

Uchwała Nr
Rady Gminy Michałowice

z dnia 2022 r.

w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice

Na podstawie art. 8 ust. 1, art. 11 ust. 4 i art. 13 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

§ 1.

1. Wyznacza się obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Gminy Michałowice w granicach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Gminy Michałowice obejmują tereny położone w miejscowości Komorów Osiedle (podobszar Komorów Osiedle zaprezentowany na arkuszach 1, 2, 3, 5 i 6 załącznika nr 1 do niniejszej uchwały), w miejscowości Komorów Wieś (podobszar Komorów Wieś zaprezentowany na arkuszach 5, 6, 7 i 8 załącznika nr 1 do niniejszej uchwały), w miejscowości Pęcice (podobszar Pęcice zaprezentowany na arkuszach 4, 7 i 8 załącznika nr 1 do niniejszej uchwały), w miejscowości Reguły (podobszar Reguły zaprezentowany na arkuszach 9 i 10 załącznika nr 1 do niniejszej uchwały) oraz w miejscowości Michałowice Osiedle (podobszar Centrum Michałowic zaprezentowany na arkuszu 11 załącznika nr 1 do niniejszej uchwały).
3. Mapa pogładowa obrazująca rozmieszczenie na terenie Gminy obszarów wskazanych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały zaprezentowana została w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Potwierdzenie spełnienia przez obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji przesłanek ich wyznaczenia wskazanych w art. 9 i 10 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji zawiera „Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w gminie Michałowice” stanowiąca załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała nr XXIII/265/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 16 września 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2020 r. poz. 9934).

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Arkusz 1

1:5 000

0 100 200 m

Obszary rewitalizacji

 Komorów Osiedle

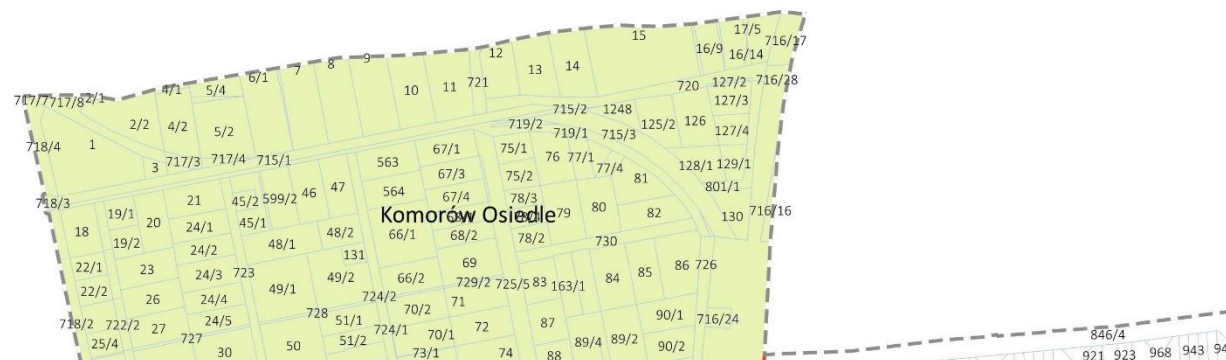
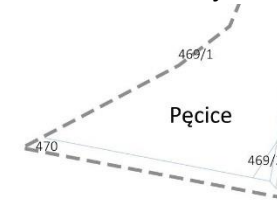
 obszar zdegradowany

 granica gminy

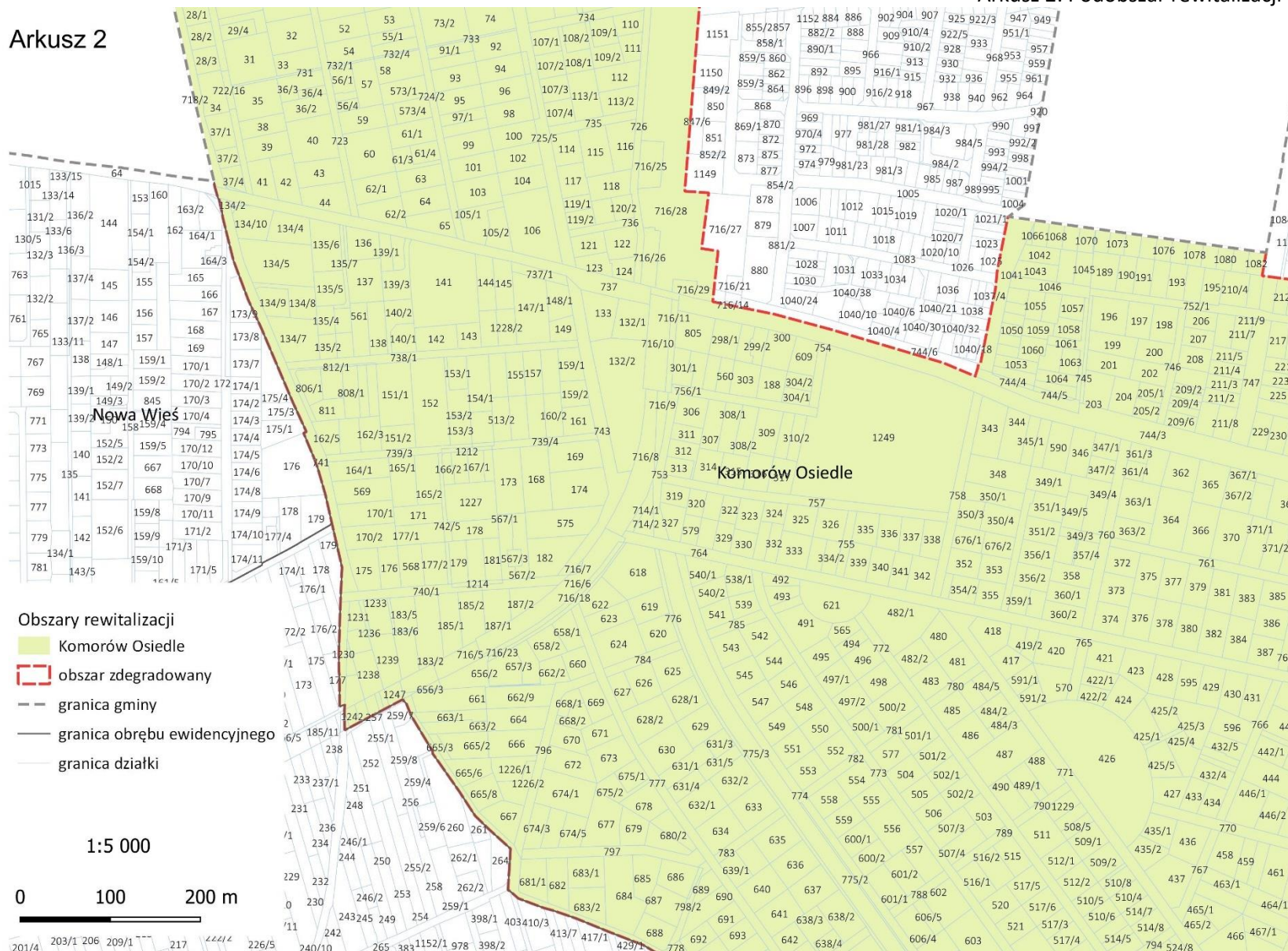
 granica obrębu ewidencyjnego

 granica działki

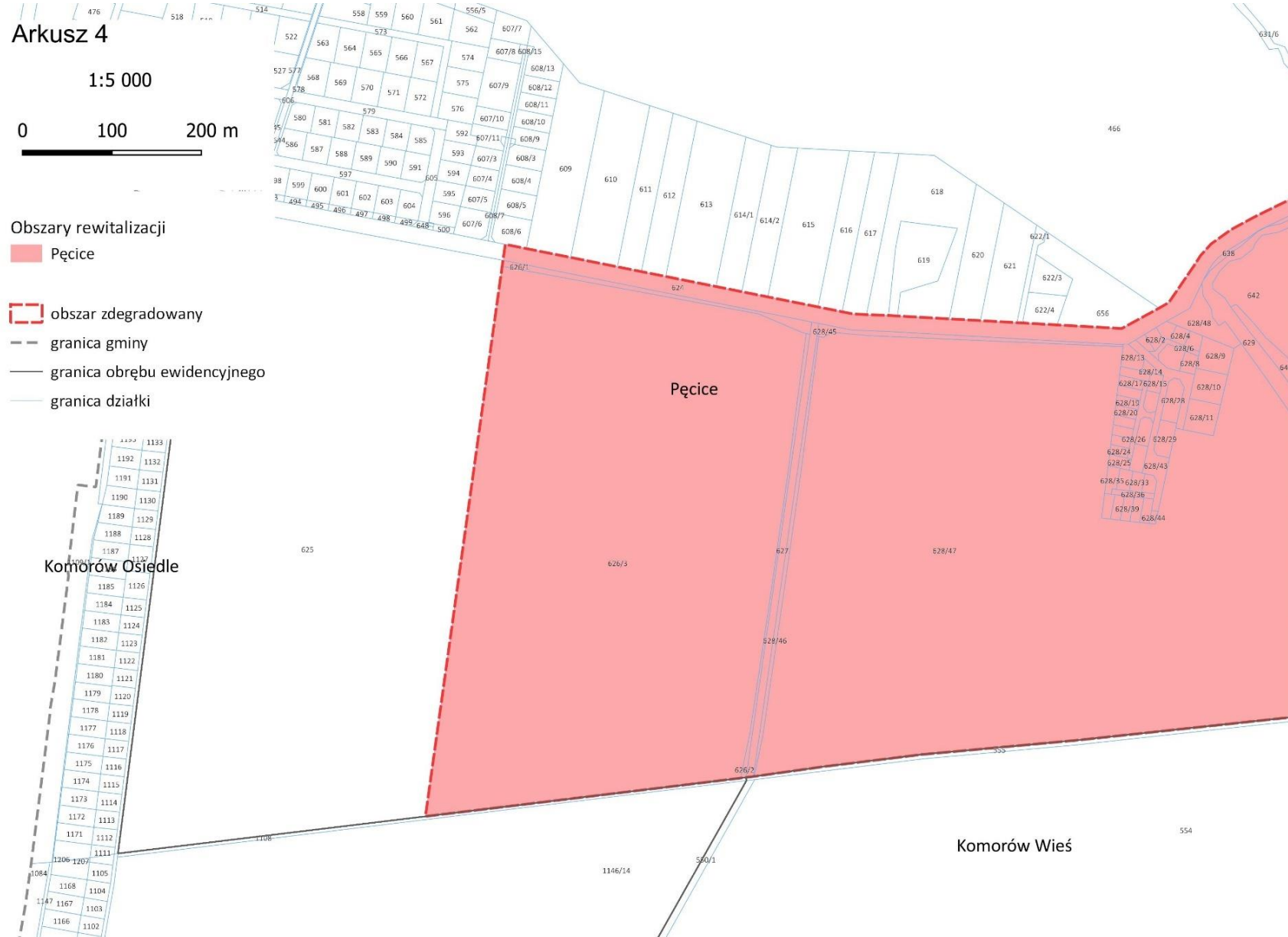
Podobszary rewitalizacji



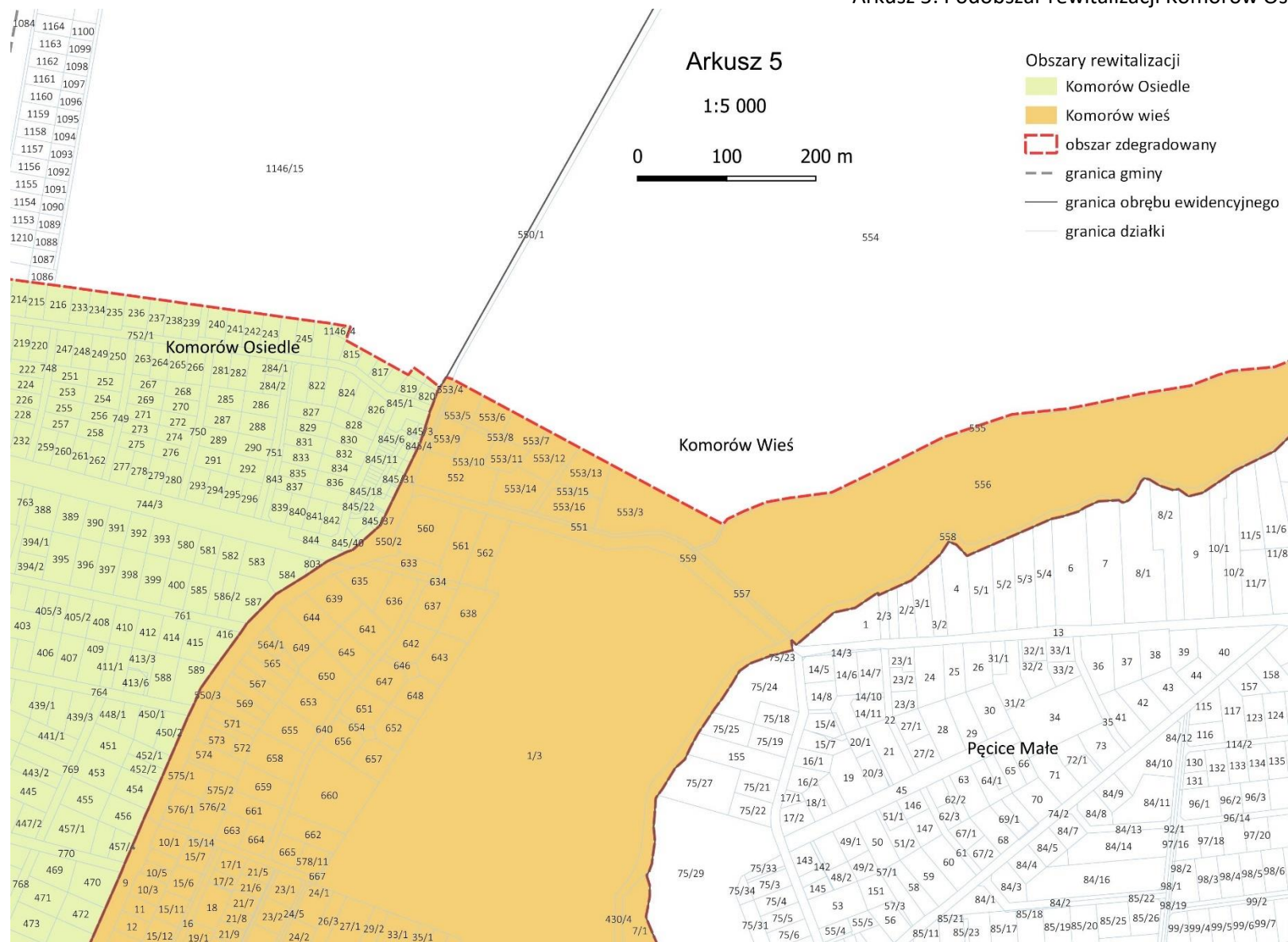
Arkusz 2







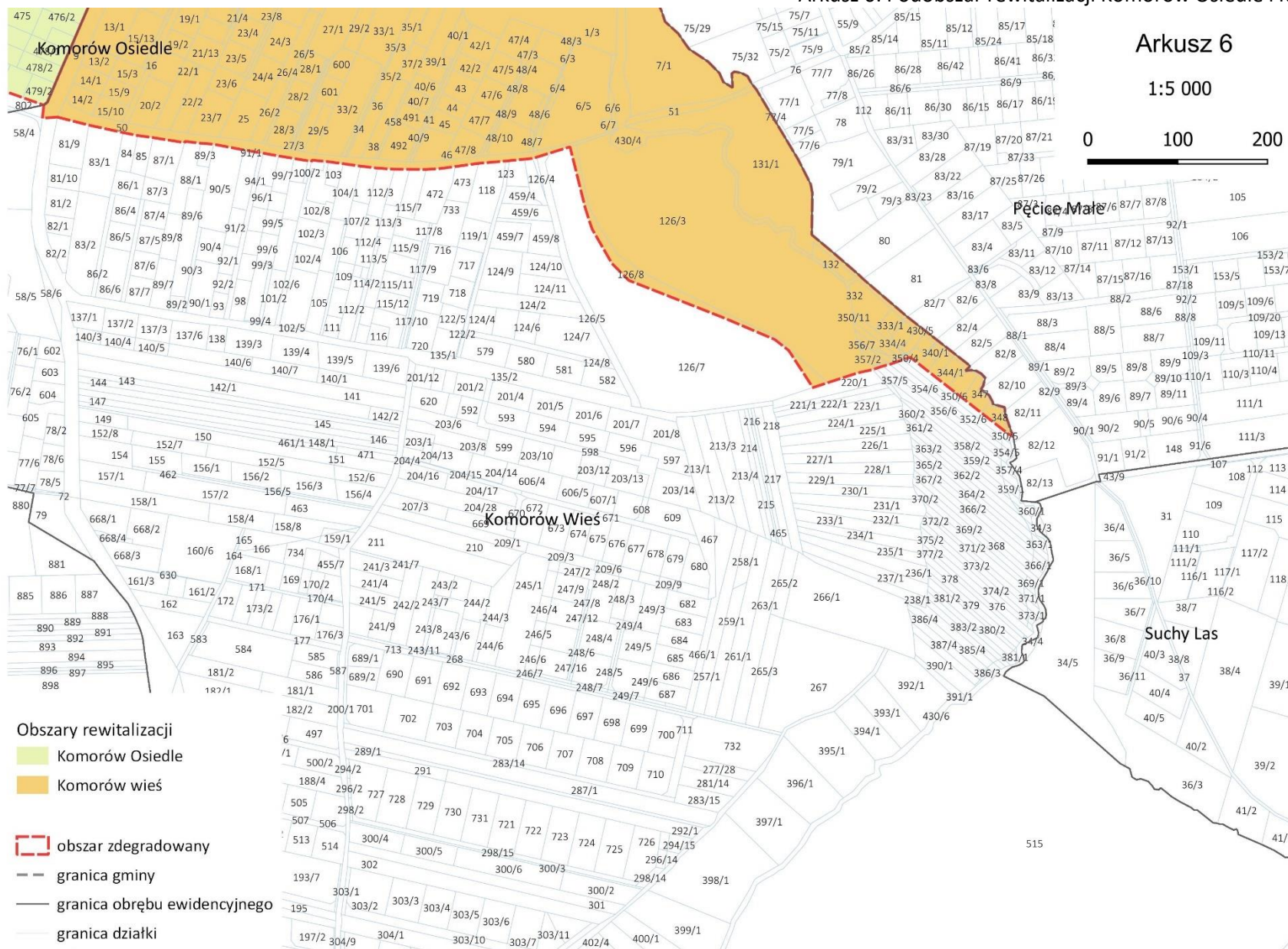
Załącznik nr 1 do uchwały nr Rady Gminy Michałowice z dnia r.
Arkusz 5: Podobszar rewitalizacji Komorów Osiedle i Komorów Wieś



