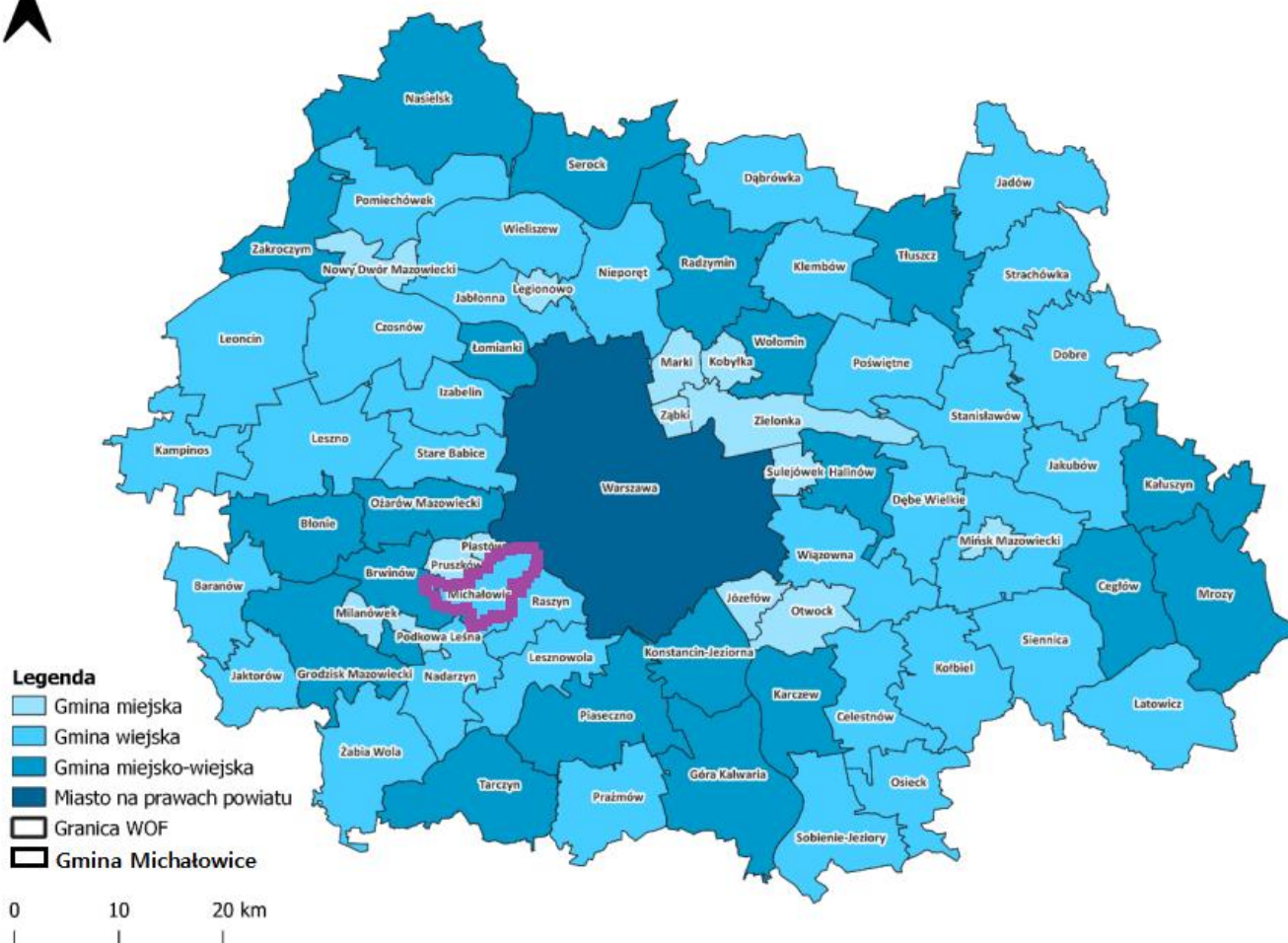
- Michałowice, Reguły, Opacz - Kolonia,
- Komorów Osiedle, Granica, Nowa Wieś, Pęcice, Komorów Wieś, Pęcice Małe.

Pozostałe tereny mieszkaniowe Gminy mają charakter osadnictwa wiejskiego.

Gmina wchodzi w skład regionu warszawskiego stołecznego (RWS)³. Korzystne położenie Gminy stwarza możliwość pozyskania dodatkowych środków pomocowych polityki spójności 2021-2027 na rzecz wspierania miejskich obszarów funkcjonalnych (MOF). Poniżej zaprezentowano aktualną mapę gmin wchodzących w skład regionu warszawskiego stołecznego.

Mapa 1. Gmina Michałowice na tle regionu warszawskiego stołecznego

³ „Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+”, przyjęta przez Sejmik Województwa Mazowieckiego 24 maja 2022 r., pośród zidentyfikowanych obszarów strategicznej interwencji (OSI)⁴ wyróżniła miejski obszar funkcjonalny Warszawy (region warszawski stołeczny) jako istniejący (jedyne) biegun wzrostu. Obszar RWS składa się z 79 jednostek samorządu terytorialnego.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Diagnozy strategicznej na potrzeby Strategii Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych dla metropolii warszawskiej 2021-2027+, 2021, str. 8

Bliskość Warszawy (od 10 do 19 km w przypadku różnych miejscowości), w tym także portu lotniczego Warszawa-Okęcie, jest niewątpliwym atutem rozwojowym gminy. Gmina ma także dogodne położenie względem krajowych tras komunikacyjnych S8 i S2 oraz drogi wojewódzkiej 719. Dostępność komunikacyjną zapewnia także Warszawska Kolej Dojazdowa (WKD) – m. in. dzięki swojemu położeniu i dobremu skomunikowaniu, gmina jest atrakcyjnym miejscem do zamieszkania.

Metodologia wyznaczania obszarów kryzysowych

W celu właściwej agregacji informacji, możliwości zebrania koniecznych danych statystycznych, Gmina została podzielona na jednostki urbanistyczne, dla których przeprowadzono diagnozę w obszarach uwarunkowań społecznych, gospodarczych, środowiskowych oraz techniczno-przestrzenno-funkcjonalnych. Według J. Paryska (1982) jednostka administracyjna jest to obszar homogeniczny pod względem morfologicznym, stanowiący całość pod względem funkcjonalnym i charakteryzujący się pewną spójnością społeczną. Posiada zdefiniowaną strukturę wewnętrzną, co wskazuje na jego holistyczny (całościowy) charakter. Na potrzeby wyznaczenia obszaru rewitalizacji Gmina podzielona została na jednostki administracyjne obejmujące sołectwa oraz osiedla. Z uwagi jednak na wielkość i różnorodność miejscowości wskazaną w Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice jednostki Osiedle Komorów, Osiedle Michałowice, Sołectwo Komorów, Sołectwo Pęcice, Sołectwo Reguły podzielono na mniejsze jednostki terytorialne. Tym jednostkom nadano kolejne numery 1 i 2. Procedurę wyznaczania granic jednostek podzielono na pięć zasadniczych etapów:

Tabela 1. Procedura wyznaczania granic jednostek urbanistycznych na potrzeby delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w gminie Michałowice

Lp.	Etap	Charakterystyka
1	Zebranie i digitalizacja danych	Zebranie i digitalizacja różnego rodzaju danych i materiałów pokazujących strukturę urbanistyczną gminy oraz dostarczających szczegółowych informacji o specyfice obszaru, analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice, analiza istniejącego podziału na jednostki ewidencyjne Gminy Michałowice, struktura przestrzenna poszczególnych jednostek ewidencyjnych, granice obowiązujących MPZP oraz analiza struktury funkcjonalno – przestrzennej.
2	Wyznaczenie granic jednostek administracyjnych	Oddzielenie obszarów (działek) z budynkami mieszkalnymi od terenów niezamieszkałych, dodanie do tych obszarów działek leżących pomiędzy budynkami oraz obiektów i terenów bezpośrednio funkcjonalnie z nimi powiązanych. Oddzielenie od siebie poszczególnych obszarów zamieszkałych, korzystając z naturalnych granic oraz granic historycznych. Oddzielenie od siebie terenów charakteryzujących się radykalnie różnym przeważającym typem zabudowy. Uwzględnienie ukształtowania terenu.
3	Dopasowanie granic jednostek administracyjnych	Dopasowanie granic jednostek urbanistycznych do naturalnych barier przestrzennych, np. cieków wodnych, skarp oraz sieci dróg o szczególnym natężeniu.
4	Inwentaryzacja terenowa	Wykonanie inwentaryzacji terenowej po wstępnym wyznaczeniu jednostek. Spacer studyjny odbył się w dniu 19 marca 2020 r.
5	Konsultacje z UG Michałowice	Na tym etapie dokonano podziału jednostki Michałowice Osiedle na dwie jednostki Michałowice Osiedle 1 i Michałowice Osiedle 2. Podział bazował na ustaleniach dokonanych na potrzeby opracowania Gminnego Programu rewitalizacji na lata 2016-2023, który przyjętego uchwałą XXV/297/2017 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 czerwca 2017 roku zmieniającą uchwałą nr XXI/258/2017 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 lutego 2017 roku.

Źródło: opracowanie własne

Do zebrania danych ilościowych dla każdego podobszaru posłużono się bazą adresową udostępnioną przez Urząd Gminy Michałowice. Zgodnie z podziałem administracyjnym Gmina podzielona jest na 13 jednostek pomocniczych tj. 3 osiedla (Granica, Komorów i Michałowice) oraz 10 sołectw (Komorów, Michałowice, Nowa Wieś, Opacz-Kolonia, Opacz Mała, Pęcice, Pęcice Małe,

Reguły, Sokołów i Suchy Las). W celu przeprowadzenia analiz jednostek Gminy na potrzeby przeprowadzenia procesu diagnozy i delimitacji obszarów podzielono teren gminy na 18 jednostek administracyjnych, które wynikały z podziałów formalnych – osiedli i sołectw.

Gmina jest zróżnicowana pod względem liczby mieszkańców w układzie terytorialnym, obejmującym poszczególne miejscowości. Jak wskazuje analiza danych miejscowościami, w których zamieszkuje największa liczba mieszkańców są: Komorów, Michałowice, Nowa Wieś i Reguły. Najmniej osób mieszka w miejscowościach: Suchy Las, Opacz Mała i Sokołów. Należy zaznaczyć, że zróżnicowanie miejscowości pod względem liczby mieszkańców jest na terenie gminy znaczące. Ma to wpływ na procesy rozwojowe, szczególnie w kontekście planowania rozwoju infrastruktury i dostępu do usług publicznych. Granice poszczególnych jednostek przestrzennych zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

Tabela 2. Delimitacja Gminy Michałowice na jednostki administracyjne

Jednostka urbanistyczna	Opis granicy jednostki
Osiedle Granica	Granice po granicach administracyjnych osiedla
Osiedle Komorów 1	Od północy ul. Żwirowa, ul. Ceglana, aleja M. Dąbrowskiej, od południa po granicach administracyjnych osiedla, od wschodu granica po granicach administracyjnych osiedla, od zachodu granica po granicach administracyjnych osiedla
Osiedle Komorów 2	Od północy Pruszków, od południa ul. Żwirowa i aleja M. Dąbrowskiej, od wschodu ul. Waldemara i Pruszków, od zachodu ul. Komorowska i ul. Ceglana
Sołectwo Komorów 1	Granice po granicach administracyjnych osiedla, w środkowej części sołectwa wyodrębnione zostało Sołectwo Komorów 2
Sołectwo Komorów 2	Od północy Sołectwo Komorów (ul. Sanatoryjna), od południa Sołectwo Komorów (ul. Główna), od wschodu graniczy z Sołectwem Pęcice Małe, od zachodu Osiedle Komorów (aleja Kasztanowa i aleja Starych Lip)
Osiedle Michałowice 1	Od północy ul. Jesionowa i ul. Dworcowa granicy z Sołectwem Reguły, od południa z Opacz-Kolonia. Podobszar rewitalizacji obejmuje ulice Jesionową, Dworcową – wzdłuż granicy administracyjnej z miejscowością Reguły, Cichą, Raszyńską wzdłuż granicy administracyjnej z miejscowością Opacz Kolonia i Franciszka Żwirki i Stanisława Wigury
Osiedle Michałowice 2	Granice pozostałego obszaru administracyjnego miejscowości Michałowice Osiedla z wyłączeniem starszej części miejscowości stricte centrum Michałowic terenu najbliższego do terenu kolejki WKD.
Sołectwo Michałowice	Granice po granicach administracyjnych sołectwa
Sołectwo Nowa Wieś	Granice po granicach administracyjnych sołectwa
Sołectwo Opacz - Kolonia	Granice po granicach administracyjnych sołectwa

Jednostka urbanistyczna	Opis granicy jednostki
Sołectwo Opacz Mała	Granice po granicach administracyjnych sołectwa
Sołectwo Pęcice 1	Granice po granicach administracyjnych osiedla, w południowej części sołectwa wyodrębnione zostało Sołectwo Pęcice 2
Sołectwo Pęcice 2	Od północy ul. Pęcicka, od południa graniczy z Sołectwem Komorów i Sołectwo Pęcice Małe, od wschodu ul. Parkowa i ul. Wąska, od zachodu aleja Kasztanowa
Sołectwo Pęcice Małe	Granice po granicach administracyjnych sołectwa
Sołectwo Reguły 1	Granice po granicach administracyjnych osiedla, w północno-zachodniej części sołectwa wyodrębnione zostało Sołectwo Reguły
Sołectwo Reguły 2	Od północy ul. Zaciszna i ul. Królewska, od południa tory kolejowe, od wschodu ul. Regulska, od zachodu ul. Platanowa
Sołectwo Sokołów	Granice po granicach administracyjnych sołectwa
Sołectwo Suchy Las	Granice po granicach administracyjnych sołectwa

Źródło: opracowanie własne

Wyjaśnienie zastosowanej metodologii wskaźnika deprivacji wielowymiarowej IMD (ang. Index of Multiple Deprivation)

Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r., celem niniejszej diagnozy jest przeanalizowanie rozkładu przestrzennego wskazanych w ustawie negatywnych zjawisk społecznych na terenie gminy oraz współwystępowania w obszarach ich koncentracji pozostałych negatywnych zjawisk określonych w ustawie, a w rezultacie zidentyfikowanie obszaru zdegradowanego i w jego ramach obszaru rewitalizacji. Analiza wskaźników została dokonana z wykorzystaniem metodologii bazującej na wskaźniku wielowymiarowej degradacji społecznej, czyli metodologii wskaźnika deprivacji wielowymiarowej IMD (ang. Index of Multiple Deprivation)⁴. Metodologia uwzględnia ocenę punktową: 3 punkty (kolor czerwony), 2 punkty (kolor żółty) i 1 punkt (kolor zielony). **Każdy dodatkowy kolor czerwony to wartość bazowa 3+1 zgodnie z poniższym wyliczeniem:**

— 2 pola czerwone - $3 \times 2 + 1 = 7$

— 3 pola czerwone - $3 \times 3 + 2 = 11$

— 4 pola czerwone - $3 \times 4 + 3 = 15$

— 5 pól czerwonych - $3 \times 5 + 4 = 19$

— 6 pól czerwonych - $3 \times 6 + 5 = 23$.

⁴ Zastosowanie metodologii Index of Multiple Deprivation przy delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji zostało opisane w dokumencie Delimitacja krok po kroku Metoda wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na potrzeby Gminnych Programów Rewitalizacji, praca zbiorowa pod redakcją W. Jarczewskiego z Instytutu Rozwoju Miast, Warszawa 2017

W ramach wyznaczania wartości średniej koncentracji problemów na danym obszarze przyjęto wskaźnik o odpowiednim odchyleniu punktowym (w przedziale 30-35% punktów liczonych od wartości stałej – wartość punktowa stałej od 0,1 do 5, biorąc pod uwagę wskaźnik najniższy oraz najwyższy wartości średniej). Taka analiza pozwala na przyznanie określenie wartości liczbowych obowiązywania poszczególnych kolorów (zielonego, żółtego, czerwonego), jako stopnia natężenia problemów społecznych.

W podsumowaniu wyliczenia wskaźnika deprivacji wielowymiarowej IMD dla wyników każdej jednostki doliczono dodatkowo wartość IMD w ramach poszczególnych uwarunkowań poddanych analizie. **W wyliczeniach nie wprowadza się różnych wag dla wskaźników.** Każde badane zjawisko miało taką samą wagę w obliczaniu wskaźnika syntetycznego (tzn. że przykładowo, jeżeli analizowane są 3 wskaźniki to każdy z nich ma 1/3 udziału we wskaźniku syntetycznym, natomiast jeżeli będą 4 wskaźniki to każdy z nich będzie mieć 1/4 udziału we wskaźniku syntetycznym).

Dla celów diagnostycznych przypisano wskaźnikom cechy stymulanty albo destymulanty zgodnie z definicjami stosowanymi w statystyce publicznej⁵ tj. Stymulanta, będzie to cecha statystyczna, której wzrost wartości świadczy o wzroście poziomu zjawiska złożonego, a spadek wartości świadczy o spadku poziomu zjawiska złożonego, natomiast destymulanta, będzie to cecha statystyczna, której wzrost wartości prowadzi do spadku wartości zmiennej objaśnianej⁶.

Informacja o wskaźnikach przyjętych do analizy na potrzeby gminy Michałowice

Do analizy porównawczej w Gminie Michałowice wykorzystano łącznie 19 wskaźników, w tym 7 wskaźników odnoszących się do sfery społecznej, 2 wskaźniki ze sfery gospodarczej, 5 wskaźników ze sfery środowiskowej oraz 5 wskaźników ze sfery przestrzenno-funkcjonalno-technicznej. Analiza wskaźnikowa dotyczyła wszystkich jednostek administracyjnych w Gminie. Poniżej zaprezentowano wyniki analiz w poszczególnych sferach problemowych.

Analiza uwarunkowań społecznych

Na podstawie przepisów ustawy o rewitalizacji, podstawą wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie gminy jest występowanie koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. W tym celu analiza dostępnych danych i

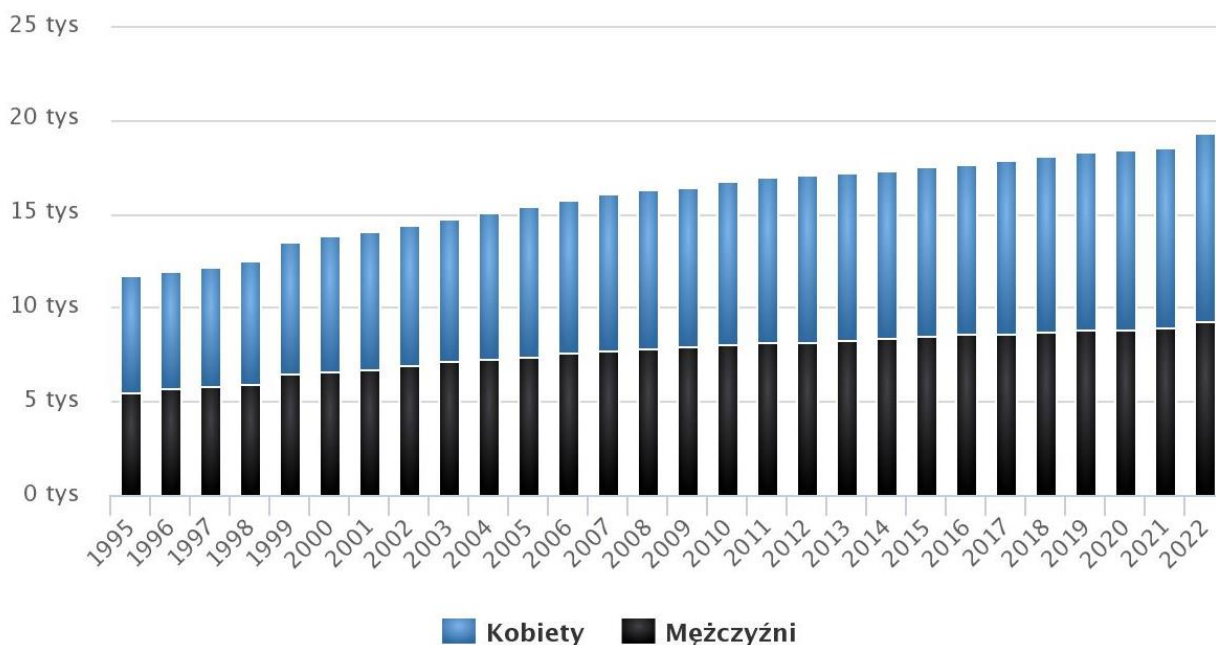
⁵ Por. Źródło definicji: Wnioskowanie statystyczne przy nieklasycznych założeniach Autor: Domański Cz., Pruska K., Wagner W. Miejsce publikacji: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 1998 r.

⁶ Przykładowo, w przypadku analizy uwarunkowań społecznych, wskazanie że na danym terenie identyfikujemy większą liczbę działań w postaci przyznanych świadczeń społecznych ocenianych jako negatywne, oznaczać to będzie że ich występowanie zaklasyfikowane zostało jako „destymulanta” rozwojowa. Z kolei – w przypadku wskaźnika Liczba aktywnie współpracujących z Gminą organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców uznawać będziemy go za „stymulantę”, gdyż wzrost wartości wskaźnika świadczyć będzie o wzroście poziomu analizowanego zjawiska rozwoju kapitału społecznego i zaangażowania społecznego mieszkańców.

wskaźników odnosiła się do danych pozyskanych z GOPS Gminy Michałowice i UG dostępnych na poziomie poszczególnych jednostek administracyjnych.

W latach 2002-2022 liczba mieszkańców wzrosła o 34,4%. Średni wiek mieszkańców wynosi 41,6 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa mazowieckiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski.

Wykres 1. Populacja Gminy Michałowice w latach 1995-2022 (liczba mieszkańców na pobyt stały oraz pobyt czasowy)



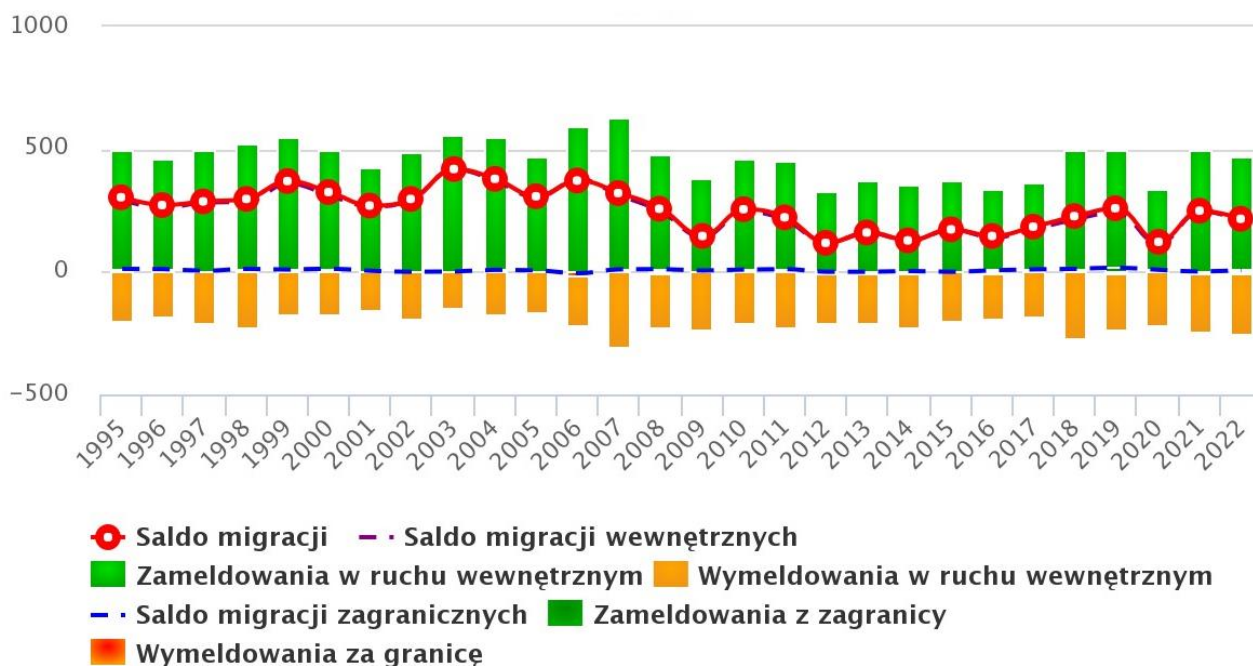
Źródło: Polska w liczbach, GUS

Biorąc pod uwagę długofalowość procesów rozwoju lokalnego odnosząc się do sytuacji demograficznej nie sposób pominąć jej projekcję. Obecnie, od 2017 r. dostępne jest opracowanie firmowane przez GUS pt. „Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030” (opracowanie posiada adnotację Prognoza dla gmin na lata 2017- 2030 ma charakter eksperymentalny). Pomimo tego zastrzeżenia od 2021 r. jest to jedyny, oficjalny w skali krajowej, punkt odniesienia dla demograficznych rozważań prognostycznych prowadzonych w gminach, dlatego też oparto się na jego zapisach. Według prognozy liczba ludności w gminie Michałowice w 2030 r. wyniesie ponad 20 tys. mieszkańców.

Istotną ważną kwestią, która wynika z wniosków ze spotkań Zespołu ds. rewitalizacji była kwestia właściwego zaangażowania seniorów w Gminie. W opinii organizacji pozarządowych działających na terenie Gminy, zrzeszających seniorów, sytuacja kryzysu dotyczy braku odpowiedniej organizacji czasu wolnego dla osób w wieku poprodukcyjnym. Kwestie te były również poruszane w kontekście pogarszającej się sytuacji materialnej osób, które z uwagi na występujące choroby wymagają wsparcia poprzez organizację różnorodnych form profilaktyki zdrowotnej i rehabilitacji. W związku z potrzebą zgłaszaną przez interesariuszy, w kontekście pogłębiających się problemów społecznych osób w wieku senioralnym, do analizy przyjęto jako istotny wskaźnik służący delimitacji obszarów kryzysowych, wskaźnik osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców. Trwający proces starzenia się ludności przejawia się zwłaszcza we wskaźnikach obrazujących współczynnik obciążenia osobami w wieku poprodukcyjnym, który opisuje ile osób w wieku poprodukcyjnym

przypada na 100 mieszkańców gminy. Wskaźnik obciążenia demograficznego stosowany jest w statystyce publicznej GUS. Wskaźnik ten pozwala na ocenę struktury demograficznej ludności zamieszkującej analizowany obszar. Liczba osób w wieku poprodukcyjnym wskazuje na zmiany potrzeb użytkowników przestrzeni. Zidentyfikowanym problemem w tym obszarze jest większa liczba osób starszych wymagających pomocy, aktywizacji. Natężenie problemu w tym obszarze zdiagnozowano w jednostkach: Sołectwo Komorów 1 i Sołectwo Komorów 2, Sołectwo Pęcice 2 oraz Sołectwo Sokołów. Zjawisko zachodzących zmian demograficznych, w kontekście starzenia się społeczeństwa polskiego i wzrostu liczby osób w wieku poprodukcyjnym, jest charakterystyczne dla całej Polski. Potencjał demograficzny i zmiany zachodzące w liczebności społeczeństwa, jak i struktura wiekowa wpływają na aktualną sytuację społeczno-gospodarczą Gminy i warunkują zaplanowanie koniecznych zmian umożliwiających jej optymalny rozwój. Pozytywnie należy ocenić dodatnie saldo migracji w Gminie.

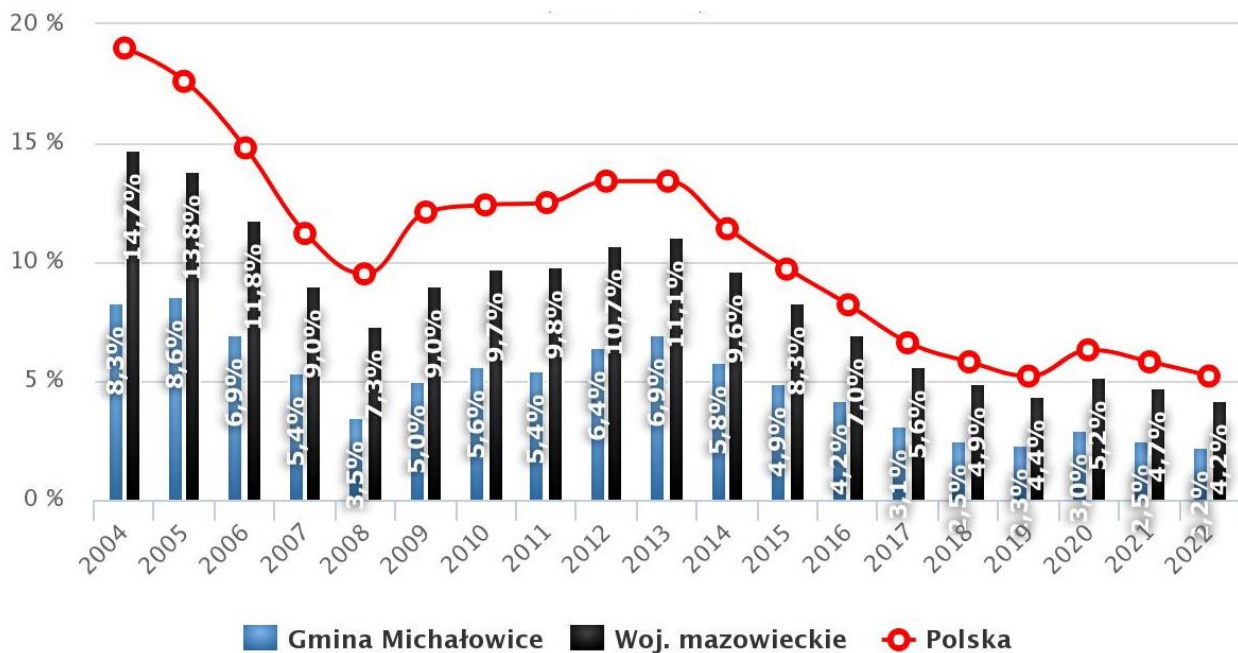
Wykres 2. Migracje na pobyt stały w latach 1995-2022 w Gminie Michałowice



Źródło: Polska w liczbach, GUS

W 2021 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Gminie Michałowice było wyższe niż średnia krajowa i wynosiło 6773,28 zł, co odpowiada 112,90% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Gminy Michałowice 1 759 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 2 073 pracujących przyjeżdża do pracy spoza Gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 314. 1,9% aktywnych zawodowo mieszkańców Gminy Michałowice pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 28,4% w przemyśle i budownictwie, a 40,1% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 2,3% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

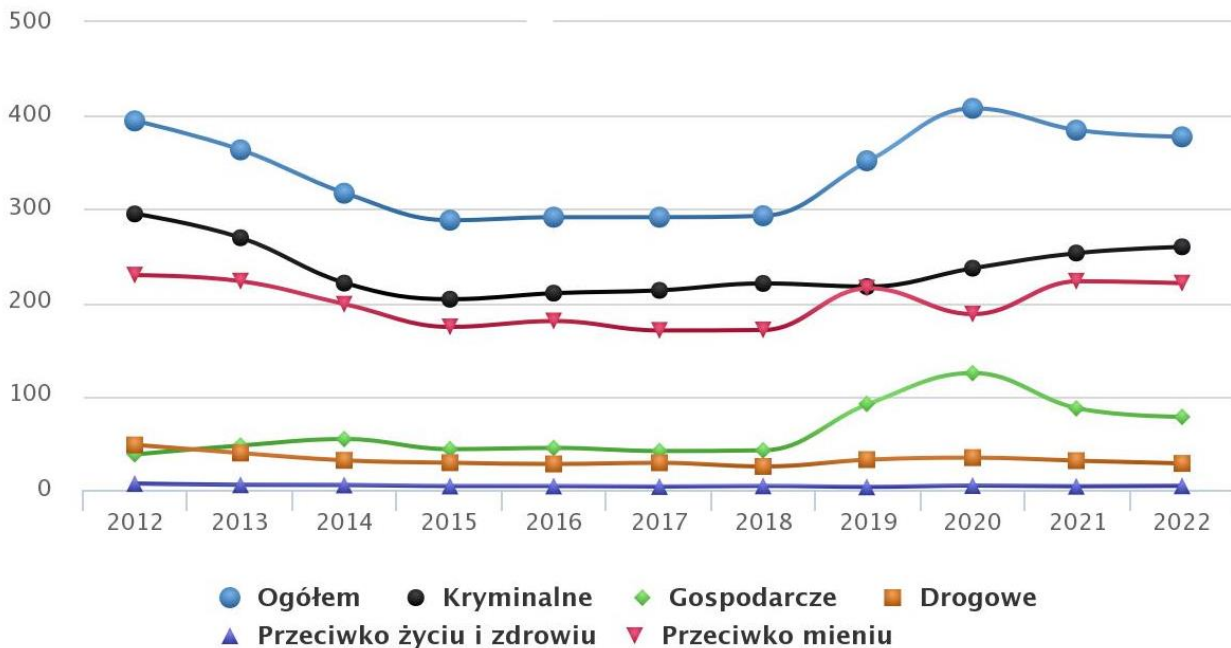
Wykres 3. Stopa bezrobocia rejestrowanego w Gminie Michałowice w latach 2004-2022



Źródło: Polska w liczbach, GUS

W 2022 roku w gminie Michałowice stwierdzono szacunkowo (w oparciu o dane powiatowe) 377 przestępstw. Oznacza to, że na każdych 1000 mieszkańców odnotowano 19,61 przestępstw. Wskaźnik wykrywalności sprawców przestępstw dla wszystkich przestępstw ogółem w Gminie wynosi 59,30% i jest nieznacznie mniejszy od wskaźnika wykrywalności dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniejszy od wskaźnika dla całej Polski. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców Gminy Michałowice najwięcej stwierdzono przestępstw o charakterze kryminalnym - 13,50 (wykrywalność 53%) oraz przeciwko mieniu - 11,48 (wykrywalność 35%). W dalszej kolejności odnotowano przestępstwa o charakterze gospodarczym - 4,05 (59%), drogowe - 1,46 (99%) oraz przeciwko życiu i zdrowiu - 0,22 (79%). Na podstawie danych dostępnych na poziomie gminy sformułowano następnie wskaźnik pozwalających na delimitację obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji - Wskaźnik kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców.

Wykres 4. Przestępstwa stwierdzone w Gminie Michałowice w latach 2012-2022



Źródło: Polska w liczbach, GUS

Odnosnie poziomu bezpieczeństwa w Gminie, w Regułach zlokalizowany jest Komisariat Policji, natomiast w Nowej Wsi działa Ochotnicza Straż Pożarna. **W ramach analizy przestrzennej dotyczącej poziomu bezpieczeństwa na obszarze Gminy Michałowice, analizie poddano mierniki dotyczące: liczby kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego.** Na podstawie danych prezentowanych przez Komisariat Policji do najczęściej popełnianych naruszeń prawa i porządku publicznego należą: spożywanie alkoholu w miejscu publicznym, brak przestrzegania porządku publicznego, zakłócanie ciszy nocnej oraz nieprzestrzeganie przepisów ruchu drogowego. Poczucie bezpieczeństwa jest jednym z podstawowych kryteriów oceny obszaru, w którym się żyje, pracuje i spędza czas. Przystępność stanowi ważny czynnik wpływający na jakość życia mieszkańców. **Wskaźnik ten obrazuje rzeczywisty problem, ponieważ pokazuje występowanie problemów społecznych w zakresie bezpieczeństwa mieszkańców w przypadku włamań i kradzieży.** Przestępstwa kryminalne są najbardziej uciążliwe dla społeczeństwa.

Analiza przeprowadzona przez jednostkę policji wykazała, iż na obszarze Gminy proces wykrywania naruszeń prawa i porządku publicznego jest utrudniony z uwagi na rozległy obszar Gminy, jej usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie m. st. Warszawy, znaczny przepływ ludności (czasowo przebywającej na obszarze Gminy), zabudowa jednorodzinna w pobliżu obszarów niezagospodarowanych, która ułatwia popełnienie przestępstwa. Analiza wskaźników bezpieczeństwa mieszkańców wskazała, iż największą liczbę kradzieży z włamaniem i kradzieży mienia ruchomego odnotowuje się na terenie (wskaźnik odnoszący się do bezpieczeństwa mieszkańców dotyczący liczby kradzieży z włamaniem i kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców): Sołectwo Sokołów, Sołectwo Opacz Mała, Sołectwo Reguły 2 oraz Sołectwo Suchy Las. Wskaźnik przestępczości na obszarze potwierdza kryzys i jest on utrwalony na przestrzeni lat i wykazuje znaczny wzrost od 2018 r.

Z przeprowadzonych analiz danych ilościowych GOPS Gminy Michałowice, wynika stała kryzysowa sytuacja w zakresie problemów społecznych, którą odzwierciedla liczba osób korzystających ze wsparcia instytucji pomocy społecznej. Kolejne tabele ilustrują trendy występowania niekorzystnych zjawisk na obszarze gminy. Analizie poddano wszystkie typy udzielanej pomocy społecznej, w przekroju wieku, płci, ekonomicznych grup wieku, rodzajów wypłacanych świadczeń oraz pomocy pozafinansowej. Analiza danych przeprowadzona wspólnie z pracownikami GOPS Gminy Michałowice, którzy z uwagi na kompetencje posiadają znajomość specyfiki i potrzeb rodzin wymagających wsparcia na obszarze Gminy Michałowice, wykazała okresowe spadki lub wzrosty analizowanych wskaźników. Dane dla poszczególnych jednostek administracyjnych oscylują na relatywnie wyrównanym poziomie. Szczegółowa analiza i przeprowadzone wywiady z pracownikami GOPS posłużyły do zdefiniowania najważniejszych wniosków w obszarze polityki społecznej w Gminie Michałowice. **Należą do nich stała liczba osób utrzymująca się od wielu lat oscylująca na poziomie ok. 50 osób korzystających z różnorodnych form pomocy, znaczna liczba świadczeń wykraczających poza pomoc finansową, która prowadzi do konieczności rozwoju kierunkowej pomocy i profilaktyki społecznej oraz zapotrzebowanie na objęcie opieką rodzin borykających się z problemami rodzinnymi związanymi z tzw. nowoczesnym społeczeństwem, w tym problemami alkoholowymi.**

Wskazane wyżej uwarunkowania prowadzą do jednoznacznej konstatacji, iż w najbliższych latach należy mieć na uwadze wzrost kosztów związanych z udzielaniem powyższych form pomocy społecznej. Na podstawie danych GOPS można wskazać, że na cele dotyczące udzielanej pomocy społecznej jedynie w odniesieniu do odpłatności gminy za pobyt w Domu Pomocy Społecznej, Gmina Michałowice wydatkuje kwotę ok 500 tys złotych w skali roku. Na podstawie danych sprawozdawczych GOPS Gminy Michałowice **najczęstszym powodem korzystania z pomocy społecznej w gminie Michałowice w ostatnich latach była długotrwała lub ciężka choroba, ubóstwo i niepełnosprawności.** Podczas szczegółowego procesu analizy zjawisk w zakresie problemów społecznych dotyczących poziomu życia mieszkańców w aspektach finansowych i społecznych, zostały przeanalizowane **dane dotyczące między innymi liczby rodzin pobierających zasiłki z tytułu ubóstwa, bezrobocia, długotrwałej i ciężkiej choroby, niepełnosprawności.**

Analiza problemów społecznych skorelowanych z faktem pobierania zasiłków społecznych jest niezwykle istotna, ponieważ oprócz realnej skali omawianego zjawiska, pokazuje również zapotrzebowanie mieszkańców Gminy na różne formy wsparcia w ramach pomocy społecznej, ale również wsparcia w innych sferach życia społecznego i gospodarczego. Dane otrzymane z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej – zostały przeanalizowane na poziomie poszczególnych podobszarów. Dostrzeżono kumulację przestrzenną występowania rodzin, które borykają się z problemami, korzystają z kilku zasiłków równocześnie.

Analiza rozkładu koncentracji skali problemów społecznych, w odniesieniu do wskaźnika wypłacanych świadczeń z tytułu pomocy społecznej (na 100 mieszkańców gminy), wykazała, iż najwyższe wartości tego miernika odnotowano na następujących podobszarach: Sołectwo Komorów 2, Sołectwo Pęcice 2, Sołectwo Michałowice, Sołectwo Reguły 2. Wskazane podobszary

uzyskały wartości wskaźnika powyżej średniej przyjętej dla Gminy. Można zatem stwierdzić, dokonując analizy danych, że jest to problem utrwalony i mający jednocześnie negatywne skutki społeczne dla mieszkańców.

Analiza wskazanego powyżej raportu potwierdziła, iż znaczna część mieszkańców korzystających z zasiłków czasowych i okresowych dąży do zapewnienia możliwości korzystania ze świadczeń stałych. **Pobierane zasiłki na obszarze rewitalizacji powyżej średniej gminy obrazują kryzys** i jest on utrwalony, co potwierdzają dane jakościowe z wywiadów z pracownikami GOPS Gminy Michałowice. Należy jednak wskazać, że świadczenia stałe z pomocy społecznej to nie jedynie zasiłki stałe przysługujące osobom w wieku emerytalnym lub z niepełnosprawnością w stopniu umiarkowanym lub znacznym, które nie mają uprawnień do świadczeń emerytalno-rentowych. Nie ma nic niepokojącego czy dziwnego, że osoby chore starają się na tyle wyjaśnić swoją sytuację zdrowotną aby uzyskać orzeczenie a następnie wystąpić o zasiłek stały. Następstwem powyższego procesu jest zmiana kategorii wypłaconych zasiłków z zasiłków czasowych na zasiłki stałe, powodując nieodwracalne formy uzależniania i braku aktywności wśród beneficjentów pomocy społecznej i w konsekwencji wykluczenia takich mieszkańców z aktywności społecznej. Zasiłki stałe to świadczenia z pomocy społecznej przysługujące osobom nieuprawnionym do świadczeń emerytalno-rentowych. To osoby nieposiadające możliwości zarobkowania ze względu na osiągnięty wiek emerytalny lub uzyskanie stopnia niepełnosprawności. W przypadku tej grupy trudno mówić o uzależnieniu od pomocy raczej jest to jedyna szansa na świadczenie, które pozwala tym osobom przeżyć. Grupa osób, która uzyskuje świadczenia stałe to najczęściej grupa, która obiektywnie nie ma szans albo ma nieznaczne szanse na zmianę swojej sytuacji ekonomicznej.

Kolejnym obszarem analizy był poziom kapitału społecznego. Wskaźnikiem mierzącym poziom kapitału społecznego będzie analiza jednostek urbanistycznych na terenie których działa mniejsza liczba organizacji pozarządowych niż średnia dla gminy. Wskaźnik ten ma charakter subiektywnej oceny i odnosi się do braku pozytywnego oddziaływania NGO na dany obszar. Poniżej zestawiono **aktywnie funkcjonujące obecnie podmioty NGO** zaznaczono jednocześnie te z nich, które są podmiotami zarejestrowanymi na terenie Gminy. Do kalkulacji wskaźnika odnoszącego się do liczby zarejestrowanych organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców uwzględniono organizacje zarejestrowane na terenie Gminy.

Analiza wskaźnika dotycząca poziomu kapitału społecznego wykazała, iż wśród podobszarów przyjętych do analizy, sytuację kryzysową wynikającą z braku wsparcia zarówno prawno-organizacyjnego, jak również zabezpieczenia przestrzeni do działania na rzecz mieszkańców z obszarów kryzysowych wykazują jednostki: Osiedle Granica, Osiedle Komorów 2, Osiedle Michałowice 1, Osiedle Michałowice 2, Sołectwo Opacz Mała, Sołectwo Pęcice 1, Sołectwo Pęcice Małe, Sołectwo Reguły 1, Sołectwo Reguły 2, Sołectwo Sokołów oraz Sołectwo Suchy Las.

Podstawowym problemem gminnych organizacji pozarządowych jest brak lokalizacji na siedzibę stowarzyszenia. Wynika to z braku lokali dedykowanych dla organizacji pozarządowych i udostępnianych po preferencyjnych stawkach, tak jak to ma miejsce w większych miastach.

Siedziby NGO's w większości mieszczą się w prywatnych domach członków i uniemożliwiają rozszerzenie zakresu działań poza bieżącą działalność lokalnego NGO i podjęcie się realizacji bardziej złożonego projektu dotacyjnego. Wzmocnienie działania organizacji pozarządowych jest niezbędne do realizacji całego procesu wyprowadzenia z kryzysu obszarów problemowych obszaru rewitalizacji. Utrwalenie tego negatywnego procesu zostało potwierdzone w danych diagnostycznych prezentowanych w badaniach Stowarzyszenia Lokalna Grupa Działania Nadarzyn-Raszyn-Michałowice na potrzeby oceny ex-post wdrożenia Lokalnej Strategii Rozwoju na lata 2014-2020 i podczas spotkań diagnostycznych z mieszkańcami na potrzeby tworzenia lokalnej strategii na kolejne lata 2023-2027⁷.

Pomimo stopniowego wzrostu aktywności obywatelskiej mieszkańców w Strategii rozwoju gminy identyfikowano problem jakim jest słaby związek emocjonalny ludności napływowej z Gminą (brak „tożsamości lokalnej”), która warunkuje wyższy poziom kapitału społecznego. Na potrzeby oceny poziomu kapitału społecznego dokonano analizy liczby organizacji pozarządowych oraz frekwencji wyborczej. Koncepcja kapitału społecznego stała się w ostatnich 30-tu latach niezwykle popularna w naukach społecznych. Pojęcie „kapitał” wywodzi się z nauk ekonomicznych. W swym wąskim, ekonomicznym znaczeniu, według Słownika Języka Polskiego, oznacza ono środki trwałe oraz aktywa finansowe zainwestowane w produkcję i mające przynosić dochód lub majątek w gotówce lub papierach wartościowych. R. Putnam (1993) definiując zjawisko, podkreśla rolę norm wzajemności, zaufania i sieci społecznego zaangażowania, czyli sieci horyzontalnych interakcji, komunikacji i wymiany pomiędzy ludźmi. Do przyjętych mierników można mieć wiele zastrzeżeń, a podstawowym ich mankamentem jest to, że w ograniczonym stopniu spełniają one zasady doboru zmiennych do badań ilościowych: istotności i normatywności. Zastosowano je jednak ze względu na niedostatek innych, lepszych danych pozwalających obrazować poziom kapitału społecznego na terenie poddanej analizie gminy wiejskiej. Mierniki te są dodatkowo skutecznym narzędziem do oceny gdyż na terenach wiejskich organizacje pozarządowe są ważnym czynnikiem rozwoju gospodarczego, w większym stopniu niż to się dzieje na terenach miejskich.

Wyższą aktywnością społeczną w gminie na pewno charakteryzują się mieszkańcy obszarów wiejskich, czyli mieszkańcy niedużych wspólnot, które z reguły dobrze się znają, integrują i współpracują. Kryterium oceny aktywności społecznej ludności są sprawy związane z uczestnictwem w wyborach samorządowych, które budzą zawsze większe zainteresowanie mieszkańców niż wybory parlamentarne, czy prezydenckie⁸. Na potrzeby analizy poddano ocenie wyniki frekwencji w wyborach samorządowych z 2018 roku, **średnia frekwencja w gminie wyniosła w tamtym okresie 63,05%**. Frekwencja była mierzona w poszczególnych 11 obwodach

⁷ Por. Raport z ewaluacji zewnętrznej wdrożenia Lokalnej Strategii Rozwoju Lokalnej Grupy Działania Nadarzyn-Raszyn-Michałowice, Fabryka Myśli Cezary Przybył, Warszawa 2023 oraz Lokalna Strategia Rozwoju LSR Nadarzyn-Raszyn-Michałowice na lata 2023-2027, Reguły 2023.

⁸ Analiza danych PKW z wyborów prezydenckich pokazuje, że frekwencja wyborcza w gminie Michałowice była wysoka - 81,24% mieszkańców gminy Michałowice zagłosowało w I turze wyborów prezydenckich. Jest to rekordowa frekwencja w powiecie pruszkowskim oraz na Mazowszu. Z tytułu wysokiej frekwencji gmina wygrała 50 tys. zł za najwyższą średnią frekwencję w akcji pro frekwencyjnej „Głosujesz? Zyskujesz!” zorganizowanej przez Stowarzyszenie „Metropolia Warszawa”.

wyborczych w gm. Michałowice. Wskaźnik frekwencji wyborczej obrazuje poziom aktywności społecznej mieszkańców mierzony frekwencją wyborczą w wyborach samorządowych. W ocenie tego wskaźnika przyjęto, że czym wyższa frekwencja wyborcza tym lepsza sytuacja pod względem uczestnictwa mieszkańców w życiu publicznym, z kolei – czym niższa frekwencja to symptom niższego zainteresowania mieszkańców udziałem w życiu publicznym i tym samym kolejna przesłanka do prowadzenia działań rewitalizacyjnych na takim obszarze⁹.

Tabela 3. Wykaz obwodów wyborczych i frekwencja do wyborów samorządowych w 2018 roku wraz z przyporządkowaniem ich do poszczególnych jednostek urbanistycznych

Lp.	Adres obwodu	Granice obwodu wyborczego	Przypisanie do jednostki urbanistycznej	Frekwencja wyborcza
1.	Szkoła Podstawowa w Michałowicach, ul. Szkolna 15 (wejście od ul. Raszyńskiej, korytarz D) Michałowice	sołectwo Opacz-Kolonia	Sołectwo Opacz - Kolonia	66,40%
2.	Szkoła Podstawowa w Michałowicach, ul. Szkolna 15 (wejście od ul. Raszyńskiej, sala Nr 7E) Michałowice	sołectwa Opacz Mała, Michałowice, osiedle Michałowice ulice: 11 Listopada (od Nr 26 F do Nr 32 oraz od Nr 55 do Nr 73), Aleja Topolowa (numery parzyste od Nr 2 do Nr 8), Grocholskiej, Klonowa, Kolejowa (od Nr 17 do Nr 27 oraz od Nr 20 do Nr 30), Parkowa (od Nr 19 do Nr 27 oraz od Nr 20 do Nr 24), Polna (numery parzyste od Nr 32 do Nr 40A), Popiełuszki, Radosna, Raszyńska (od Nr 45 do Nr 63 oraz od Nr 54 do Nr 90), Rynkowa, Słowackiego, Spacerowa (od Nr 21 do Nr 35B oraz od Nr 26 do Nr 36), Sportowa, Szkolna, Wesoła, Widok	Sołectwo Opacz Mała Osiedle Michałowice 2 Sołectwo Michałowice	61,25%
3.	Szkoła Podstawowa w Michałowicach, ul. Szkolna 15 (korytarz, wejście od ul. Szkolnej) Michałowice	osiedle Michałowice ulice: 11 Listopada (od Nr 1 do Nr 53 oraz od Nr 2 do Nr 26E), 3 Maja, Aleje Jerozolimskie 271, Aleja Topolowa (29 oraz numery parzyste od Nr 10 do Nr 32), Bukowa, Cicha, Dębowa, Dworcowa, Jaśminowa, Jaworowa, Jesionowa, Kolorowa, Kolejowa (od 1 Nr do Nr 15 oraz od Nr 2 do Nr 18), Kościuszki, Krótka, Kuklińskiego, Kwiatowa, Lotnicza, Ludowa, Mickiewicza, Modrzewiowa, Ogrodowa, Parkowa (od nr 1 do Nr 17A oraz od Nr 2 do Nr 18),	Osiedle Michałowice 1	62,73%

⁹ Należy zaznaczyć, że z uwagi na potrzebę ujednoczenia dostępnych danych analizowanych w Diagnozie na koniec 2022 roku nie uwzględniano w pracy danych z ostatnich wyborów parlamentarnych, które miały miejsce w dniu 15 października 2023 roku.

		Partyzantów, Polna (strona parzysta od Nr 2 do Nr 30), Raszyńska (od Nr 2 do Nr 52 oraz od Nr 1 do Nr 43), Regulska, Rumuńska, Słoneczna, Spacerowa (od Nr 1 do Nr 19 oraz od Nr 2 do Nr 24), Świerkowa, Św. Kazimierza, Wojska Polskiego, Żwirki i Wigury, Żytunia		
4.	Świetlica wiejska, ul. Wiejska 13 Reguły	sołectwo Reguły	Sołectwo Reguły 1 Sołectwo Reguły 2	59,22%
5.	Świetlica wiejska, ul. Zaułek 7 Pęcice	sołectwa: Pęcice, Pęcice Małe, Sokółów, Suchy Las	Sołectwo Pęcice 1 Sołectwo Pęcice 2 Sołectwo Sokółów Sołectwo Suchy Las Sołectwo Pęcice Małe	66,57%
6.	Świetlica wiejska, ul. Kaliszany 18 Komorów	sołectwo Komorów-ulice: Aleja Starych Lip nieparzyste od nr 1 do nr 51, Aleja Kasztanowa strona nieparzysta, Botaniczna, Bugaj, Główna, Kaliszany, Miodowa, Myśliwska, Nad Zalewem, Niecała, Norwida strona parzysta od nr 6A do nr 32, Owocowa, Paproci, Pod Borem, Polna, Południowa, Północna, Różana, Rumiankowa, %Sadowa, Sanatoryjna, Słoneczna, Stara Droga, Stare Sady, Starego Dębu, Tęczowa, Turystyczna, Wrzosowa, Wschodnia, Zachodnia, Zielna.	Sołectwo Komorów 1 Sołectwo Komorów 2	65,05%
7.	Zespół Szkół Ogólnokształcących, Aleja Marii Dąbrowskiej 12/20 (korytarz) Komorów	osiedle Komorów ulice: Agatowa, Aleja Kasztanowa (strona parzysta), Beryłowa, Bursztynowa, Ireny, Jaspisowa, Kaszubska, Koralowa, Kujawska, Kurpiowska, Lubuska, Mazurska, Mieczysława, Opalowa, Podhalańska, Podlaska, Rubinowa, Ryszarda, Sieradzka, Szmaragdowa, Śląska, Topazowa, Turkusowa, Waldemara	Osiedle Komorów 1	57,65%
8.	Zespół Szkół Ogólnokształcących, Aleja Marii Dąbrowskiej 12/20 (stołówka) Komorów	osiedle Komorów ulice: 3 Maja (od Nr 1 do Nr 17 oraz od Nr 2 do Nr 8), Akacyjowa, Aleja M. Dąbrowskiej (Nr 1 oraz numery parzyste od 2 do 12/20), Bankowa, Brzozowa, Ceglana, Granicka, Harcerska, Klonowa, Kolejowa, Komorowska, Kotońskiego, Krasieńskiego (od Nr 1 do Nr 9 oraz od Nr 2 do nr 16), Kraszewskiego, Kredytowa, Krótka, Leszczynowa, Leśna, Lipowa, Lotnicza, Matejki, Nadarzyńska (od Nr 1 do Nr 17), Nowowiejska, Ogrodowa, Okrężna (od Nr 1 do Nr 17), Pruszkowska od	Osiedle Komorów 2	59,26%

		nr 1 do nr 3, Sienkiewicza, Skorupki, Słowackiego (Nr 1 i 1A oraz od Nr 2 do Nr 8), Sosnowa, Spacerowa (od Nr 2 do Nr 18), Spokojna, Sportowa (od Nr 1 do Nr 15 oraz od Nr 2 do Nr 16), Zaciszna, Żabia, Żwirowa		
9.	Zespół Szkół Ogólnokształcących, Aleja Marii Dąbrowskiej 12/20 (sala gimnastyczna) Komorów	osiedle Komorów ulice: 3 Maja (od Nr 19 do Nr 53 oraz od Nr 10 do Nr 38), Aleja M. Dąbrowskiej (od Nr 5 do Nr 51 oraz od Nr 24 do 64) Aleja Starych Lip parzyste od nr 2 do nr 30, Chopina, Janowskiego, Konopnickiej, Kasińskiego (od Nr 13 do Nr 43 oraz od Nr 18 do Nr 48), Kurpińskiego, Moniuszki, Nadarzyńska (od Nr 21 do Nr 47), Norwida nieparzyste od nr 3 do nr 11, Okrężna (od Nr 19 do Nr 47), Plac Paderewskiego, Poniatowskiego, Prusa, Słowackiego (od Nr 9 do Nr 37 oraz od Nr 10 do Nr 38) Sobieskiego, Spacerowa (od Nr 22 do Nr 44), Sportowa (od Nr 17 do Nr 39 oraz od Nr 18 do Nr 42), Wiejska, Zamojskiego, Żeromskiego	Osiedle Komorów 1	57,65%
10.	Świetlica osiedlowa, ul. Czeremchy 1 Granica	osiedle Granica	osiedle Granica	61,03%
11.	Świetlica wiejska, ul. Główna 52B Nowa Wieś	sołectwo Nowa Wieś	Sołectwo Nowa Wieś	61,05%
	Średnia			63,05%.