Arkusz 6

1:5 000

0 100 200 m



Arkusz 7

1:5 000

0 100 200 m

Obszary rewitalizacji

Pęcice

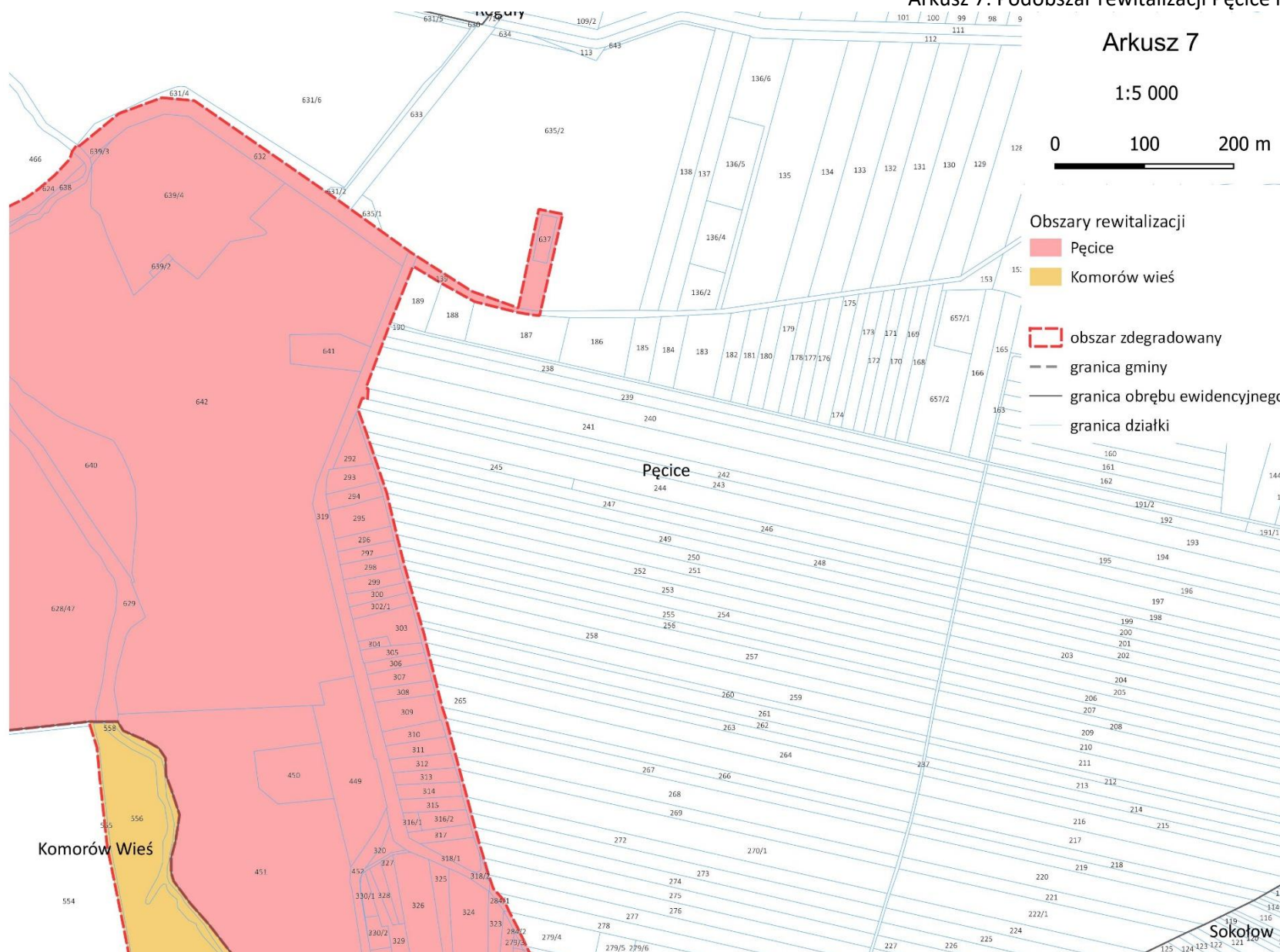
Komorów wieś

obszar zdegradowany

granica gminy

granica obrębu ewidencyjnego

granica działki



Arkusz 8

1:5 000

0 100 200 m

Obszary rewitalizacji

Pęcice

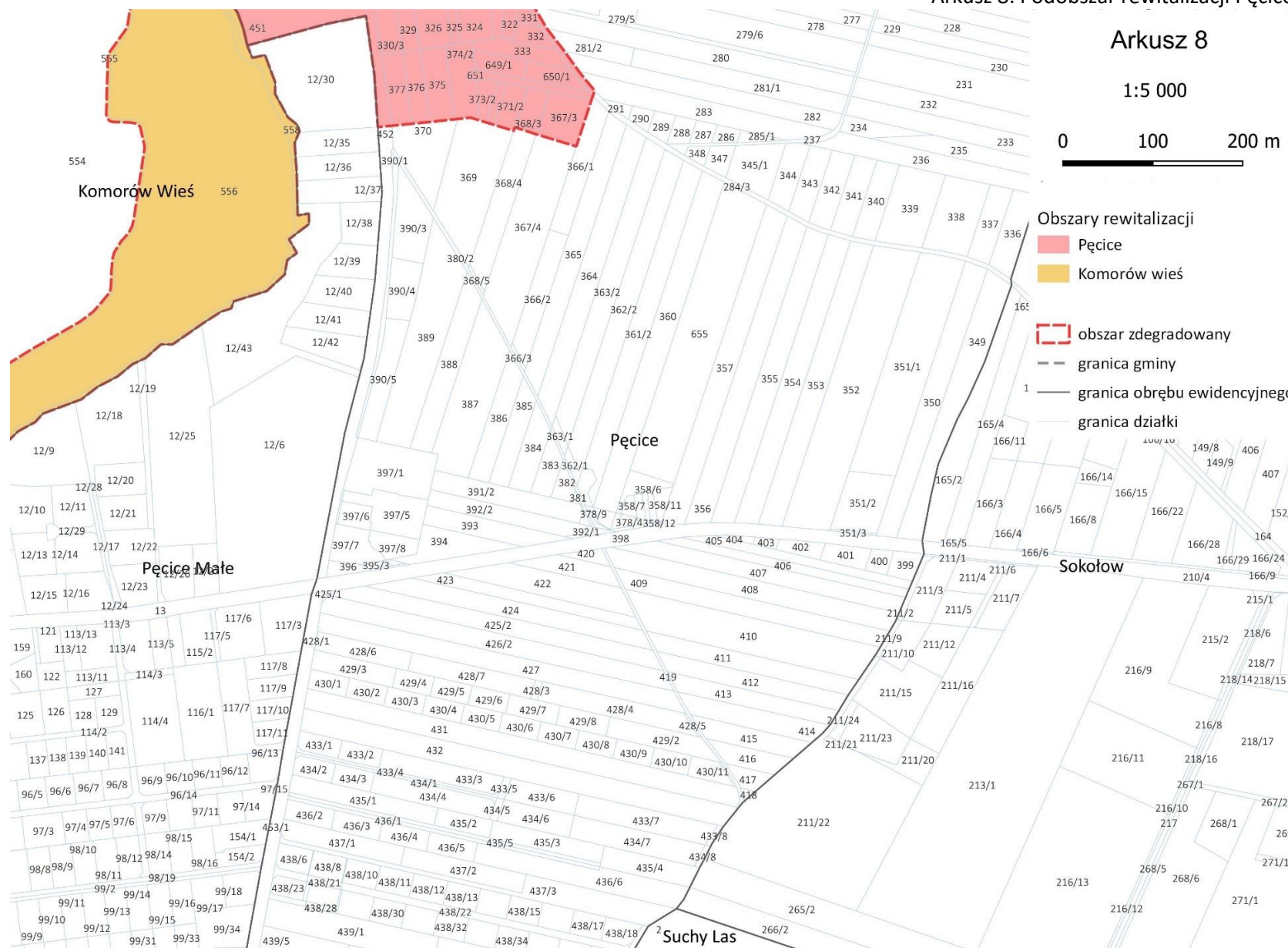
Komorów wieś

obszar zdegradowany

granica gminy

granica obrębu ewidencyjnego

granica działki



Arkusz 9

1:5 000

0 100 200 m

Obszary rewitalizacji

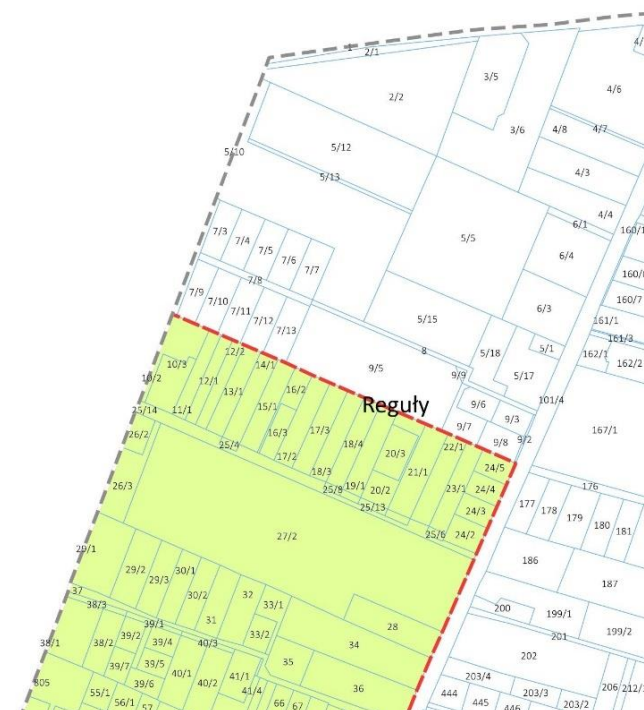
 Reguły

 obszar zdegradowany

--- granica gminy

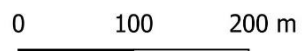
— granica obrębu ewidencyjnego

— granica działki



Arkusz 10

1:5 000



Obszary rewitalizacji

Reguły

obszar zdegradowany

--- granica gminy

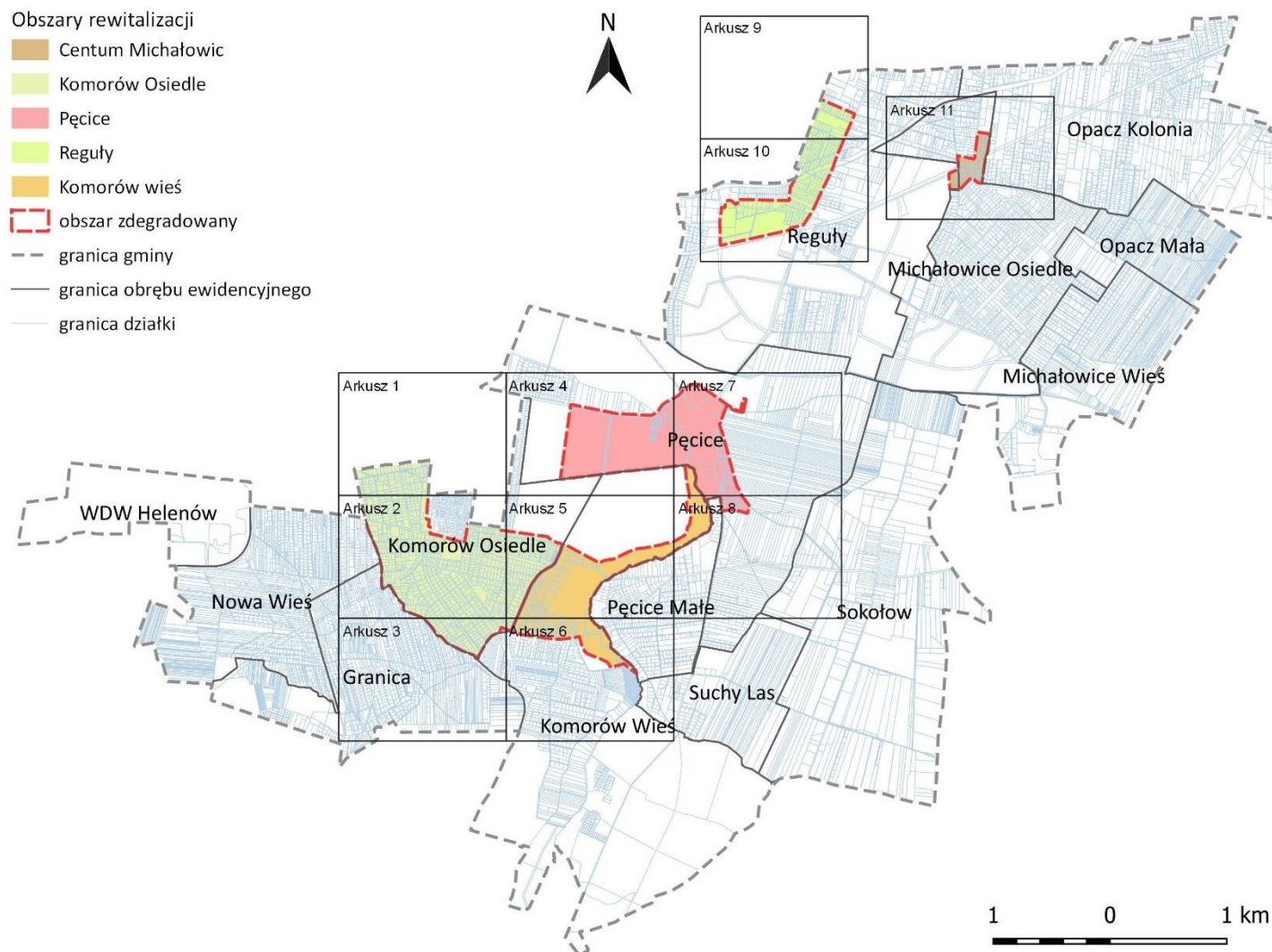
— granica obrębu ewidencyjnego

— granica działki





Załącznik nr 2 do uchwały nr Rady Gminy Michałowice z dnia r.
 Mapa poglądowa prezentująca obszar rewitalizacji na terenie gminy Michałowice



Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice



Reguły, maj 2021 r.

Spis treści

Rozdział I. Synteza ustaleń diagnozy	3
Rozdział II. Mechanizmy włączenia mieszkańców w proces diagnostyczny	17
Rozdział III. Opis działań diagnostycznych	21
Analiza sfery problemów społecznych	27
Analiza sfery problemów gospodarczych	43
Analiza sfery problemów środowiskowych	46
Analiza sfery problemów przestrzenno-funkcjonalnych	54
Rozdział IV. Wybór obszaru rewitalizacji	64
Wprowadzenie.....	64
Obszar zdegradowany	67
Obszar rewitalizacji.....	67
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Komorów Wieś i Osiedle Komorów..	70
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Centrum Michałowic	89
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Pęcice.....	94
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Reguły	103
Rozdział V. Rekomendacje dla uchwały Rady Gminy o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji	111
Spis ilustracji	112

Rozdział I. Synteza ustaleń diagnozy

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

Gmina Michałowice posiada program rewitalizacji na lata 2016-2023, który przyjęty został 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. Program wpisany jest na listę programów rewitalizacji województwa mazowieckiego; jest tzw. lokalnym programem rewitalizacji opracowanym na podstawie Wytycznych Ministra Rozwoju. Umożliwia pozyskiwanie środków zewnętrznych na wskazane w programie przedsięwzięcia rewitalizacyjne, nie ma jednak statusu tzw. gminnego programu rewitalizacji. Przyjęcie lokalnego programu rewitalizacji nie pozwalało jednak na skorzystanie z dodatkowych mechanizmów jakie daje gminny program rewitalizacji. Dzięki uchwaleniu niniejszego gminnego programu rewitalizacji na podstawie ustawy z dnia 9 listopada 2015 roku o rewitalizacji Gmina Michałowice będzie mogła dodatkowo skorzystać z instrumentów realizacji działań rewitalizacyjnych przewidzianych w ustawie o rewitalizacji.

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. Prace analityczne oparte zostały o wyniki diagnozy obszaru znajdujące się w Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Michałowice na lata 2016-2023. Prace prowadzone były z pomocą ekspertów zewnętrznych w formule partycypacyjno-ekspertkiej powierzonej firmie MM CONSULT sp. z o.o. z Warszawy.

Uchwałą nr XXXIII/265/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 16 września 2020 r. wyznaczono obszar rewitalizacji gminy, jednak z uwagi na zasadność ponownej analizy uwag zgłoszonych podczas konsultacji społecznych prowadzonych dla diagnozy dokonano ponownych prac analitycznych zwieńczonych niniejszą diagnozą.

W ramach przeprowadzonej analizy obszar rewitalizacji został wyznaczony dla następujących podobszarów administracyjnych wyznaczonych na potrzeby ustalenia obszaru rewitalizacji: Sołectwo Komorów 2, Osiedle Komorów 1, Osiedle Michałowice 1, Sołectwo Pęcice 2 oraz Sołectwo Reguły 2, Na tych obszarach wyznaczono obszar rewitalizacji. Obszar rewitalizacji został wskazany w stosunku do ogólnej liczby ludności Gminy Michałowice wynoszącej na koniec roku 2020 **17 532 osób** (na podstawie danych GUS BDL) oraz całkowitej powierzchni gminy wynoszącej **34,73 km²**. Zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji, obszar rewitalizacji może być zamieszkiwany maksymalnie przez 30% ludności gminy i wyznaczony na maksymalnie 20% powierzchni gminy. Obszar rewitalizacji gminy zamieszkuje łącznie **4 366 mieszkańców** (24,90% ogólnej liczby mieszkańców gminy) i obejmuje **3,24 km²** (9,35%

ogólnej powierzchni gminy). Tak wyznaczony obszar spełnia wymagania ustawowe odnośnie limitów obszaru i liczby mieszkańców.

Rozdział II. Mechanizmy włączenia mieszkańców w proces diagnostyczny

Niniejszy rozdział opisuje mechanizmy włączenia mieszkańców, na terenie gminy w proces rewitalizacji i konsultacje społeczne.

W ramach pracy nad Programem wykorzystano wiele narzędzi partycypacyjnych oraz metod gromadzenia i analizy danych od mieszkańców i grup docelowych projektów rewitalizacyjnych. Partycypacja społeczna została wpisana w proces rewitalizacji gminy jako fundament działań na różnych jego etapach, tj. diagnozowanie, programowanie, wdrażanie (w tym finansowanie), monitorowanie i ewaluacja. Takie podejście ma na celu podniesienie skuteczności i trwałości projektów rewitalizacyjnych oraz gotowości i świadomości mieszkańców o partycypacyjnym współdecydowaniu o obszarze objętym Programem. Ponadto realizuje zasadę partnerstwa wynikającą z art. 5 rozporządzenia (UE) nr 1303/2013 polegającą na łączeniu szerokiego grona partnerów (w szczególności lokalnych społeczności i przedsiębiorców, a także ekspertów) w procesy programowania i realizacji projektów rewitalizacyjnych w ramach programów operacyjnych oraz konsekwentnego, otwartego i trwałego dialogu, także z tymi podmiotami i grupami, których rezultaty rewitalizacji mają dotyczyć.

Spacer studyjny

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 wskazane, jako obszar rewitalizacji w LPR Gminy Michałowice na lata 2016-2023 z 2017 roku. Z uwagi na pandemię wywołaną wirusem SARS-CoV-2 w spacerze nie zaplanowano udziału mieszkańców ograniczając się do udziału radnych z rejonu objętego rewitalizacją. W spacerze udział wzięła Pani Radna Joanna Kowalczyk –członek Zespołu gminnego ds. opracowania Gminnego 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.

Spotkania zespołu ds. opracowania GPR Gminy Michałowice

Na potrzeby opracowania GPR powołany został wewnętrzny zespół którego zadaniem było opracowania Diagnozy obszaru rewitalizacji i projektów rewitalizacyjnych w ramach GPR. Zespół powołany został zarządzeniem Wójta Gminy nr 115/2020 w sprawie powołania Zespołu ds. opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice na lata 2020-2029. Główne uwagi z prac zespołu dotyczyły, w obszarze polityki społecznej – uwagi dotyczące specyfiki zasiłków stałych z opieki społecznej pobieranych przez mieszkańców, uzupełniono informacje o świadczeniach 500+, w obszarze planowania przestrzennego –

pierwotnie zgłoszono uwagi do map obszaru rewitalizacji ale finalnie nie podtrzymano tej uwagi, zgłoszono uwagę do kształtu uchwały Rady Gminy w sprawie wyznaczenia obszaru rewitalizacji, zakaz wydawania WZ może obowiązywać jedynie na działkach o nr ewidencyjnych od 628/1 do 628/48 w obrębie geodezyjnym Pęcice, gdzie nie ma obowiązującego mpzp. Nie wprowadzono finalnie propozycji zakazu wydania WZ ponieważ nie wskazano sposobu takiego zakazu. Pozostałe tereny obszaru rewitalizacji mają już mpzp. Dopisano w projekcie Diagnozy aktualną informację o liczbie mpzp na terenie gminy, w diagnozie podobszarów rewitalizacji dopisano opis o mpzp na tych obszarach. Uwagi w obszarze ochrony środowiska – dotyczyły uwzględnienia w opisie nowego Programu ochrony powietrza przyjętego we wrześniu 2020 r i przyjętej w dniu 16 września 2020 r. uchwałą Nr XXIII/264/2020 Strategię rozwoju elektromobilności dla Gminy Michałowice na lata 2020-2040.

Konsultacje społeczne

Zgodnie z art. 5 ustawy o rewitalizacji konsultacje społeczne zostały zarządzone w sposób zapewniający aktywny udział interesariuszy, w tym poprzez uczestnictwo w konsultacjach społecznych. Stosownie do przepisów art. 6 ust. 1 ustawy o rewitalizacji mieszkańcy zostali poinformowani o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz formach, w jakich będą prowadzone. UG prowadzi konsultacje społeczne w zakresie określonym w przepisach ustawy o rewitalizacji. Termin i tryb konsultacji został określony w zarządzeniu Wójta Gminy Michałowice nr 35/2021 z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Termin konsultacji został następnie wydłużony do 20 kwietnia zarządzeniem nr 57/2021 z dnia 6 kwietnia 2021 r. W celu zebrania uwag do projektu uchwały wyznaczającej obszar rewitalizacji, map podobszarów i diagnozy służącej wyznaczaniu obszaru rewitalizacji przygotowana została ankieta internetowa. Odbyło się również spotkanie z mieszkańcami w formie wideokonferencji. O planowanych działaniach związanych z rewitalizacją informowano na stronie Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) oraz stronie internetowej i profilu społecznościowym Gminy. Poniżej zaprezentowano zrzuty ekranu wybranych komunikatów w sprawie konsultacji delimitacji obszaru rewitalizacji.

Zdjęcie 1 Zrzut ekranu wybranych komunikatów w sprawie konsultacji delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice



Z uwagi na epidemię COVID-19 spotkanie z mieszkańcami odbyło się zdalnie z wykorzystaniem komunikatora internetowego Zoom Meeting w dniu 6 kwietnia 2021 r. Uprawnionymi do uczestnictwa byli wszyscy interesariusze rewitalizacji (zgodnie z ustawą o rewitalizacji). Spotkanie otwarte było prowadzone w sposób ułatwiający zrozumienie prezentowanych treści z bezpośrednim odniesieniem się do nich, z wykorzystaniem wizualizacji prezentacji multimedialnej. Prezentacja stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania. 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. Zaproszenie na spotkania publikowane były na stronie internetowej Gminy. Poza procedurą konsultacji społecznych odbyły się dodatkowo dwa spotkania zainicjowane przez Państwa 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. Celem spotkań była prezentacja projektu uchwały Rady Gminy dotyczącej rewitalizacji, zebranie uwag i opinii oraz dyskusja dotycząca zamierzeń gminy w obszarze rewitalizacji.

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. Głównym tematem dyskusji były plany Gminy odnośnie terenów objętych rewitalizacją oraz zasad i trybu wyznaczenia obszaru rewitalizacji i włączenia konkretnych ulic z miejscowościach do obszaru rewitalizacji. Przedstawiciel wykonawcy zadania prezentował na podstawie jakich obiektywnych kryteriów i przez kogo wyznaczone zostały obszary zdegradowane i rewitalizacji oraz jakie są planowane wstępnie projekty rewitalizacyjne na których realizację gmina będzie ubiegać się o pomoc ze środków zewnętrznych. Po analizie konsultowanych dokumentów i wspólnej rozmowie podziękowano za udział w spotkaniu i zachęcono do czynnego udziału w dalszych konsultacjach społecznych w formie elektronicznej oraz zaproszono do śledzenia wszelkich informacji o rewitalizacji na stronie gminy.

Ankieta internetowa CAWI

W ankiecie internetowej zamieszczono projekt konsultowanych dokumentów z możliwością zgłoszenia uwag i opinii w formie elektronicznej. W okresie od 8 marca 2021 – 21 kwietnia 2021 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%). Uwagi dotyczyły głównie wykreślenia z projektu uchwały Rady Gminy prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości objętych obszarem rewitalizacji. Ankieta internetowa dostępna była pod adresem <https://www.survio.com/survey/d/C2O3N3P9D1R8N2C9P>.

Komitet Rewitalizacji

Komitet Rewitalizacji stanowi forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami gminy w sprawach dotyczących przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji oraz pełni funkcję opiniodawczo-doradczą wójta. Jego rola w procesie rewitalizacji jest istotna z uwagi na partycypacyjny charakter działań rewitalizacyjnych podkreślony w ustawie. W zamierzeniu Komitet ma być bowiem łącznikiem między organami gminy, zarządzającymi przygotowaniem i wdrożeniem programu rewitalizacji, a pozostałymi interesariuszami

rewitalizacji, którzy w tym procesie powinni odgrywać aktywną rolę. Stanowisko Komitetu Rewitalizacji nie jest wiążące dla organu gminy, a jego uzyskanie nie jest obligatoryjne. Zgodnie z treścią art. 17 ust. 2 pkt 9 ustawy o rewitalizacji, Komitet Rewitalizacji opiniuje projekt gminnego programu rewitalizacji, jeżeli został powołany przed jego uchwaleniem. Zasady funkcjonowania Komitetu Rewitalizacji w drodze uchwały określa rada gminy przed uchwaleniem gminnego programu rewitalizacji albo w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące, licząc od dnia jego uchwalenia. Podjęcie uchwały jest poprzedzone konsultacjami społecznymi. Uchwała nie stanowi aktu prawa miejscowego. Następnie Wójt niezwłocznie po podjęciu przez radę gminy uchwały powołuje, w drodze zarządzenia, Komitet Rewitalizacji. **Zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy o rewitalizacji planuje się powołanie Komitetu Rewitalizacji wraz z określeniem zasad jego funkcjonowania przez Radę Gminy po uchwaleniu Gminnego Programu Rewitalizacji.**

Rozdział III. Opis działań diagnostycznych

Niniejszy rozdział opisuje diagnozę czynników i zjawisk kryzysowych oraz skalę i charakter potrzeb rewitalizacyjnych oraz zasięgi przestrzenne obszaru/obszarów rewitalizacji, tj. określenie, w oparciu o inne dokumenty strategiczne gminy lub diagnozę i identyfikację potrzeb rewitalizacyjnych, terytorium/terytoriów najbardziej wymagających wsparcia oraz lokalne potencjały występujące na terenie wyznaczonego obszaru rewitalizacji. W rozdziale znajdują się mapy poszczególnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych analizowanych w ramach pogłębionej analizy sytuacji gminy, mapy obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Metodologia wyznaczania obszarów kryzysowych

Art. 4 ustawy o rewitalizacji jednoznacznie wskazuje, iż diagnoza ma być oparta o „obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań”. W celu właściwej agregacji informacji, możliwości zebrania koniecznych danych statystycznych, Gmina została podzielona na podobszary – jednostki, dla których przeprowadzono diagnozę społeczną, gospodarczą, środowiskową, techniczną i przestrzenną. Dane dla wszystkich podobszarów pozyskano na poziomie ulic. Za obszar problemowy uznano obszar, na którym odnotowano wysoką koncentrację i współistnienie negatywnych zjawisk, zdiagnozowanych w powyższych sferach. Przy wyznaczeniu podziału Gminy na podobszary, kierowano się dostępnością podziałów przestrzennych.

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 miejscowości. Z uwagi jednak na wielkości i różnorodność miejscowości wskazaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice miejscowości Osiedle Komorów, Osiedle Michałowice, Sołectwo Komorów, Sołectwo Pęcice, Sołectwo Reguły dokonano podziału tych miejscowości na mniejsze jednostki administracyjne. Tym miejscowościom nadano kolejne

numery 1 i 2. Procedurę wyznaczania granic jednostek podzielono na pięć zasadniczych etapów:

Tabela 1 Procedura wyznaczania granic jednostek urbanistycznych w gminach

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	Weryfikacja propozycji identyfikacji jednostek administracyjnych w stosunku do wcześniejszej delimitacji wykonanej na potrzeby Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice na lata 2016-2023, który przyjęty został uchwałą XXV/297/2017 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 czerwca 2017 roku zmieniającą uchwałę Nr XXI/258/2017 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 lutego 2017 roku oraz delimitacji obszaru rewitalizacji dokonanego 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 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r. poz. 9934). Na tym etapie dokonano podziału jednostki Michałowice Osiedle na dwie jednostki Michałowice Osiedle 1 i Michałowice Osiedle 2. Pozostały podział jednostek był zbieżny z tym przyjętym w 2017 i 2020 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, następnie część sołectw podzielono na mniejsze jednostki terytorialne wynikające z pełnionych funkcji i specyfiki. Podobszary oraz zakresy ich podziałów przestrzennych zostały zaprezentowane w poniższej tabeli oraz zobrazowane na Mapie.

Tabela 2 Delimitacja Gminy Michałowice na jednostki administracyjne

Jednostka administracyjna	Opis granicy jednostki
Osiedle Granica	Granice podobszaru 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 podobszaru 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 Jesionowa i Dworcowa granicy z Sołectwem Reguły, od południa z Opacz-Kolonia. Podobszar rewitalizacji obejmuje ulice Jesionowa, Dworcowa – wzdłuż granicy administracyjnej z miejscowością Reguły, Cicha, Raszyńska 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 podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa
Sołectwo Nowa Wieś	Granice podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa

Jednostka administracyjna	Opis granicy jednostki
Sołectwo Opacz - Kolonia	Granice podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa
Sołectwo Opacz Mała	Granice podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa
Sołectwo Pęcice 1	Granice podobszaru 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 podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa
Sołectwo Reguły 1	Granice podobszaru po granicach administracyjnych osiedla, w północno-zachodniej części sołectwa wyodrębnione zostało Sołectwo Reguły 2
Sołectwo Reguły 2	Od północy ul. Zacisza i ul. Królewska, od południa tory kolejowe, od wschodu ul. Regulska, od zachodu ul. Platanowa
Sołectwo Sokółów	Granice podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa
Sołectwo Suchy Las	Granice podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa

Źródło: opracowanie własne

Celem wydzielenia obszarów kryzysowych przeprowadzono szczegółową analizę wskaźników – mierników ilościowych i jakościowych, kwerendę wiedzy eksperckiej zawartej, między innymi, w dokumentach związanych z Gminą¹. Analiza rozkładu wartości wskaźników została oparta o kryterium wartości średniej danego wskaźnika. W zależności od interpretacji treści wskaźnika, oceniane jako znajdujące się w trudnej (na tle Gminy) sytuacji, są obszary o niekorzystnej jego wartości. Im wyższe wartości charakteryzują jednostkę, tym gorsza jest sytuacja, na tle pozostałych obszarów Gminy w danym zakresie.