Źródło: [obwody wyborcze wybory 2018](#) oraz Zbiorcze informacje o obwodach [frekwencja w wyborach 2018](#)

Z analizy wskaźnikowej frekwencji wyborczej wynika, że niższe uczestnictwo w życiu publicznym zidentyfikowano w jednostkach: Osiedle Granica, Osiedle Komorów 1, Osiedle Michałowice 2, Sołectwo Michałowice, Sołectwo Nowa Wieś, Sołectwo Opacz Mała oraz Sołectwo Reguły 1 i Sołectwo Reguły 2.

Kolejnym obszarem analizy w obszarze społecznym była identyfikacja miejsc, gdzie występuje specyficzny mix usług obszaru kryzysowego tj. lombardy, pożyczki-chwilówki, „wszystko po 5 zł”, punkty pośrednictwa kredytowego, czyli zestaw usług charakterystycznych dla obszarów zdegradowanych. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że każda z tych usług może lokować się także poza obszarem rewitalizacji, jednak fakt ich koncentracji w jakiejś części Gminy oznacza, że rynek „wyczuł” skumulowane tam ubóstwo i obecność klientów zmuszonych do zastawiania i sprzedawania przedmiotów, do szukania szans w zakładach bukmacherskich i kupowania towarów za minimalne ceny, bez względu na ich jakość. Analizie ilościowej poddano zatem występowanie podmiotów prowadzących działalność w obszarze PKD: **sprzedaży alkoholu, sprzedaży losów na loterię, eksploatacji automatów do gier hazardowych na monety**, działalności bukmacherskiej (kod PKD 92.00 Z) oraz udzielania kredytów poza systemem bankowym – **udzielanie kredytów konsumpcyjnych, pożyczek pieniężnych poza systemem bankowym, działalność lombardów** (kod

PKD 64.92 Z/64.19 Z). Ww. rodzaje działalności korelują z negatywnymi zjawiskami społecznymi, takimi jak bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, obniżając potencjał jednostki do generowania impulsów rozwojowych. Prowadzone w terenie obserwacje występowania takich właśnie funkcji mogą znacząco wesprzeć obraz statystyczny¹⁰. Do analizy wybrano zatem wskaźnik ilustrujący zjawiska ocenione powszechnie, jako szczególnie niekorzystne, a mianowicie występowanie branż niepożądanych, które pogłębiają kryzys społeczny.

Koncentracja ww. punktów zidentyfikowana została szczególnie w jednostce Osiedle Michałowice 1, gdzie zidentyfikowano 15 takich punktów, w dalszej kolejności Sołectwo Pęcice 1 oraz Osiedle Komorów 1. Potwierdza to sytuację kryzysową na obszarze rewitalizacji i obszarze zdegradowanym. Taki wynik spowodowany jest przede wszystkim bliskością lokalizacji stacji i przystanku kolejki WKD i położonych w niedalekiej odległości dyskontów spożywczo-przemysłowych. Poniżej lista wykorzystanych wskaźników poddanych analizie w sferze społecznej:

- Liczba wypłaconych świadczeń tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców–
destymulanta
- Liczba osób pobierających zasiłek z tytułu długotrwałej i ciężkiej choroby na 100 mieszkańców– **destymulanta**
- Liczba osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców– **destymulanta**
- Liczba aktywnie współpracujących z Gminą organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców– **stymulanta**
- Wskaźnik kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców–
destymulanta
- Frekwencja wyborcza (wskaźnik aktywności społecznej) – **stymulanta**
- Suma negatywnych zjawisk wg kodów PKD 9200Z 6419Z 6492Z wraz z punktami sprzedaży alkoholu na 100 mieszkańców – **destymulanta**

Poniżej zaprezentowano wynik analizy zbiorczego wskaźnika IMD społecznego:

¹⁰ Por. J. Przywojska, Rewitalizacja miast aspekt społeczny, Akademia samorządowa, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2016, str. 159

Tabela 4. Analiza uwarunkowań społecznych w Gminie Michałowice na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery społecznej

Jednostka administracyjna	Liczba ludności								
		Liczba wypłacanych świadczeń z tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców	Liczba osób pobierających zasiłek z tytułu długotrwałej i ciężkiej choroby na 100 mieszkańców	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców	Liczba aktywnie współpracujących z Gminą organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców	Wskaźnik kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców	Frekwencja wyborcza (wskaźnik aktywności społecznej)	Suma negatywnych zjawisk wg kodów PKD 9200Z 6419Z 6492Z wraz z punktami sprzedaży alkoholu na 100 mieszkańców	Wskaźnik syntetyczny IMD Społeczny
Osiedle Granica	2 192	19,43	0,96	14,78	0,05	0,18	61,03%	0,27	13
Osiedle Komorów 1	3 234	16,11	1,18	22,51	0,25	0,31	57,65%	1,48	16
Osiedle Komorów 2	684	0,00	0,00	26,90	0,00	0,44	62,86%	0,00	12
Sołectwo Komorów 1	528	16,10	0,95	29,55	0,19	0,39	65,05%	0,00	12
Sołectwo Komorów 2	399	74,69	4,76	30,83	0,25	0,75	65,05%	0,25	17
Osiedle Michałowice 1	162	16,62	1,69	26,70	0,00	0,96	62,73%	9,26	17
Osiedle Michałowice 2	2 993	16,64	1,67	25,00	0,00	0,51	61,25%	0,03	16
Sołectwo Michałowice	574	23,34	0,00	16,55	0,52	0,70	61,25%	0,00	13
Sołectwo Nowa Wieś	2 331	18,66	1,67	14,80	0,09	0,23	61,05%	0,51	13
Sołectwo Opacz - Kolonia	1 644	8,27	0,49	17,21	0,06	0,85	66,40%	0,61	8
Sołectwo Opacz Mała	235	0,00	0,00	11,91	0,00	1,28	61,25%	0,00	15
Sołectwo Pęcice 1	144	0,00	0,00	14,58	0,00	0,00	66,57%	4,86	12
Sołectwo Pęcice 2	226	34,07	7,52	32,74	0,44	0,88	66,57%	0,00	16
Sołectwo Pęcice Małe	507	7,69	0,79	17,95	0,00	0,79	66,57%	0,99	14
Sołectwo Reguły 1	1 228	7,82	0,24	19,63	0,00	0,65	59,22%	1,38	15
Sołectwo Reguły 2	587	21,12	2,39	19,76	0,00	1,02	59,22%	0,17	22
Sołectwo Sokołów	283	0,00	0,00	36,04	0,00	2,47	66,57%	1,06	18
Sołectwo Suchy Las	106	1,89	0,00	18,87	0,00	0,94	66,57%	0,00	13
Średnia		15,69	1,35	22,02	0,10	0,74	63,05%	1,17	14,67
Przedział średniej		13,34-19,61	1,15-1,69	18,71-27,52	0,09-0,13	0,19-0,93	61,79%-66,20%	1,16	14-15.

Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice
 będąca podstawą opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice do roku 2030

Wartość minimalna do korelacji	2,35	0,20	3,30	0,02	0,11	1,26%	0,99-1,45	0,50
Wartość maksymalna do korelacji	3,92	0,34	5,50	0,03	0,19	3,15%	0,17	1,20
Minimalny przedział wartości ujemnej	13,34	1,15	18,71	0,09	0,63	61,79%	0,29	14,17
Maksymalny przedział wartości ujemnej	11,77	1,01	16,51	0,08	0,56	59,89%	0,99	13,47
Minimalny przedział wartości dodatniej	18,05	1,55	25,32	0,12	0,85	64,31%	0,87	15,17
Maksymalny przedział wartości dodatniej	19,61	1,69	27,52	0,13	0,93	66,20%	1,33	15,87
Poniżej średniej								
Średnia								
Powyżej średniej								

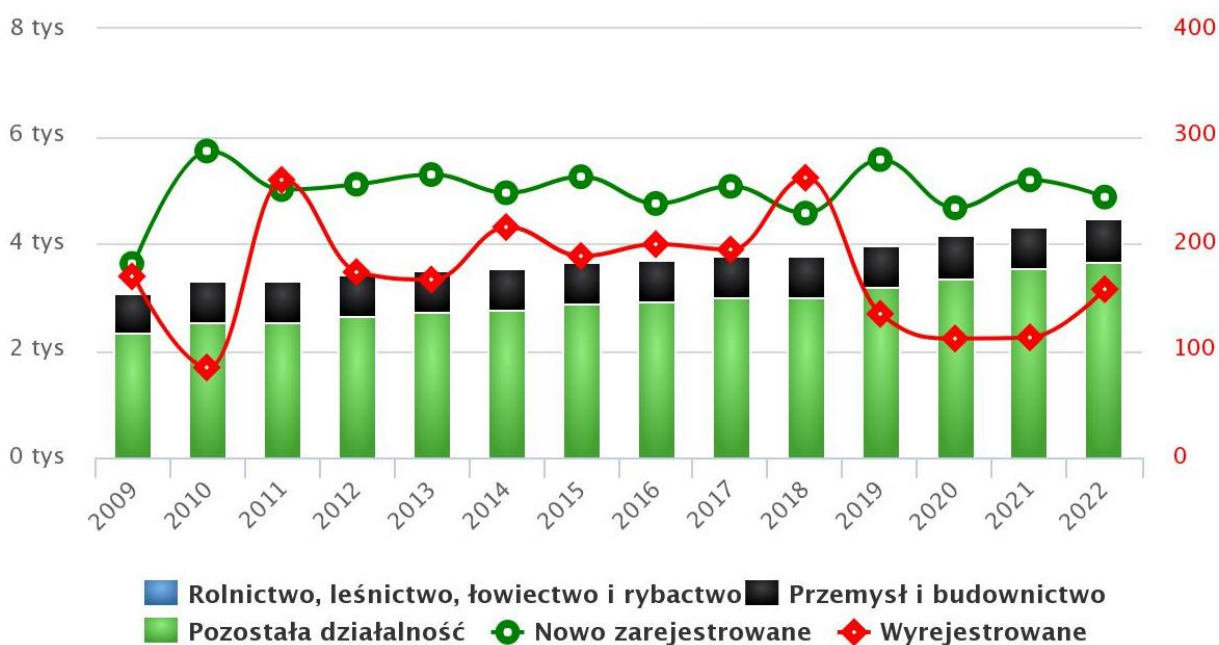
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych obrazujących stan na koniec 2022 roku

Analiza uwarunkowań gospodarczych

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, poza natężeniem problemów społecznych, decydować będzie występowanie dodatkowych negatywnych zjawisk, w tym przypadku negatywnych zjawisk gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw. Analiza aktywności gospodarczej Gminy Michałowice na tle gmin o podobnych parametrach wskazuje, że pod względem wielu analizowanych parametrów Gmina Michałowice jest liderem. Gmina Michałowice wygrywa biorąc pod uwagę wskaźnik aktywności gospodarczej mieszkańców, który przekłada się również na najwyższy poziom uzyskiwanych wpływów z tytułu PIT i CIT. Warto podkreślić, że uległa poprawie sytuacja Gminy pod względem poziomu bezrobocia i bezrobocia długotrwałego (spadek). Zmalała liczba wypisów z REGON. Gmina Michałowice jest więc gminą aktywną zawodowo. Generalnie kwestie związane z poziomem przedsiębiorczości w Gminie nie stanowią barier rozwojowych, ponieważ wskaźniki dotyczące poziomu przedsiębiorczości na tle innych jednostek terytorialnych wypadają nader korzystnie.

W Gminie Michałowice w roku 2022 w rejestrze REGON zarejestrowane były 4 484 podmioty gospodarki narodowej, z czego 3 191 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W tymże roku zarejestrowano 243 nowe podmioty, a 157 podmiotów zostało wyrejestrowanych. Na przestrzeni lat 2009-2022 najwięcej (286) podmiotów zarejestrowano w roku 2010, a najmniej (181) w roku 2009. W tym samym okresie najwięcej (261) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2018 roku, najmniej (84) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2010 roku. Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w Gminie Michałowice najwięcej (615) jest stanowiących spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (4 325) jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników. 0,2% (10) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 18,3% (820) podmiotów, a 81,5% (3 654) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w Gminie Michałowice najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (21.7%) oraz Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (17.6%).

Wykres 5. Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON w Gminie Michałowice w latach 2009-2022



Źródło: Polska w liczbach, GUS

Do najważniejszych problemów, które występują na wydzielonych podobszarach Gminy Michałowice, w sferze gospodarczej należą jednak przenoszenie się lokalnego rynku pracy do Warszawy oraz niewystarczająca liczba zorganizowanych inicjatyw służących lokalnemu rozwojowi gospodarczemu. W zakresie analizy przestrzennej sfery gospodarczej jako kluczowe przyjęto przeanalizowanie wskaźnika Liczba podmiotów gospodarczych nowo rejestrowanych w CEIDG w 2022 r. na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym, która określa zdolność lokalnej społeczności do podejmowania ryzyka gospodarczego i prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek. Zaproponowane podejście wynikało z wniosków przyjętych podczas spotkań konsultacyjnych, na których mieszkańcy zgłaszali występowanie kryzysu w obszarze lokalnych, drobnych usług. Interesariusze zgłaszali konieczność integracji lokalnych przedsiębiorców na terenie Gminy, co mogłoby przyczynić się do rozwoju małego, lokalnego biznesu (w tym biznesu rodzinnego) na terenie Gminy Michałowice.

Z kolei – jako symptom sytuacji kryzysowej w obszarze gospodarczym poddano analizie wskaźnik Liczba wyrejestrowanych działalności gospodarczych z CEIDG. Wskaźnik obrazuje potencjał lokalnej gospodarki, a w szczególności kondycję sektora MŚP, wyrażoną liczbą podmiotów wyrejestrowanych w 2022 r. z CEIDG na 100 mieszkańców danej jednostki. W uzupełnieniu danych ilościowych można wskazać, że analiza wywiadów z członkami zespołu ds. rewitalizacji wskazuje, iż dostrzegalne jest zamykanie się małych lokalnych punktów usługowych (lokalnych sklepików czy małej gastronomii) oraz niedobór miejsc do spędzania czasu wolnego (brak miejsca do codziennej integracji dla mam i dzieci) w godzinach popołudniowych. Podsumowując, w celu oceny natężenia występowania negatywnych zjawisk gospodarczych dokonano oceny następujących wskaźników ilościowych z tego zakresu:

- Liczba podmiotów gospodarczych nowo rejestrowanych w CEIDG w 2022 r. na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym – **stymulanta**
- Liczba wyrejestrowanych działalności gospodarczych z CEIDG w 2022 r. na 100 mieszkańców – **destymulanta**

Tabela 5. Analiza uwarunkowań gospodarczych w Gminie Michałowice na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery gospodarczej

Jednostka urbanistyczna	Liczba nowych zarejestrowań w CEIDG na 100 mieszkańców	Liczba wyrejestrowanych działalności gospodarczych z CEIDG na 100 mieszkańców	wskaźnik syntetyczny IMD Gospodarcze
Osiedle Granica	17,63	0,41	4
Osiedle Komorów 1	19,28	0,56	4
Osiedle Komorów 2	24,38	0,00	2
Sołectwo Komorów 1	8,39	0,00	4
Sołectwo Komorów 2	15,39	0,00	4
Osiedle Michałowice 1	30,5	2,47	4
Osiedle Michałowice 2	30,51	0,00	2
Sołectwo Michałowice	19,88	0,00	3
Sołectwo Nowa Wieś	17,98	0,43	4
Sołectwo Opacz - Kolonia	21,24	0,36	4
Sołectwo Opacz Mała	18,12	0,00	3
Sołectwo Pęcice 1	20	2,08	5
Sołectwo Pęcice 2	16,95	0,00	5
Sołectwo Pęcice Małe	22,81	0,59	3
Sołectwo Reguły 1	20,53	1,06	5
Sołectwo Reguły 2	16,23	0,51	4
Sołectwo Sokołów	18,67	0,71	5
Sołectwo Suchy Las	17,74	0,00	3

Średnia	19,79	0,51	3,78
Przedział średniej	16,82-24,74	0,43-0,64	3-4.
Wartość minimalna do korelacji	2,97	0,08	0,57
Wartość maksymalna do korelacji	4,95	0,13	0,94
Minimalny przedział wartości ujemnej	16,82	0,43	3,21
Maksymalny przedział wartości ujemnej	14,84	0,38	2,83

Minimalny przedział wartości dodatniej	22,76	0,59	4,34
Maksymalny przedział wartości dodatniej	24,74	0,64	4,72
Poniżej średniej			
Średnia			
Powyżej średniej			

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice obrazujących stan na koniec 2022 roku

W ramach przeprowadzonych konsultacji dotyczących kwestii związanych z rozwojem przedsiębiorczości na terenie poszczególnych podobszarów w Gminie Michałowice mieszkańcy potwierdzili potrzebę rozwoju integracji między przedsiębiorcami oraz wskazali na pogłębiający się kryzys braku małych lokalnych działalności gospodarczych, co w konsekwencji wpływa na uciążliwość społeczną korzystania z usług, zwłaszcza dla osób starszych.

Analiza uwarunkowań środowiskowych

Zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji kolejną przesłanką wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy jest natężenie problemów środowiskowych, w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska. Badania i analizy przeprowadzone przez Inspekcję Ochrony Środowiska, jednoznacznie wskazują, iż głównym źródłem zanieczyszczeń w Gminie Michałowice przez szkodliwe substancje [pył PM10, pył PM 2,5, B(a)P] jest sektor komunalno-bytowy, głównie indywidualne gospodarstwa domowe. W związku z powyższym znaczne ograniczenie produkcji szkodliwych substancji z tego sektora umożliwić może poprawę jakości powietrza i w konsekwencji w sposób znaczący wpłynąć na ochronę lokalnego ekosystemu, a także ochronę zdrowia lokalnej społeczności. Wśród produktów procesu spalania paliw, które istotnie wpływają na występowanie niskiej emisji znajdują się między innymi: dwutlenek węgla, tlenek węgla, tlenki azotu, metale ciężkie, benzo(a)piren oraz pyły PM10, PM 2,5. Niekorzystny wpływ i oddziaływanie wskazanych wyżej substancji na zdrowie i życie człowieka został udowodniony, a brak działań na obszarach występowania znacznych zanieczyszczeń powietrza prowadzi do znacznego pogorszenia zdrowia mieszkańców, chorób i zgonów. W Programie ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu¹¹ Gmina Michałowice została zaliczona do Strefy mazowieckiej. Strefa mazowiecka położona jest w środkowo-wschodniej części kraju. Obszary przekroczeń poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM10 oraz pyłu zawieszonego PM2,5, a także poziomu docelowego benzo(a)pirenu zostały określone w dokumencie opracowanym przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Departament Monitoringu Środowiska pt. "Roczna Ocena Jakości Powietrza w województwie mazowieckim, Raport Wojewódzki za rok 2018". W Programie ochrony powietrza przedstawiono i opisano obszary

¹¹ Program dotyczy całego obszaru województwa mazowieckiego (4 stref łącznie: aglomeracji warszawskiej, miasta Płock, miasta Radom oraz mazowieckiej). Więcej informacji na stronie Samorządu Województwa Mazowieckiego [Program ochrony powietrza województwa mazowieckiego](#) [dostęp: 1 czerwca 2020 r.]

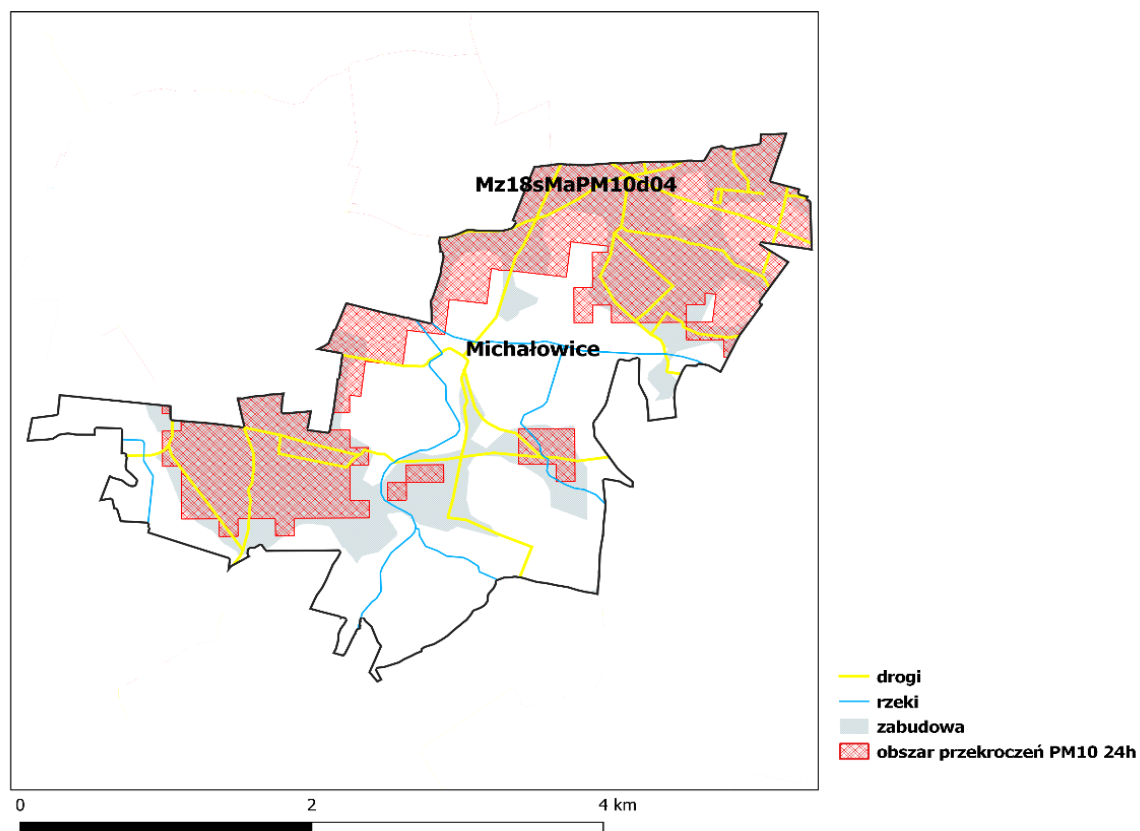
przekroczeń wyznaczone w Ocenie rocznej za rok 2018. Poniżej w tabelach scharakteryzowano obszary przekroczeń pyłu zawieszzonego PM10, pyłu zawieszzonego PM2,5 oraz benzo(a)pirenu w strefie mazowieckiej. Natomiast na rysunkach pokazano położenie tych obszarów wynikające jednak jedynie z obliczeń statystycznych.

Tabela 6. Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszzonego PM10 w Gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim

Lokalizacja	Charakter obszaru	Emisja łączna z obszaru [Mg]	Powierzchnia obszaru [km ²]	Liczba ośrodków (instytucji), w których przebywają osoby wrażliwe (np. szkoły, przedszkola)	Maksymalna wartość stężenia z obliczeń średniodobowa µg/m ³	Wartość stężenia 36 max. z pomiarów średniodobowych µg/m ³	Liczba dni z przekroczeniem stężenia średniodobowego 50 µg/m ³	Główna przyczyna
Północna część Gminy Michałowice, obszar wzdłuż granicy zachodniej gminy (sołectwa: Nowa Wieś, Komorów, Pęcice Małe, Sokołów, Michałowice, Opacz Kolonia, Reguły, Opacz Mała)	wiejski - regionalny	169,6	14,8	13	62,7	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Oddziaływanie emisji związanych z indywidualnym ogrzewaniem budynków

Źródło: Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu, 8 września 2020 r. Załącznik nr 1 - Informacje ogólne na temat lokalizacji i topografii stref w województwie mazowieckim, str. 182

Mapa 2. Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 w Gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim



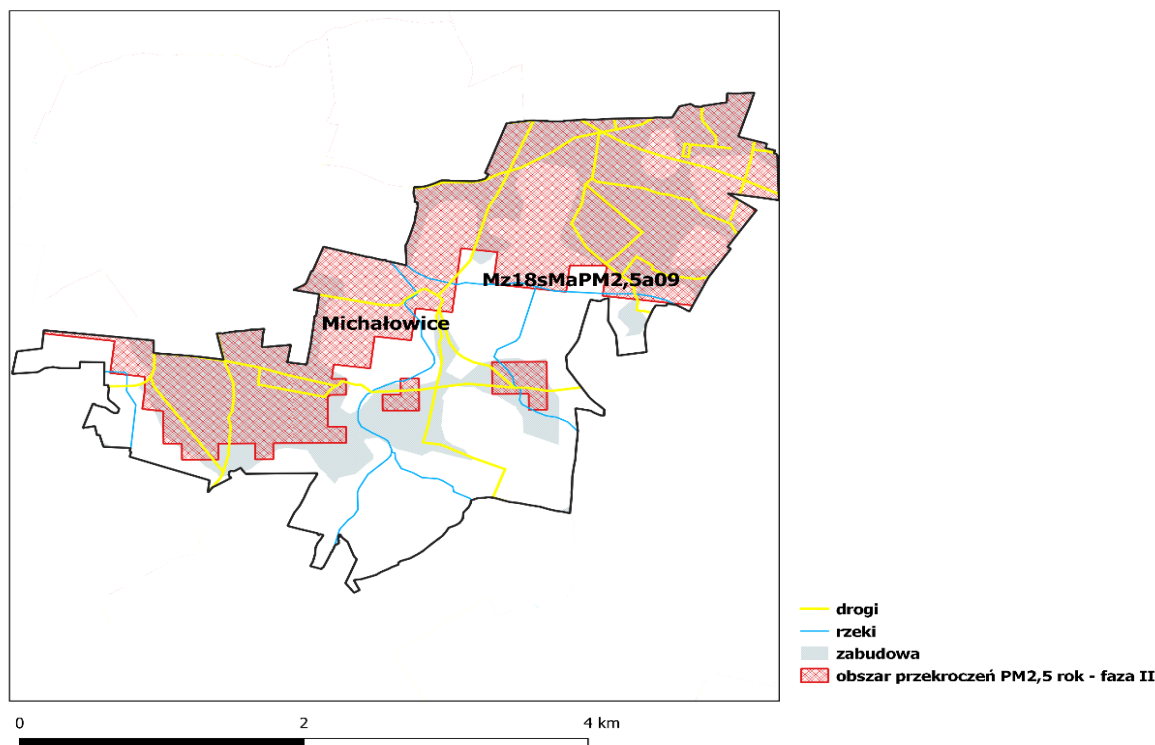
Źródło: Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu, 8 września 2020 r. Załącznik nr 1 - Informacje ogólne na temat lokalizacji i topografii stref w województwie mazowieckim, str. 183

Tabela 7. Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszzonego PM_{2,5} – I i II faza w Gminie wiejskiej Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim

Lokalizacja	Charakter obszaru	Emisja łączna z obszaru [Mg]	Powierzchnia obszaru [km ²]	Liczba ośrodków (instytucji), w których przebywają osoby wrażliwe (np. szkoły, przedszkola)	Maksymalna wartość stężenia z obliczeń średnioroczna µg/m ³	Wartość stężenia z pomiaru średnioroczna µg/m ³	Główna przyczyna
Północna i centralna część Gminy Michałowice	wiejski	114,7	19,2	13	27,9	Nie dotyczy	Oddziaływanie emisji związanych z indywidualnym ogrzewaniem budynków, napływ spoza granic strefy

Źródło: Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu , 8 września 2020 r. Załącznik nr 1 - Informacje ogólne na temat lokalizacji i topografii stref w województwie mazowieckim, str. 184

Mapa 3. Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszzonego PM_{2,5} – I i II faza w Gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim



Źródło: Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu ((Uchwała 134/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 11

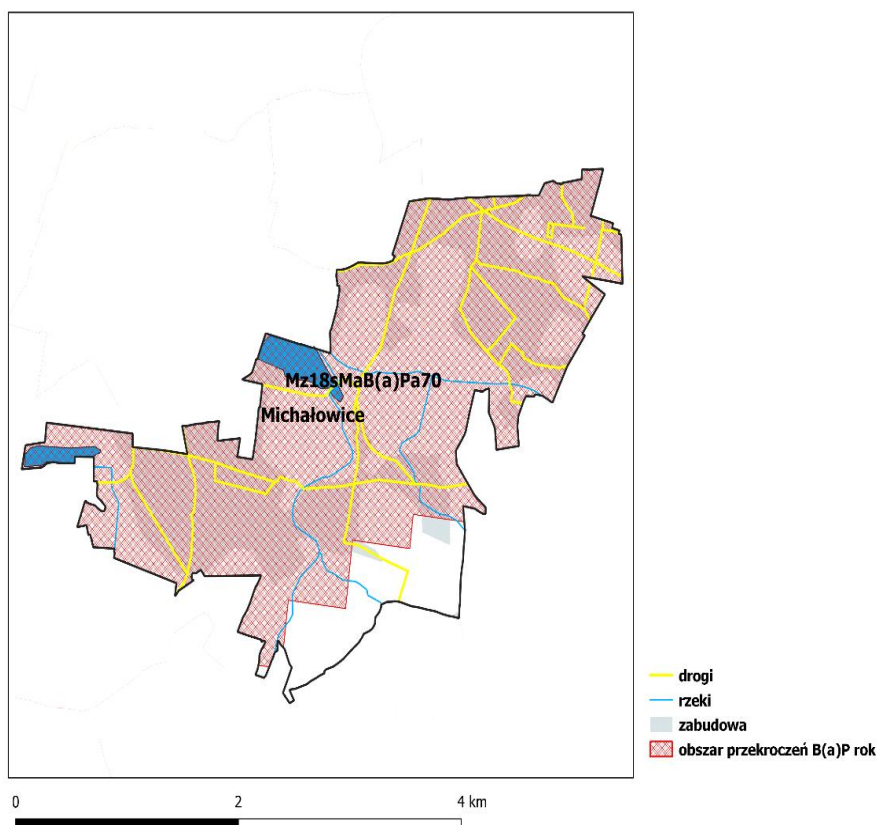
lipca 2023), Załącznik nr 1 - Informacje ogólne na temat lokalizacji i topografii stref w województwie mazowieckim, str. 182

Tabela 8. Obszar przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu w gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim

Lokalizacja	Charakter obszaru	Emisja łączna z obszaru [kg]	Powierzchnia obszaru [km ²]	Liczba ośrodków (instytucji), w których przebywają osoby wrażliwe (np. szkoły, przedszkola)	Maksymalna wartość stężenia z obliczeń średnioroczna ng/m ³	Wartość stężenia z pomiaru średnioroczna ng/m ³	Główna przyczyna
Gmina Michałowice, bez obszaru na południe od sołectwa Suchy Las	wiejski - regionalny	45,6	30,9	16	3,4	Nie dotyczy	Oddziaływanie emisji związanych z indywidualnym ogrzewaniem budynków

Źródło: Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu, 8 września 2020 r. Załącznik nr 1 - Informacje ogólne na temat lokalizacji i topografii stref w województwie mazowieckim, str. 182

Mapa 4. Obszar przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu w Gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim



Źródło: Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu (Uchwała 134/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 11 lipca 2023), Załącznik nr 1 - Informacje ogólne na temat lokalizacji i topografii stref w województwie mazowieckim, str. 182

Uwaga: w projekcie dokumentu opracowanego przez UMWM nie wskazano wyjaśnienia oznaczenia koloru niebieskiego uwidocznionego na mapie.

Zgodnie z danymi prezentowanymi w Programie ochrony powietrza województwa mazowieckiego w strefie mazowieckiej nie stwierdzono przekroczenia o ponad 200% średniorocznego poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM₁₀, przekroczenia o ponad 200% średniorocznego poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM_{2,5} ani dla fazy I ani II, przekroczenia poziomu informowania pyłu zawieszonego PM₁₀ w 2013 r. przekroczenia poziomu alarmowego pyłu zawieszonego PM₁₀. **Analiza Programu pokazuje nieznaczne przekroczenia jakości powietrza w gminie spowodowane głównie oddziaływaniem emisji związanych z indywidualnym ogrzewaniem budynków.** Sytuacja taka nie była notowana, natomiast z obliczeń dokonanych przez autorów projektu Planu ochrony powietrza wynika, że przekroczenie poziomu dla pyłu zawieszonego PM₁₀ obejmuje Nową Wieś, Komorów, Pęcice Małe, Sokołów, Michałowice, Opacz Kolonię, Reguły, Opacz Małą, dla pyłu zawieszonego PM_{2,5} północną i centralną część gminy, a dla benzo(a)pirenu cały teren gminy z wyłączeniem obszaru na południe od sołectwa Suchy Las.

Kolejnymi obszarami problemowymi w sferze środowiskowej była analiza Liczby kotłów do wymiany na podstawie inwentaryzacji źródeł ciepła dokonanej przez Gminę obejmująca kotły pozaklasowe, kotły niezgodne z ekoprojektem oraz klasy 3 i poniżej. Wskaźnik obrazuje zagrożenie dla zdrowia ludzi oraz środowiska, mierzone występowaniem źródeł ciepła wymagających wymiany tzw. kopciuchów, które powinny zostać wymienione celem dostosowania do przepisów mazowieckiej uchwały antysmogowej. Podstawowym działaniem zmierzającym do obniżenia stężeń zanieczyszczeń na terenie stref w województwie mazowieckim wskazano ograniczenie emisji pyłów zawieszonych PM₁₀ i PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu z procesu wytwarzania energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania i przygotowania ciepłej wody w lokalach mieszkalnych, handlowych, usługowych oraz użyteczności publicznej. W ramach tego działania wyszczególniono dwa typy poddziałań, w tym wymianę/likwidację źródeł ciepła. Realizacja działania będzie się odbywała poprzez wymianę/likwidację ogrzewania z kotłów bezklasowych opalanych paliwem stałym, a także wymianę/likwidację ogrzewania z kotłów klasy 3 i 4 opalanych paliwem stałym, na:

- kotły opalane paliwem stałym spełniające normy ekoprojektu¹², wraz z ewentualną termomodernizacją,
- kotły opalane paliwem gazowym, wraz z ewentualną termomodernizacją,
- kotły opalane paliwem olejowym, wraz z ewentualną termomodernizacją,

¹² rozporządzenie Komisji Europejskiej (UE) 2015/1189 z 28 kwietnia 2015 r. w sprawie wykonania dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/125/WE w odniesieniu do wymogów dotyczących ekoprojektu dla kotłów na paliwo stałe

- ogrzewanie elektryczne, wraz z ewentualną termomodernizacją,
- odnawialne źródła energii¹³, wraz z ewentualną termomodernizacją,
- ogrzewanie z sieci ciepłowniczej, wraz z ewentualną termomodernizacją.

Analiza danych pokazuje, że należy dążyć do likwidacji ogrzewania indywidualnego wykorzystującego paliwo stałe. Jedynie w obszarach, gdzie występuje brak możliwości technicznych i ekonomicznie uzasadnionych przyłączenia do sieci ciepłowniczej lub gazowej, powinna być dopuszczona wymiana na kotły na paliwa stałe spełniające wymagania ekoprojektu. Przy planowaniu działań związanych z wymianą kotłów należy uwzględnić przepisy uchwały antysmogowej¹⁴. Szacunkowa liczba kotłów do wymiany w ramach działania Ograniczenie emisji substancji z procesu wytwarzania energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania i przygotowania ciepłej wody w lokalach mieszkalnych, handlowych, usługowych oraz użyteczności publicznej w Gminie Michałowice do 2028 roku została oszacowana na 2041 kotłów, **jednak faktycznie liczba ta jest znacznie niższa i wynosi nie więcej niż kilkaset. Najwięcej kotłów wymagających wymiany celem dostosowania do wymogów mazowieckiej uchwały antysmogowej pozostaje w Granicy, Nowej Wsi i Opaczy Kolonii.**

Następnym wskaźnikiem wybranym do analizy zróżnicowania wewnątrzgminnego pod względem jakości środowiska była powierzchnia wyrobów zawierających azbest w m² na 100 mieszkańców. Z uwagi na pilną konieczność całkowitej eliminacji i utylizacji azbestu do 2032 r. (zgodnie z dyrektywą Unii Europejskiej Nr 1999/77/WE, która wprowadziła zakaz stosowania wyrobów azbestowych w UE) należy uznać, iż w sferze środowiskowej likwidacja tego typu odpadów była kluczowym wyzwaniem. Wskaźnik ten obrazuje zagrożenie dla zdrowia ludzi oraz środowiska, mierzone występowaniem odpadów niebezpiecznych, wyrażonych powierzchnią wyrobów zawierających azbest w m².

¹³ zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, z późn. zm.)

¹⁴ W województwie mazowieckim przyjęto uchwałę antysmogową (akt prawa miejscowego na mocy art. 96 ustawy Prawo ochrony środowiska) obowiązującą na obszarze całego województwa. Uchwała obowiązuje wszystkich użytkowników kotłów na paliwo stałe do 1,0 MW, w tym samorządy gminne i powiatowe (w zakresie gminnych zasobów mieszkaniowych oraz budynków użyteczności publicznej) oraz osoby fizyczne, przedsiębiorców i osoby prowadzące działalność gospodarczą, rolniczą i inne.

Uchwała antysmogowa obowiązuje od 11 listopada 2017 r. i wprowadza następujące ograniczenia:

- od 11 listopada 2017 r. można montować tylko kotły spełniające normy emisyjne zgodne z wymogami ekoprojektu (wynikającymi z treści rozporządzenia Komisji UE)

- od 1 lipca 2018 r. nie wolno spalać w kotłach, piecach i kominkach (lub innych miejscowych ogrzewaczach pomieszczeń):

a) mułów i flotokonzentratów węglowych oraz mieszanek produkowanych z ich wykorzystaniem,

b) węgla brunatnego oraz paliw stałych produkowanych z ich wykorzystaniem,

c) węgla kamiennego w postaci sypkiej o uziarnieniu 0-3 mm,

d) paliw zawierających biomasę o wilgotności w stanie roboczym powyżej 20% (np. mokrego drewna),

- od 1 stycznia 2023 r. nie wolno używać kotłów na węgiel lub drewno nie spełniających wymogów dla klas 3,4 lub 5 według normy PN-EN 303-5:2012,

- od 1 stycznia 2028 r. nie wolno używać kotłów na węgiel lub drewno klasy 3 lub 4 według normy PN-EN 303-5:2012

Usuwanie wyrobów zawierających azbest (odpadów niebezpiecznych) z terenu gminy prowadzone jest od 2012 r. Corocznie gmina Michałowice zapewnia w budżecie gminy środki finansowe, dzięki którym mieszkańcy mogą uzyskać dotację celową na usuwanie i utylizację odpadów niebezpiecznych zawierających azbest. Dzięki nim w ostatnich 5 latach zostało usuniętych już ponad 13,5 tys. m² eternitu. Na ten cel gmina udziela średniorocznie 30 tys. zł dotacji skierowanej dla mieszkańców. **Program ten jest cały czas realizowany w Gminie.** Na podstawie dostępnej bazy azbestowej w Gminie Michałowice (mazowieckie)¹⁵ wg. danych za 2018 rok zinwentaryzowano ponad 100 tys. m² i unieszkodliwiono – 29 tys. m². Pozostawało do unieszkodliwienia 76 tys. m², z czego 74 tys. m² przypada na osoby fizyczne, a 1 tys. m² na osoby prawne z terenu gminy. Wg. danych na 2022 rok na terenie gminy pozostaje do unieszkodliwienia 71 849 m² wyrobów zawierających azbest. Natężenie sytuacji problemowej w tym obszarze odnotowano w Sołectwach Sokołów i Suchy Las, gdzie statystycznie wciąż pozostaje największa masa eternitu do unieszkodliwienia licząc masę odpadów na 100 mieszkańców.

Podsumowując, w celu oceny natężenia występowania negatywnych zjawisk środowiskowych dokonano oceny następujących wskaźników ilościowych i jakościowych z tego zakresu. Uznano, że czym wyższy poziom wskaźnika tym sytuacja na danym terenie jest bardziej problemowa, z tego powodu wskaźnik zakwalifikowano jako destymulantę rozwojową. **Korelacja dodatnia mierzona wybranymi do analizy wskaźnikami jest zjawiskiem problemowym na obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji, więc wskaźniki te rozumiane są jako destymulanta.**

- Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 – **destymulanta**
- Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5 – **destymulanta**
- Wskaźnik przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu – **destymulanta**
- Liczby kotłów do wymiany na podstawie inwentaryzacji źródeł ciepła dokonanej przez Gminę obejmująca kotły pozaklasowe, kotły niezgodne z ekoprojektem oraz klasy 3 i poniżej na 100 mieszkańców – **destymulanta**
- Powierzchnia wyrobów zawierających azbest w m² na 100 mieszkańców – **destymulanta**

W poniższej tabeli przedstawiono syntetyczne zestawienie wskaźników dotyczących problemów sfery środowiskowej.

¹⁵ Zob. <https://bazaazbestowa.gov.pl/pl/usuwanie-azbestu/zestawienie-statystyczne>

Tabela 9. Analiza uwarunkowań środowiskowych w Gminie Michałowice na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery środowiskowej

Jednostka urbanistyczna	Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10	Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5	Wskaźnik przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu	Liczby kotłów do wymiany na podstawie inwentaryzacji źródeł ciepła dokonanej przez Gminę obejmująca kotły pozaklasowe, kotły niezgodne z ekoprojektem oraz klasy 3 i poniżej na 100 mieszkańców	Powierzchnia wyrobów zawierających azbest w m2 na 100 mieszkańców	Wskaźnik syntetyczny IMD Środowiskowe
Osiedle Granica	brak przekroczeń	brak przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	1,87	176,78	8
Osiedle Komorów 1	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	1,70	245,84	14
Osiedle Komorów 2	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	1,46	193,73	13
Sołectwo Komorów 1	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	1,89	250,97	14
Sołectwo Komorów 2	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	3,76	664,21	16
Osiedle Michałowice 1	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	4,94	1 426,17	19
Osiedle Michałowice 2	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	0,10	308,77	13
Sołectwo Michałowice	przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	0,17	548,95	13
Sołectwo Nowa Wieś	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	brak przekroczeń	0,04	161,60	10
Sołectwo Opacz - Kolonia	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	0,61	426,70	13
Sołectwo Opacz Mała	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	2,55	441,70	16
Sołectwo Pęcice 1	brak przekroczeń	brak przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	9,03	1 890,28	13
Sołectwo Pęcice 2	brak przekroczeń	brak przekroczeń	brak przekroczeń	2,65	1 806,64	10
Sołectwo Pęcice Małe	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	0,59	40,83	13
Sołectwo Reguły 1	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	0,65	407,17	13
Sołectwo Reguły 2	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	0,51	78,88	13
Sołectwo Sokółów	brak przekroczeń	brak przekroczeń	brak przekroczeń	1,41	3 960,07	7
Sołectwo Suchy Las	brak przekroczeń	brak przekroczeń	wystąpienie przekroczeń	0,94	4 457,55	10

Średnia	wskaźnik punktowy	wskaźnik punktowy	wskaźnik punktowy	1,94	971,49	12,67
Przedział średniej	wskaźnik punktowy	wskaźnik punktowy	wskaźnik punktowy	1,65-2,42	825-1214	10-15.
Wartość minimalna do korelacji	wskaźnik punktowy	wskaźnik punktowy	wskaźnik punktowy	0,29	145,72	1,90
Wartość maksymalna do korelacji	wskaźnik punktowy	wskaźnik punktowy	wskaźnik punktowy	0,48	242,87	3,17
Minimalny przedział wartości ujemnej	wskaźnik punktowy	wskaźnik punktowy	wskaźnik punktowy	1,65	825,77	10,77

Maksymalny przedział wartości ujemnej	wskaźnik punktowy	wskaźnik punktowy	wskaźnik punktowy	1,45	728,62	9,50
Minimalny przedział wartości dodatniej	wskaźnik punktowy	wskaźnik punktowy	wskaźnik punktowy	2,23	1 117,21	14,57
Maksymalny przedział wartości dodatniej	wskaźnik punktowy	wskaźnik punktowy	wskaźnik punktowy	2,42	1 214,36	15,83
Poniżej średniej						
Średnia						
Powyżej średniej						

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice obrazujących stan na koniec 2022 roku

Analiza uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalno-technicznych

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji jednym z problemów wymagających przeanalizowania są negatywne zjawiska przestrzenno-funkcjonalne tj.: w szczególności niewystarczający poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej zły stan techniczny, brak dostępu do podstawowych usług lub ich niska jakość, niedostosowanie rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niski poziom obsługi komunikacyjnej, niedobór lub niska jakość terenów publicznych. Z kolei – w zakresie uwarunkowań technicznych ustawodawca uznał, że do katalogu takich zjawisk zaliczyć można degradację stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.

Niezwykle istotnym zagadnieniem w zakresie dotyczącym analizy sfery przestrzennej jest przegląd, badanie i ocena aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dzięki uchwalonym planom możliwe są do realizacji w pełnym zakresie planowane inwestycje i przedsięwzięcia dla celów społecznych i gospodarczych. Objęcie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszaru Gminy stwarza dogodne warunki do przeprowadzania procesów budowlanych, skraca okres przed inwestycyjny oraz pozwala prowadzić w sposób uporządkowany politykę przestrzenną. Szczególne znaczenie powyższy fakt posiada w odniesieniu do obszarów, które podlegać będą procesom rewitalizacji, pozwalając realizować projekty i działania finansowane ze środków prywatnych, bez udziału finansów publicznych.

Na terenie Gminy Michałowice na IV kwartał 2023 uchwalonych zostało 55 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Deficyty związane z zagospodarowaniem przestrzennym na obszarze Gminy dotyczą konieczności podnoszenia jakości przestrzeni publicznych, ciągłej dbałości o stan techniczny budynków o charakterze publicznym, prywatnym oraz infrastruktury przestrzeni publicznej. Zagadnienia te są szczególnie ważne w kontekście posiadanych zasobów o wartości kulturowej, historycznej, architektonicznej czy przyrodniczej. Gmina Michałowice posiada liczne zasoby, nie tylko budynków zabytkowych, ale także założeń parkowych i przyrodniczych.

Do analizy uwarunkowań w sferze przestrzenno-funkcjonalno-technicznej zostały ujęte dane obejmujące budynki, które zostały budowane przed rokiem 1989 oraz te z nich, które na podstawie oceny ekspertów i służb technicznych w Gminie wykazują znaczny poziom degradacji.

W wyniku przeprowadzonej analizy w zakresie konieczności przeprowadzenia dla budynków mieszkalnych na terenie Gminy Michałowice prac remontowych dotyczących wymiany źródeł ciepła (w szczególności pieców węglowych) na źródła energii ekologiczne, w następujących jednostkach znalazły się budynki, w których odnotowany wskaźnik kształtuje się powyżej średniej uzyskanej dla Gminy: Osiedle Komorów, Sołectwo Komorów, Sołectwo Reguły, Sołectwo Pęcice.

W ramach analizy natężenia problemów przestrzenno-funkcjonalno i technicznych posłużono się wskaźnikami jakościowymi dotyczącymi odpowiednio stanu infrastruktury drogowej i poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej. Mając na uwadze, że w zakresie zadań własnych Gminy jest utrzymanie terenów zieleni publicznej wiedza o poziomie problemów w tych sferach jest w posiadaniu UG Michałowice. Nie jest jednak zbierana w sposób ustrukturyzowany i systematyczny na podstawie danych ilościowych. Konieczne było zatem zastosowanie miernika jakościowego do oceny stanu przedmiotowych uwarunkowań. Odnośnie poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej zastosowano skalę jakościową bazującą na danych własnych Gminy pochodzących z wewnętrznych ewidencji i obserwacji stanu aktualnego terenów zieleni. Analiza uwzględniała również przeznaczenie terenów wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i dostępnych na tych terenach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami Studium głównymi elementami kształtującymi strukturę przestrzenną i krajobraz gminy są:

- tereny otwarte - doliny rzek Utraty i Raszynki oraz Zimnej Wody;
- tereny zieleni, w tym leśne;
- ciągi zieleni wysokiej (przebiegające przez tereny zurbanizowane) kształtujące powiązania terenów otwartych;
- obiekty historyczne, zabytkowe założenia parkowo-dworskie (m.in. Pęcice, Komorów Wieś, Helenów) będące ważnymi miejscami w układzie przestrzennym Gminy;
- historyczne założenia urbanistyczne Miasta Ogrodu Komorów oraz Osiedla Michałowice;
- układ przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązania – krystalizujący strukturę urbanistyczną poszczególnych miejscowości oraz przestrzenną strukturę Gminy;
- główne pierzeje usługowe i eksponowane oraz pierzeje eksponowane kształtujące krajobraz terenów zurbanizowanych;
- centra głównych ośrodków mieszkaniowo-usługowych (Komorów oraz kierunkowo - Reguły), centra lokalnych ośrodków mieszkaniowo-usługowych (Michałowice oraz Nowa Wieś) oraz centra miejscowości mieszkaniowo - rekreacyjnych (Pęcice, Pęcice Małe).

Tabela 10. Klasyfikacja ocen na potrzeby pomiaru poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej

Ocena	Opis kryterium
1- teren zdegradowany	Tereny zielone są zdegradowane, zniszczone, nieuporządkowane
2- w ograniczonym stopniu zadawalający	Brak nasadzenia krzewów i drzew, brak infrastruktury użyteczności publicznej tj. ławki, tereny zielone są niewykorzystywane w sposób zgodny z przeznaczeniem, brak oświetlenia
3- stan średni	Tereny zielone użytkowane na cele społeczne i rekreacyjne są nieuporządkowane, ławki, kosze na śmieci zlokalizowane na terenie są często niszczone, istniejące place zabaw na terenach zielonych wymagają modernizacji
4- dobry	Tereny zielone są uporządkowane, nowe lub odrestaurowane, tereny wykorzystane do celów rekreacyjnych, dodatkowo do celów pozostałych przez mieszkańców np. przez koło łowieckie czy organizacje pozarządowe

Źródło: opracowanie własne

Kolejnym obszarem problemowym poddanym analizie na potrzeby oceny uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalno-technicznych gminy był stan infrastruktury drogowej. Rocznie realizowanych jest około 7-10 kilometrów nowych inwestycji drogowych lub przeprowadzana jest modernizacja istniejącej sieci. Najczęściej występującym problemem uniemożliwiającym inwestycje drogowe są kwestie własności terenów oraz wymagany poziom uzbrojenia terenów pod drogami (w sieci wodociągowe i kanalizacyjne). Tereny urządzonej zieleni w Gminie są oceniane przez mieszkańców w zróżnicowany sposób. Zgodnie z informacjami uzyskanymi podczas wywiadów oraz procesu ankietyzacji – najdotkliwszym problemem jest kwestia zagospodarowania kompleksów zieleni otaczającej tereny zalewu w Sołectwie Komorów, parków w Sołectwie Pęcice i w Sołectwie Reguły. Mieszkańcy wskazując dostępność zieleni mają na uwadze również potrzeby skomunikowania tych obszarów z infrastrukturą ścieżek rowerowych, aby możliwy był bezpieczny i dogodny ruch komunikacyjny na obszarze Gminy. Dogodny poziom komunikacji z Warszawą i sąsiednimi miejscowościami wynika z położenia Gminy wzdłuż kolejki WKD. Zgłaszanym problemem podczas spotkań konsultacyjnych i procesu ankietyzacji była kwestia braku wewnętrznej komunikacji pomiędzy miejscowościami w Gminie.

Spacer badawczy w ramach prac przygotowawczych do opracowania Programu wykazał między innymi, iż nie tylko infrastruktura będąca własnością publiczną wymaga działań naprawczych. Problemem są także wpisane do rejestru zabytków obiekty i budynki stanowiące własność prywatną o znacznych walorach architektonicznych i kulturowych, które z uwagi na zakres i rozmiar prac remontowych wymagają znacznych nakładów finansowych. Obiekty te nie są remontowane i popadają w ruinę. Analiza wykazała, iż infrastruktura drogowa Gminy wymaga

remontu lub przebudowy¹⁶. W ramach prowadzonych konsultacji społecznych, na organizowanych z interesariuszami spotkaniach, podnoszony był wielokrotnie przez mieszkańców problem braku sieci połączeń zorganizowanego transportu wewnątrz Gminy Michałowice. Z uwagi na fakt, iż gmina posiada znaczną powierzchnię, poruszanie się po jej terenie dla osób starszych, niezmotoryzowanych, dzieci i młodzieży stanowi istotny problem, który należy zminimalizować lub całkowicie wykluczyć poprzez podjęcie stosowanych działań.