Zjawiska kryzysowe w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej, i technicznej na obszarze Gminy Michałowice są rozpoznane w ujęciu przedmiotowym, w odniesieniu do zakresu obejmującego świadczenia socjalne, interwencje policji, czy aktywność organizacji pozarządowych. Wiele informacji jest dostępnych w układzie przestrzennym w formie schematycznych map tematycznych, opracowywanych w

¹ Należy podkreślić trudności merytoryczne w delimitacji obszaru rewitalizacji w sytuacji, gdy:

- wskaźniki kryzysu w sferze społecznej pozostają na dość wysokim poziomie w relacji do wartości w zewnętrznych jednostkach odniesienia (powiecie, województwie)
- wskaźniki kryzysu w sferze społecznej nie są bardzo silnie zróżnicowane w poszczególnych jednostkach w Gminie, a występujące zróżnicowania trudno często jest jednoznacznie zinterpretować
- zjawiska kryzysowe w sferze przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej, infrastrukturalnej są znaczące w wymiarze całej Gminy, a możliwości ich łagodzenia nie mają charakteru lokalnego, dotyczącego wyłącznie określonej jednostki (np. modernizacja dróg, porządkowanie terenów zieleni, budowa parkingów przy stacjach WKD)

Urzędzie Gminy Michałowice i dostępnych na stronach internetowych. Szczegółowe dane ilościowe z zakresu problematyki społecznej nie były do tej pory ujmowane dla jednostek pomocniczych Gminy. Na potrzeby diagnozy sytuacji społecznej pozyskano szereg informacji wymagających dostosowania do podziału na wydzielone podobszary Gminy Michałowice. Dane jednostkowe, niespersonalizowane, pochodziły z Urzędu Gminy Michałowice, jego jednostek organizacyjnych, w tym z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, Komisariatu Policji w Michałowicach. Analizę zjawisk o charakterze liniowym, punktowym lub obszarowym przedstawiono w ujęciu kartograficznym lub opisowym. Problemy wynikające ze stanu zagospodarowania przestrzennego, braku spójnej koncepcji przestrzeni, gęstości zabudowy i niedostosowania infrastruktury do rosnących potrzeb użytkowników mają często charakter ogólnogminny.

Ustawa o rewitalizacji oraz Wytyczne nie precyzują sposobu obliczenia tego wskaźnika (może to być np. średnia arytmetyczna lub typologia), dlatego daną referencyjną była średnia dla badanej gminy. Zgodnie z przyjętą metodologią deprywacja rozumiana była jako stan (materialny lub niematerialny) na terenie jednostki, który nie zapewnia egzystencji i funkcjonowania przyjętych w danym społeczeństwie i wskazujący odstępstwo od średniej dla badanej gminy. Analiza wskaźników diagnostycznych została dokonana z wykorzystaniem brytyjskiej metodologii bazującej na wskaźniku wielowymiarowej degradacji społecznej, czyli metodologii wskaźnika deprawacji wielowymiarowej IMD (ang. Index of Multiple Deprivation)² Metodologia wskaźnika deprawacji wielowymiarowej IMD9 stosowana jest powszednie w badaniach.

Metodologia liczenia Index of Multiple Deprivation: 3 punkty (kolor czerwony), a za każdy kolejny obszar oznaczony na czerwono, do wartości ogólnej punktów przyznawanych za kolor czerwony, powinien zostać dopisany dodatkowo jeden punkt. Uzyskana wartość sumaryczna staje się podstawą do dopisania kolejnego punktu w przypadku wykrycia trzeciego obszaru oznaczonego na czerwono w danej jednostce analitycznej, czyli odpowiednio: 1 obszar (3 punkty), 2 obszary (3 punkty + 1), 3 obszary (3 punkty + 1 + 1). Niniejszy proces sumowania wartości powinien zostać powtórzony w odniesieniu do kolejnych obszarów oznaczonych na czerwono. Obszary oznaczone na inne kolory uzyskują odpowiednio: 2 punkty (kolor żółty), 1 punkt (kolor zielony). W ramach wyznaczania wartości średniej koncentracji problemów na danych 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). Niniejsza analiza pozwala na przyznanie określenie wartości liczbowych obowiązywania poszczególnych kolorów (zielonego, żółtego, czerwonego), jako stopnia natężenia problemów społecznych. Należy podkreślić, iż przyjęty sposób obliczeń zakłada

² 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

nakładanie się problemów społecznych, które w przypadku wielokrotnego wystąpienia na danym obszarze sprawiają, iż staje się on obszarem o wysokiej liczbie deficytów utrudniających możliwość prowadzenia aktywizacji społecznej mieszkańców. I wyprowadzania obszaru z sytuacji kryzysowej. W podsumowaniu wyliczenia wskaźnika deprawacji wielowymiarowej IMD dla wyników każdej jednostki doliczano dodatkowo wartość IMD w ramach poszczególnych uwarunkowań poddanych analizie. Przyjęty sposób obliczeń zakłada nakładanie się problemów, które w przypadku wielokrotnego wystąpienia na danym obszarze sprawiają, iż staje się on obszarem o wysokiej liczbie deficytów utrudniających możliwość prowadzenia aktywizacji społecznej mieszkańców i wyprowadzania obszaru z sytuacji kryzysowej. Prezentowana metodologia wyznaczania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji zakładała, że każde badane zjawisko miało taką samą wagę w obliczaniu wskaźnika syntetycznego (tzn. że przykładowo, jeżeli analizowanych jest 5 grup wskaźników to każdy z nich ma 20% udziału we wskaźniku syntetycznym). W wyliczeniach nie wprowadza się różnych wag dla wskaźników. Wyliczenie IMD ogólnego obejmowało wyliczenie wartości punktowej IMD społecznego oraz dodania wyników poszczególnych IMD dla każdego uwarunkowania przyjmując ocenę jak przy analizie poszczególnych uwarunkowań. Zgodnie z Wytycznymi w obszar zdegradowany musi obejmować występowanie przede wszystkim natężenia problemów społecznych dlatego też na potrzeby wyliczenia finalnego wskaźnika deprywacji IMD wartości IMD społecznego zostały przyjęte zgodnie otrzymaną wartością liczbową. W ramach wyznaczania obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji wyznaczono jednostki gdzie zidentyfikowano stan kryzysowy wynikający z natężenia problemów społecznych i co najmniej jednego z problemów w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzennofunkcjonalnej lub technicznej.

Niniejsza analiza pozwala na określenie wartości liczbowych obowiązywania poszczególnych kolorów (zielonego, żółtego, czerwonego), jako stopnia natężenia problemów społecznych. Należy podkreślić, iż przyjęty sposób obliczeń zakłada nakładanie się problemów społecznych, które w przypadku wielokrotnego wystąpienia na danym obszarze sprawiają, iż staje się on obszarem o wysokiej liczbie deficytów utrudniających możliwość prowadzenia aktywizacji społecznej mieszkańców i wyprowadzania obszaru z sytuacji kryzysowej. Obszary posiadające powyżej ustalonego poziomu punktów obejmujące i jednocześnie ze zidentyfikowanym natężeniem problemów społecznych (oznaczenie kolorem czerwonym) zostały zaliczone do obszaru zdegradowanego. W ramach wyznaczania wartości średniej koncentracji problemów na danych obszarze przyjęto wskaźnik o odpowiednim odchyleniu punktowym. Wyniki pracy diagnostycznej zostały poddane konsultacjom z mieszkańcami obszaru rewitalizacji podczas warsztatów rewitalizacyjnych. Diagnoza społeczno-gospodarcza gminy była również przedmiotem oceny Zespołu ds. rewitalizacji. Na podstawie analizy danych wskaźnikowych i badań terenowych z mieszkańcami dokonano wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Poniżej zaprezentowano wyniki analiz w poszczególnych sferach problemowych:

Analiza sfery problemów społecznych

Diagnoza czynników i zjawisk kryzysowych została opracowana zgodnie z wytycznymi zawartymi w dokumencie „Instrukcja dotycząca przygotowania projektów rewitalizacyjnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020 oraz preferencji dla projektów mających na celu przywrócenia ładu przestrzennego”. Zgodnie z przyjętą metodyką, przeprowadzona szczegółowa analiza wskaźnikowa dla Gminy Michałowice w sferze społecznej dotyczyła kwestii oceny wieku mieszkańców, udzielonych świadczeń z opieki społecznej i aktywności NGO's. Zgodnie z powyższymi miernikami przeprowadzono proces analityczny danych ilościowych i jakościowych, wynikiem, którego jest wskazanie obszarów wymagających interwencji. Rezultaty przeprowadzonego procesu diagnostycznego zaprezentowano na poniższym rysunku. Do najważniejszych problemów w sferze społecznej, którymi charakteryzują się wydzielone podobszary - jednostki poddane analizie w Gminie Michałowice należą:

- relatywnie wzrastająca liczba przestępstw rejestrowanych przez Komisariat Policji w Michałowicach
- problemy społeczne osób w wieku poprodukcyjnym związane z jakością życia oraz możliwością spędzania wolnego czasu w Gminie
- pogłębiający się problem rodzin pobierających zasiłki stałe oraz zasiłki z tytułu długotrwałej choroby
- stosunkowo niskie zaangażowanie społeczności lokalnej w sprawy regionu oraz niski poziom integracji mieszkańców

Szczegółowa analiza poszczególnych mierników została zaprezentowana w oparciu o dane na poziomie siedemnastu jednostek administracyjnych. Analiza rozkładu wartości wskaźników została oparta o kryterium wartości średniej danego wskaźnika dla Gminy jak i wskazanych podobszarów. W zależności od interpretacji treści wskaźnika, oceniane jako znajdujące się w trudnej (na tle gminy) sytuacji, są obszary o niekorzystnej jego wartości w odniesieniu do średniej wartości wskaźnika przyjętego dla Gminy. Dla każdego z diagnozowanych mierników została podana skala i charakter potrzeb. Podobszary, dla których wskaźniki przyjmowały niekorzystne wartości zaznaczono w tabelach delimitacyjnych kolorem czerwonym.

Struktura demograficzna

Struktura demograficzna jest niezwykle istotnym elementem w procesie planowania rewitalizacji, wskazuje na rodzaj społecznych uwarunkowań występujących na badanym obszarze. 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. Dane wskaźnikowe dotyczące podziału mieszkańców na ekonomiczne grupy wiekowe wskazują, że 20,5% mieszkańców Gminy Michałowice jest w wieku przedprodukcyjnym, 58,7% w wieku produkcyjnym, a 20,8% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym. Analiza w zakresie

koncentracji wiekowej mieszkańców umożliwia zdefiniowanie niezbędnych działań oraz wskazanie metod kompleksowego zaspokojenia potrzeb społeczno-bytowych adekwatnych dla poszczególnych grup. Tabela poniżej przedstawia liczbę mieszkańców Gminy Michałowice w podziale na wydzielone podobszary. Łączna liczba mieszkańców na koniec roku 2020 wynosiła 17 532 osób (na podstawie danych GUS BDL).

Kolejną kwestią społeczną, która wynika z wniosków ze spotkań w ramach warsztatów rewitalizacji oraz spotkań z organizacjami pozarządowymi na potrzeby opracowania lokalnego programu rewitalizacji są kwestie dotyczące organizacji przestrzeni społecznej i wykorzystania lokalnego potencjału osób w wieku senioralnym. 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. Wartości poniżej średniej dla tego wskaźnika na terenie Gminy, który wynosi 20,80 – można zaobserwować w następujących podobszarach: **Sołectwo Sokołów** (36,04), **Sołectwo Pęcice 2** (32,74), **Sołectwo Komorów 2** (30,83), **Sołectwo Komorów 1** (29,55), **Osiedle Komorów 2** (26,90), **Osiedle Michałowice 1** (26,70), **Osiedle Komorów 1** (22,51).

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. Z analizy danych dotyczących koncentracji ludności Gminy wynika, że najwięcej mieszkańców zamieszkuje tereny osiedli i sołectwo Nowa Wieś: **Osiedle Komorów 1** - 17,90% mieszkańców Gminy Michałowice, **Osiedle Michałowice 2** – blisko 17% mieszkańców Gminy Michałowice, **Sołectwo Nowa Wieś** – 12,90% mieszkańców Gminy Michałowice, **Osiedle Granica** – 12,14% mieszkańców Gminy Michałowice.

Poziom bezpieczeństwa

W Gminie Michałowice działa Komisariat Policji w Michałowicach oraz Ochotnicza Straż Pożarna w Nowej Wsi. W ramach analizy przestrzennej dotyczącej poziomu bezpieczeństwa na obszarze Gminy Michałowice, analizie poddano mierniki dotyczące: liczby kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego. Przeprowadzone wywiady z mieszkańcami na

etapie opracowania diagnozy gminy, wskazały jednoznacznie na dotkliwy problem występowania utrwalonego zjawiska przestępstw tego typu od wielu lat. Następnie zostały przeanalizowane dane ilościowe oraz jakościowe zarówno w okresie ostatnich 3 lat, jak również w zakresie długookresowego trendu na przestrzeni 10 lat. Przeprowadzana corocznie Komendę Powiatową w Pruszkowie Komisariat w Michałowicach debata społeczna poświęcona poprawie porządku i bezpieczeństwa publicznego na terenie Gminy Michałowice³ potwierdziła, iż w ostatnich latach w odniesieniu do lat ubiegłych 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. Zidentyfikowano również 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.

Tabela 3 Zestawienie prezentujące dynamikę stwierdzonych czynów naruszeń prawa w poszczególnych kategoriach w latach 2017-2019

Wyszczególnienie	2017	2018	2019
PRZESTĘPSTWA KRYMINALNE			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	86,07 %	105,20 %	90,11 %
KRADZIEŻE MIENIA			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	60,23 %	111,32 %	98,31 %
ROZBOJE			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	100%	100%	66,67 %
PRZESTĘPCZOŚĆ NARKOTYKOWA			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	130 %	153,85 %	85 %
KRADZIEŻE Z WŁAMANIEM			

³ Więcej na <http://kpppruszkow.policja.waw.pl/ppr/aktualnosci/87223,Zapraszamy-mieszkanow-Gminy-Michalowice-na-debate-spoleczna.html>

Wyszczególnienie	2017	2018	2019
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	107,50 %	86,05 %	64,83 %
USZKODZENIE MIENIA			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	80 %	62,50 %	240 %
PRZESTĘPSTWA GOSPODARCZE			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	78,94 %	163,16 %	77,42 %
USZCZERBEK NA ZDROWIU			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	---	---	100 %
UDZIAŁ W BÓJCE LUB POBICIU			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	---	50%	---
PRZESTĘPCZOŚĆ OGÓŁEM			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	81,72 %	107, 89 %	101,63 %

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Komenda Powiatowa w Pruszkowie. Komisariat w Michałowicach oraz analiza własna

Zgodnie z informacją przekazaną 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**. Analiza przeprowadzona przez jednostkę policji wykazała, iż na obszarze Gminy Michałowice 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 następujących

wydzielonych podobszarów (wskaźnik kradzieży z włamaniem i kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców): **Sołectwo Sokołów** (2,47), **Sołectwo Opacz Mała** (1,28), **Sołectwo Reguły 2** (1,79), **Sołectwo Suchy Las** (0,94), **Sołectwo Pęcice 2** (0,88), **Sołectwo Opacz - Kolonia** (0,61), **Sołectwo Pęcice Małe** (0,79), **Sołectwo Komorów 2** (0,75), **Sołectwo Michałowice** (0,70), **Sołectwo Reguły 1** (0,57), **Osiedle Michałowice 2** (0,50), ale również relatywnie wysoki poziom na terenie niewielkiej jednostki **Osiedle Michałowice 1**. Wskazane wyżej podobszary odnotowały odnośnie analizowanego miernika wskaźnik powyżej średniej **przyjętej dla Gminy Michałowice (0,53)**. W odniesieniu do poszczególnych wydzielonych podobszarów na terenie Gminy Michałowice status popełnianych kradzieży mienia przedstawia poniższa tabela.

Tabela 4 Liczba kradzieży mienia ruchomego w roku 2019 na obszarze Gminy Michałowice

Jednostka administracyjna	liczba
OSIEDLE GRANICA	2
SOŁECTWO KOMORÓW i OSIEDLE KOMORÓW	12
OSIEDLE MICHAŁOWICE i SOŁECTWO MICHAŁOWICE	11
SOŁECTWO NOWA WIEŚ	3
SOŁECTWO OPACZ - KOLONIA i SOŁECTWO OPACZ MAŁA	8
SOŁECTWO PĘCICE i SOŁECTWO PĘCICE MAŁE	3
SOŁECTWO REGUŁY	16
SOŁECTWO SOKOŁÓW	3
SOŁECTWO SUCHY LAS	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Komenda Powiatowa w Pruszkowie. Komisariat w Michałowicach oraz analiza własna

Tabela 5 Liczba czynów niezgodnych z prawem w zakresie posiadania środków odurzających lub substancji prawnie zabronionych w roku 2019 na obszarze Gminy Michałowice

Jednostka administracyjna	Posiadanie środków odurzających lub substancji prawnie zabronionych
Osiedle Granica	1
Osiedle Komorów 1, Sołectwo Komorów 2	9

Jednostka administracyjna	Posiadanie środków odurzających lub substancji prawnie zabronionych
Osiedle Michałowice 1, Osiedle Michałowice 2, Sołectwo Michałowice	3
Sołectwo Nowa Wieś	1
Sołectwo Opacz – Kolonia, Sołectwo Opacz Mała	2
Sołectwo Pęcice, Sołectwo Pęcice Małe	0
Sołectwo Reguły	1
Sołectwo Sokołów	0
Sołectwo Suchy Las	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Komenda Powiatowa w Pruszkowie. Komisariat w Michałowicach oraz analiza własna

Tabela 6 Liczba kradzieży z włamaniem w roku 2019 na obszarze Gminy Michałowice

Jednostka administracyjna	Kradzieże z włamaniem
Osiedle Granica	1
Osiedle Komorów, Sołectwo Komorów	4
Osiedle Michałowice 1, Osiedle Michałowice 2, Sołectwo Michałowice	4
Sołectwo Nowa Wieś	3
Sołectwo Opacz – Kolonia, Sołectwo Opacz Mała	7
Sołectwo Pęcice, Sołectwo Pęcice Małe	3
Sołectwo Reguły	1
Sołectwo Sokołów	1
Sołectwo Suchy Las	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Komenda Powiatowa w Pruszkowie. Komisariat w Michałowicach oraz analiza własna

Informacje pozyskane podczas wywiadów przeprowadzonych na terenie Gminy Michałowice z Komendantem Policji, Dzielnicowymi oraz z mieszkańcami, potwierdzają, że problemy związane z kradzieżami i włamaniami mają swoją przyczynę w znacznej mierze w związku z brakiem trwałych relacji sąsiedzkich, brakiem chęci nawiązywania znajomości, niskim

poziomem integracji społecznej. W celu zdiagnozowania problemów dotyczących nadużyć została przeprowadzona analiza danych ilościowych oraz wywiady pogłębione z Komendantem i Dzielnicowymi Komisariatu w Michałowicach w zakresie nadużyć środków farmakologicznych i narkotyków. 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 wynikających z nieformalnych związków, 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. Badanie opinii społecznej i przeprowadzone wywiady potwierdzają, że problem narkomanii i uzależnienia dzieci i młodzieży na terenie Gminy Michałowice jest procesem utrwalonym i występuje sukcesywne, zwiększające się natężenie tego zjawiska. Na podstawie analiz danych z ostatnich lat można jednoznacznie potwierdzić systematyczny wzrost zjawisk kryzysowych w obszarze bezpieczeństwa, który charakteryzują następujące uwarunkowania:

- utrwalony i nasilający się problem włamań do nieruchomości oraz kradzieży dóbr ruchomych powiązanych z obniżeniem poziomu integracji społecznej mieszkańców,
- zjawiska dotyczące narastających problemów związanych zakłócaniem porządku publicznego w miejscach publicznych, skwerach, placach zabaw, stacjach kolejki WKD, mające swoje przyczyny w braku zagospodarowania czasu wolnego dzieci i młodzieży,
- systematyczny wzrost występowania problemów rodzinnych oraz społecznych zdiagnozowanych w grupie dzieci i młodzieży będących następstwem występowania tzw. „problemów nowoczesnego społeczeństwa”.

Świadczenia społeczne

Z przeprowadzonych analiz danych ilościowych Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Michałowicach, wynika stała kryzysowa sytuacja w zakresie problemów społecznych, którą odzwierciedla liczba osób korzystających ze wsparcia instytucji Pomocy Społecznej. Przedstawiona poniżej tabela 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 w Michałowicach, którzy z uwagi 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,
- 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. Obecnie na cele dotyczące udzielanej pomocy społecznej jedynie w odniesieniu do odpłatności gminy za pobyt w Domu Pomocy Społecznej, Gmina Michałowice wydaje rocznie około 200 000 zł. Na podstawie danych sprawozdawczych GOPS w 2018 roku z pomocy ośrodka udzielanej zgodnie z ustawą o pomocy społecznej skorzystało 174 rodziny tj. 343 osoby. Pomoc finansową otrzymało 148 rodzin (tj. o 11 rodzin więcej niż w roku poprzednim), pomoc niepieniężną otrzymało 69 rodzin a pomoc w formie pracy socjalnej 167 rodzin.

Tabela 7 Liczba rodzin korzystających z pomocy finansowej niezależnie od jej formy w poszczególnych miejscowościach – dane za rok 2018

Miejscowość	Liczba rodzin
Nowa Wieś	22
Komorów Osiedle, Sołectwo Komorów	44
Granica	25
Michałowice Osiedle, Michałowice Wieś	28
Opacz Mała, Opacz – Kolonia	9
Reguły	10
Suchy Las	1
Sokołów	2
Pęcice, Pęcice Małe	7
Razem	148

Źródło: GOPS Gminy Michałowice

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, świadczenia 500+. W ramach prac diagnostycznych zostały przeanalizowane dane dotyczące wszystkich wypłacanych przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej zasiłków i różnorodnych form wsparcia. Jednocześnie zostały wyselekcjonowane najbardziej reprezentatywne zasiłki odzwierciedlające **natężenie problemu ubóstwa** rodzin zamieszkujących Gminę Michałowice i przyczyny występowania problemów społecznych. Należą do nich:

- wskaźnik wypłaconych świadczeń z tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców,
- wskaźnik wypłaconych świadczeń z tytułu długotrwałej i ciężkiej choroby na 100 mieszkańców,
- Wskaźnik liczby osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców.

Zgodnie z definicją, ubóstwo jest niekorzystnym zjawiskiem społeczno-ekonomicznym, obejmującym stały brak dostatecznych środków materialnych dla zaspokojenia potrzeb jednostki. Potrzebami tymi są w szczególności: pożywienie, schronienie, ubranie, transport oraz podstawowe potrzeby społeczno- kulturalne. Skalę ubóstwa na danym obszarze można oszacować na podstawie liczby gospodarstw korzystających z pomocy społecznej i pobierających zasiłki z kilku tytułów jednocześnie, gdyż jest to kwestia nawarstwiających się problemów życiowych i brakiem nieporadności społecznej. Analizowane wskaźniki zostały wyselekcjonowane w taki sposób, aby mogły umożliwić zdefiniowanie i w konsekwencji przeprowadzenie całego spektrum działań prowadzonych przez Gminę na rzecz potrzebujących mieszkańców. 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 borykając się z problemami, korzystają z kilku zasiłków równocześnie.

Poniżej zestawiono dane liczbowe pochodzące ze statystyk Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej Gminy Michałowice w zakresie liczby wypłaconych świadczeń z tytułu pomocy społecznej. Zapisy art. 16a ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, zobowiązują gminy do przygotowania każdego roku oceny zasobów pomocy społecznej w oparciu o analizę lokalnej sytuacji społecznej i demograficznej.

Tabela 8 Rodzaje zasiłków wraz z liczbą osób – dane za rok 2018

Lp.	Rodzaj zasiłku	Liczba osób korzystających z pomocy
1	Zasiłki celowe	213
2	Zasiłki okresowe	5

3	Zasiłki stałe	54 (liczba rodzin korzystających z pomocy)
---	---------------	--

Źródło: GOPS Gminy Michałowice

Tabela 9 Wybrane formy świadczeń – dane za rok 2018

Lp.	Rodzaj zasiłku	Liczba świadczeń
1	Zasiłki rodzinne	2 838
2	Zasiłek pielęgnacyjny	2 441
3	Świadczenia z funduszu alimentacyjnego	374
4	Świadczenie pielęgnacyjne	351
5	Świadczenia rodzicielskie	222
6	Świadczenie wychowawcze 500+	20 410
Razem		26 636

Źródło: GOPS Gminy Michałowice

Analizując szczegółowo liczbę wypłaconych świadczeń w postaci zasiłku rodzinnego na podstawie corocznie przygotowanego przez GOPS raportu Ocena Zasobu Pomocy Społecznej w roku 2013 ich ilość wyniosła odpowiednio: 2 769 sztuk, w 2014 r. – 2 727 sztuk. Natomiast dane z 2018 roku pokazują 2 838 świadczeń. Analiza rozkładu koncentracji skali problemów społecznych, w odniesieniu do wskaźnika wypłaconych **świadczeń z tytułu pomocy społecznej** (na 100 mieszkańców gminy), wykazała, iż najwyższe wartości tego miernika odnotowano na następujących podobszarach: **Sołectwo Komorów 2** (74,69), **Sołectwo Pęcice 2** (36,67), **Sołectwo Michałowice** (25,14), **Sołectwo Reguły 2** (21,25), **Osiedle Granica** (19,89), **Sołectwo Nowa Wieś** (19,03), **Osiedle Komorów 1** (16,64), **Osiedle Michałowice 1 i Osiedle Michałowice 2** (16,62 i 16,64), **Sołectwo Komorów 1** (16,26). Wskazane podobszary uzyskały w roku 2018 (stan na 31 grudnia) 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 Gminy Michałowice.