Tabela 11. Analiza stanu infrastruktury drogowej Gminy Michałowice na podstawie przeprowadzonych spotkań konsultacyjnych z interesariuszami Programu Rewitalizacji i analiz materiału dokumentacyjnego

Jednostka administracyjna	Stan infrastruktury drogowej
Osiedle Granica	Teren zamieszkały z wybudowaną nową infrastrukturą drogową.
Osiedle Komorów 1 i 2	Na terenie obszaru występują sprzeczne oczekiwania dotyczące rozwiązań drogowych, niezbędne jest wypracowywanie kompromisu pomiędzy zróżnicowanymi oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców. Na terenie obszaru Osiedle Komorów występuje zwiężła zabudowa mieszkaniowa. Teren osiedla objęty jest ochroną konserwatorską. Całkowicie zurbanizowana przestrzeń osiedla oraz uporządkowany system dróg lokalnych z zastosowanymi rozwiązaniami projektowymi uniemożliwia ich rozbudowę. W związku z ograniczeniami terenu mieszkalnego, występowaniem wąskich pasów dróg, pozostaje mało miejsca na chodniki i ścieżki. Na obszarze proponowane jest stworzenie funkcjonalnego powiązania dróg jednokierunkowych, które przez część mieszkańców jest akceptowane, u części mieszkańców takie rozwiązania budzą sprzeciw. Podobnie rozbieżne zdania dotyczą kwestii projektowanych pasów zieleni - część mieszkańców oczekuje budowy chodników i ścieżek, część mieszkańców preferuje zaprojektowanie większej liczby pasów zieleni i trawników.
Sołectwo Komorów 1 i 2	Wzmożone potrzeby budowy i rozbudowy nowych powiązań lokalnych dróg ze względu na najbardziej intensywną rozbudowę osadniczą mieszkańców.
Osiedle Michałowice 1 i 2	Teren zamieszkały z wybudowaną nową infrastrukturą drogową.
Sołectwo Michałowice	Największe potrzeby modernizacji dróg - część dróg posiada wyeksploatowaną nawierzchnię, która jest bardzo zdeformowana, część dróg nie posiada nawierzchni docelowej (na części nowych dróg projektowana jest kostka

¹⁶ Infrastrukturę komunikacyjną Gminy Michałowice tworzy system dróg wojewódzkich, powiatowych oraz gminnych. Powiązania zewnętrzne krajowe i wojewódzkie tworzy droga wojewódzka nr 719 relacji Warszawa-Pruszków-Żyrardów-Kamion. Poza obszarem Gminy przebiega droga krajowa nr 7 relacji Gdańsk-Warszawa-Kraków-granica państwa, droga krajowa nr 8 relacji Warszawa/Janki-Wrocław-granica państwa, do których dostęp umożliwiają drogi powiatowe, S2 (Południowa Obwodnica Warszawy) i S8 z węzłem w Opaczy Kolonii. Powiązania wewnątrz województwa pomiędzy sąsiednimi gminami, a także wewnątrz Gminy, tworzą drogi powiatowe: 3107W Nadarzyn-Granica-Komorów-Pruszków (ul. Pruszkowska – ul. Komorowska), 3113W Michałowice-Opacz Mała-Raszyn (ul. Polna – ul. Targowa), 3114W Ursus-Reguły-Pęcice-Suchy Las (ul. Regulska – ul. Aleja Powstańców Warszawy – ul. Parkowa – ul. Księdza Michała Woźniaka), 3115W Helenów – Sokołów–do drogi Nr 7 (ul. Brzozowa – ul. Aleja Marii Dąbrowskiej – ul. Aleja Starych Lip – ul. Sanatoryjna – ul. Komorowska – ul. Sokołowska), 3116W Pęcice–Pruszków (ul. Pęcicka), 3123W Granica–Nowa Wieś–droga Nr 719 (ul. Główna).

Jednostka administracyjna	Stan infrastruktury drogowej
	brukowa lub asfalt). Są to drogi tłuczniowe albo w destrukcie. Drogi wykonane są częściowo, ponieważ na części terenu brak jest uzbrojenia wodno-kanalizacyjnego i przeprowadzenie inwestycji drogowych możliwe będzie dopiero po uzbrojeniu terenu.
Sołectwo Nowa Wieś	Teren zamieszkały z wybudowaną nową infrastrukturą drogową.
Sołectwo Opacz - Kolonia	Teren zamieszkały z wybudowaną nową infrastrukturą drogową.
Sołectwo Opacz Mała	Główną arterią drogową, przy której jest zabudowa jednorodzinna stanowi droga powiatowa. W 2014 roku przeprowadzony był remont drogi. W ramach wspólnej inwestycji Gminy i Powiatu Pruszkowskiego została położona nowa nawierzchnia. Kolejnym etapem będzie sukcesywne budowanie bocznych dróg gminnych, które na obecnym etapie nie są jeszcze finalnie zabudowane i potencjalnie mogą zostać zniszczone podczas procesu budowy budynków mieszkalnych oraz uzbrajania terenu.
Sołectwo Pęcice 1 i 2	Główną arterią przechodzącą przez Sołectwo Pęcice jest droga powiatowa, której stan techniczny jest w zadawalającym stanie. W ramach długookresowych inwestycji prowadzona będzie budowa dróg gminnych położonych na terenie niezabudowanym i częściowo rolnym.
Sołectwo Pęcice Małe	Ulice relatywnie nowe, postępujący proces zabudowy jednorodzinnej - część dróg ma strukturę tymczasową, ponieważ teren nie jest w pełni uzbrojony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną.
Sołectwo Reguły 1 i 2	Przez środek miejscowości przebiega droga powiatowa wyremontowana w 2018 roku, jednak na terenie sołectwa jest wiele dróg posiadających wyeksploatowaną nawierzchnię, a część nie posiada nawierzchni docelowej.
Sołectwo Sokołów	Główną arterią stanowi droga powiatowa, która jest w dobrym stanie, lecz bez chodnika czy drogi rowerowej. Z drogi powiatowej prowadzi dogodny dojazd do Janek i drogi ekspresowej S8. W związku z położeniem przy drodze ekspresowej S8, następuje proces zabudowania terenów inwestycyjnych i budowy nowych zakładów, magazynów wysokiego składowania. Podczas procesów uzbrajania terenów inwestycyjnych i budowy infrastruktury drogowej prowadzone inwestycje drogowe dokonywane są przy partycypacji inwestorów. Ulica Rodzinna (jedna ze znaczących ulic miejscowości) znajduje się w dobrym stanie technicznym, wzdłuż drogi koncentruje się 90% procent zabudowy mieszkaniowej.
Sołectwo Suchy Las	Przez środek miejscowości przebiega droga powiatowa, która znajduje się w stanie technicznym który wskazuje na potrzebę podjęcia działań modernizacyjnych. Oprócz drogi powiatowej na terenie miejscowości występują dwie drogi z niewielką liczbą budynków.

Źródło: opracowanie własne

Oceniając poziom jakości dróg w całej Gminie Michałowice (około 153 km), można uznać je za wysoki lub bardzo wysoki. Według danych UG na terenie Gminy jest 110 km gminnych, 23 km

powiatowych, 5 km wojewódzkich, 9 km serwisowych przy drogach krajowych i 6 km dróg krajowych. W subiektywnych ocenach zebranych od mieszkańców, stan ten nie jest jednak zadowalający, głównie na obszarach objętych nowym osadnictwem. Z uwagi na te uwarunkowania, wskaźnik stanu infrastruktury drogowej nie został finalnie wykorzystany na potrzeby wskazania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy.

Z kolei – w zakresie pomiaru poziomu dostępności komunikacji publicznej brano pod uwagę możliwości skorzystania przez mieszkańców z tras autobusowych i komunikacji kolejowej WKD. Gmina Michałowice poprzez WKD jest gminą bardzo dobrze skomunikowaną z Warszawą. Jednak nie wszyscy mieszkańcy mają dostęp do połączenia kolejowego WKD i do komunikacji autobusowej w takim samym stopniu. Dostępność do różnych środków transportu ułatwia codzienne funkcjonowanie, pozwala podróżować, skraca czas załatwiania ważnych spraw, zwiększa bezpieczeństwo ludności oraz minimalizuje koszty życia. **Wskazanie terenów szczególnie problemowych z punktu widzenia problemów rewitalizacyjnych mieszkańców Gminy będzie miało znaczenie na potrzeby przyszłych kierunków i działań rewitalizacyjnych.**

Poniżej wskazano metodologię pomiaru poziomu dostępności komunikacji publicznej. W ramach analizy sfery przestrzenno-funkcjonalnej ocenie poddano dostępność komunikacji. Ocena jakościowa dokonana została – podobnie jak w pozostałych przypadkach wskaźników jakościowych – przez członków Zespołu ds. rewitalizacji powołanego przez Gminę i ekspertów ze strony wykonawcy programu rewitalizacji. W tym celu oszacowano odsetek osób zamieszkałych w odległości do 800 m od przystanku komunikacji wskazując jednostki, na terenie których nie ma w bliskiej odległości przystanku kolejki WKD bądź przystanku autobusowego.

Tabela 12. Klasyfikacja ocen na potrzeby pomiaru poziomu dostępności komunikacji publicznej

Ocena	Opis kryterium
1- stan w ograniczonym stopniu zadowalający	Na terenie nie ma w biskiej odległości stacji kolejki WKD, brak przystanku autobusowego komunikacji publicznej
2- stan średni	Stacja kolejki WKD jest zlokalizowana w średniej odległości dla mieszkańców, konieczny jest dojazd do kolejki własnym środkiem transportu prywatnego, podobnie sytuacja wygląda z lokalizacją przystanku autobusowego komunikacji publicznej
3- stan dobry	Teren zlokalizowany w okolicy stacji kolejki WKD, lokalizacja przystanku autobusowego komunikacji publicznej

Źródło: opracowanie własne

Kierując się powyższej określonej metodologią wyliczenia wskaźnika mierzącego poziom dostępności komunikacyjnej na terenie Gminy wskazano miejscowości gdzie występuje w tym zakresie potrzeba podjęcia działań rewitalizacyjnych. Analiza wskaźnikowa pokazuje najniższy poziom wskaźnika dostępności komunikacyjnej w jednostkach: Osiedle Komorów 1, Osiedle

Komorów 2, Osiedle Michałowice 1, Osiedle Michałowice 2, Sołectwo Nowa Wieś, Sołectwo Opacz – Kolonia, Sołectwo Pęcice 2, Sołectwo Reguły 1 oraz Sołectwo Reguły 2.

Podsumowując, w celu oceny natężenia występowania negatywnych zjawisk przestrzenno-funkcjonalno-technicznych dokonano oceny następujących wskaźników ilościowych i jakościowych z tego zakresu:

- Wskaźnik liczby zdegradowanych budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1989 na 100 budynków mieszkalnych – **destymulanta**
- Wskaźnik poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej – **destymulanta**
- Wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej – **destymulanta**

Poniżej tabela stanowi wynik analizy dokonanej na potrzeby opracowania programu wskazując kolorem zielonym brak problemu, kolorem żółtym średni poziom sytuacji kryzysowej oraz kolorem czerwonym wskazując, że na danym obszarze występuje sytuacja problemowa.

Tabela 13. Analiza uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalno-technicznych w Gminie Michałowice na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery przestrzenno-funkcjonalno-technicznej

Jednostka urbanistyczna	Wskaźnik liczby zdegradowanych budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1989 na 100 budynków mieszkalnych	Wskaźnik poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej	Wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej	Wskaźnik syntetyczny IMD przestrzenno-funkcjonalne
Osiedle Granica	29,03	2- w ograniczonym stopniu zadawalający	2- stan średni	7,00
Osiedle Komorów 1	40,89	2- w ograniczonym stopniu zadawalający	1- stan w ograniczonym stopniu zadawalający	11,00
Osiedle Komorów 2	28,39	4- stan dobry	1- stan w ograniczonym stopniu zadawalający	6,00
Sołectwo Komorów 1	30,00	4- stan dobry	2- stan średni	5,00
Sołectwo Komorów 2	39,02	4- stan dobry	2- stan średni	6,00
Osiedle Michałowice 1	28,01	2- w ograniczonym stopniu zadawalający	1- stan w ograniczonym stopniu zadawalający	9,00
Osiedle Michałowice 2	28,01	2- w ograniczonym stopniu zadawalający	1- stan w ograniczonym stopniu zadawalający	9,00
Sołectwo Michałowice	22,86	2- w ograniczonym stopniu zadawalający	3- stan dobry	7,00
Sołectwo Nowa Wieś	23,88	2- w ograniczonym stopniu zadawalający	1- stan w ograniczonym stopniu zadawalający	9,00
Sołectwo Opacz - Kolonia	27,84	3- stan średni	1- stan w ograniczonym stopniu zadawalający	7,00
Sołectwo Opacz Mała	22,22	3- stan średni	3- stan dobry	4,00

Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice
będąca podstawą opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice do roku 2030

Sołectwo Pęcice 1	22,86	4- stan dobry	3- stan dobry	3,00
Sołectwo Pęcice 2	33,9	2- w ograniczonym stopniu zadawalający	1- stan w ograniczonym stopniu zadawalający	11,00
Sołectwo Pęcice Małe	23,48	4- stan dobry	3- stan dobry	4,00
Sołectwo Reguły 1	22,9	4- stan dobry	1- stan w ograniczonym stopniu zadawalający	5,00
Sołectwo Reguły 2	37,75	2- w ograniczonym stopniu zadawalający	1- stan w ograniczonym stopniu zadawalający	11,00
Sołectwo Sokółów	19,4	3- stan średni	3- stan dobry	4,00
Sołectwo Suchy Las	8,00	4- stan dobry	3- stan dobry	3,00

Średnia	27,14	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	6,72
Przedział średniej	23,07-33,92	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	5-8.
Wartość minimalna do korelacji	4,07	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	1,01
Wartość maksymalna do korelacji	6,78	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	1,68
Minimalny przedział wartości ujemnej	23,07	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	5,71
Maksymalny przedział wartości ujemnej	4,07	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	5,04
Minimalny przedział wartości dodatniej	31,21	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	7,73
Maksymalny przedział wartości dodatniej	33,92	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	8,40
Poniżej średniej				
Średnia				
Powyżej średniej				

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice obrazujących stan na koniec 2022 roku

Rozdział IV. Wybór obszaru rewitalizacji

Niniejszy rozdział opisuje wynik analizy obszaru z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Wprowadzenie

Wybór obszarów Gminy Michałowice wskazanych do objęcia procesem rewitalizacji jest wynikiem gruntownej diagnozy zjawisk kryzysowych występujących na jej terenie oraz wynikiem ustalenia ich koncentracji terytorialnej. W oparciu o przeprowadzone analizy ilościowe i jakościowe oraz wyznaczone na ich podstawie strefy wysokiej koncentracji negatywnych zjawisk wyznaczono granice obszarów zdegradowanych. Obszary te dały podstawę do przeprowadzenia konsultacji społecznych. Szczegółowa analiza wyników diagnozy czynników kryzysowych oraz badanie ankietowe mieszkańców, umożliwiły wyznaczenie obszarów zdegradowanych. Podsumowując proces delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji należy wskazać, że podstawę wyznaczenia tych obszarów stanowiła analiza, w której wykorzystane zostały obiektywne i weryfikowalne mierniki (wskaźniki) i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej i przestrzenno-funkcjonalno-technicznej zgodnie z metodologią opisaną w Rozdziale III. Opis działań diagnostycznych - Wyjaśnienie zastosowanej metodologii wskaźnika deprivacji wielowymiarowej IMD (ang. Index of Multiple Deprivation).

Tabela 14. Analiza uwarunkowań społeczno-gospodarczych i wyznaczenie obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice

jednostka urbanistyczna	IMD Społeczne	IMD Gospodarcze	IMD Środowiskowe	IMD przestrzenno-funkcjonalno-techniczne	IMD łącznie
Osiedle Granica					6
Osiedle Komorów 1					11
Osiedle Komorów 2					6
Sołectwo Komorów 1					7
Sołectwo Komorów 2					11
Osiedle Michałowice 1					13
Osiedle Michałowice 2					8
Sołectwo Michałowice					7
Sołectwo Nowa Wieś					8
Sołectwo Opacz - Kolonia					7
Sołectwo Opacz Mała					8
Sołectwo Pęcice 1					7
Sołectwo Pęcice 2					11
Sołectwo Pęcice Małe					7
Sołectwo Reguły 1					9
Sołectwo Reguły 2					13

Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice
będąca podstawą opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice do roku 2030

Sołectwo Sokołów					9
Sołectwo Suchy Las					6

Średnia	8,00
Przedział średniej	7-9.
Wartość minimalna do korelacji	0,80
Wartość maksymalna do korelacji	1,20
Minimalny przedział wartości ujemnej	7,20
Maksymalny przedział wartości ujemnej	6,80
Minimalny przedział wartości dodatniej	8,80
Maksymalny przedział wartości dodatniej	9,20
Poniżej średniej	
Średnia	
Powyżej średniej	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych obrazujących stan na koniec 2022 roku

Na obszar rewitalizacji składa się pięć podobszarów: Komorów Wieś, Osiedle Komorów, Centrum Michałowic, Pęcice oraz Reguły zgodnie z informacją ujętą w poniższej tabeli.

Tabela 15. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Gminy Michałowice

Nazwa podobszaru rewitalizacji (jednostka administracyjna)	Liczba ludności	Odsetek ludności obszaru rewitalizacji w stosunku do ludności gminy	Powierzchnia	Odsetek powierzchni obszaru rewitalizacji w stosunku do powierzchni gminy
Komorów Wieś (Sołectwo Komorów 2)	361	2,06%	0,64 km ²	1,87%
Osiedle Komorów (Osiedle Komorów 1)	3 025	17,26%	1,14 km ²	3,29%
Centrum Michałowic (Osiedle Michałowice 1)	149	0,85%	0,08 km ²	0,23%
Pęcice (Sołectwo Pęcice 2)	260	1,45%	0,89 km ²	2,58%
Reguły (Sołectwo Reguły 2)	592	3,32%	0,47 km ²	1,37%
Razem	4 387	24,61%	3,24 km ²	9,35%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych obrazujących stan na koniec 2022 roku

Analiza wniosków „wymiarów kryzysu”, uwarunkowania obszaru oraz priorytety strategiczne Gminy, umożliwiły wskazanie obszarów przeznaczonych do rewitalizacji z rozróżnieniem na konkretne ulice i działki do nich należące.

Tabela 16. Wykaz i opis granic podobszarów rewitalizacji Gminy Michałowice

Jednostka urbanistyczna / Podobszar rewitalizacji	Opis granic podobszarów rewitalizacji
Sołectwo Komorów 2 (nazwana Komorów Wieś)	Granica obrębu ewidencyjnego Komorów-Wieś, południowa i zachodnia granica działki nr ewid. 554, granica obrębu ewidencyjnego Komorów-Wieś, północno-wschodnie granice działek nr ewid. 350/5 i 350/6, północne granice działek nr ewid. 350/6, 352/6, 354/6, 356/6357/5 i 220/1, północno-wschodnia granica działki nr ewid. 126/7, południowa granica działki nr ewid. 50 stanowiącej ulicę Główną oraz południowa i zachodnia granica działki nr ewid. 9 stanowiącej ulicę Aleja Starych Lip (wszystkie działki w obrębie ewidencyjnym Komorów-Wieś).
Osiedle Michałowice 1 (nazwana Centrum Michałowic)	Wschodnia granica działki nr ewid. 631/30 w obrębie ewid. Reguły, północne granice działek nr ewid. 633/3, 634 i 635/3 w obrębie ewidencyjnym Reguły, granica obrębu ewidencyjnego Michałowice-Osiedle, wschodnie granice działek nr ewid. 1130 i 1249 w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Osiedle, południowa granica działki nr ewid. 1131 w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Osiedle stanowiącej ulicę Rumuńską, południowa i wschodnia granica działki nr ewid. 1255/2 w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Osiedle stanowiącej ulicę Jesionową, południowa granica działki nr ewid. 1265/2 w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Osiedle, granica obrębu ewidencyjnego Michałowice-Osiedle, północna granica działki nr ewid. 45/6 w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Osiedle stanowiącej ulicę Polną, północno-wschodnia granica działki nr ewid. 288/1 w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Osiedle stanowiącej ulicę Raszyńską, południowo-zachodnia i południowo-wschodnia granica działki nr ewid. 44 w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Osiedle stanowiącej ulicę Cichą oraz granica obrębu ewidencyjnego Michałowice-Osiedle.
Osiedle Komorów 1 (nazwana Osiedle Komorów)	Granica administracyjna Gminy Michałowice, wschodnia granica działki nr ewid. 716/28 stanowiącej linię kolejową WKD, wschodnia granica działki nr ewid. 716/29, północna granica działki nr ewid. 744/3 stanowiącej ulicę Marii Dąbrowskiej, zachodnia granica działki nr ewid. 1041 stanowiącej ulicę Waldemara, granica administracyjna Gminy Michałowice, zachodnia i południowa granica działki nr ewid. 1084, południowe granice działek nr ewid. 1147, 1208 i 1086, południowa granica działki nr ewid. 1146/15, granica obrębu ewidencyjnego Komorów-Osiedle, północna granica działki nr ewid. 802 stanowiącej ulicę Wiejską, wschodnia granica działki nr ewid. 771 stanowiącej ulicę Norwida oraz granica obrębu ewidencyjnego Komorów-Osiedle.
Sołectwo Pęcice 2 (nazwana Pęcice)	Wschodnia granica działki nr ewid. 625 stanowiącej ulicę Pęcicką, północna i północno-zachodnia granica działki nr ewid. 624, północno-zachodnia i północno-wschodnia granica działki nr ewid. 632 stanowiącej ulicę Pęcicką i Parkową, północne granice działek nr ewid. 319 i 139, zachodnia, północna i wschodnia granica działki nr ewid. 637, południowa granica działki nr ewid. 139,

	wschodnia granica działki nr ewid. 319 stanowiącej ulicę Parkową, wschodnie granice działek nr ewid. 284/1 i 284/3 stanowiących ulicę Wąską, wschodnia granica działki nr ewid. 367/3, południowe granice działek nr ewid. 367/3, 368/3, 371/2, 372/2, 373/2, 374/2, 375, 376 i 377, zachodnia granica działki nr ewid. 452 stanowiącej ulicę Parkową, południowa granica działki nr ewid. 451 oraz granica obrębu ewidencyjnego Pęcice (wszystkie działki w obrębie ewidencyjnym Pęcice).
Sołectwo Reguły 2 (nazwana Reguły)	Wschodnia granica działki nr ewid. 469 stanowiącej ulicę Platanową, północne i zachodnie granice działek nr ewid. 481/2, 478, 479, 480/2, 479/2, 546, 545, 520/2 i 224/5, granica administracyjna Gminy Michałowice, północne granice działek nr ewid. 10/2, 11/1, 12/1, 12/2, 13/1, 14/1, 15/1, 16/2, 17/2, 17/3, 18/4, 19/1, 20/2, 21/1, 22/1, 23/1 i 24/5, zachodnia granica działki nr ewid. 101/4 stanowiącej ulicę Regulską, zachodnia granica działki nr ewid. 224/21, zachodnia granica działki nr ewid. 286 stanowiącej ulicę Regulską oraz północne granice działek nr ewid. 563/5 i 563/6 stanowiących teren kolejowy WKD (wszystkie działki w obrębie ewidencyjnym Reguły).

Źródło: Referat Planowania Przestrzennego UG Michałowice

Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Komorów Wieś i Osiedle Komorów

Informacje ogólne

Podobszary rewitalizacji Komorów Wieś i Osiedle Komorów graniczą ze sobą i w naturalny sposób stanowią obszar, którego szczegółowe uwarunkowania głównie przestrzenno-funkcjonalne i techniczne są do siebie zbliżone, z tego powodu podjęto decyzję o analizie wspólnej tych dwóch podobszarów rewitalizacji. Obszar Komorowa posiada bogatą historię sięgającą XV w. oraz liczne obiekty zabytkowe i kulturowe. Komorów był jedną z 13 wsi parafii pęcickiej powstałej w XIII wieku. Jednym z jego znaczących potencjałów w skali regionu i województwa, jest zachowana architektura mieszkalna stworzona według koncepcji „Miasta – ogrodu”. Założenia urbanistyczne oraz zieleń w ramach tej koncepcji zostały wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, natomiast osiedle o nazwie Strzecha Polska do rejestru zabytków. Obecnie budynki wymagają prac remontowych i przywrócenia do dawnej świetności. Poza wyżej wymienionymi założeniami urbanistycznymi w Komorowie znajdują się dwa pomniki przyrody, będące pod opieką konserwatorską, a mianowicie Aleja Marii Dąbrowskiej oraz Aleja Starych Lip - będące głównymi drogami dojazdowymi.

Sfera społeczna

Komorów to ważne miejsce w Gminie Michałowice. Komorów stanowi dziś jedno z trzech tak dobrze zachowanych polskich miast ogrodów. Urbanistyczne założenie, zabytkowa architektura i historyczna zieleń Komorowa zostały wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, a komorowskie osiedle Strzecha Polska do rejestru zabytków; natomiast w 2016 roku zlokalizowana w Komorowie Zielona willa Grabowskich została wpisana do rejestru zabytków. Komorów jest w

zespolu trzech chronionych miejscowości w historycznym paśmie urbanistycznym WKD: Komorów – Podkowa Leśna – Milanówek - stanowiąc bezcenny układ, nie tylko w skali regionu.

Przeprowadzona diagnoza czynników i zjawisk kryzysowych na obszarze Gminy Michałowice wykazała, iż w sferze społecznej podobszary Komorów Wieś i Osiedle Komorów, wykazują odchylenia od wartości średniej przyjętej dla Gminy w zakresie analizowanych wskaźników. Osiedle Komorów należy do najliczniej zaludnionych obszarów Gminy Michałowice. Jego obszar zamieszkuje ogółem 17,90% mieszkańców Gminy. Na obszarze, gdzie koncentracja ludności jest znaczna, konieczne są różnorodne i uzupełniające się działania służące zapewnieniu mieszkańcom wszechstronnego rozwoju, przede wszystkim w zakresie konieczności wypełnienia czasu wolnego, dostarczenia dóbr kultury i wszelkich innych działań służących wzajemnej konsolidacji i aktywizacji społecznej. W odniesieniu do występującego na podobszarze problemu dotyczącego poziomu bezpieczeństwa, który odzwierciedla wskaźnik kradzieży z włamaniem i kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców, Komorów Wieś charakteryzuje się wskaźnikiem na poziomie 0,75, przy średniej wartości wskaźnika uzyskanego dla Gminy Michałowice na poziomie 0,53. Analiza danych jakościowych pokazuje, że w odniesieniu do lat poprzednich nastąpił wzrost liczby wszczętych postępowań przygotowawczych, wzrost liczby czynów stwierdzonych i wykrytych, niemal we wszystkich kategoriach naruszeń prawa: przestępstw kryminalnych, kradzieży mienia, rozbojów, przestępczości narkotykowej, kradzieży z włamaniem, uszkodzeń mienia. Informacje pozyskane podczas wywiadów przeprowadzonych na terenie Gminy z Komendantem Policji, Dzielnicowymi oraz z mieszkańcami, potwierdzają, że problemy związane z kradzieżami i włamaniami mają swoją przyczynę w znaczniej mierze w związku z brakiem trwałych relacji sąsiedzkich, brakiem chęci nawiązywania znajomości, niskim poziomem integracji społecznej. Przeprowadzone wywiady pogłębione z pedagogami szkolnymi i psychologami oraz opiekunami dzieci w wieku szkolnym, potwierdziły dotkliwy, pogłębiający się problem nadużywania środków farmakologicznych i narkotyków. Podłoże tej sytuacji wynika ze zmian sposobu życia i występowaniu tzw. „problemów nowoczesnego społeczeństwa”, w postaci ponad przeciętnej w województwie mazowieckim liczby osób rozwiedzionych, procesu preferowania modelu rozwoju kariery zawodowej kosztem relacji rodzinnych, problemów rodzinnych wynikających z nieformalnych związków (tj. przykładowo mniejszy emocjonalny związek dzieci z rodzicami co przekłada się na mniejsze znaczenie rodziców jako autorytetów w życiu młodego człowieka), nowoczesnego stylu życia i nasilonego występowania tzw. „rodzin patchworkowych” oraz przede wszystkim braku zainteresowania tworzenia relacji z dziećmi, którym zapewnia się jedynie wysoki status materialny.

W odniesieniu do analizowanego wskaźnika ubóstwa, który obejmował liczbę wypłaconych świadczeń z tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców, wartość wskaźnika uzyskanego dla jednostek Sołectwa Komorów 2 i Osiedla Komorów 1 przekracza średnią dla Gminy. Wartość wskaźnika wynosiła na Osiedlu Komorów 1 - 16,11, natomiast w Sołectwie Komorów 2 aż pięciokrotnie więcej – 74,62 (średnia dla Gminy na poziomie 15,72).

Długotrwała i ciężka choroba, w wyniku której mieszkańcy Sołectwa Komorów 2 oraz Osiedla Komorów 1 pobierają zasiłki, stanowi źródło sytuacji kryzysowej na wskazanych podobszarach (Sołectwo Komorów 2 (4,76), Osiedle Komorów 1 (1,18), przy czym wartość średnia wskaźnika dla Gminy wynosi 1,10). Na podobszarze Osiedle Komorów 1 oraz Sołectwa Komorów 2, analiza sfery społecznej wykazała sytuację kryzysową w wyżej wskazanych podobszarach także w odniesieniu do wskaźnika liczby osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców. Wartość wskaźnika ukształtowała się na poziomie 22,51 na obszarze Osiedla Komorów 1 oraz 30,83 na obszarze Sołectwa Komorów 2 (średnia wartość uzyskana dla gminy w zakresie wskaźnika liczby osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców wynosiła 20,80).

Znaczącym problemem na podobszarach rewitalizacji jest brak możliwości i propozycji form spędzania wolnego czasu przez mieszkańców oraz propozycji organizacji pozarządowych, które zaktywizują mieszkańców do działań we wspólnej sprawie rozwoju całej Gminy i regionu. Brak możliwości spędzania wolnego czasu na terenie Gminy Michałowice zasadniczo związany jest z brakiem oferty rekreacyjno-kulturalnej dedykowanej poszczególnym grupom wiekowym. Brak miejsc, które skupiają lokalną społeczność, skutkuje narastającym problemem osłabienia więzi społecznych oraz zmniejszaniem zaangażowania mieszkańców w sprawy regionu. Brak integracji społeczności lokalnej wpływa natomiast na powstawanie niekorzystnego zjawiska, które można określić jako przyjmowanie przez Gminę Michałowice jedynie funkcji „sypialnianej”.

Sfera gospodarcza

W obszarze Komorów mieszka około 3,5 tys. osób; wiele z nich pracuje, uczy się i studiuje w Warszawie. Można też uczyć się na miejscu - jest tutaj szkoła podstawowa i liceum ogólnokształcące, a także przedszkola – prywatne, w tym prowadzone przez siostry zakonne Przedszkole Niepubliczne Zgromadzenia Sióstr Misjonarek Św. Rodziny. W Komorowie jest parafialny Kościół katolicki i biblioteka publiczna, ośrodki zdrowia, apteki, poczta, gabinet medycyny estetycznej i leczniczej, prywatne gabinety lecznicze, gabinety kosmetyczne, salony fryzjerskie, restauracja, pub, bar, piekarnia, cukiernia, restauracja, klub/kawiarnia, kwaciarnie, punkty usługowe i kilkanaście sklepów różnych branż. Urząd dla Gminy Michałowice, do której należy Komorów, znajduje się w miejscowości Reguły, oddalonej od Komorowa o 5 km. Do najważniejszych problemów, które występują w sferze gospodarczej podobszaru Komorów należą przenoszenie się lokalnego rynku pracy do Warszawy oraz niewystarczająca liczba zorganizowanych inicjatyw służących lokalnemu rozwojowi gospodarczemu. Analizą w sferze gospodarczej objęto wskaźnik zarejestrowanych przedsiębiorstw na obszarze Gminy Michałowice na 100 osób w wieku produkcyjnym. Wskaźnik ten kształtował się na poziomie odpowiednio 19,28 Osiedle Komorów oraz 15,39 Komorów Wieś (średnia wartość powyższego wskaźnika dla Gminy Michałowice wynosiła w tym samym okresie 20,87).

Sfera przestrzenno-funkcjonalno-techniczna oraz strefa środowiskowa

Komorów wyróżniają wiekowe aleje drzew: lipowe, brzoźowe i kasztanowe, które ukazują dawny monumentalny układ przestrzenny obszernego, malowniczego folwarku ziemskiego, a kilkadziesiąt

zabytkowych przedwojennych willi, w pięknych dużych ogrodach, stanowi ozdobę dzisiejszego Komorowa. MPZP wskazują, że cały obszar ten znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefie ochrony urbanistycznej oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna). Na obszarze znajduje się m.in. wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego (nr rejestru 561/2019 z dnia 16 października 2019 r.) – dawny park pałacowy położony przy ul. Sanatoryjnej 1, prowadząca do niego Aleja Marii Dąbrowskiej wraz z fragmentem dawnego folwarku, stanowiącym podwórze wjazdowe na przedłużeniu osi ww. alei. Warte podkreślenia jest, że w granicach ww. obszaru wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, w tym w zakresie zachowania układu przestrzennego dawnego parku pałacowego wraz z fragmentem dawnego folwarku, stanowiącym podwórze wjazdowe na przedłużeniu osi Alei Marii Dąbrowskiej.

W akcie notarialnym kupna-sprzedaży umieszczono zastrzeżenie, że "Miasto Ogród Komorów jest przeznaczone na wzorowe osiedle" i dlatego "nabyta działka może być użyta wyłącznie na budowę domu mieszkalnego", a ponadto sformułowano wymagania, mające na celu „zabezpieczenie zdrowotności i estetyki osiedla”. W mieście ogrodzie obowiązuje zakaz budowania pełnych ogrodzeń i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych. Wskazuje się żywopłoty jako ogrodzenia lub ogrodzenia ażurowe ponieważ otwartość przestrzeni publicznej i prywatnej jest jedną z podstawowych wartości krajobrazu miasta ogrodu, a także istotny jest względnie nieskrępowany ruch małych zwierząt, tj. wiewiórki, kuny, krety czy jeże. Z analizy jakościowej wynika oczekiwanie aby prowadzone prace inwestycyjne, modernizacyjne powinny być zatwierdzane również pod względem dopasowania do stylu i charakteru miasta ogrodu.

Na podobozarzuze usytuowane są liczne obiekty użyteczności publicznej, wykorzystywane w celach społecznych. Podkreślenia wymaga, że Zespół Szkół Ogólnokształcących im. Marii Dąbrowskiej w Komorowie usytuowany jest przy ul. Marii Dąbrowskiej 12/20. Placówka dysponuje trzema budynkami szkolnymi, dwiema salami gimnastycznymi oraz kompleksem nowoczesnych boisk sportowych. W 2013 r. Szkoła Podstawowa w Komorowie otrzymała prestiżowy certyfikat „Szkoła z klasą”¹⁷. Z kolei - Gminna Biblioteka Publiczna usytuowana jest przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 3. Budynek biblioteki stanowił własność Marii Dąbrowskiej, która w roku 1965 dokonała jego testamentowego zapisu na rzecz społeczności Komorowa. W budynku znajduje się pracownia pisarki. Biblioteka poza swoimi statutowymi zadaniami, pełni także funkcję ośrodka kultury, organizując spotkania, warsztaty, koncerty o zróżnicowanych profilach i tematach. Pomimo dynamicznych wysiłków pracowników placówki z uwagi na jej ograniczoną powierzchnię oferta kulturalna placówki działającej na obszarze Komorowa jest w istocie niewystarczająca. Problem związany z brakiem uniwersalnej i pełnej oferty kulturalnej dla mieszkańców stał się kanwą działań Towarzystwa Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”, które w 2011

¹⁷ Zob. Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Michałowice do 2023 roku

roku zainicjowało działalność Domu Kultury „bez murów”. Inicjatywa oparta jest o organizację imprez artystycznych, przy udziale artystów i przedstawicieli ludzi sztuki i kultury.

Przy ulicy Mazurskiej oraz ulicy Sieradzkiej znajdują się wielomieszkaniowe budynki komunalne należące do Gminy Michałowice. Do 2015 roku przy ul. Sanatoryjnej 1 działał Oddział Leczenia Zaburzeń Nerwicowych w Komorowie Mazowieckiego Specjalistycznego Centrum Zdrowia im. prof. Jana Mazurkiewicza. Placówka usytuowana była w zabytkowym, 14-hektarowym kompleksie pałacowo-parkowym nad rzeką Utratą. Obecnie przeniesiono placówkę do Pruszkowa, a budynki będące we władaniu Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego pozostają do zagospodarowania. W otoczeniu pałacu znajduje się zabytkowy park posiadający cenne okazy drzewostanu w postaci: klonów, jesionów, lip, jaworów, modrzewi czy kasztanowców, które wraz z obiektem pałacu znajdują się w ewidencji konserwatorskiej. Przy tejże ulicy zlokalizowane są budynki mieszkalne będące własnością SGGW, zajmowane przez osoby prywatne.

Na obszarze Sołectwa Komorów 2 usytuowany jest Zalew Komorowski - zbiornik retencyjny na rzece Utracie o powierzchni 6 ha, który poza pełnieniem funkcji rekreacyjnych stanowi także łowisko publiczne dla okolicznych wędkarzy. Wokół zbiornika urządzono miejsca zabawowe i spacerowe wraz z drewnianym mostkiem przez Utratę. Urokliwe, spokojne miejsce nie jest w pełni wykorzystane dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Źródła problemów podobszaru rewitalizacji

Wskazane powyżej problemy społeczne, określone na podstawie przeprowadzonej diagnozy kryzysu wyraźnie wskazują, iż na podobszarach rewitalizacji istnieją problemy społeczne wynikające głównie ze słabej aktywności społecznej mieszkańców, prezentowanej postawy roszczeniowej w zakresie korzystania ze środków pomocy społecznej oraz braku odpowiedniego wsparcia infrastrukturalnego oraz ofertowego w zakresie możliwości organizacji wolnego czasu. Badania terenowe pokazują również wyzwanie jakim jest konieczność pogodzenia interesów starszych mieszkańców postrzegających swoje miejsce zamieszkania jako miejscowość rezydencyjną i młodszych mieszkańców tych miejscowości chcących aktywnie spędzać czas. Przykładem takiego sporu może być sytuacja na placu Paderewskiego, gdzie konieczne było przesunięcie na środek placu wcześniej umiejscowionych ławek na których zbierała się miejscowa młodzież, a ich usytuowanie powodowało niedogodności związane z hałasem dla pozostałych mieszkańców miejscowości.

Funkcjonująca w Komorowie placówka edukacyjna - Zespół Szkół Ogólnokształcących im. Marii Dąbrowskiej w Komorowie, pomimo licznych sukcesów edukacyjnych, obecnie w odpowiedzi na nowe wyzwania społeczne i cywilizacyjne powinna rozszerzać swoją działalność na kształtowanie postaw, wartości oraz uzupełnianie wiedzy uczniów z zakresu bezpieczeństwa i współżycia społecznego. Brak zorganizowanej oferty spędzania wolnego czasu dla dzieci i młodzieży stanowi istotny element zagrożenia w postaci wyboru przez nich niewłaściwych rozrywek poza godzinami nauki tj. brak ruchu na świeżym powietrzu, dostępność środków psychoaktywnych.

Gminna Biblioteka Publiczna im. Marii Dąbrowskiej, pomimo organizowania imprez i spotkań kulturalnych dla mieszkańców nie posiada uniwersalnej oferty programowej, dla zróżnicowanych wiekowo mieszkańców i oczekujących różnorodnej tematycznie oferty. Jest to spowodowane m.in. skąpą powierzchnią biblioteki i brakiem w niej miejsca z prawdziwego zdarzenia na spotkania z mieszkańcami/czytelnikami. Wynika to zarówno z powierzchni budynku, jak i z faktu, że jest to adaptowany budynek mieszkalny, dom Marii Dąbrowskiej.

Zalew Komorowski usytuowany na obszarze Sołectwa Komorów 2 obecnie wymaga przywrócenia funkcji retencyjnych i zabezpieczenia przeciwpowodziowego oraz zagospodarowania obszaru dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Potencjały podobszaru rewitalizacji

Szczególny potencjał rekreacyjny stanowi Dolina Utraty - w skupiskach starych olch, wierzb oraz na naturalnych zalewowych terenach rzeki znajduje schronienie wiele rzadkich gatunków ssaków i ptaków. W Dolinie Utraty – od zalewu w Komorowie do jazu na wysokości Pracowniczych Ogródków Działkowych – w okolicy wsi Strzeniówka, znajdują się stanowiska piżmaka i bobra. Regularnie gniazdują tu chronione ptaki: czapla siwa, dzierzba srokosz, dzięcioł czarny, kruk, dzięcioł duży, myszołów, dzięcioł zielony, pustułka, dzięcioł zielonosiwy, strzyżyk, zimorodek, wilga.

Na obszarze Komorowa znajdują się obszary krajobrazu kulturowego wymagające szczególnej ochrony. Potrzebę taką wyrażają mieszkańcy tej miejscowości i władze Gminy Michałowice. W ramach rozpoznania walorów krajobrazowego Komorowa Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków uznał za wyjątkowe historyczne relacje przestrzenne dawnego parku pałacowego, Alei Marii Dąbrowskiej oraz łączącego te dwa zabytki fragmentu dawnego folwarku w Komorowie, co stanowiło podstawę do wpisania tych obiektów do rejestru zabytków. W dniu 16 października 2019 roku Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków decyzją 561/2019 znak WRD.5130.1.15.2018 wpisał do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego dawny park pałacowy położony przy ul. Sanatoryjnej 1 (działka nr ewid. 1/3 I część działki ewid. 638 obręb Komorów Wieś) prowadzącą do niego Aleję Marii Dąbrowskiej (działki nr ewid. 744/3, 744/6, 716/14, 716/14, 716/30, część działek nr ewid. 844, 845/40 obręb Komorów Osiedle i część działek nr ewid. 560, 561, 562 obręb Komorów Wieś) położone w Komorowie. Decyzji tej został nadany rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 par. 1 KPA. W okolicach tego cennego obszaru znajduje się ruchliwe rondo graniczące z działkami wymienionymi we wpisie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Specyfiką podobszaru rewitalizacji obejmującego Osiedle Komorów 1 jest zabudowa willowa. Domy willowe nawiązują do XVIII-wiecznych dworców szlacheckich w stylu otwockim. Osiedle to ze względu na oryginalny układ urbanistyczny i istniejące domy z okresu międzywojennego jest objęte ochroną konserwatorską. Do obiektów podlegających ochronie konserwatora zabytków w Komorowie zaliczono: Dworki, wille, rezydencje przy ulicach: Akacyjnej, Bankowej, Leszczynowej, Lipowej, Klonowej i wiele innych. Potencjałem miejscowości są zabytkowe wille będące obecnie

własnością prywatną. Obiekty te wymagają z uwagi na swój charakter wymagają dodatkowych nakładów finansowych ponoszonych przez właścicieli.

Warto zaznaczyć, iż miejscowość posiada znaczny potencjał, który ulokowany jest w dynamicznie działających na jej terenie organizacjach pozarządowych. Wśród nich znajdują się między innymi: Komorowskie Stowarzyszenie Aktywnych Seniorów i Osób dotkniętych Chorobą Parkinsona, Stowarzyszenie K40, Stowarzyszenie Tenisowe MATCHPOINT, Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowanie”, Uczniowski Klub Sportowy FC Komorów, UKS Komorów, Stowarzyszenie Kulturalny Komorów, UKS Akademii Koszykówki Komorów. Na terenie Komorowa nie ma jednak świetlicy wiejskiej ani domu kultury podobnie jak to się ma w innych sołectwach gminy. Przykładowo można wskazać na wybudowane w ostatnich latach nowoczesne świetlice wiejskie w Opaczy Kolonii czy Granicy. Na terenie dwóch podobszarów rewitalizacji Osiedle Komorów 1 i Sołectwo Komorów 2 działa wiele organizacji mieszkańców aktywnie włączających się w życie lokalnej społeczności. Dobrym przykładem jest istniejące od wielu lat Stowarzyszenie Kумы.

Możliwości jakie stwarza obszar wokół Zalewu Komorowskiego to przede wszystkim rozwój oferty opartej o możliwości uprawiania sportów wodnych, ogólnodostępnych, zorganizowanych zajęć rekreacyjno-sportowych w okresie zarówno letnim jak i zimowym. Potrzeba takich działań jest znacząca i stanowić może potencjał rozwojowy miejscowości w najbliższym horyzoncie czasowym. Ten potencjał upatrywany jest w obszarze rozwoju inicjatyw ukierunkowanych na rozwój i wzmocnienie działań w sferze szeroko rozumianej rekreacji i wypoczynku nie tylko dla okolicznych mieszkańców, ale także całej społeczności Gminy. Strefy rekreacji przy ul. Kolejowej oraz przy ul. Głównej, utworzone dzięki wsparciu funduszy norweskich są istotnymi elementami, które obecnie dodatkowo uzupełniają ofertę rekreacyjną obszaru. W ramach stref urządzono m. in. place zabaw dla dzieci i młodzieży w różnym wieku, 4-metrową przepłotnię oraz skatepark. Dodatkowo przy stacji kolejki WKD funkcjonowała stacja samoobsługowej wypożyczalni rowerów, w ramach pilotażowego systemu „Rower Gminny”. Projekt roweru gminnego był dostępny dla mieszkańców do 2020 roku, kiedy ze względu na pandemię został zawieszony, a w roku 2021 była przeprowadzona ankieta, z której wynikało, że rower gminny nie jest potrzebny i już nie został wznowiony do czasu opracowania Diagnozy. Wobec powyższego ostatnim rokiem, w którym działał rower gminny to 2019.

Tabela 17. Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Komorów Wieś i Osiedle Komorów w powiązaniu z planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
<ul style="list-style-type: none"> — niska integracja zwłaszcza międzypokoleniowa między mieszkańcami — problemy dotyczące 	<p>POTENCJAŁ SPOŁECZNY:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aktywnie działające organizacje pozarządowe 	<ul style="list-style-type: none"> — stworzenie atrakcyjnej przestrzeni kulturalno-rekreacyjno-wypoczynkowej

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
<p>występującego ubóstwa mieszkańców</p> <p>— problemy społeczne wynikające z funkcjonowania tzw. „nowoczesnego społeczeństwa” (m.in. utrata więzi rodzinnych, społecznych)</p> <p>— brak oferty spędzania wolnego czasu dla mieszkańców</p> <p>— niewykorzystany potencjał kulturowy obszaru</p> <p>— brak świetlicy lub domu kultury</p>	<p>POTENCJAŁ EDUKACYJNY:</p> <p>— Zespół Szkół Ogólnokształcących im. Marii Dąbrowskiej, przedszkola i żłobki niepubliczne</p> <p>POTENCJAŁ PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNY:</p> <p>— Gminna Biblioteka Publiczna im. Marii Dąbrowskiej</p> <p>— Ośrodki zdrowia (NZOZ i gabinety prywatne)</p> <p>— Bank Spółdzielczy oddział w Komorowie</p> <p>— Kościół parafialny pw. Narodzenia Najświętszej Maryi Panny</p> <p>POTENCJAŁ REKREACYJNY:</p> <p>— Strefa rekreacji przy ul. Kolejowej</p> <p>— Strefa rekreacji przy ul. Głównej</p> <p>— Zalew Komorowski</p> <p>POTENCJAŁ KULTUROWY:</p> <p>— liczne obiekty zabytkowe i kulturowe wpisane do rejestru zabytków „Miasto Ogród Komorów”, obszary krajobrazu kulturowego wymagające szczególnej ochrony</p>	<p>— integracja społeczna mieszkańców i budowanie tożsamości lokalnej</p> <p>— budowa marki obszaru rewitalizowanego „Miasto Ogród Komorów” i gminy Michałowice poprzez wzmocnienie jej potencjałów społecznych, przestrzennych, infrastrukturalnych, gospodarczych i środowiskowych</p>

Źródło: opracowanie własne

Podsumowanie analizy podobszaru rewitalizacji

Ustrukturyzowane przyczyny wybrania obszaru rewitalizacji na podobszarze:

- potencjał organizacji pozarządowych aktywnie działających na terenie obszaru rewitalizacji,

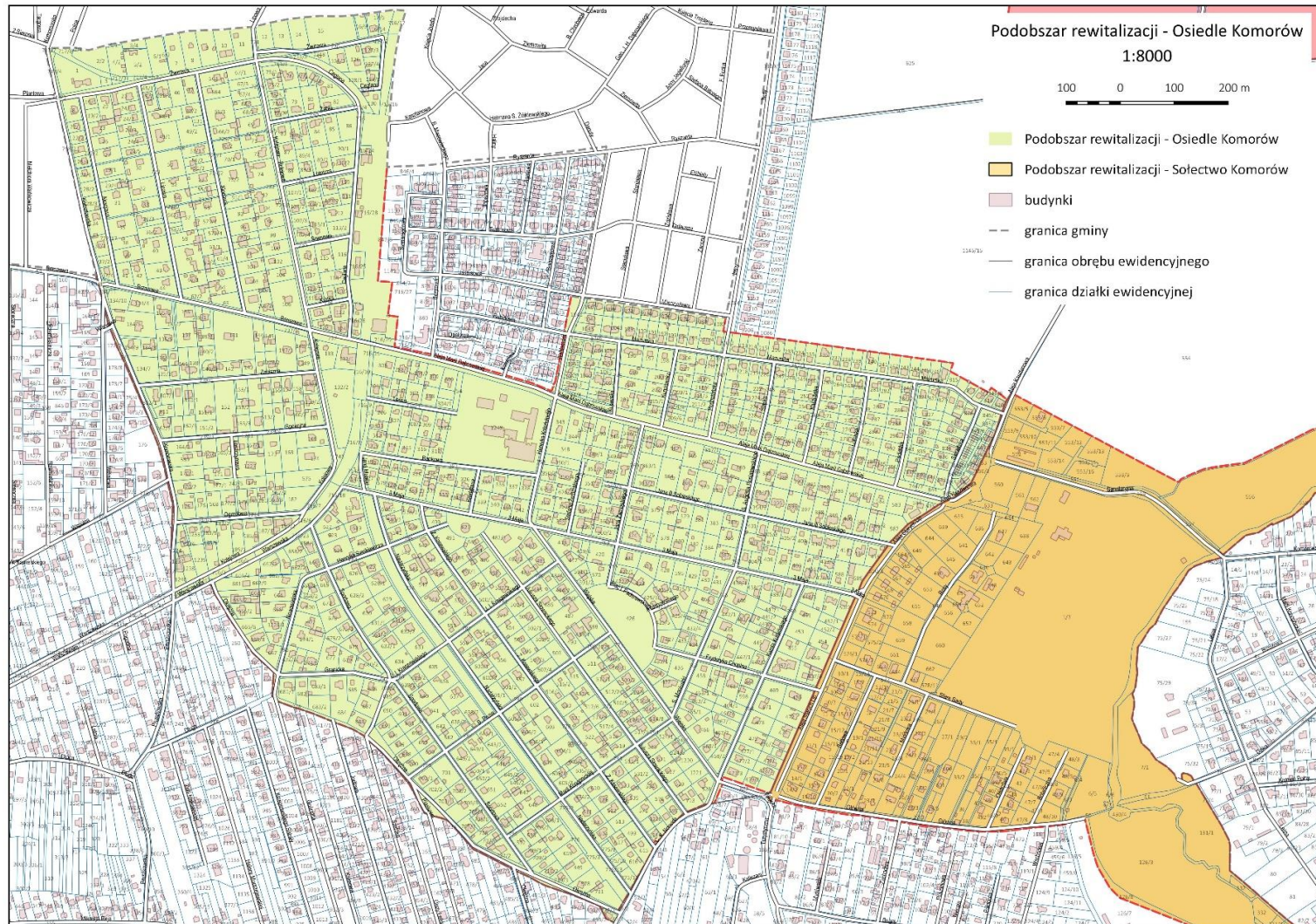
- „Miasto Ogród Komorów” - unikalna wartość kulturowa i historyczna,
- marka Komorowa – doceniana przez mieszkańców i osoby spoza terenu rewitalizowanego,
- występuje spektrum problemów społecznych nowoczesnego społeczeństwa mieszkańców o wyższym niż przeciętny statusie majątkowym,
- problemy społeczne wynikają nie z problemów ubóstwa czy bezrobocia, lecz z braku realizacji i niewielkiego zaangażowania czasowego w relacje rodzinne i społeczne,
- potencjał terenów do ożywienia społecznego oraz ożywienie relacji społecznych oraz zagospodarowanie czasu aktywnego odpoczynku i rekreacji dla zróżnicowanych grup wiekowych w plenerze,
- potrzeba integracji międzypokoleniowej,
- miejsce lubiane przez mieszkańców,
- preferencje mieszkańców – oczekiwania w zakresie poprawy jakości przestrzeni publicznych,
- gotowość techniczna (przygotowana dokumentacja projektowa) i organizacyjna do przeprowadzenia procesu inwestycyjnego oraz społecznego (zaangażowane organizacje pozarządowe),
- brak na terenie Gminy innych zagospodarowanych zbiorników wodnych, stanowiących alternatywę do spędzania wolnego czasu na terenach zamkniętych posesji,
- poprawa jakości poziomu ochrony środowiska i zabezpieczenia przeciwpowodziowego.

Przeprowadzona analiza dotycząca podobszaru oraz wskazania mieszkańców podczas spotkań konsultacyjnych wykazały konieczność przeprowadzenia między innymi następujących działań inwestycyjnych i społecznych:

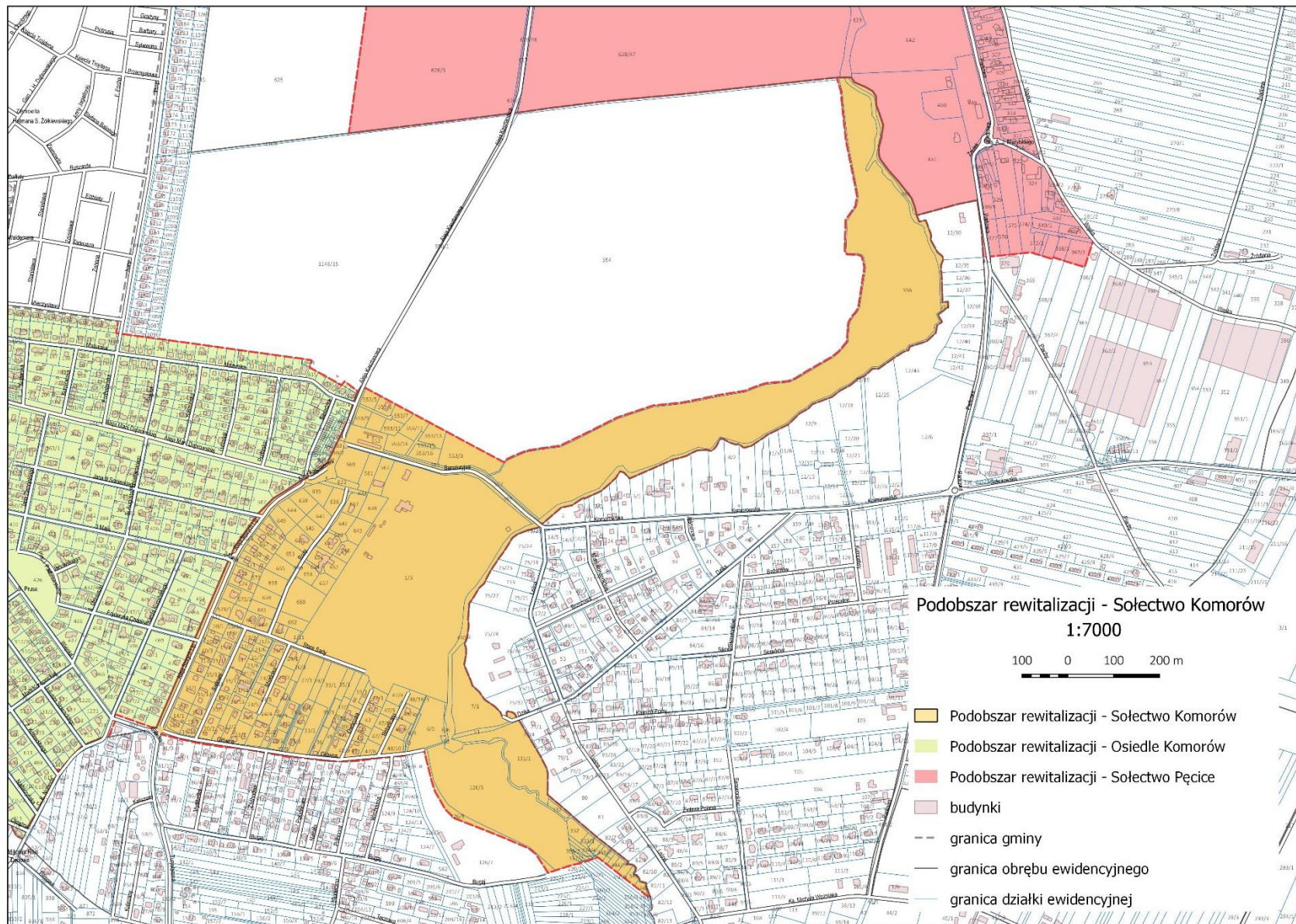
- utworzenie miejsca spotkań umożliwiającego aktywizację społeczną mieszkańców,
- działań angażujących młodzież i osoby starsze we wspólne inicjatywy, w postaci organizacji wystaw, prelekcji, spotkań, imprez kulturalnych,
- odnowa tkanki mieszkaniowej budynków mieszkalnych w miejscowości Komorów będących pod opieką konserwatora zabytków, które ze względu na degradację wymagają remontu, a które stanowią pomnik historii i kultury, dla celów udostępnienia dla mieszkańców i turystów,
- inicjatyw promujących idee założeń urbanistycznych według koncepcji „Miasta-Ogrodu” z okresu XX-lecia międzywojennego,

- działań aktywizujących dla lokalnej społeczności w zakresie organizacji imprez kulturalnych i warsztatów dla dzieci, młodzieży, dorosłych i seniorów, jako forma aktywizacji społeczeństwa,
- organizacji imprez plenerowych promujących aktywny wypoczynek i rekreację oraz integrujących społeczność lokalną,
- modernizacji obiektu Gminnej Biblioteki Publicznej w Komorowie, umożliwiającej rozszerzenie działalności i wzbogacenie placówki o nowe społeczne funkcje,
- przywrócenie funkcji retencyjnych i zabezpieczenia przeciwpowodziowego obiektu Zalewu Komorowskiego oraz zagospodarowanie obszaru dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- stworzenie cyklicznego programu aktywizacji i zdrowego wypoczynku, o charakterze międzypokoleniowym, całorocznym,
- organizacji prelekcji i spotkań o charakterze prewencyjnym w zakresie zasad bezpieczeństwa, kwestii dotyczących uzależnień i niebezpieczeństw związanych z rozwojem technologii IT,
- Podnoszenia poziomu kapitału społecznego wśród najmłodszej części społeczności lokalnej w zakresie propozycji rozwoju jego potencjału.