Analiza wskazanego powyżej raportu potwierdziła, iż znaczna część mieszkańców korzystających z zasiłków czasowych i okresowych dąży do zapewnienia możliwości korzystania ze świadczeń stałych. Utrwalone zjawisko korzystania ze stałej pomocy społecznej dotyczy ogółem około 50 rodzin zamieszkałych na obszarze Gminy. Należy jednak wskazać, że nie świadczenia stałe z pomocy społecznej to 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 nie uprawnionym do świadczeń emerytalno-rentowych. To osoby nie posiadające 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 nieznaczące szanse na zmianę swojej sytuacji ekonomicznej.

Wśród mierników, które dodatkowo zostały poddane analizie był wskaźnik dotyczący liczby rodzin pobierających świadczenie 500+. Miernik ten nie był uwzględniany we wskaźniku syntetycznym wypłaconych świadczeń z tytułu pomocy społecznej, przy wyznaczaniu obszaru. Do świadczenia 500+ nie jest stosowane kryterium dochodowe od lipca 2019 roku. Warto mocniej zaznaczyć, że jest to analiza sprzed tej daty. W 2018 roku do Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Michałowicach wpłynęło 1478 wniosków o ustalenie prawa do świadczenia wychowawczego z tego 315 wniosków o przyznanie świadczenia od pierwszego dziecka. Sekcja Świadczeń Rodzinnych ustaliła prawo do świadczenia wychowawczego dla 1 272 rodzin, w tym dla 20 rodzin na pierwsze dziecko w rodzinie z orzeczeniem o niepełnosprawności. W 2018 roku z programu „500+” skorzystało 1 979 dzieci. sytuację trudną jakiej doświadczają osoby rodziny. Wskaźnik liczby osób na 100 mieszkańców, pobierających zasiłek z tytułu **długotrwałej i ciężkiej choroby**, kształtował się według danych na 31.12.2018 r. na najwyższym poziomie (powyżej średniej przyjętej dla Gminy) w następujących podobszarach: **Sołectwo Pęcice 2 (7,52), Sołectwo Komorów 2 (4,76), Sołectwo Reguły 2 (2,39), Sołectwo Nowa Wieś (1,67), Osiedle Komorów 1 (1,18)**, przy czym wartość średnia wskaźnika dla Gminy wynosi 1,10.

Aktywność organizacji pozarządowych

Działania bezpośrednio wpływa na życie społeczno-gospodarcze obszaru, umożliwia różnorodne działania prospołeczne, wzmacnia aktywność społeczności lokalnej oraz umożliwia ich integrację w ramach wspólnych inicjatyw, prowadzonych przez organizacje pozarządowe. Poniżej zestawiono aktywnie funkcjonujące obecnie podmioty NGO (*non governmental organisation*), 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. Mając na uwadze potrzeby wzmocnienia aktywności społecznej mieszkańców i niezbędne działania dla wsparcia organizacji pozarządowych jako filara, wspierającego rozwiązywanie problemów lokalnej społeczności, za zasadne uznano opracowanie **wskaźnika wykazującego na występujące zjawisko kryzysowe na obszar gdzie nie zarejestrowane są funkcjonujące organizacje pozarządowe**. Wskaźnik ten ma charakter subiektywnej oceny i odnosi się do braku pozytywnego oddziaływania NGO's na dany obszar. Organizacje pozarządowe działające na terenie Gminy wymagają wsparcia– zarówno prawnego-organizacyjnego jak również zabezpieczenia przestrzeni do działania na rzecz mieszkańców z obszarów kryzysowych. Dane dotyczące liczby organizacji pozarządowych

zostały pozyskane z Urzędu Gminy Michałowice i uwzględniają podmioty aktywnie współpracujące z Urzędem.

Analiza wskaźnika dotycząca zarejestrowanych organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców Gminy Michałowice 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 administracyjne: Osiedle Komorów 1, Sołectwo Komorów 1, Sołectwo Komorów 2, Sołectwo Michałowice, Sołectwo Pęcice 2. Jak wynika z tej analizy, pomimo wzrostu aktywności organizacji pozarządowych od 2018 roku kiedy to notuje się wzrost aktywności stowarzyszeń działających na terenie gminy, poziom ten jest wciąż relatywnie niski. Głównym problemem gminnych organizacji pozarządowych jest brak lokalizacji na siedzibę stowarzyszenia. Siedziby NGO's w większości mieszczą się w prywatnych mieszkaniach członków i uniemożliwiają rozszerzanie zakresu działań. W wyniku niezadawalającego poziomu przestrzeni do realizacji zadań – niektóre z organizacji przenoszą swoje siedziby i realizowane projekty do Warszawy. Wzmocnienie działania organizacji pozarządowych jest niezbędne do realizacji całego procesu wyprowadzenia z kryzysu obszarów problemowych. Obok mierników mających charakter ilościowy, analizie należy poddać również te czynniki, których nie da się zmierzyć w sposób liczbowy. To właśnie one w dużej mierze pokazują specyfikę danego obszaru i pozwalają zwrócić uwagę na jego realne problemy. **W przypadku Gminy Michałowice jednym z najważniejszych problemów jest ogół zjawisk, które wynikają z braku inicjatywy oraz niedostatecznego zaangażowania społeczności lokalnej w sprawy regionu, obszaru zamieszkania.** Znaczącym problemem na obszarze Gminy jest brak możliwości i propozycji form spędzania wolnego czasu przez mieszkańców oraz organizacji pozarządowych, które zaktivizują mieszkańców do działań we wspólnej sprawie rozwoju całej Gminy i regionu. Omawiany w analizie obszar kryzysowy nie jest dostatecznie atrakcyjny dla mieszkańców. Infrastruktura społeczno-kulturalna czy sportowo-rekreacyjna nie spełnia bowiem oczekiwań osób chcących korzystać z różnych form wypoczynku i spędzania wolnego czasu. **Aktualną barierą jest w tym przypadku jest ograniczona liczba oddolnych inicjatyw pozwalających mieszkańcom przekształcić otoczenie w bardziej przyjazne i dopasowane do ich potrzeb.** Omawiany problem dotyczy nie tylko osób zamieszkujących Gminę Michałowice, którzy ze względu na brak odpowiedniej infrastruktury i zorganizowanych inicjatyw decydują się na odwiedzenie innych rekreacyjnych obszarów w regionie np. w Warszawie lub sąsiednich Gminach. Fakt ten jest dla Gminy szczególnie niekorzystny, ponieważ ze względu na położenie w pobliżu stolicy i Pruszkowa, jej potencjał w znacznym stopniu nie jest wykorzystywany. 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 osłabieniem 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” w stosunku do innych bardziej atrakcyjnych miast w regionie aglomeracji warszawskiej. Zbudowanie więzi mieszkańców z gminą powinno być realizowane od najmłodszych lat. Przy realizacji odpowiednio skoordynowanej polityki obszary kryzysowe będące przedmiotem niniejszego Programu Rewitalizacji mogą stać się ośrodkami stymulującymi rozwój całej gminy. Aby jednak tego dokonać, należy podejmować działania mające na celu poprawę stanu infrastruktury społeczno-kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej oraz działania zmierzające do wzmocnienia zaangażowania społeczności lokalnej w sprawę regionu.

Podsumowanie analizy sfery społecznej

Na podstawie analiz danych z ostatnich lat można wskazać na poniższe wnioski odnoszące się do problemów społecznych:

- Koncentracja ludności zamieszkałej w Osiedlu Komorów (22% mieszkańców całej Gminy) implikująca wzmożone potrzeby rozwojowe mieszkańców,
- Symptomy problemów społecznych w Gminie nie są skorelowane przestrzennie. W skali przyjętych jednostek ujawniają się obszary koncentracji ubóstwa, wykluczenia społecznego i zostają potwierdzone w wywiadach społecznych z pracownikami GOPS i podczas wywiadów środowiskowych z pedagogami i psychologami szkolnymi, którzy potwierdzają występowanie kryzysów społecznych w postaci narastającego problemu stałej grupy Klientów GOPS, korzystających z pomocy społecznej systematycznie od wielu lat. Wspomniana grupa beneficjentów GOPS, zamieszkująca określone lokalizacyjnie obszary w Gminie, stanowi zjawisko problemowe, który pogłębia się i wykazuje negatywny, długotrwały trend. Na terenie Gminy zlokalizowano 6 obszarów, w których mieszkają rodziny charakteryzujące się narastającymi problemami społecznymi. Rodziny te objęte są pomocą pracowników GOPS i specjalistów w jednostkach edukacyjnych,
- Na terenie wyodrębnionych obszarów kryzysu można zaobserwować narastający problem sukcesywnego zwiększenia się liczby wypłaty świadczeń stałych (zmiana rodzaju wypłaty zasiłku z zasiłku okresowego i celowego na zasiłek stały),
- Na terenie wyodrębnionych obszarów kryzysu występują skoncentrowane, nasilone problemy społeczne, które na podstawie opinii pracowników GOPS i pracowników jednostek edukacyjnych, można je scharakteryzować jako tzw. „problemy nowoczesnego społeczeństwa”. Wywiady pogłębione z pedagogami i psychologami szkolnymi wskazują na narastające od wielu lat problemy emocjonalne, uzależnienia u dzieci i młodzieży, brak motywacji do nauki. Deficyty emocjonalne wskazywane są przez pedagogów jako potrzeba organizacji przestrzeni do pracy nad całą rodziną, integracji międzypokoleniowej i potrzeby wypracowywania podstawowych wartości społecznych wśród dzieci i młodzieży.

- Problemem społecznym sygnalizowanym przez mieszkańców jest brak bezpieczeństwa i występowanie licznych przypadków naruszania prawa w postaci odnotowanych kradzieży i włamań, których przyczyną jest przede wszystkim brak relacji międzysąsiedzkich i niski poziom integracji.

Poniżej zaprezentowano wynik analizy zbiorczego wskaźnika IMD Społecznego:

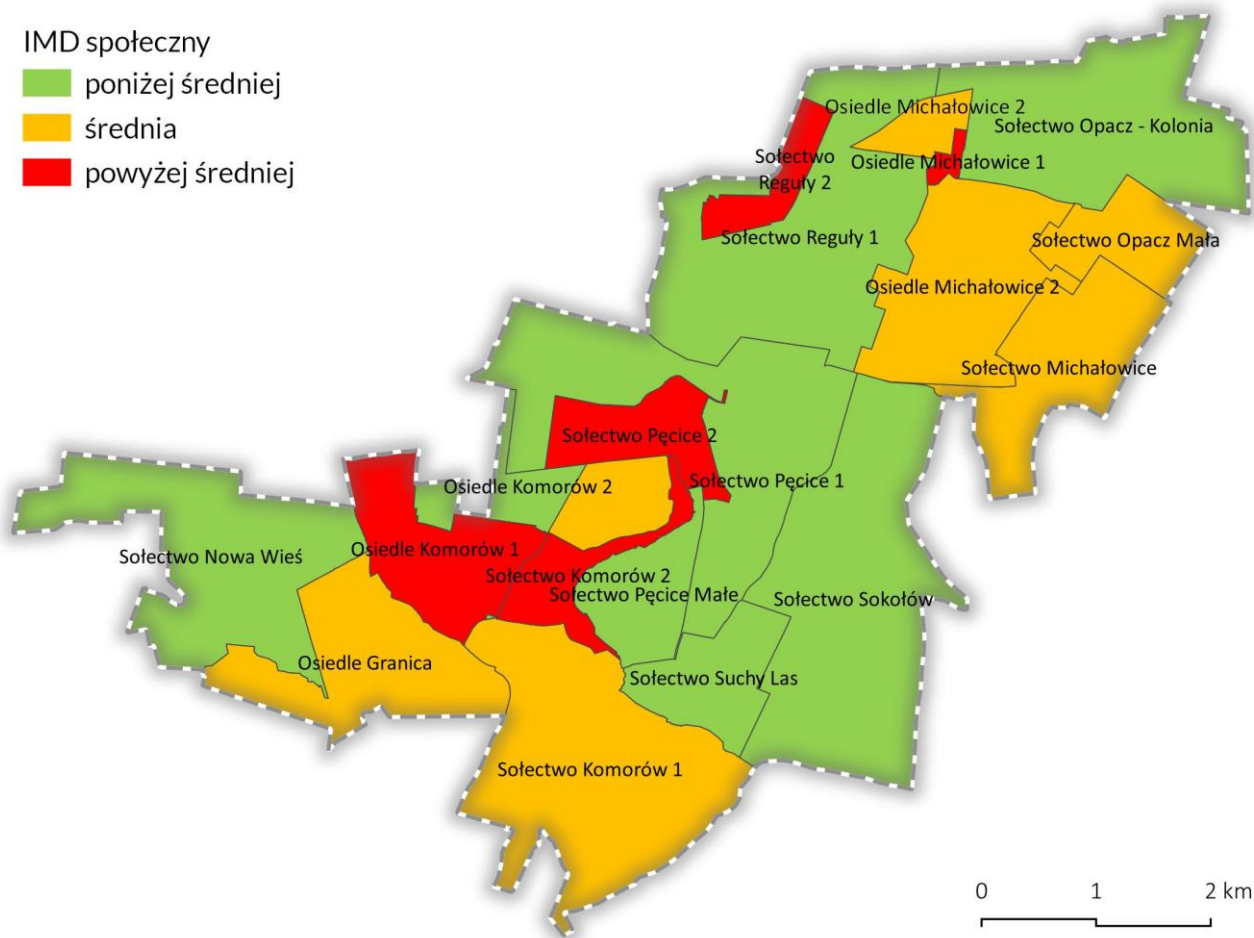
Tabela 10 Wskaźnik IMD Społeczne

Jednostka administracyjna	Liczba ludności	Wskaźnik						IMD Społeczny
		Koncentracja ludności w odniesieniu do liczby mieszkańców Gminy Michałowice	Liczba wypłacanych świadczeń 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	
Osiedle Granica	2 149	12,26%	19,43	0,96	14,78	0,05	0,18	12
Osiedle Komorów 1	3 026	17,26%	16,11	1,18	22,51	0,25	0,31	14
Osiedle Komorów 2	633	3,61%	0	0	26,9	0	0,44	8
Sołectwo Komorów 1	497	2,83%	16,1	0,95	29,55	0,19	0,39	13
Sołectwo Komorów 2	361	2,06%	74,69	4,76	30,83	0,25	0,75	19
Osiedle Michałowice 1	149	0,85%	16,62	1,69	26,7	0	0,96	19
Osiedle Michałowice 2	2 838	16,19%	16,64	1,67	25	0	0,51	14
Sołectwo Michałowice	641	3,66%	23,34	0	16,55	0,52	0,7	12
Sołectwo Nowa Wieś	2 297	13,10%	18,66	1,67	14,8	0,09	0,23	11
Sołectwo Opacz - Kolonia	1 551	8,85%	8,27	0,49	17,21	0,06	0,85	9
Sołectwo Opacz Mała	224	1,28%	0	0	11,91	0	1,28	12
Sołectwo Pęcice 1	160	0,91%	0	0	14,58	0	0	6
Sołectwo Pęcice 2	249	1,42%	34,07	7,52	32,74	0,44	0,88	19
Sołectwo Pęcice Małe	551	3,14%	7,69	0,79	17,95	0	0,79	7
Sołectwo Reguły 1	1 285	7,33%	7,82	0,24	19,63	0	0,65	9
Sołectwo Reguły 2	581	3,31%	21,12	2,39	19,76	0	1,02	16
Sołectwo Sokołów	251	1,43%	0	0	36,04	0	2,47	11
Sołectwo Suchy Las	89	0,51%	1,89	0	18,87	0	0,94	8
Razem	17 532							

Średnia	5,56%	15,69	1,35	22,02	0,1	0,74	12,17
Przedział średniej	3,89%-7,50%	13,34-19,61	0,95-1,82	18,71-27,52	0,07-0,14	0,52-1,00	10,34-15,21
Wartość minimalna do korelacji	1,67%	2,35	0,41	3,3	0,03	0,22	1,83
Wartość maksymalna do korelacji	1,94%	3,92	0,47	5,5	0,04	0,26	3,04
Minimalny przedział wartości ujemnej	3,89%	13,34	0,95	18,71	0,07	0,52	10,34
Maksymalny przedział wartości ujemnej	3,61%	11,77	0,88	16,51	0,07	0,48	9,13
Minimalny przedział wartości dodatniej	7,22%	18,05	1,76	25,32	0,13	0,96	13,99
Maksymalny przedział wartości dodatniej	7,50%	19,61	1,82	27,52	0,14	1	15,21
Poniżej średniej							
Średnia							
Powyżej średniej							

Źródło: opracowanie własne

Mapa 1 Wizualizacja przestrzenna IMD Społeczne



Źródło: opracowanie własne

Analiza sfery problemów gospodarczych

Gospodarka Gminy Michałowice bazuje na małych przedsiębiorstwach, lokalnych podmiotach gospodarczych świadczących usługi na rzecz mieszkańców. Dla większości mieszkańców miejscem pracy są zakłady i firmy usytuowane w Warszawie oraz w innych pobliskich większych miastach. Znaczącym podmiotem, umożliwiającym zatrudnienie mieszkańców na obszarze gminy są instytucje publiczne. Gmina Michałowice w odniesieniu do wskaźników liczby funkcjonujących przedsiębiorstw na 10 000 mieszkańców, osiąga korzystne wskaźniki (średnia liczba działających podmiotów gospodarczych jest wyższa niż wskaźniki odnotowane w tej materii dla powiatu przuszkowskiego, województwa mazowieckiego i kraju).

Korzystna sytuacja w zakresie wskaźnika osób bezrobotnych w odniesieniu do liczby osób w wieku produkcyjnym, wskazuje, iż kwestie związane z brakiem zatrudnienia i pozostawaniem przez mieszkańców Gminy Michałowice w rejestrach osób bezrobotnych nie stanowi istotnego problemu rozwojowego w sołectwach i na osiedlach. Z uwagi na sąsiedztwo Gminy z miastem stołecznym Warszawa, większość mieszkańców korzysta z możliwości zatrudnienia

na stołecznym rynku pracy. Liczba aktywnych podmiotów gospodarczych funkcjonujących w Gminie Michałowice według danych GUS wynosiła ogółem: 262 przedsiębiorstwa i wskaźnik ten w latach 2009-2019 podlegał okresowym wzrostom i spadkom w odniesieniu do zarejestrowanych danych roku poprzedzającego.

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. Dla umocowania tej konstatacji niech posłużą dane dotyczące wskaźnika liczby funkcjonujących podmiotów na 10 000 mieszkańców w odniesieniu do danych powiatowych, wojewódzkich i krajowych. Poziom przedmiotowego wskaźnika dla Gminy Michałowice wynosił 3 769 podmiotów i był wyższy niż wskaźnik uzyskany w tym samym okresie dla powiatu, województwa i Polski. 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 zarejestrowanych przedsiębiorstw na obszarze Gminy Michałowice na 100 osób w wieku produkcyjnym**. 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. Mieszkańcy wskazywali jako obszar kryzysu niedobór punktów gastronomicznych, brak miejsc do spędzania czasu wolnego (brak miejsca do codziennej integracji dla mam i dzieci), niedobór lokalnych sklepików.

Tabela 11 Wskaźnik zarejestrowanych przedsiębiorstw w Gminie Michałowice przypadających na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym oraz wskaźnik IMD Gospodarcze

Jednostka administracyjna	Liczba zarejestrowanych przedsiębiorstw w Gminie Michałowice na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym	IMD Gospodarcze
Osiedle Granica	17,63	17,63
Osiedle Komorów 1	19,28	19,28
Osiedle Komorów 2	24,38	24,38
Sołectwo Komorów 1	8,39	8,39

Sołectwo Komorów 2	15,39	15,39
Osiedle Michałowice 1	30,5	30,5
Osiedle Michałowice 2	30,51	30,51
Sołectwo Michałowice	19,88	19,88
Sołectwo Nowa Wieś	17,98	17,98
Sołectwo Opacz - Kolonia	21,24	21,24
Sołectwo Opacz Mała	18,12	18,12
Sołectwo Pęcice 1	20,00	20,00
Sołectwo Pęcice 2	16,95	16,95
Sołectwo Pęcice Małe	22,81	22,81
Sołectwo Reguły 1	20,53	20,53
Sołectwo Reguły 2	16,23	16,23
Sołectwo Sokołów	18,67	18,67
Sołectwo Suchy Las	17,74	17,74

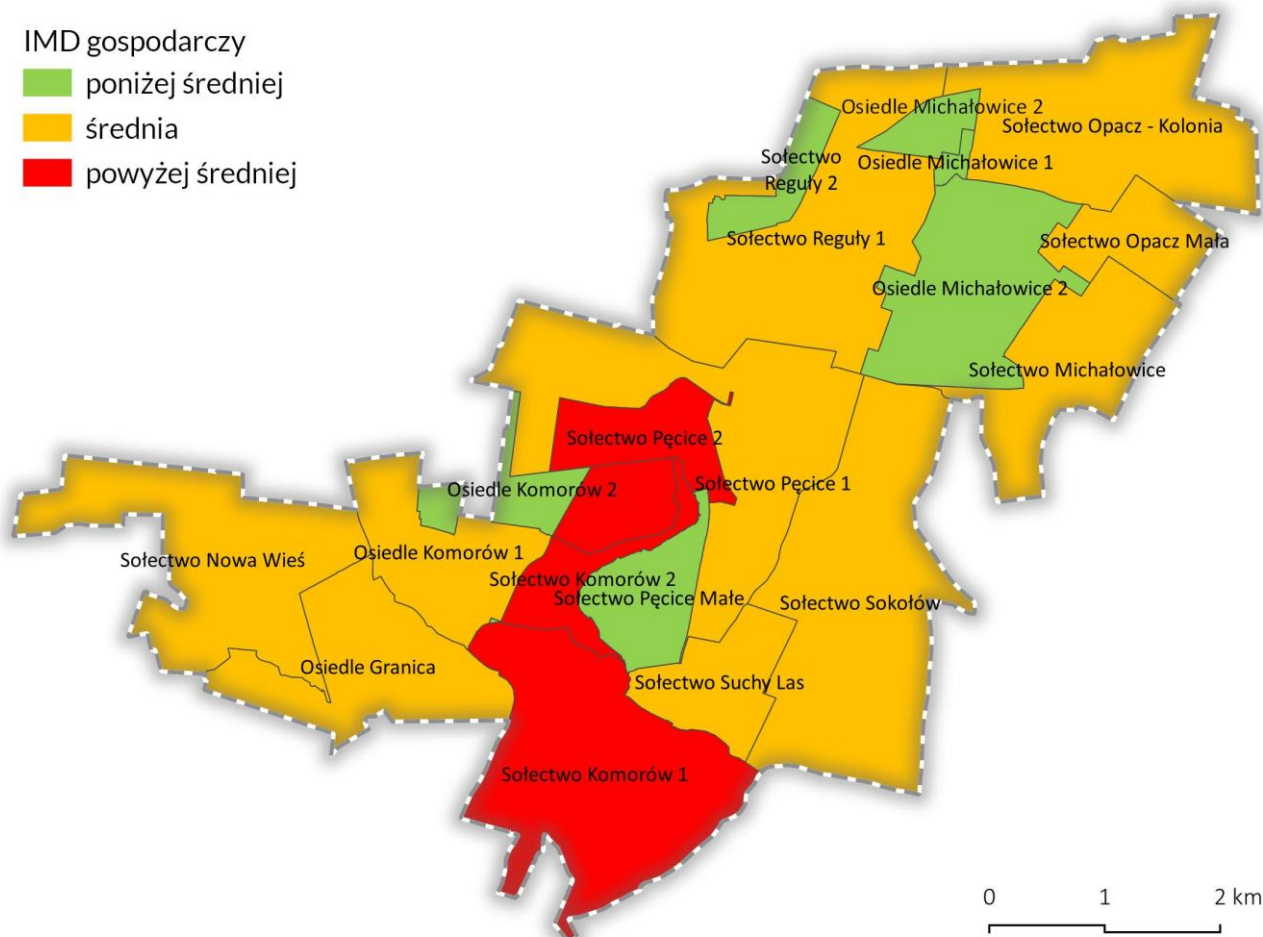
Średnia	19,79	19,79
Przedział średniej	16,82-24,74	16,82-24,74
Wartość minimalna do korelacji	2,97	2,97
Wartość maksymalna do korelacji	4,95	4,95
Minimalny przedział wartości ujemnej	16,82	16,82
Maksymalny przedział wartości ujemnej	14,84	14,84
Minimalny przedział wartości dodatniej	22,76	22,76
Maksymalny przedział wartości dodatniej	24,74	24,74
Poniżej średniej		
Średnia		
Powyżej średniej		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

Do analizy intensywności rozmieszczenia **działalności gospodarczej** skorzystano z danych dotyczących przedsiębiorstw działających na terenie Gminy. Łącznie w analizowanym okresie odnotowano 2 212 podmiotów gospodarczych. Rozkład aktywności gospodarczej w układzie przestrzennym sięga od 8,39 osób prowadzących działalność gospodarczą na 100 mieszkańców (Sołectwo Komorów 1), po 30,51 podmiotów zarejestrowanych na 100 mieszkańców (Osiedle Michałowice). **Poniżej średniej** dla Gminy uzyskanej dla analizowanego wyżej wskaźnika uzyskały: Sołectwo Pęcice 2 (16,95), Sołectwo Komorów 1 (8,39) i Sołectwo Komorów 2 (15,39). 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.

Mapa 2 Wizualizacja przestrzenna IMD Gospodarcze



Źródło: opracowanie własne

Analiza sfery problemów środowiskowych

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 wśród 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 powietrzu⁴ gmina Michałowice została zaliczona do Strefy mazowieckiej. Strefa mazowiecka położona jest w środkowo-wschodniej części kraju. Administracyjnie strefa podzielona jest na 37 powiatów i 2 miasta na prawach powiatu, a także na 32 gminy miejskie, 50 gmin miejsko-wiejskich i 229 gmin wiejskich. W miastach zamieszkuje około 41% mieszkańców strefy. Strefa mazowiecka obejmuje obszar największego województwa w Polsce pod względem powierzchni i liczby ludności, w tym gminę Michałowice. Obszary przekroczeń poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz pyłu zawieszonego PM_{2,5}, 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 przekroczeń wyznaczone w Ocenie rocznej za rok 2018. Poniżej w tabelach scharakteryzowano obszary przekroczeń pyłu zawieszonego PM₁₀, pyłu zawieszonego PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu w strefie mazowieckiej. **Natomiast na rysunkach pokazano położenie tych obszarów wynikające jednak jedynie z obliczeń statystycznych.**

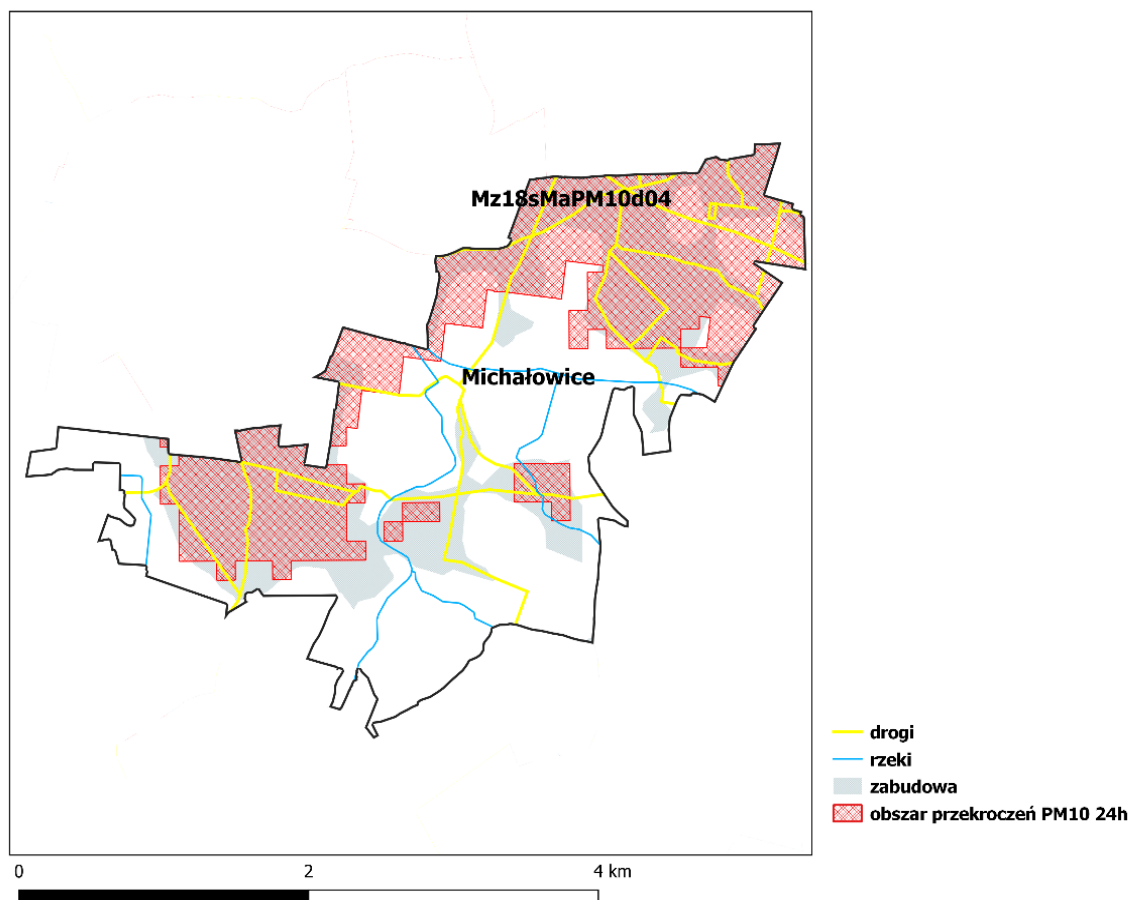
⁴ Program dotyczy całego obszaru województwa mazowieckiego (4 stref łącznie: aglomeracji warszawskiej, miasta Płock, miasta Radom oraz mazowieckiej). Więcej informacji na stronie Samorządu Województwa Mazowieckiego [Program ochrony powietrza województwa mazowieckiego](#) [dostęp: 1 czerwca 2020 r.]

Tabela 12 Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 w gminie Michałowice w 2018 roku

Lokalizacja	Charakter obszaru	Emisja łączna z obszaru [Mg]	Powierzchnia obszaru [km ²]	Liczba ośrodków (instytucji), w których przebywają osoby	Maksymalna wartość stężenia z obliczeń średniodobowa $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Wartość stężenia 36 max. z pomiarów średniodobowych	Liczba dni z przekroczeniem stężenia	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 3 Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 w gminie Michałowice w 2018 roku



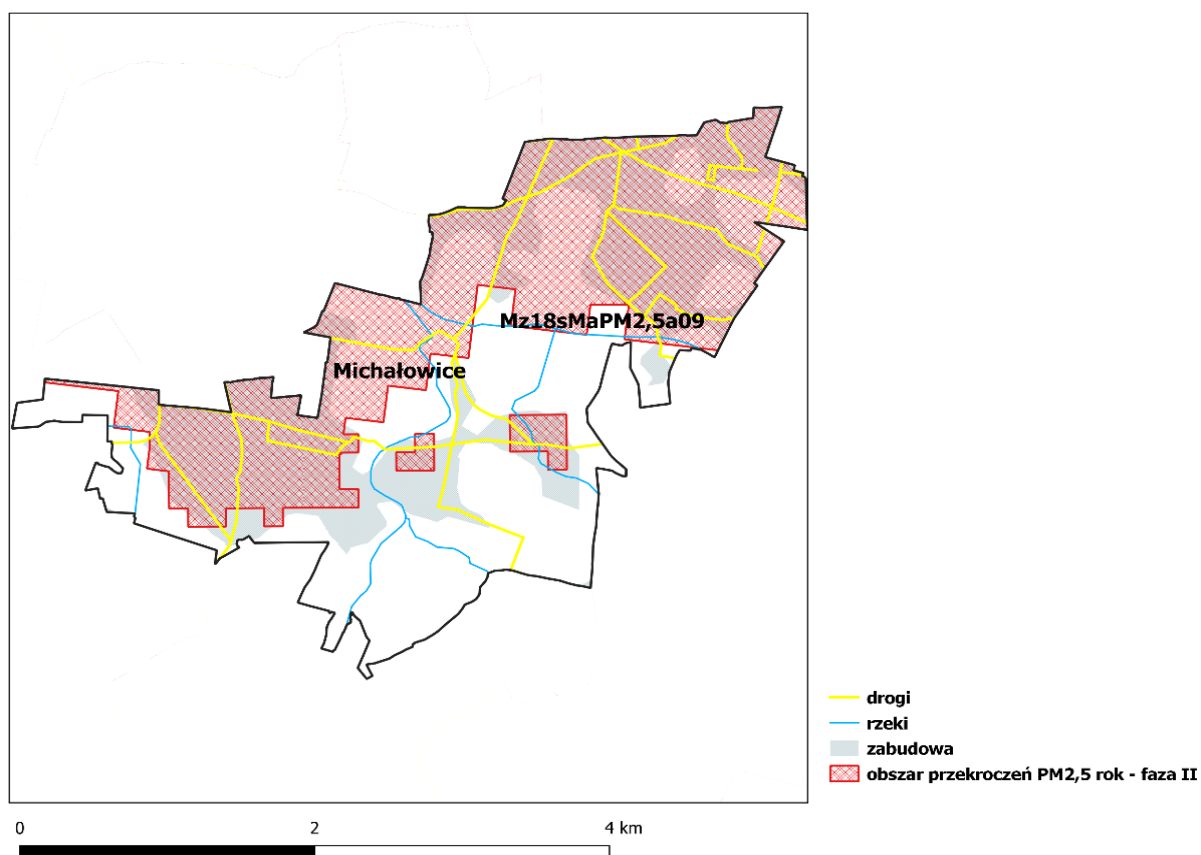
Źródło: Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu, 8 września 2020 r. Załącznik nr 1 - Informacje ogólne na temat lokalizacji i topografii stref w województwie mazowieckim, str. 183

Tabela 13 Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5 – I i II faza w gminie wiejskiej Michałowice w 2018 roku

Lokalizacja	Charakter obszaru	Emisja łączna z obszaru [Mg]	Powierzchnia obszaru [km ²]	Liczba ośrodków (instytucji),	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 4 Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM_{2,5} – I i II faza gminie Michałowice w 2018 roku



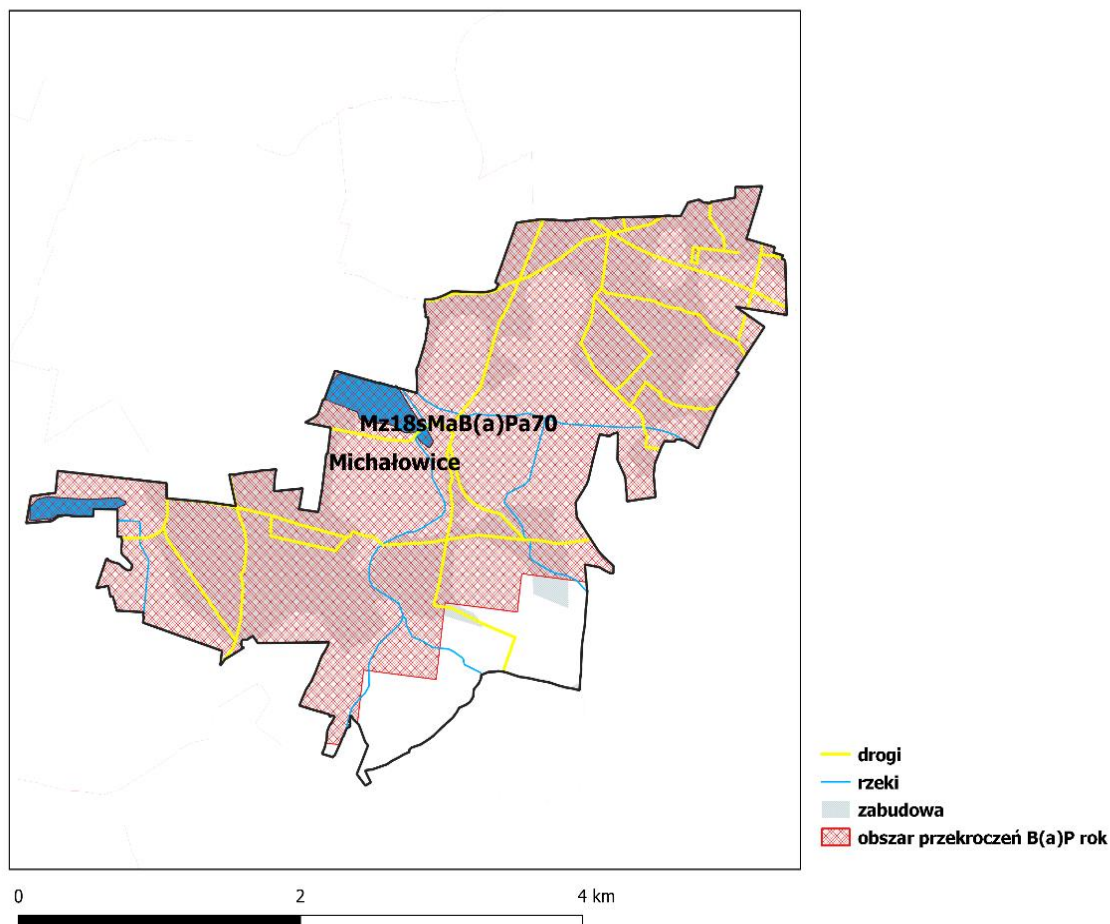
Źródło: Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu (projekt z 2020 roku), Załącznik nr 1 - Informacje ogólne na temat lokalizacji i topografii stref w województwie mazowieckim, str. 182

Tabela 14 Obszar przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu w gminie Michałowice w 2018 roku

Lokalizacja	Charakter obszaru	Emisja łączna z obszaru [kg]	Powierzchnia obszaru [km ²]	Liczba ośrodków (instytucji), w których przebywają	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 5 Obszar przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu w gminie Michałowice w 2018 roku



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

W latach 2013–2018 w strefie mazowieckiej nie stwierdzono przekroczenia o ponad 200% średniorocznego poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10, przekroczenia o ponad 200% średniorocznego poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM2,5 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 dla pyłu zawieszonego PM10 północna część gminy Michałowice, obszar wzdłuż granicy zachodniej gminy (sołectwa: Nowa Wieś, Komorów, Pęcice Małe, Sokołów, Michałowice, Opacz Kolonia, Reguły, Opacz Mała) oraz dla pyłu zawieszonego PM2,5 w północnej i centralna część gminy, dla benzo(a)pirenu na całym terenie gminy z wyłączeniem obszaru na południe od sołectwa Suchy Las.** W poniższej tabeli przedstawiono syntetyczne zestawienie wskaźników dotyczących problemów sfery środowiskowej.

Tabela 15 Wskaźnik IMD Środowiskowe

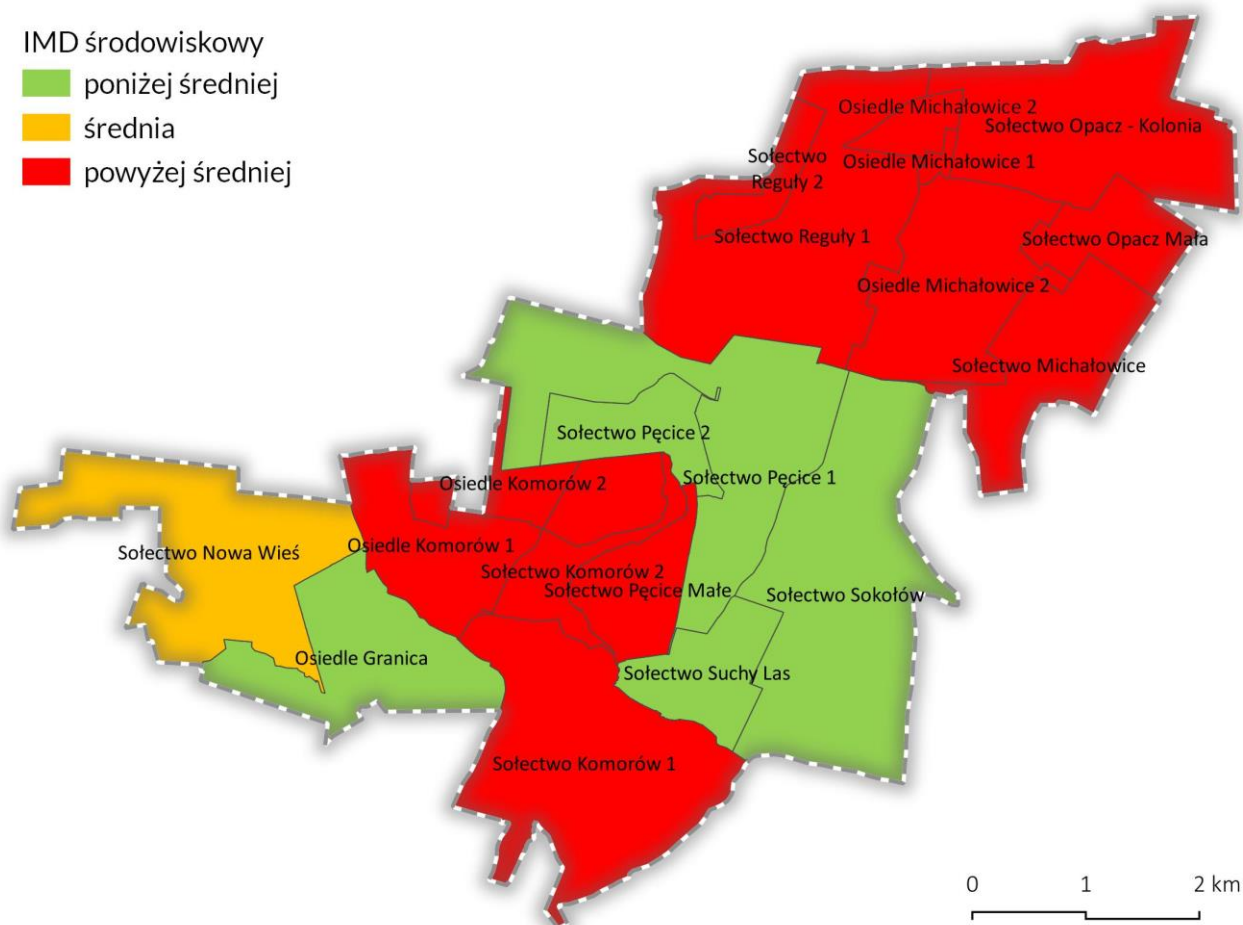
Jednostka administracyjna	Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10	Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5	Wskaźnik przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu	IMD Środowiskowe
Osiedle Granica				5
Osiedle Komorów 1				12
Osiedle Komorów 2				12
Sołectwo Komorów 1				12
Sołectwo Komorów 2				12
Osiedle Michałowice 1				12
Osiedle Michałowice 2				12
Sołectwo Michałowice				12
Sołectwo Nowa Wieś				8
Sołectwo Opacz - Kolonia				12
Sołectwo Opacz Mała				12
Sołectwo Pęcice 1				5
Sołectwo Pęcice 2				3
Sołectwo Pęcice Małe				12

Sołectwo Reguły 1				12
Sołectwo Reguły 2				12
Sołectwo Sokołów				3
Sołectwo Suchy Las				5

Średnia				9,61
Przedział średniej				8,17-11,98
Wartość minimalna do korelacji				9,61
Wartość maksymalna do korelacji				8,17-11,98
Minimalny przedział wartości ujemnej				1,44
Maksymalny przedział wartości ujemnej				2,40
Minimalny przedział wartości dodatniej				8,17
Maksymalny przedział wartości dodatniej				7,21
Poniżej średniej				
Średnia				
Powyżej średniej				

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

Mapa 6 Wizualizacja przestrzenna IMD Środowiskowe



Źródło: opracowanie własne

Analiza sfery problemów przestrzenno-funkcjonalnych

Sfera przestrzenna

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 obecnie obowiązuje **37** 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, 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 założen parkowych i przyrodniczych. Walory przyrodnicze Gminy, z zachowanym naturalnym i zróżnicowanym biologicznie środowiskiem, stanowią cenny aspekt rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, a także funkcji turystycznej. Wśród najbardziej cennych przyrodniczo obszarów Gminy Michałowice znajdują się kompleksy leśne i łąkowe (wśród nich znajdują się uroczysko Chlebów oraz część uroczyska Popówek), a także doliny rzek: Raszynka, Zimna Woda i Utrata oraz duże zespoły stawów rybnych w Pęcicach oraz Helenowie⁵.

Wykorzystanie w pełni posiadanych możliwości i dbałość o stan techniczny posiadanej infrastruktury to istotny element zrównoważonego rozwoju Gminy. Uzasadnione zatem stają się te działania, które realizują powyższe cele dla dobra lokalnej społeczności z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska i dbałości o jego zasoby. W ramach prowadzonych spotkań konsultacyjnych, mieszkańcy podnieśli kwestie, które w dalszych etapach zostały szczegółowo przeanalizowane. Do najważniejszych z nich należały:

- kwestie zachowania dziedzictwa kulturowego i obiektów zabytkowych,
- problemy związane ze złym stanem technicznym budynków mieszkalnych (w części z nich budynków zabytkowych) oraz z brakiem możliwości prowadzenia remontów które utrzymałyby je w stanie ograniczającym zniszczenie i dewastację,
- kwestie problemów komunikacyjnych mieszkańców (zwłaszcza osób starszych), które nie są zmotoryzowane (a ze względu na rozległy obszar Gminy osoby te nie są w stanie na samodzielne przemieszczanie się na jej obszarze),
- potrzeba zabezpieczenia infrastruktury technicznej zwłaszcza pod nowe osadnictwo na terenie gminy, i w związku z procesami inwestycyjnymi – stan tej infrastruktury jest na bardzo zróżnicowanym poziomie na terenie Gminy.

⁵ Wśród obiektów o znaczeniu kulturowym, historycznym i architektonicznym znajdują się między innymi:

- Zespół pałacowo - parkowy Pęcice położony w Sołectwie Pęcice,
- Zespół pałacowo - parkowy w Helenowie,
- Kościół parafialny pod wezwaniem pw. Świętych Apostołów Piotra i Pawła w Sołectwie Pęcice,
- Osiedle Komorów z unikalną zabudową architektoniczną wpisaną w założenia tzw. „Miasta Ogrodu”,
- Parki dworskie w Sołectwie Pęcice Małe, Sołectwie Reguły oraz w Sołectwie Komorów,
- Kapliczki przydrożne na terenie Gminy,
- Pomnik – mauzoleum, cmentarz z I Wojny Światowej oraz pomniki na cmentarzu w Sołectwie Pęcice.

W związku z powyższym do przeprowadzenia analizy w sferze technicznej i przestrzennej zaproponowano do wyznaczenia obszaru następujące wskaźniki:

- Wskaźnik liczby budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1989 na 100 budynków mieszkalnych,
- Wskaźnik dostępności komunikacji publicznej,
- Wskaźnik stanu infrastruktury drogowej,
- Wskaźnik poziomu problemowy terenów zieleni publicznej.

Zasoby mieszkaniowe Gminy Michałowice opierają się głównie na budownictwie jednorodinnym. Analiza danych statystycznych GUS, wykazała systematyczny przyrost liczby budynków mieszkalnych w Gminie Michałowice na przestrzenie ostatnich dziesięciu lat na co niewątpliwie ma wpływ sukcesywny wzrost liczby ludności związany z przyrostem naturalnym, ale także procesami migracyjnymi. Znaczna część budynków mieszkalnych na obszarze Gminy Michałowice wybudowana była w okresie przedwojennym i powojennym. Budynki te wymagają działań modernizacyjnych w zakresie kompleksowej modernizacji: docieplenia, wymiany instalacji ogrzewania (wymiana przestarzałych technologicznie pieców węglowych na piece nowej generacji – bardziej ekologicznych), a także montażu instalacji OZE. Wymagają one także dostosowania do obecnych standardów w zakresie sposobu ich ogrzewania i energooszczędności. Do analizy zostały ujęte budynki, które zostały wybudowane 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 piecy węglowych) na źródła energii ekologiczne, znalazły się budynki w następujących miejscowościach, w których odnotowany wskaźnik kształtuje się powyżej średniej uzyskanej dla Gminy tj. Osiedle Komorów (40,89), Sołectwo Komorów (39,02), Sołectwo Reguły (37,75), Sołectwo Pęcice (33,90).** Notuje się sporą dynamikę rozwoju budownictwa mieszkaniowego, głównie wśród inwestorów indywidualnych. Pod względem stosunku liczby osób do liczby mieszkań gmina Michałowice znajduje się na 5 miejscu wśród wiejskich gmin województwa mazowieckiego, zaś na 2. - w powiecie pruszkowskim. Obserwuje się duży ruch budowlany, wzrasta liczba wydawanych pozwoleń na budowę.

Tabela 16 Obiekty na obszarze Gminy Michałowice wpisane do rejestru zabytków, obiekty objęte ochroną konserwatorską i obiekty o wysokich wartościach kulturowych

Jednostka administracyjna	Obiekty wpisane do rejestru zabytków	Obiekty objęte ochroną konserwatorską	Obiekty o wysokich wartościach kulturowych
Osiedle Granica	-	-	-

Jednostka administracyjna	Obiekty wpisane do rejestru zabytków	Obiekty objęte ochroną konserwatorską	Obiekty o wysokich wartościach kulturowych
Osiedle Komorów 1	— układ urbanistyczny Strzecha Polska w Komorowie	— domy mieszkalne i wille z poprzedniego stulecia w Komorowie. — Kościół pw. Narodzenia Najświętszej Maryi Panny w Komorowie	— domy mieszkalne - Osiedle Domeczek w Komorowie
Sołectwo Komorów 2	-	— park w zespole dworsko – parkowym ze stawem z 1 poł. XIX w. w sołectwie Komorów	— domy mieszkalne przy ul. Wiejskiej 16, 25, 28 i 42, aleja kasztanowa przy ul. Głównej w sołectwie Komorów
Osiedle Michałowice	-	-	— ul. 3 Maja, ul. Raszyńska w Michałowicach
Sołectwo Michałowice	-	-	— pozostałości parku dworskiego z końca XIX w., aleja kasztanowa w sołectwie Michałowice
Sołectwo Nowa Wieś	zespół pałacowo parkowy w Helenowie, pałac klasycystyczny z przełomu XVIII	-	-
Sołectwo Opacz - Kolonia	-	-	-
Sołectwo Opacz Mała	-	-	-
Sołectwo Pęcice 2	— zespół pałacowo-parkowy w Pęcicach wraz ze stawem i obiektami architektonicznymi, cmentarz żołnierzy z czasów I wojny	— zespół pałacowo-parkowy - dom rządcy, wozownia i stajnia z I poł. XIX w., czworaki z XIX w. w Pęcicach	-

Jednostka administracyjna	Obiekty wpisane do rejestru zabytków	Obiekty objęte ochroną konserwatorską	Obiekty o wysokich wartościach kulturowych
	świątowej w Pęcicach —kościół pod wezwaniem Świętych Apostołów Piotra i Pawła w Pęcicach przykościelny Cmentarz Parafialny		
Sołectwo Pęcice Małe	-	— park - ogród z 2 połowy XIX w. położony przy ul. Leśnej 4 nad zalewem, park krajobrazowy położony przy ulicy Komorowskiej z początku XX w. w Pęcicach Małych	-
Sołectwo Reguły	-	— fragmenty zadrzewień parku z końca XIX w. w Regułach — park dworski założony w latach 20-tych XX w. ze stawem, kanałem wodnym i drzewostanem liczącym około 300 okazów drzew w Regułach	-
Sołectwo Sokołów	-	-	-
Sołectwo Suchy Las	-	-	-

Źródło: opracowanie własne

Oceniając obiektywnie poziom jakości dróg w całej Gminie Michałowice (około 120 km), można uznać je za wysoki lub bardzo wysoki. W subiektywnych ocenach zebranych od mieszkańców, stan ten nie jest jednak zadowalający, głównie na obszarach objętych nowym osadnictwem. 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 wodociągowej i kanalizacyjnej). 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 jest kwestia braku wewnętrznej komunikacji pomiędzy miejscowościami w Gminie. Mobilność na obszarze Gminy uległa poprawie po przeprowadzeniu inwestycji związanej z uruchomieniem systemu Rower Gminny, ale w ocenie mieszkańców (zwłaszcza osób starszych), można zaobserwować znaczący deficyt komunikacyjny. Poniżej tabela stanowi wynik analizy dokonanej na potrzeby opracowania programu wskazując kolorem zielonym wynikiem analizy wskazującym brak problemu, kolorem żółtym średni poziom sytuacji kryzysowej oraz kolorem czerwonym wskazującym, że na danym obszarze występuje sytuacja problemowa.