Mapa 5. Podobszar rewitalizacji Osiedla Komorów i Sołectwo Komorów



Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice
będąca podstawą opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice do roku 2030



Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Centrum Michałowic

Informacje ogólne

Podobszar rewitalizacji o nazwie Centrum Michałowic położony na obszarze Gminy Michałowice i usytuowany jest w jego centralnym miejscu na terenie administracyjnym Osiedle Michałowice w części blisko kolejki WKD granicząc z miejscowościami Reguły i Opacz Kolonia. Do podobszaru włączone zostały niezamieszkałe działki zlokalizowane w miejscowości Reguły, lecz funkcjonalnie związane z obszarem miejscowości Michałowice Osiedle – działki 632, 633/3, 633/4, 634, 635/3, 635/4. Główną ulicą podobszaru jest droga powiatowa - ul. Jesionowa.

Sfera społeczna

Specyfika problemów społecznych podobszaru rewitalizacji Centrum Michałowic wydzielonego z większego obszaru administracyjnego Michałowice Osiedle wynika z bliskiego położenia kolejki WKD i głównej ulicy Jesionowej, którą można włączyć się do trasy szybkiego ruchu do Warszawy. Do terenu podobszaru nie włącza się administracyjnie lokalnego centrum handlowego jakim jest Netto i kilka przylegających do niego punktów gastronomicznych, lecz część z problemów tego obszaru wynika właśnie ze wzmożonego ruchu pojazdów spowodowanych dojazdem do popularnego dyskontu. Problemem mieszkańców jest brak możliwości utożsamienia się z miejscem wykorzystywanym w dużej mierze na cele gospodarcze. Inne problemy to brak miejsc do parkowania (w dni robocze wszystkie wolne miejsca są blokowane przez mieszkańców dojeżdżających kolejką WKD do pracy w Warszawie), nagromadzenie sklepów, w tym sprzedających alkohol, na małej przestrzeni powodujące konflikty społeczne i dewastację otoczenia przez osoby spożywające alkohol.

Sfera gospodarcza

Na terenie podobszaru znajdują się liczne firmy lokalne, jak i firmy mające na tym terenie jedynie swoje magazyny. Do lokalnych firm można zaliczyć przychodnię weterynaryjną, sklepy spożywcze, aptekę, bar, lokale gastronomiczne, piekarnie, biura i inne punkty usługowe zlokalizowane w niedalekiej odległości od stacji WKD. Na jednym terenie graniczą ze sobą budynki willowe i szpetne budynki magazynowe i gospodarcze. Na terenie podobszaru zlokalizowany jest również hotel pracowniczy, w którym często przebywają pracownicy sezonowi, których aktywność społeczna na rzecz lokalnego dobra mieszkańców jest wysoce ograniczona. Sytuacja ta pełna skrajności powoduje liczne problemy natury społecznej.

Sfera przestrzenno- techniczno-środowiskowa

Na podobszarze obowiązuje MPZP obszaru „Michałowice - osiedle Michałowice” obejmujący tereny położone w osiedlu Michałowice i wsi Michałowice¹⁸ oraz obszar „Opacz-Kolonia”¹⁹. Kolejny MPZP obowiązujący na tym podobszarze to plan dla obszaru „Dworcowa”²⁰. Specyfiką podobszarzu jest zabudowa osiedla domów jednorodzinnych i budynków wolnostojących przeznaczonych na cele gospodarcze. Na tym terenie znajdują się również puste tereny zielone (nieużytki) niezagospodarowane na cele społeczne. Brak infrastruktury rekreacyjnej powoduje, że teren stopniowo traci swoje walory rezydencjalne na rzecz centrum logistyczno-handlowego, co nie sprzyja integracji mieszkańców z miejscem zamieszkania. Problemem mieszkańców są pojawiające się śmieci i brak troski o wspólne dobro. Na tym terenie można wskazać liczne ulice wybrukowane, ale również ulice nieutwardzone, które w okresach deszczowych stają się problemem dla mieszkańców. Brak wydzielonych stref rekreacyjnych i chodników na cele spacerowe. Brak też miejsc do parkowania, zarówno dla mieszkańców dojeżdżających do pracy w Warszawie, jak i dla tych, którzy robią bieżące zakupy w centrum miejscowości. Specyfiką podobszarzu jest również gorszy stan jakości powietrza niż w innych miejscowościach gminy. W sferze środowiskowej badano poziom stężenia pyłów BaP, PM 10, PM 2.5, wskazując również znaczną liczbę kotłów kwalifikujących się do wymiany w tym podobszarzu rewitalizacji.

Źródła problemów podobszarzu rewitalizacji

Wskazane powyżej problemy społeczne wynikają z położenia w bezpośredniej bliskości stacji WKD i starszej zabudowy mieszkaniowej niż pozostała część miejscowości Michałowice Osiedle, która ma charakter rezydencjalny bardziej zbliżony do Komorowa. Wydzielony teren Michałowice Osiedle w centrum przy kolejce ma swoje specyficzne problemy społeczne i przestrzenno-funkcjonalne. Ruchliwa ulica Jesionowa i duża rotacja aut osób udających się do centrum handlowego (sklep Netto) lub kierujących się do Warszawy nie pozwala na zagospodarowanie terenu jako miejsca rezydencjalnego. Od wielu lat problemem tego miejsca w Michałowicach były, teraz już rozwiązane, kwestie własności nieruchomości, które nie pozwalały przez lata na docelowe rozwiązania przestrzenne i techniczne terenu. Stąd m.in. tyle wolnych, niezagospodarowanych przestrzeni w centralnej części Osiedla.

Potencjały podobszarzu rewitalizacji

Zasadniczym potencjałem podobszarzu rewitalizacji jest bliskość trasy szybkiego ruchu w stronę Warszawy i przystanek kolejki WKD, wolne tereny inwestycyjne mogące stanowić podstawę dla

¹⁸ uchwała nr XLVIII/354/2001 Rady Gminy Michałowice z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowic – osiedle Michałowice, w gminie Michałowice.

¹⁹ uchwała Nr XLI/384/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Opacz-Kolonia”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Opacz-Kolonia i Michałowice-Osiedle

²⁰ uchwała nr IV/37/2019 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Dworcowa”

gminy do realizacji na tym terenie ogólnodostępnej infrastruktury rekreacyjnej oraz technicznej i parkingowej skierowanej bezpośrednio do mieszkańców.

Tabela 18. Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Centrum Michałowic w powiązaniu z planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
<ul style="list-style-type: none"> — brak aktywności osób zamieszkujących teren czasowo i duża liczba osób jedynie przejeżdżających przez ten teren nieutożsamiających się z nim — brak uniwersalnej oferty spędzania wolnego czasu, brak infrastruktury rekreacyjnej — niewykorzystany potencjał obszaru, jakim jest przystanek kolejki WKD 	<p>POTENCJAŁ SPOŁECZNY:</p> <ul style="list-style-type: none"> — aktywni mieszkańcy pragnący ładu i porządku zbliżonego do tego jaki widzą w Komorowie <p>POTENCJAŁ PRZESTRZENNO-FUNKcjONALNY:</p> <ul style="list-style-type: none"> — kolejka WKD, lokalne centrum usługowo-handlowe <p>POTENCJAŁ REKREACYJNY:</p> <ul style="list-style-type: none"> — możliwość wykorzystania terenów należących do gminy (lub planowanych do nabycia przez gminę) na cele stworzenia Centrum Aktywności Lokalnej oraz Przychodni Zdrowia w Regułach przy ul. Dworcowej 	<ul style="list-style-type: none"> — stworzenie atrakcyjnej przestrzeni kulturalno-rekreacyjno-wypoczynkowej — zagospodarowanie wolnych gruntów na cele społeczne — pomoc właścicielom zdegradowanych budynków w restauracji obiektów — budowa ogólnodostępnych miejsc parkingowych

Źródło: opracowanie własne

Podsumowanie analizy podobszaru rewitalizacji

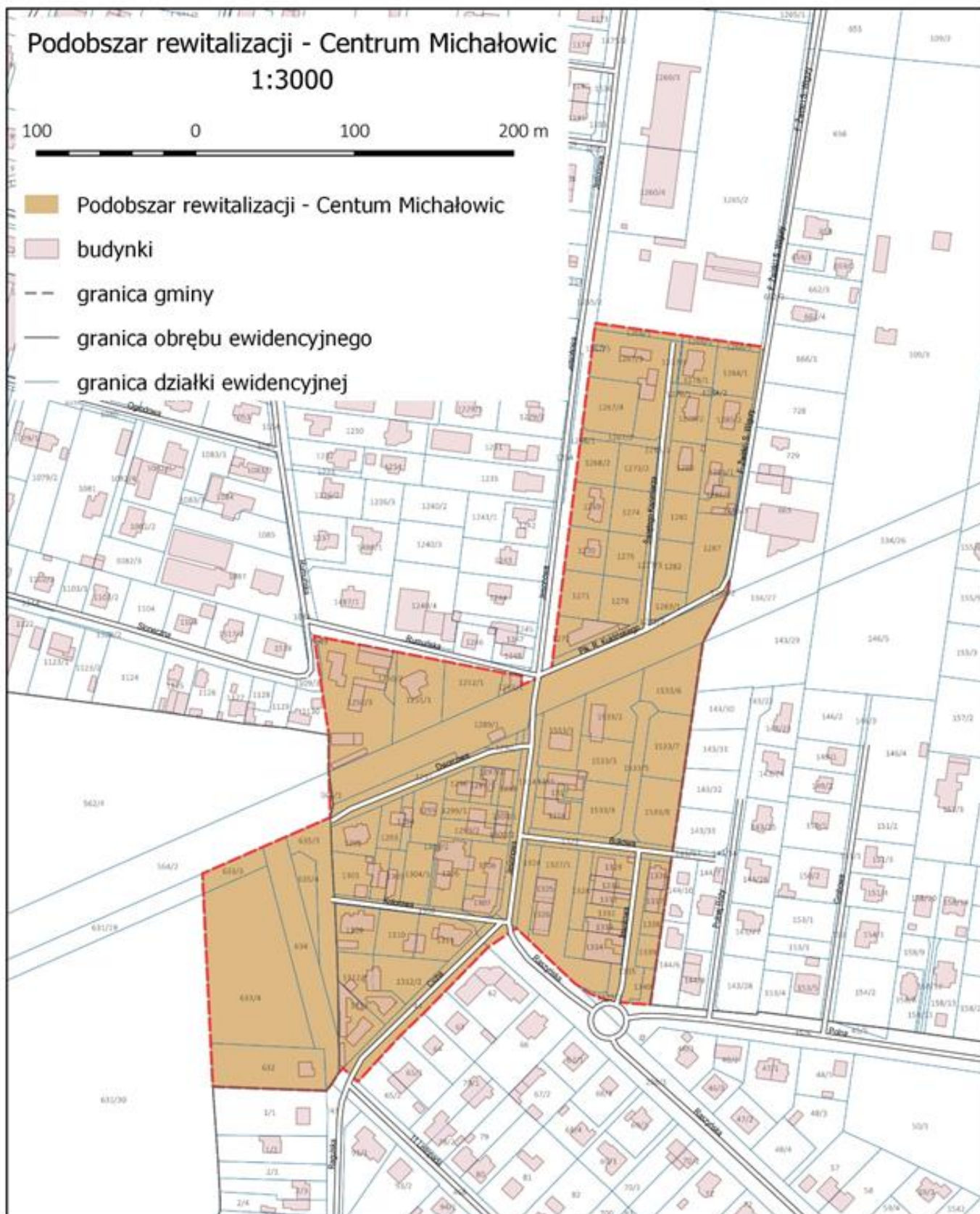
Ustrukturyzowane przyczyny wybrania obszaru rewitalizacji na podobszarze:

- bliskość stacji WKD i starsza zabudowa mieszkaniowa niż w pozostałej części miejscowości Michałowice Osiedle, która ma charakter rezydencjalny bardziej zbliżony do Komorowa,
- duży ruch pojazdów na głównej ulicy Jesionowej,
- problemy społeczne wynikające z nagromadzenia punktów usługowych i handlowych na małej przestrzeni.

Przeprowadzona analiza dotycząca obszaru rewitalizacji znajdującego się w granicach wydzielonego podobszaru Centrum Michałowic wykazała konieczność przeprowadzenia między innymi następujących działań inwestycyjnych i społecznych:

- modernizacji miejsca spotkań umożliwiającego aktywizację społeczną mieszkańców,
- zadbanie o tereny zielone podobszaru często opuszczone i wykorzystanie wolnych terenów na infrastrukturę rekreacyjną dla mieszkańców,
- konieczność realizacji nowych miejsc parkingowych w bezpośredniej bliskości przystanku kolejki WKD.

Mapa 6. Podobszar rewitalizacji Centrum Michałowic



Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Pęcice

Informacje ogólne

Pęcice położone są na obszarze gminy Michałowice w jej środkowej części. Leżą nad rzeką Utratą. Miejscowość nosi nazwę słowiańską dzierzawczą, patronimiczną, prawdopodobnie od imion Pęcień, Pęcistaw, Pęczek. Podobszar rewitalizacji Pęcice obejmuje powierzchnię ogółem 0,898 km² zamieszkiwaną przez 226 mieszkańców. W obszarze rewitalizacji – Sołectwo Pęcice 2 znajdują się następujące ulice: Aleja Kasztanowa, rondo Kapitana Harcmistrza Stefana Jaronia Kowalskiego (Pęcicka i Al. Kasztanowa), rondo Antoniego Józefa Marylskiego (Zaułek i Parkowa), rondo Orłąt Pęcickich, Parkowa, Pęcicka, Wąska, Zaułek. Obszar posiada bogatą historię i spuściznę kulturową. Parafia w Pęcicach założona została już w XIII w. z fundacji rodu Pierzchałów. Początki osady Pęcice sięgają przełomu XII i XIII wieku kiedy książęta mazowieccy nadali te tereny rycerzowi z rodu Pierzchałów. W roku 1808 dobra Pęcickie nabył Jan Paweł Sapieha, który zbudował na terenie miejscowości pałac - miejsce podmiejskich bankietów dla osób zrzeszonych w Łoży Braci Polaków Zjednoczonych na Wschodzie Warszawy. Przed końcem XIX wieku wieś Pęcice liczyła 315 mieszkańców i była jedną z najbardziej popularnych podwarszawskich miejscowości do których latem przyjeżdżali na odpoczynek mieszkańcy Warszawy. Podczas I wojny światowej, jesienią 1914 roku Pęcice znalazły się na linii frontu między wojskami rosyjskimi i niemieckimi. Z tego okresu pochodzi cmentarz żołnierzy z okresu I wojny światowej usytuowany w Pęcicach-wpisany do rejestru zabytków. Także okres II wojny światowej pozostawił ślady na terenie miejscowości - w roku 1944 rozegrała się bitwa w Pęcicach, której pamięć kultywuje organizowany „Rajd Po Kamienistej Drodze” - impreza upamiętniająca wydarzenia bitwy, gromadząca środowiska kombatanckie, mieszkańców gminy, dzieci, młodzież.

Sfera społeczna

Zgodnie z wynikami diagnozy czynników i zjawisk kryzysowych na obszarze Gminy Michałowice, w sferze społecznej podobszar posiada znamiona kryzysu, które ilustrują przyjęte do analizy wskaźniki społeczne. Podobszar Pęcice w odniesieniu do występującego na podobszarze problemu dotyczącego poziomu bezpieczeństwa, który odzwierciedla wskaźnik kradzieży z włamaniem i kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców, charakteryzuje się średnią wartością tego wskaźnika na poziomie 0,88, przy średniej wartości wskaźnika uzyskanego dla Gminy Michałowice na poziomie 0,74.

W odniesieniu do analizowanego wskaźnika ubóstwa, który w analizie kryzysu dotyczył wskaźnika wypłaconych świadczeń z tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców, wartość wskaźnika uzyskanego dla jednostki administracyjnej Sołectwo Pęcice 2 wynosząca 34,07, ponad dwukrotnie przekracza średnią przyjętą dla Gminy Michałowice (średnia dla Gminy na poziomie 15,72). Długotrwała i ciężka choroba, w wyniku której mieszkańcy Sołectwa Pęcice 2 pobierają zasiłki,

stanowi źródło sytuacji kryzysowej, ponieważ wartość wskaźnika uzyskanego w tej materii dla podobszaru kształtuje się na poziomie 7,52 i jest wartością najwyższą na obszarze całej Gminy Michałowice (średnia wskaźnika dla Gminy wynosi 1,35). Podobszar wykazuje znamiona kryzysu także w odniesieniu do wskaźnika liczby osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców, który kształtował się powyżej średniej uzyskanej dla Gminy i wynosił 22,02%. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że większy odsetek mieszkańców w wieku senioralnym skutkować będzie koniecznością uwzględnienia potrzeb tych mieszkańców w kontekście realizacji podstawowego zadania gminy jakim jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty (...), które obejmują wszystkie podstawowe sprawy, które decydują o zaspokojeniu potrzeb mieszkańców” (art. 5 ustawy o samorządzie gminnym). Przykładowo, oznaczać to może konieczność rozbudowy siatki komunikacji publicznej jako warunku wstępnego do lepszego zaspokajania potrzeb seniorów.

Dotkliwy problem dotyczący braku możliwości i propozycji form spędzania wolnego czasu przez mieszkańców pogłębia niekorzystną społeczną sytuację na podobszarze. Ten brak możliwości spędzania wolnego czasu na terenie podobszaru zasadniczo wynika z braku oferty rekreacyjno-kulturalnej **dedykowanej poszczególnym grupom wiekowym**. Sytuacja ta implikuje kolejne, nawarstwiające się problemy dotyczące braku wzajemnej integracji mieszkańców, braku przywiązania do miejsca zamieszkania czy braku inicjatyw społecznych.

Sfera gospodarcza

Na terenie podobszaru rewitalizacji funkcjonowało ogółem 27 podmiotów gospodarczych. Analizę w sferze gospodarczej objęto wskaźnik zarejestrowanych przedsiębiorstw na obszarze Gminy Michałowice na 100 osób w wieku produkcyjnym. W odniesieniu do Sołectwa Pęcice 2, wskaźnik ten kształtował się na poziomie 16,95 (średnia wartość powyższego wskaźnika dla Gminy Michałowice wynosiła w tym samym okresie 19,79). Do najważniejszych problemów, które występują na podobszarze w sferze gospodarczej należą: przenoszenie się lokalnego rynku pracy do Warszawy oraz brak inicjatyw służących rozwojowi lokalnego rynku pracy. Problem ten wynika ze specyfiki Pęcic które są zamieszkiwane przez relatywnie mniej mieszkańców niż pozostałe miejscowości Gminy z długoletnią specyfiką tej miejscowości jako terenu podworskiego otoczonego stawami i terenem zielonym z rzeką Utratą.

Sfera przestrzenno- techniczno-środowiskowa

Cała wschodnia część terenu objęta jest MPZP z 2002 r. nazwanego planem obszaru „Pęcice – wieś Pęcice Małe”. W miejscowości znajduje się kościół pod wezwaniem św. Piotra i Pawła, klasycystyczny, murowany, zbudowany w latach 1825–1832 według projektu Jana Postawki.

Na terenie podobszaru rewitalizacji Sołectwo Pęcice znajduje się Zespół Pałacowo-Parkowy w Pęcicach, park ze stawem i obiektami architektonicznymi, które wpisano do rejestru zabytków. Pałac, wchodzący w skład Zespołu Pałacowo-Parkowego Pęcice, został wybudowany w latach 1808-1809 i stanowi doskonały przykład architektury pałacowej. W skład kompleksu wchodzi również park dworski o powierzchni 24 ha, w którym znajduje się wiele cennych okazów drzew o

ponad 250 letnim rodowodzie. Teren parku bezpośrednio połączony jest z kompleksem 50 ha stawów założonych w XIX w., których okolice zasiedla liczne ptactwo. Obecnie stawy, siedlisko licznych zwierząt i ptactwa, które objęte są ochroną konserwatorską, wykorzystywane są przez wędkarzy. Zespół pałacowo-parkowy znajduje się na terenie prywatnym. Opieką konserwatorską objęty jest także dom rządcy, wozownia i stajnia z I poł. XIX w., czworaki z XIX w. w Pęcicach. Obecnie dawne budynki gospodarcze zamieszkiwane są przez osoby prywatne, a grunt stanowi własność Skarbu Państwa. Fundacja Dwór Polski czyni starania o stworzenie odpowiednich warunków do prowadzenia działalności statutowej Fundacji na terenie Zespołu Pałacowego w Pęcicach, o szerszym zakresie, związanej z kulturą i upowszechnianiem dziedzictwa kulturowego²¹. Pośród innych obiektów o charakterze zabytkowym na terenie Sołectwa Pęcice 2 znajduje się Kościół pw. Św. Piotra i Pawła przy ul. Parkowej 4 - klasycystyczny obiekt sakralny wybudowany w latach 1825-1832, wyposażony w ciekawe ruchome zabytki kultury materialnej wraz ze znajdującym się przy kościele cmentarzem parafialnym, na którym spoczywają liczne osobistości rodów szlacheckich.

Źródła problemów podobszaru rewitalizacji

Wskazane powyżej problemy społeczne, określone na podstawie przeprowadzonej diagnozy kryzysu wyraźnie wskazują, iż na podobszarze pojawiające się problemy społeczne znajdują źródła kryzysu w kilku istotnych uwarunkowaniach. Należą do nich znaczny, niekorzystny poziom wskaźnika ubóstwa a także najwyższego w Gminie poziomu wskaźnika dotyczącego poboru zasiłków z powodu długotrwałej i/lub ciężkiej choroby. Sytuacja ta wskazuje na konieczność podjęcia odpowiednich działań umożliwiających pomoc osobom i rodzinom wymagającym wsparcia. Zapewnienia nie tylko pomocy materialnej, ale przede wszystkim wsparcia terapeutycznego, aktywizacji społecznej i włączenia w życie lokalnej społeczności. Częstym problemem podnoszonym przez mieszkańców Pęcic jest zwiększenie bezpieczeństwa drogowego wzdłuż ruchliwej ulicy Parkowej, która jest drogą powiatową, na odcinku od ronda do ulicy księdza Woźniaka. Mieszkańcy wskazywali na coraz większy ruch drogowy w okolicy oraz na zagrożenia z niego wynikające. Sytuacja jest tym trudniejsza, że mieszkają tu rodziny z dziećmi, a brak chodnika zwiększa ryzyko kolizji drogowych. Zapewnienie odpowiedniego wsparcia infrastrukturalnego oraz ofertowego w zakresie możliwości organizacji wolnego czasu jest elementem uzupełniającym działania wyprowadzające obszar z kryzysu. Zespół Parkowo-Pałacowy w Pęcicach funkcjonujący na terenie podobszaru Sołectwo Pęcice 2, wymaga szeregu prac remontowych oraz dostosowania obiektu do celów działalności kulturalnej, oświatowej i społecznej. Obiekt obecnie jest tylko w części wykorzystywany (własność prywatna, obiekt wykorzystywany na działalność fundacji „Dwór Polski”), a jego potencjał umożliwi prowadzenie w przyszłości wielu działań mających charakter

²¹ Fundacja Dwór Polski realizuje projekt pod nazwą: „Zespół Pałacowy w Pęcicach – obiekt zabytkowy wzmacniający potencjał turystyczny gminy Michałowice”. Projekt jest realizowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego lata 2014-2020. Oś priorytetowa V Gospodarka przyjazna środowisku, Działanie 5.3. Dziedzictwo kulturowe

prospołeczny. Tereny dawnych zabudowań pofolwarcznych graniczących z gruntami stawów i pałacu jest jednak również miejscem częstego podrzucania śmieci zaśmiecając pobliskie tereny.

Na podobszarze Pęcic znajduje się wiejska świetlica, wykorzystywana na cele społeczne, stanowiąca centrum życia kulturalnego. W okresie opracowywania materiałów diagnozy stara świetlica wiejska została rozebrana, a w jej miejsce postawiono nowy budynek. Aktywność sportową i rekreacyjną uniemożliwia brak funkcjonujących na terenie miejscowości o wydłużonym kształcie i rozerwanym terenami niezabudowanymi obiektów sportowych (jedynie przy ul. Zaulek znajduje się urządzony plac zabaw), przez co nie wszyscy mieszkańcy mają do niego dostęp.

Potencjały podobszaru rewitalizacji

Potencjałem podobszaru rewitalizacji jest Zespół Pałacowo-Parkowy w Pęcicach - park ze stawem i obiektami architektonicznymi, które wpisano do rejestru zabytków. Teren parku bezpośrednio połączony z kompleksem 50 ha stawów, to obszar, który przy odpowiednich działaniach infrastrukturalnych i organizacyjnych może pełnić nie tylko funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe, ale przede wszystkim kulturalne i edukacyjne, integrując lokalną społeczność i pobudzając ją do działań na rzecz rozwoju podobszaru i jego promocji. Dynamicznie działająca na podobszarze fundacja „Dwór Polski”, umożliwi przeprowadzenie wielu ciekawych i prospołecznych inicjatyw z korzyścią dla mieszkańców i przyjezdnych turystów.