Tabela 17 Wskaźniki kryzysu obejmujące wskaźnik stanu infrastruktury drogowej, wskaźnik poziomu problemowych terenów zieleni publicznej, wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej oraz IMD przestrzenno-funkcjonalne

Jednostka administracyjna	Wskaźnik liczby zdegradowanych budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1989 na 100 budynków mieszkalnych	Wskaźnik stanu infrastruktury drogowej 1- niezadawalający, 2- średni, 3-dobry, 4- bardzo dobry	Wskaźnik poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej 1- zdegradowane, 2- brak, 3- stan średni, 4- dobry	Wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej 1- niewystarczająca, 2- średnia, 3- dobra	IMD przestrzenno-funkcjonalne
Osiedle Granica	29,03				8,00
Osiedle Komorów 1	40,89				12,00
Osiedle Komorów 2	28,39				10,00
Sołectwo Komorów 1	30,00				7,00
Sołectwo Komorów 2	39,02				7,00
Osiedle Michałowice 1	28,01				13,00
Osiedle Michałowice 2	28,01				13,00

Sołectwo Michałowice	22,86				6,00
Sołectwo Nowa Wieś	23,88				13,00
Sołectwo Opacz - Kolonia	27,84				11,00
Sołectwo Opacz Mała	22,22				5,00
Sołectwo Pęcice 1	22,86				4,00
Sołectwo Pęcice 2	33,9				12,00
Sołectwo Pęcice Małe	23,48				5,00
Sołectwo Reguły 1	22,9				6,00
Sołectwo Reguły 2	37,75				12,00
Sołectwo Sokołów	19,4				5,00
Sołectwo Suchy Las	8,00				4,00

Średnia	27,14	ocena jakościowa	ocena jakościowa	ocena jakościowa	8,50
Przedział średniej	23,07-33,92	ocena jakościowa	ocena jakościowa	ocena jakościowa	5,95-11,05
Wartość minimalna do korelacji	4,07				2,55
Wartość maksymalna do korelacji	6,78				2,98
Minimalny przedział wartości ujemnej	23,07				5,95
Maksymalny przedział wartości ujemnej	4,07				5,53
Minimalny przedział wartości dodatniej	31,21				11,05
Maksymalny przedział wartości dodatniej	33,92				11,48
Poniżej średniej					
Średnia					

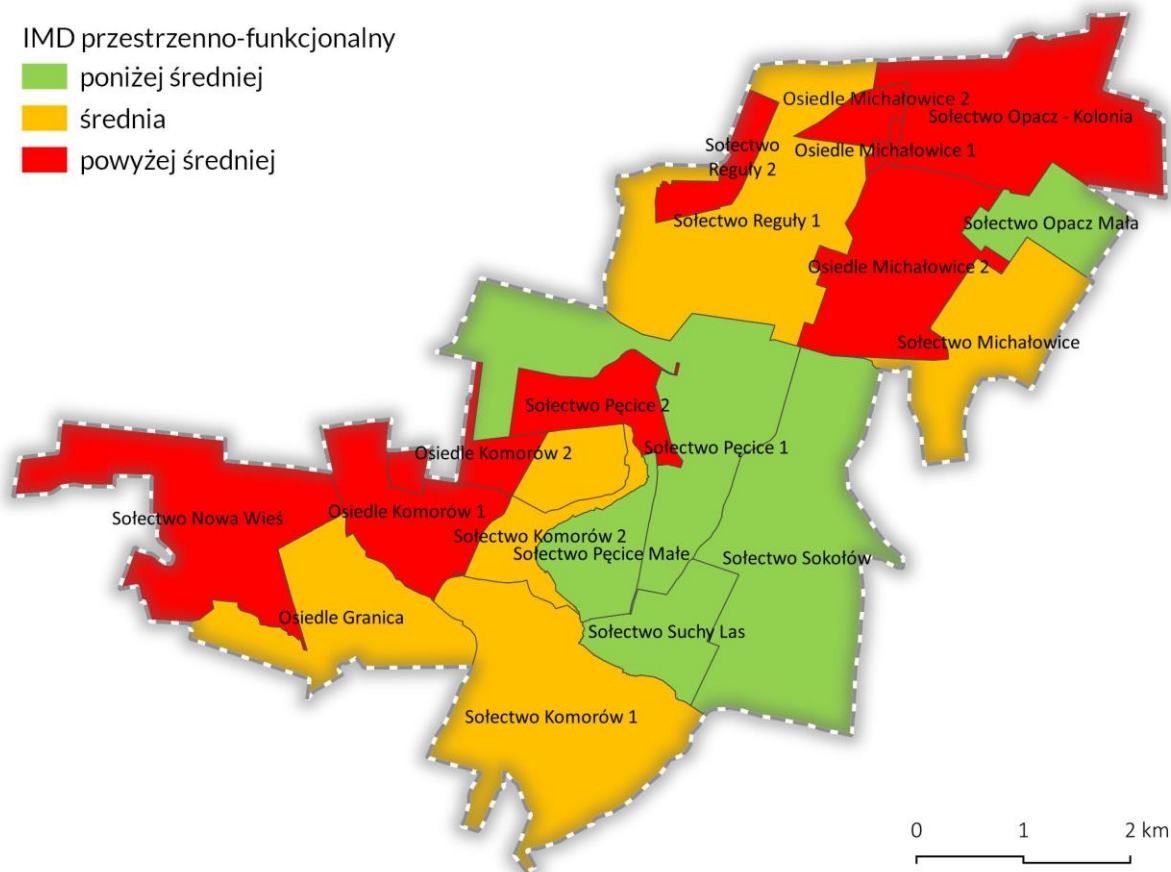
Powyżej średniej					
---------------------	--	--	--	--	--

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

Mapa 7 Wizualizacja przestrzenna IMD Przestrzenno-funkcjonalne

IMD przestrzenno-funkcjonalny

- poniżej średniej
- średnia
- powyżej średniej



Źródło: opracowanie własne

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 obiekty i budynki stanowiące własność prywatną o znacznych walorach architektonicznych i kulturowych, wpisane do rejestru zabytków, które z uwagi na zakres i rozmiar prac remontowych wymagają znacznych nakładów finansowych, nie są remontowane i popadają w ruinę. Analiza wykazała, iż infrastruktura drogowa Gminy wymaga remontu lub przebudowy. 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 Opaczu 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)⁶. 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 obszarowo gmina posiada znaczną powierzchnię, poruszanie się po jej terenie dla osób starszych, niezmotywowanych, dzieci i młodzieży stanowi istotny problem, który należy zminimalizować lub całkowicie wykluczyć poprzez podjęcie stosowanych działań.

Tabela 18 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 zamieszkaný 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 zwięzła zabudowa mieszkaniowa. Część terenów osiedla objęta jest ochroną konserwatorską. Zwięzła przestrzeń osiedla oraz uporządkowany system dróg lokalnych z zastosowanymi rozwiązaniami projektowymi uniemożliwia ich rozbudowę i zwiększenie przepustowości. W związku 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 zamieszkaný z wybudowaną nową infrastrukturą drogową.

⁶ Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Michałowice do 2023 roku

Jednostka administracyjna	Stan infrastruktury drogowej
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 brukowa lub asfalt). Są to drogi tłuczniowe labo w destrukcie. Drogi wykonane są częściowo, ponieważ na całym terenie brak uzbrojenia wodno-kanalizacyjnego i przeprowadzenie inwestycji drogowych możliwe będzie dopiero po uzbrojeniu terenu.
Sołectwo Nowa Wieś	Teren zamieszkaný z wybudowaną nową infrastrukturą drogową.
Sołectwo Opacz - Kolonia	Teren zamieszkaný z wybudowaną nową infrastrukturą drogową.
Sołectwo Opacz Mała	Główną arterią drogową, przy której jest zabudowa wielorodzinna stanowi droga powiatowa, dwa lata temu przeprowadzony był remont drogi (2014 r.). 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 zadowalającym stanie. W ramach długookresowych inwestycji prowadzone będą prace budowy dróg gminnych położonych na terenie niezabudowanym i częściowo rolnym.
Sołectwo Pęcice Małe	Ulice relatywnie nowe, postępujący proces zabudowy jednorodzinnej intensywnej - część dróg ma strukturę tymczasową, ponieważ teren nie jest w pełni uzbrojony infrastrukturą wodno-kanalizacyjną.
Sołectwo Reguły	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. 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.

Jednostka administracyjna	Stan infrastruktury drogowej
Sołectwo Suchy Las	Przez środek miejscowości przebiega droga powiatowa która znajduje się w niezadawalającym stanie technicznym (obecnie nie istnieje harmonogram poprawy jakości tej drogi w związku z problemami natury technicznej, wynikającymi z niewystarczającej szerokości drogi i praktycznie brakiem możliwości jej poszerzenia). Oprócz drogi powiatowej na terenie miejscowości występują dwie drogi z niewielką liczbą budynków.

Źródło: opracowanie własne

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 (Dz. U. poz. 1696), 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 obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji 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-funkcjonalnej. W stosunku do każdego wskaźnika określono czy jest tzw. stymulantą, czy destymulantą rozumianą jako wskazanie, że wysokie wartości wskaźnika świadczą o występowaniu zjawiska pozytywnego przy stymulancie i zjawiska negatywnego przy destymulancie.

Z uwagi na brak dostępnych danych ilościowych w niektórych obszarach objętych badaniem bazowano na ocenie jakościowej Zespołu ds. rewitalizacji, który odpowiedzialny był za opracowanie GPR w tym diagnozy służącej wyznaczeniu obszaru rewitalizacji.

Podsumowując wskaźniki, które zostały wzięte pod uwagę w przeprowadzonej analizie należy zwrócić uwagę na najważniejszy aspekt jaki dotyczy procesu rewitalizacji, a mianowicie konieczność kompleksowego przeprowadzenia analizy obszaru z wykorzystaniem

narzędzi partycypacji społecznej oraz narzędzi analitycznych. W ramach wyznaczenia stopnia degradacji w oparciu o uwarunkowania społeczne, przeprowadzono analizę wskaźników ilości osób korzystających z zasiłków. Niniejsze działanie ma na celu udokumentowanie stopnia wykluczenia społecznego, ze względu na to, iż zasiłki odnosiły się do liczebności osób długotrwale wykluczonych (zasiłki stałe), osób posiadających określone trudności życiowe skoncentrowane w pewnym czasie (zasiłki okresowe) oraz osób korzystających z zasiłków celowych. Niemożność podjęcia pracy i konieczność korzystania z pomocy społecznej stanowi potencjał do uznania, iż występuje konieczność podjęcia działań rewitalizacyjnych. Biorąc pod uwagę liczbę świadczeń przyznawanych przez GOPS (wskaźniki społeczne) pokazują poziom ubóstwa. Z kolei - bezrobocie generuje poczucie wykluczenia oraz możliwość uzależnienia się od alkoholu ze względu na chęć ucieczki od problemów. Wpływa to jednocześnie na zwiększenie stopnia łamania prawa oraz nasilenie konieczności podejmowania interwencji przez straż miejską. Wskaźnikiem uzupełniającym analizy w zakresie wyznaczania obszaru zdegradowanego był wiek przedprodukcyjny jako zmienna determinująca potencjały obszaru (wyższa liczba rodzących się dzieci) lub deficyty (spadek ilości urodzeń) w najbliższej przyszłości, ze względu na stopień obciążenia demograficznego obszaru, na którym podejmowane będą działania rewitalizacyjne. Ważnymi wskaźnikami, które należy traktować jako uzupełnienie prowadzonych analiz są dane w obszarze gospodarczym analizowane na podstawie współczynnika przedsiębiorczości jako liczby podmiotów gospodarczych przypadających w odniesieniu do liczby ludności. Niniejszy wskaźnik świadczy o możliwości samodzielnego działania przez mieszkańców i podejmowania aktywności nakierowanej na rozwiązywanie problemów we własnym zakresie. Niski wskaźnik świadczy na obszarze o szczególnym nasileniu problemów społecznych o znacznej bierności. Na podstawie oceny analizy wskazano obszary potencjalnie predysponowane do wyznaczenia w ramach obszaru zdegradowanego na podstawie oceny wartości **Index of Multiple Deprivation**.

Wyliczenie IMD ogólnego obejmowało wyliczenie wartości punktowej IMD społecznego oraz dodania wyników poszczególnych IMD dla każdego uwarunkowania przyjmując ocenę jak przy analizie poszczególnych uwarunkowań, czyli metodologia IMD obejmowała ocenę 3 punkty (kolor czerwony), a za każdy kolejny obszar oznaczony na czerwono stanowiącą odstępstwo od średniej dla Gminy dodatkowy jeden punkt, czyli odpowiednio: 1 obszar (3 punkty), 2 obszary (3 punkty + 1), 3 obszary (3 punkty + 1 + 1). Obszary oznaczone na inne kolory odpowiednio: 1 punkt (kolor zielony), 2 punkty (ciemny żółty). Wynikiem tak prowadzonej analizy było wskazanie wartości IMD ogólnego. W ramach wyznaczania obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji wyznaczono jednostki gdzie zidentyfikowano stan kryzysowy wynikający z natężenia problemów społecznych i co najmniej jednego z problemów w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej.

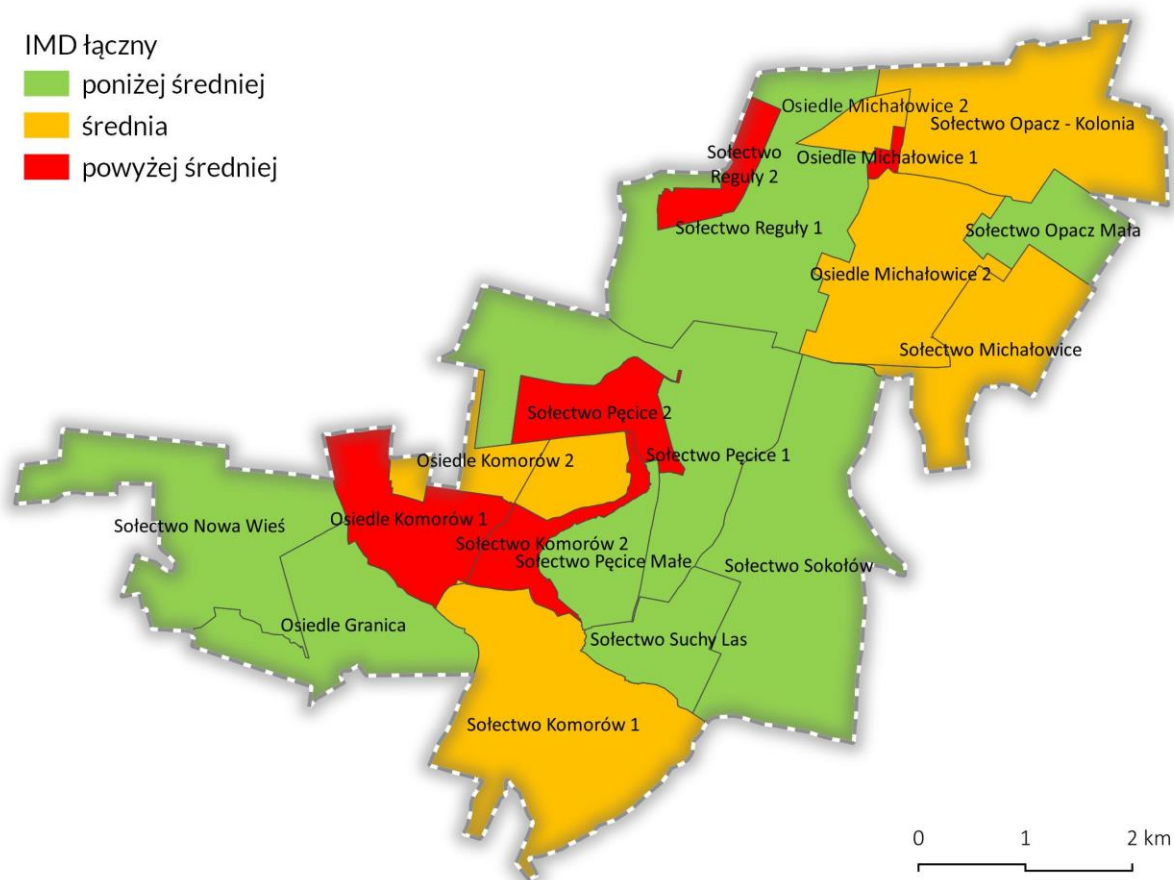
Tabela 19 Analiza uwarunkowań społeczno-gospodarczych i wyznaczenie obszaru zdegradowanego

Jednostka administracyjna	Wskaźnik IMD				
	IMD Społeczny	IMD Gospodarcze	IMD Środowiskowe	IMD przestrzenno-funkcjonalne	IMD łącznie
Osiedle Granica					7,00
Osiedle Komorów 1					13,00
Osiedle Komorów 2					9,00
Sołectwo Komorów 1					11,00
Sołectwo Komorów 2					13,00
Osiedle Michałowice 1					12,00
Osiedle Michałowice 2					10,00
Sołectwo Michałowice					9,00
Sołectwo Nowa Wieś					8,00
Sołectwo Opacz - Kolonia					10,00
Sołectwo Opacz Mała					8,00
Sołectwo Pęcice 1					5,00
Sołectwo Pęcice 2					12,00
Sołectwo Pęcice Małe					6,00
Sołectwo Reguły 1					8,00
Sołectwo Reguły 2					12,00
Sołectwo Sokołów					5,00
Sołectwo Suchy Las					5,00

Średnia	9,06
Przedział średniej	7,70-- 11,32
Wartość minimalna do korelacji	1,36
Wartość maksymalna do korelacji	2,26
Minimalny przedział wartości ujemnej	7,70
Maksymalny przedział wartości ujemnej	6,79
Minimalny przedział wartości dodatniej	10,41
Maksymalny przedział wartości dodatniej	11,32
Poniżej średniej	
Średnia	
Powyżej średniej	

Źródło: opracowanie własne

Mapa 8 Wizualizacja przestrzenna IMD ogólne



Źródło: opracowanie własne

Obszar zdegradowany

W ramach przeprowadzonej analizy został wyznaczony obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji, które są obszarami tożsamymi. **Obszar zdegradowany obejmuje: Sołectwo Komorów 2, Osiedle Komorów 1, Sołectwo Pęcice 2 i Sołectwo Reguły 2. Obszar zdegradowany zamieszkuje 4 366 mieszkańców (24,90% ogólnej liczby mieszkańców gminy) i obejmuje 3,24 km² (9,35% ogólnej powierzchni gminy).** Zgodnie z Wytycznymi w obszar zdegradowany musi obejmować występowanie przede wszystkim natężenia problemów społecznych dlatego do obszaru zdegradowanego zaliczone zostały tylko jednostki administracyjne, dla których zidentyfikowano występowanie w sferze społecznej. Do obszaru zdegradowanego nie mogło zostać zaliczone Osiedle Michałowice 2, w którym nie odnotowano natężenia problemów społecznych w ramach analizy IMD Społecznego. Wymienione powyżej wydzielone podobszary wskazują na potrzebę wprowadzenia działań naprawczych i wyprowadzenia z sytuacji kryzysowej, a w konsekwencji umożliwienia wskazanym podobszarom warunków do rozwoju w kontekście zarówno społecznym, infrastrukturalnym, środowiskowym, urbanistycznym.

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 programu rewitalizacji. Ustawa o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. stanowi, że działaniom rewitalizacyjnym może zostać poddany obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, w przypadku występowania na nim ponadto negatywnych zjawisk w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej. W opracowaniach specjalistycznych z zakresu rewitalizacji zwraca się uwagę na różne przesłanki delimitacji obszaru rewitalizacji. Są nimi też takie czynniki jak znaczenie obszaru do rewitalizacji dla Gminy, zasadność zwracania uwagi na występowanie korzyści zewnętrznych przy realizacji programu rewitalizacji oraz potrzeby Gminy, w tym w zakresie spójności i strategii rozwojowej. Obszar rewitalizacji został wskazany w stosunku do ogólnej liczby ludności Gminy Michałowice wynoszącej na koniec roku 2020 **17 532 osoby** (na podstawie danych GUS BDL) oraz całkowitej powierzchni gminy wynoszącej **34,73 km²**. Zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji, obszar rewitalizacji może być zamieszkiwany maksymalnie przez 30% ludności gminy i wyznaczony na maksymalnie 20% powierzchni gminy. **Obszar rewitalizacji zamieszkuje łącznie 4 366 mieszkańców (24,90% ogólnej liczby mieszkańców gminy) i obejmuje 3,24 km² (9,35% ogólnej powierzchni gminy)**. Tak wyznaczony obszar spełnia wymagania ustawowe odnośnie limitów obszaru i liczby mieszkańców.

Tabela 20 Prezentacja liczby ludności i powierzchni obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice

Podobszar rewitalizacji	Liczba ludności [mieszkańcy]	Odsetek ludności obszaru rewitalizacji w stosunku do ludności gminy	Powierzchnia [Km ²]	Odsetek powierzchni obszaru rewitalizacji w stosunku do ludności gminy
Komorów Wieś	361	2,06%	0,649	1,87%
Osiedle Komorów	3 026	17,26%	1,144	3,29%
Centrum Michałowic	149	0,85%	0,081	0,23%
Pęcice	249	1,42%	0,896	2,58%
Reguły	581	3,31%	0,476	1,37%
Razem	4 366	24,90%	3,246	9,35%

Źródło: opracowanie własne

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

Tabela 21 Wykaz i opis granic obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Gminy Michałowice

Jednostka administracyjna / 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 Sołectwo Komorów 2 i Osiedle Komorów 1 graniczą ze sobą i w naturalny sposób stanowią obszar którego szczegółowe uwarunkowania są do siebie zbliżone, z tego powodu podjęto decyzję o analizie wspólnej tych dwóch podobszarów rewitalizacji. W poniższej tabeli zaprezentowano informacje o odsetku mieszkańców i powierzchni obu podobszarów rewitalizacji.

Tabela 22 Podobszar rewitalizacji Komorów Wieś i Osiedle Komorów – Odsetek powierzchni i ludności podobszaru rewitalizacji w odniesieniu do liczby ludności i powierzchni Gminy Michałowice

Podobszar rewitalizacji	Odsetek liczby ludności Gminy Michałowice	Odsetek powierzchni Gminy Michałowice
Komorów Wieś	2,06%	1,87%
Osiedle Komorów	17,26%	3,29%

Źródło: opracowanie własne

Obszary te posiadają bogatą historię sięgającą XV w. oraz liczne obiekty zabytkowe i kulturowe. Komorów był jedną z 13 wsi parafii pęcickiej powstałej w XIII wieku. Była. jednorodowa, czyli utworzona przez jeden ród zamieszkujący cały jej teren. Komorowscy byli nieprzerwanie właścicielami Komorowskich folwarków do połowy XVII wieku. W czasie wojen szwedzkich wieś była zniszczona i podupadła. Nowymi właścicielami były rody szlacheckie innych herbów: Chądzyńscy, Sobolewscy oraz - spokrewnieni z Komorowskimi - Kaliszowie. Po reformie administracyjnej w 1972 roku Komorów włączono do odległej gminy Michałowice, pozbawiając go niezależności. Pierwsze dziesięciolecie XXI stulecia stało się dla Komorowa okresem zagrożenia jego zupełnie wyjątkowego charakteru, dziedzictwa i tożsamości. Nad Komorowem zawisło i niepokojąco nasilało się niebezpieczeństwo unicestwienia specyfiki tego miejsca, również jako historycznie i kulturowo ukształtowanego miasta ogrodu. Planowane olbrzymie osiedle mieszkaniowe na polach częściowo leżących w granicach Komorowa i w miejscowościach z nim graniczących. Zabytkową Aleję Marii Dąbrowskiej, wyznaczoną rzędami starych lip, próbowano przekształcić w szybką „przelotówkę”, a pomniki przyrody wyciąć lub ogłowić ich korony niemal do zera. Dzięki działaniom członków Zarządu Osiedla Komorów i lokalnych stowarzyszeń (Towarzystwo KOMOROWIANIE, Kulturalny Komorów K-40), dzięki wielkiemu zaangażowaniu grupy radnych, społeczników, miłośników „małej ojczyzny”, udało się odeprzeć zagrożenia. Jedną z najstarszych części Komorowa - osiedle „Strzecha Polska” - została wpisana do rejestru zabytków, a całe miasto ogród Komorów – do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Jednym z jego znaczących potencjałów w skali regionu i województwa, jest zachowana architektura mieszkalna stworzona według koncepcji „Miasta – ogrodu”. Założenia urbanistyczne oraz zieleni 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.

Przeprowadzona diagnoza czynników i zjawisk kryzysowych na obszarze Gminy Michałowice wykazała, iż w sferze społecznej podobszary Komorów Wieś i Osiedle Komorów, wykazuje 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. W odniesieniu do lat pioprzednich 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 znacznie 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 wynikających z nieformalnych związków, 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 w analizie kryzysu dotyczył wskaźnika wypłaconych świadczeń z tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców, wartość wskaźnika uzyskanego dla Sołectwa Komorów 2 i Osiedla Komorów 1 przekracza średnią przyjętą dla Gminy Michałowice. 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 osłabieniem 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

Na podobszarze rewitalizacji Osiedle Komorów funkcjonowało ogółem 366 podmiotów gospodarczych, natomiast na podobszarze rewitalizacji Komorów Wieś ich liczba w tym samym okresie wynosiła 36. Do najważniejszych problemów, które występują 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 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 – funkcjonalna oraz strefa środowiskowa

Podobszary rewitalizacji posiadają aktualne plany miejscowe. Plany 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 nieruchomości województwa mazowieckiego (nr rejestru 561/2019 z dnia 16 października 2019 r.) – dawny park pałacowy położony przy ul. Sanatoryjnej 1, prowadzącą do niego Aleję Marii Dąbrowskiej wraz z fragmentem dawnego folwarku, stanowiącym podwórze wjazdowe na przedłużeniu osi ww. alei. Warto podkreślić 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. Na podobszarze usytuowane są liczne obiekty użyteczności publicznej, wykorzystywane w celach społecznych. Na obszarze rewitalizacji wskazanych podobszarów znajdują się:

- Zespół Szkół Ogólnokształcących im. Marii Dąbrowskiej w Komorowie, w ramach którego funkcjonuje Szkoła Podstawowa i Liceum Ogólnokształcące,
- Przedszkola i żłobki niepubliczne,
- Kościół parafialny pw. Narodzenia Najświętszej Maryi Panny w Komorowie,
- Gminna Biblioteka Publiczna im. Marii Dąbrowskiej,
- Ośrodki zdrowia i apteki (NZOZ i gabinety prywatne),
- Bank Spółdzielczy oddział w Komorowie,
- Punkty handlowe i usługowe,
- Strefa rekreacji przy ul. Głównej,
- Strefa rekreacji przy ul. Kolejowej,
- Plac Paderewskiego,
- Zalew Komorowski.

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”⁷.

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 „Komorowanie”, które w 2011 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, których obecny stan techniczny jest niezadowolający i wymaga remontów i modernizacji.

⁷ Zob. Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Michałowice do 2023 roku

Do niedawna przy ul. Sanatoryjnej 1 działał Oddział Leczenia Zaburzeń Nerwicznych 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 tzw. „czworaki” - 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.

Zdjęcie 2 Widok na fragment Zalewu Komorowskiego





Źródło: Opracowanie własne

Teren przy ul. Sanatoryjnej i przyległy teren zalewowy jest bardzo często zaśmiecany i traktowany jako lokalne wysypisko śmieci. Chociaż gmina podejmuje szereg działań na rzecz poprawy jakości czystości na tym terenie wciąż aktualny jest problem miejsc dzikich wysypisk śmieci.

Zdjęcie 3 Dziko wyrzucane śmieci przy ul. Sanatoryjnej - zdjęcia po zakończeniu akcji sprzątania





Źródło: UG Michałowice

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.

Zdjęcie 4 Park Paderewskiego w Komorowie



Źródło: Opracowanie własne

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 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. internet, brak ruchu na świeżym powietrzu, dostępność środków psychoaktywnych.

Gminna Biblioteka Publiczna usytuowana jest przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 3 w Komorowie pomimo organizowania imprez i spotkań kulturalnych dla mieszkańców nie posiada uniwersalnej oferty programowej, dla zróżnicowanych wiekowo mieszkańców i oczekujących różnorodnej tematycznie oferty. Zalew Komorowski usytuowany na obszarze Sołectwa Komorów 2 obecnie wymaga przywrócenie funkcji retencyjnych i zabezpieczenia przeciwpowodziowego oraz zagospodarowania obszaru dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Potencjały podobszaru rewitalizacji

Komorów stanowi dziś jedno z trzech tak dobrze zachowanych, sąsiadujących ze sobą 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. Komorów jest w zespole trzech chronionych miejscowości w historycznym paśmie urbanistycznym WKD: Komorów – Podkowa Leśna –

Milanówek - stanowiąc bezcenny układ, nie tylko w skali regionu⁸. 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 wyrażali wyrażają mieszkańcy tej miejscowości, społeczny 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 nieruchomych 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 została 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.

⁸ Zobacz więcej na <https://www.komorow.pl/o-komorowie>

Zdjęcie 5 Rondo przy Alei Marii Dąbrowskiej



Źródło: Opracowanie własne

Specyfiką podobszaru rewitalizacji Osiedle Komorów 1 jest zabudowa willowa. Domy willowe nawiązują do XVIII-wiecznych dworów 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: Akacjowej, Bankowej, Leszczynowej, Lipowej, Klonowej i wiele innych. Potencjałem miejscowości są zabytkowe wille będące obecnie własnością prywatną. Obiekty te wymagają z uwagi na swój charakter dodatkowych nakładów finansowych ponoszonych przez właścicieli. Poniżej zaprezentowano wybrane zdjęcia prezentujące zabytkowe rezydencje:

Zdjęcie 6 Willa Vsola oraz tzw. zielona willa



Źródło: Opracowanie własne

Zdjęcie 7 Willa Wandy Szachtmajerowej



Źródło: Opracowanie własne

Zdjęcie 8 Drewniane rezydencje i wille Komorowa



Źródło: Opracowanie własne

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 „Komorowianie”, 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 Opacz 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 są 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 funkcjonuje stacja samoobsługowej wypożyczalni rowerów, w ramach pilotażowego systemu „Rower Gminny”, który działa od lipca 2016 r. na terenie Gminy Michałowice.

Tabela 23 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
— niska integracja zwłaszcza międzypokoleniowa między mieszkańcami — problemy dotyczące ubóstwa — problemy społeczne wynikające z funkcjonowania tzw. „nowoczesnego społeczeństwa” (m.in. utrata więzi rodzinnych, społecznych) — brak oferty spędzania wolnego czasu dla mieszkańców — niski poziom bezpieczeństwa — niewykorzystany potencjał kulturowy obszaru — brak świetlicy lub domu kultury	POTENCJAŁ SPOŁECZNY: - aktywnie działające organizacje pozarządowe POTENCJAŁ EDUKACYJNY: - Zespół Szkół Ogólnokształcących im. Marii Dąbrowskiej, przedszkola i żłobki niepubliczne POTENCJAŁ PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNY: - Gminna Biblioteka Publiczna im. Marii Dąbrowskiej - Ośrodki zdrowia (NZOZ i gabinety prywatne) - Bank Spółdzielczy oddział w Komorowie - Kościół parafialny pw. Narodzenia Najświętszej Maryi Panny POTENCJAŁ REKREACYJNY: - Strefa rekreacji przy ul. Kolejowej - Strefa rekreacji przy ul. Głównej - Zalew Komorowski POTENCJAŁ KULTUROWY: - liczne obiekty zabytkowe i kulturowe wpisane do rejestru zabytków „Miasto ogrodów Komorów”, obszary krajobrazu	— stworzenie atrakcyjnej przestrzeni kulturalno-rekreacyjno-wypoczynkowej — integracja społeczna mieszkańców i budowanie tożsamości lokalne — budowa marki obszaru rewitalizowanego „Komorów miasto ogrodów” i gminy Michałowice poprzez wzmocnienie jej potencjałów społecznych, przestrzennych, infrastrukturalnych, gospodarczych i środowiskowych

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
	kulturowego wymagające szczególnej ochrony	

Źródło: opracowanie własne

Podsumowanie analizy podobszaru rewitalizacji

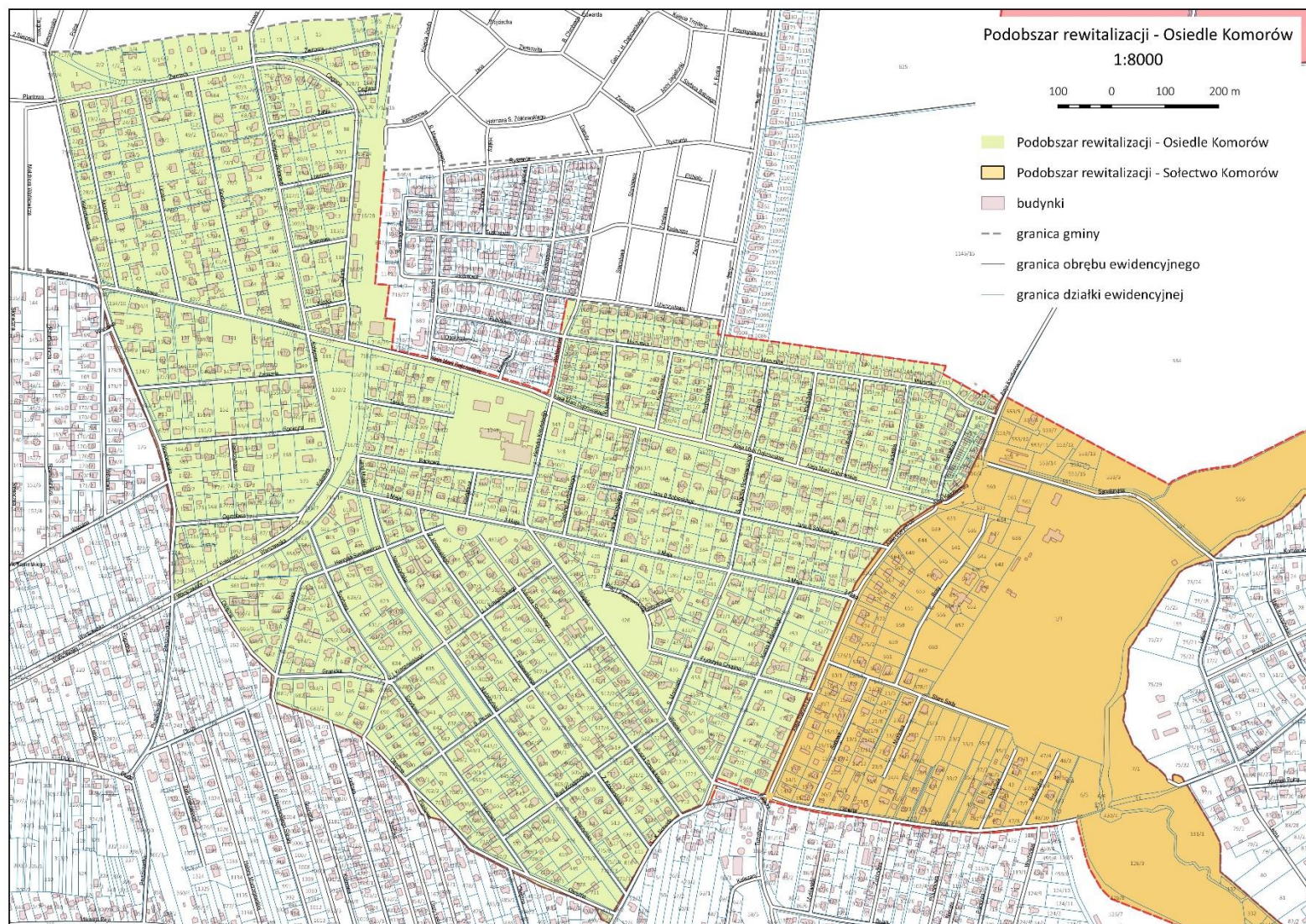
Ustrukturyzowane przyczyny wybrania obszaru rewitalizacji na podobszarze:

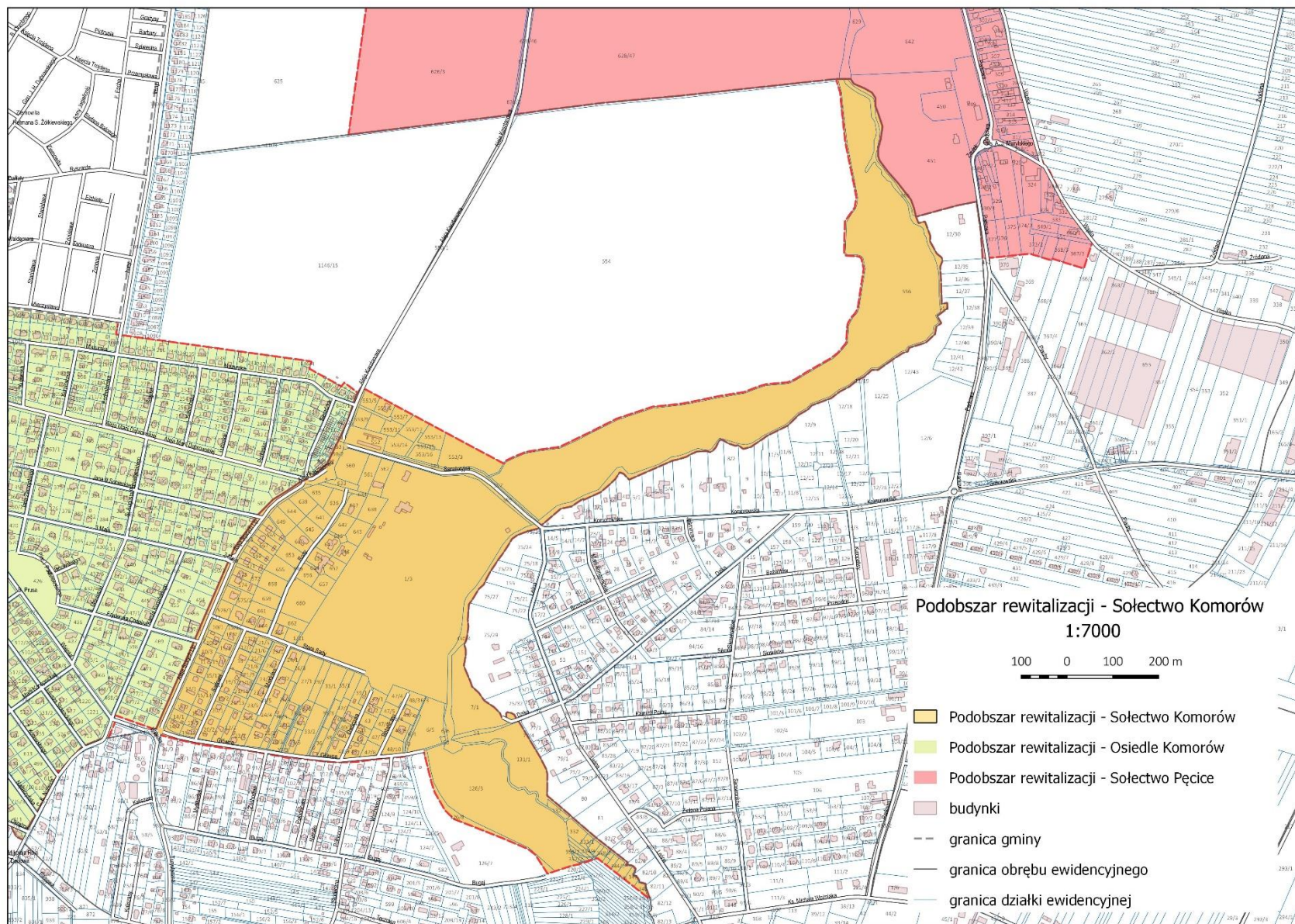
- Potencjał organizacji pozarządowych aktywnie działających na terenie obszaru rewitalizacji.
- „Miasto Ogród Komorów” - unikalna wartość kulturowa i historyczna
- Marka Komorowa – doceniana przez mieszkańców i osoby spoza terenu rewitalizowanego.
- Występuje spektrum problemów społecznych nowoczesnego 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.
- W opinii mieszkańców – niewykorzystana przestrzeń i niewykorzystany potencjał.
- 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 9 Podobszar rewitalizacji Osiedla Komorów i Sołectwo Komorów





Informacje ogólne

Podobszar rewitalizacji Centrum Michałowice, położony na terenie Gminy Michałowice, 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 włączona 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 - ulica Jesionowa.

Tabela 24 Podobszar rewitalizacji Centrum Michałowice – Odsetek powierzchni i ludności podobszaru rewitalizacji w odniesieniu do liczby ludności i powierzchni Gminy Michałowice

Podobszar rewitalizacji	Odsetek liczby ludności Gminy Michałowice	Odsetek powierzchni Gminy Michałowice
Centrum Michałowice	0,85%	0,23%

Źródło: Dane Urzędu Gminy Michałowice

Sfera społeczna

Specyfika problemów społecznych podobszaru rewitalizacji Michałowice Osiedle 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 oraz szpetne budynki magazynowe i gospodarcze. Na terenie podobszaru zlokalizowany jest również hotel pracowniczy, w którym często przebywają

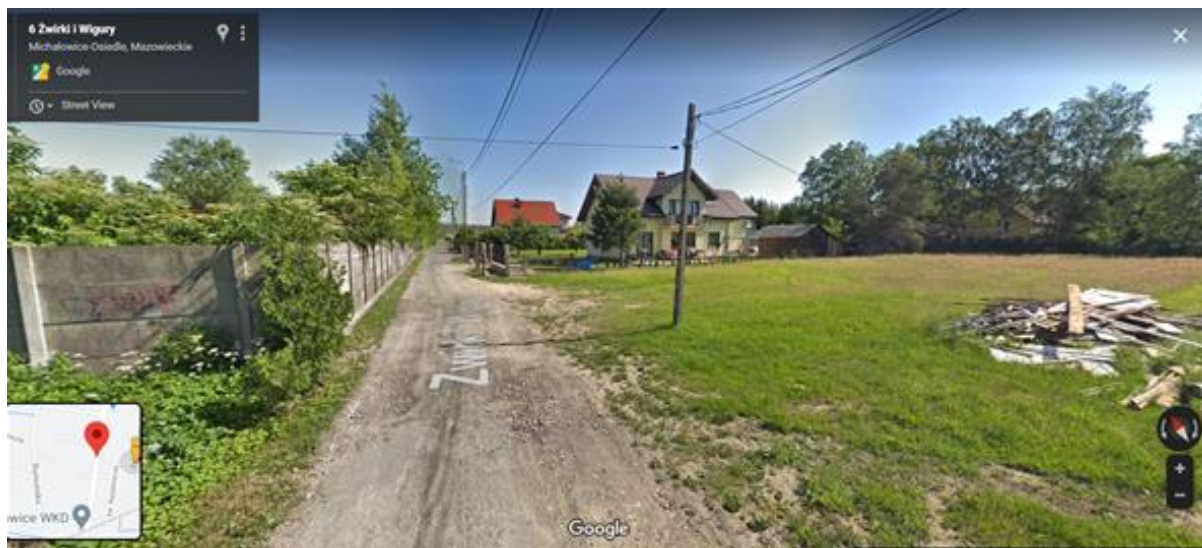
pracownicy sezonowi, których aktywność społeczna na rzecz lokalnego dobra mieszkańców jest wysoce ograniczona. Sytuacja ta pełna skrajności powoduje liczne problemy natury społecznej.

Sfera przestrzenno- techniczno-środowiskowa

Na podobszarze obowiązuje MPZP obszaru „Michałowice - osiedle Michałowice” obejmujący tereny położone w osiedlu Michałowice i wsi Michałowice⁹ oraz obszar „Obszar „Opacz-Kolonia”¹⁰. Kolejny MPZP obowiązujący na tym podobszarze to plan dla obszaru „Dworcowa”¹¹.

Specyfiką podobszaru jest zabudowa osiedle 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 nie utwardzone, 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.

Zdjęcie 9 Specyfika przestrzeni Michałowice Osiedle w okolicach kolejki WKD



⁹ 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.

¹⁰ 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 wsi Opacz-Kolonia i Michałowice-Osiedle

¹¹ 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”



Źródło: www.google.com/maps/

Źródła problemów podobszaru 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 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 podobszaru rewitalizacji

Zasadniczym potencjałem podobszaru rewitalizacji jest bliskość trasy szybkiego ruchu w stronę Warszawy i przystanek kolejki WKD, wolne tereny inwestycyjne mogące stanowić podstawę dla gminy do realizacji na tym terenie ogólnodostępnej infrastruktury rekreacyjnej oraz technicznej i parkingowej skierowanej bezpośrednio do mieszkańców.

Tabela 25 Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Centrum Michałowic w powiązaniem w planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
brak aktywności osób zamieszkujących teren czasowo i duża liczba osób	POTENCJAŁ SPOŁECZNY:	— stworzenie atrakcyjnej przestrzeni kulturalno-rekreacyjno-wypoczynkowej

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
jedynie przejeżdżających przez ten teren nie utożsamiających się z nim • brak uniwersalnej oferty spędzania wolnego czasu, brak infrastruktury rekreacyjnej • niewykorzystany potencjał obszaru jakim jest przystanek kolejki WKD	- aktywni mieszkańcy pragnący ładu i porządku zbliżonego do tego jaki widzą w Komorowie POTENCJAŁ PRZESTRZENNO-FUNKCYJONALNY: - kolejka WKD, lokalne centrum usługowo-handlowe POTENCJAŁ REKREACYJNY: - Kompleks	— zagospodarowanie wolnych gruntów na cele społeczne — pomoc właścicielom zdegradowanych budynków w restauracji obiektów — budowa ogólnodostępnych miejsc parkingowych

Źródło: opracowanie własne

Podsumowanie analizy podobszaru rewitalizacji

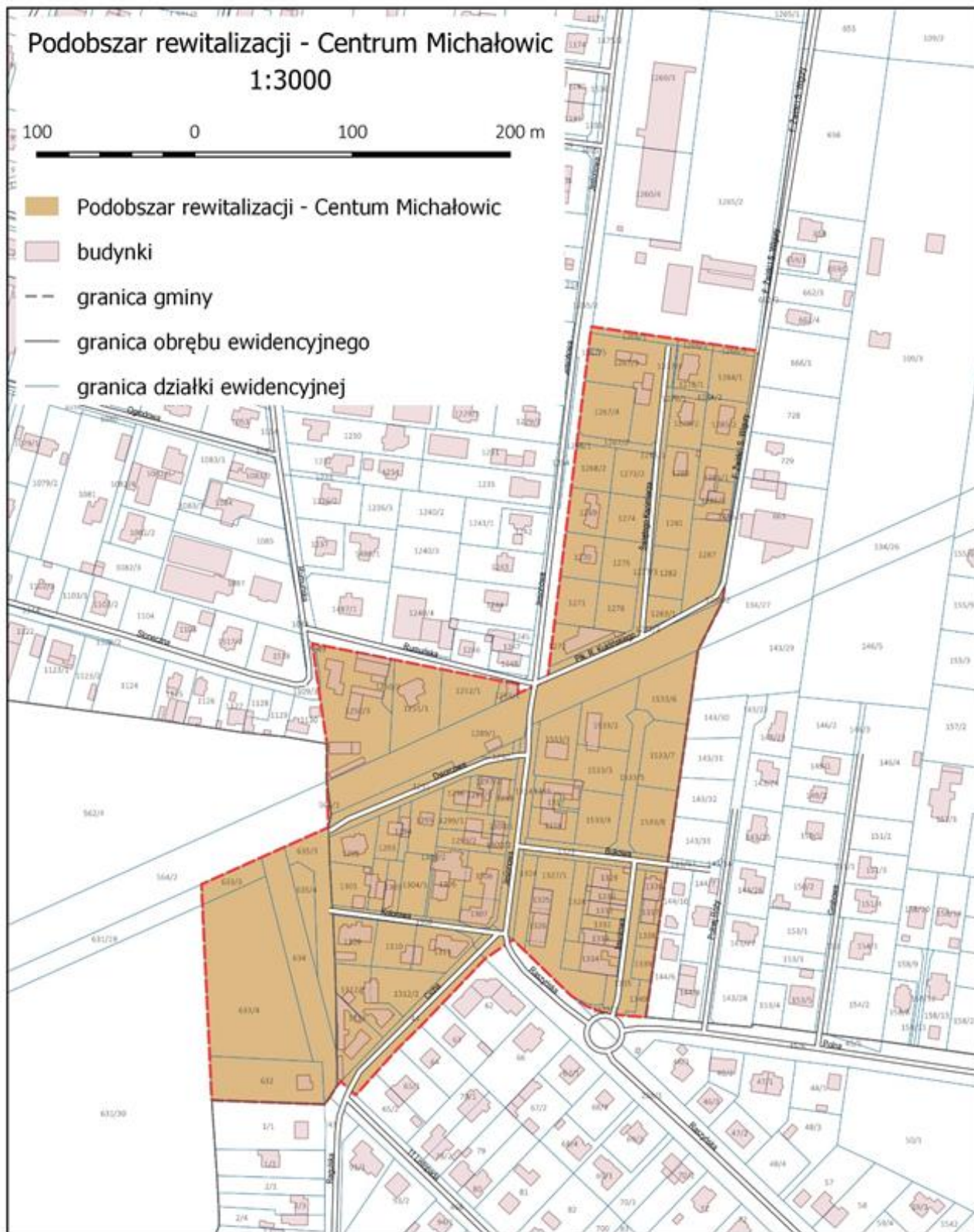
Ustrukturyzowane przyczyny wybrania obszaru rewitalizacji na podobszarze:

- 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 Pęcice 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 10 Podobszar rewitalizacji Centrum Michałowic



Informacje ogólne

Pęcice położone są na obszarze gminy Michałowice w jej środkowej części. Leży nad rzeką Utrata.