Tabela 19. Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Pęcice w powiązaniu z planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
<ul style="list-style-type: none"> — problemy dotyczące ubóstwa i braku bezpieczeństwa przede wszystkim z uwagi na duży ruch samochodowy drogą powiatową — brak aktywności mieszkańców i ich niska integracja zwłaszcza międzypokoleniowa — brak uniwersalnej oferty spędzania wolnego czasu dla mieszkańców — niewykorzystany potencjał obszaru jakim jest teren parkowo-pałacowy i stawy 	<p>POTENCJAŁ SPOŁECZNY:</p> <ul style="list-style-type: none"> — aktywnie działająca organizacja pozarządowa „Dwór Polski” <p>POTENCJAŁ PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNY:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Kompleks Parkowo- Pałacowy — Świetlica wiejska <p>POTENCJAŁ REKREACYJNY:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Kompleks Parkowo- Pałacowy — Realizowane projekty historyczne np. rekonstrukcje bitew 	<ul style="list-style-type: none"> — stworzenie atrakcyjnej przestrzeni kulturalno-rekreacyjno-wypoczynkowej — integracja społeczna mieszkańców i budowanie tożsamości lokalnej — budowa marki obszaru rewitalizowanego i Gminy poprzez wzmocnienie jej potencjałów społecznych, przestrzennych, infrastrukturalnych, gospodarczych i środowiskowych

Źródło: opracowanie własne

Podsumowanie analizy podobszaru rewitalizacji

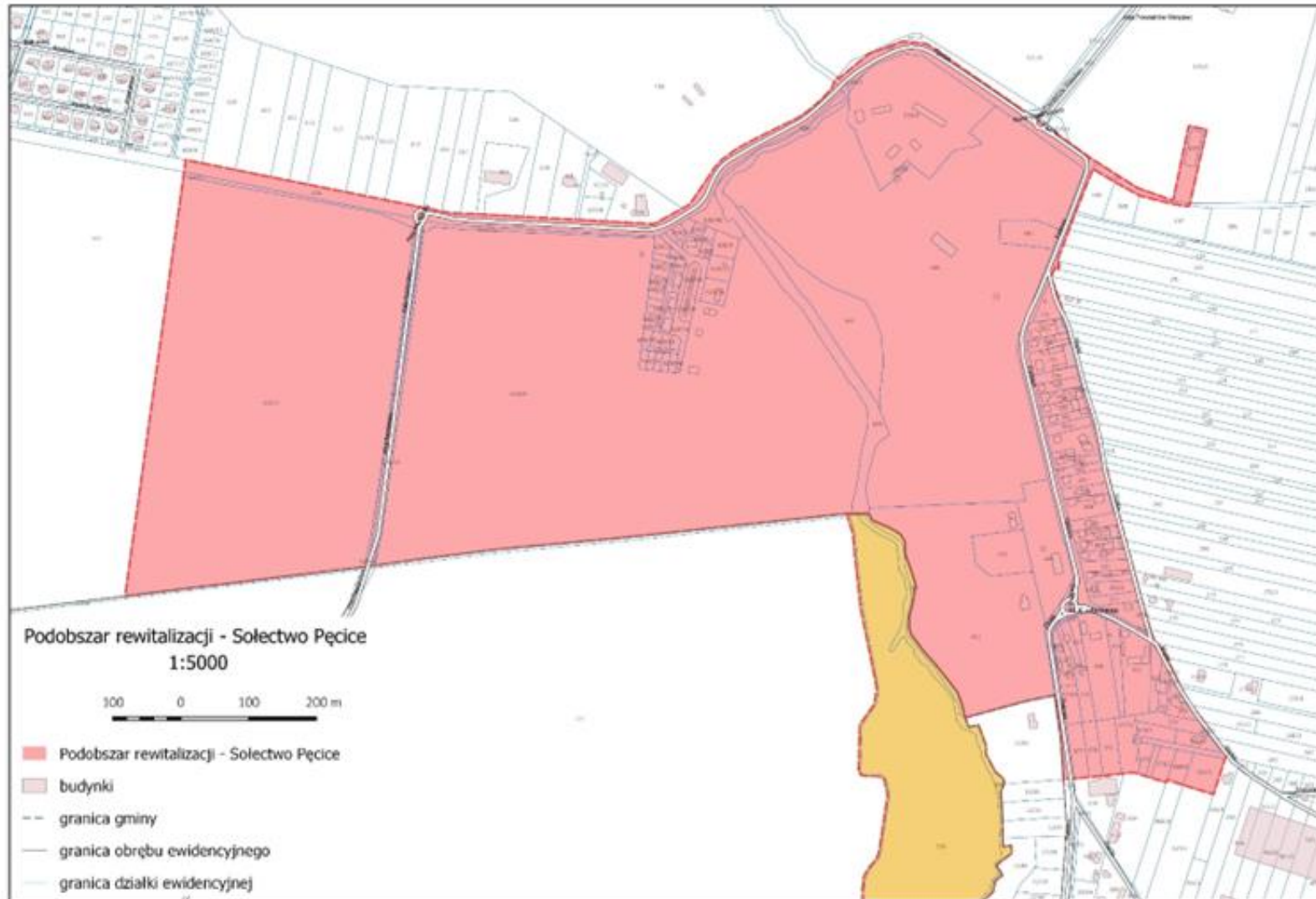
Ustrukturyzowane przyczyny wybrania obszaru rewitalizacji na podobszarze:

- realizacja pomysłu otwarcia kompleksu Pałacu i Parku dla mieszkańców i odwiedzających,
- na terenie majątku działa aktywnie organizacja pozarządowa „Dwór Polski”, której celem jest aktywizacja przestrzeni oraz przywrócenie jej dawnej świetności zabytku,
- teren parku jest przestrzenią do rozwoju kultury i sztuki w plenerze,
- potencjał miejsca - obecnie z Pałacu mogą korzystać inne organizacje pozarządowe w celu realizacji wydarzeń kulturalnych i społecznych,
- w ramach wspólnych działań prowadzone są projekty historyczne i kulturalne np. rekonstrukcje bitew oraz promocja wartości patriotycznych.

Przeprowadzona analiza dotycząca obszaru rewitalizacji znajdującego się w granicach wydzielonego podobszaru Pęcice wykazała konieczność przeprowadzenia między innymi następujących działań inwestycyjnych i społecznych:

- modernizacji miejsca spotkań umożliwiającego aktywizację społeczną mieszkańców,
- działań angażujących młodzież i osoby starsze we wspólne inicjatywy, w postaci organizacji wystaw, prelekcji, spotkań, imprez kulturalnych,
- organizacji imprez plenerowych promujących aktywny wypoczynek i rekreację oraz integrujących społeczność lokalną,
- podnoszenia poziomu kapitału społecznego wśród najmłodszej części społeczności lokalnej w zakresie propozycji rozwoju jego potencjału,
- remontu i przystosowania Zespołu Pałacowo-Parkowego w Pęcicach do potrzeb działalności kulturalnej,
- organizacji cyklicznych wydarzeń kulturalnych i integracyjnych dla lokalnej społeczności, na terenie Zespołu Pałacowo-Parkowego w Pęcicach.

Mapa 7. Podobszar rewitalizacji Pęcice



Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Reguły

Informacje ogólne

Podobszar rewitalizacji Reguły położony na obszarze Gminy Michałowice usytuowany jest w północno - zachodniej części Gminy. Podobszar obejmuje powierzchnię ogółem 0,475 km², zamieszkiwaną przez 581 mieszkańców. Sołectwo Reguły to powierzchniowo jeden z największych obszarów w Gminie Michałowice. Usytuowany przy trasie kolejki WKD posiada dogodne połączenie do i z Warszawy. Historia Reguły związana jest od dawnych czasów z rodem Werszowitów – później noszących nazwisko Regułskich, rodu o czeskich korzeniach, zasłużonego dla polskich królów w okresie wczesnego państwa polskiego. Ród trzymał się Reguły przez ponad 600 lat. Po tym okresie Reguły weszły w skład majątku rodziny Marylskich, właścicieli sąsiadujących terenów, tzn. Pęcic. O Regułach przełomu XIX i XX wieku przeczytamy w „Dzienniku Mary z Reguły”, pisanym przez młodzieńką Marię Jankowską, zamieszkujejącą parterowy, murowany dworek zlokalizowany w parkowym otoczeniu. Od Marylskich w 1919 roku majątek Reguły zakupił Ludwik Trylski – człowiek przedsiębiorczy i pomysłowy, który wprowadził do Reguły wzorcową hodowlę wysokomlecznych krów. Mleko z Reguły w specjalnych butelkach dostarczane było do Warszawy, między innymi do szpitali i przedszkoli. Samo gospodarstwo było nowoczesne i obszerne, a otoczenie dworku zamieniło się w piękny park zaprojektowany przez Franciszka Szaniora. Świetność majątku przerwała II wojna światowa, po której przeszedł on na rzecz Skarbu Państwa. Przez wiele lat służył jeszcze za bazę do prac z zakresu hodowli, upraw i nasiennictwa różnych zakładów doświadczalnych i naukowych. Ślady dawnej świetności majątku można odnaleźć bez trudu na terenie rewitalizowanego parku w Regułach. Jedną z najbardziej znanych postaci pochodzących z Reguły był Jan z Reguły – rektor Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie w roku 1500, 1502 i w latach 1507–1508.

W latach 30. XX wieku w Regułach prowadzono działalność rolniczą i funkcjonowało gospodarstwo rolne „Reguły”. Gospodarstwo prowadziło hodowlę krów holenderskich i służyło zaopatrywania Warszawy w mleko. Po wojnie majątek na mocy dekretu o reformie rolnej z dnia 6.09.1944 r. przeszedł we władanie Państwowego Funduszu Ziemi. W 1945 roku przekazany został Administracji Gospodarstw Rolnych i Leśnych – AGRIL. Od 1949 roku Reguły zostają przejęte na dwa lata przez Państwowy Instytut Naukowy Gospodarstwa Wiejskiego, a w 1951 r. powstają dwie oddzielne jednostki: Placówka naukowa – na wydzielonej powierzchni ok. 6 hektarów utworzono placówkę podległą Instytutowi Ochrony Roślin w Poznaniu, która istnieje do 1964 roku. W roku 1995 teren przejęła Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa z dyrekcją w Parzniewie. Zakład w Regułach zatrudniał ponad 100 pracowników. W roku 1995 na tych terenach powstaje Polska Hodowla i Nasiennictwo Roślin Ogrodniczych sp. z o.o.

Sfera społeczna

Zdiagnozowane zjawiska kryzysowe w sferze społecznej na obszarze Sołectwa Reguły, ilustrują przyjęte do analizy wskaźniki. Wśród nich znamiona kryzysu wykazują te z nich, które dotyczą

problemów braku bezpieczeństwa i problemów występującego ubóstwa. Sołectwo Reguły w odniesieniu do występującego na podobszarze problemu dotyczącego poziomu bezpieczeństwa, który odzwierciedla wskaźnik kradzieży z włamaniem i kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców, charakteryzuje się niekorzystnym, ponad dwukrotnie wyższym wskaźnikiem na poziomie 1,02, przy średniej wartości wskaźnika uzyskanego dla Gminy Michałowice na poziomie 0,53.

W odniesieniu do analizowanego wskaźnika ubóstwa, który w analizie kryzysu dotyczył wskaźnika wypłaconych świadczeń z tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców, wartość wskaźnika uzyskanego dla Sołectwa Reguły wynosząca 21,12 przekracza średnią przyjętą dla Gminy Michałowice (średnia dla Gminy na poziomie 15,69). Długotrwała i ciężka choroba, w wyniku której mieszkańcy Sołectwa Reguły pobierają zasiłki, stanowi źródło sytuacji kryzysowej, ponieważ wartość wskaźnika uzyskanego w tej materii dla podobszaru kształtuje się na poziomie 2,39 (średnia wskaźnika dla Gminy wynosi 1,35).

Stagnacja społeczna i kryzys obserwowany na terenie podobszaru dodatkowo wzmocniają takie elementy jak brak aktywności społecznej mieszkańców, słaby poziom integracji, ale także brak szerokiej oferty wypełnienia wolnego czasu dla mieszkańców, brak inicjatyw społecznych służących tzw. „wspólnej sprawie”. Czynniki te dezorganizują i uniemożliwiają rozwój społeczno-gospodarczy podobszaru. Dodatkowym czynnikiem problemowym podobszaru jest to, że obszar ten jest jedną ze starszych części gminy. Pomimo tego, że obszar ten jest wysoce zaludniony boryka się z dość prozaicznymi problemami, jak przykładowo ograniczona liczba sklepów spożywczych. Nie wszędzie są tam chodniki i oświetlenie uliczne.

Sfera gospodarcza

Na obszarze podobszaru funkcjonowało ogółem 56 podmiotów gospodarczych. Do najważniejszych problemów, które występują na podobszarze w sferze gospodarczej należą przenoszenie się lokalnego rynku pracy do Warszawy oraz niewystarczająca liczba zorganizowanych inicjatyw służących lokalnemu rozwojowi gospodarczemu. Analizą w sferze gospodarczej objęto wskaźnik zarejestrowanych przedsiębiorstw na obszarze Gminy Michałowice na 100 osób oraz wskaźnik Liczba wyrejestrowanych działalności gospodarczych z CEIDG na 100 mieszkańców, które pokazały średnią sytuację w tym obszarze.

Sfera przestrzenno-techniczno-środowiskowa

Na podobszarze rewitalizacji obowiązują dwa plany – jeden z 2002 r. obszaru Reguły i drugi z 2014 r. obszaru „Wiejska” w Regułach. Obszar położony jest w zasięgu granic obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. W konsekwencji na terenie tym obowiązuje nakaz uwzględnienia nieprzekraczalnych ograniczeń obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy portu lotniczego. W centrum obszaru znajduje się zabytkowy park dworski ze stawem, kanałem wodnym i drzewostanem liczącym około 300 okazów drzew,

objęty opieką konserwatorską. Obecnie teren parku w Regułach objęty jest jedną z form ochrony zabytków nieruchomych przewidzianą w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Chroniony jest też w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice.

Źródła problemów podobszaru rewitalizacji

Zgłoszony do rewitalizacji obszar Reguł można podzielić na dwie części, które oddzielone są od siebie drogą wojewódzką 791 (Al. Jerozolimskie). Znajduje się tam stara zabudowa mieszkalna w tym stare jednopiętrowe domy kilkurodzinne. Warunki lokalowe są trudne, domy wymagają remontu. Badania terenowe prowadzone na potrzeby diagnozy obszaru rewitalizacji wskazują, że na terenie tego podobszaru mieszka wiele rodzin, które żyją w skromnych warunkach w budynkach mieszkalnych, których zmiana estetyki wymagać będzie dużych nakładów finansowych.

Mieszkańcy Reguł położonych w bezpośrednim sąsiedztwie z Miastem Piastów terytorialnie oddzieleni zostali od pozostałej części sołectwa i całej Gminy Alejami Jerozolimskimi. Mieszkańcy tej części obszaru stanowią blisko połowę całego sołectwa. Dopiero od niedawna kursuje autobus, który umożliwia mieszkańcom dojazd do budynku Urzędu Gminy i stacji WKD. W tej części sołectwa nie znajduje się żaden plac zabaw czy strefa rekreacji. Na tym obszarze położona jest tzw. sołtysówka, czyli grunt ziemi przeznaczony dla mieszkańców tego sołectwa.

Na problemy społeczne podobszaru rewitalizacji wpływają między innymi, niekorzystny poziom wskaźnika ubóstwa, brak inicjatyw wśród lokalnej społeczności, niski poziom zaangażowania społecznego. Niewielka ilość działających na tym obszarze organizacji pozarządowych uniemożliwia rozwój społeczno-gospodarczy i pogłębia skalę kryzysu. Funkcjonujący na podobszarze zespół parkowy wymaga odnowy i wyposażenia w obiekty małej architektury, umożliwiając mieszkańcom wykorzystanie przestrzeni zielonej w sposób najbardziej efektywny. Aby nastąpił znaczący wzrost inicjatyw społecznych, integracji lokalnej społeczności, istnieje potrzeba wzmocnienia działań ze strony władzy Gminy w zakresie zapewnienia mieszkańcom podobszaru takiej oferty wypełnienia wolnego czasu, która spotka się z ich akceptacją, wpłynie na rozwój kapitału społecznego i w konsekwencji wyprowadzi podobszar ze znamion kryzysu.

Potencjały podobszaru rewitalizacji

Poniżej podsumowano problemy i potencjały podobszaru rewitalizacji.

Tabela 20. Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Reguły w powiązaniu z proponowanymi celami strategicznymi

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
<ul style="list-style-type: none"> — problemy dotyczące ubóstwa i braku bezpieczeństwa — brak aktywności mieszkańców i ich niska integracja zwłaszcza międzypokoleniowa — ograniczone zainteresowanie mieszkańców dostępną ofertą kulturalną oferowaną przez Gminę — brak uniwersalnej oferty spędzania wolnego czasu dla mieszkańców — niski poziom bezpieczeństwa — niewykorzystany potencjał obszaru 	<p>POTENCJAŁ PRZESTRZENNO-FUNKcjONALNY:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Zespół Parkowy wraz ze stawem — Świetlica wiejska — podobszar posiada dogodne połączenie do i z Warszawy — Teren do zagospodarowania na działania dla mieszkańców tzw. sołtysówka. <p>POTENCJAŁ REKREACYJNY:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Strefa rekreacji przy ul. Wiejskiej — Zespół Parkowy wraz ze stawem 	<ul style="list-style-type: none"> — Stworzenie atrakcyjnej przestrzeni kulturalno-rekreacyjno-wypoczynkowej — Integracja społeczna mieszkańców i budowanie tożsamości lokalnej — Budowa marki obszaru rewitalizowanego i Gminy poprzez wzmocnienie jej potencjałów społecznych, przestrzennych, infrastrukturalnych, gospodarczych i środowiskowych

Źródło: opracowanie własne

Podsumowanie analizy podobszaru rewitalizacji

Ustrukturyzowane przyczyny wybrania podobszaru rewitalizacji

- potencjał terenów do ożywienia społecznego w sołectwie, które są położone przy dużym nasileniu komunikacyjnym (np. al. Jerozolimskie, kolejka WKD),
- duży deficyt przestrzeni społeczno-kulturalno-rekreacyjnej w północnej części Gminy,
- potencjał miejsca – otwarta w 2017 roku świetlica wiejska²², która stanowi komplementarne rozwiązanie do pracy w plenerze, organizacji zajęć w świetlicy i na terenie parku,
- potrzeba integracji międzypokoleniowej,

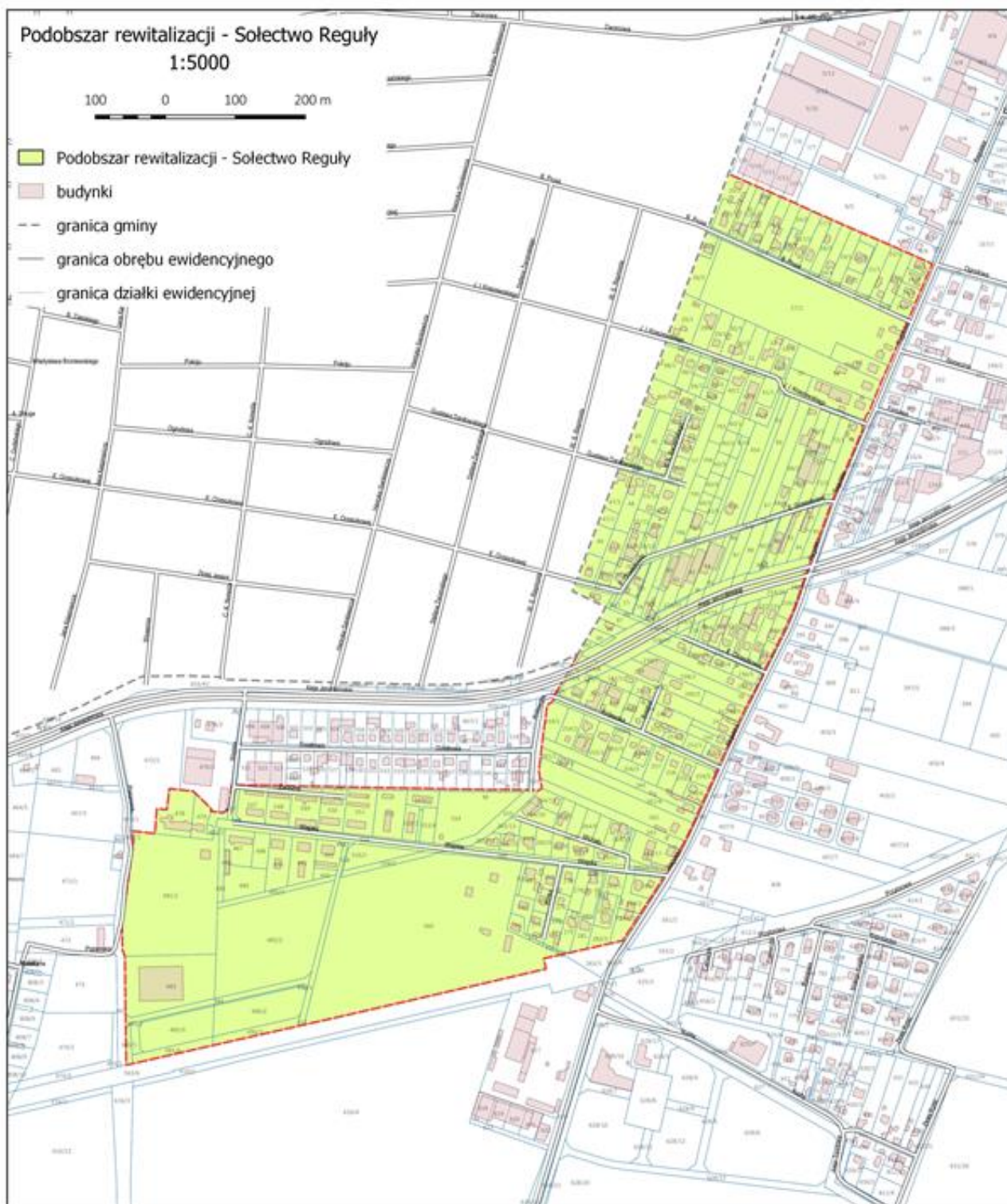
²² Sama sala świetlicy to dokładnie 103,6 m². Do tego budynek posiada zaplecze o powierzchni 14,9 m², aneks kuchenny 14,2 m² oraz dwie toalety. Cała powierzchnia użytkowa nowej świetlicy to ponad 150 m².

- potrzeba stworzenia „spójnego kalendarza wydarzeń społeczno-kulturalnych na omawianej przestrzeni,
- preferencje mieszkańców – oczekiwania w zakresie poprawy jakości przestrzeni publicznych,
- poprawa jakości poziomu ochrony środowiska.

Przeprowadzona analiza dotycząca obszaru rewitalizacji znajdującego się w granicach wydzielonego podobszaru wykazała konieczność przeprowadzenia między innymi następujących działań inwestycyjnych i społecznych:

- utworzenie miejsca spotkań umożliwiającego aktywizację społeczną mieszkańców,
- działań angażujących młodzież i osoby starsze we wspólne inicjatywy, w postaci organizacji wystaw, prelekcji, spotkań, imprez kulturalnych,
- organizacji imprez plenerowych promujących aktywny wypoczynek i rekreację oraz integrujących społeczność lokalną,
- organizacja prelekcji i spotkań o charakterze prewencyjnym w zakresie zasad bezpieczeństwa, kwestii dotyczących uzależnień i niebezpieczeństw związanych z rozwojem technologii IT,
- podnoszenia poziomu kapitału społecznego wśród najmłodszej części społeczności lokalnej w zakresie propozycji rozwoju jego potencjału,
- zagospodarowanie i uporządkowanie przestrzeni Parku w Regułach oraz zagospodarowanie na potrzeby mieszkańców zaniedbanego obecnie terenu tzw. sołtysówki.

Mapa 8. Podobszar rewitalizacji Reguły



Rozdział V. Rekomendacje dla uchwały Rady Gminy o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji

Niniejszy rozdział opisuje rekomendacje dotyczące wprowadzenia dodatkowych środków ochrony obszaru rewitalizacji przewidziane w przepisach ustawy o rewitalizacji

Zdefiniowanie podstawowych problemów i podjęcie kroków zmierzających do ich zniwelowania powinno przyczynić się do podniesienia poziomu i jakości życia mieszkańców. Zgodnie z ust. 5 art. 9 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji Rada Gminy może ustanowić na obszarze rewitalizacji prawo pierwokupu na rzecz Gminy wszystkich nieruchomości oraz zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 59 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich albo określonych w uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu, jeżeli stan zagospodarowania obszaru rewitalizacji oraz stopień jego pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wskazują, że nieustanowienie zakazu może doprowadzić do niekorzystnych zmian w zagospodarowaniu obszaru rewitalizacji, które prowadzić będą do pogłębienia niekorzystnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

Nie rekomenduje się wprowadzenia prawa pierwokupu dla nieruchomości na terenie obszaru rewitalizacji, nie rekomenduje się również wprowadzania specjalnej strefy rewitalizacji. W związku z tym, że teren obszaru rewitalizacji praktycznie w całości jest objęty miejscowymi planami nie ma zasadności wprowadzania ograniczania w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Spis tabel

Tabela 1. Procedura wyznaczania granic jednostek urbanistycznych na potrzeby delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w gminie Michałowice	12
Tabela 2. Delimitacja Gminy Michałowice na jednostki administracyjne	13
Tabela 3. Wykaz obwodów wyborczych i frekwencja do wyborów samorządowych w 2018 roku wraz z przyporządkowaniem ich do poszczególnych jednostek urbanistycznych	23
Tabela 4. Analiza uwarunkowań społecznych w Gminie Michałowice na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery społecznej	27
Tabela 5. Analiza uwarunkowań gospodarczych w Gminie Michałowice na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery gospodarczej	31
Tabela 6. Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 w Gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim	33
Tabela 7. Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5 – I i II faza w Gminie wiejskiej Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim	35
Tabela 8. Obszar przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu w gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim	36
Tabela 9. Analiza uwarunkowań środowiskowych w Gminie Michałowice na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery środowiskowej	40
Tabela 10. Klasyfikacja ocen na potrzeby pomiaru poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej	43
Tabela 11. Analiza stanu infrastruktury drogowej Gminy Michałowice na podstawie przeprowadzonych spotkań konsultacyjnych z interesariuszami Programu Rewitalizacji i analiz materiału dokumentacyjnego	44
Tabela 12. Klasyfikacja ocen na potrzeby pomiaru poziomu dostępności komunikacji publicznej	46
Tabela 13. Analiza uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalno-technicznych w Gminie Michałowice na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery przestrzenno-funkcjonalno-technicznej	47
Tabela 14. Analiza uwarunkowań społeczno-gospodarczych i wyznaczenie obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice	49
Tabela 15. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Gminy Michałowice	50
Tabela 16. Wykaz i opis granic podobszarów rewitalizacji Gminy Michałowice	51
Tabela 17. Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Komorów Wieś i Osiedle Komorów w powiązaniu z planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji	58
Tabela 18. Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Centrum Michałowic w powiązaniu z planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji	66
Tabela 19. Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Pęcice w powiązaniu z planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji	72
Tabela 20. Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Reguły w powiązaniu z proponowanymi celami strategicznymi	78

Spis map

Mapa 1. Gmina Michałowice na tle regionu warszawskiego stołecznego	10
Mapa 2. Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 w Gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim	34
Mapa 3. Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5 – I i II faza w Gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim	35

Mapa 4. Obszar przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu w Gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim	36
Mapa 5. Podobszar rewitalizacji Osiedla Komorów i Sołectwo Komorów	62
Mapa 6. Podobszar rewitalizacji Centrum Michałowic	68
Mapa 7. Podobszar rewitalizacji Pęcice	74
Mapa 8. Podobszar rewitalizacji Reguły.....	80

Spis wykresów

Wykres 1. Populacja Gminy Michałowice w latach 1995-2022 (liczba mieszkańców na pobyt stały oraz pobyt czasowy).....	16
Wykres 2. Migracje na pobyt stały w latach 1995-2021 w Gminie Michałowice	17
Wykres 3. Stopa bezrobocia rejestrowanego w Gminie Michałowice w latach 2004-2022	17
Wykres 4. Przestępstwa stwierdzone w Gminie Michałowice w latach 2012-2022	18
Wykres 5. Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON w Gminie Michałowice w latach 2009-2022	30