Tabela 26 Podobszar rewitalizacji Pęcice – Odsetek powierzchni i ludności podobszaru rewitalizacji w odniesieniu do liczby ludności i powierzchni Gminy Michałowice

Podobszar rewitalizacji	Odsetek liczby ludności Gminy Michałowice	Odsetek powierzchni Gminy Michałowice
Pęcice	1,42%	2,58%

Źródło: Dane Urzędu Gminy Michałowice

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 Orląt 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, o 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. 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 niekorzystnym wskaźnikiem na poziomie 0,88, przy średniej wartości wskaźnika uzyskanego dla Gminy Michałowice na poziomie 0,53. Odnotowano wyraźny liczbę

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, wskazuje na zmniejszenie parametrów bezpieczeństwa na wskazanym podobszarze. Brak bezpieczeństwa, podobnie jak w innych podobszarach Gminy wynika głównie z występujących symptomów anonimowości wśród społeczności lokalnej, braku integracji i chęci zawierania znajomości. Problemem społecznym jest także pogłębiające się zjawisko wzrostu sięgania przez dzieci i młodzież po środki psychoaktywne.

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 1,10). 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 20,80%.

Dotkliwy problem dotyczący braku możliwości i propozycji form spędzania wolnego czasu przez mieszkańców pogłębia niekorzystna 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. Analizą 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 odpowiednio 20,30 (średnia wartość powyższego wskaźnika dla Gminy Michałowice wynosiła w tym samym okresie 20,87). 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.

Cała wschodnia część terenu objęta jest mpzp z 2002 r. nazwanego planem obszaru „Pęcice – wieś Pęcice Małe”. Na terenie podobszaru rewitalizacji Sołectwo Pęcice 2 znajduje się Zespół Pałacowo-Parkowy w Pęcicach, park krajobrazowy 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 kulturowego¹².

Zdjęcie 10 Zespół pałacowo - parkowy Pęcice



Źródło: <https://pl.wikipedia.org/wiki/P%C4%99cice>

¹² 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

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 powzięcia 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 umożliwia prowadzenie w przyszłości wielu działań mających charakter prospołeczny. Tereny dawnych zabudowań pofolwarcznych graniczących z gruntami stawów i pałacu jest jednak również miejscem częstego podrzucania śmieci zaśmiecając pobliskie tereny.

Zdjęcie 11 Zaniedbane tereny w Pęcicach



Źródło: opracowanie własne

Na podobszarze Pęcic znajduje się wymagająca remontu wiejska świetlica, wykorzystywana na cele społeczne, stanowiąca centrum życia kulturalnego. Sołectwo nie posiada innych miejsc, które wzbogacałyby możliwość wypełnienia czasu wolnego mieszkańców o działania umożliwiające rozwój zainteresowań, działania w obszarze integracji społecznej, poszerzającej wiedzę lokalnej społeczności. Aktywność sportową i rekreacyjną uniemożliwia brak funkcjonujących na terenie miejscowości obiektów sportowych (jedynie przy ul. Zaulek znajduje się urządzony plac zabaw).

Potencjały podobszaru rewitalizacji

Zasadniczym potencjałem podobszaru rewitalizacji jest Zespół Pałacowo-Parkowy w Pęcicach, park krajobrazowy 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.

Zdjęcie 12 Śluza wodna na Utracie w okolicach parku i dworu w Pęcicach



Źródło: opracowanie własne

Dynamicznie działająca na podobszarze fundacja „Dwór Polski”, umożliwia przeprowadzenie wielu ciekawych i prospołecznych inicjatyw z korzyścią dla mieszkańców i przyjezdnym turystów.

Tabela 27 Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Pęcice w powiązaniem w planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
• problemy dotyczące ubóstwa i braku bezpieczeństwa przede wszystkich z uwagi na duży ruch samochodowy drogą powiatową • brak aktywności mieszkańców i ich niska	POTENCJAŁ SPOŁECZNY: - aktywnie działająca organizacja pozarządowa „Dwór Polski” POTENCJAŁ PRZESTRZENNO-FUNKcjONALNY: - Kompleks Parkowo- Pałacowy	— stworzenie atrakcyjnej przestrzeni kulturalno-rekreacyjno-wypoczynkowej — integracja społeczna mieszkańców i budowanie tożsamości lokalnej

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
integracja zwłaszcza międzypokoleniowa • brak uniwersalnej oferty spędzania wolnego czasu dla mieszkańców • niewykorzystany potencjał obszaru jakim jest teren parkowo-pałacowy i stawy	- Świetlica wiejska POTENCJAŁ REKREACYJNY: - Kompleks Parkowo- Pałacowy - Realizowane projekty historyczne np. rekonstrukcje bitew	— 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:

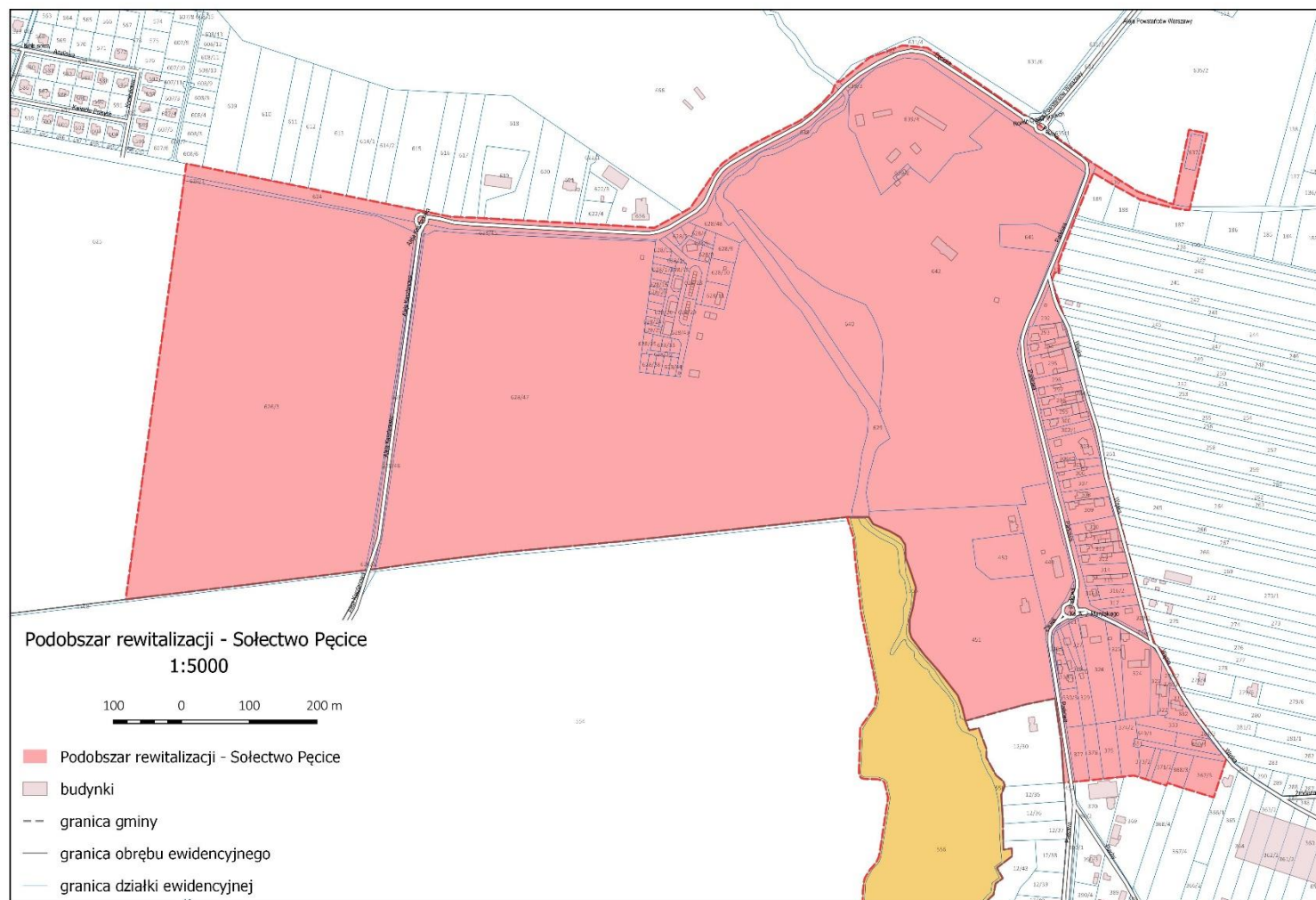
- realizacja pomysłu otwarcia kompleksu Pałacu i Parku dla mieszkańców i odwiedzających.
- na terenie majątku działa aktywnie organizacja pozarządowa „Dwór Polski”, której celem jest aktywizacja przestrzeni oraz przywrócenie jej dawnej świetności zabytku.
- teren parku jest przestrzenią do rozwoju kultury 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,
- 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,

- 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 11 Podobszar rewitalizacji Pęcice



Informacje ogólne

Podobszar rewitalizacji Reguły położony na obszarze Gminy Michałowice usytuowany jest w północno - zachodniej części Gminy.

Tabela 28 Podobszar rewitalizacji Reguły – Odsetek powierzchni i ludności podobszaru rewitalizacji w odniesieniu do liczby ludności i powierzchni Gminy Michałowice

Podobszar rewitalizacji	Odsetek liczby ludności Gminy Michałowice	Odsetek powierzchni Gminy Michałowice
Reguły	3,31%	1,37%

Źródło: opracowanie własne

Podobszar obejmuje powierzchnię ogółem 0,475 km², zamieszkiwaną przez 581 mieszkańców. Sołectwo Reguły 2 to powierzchniowo jeden z największych obszarów w Gminie Michałowice. Usytuowany przy trasie kolejki WKD posiada dogodne połączenie do i z Warszawy. Historia Reguł związana jest od dawnych czasów z rodem Werszowitów – później noszących nazwisko Regulskich, rodu o czeskich korzeniach, zasłużonego dla polskich królów w okresie wczesnego państwa polskiego. Ród trzymał się Reguł 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 Reguł”, pisanym przez młodzieńką Marię Jankowską, zamieszkującą parterowy, murowany dworek zlokalizowany w parkowym otoczeniu. Od Marylskich w 1919 roku majątek Reguły zakupił Ludwik Trylski – człowiek przedsiębiorczy i pomysłowy, który wprowadził do Reguł wzorcową hodowlę wysokomlecznych krów. Mleko z Reguł 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 Reguł był Jan z Reguł – rektor Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie w roku 1500, 1502 i w latach 1507–1508.

Do istniejącego w latach 30. XX wieku w Regułach prowadzono działalność rolniczą i funkcjonowało gospodarstwo rolne „Reguły”. Gospodarstwo prowadziło hodowlę krów holenderskich i słynęło z zaopatrywania Warszawy w mleko. Po wojnie majątek na mocy dekretu o reformie rolnej z dnia 6.09.1944 r. przechodzi 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 2, ilustrują przyjęte do analizy wskaźniki. Wśród nich znamiona kryzysu wykazują te z nich, które dotyczą problemów braku bezpieczeństwa i problemów występującego ubóstwa. Sołectwo Reguły 2 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 2 wynosząca 21,12 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 2,39 (średnia wskaźnika dla Gminy wynosi 1,10).

Stagnacja społeczna i kryzys obserwowany na terenie podobszaru dodatkowo wzmacniają 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 w wieku produkcyjnym. W odniesieniu do podobszaru wskaźnik ten kształtował się na poziomie odpowiednio 16,23 (średnia wartość powyższego wskaźnika dla Gminy Michałowice wynosiła w tym samym okresie 20,87).

Na podobszarze rewitalizacji obowiązuje sześć planów miejscowych – pierwszy z 2002 r. obszaru Reguł i pięć uchwalonych znacznie później: obszaru „Wiejska” w Regułach z 2014 r., obszaru „Działkowa” w Regułach z 2020 r. oraz „Wiejska – część 2, fragmenty A, B i C” w Regułach wszystkie z 2020 r. 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 wysokości dla obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z położenia obszaru planu w zasięgu tego obszaru. W centrum obszaru znajduje się zabytkowy park dworski ze stawem, kanałem wodnym i drzewostanem liczącym około 300 okazów drzew, objęty opieką konserwatorską. Mieszkańcy mogą skorzystać z oferty Gminnego roweru¹³. Obecnie teren parku w Regułach objęty jest jedną z form ochrony zabytków nieruchomych przewidzianą w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami chroniony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na podstawie Uchwały Nr XLI/381/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 września 2014 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru „Wiejska” w Regułach

Zdjęcie 13 Park w Regułach



Źródło: <http://turystyka.michalowice.pl>

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,

¹³ Zob. więcej na <https://rower.michalowice.pl/>

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.

Zdjęcie 14 Wymagająca działań remontowych zabudowa mieszkaniowa w Regułach



Źródło: opracowanie własne

Mieszkańcy Reguł położonych w bezpośrednim sąsiedztwie z Gminą 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. Teren jest zaniedbany, zarośnięty roślinnością. Część nieruchomości została utracona w postępowaniach sądowych o zasiedzenie nieruchomości.

Zdjęcie 15 Zaniedbany teren tzw. sołtysówki w Regułach



Źródło: opracowanie własne

Pozostał jeszcze spory kawałek terenu, aby można było zorganizować tam strefę rekreacji, strefę wypoczynku czy plac zabaw dla dzieci. W okolicy powstaje dużo nowych osiedli, gdzie sprowadzają się głównie młode małżeństwa. Będąca drogą powiatową ul. Regulska została przebudowana w 2018 roku. Inwestycję prowadził Powiat Pruszkowski, zarządca drogi. Wartość inwestycji wyniosła ponad 3,2 mln zł. Przebudowa ulicy została sfinansowana w równych częściach z budżetu Powiatu Pruszkowskiego oraz budżetu Gminy Michałowice. Oświetlenie ulic jest przestarzałe, wymagane jest doświetlenie przejść dla pieszych. Zamontowane tzw. „kocie oczka” nie poprawiają widoczności przechoźniów zwłaszcza w godzinach wieczornych i przy ciemnych okryciach wierzchnich. Są miejsca, w których nie ma chodników choć mieszkańcy wielokrotnie się dopominają o poprawę bezpieczeństwa w tym zakresie.

Z uwagi na oddzielenie tej części sołectwa od reszty gminy powoduje, że mieszkańcy również czują się wyobcowani. Obszar ten wzbudzał małe zainteresowanie a estetyka otoczenia nie zachęcała do zainteresowania się tą częścią Reguł. To spowodowało, że mieszkańcy

mentalnie czują się wyizolowani w naszej gminie i pozostawieni sami sobie. W ograniczonym stopniu włączają się w życie społeczne. Mało kto z tej części uczęszcza na wybory sołeckie, zebrania sołeckie czy odwiedza świetlicę w parku i korzysta z wachlarza możliwości kulturalnych tam organizowanych.

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 obszarze 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 29 Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji - Sołectwo Reguły 2 w powiązaniu z proponowanymi celami strategicznymi

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
— 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	POTENCJAŁ PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNY: — Zespół Parkowy wraz ze stawem — Świetlica wiejska — funkcjonowanie na terenie podobszaru stacje Roweru gminnego — podobszar posiada dogodne połączenie do i z Warszawy — Teren do zagospodarowania na działania dla mieszkańców tzw. sołtysówka. POTENCJAŁ REKREACYJNY:	— 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

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
	— Strefa rekreacji przy ul. Wiejskiej — Zespół Parkowy wraz ze stawem	

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 wiejska¹⁴, która stanowi komplementarne rozwiązanie do pracy w plenerze, organizacji zajęć w świetlicy i na terenie parku.
- Potrzeba integracji międzypokoleniowej.
- Potrzeba stworzenia „spójnego kalendarza wydarzeń społeczno - kulturalnych na omawianej przestrzeni.
- W opinii mieszkańców – niewykorzystana przestrzeń i niewykorzystany potencjał.
- 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,

¹⁴ 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.

- podnoszenia poziomu kapitału społecznego wśród najmłodszej części społeczności lokalnej w zakresie propozycji rozwoju jego potencjału,
- zagospodarowanie i uporządkowanie przestrzeni Parku w Regulach oraz zagospodarowanie na potrzeby mieszkańców zaniedbanego obecnie terenu tzw. sołtysówki.

Mapa 12 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, prawa 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 warunków zabudowy.

Spis ilustracji

Spis zdjęć

Zdjęcie 1 Zrzut ekranu wybranych komunikatów w sprawie konsultacji delimitacji obszaru rewitalizacji	6
Zdjęcie 2 Widok na fragment Zalewu Komorowskiego	62
Zdjęcie 3 Dziko wyrzucane śmieci przy ul. Sanatoryjnej - zdjęcia po zakończeniu akcji sprzątania terenu	64
Zdjęcie 4 Park Paderewskiego w Komorowie	66
Zdjęcie 5 Rondo przy Alei Marii Dąbrowskiej	68
Zdjęcie 6 Willa Vsola oraz tzw. zielona willa	69
Zdjęcie 7 Willa Wandy Szachtmajerowej	69
Zdjęcie 8 Drewniane rezydencje i wille Komorowa	70
Zdjęcie 9 Specyfika przestrzeni Michałowice Osiedle w okolicach kolejki WKD	77
Zdjęcie 10 Zespół pałacowo - parkowy Pęcice	83
Zdjęcie 11 Zaniedbane tereny w Pęcicach	85
Zdjęcie 12 Śluza wodna na Utracie w okolicach parku i dworu w Pęcicach	86
Zdjęcie 13 Park w Regułach	92
Zdjęcie 14 Wymagająca działań remontowych zabudowa mieszkaniowa w Regułach	93
Zdjęcie 15 Zaniedbany teren tzw. sołtysówki w Regułach	94

Spis tabel

Tabela 1 Procedura wyznaczania granic jednostek urbanistycznych w gminach	9
Tabela 2 Delimitacja Gminy Michałowice na jednostki administracyjne	10
Tabela 3 Zestawienie prezentujące dynamikę stwierdzonych czynów naruszeń prawa w poszczególnych kategoriach w latach 2017-2019	16
Tabela 4 Liczba kradzieży mienia ruchomego w roku 2019 na obszarze Gminy Michałowice	18
Tabela 5 Liczba czynów niezgodnych z prawem w zakresie posiadania środków odurzających lub substancji prawnie zabronionych w roku 2019 na obszarze Gminy Michałowice	18
Tabela 6 Liczba kradzieży z włamaniem w roku 2019 na obszarze Gminy Michałowice	19
Tabela 7 Liczba rodzin korzystających z pomocy finansowej niezależnie od jej formy w poszczególnych miejscowościach – dane za rok 2018	21
Tabela 8 Rodzaje zasiłków wraz z liczbą osób – dane za rok 2018	22
Tabela 9 Wybrane formy świadczeń – dane za rok 2018	23
Tabela 10 Wskaźnik IMD społeczne	28
Tabela 11 Wskaźnik zarejestrowanych przedsiębiorstw w Gminie Michałowice przypadających na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym oraz wskaźnik IMD Gospodarcze	31
Tabela 12 Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 w gminie Michałowice w 2018 roku	35
Tabela 13 Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5 – I i II faza w gminie wiejskiej Michałowice w 2018 roku	36
Tabela 14 Obszar przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu w gminie Michałowice w 2018 roku	38
Tabela 15 Wskaźnik IMD Środowiskowe	39
Tabela 16 Obiekty na obszarze Gminy Michałowice wpisane do rejestru zabytków, obiekty objęte ochroną konserwatorską i obiekty o wysokich wartościach kulturowych	43
Tabela 17 Wskaźniki kryzysu obejmujące wskaźnik stanu infrastruktury drogowej, wskaźnik poziomu problemowych terenów zieleni publicznej, wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej oraz IMD przestrzenno-funkcjonalne	46

Tabela 18 Analiza stanu infrastruktury drogowej Gminy Michałowice na podstawie przeprowadzonych spotkań konsultacyjnych z interesariuszami Programu Rewitalizacji i analiz materiału dokumentacyjnego	49
Tabela 19 Analiza uwarunkowań społeczno-gospodarczych i wyznaczenie obszaru zdegradowanego	53
Tabela 20 Prezentacja liczby ludności i powierzchni obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice	55
Tabela 21 Wykaz i opis granic obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice	56
Tabela 22 Podobszar rewitalizacji Komorów Wieś i Osiedle Komorów – Odsetek powierzchni i ludności podobszaru rewitalizacji w odniesieniu do liczby ludności i powierzchni Gminy Michałowice	58
Tabela 23 Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Komorów Wieś i Osiedle Komorów w powiązaniu z planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji	71
Tabela 24 Podobszar rewitalizacji Centrum Michałowic – Odsetek powierzchni i ludności podobszaru rewitalizacji w odniesieniu do liczby ludności i powierzchni Gminy Michałowice	76
Tabela 25 Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Centrum Michałowic w powiązaniem w planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji	78
Tabela 26 Podobszar rewitalizacji Pęcice – Odsetek powierzchni i ludności podobszaru rewitalizacji w odniesieniu do liczby ludności i powierzchni Gminy Michałowice	81
Tabela 27 Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Pęcice w powiązaniem w planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji	86
Tabela 28 Podobszar rewitalizacji Reguły– Odsetek powierzchni i ludności podobszaru rewitalizacji w odniesieniu do liczby ludności i powierzchni Gminy Michałowice	90
Tabela 29 Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji - Sołectwo Reguły 2 w powiązaniu z proponowanymi celami strategicznymi	95

Spis map

Mapa 1 Wizualizacja przestrzenna IMD Społeczne	30
Mapa 2 Wizualizacja przestrzenna IMD Gospodarcze	33
Mapa 3 Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 w gminie Michałowice w 2018 roku	36
Mapa 4 Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5 – I i II faza gminie Michałowice w 2018 roku	37
Mapa 5 Obszar przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu w gminie Michałowice w 2018 roku	38
Mapa 6 Wizualizacja przestrzenna IMD Środowiskowe	41
Mapa 7 Wizualizacja przestrzenna IMD Przestrzenno-funkcjonalne	48
Mapa 8 Wizualizacja przestrzenna IMD ogólne	54
Mapa 9 Podobszar rewitalizacji Osiedla Komorów i Sołectwo Komorów	74
Mapa 10 Podobszar rewitalizacji Centrum Michałowic	80
Mapa 11 Podobszar rewitalizacji Pęcice	89
Mapa 12 Podobszar rewitalizacji Reguły	97

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Gminy Michałowice w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice

Uchwała podejmowana jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, które w art. 8 ust. 1 wskazują, że w przypadku, gdy gmina zamierza realizować zadania własne dotyczące rewitalizacji rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Uchwała uchyla uchwałę nr XXIII/265/2020 Rady Gminy Michałowice z dnia 16 września 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r. poz. 9934).

W porównaniu do tej uchwały sprzed roku dokonano nieznacznej zmiany obszaru rewitalizacji. Po podjęciu uchwały z września 2020 r. Gmina podjęła decyzję o rozszerzeniu zakresu prac o ponowną analizę możliwości włączenia w obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji dodatkowego obszaru Gminy Michałowice obejmującego podobszar Centrum Michałowice w okolicy ul. Jesionowej oraz poszerzeniu istniejącego obszaru Pęcic o dodatkowy teren istotny dla planowanych działań gminy na tym obszarze. Skutkowało to ponownym rozpoczęciem prac diagnostycznych, opracowaniu na nowo map na podkładach map pozyskanych ze starostwa powiatowego, powtórzeniem konsultacji społecznych nowego obszaru i przygotowaniem nowej uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

W uchwale nie wyznacza się 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 warunków zabudowy, na co pozwalają przepisy ustawy o rewitalizacji.

Projekt uchwały został poddany konsultacjom społecznym. Zasady i tryb konsultacji określony został 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. Termin konsultacji pierwotnie ustalony do 6 kwietnia 2021 r. został finalnie wydłużony do 20 kwietnia 2021 r. Wydłużenie terminu konsultacji uregulowane zostało zarządzeniem nr 57/2021 w sprawie zmiany zarządzenia Nr 35/2021 Wójta Gminy Michałowice z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Przebieg i wynik konsultacji został określony w Raporcie z konsultacji społecznych projektu uchwały. W wyniku uwzględnienia wniosków z konsultacji społecznych zrezygnowano z wprowadzania prawa pierwokupu na rzecz Gminy działek położonych w obszarze rewitalizacji.

Kolejnym etapem pracy nad opracowaniem Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice będzie podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice, a następnie uchwały w sprawie jego przyjęcia.