

**Zarządzenie nr 130/2020**  
**Wójta Gminy Michałowice**

z dnia 5 czerwca 2020 r.

**w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji**

Na podstawie art. 6 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 802) w związku z art. 5a ust.1, art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) zarządza się, co następuje:

§1. Zarządzam przeprowadzenie konsultacji społecznych, zwanych dalej konsultacjami, dotyczących projektu mapy obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice stanowiącej **załącznik nr 1** do niniejszego zarządzenia wraz z diagnozą służącą wyznaczeniu tych obszarów stanowiącą **załącznik nr 2** do niniejszego zarządzenia. Celem konsultacji jest zebranie uwag, opinii i propozycji dotyczących wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice.

§2. Obwieszczenie w sprawie przeprowadzenia konsultacji, będzie zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Michałowice (<https://www.michalowice.pl/>), w Biuletynie Informacji Publicznej (<https://bip.michalowice.pl/strona-glowna>), a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Michałowice, w terminie od dnia 5 czerwca 2020 r.

§3. Konsultacje prowadzone będą w formie zbierania uwag, propozycji i opinii w formie elektronicznej, z wykorzystaniem formularza konsultacyjnego, stanowiącego **załącznik nr 3** do niniejszego zarządzenia oraz warsztatu z mieszkańcami i ankiety internetowej w terminie od 12 czerwca do 14 lipca 2020 r.

§4. Materiał informacyjny dotyczący przedmiotu konsultacji będzie dostępny w Urzędzie Gminy Michałowice, Referat Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Michałowice w Regułach, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1, 05-816 Michałowice w godzinach pracy Urzędu, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Michałowice.

§5. Osobą odpowiedzialną za przeprowadzenie konsultacji jest Pan Jarosław Sobol – Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego.

§6. O zasadności przyjęcia uwag dotyczących Programu ostateczną decyzję podejmuje Wójt Gminy Michałowice.

§7. Z przeprowadzonych konsultacji sporządzony zostanie protokół, który zostanie opublikowany na stronie BIP Gminy Michałowice.

§8. Do wzięcia udziału w konsultacjach uprawnione są osoby stale zamieszkujące na terenie Gminy Michałowice posiadające czynne prawo wyborcze.

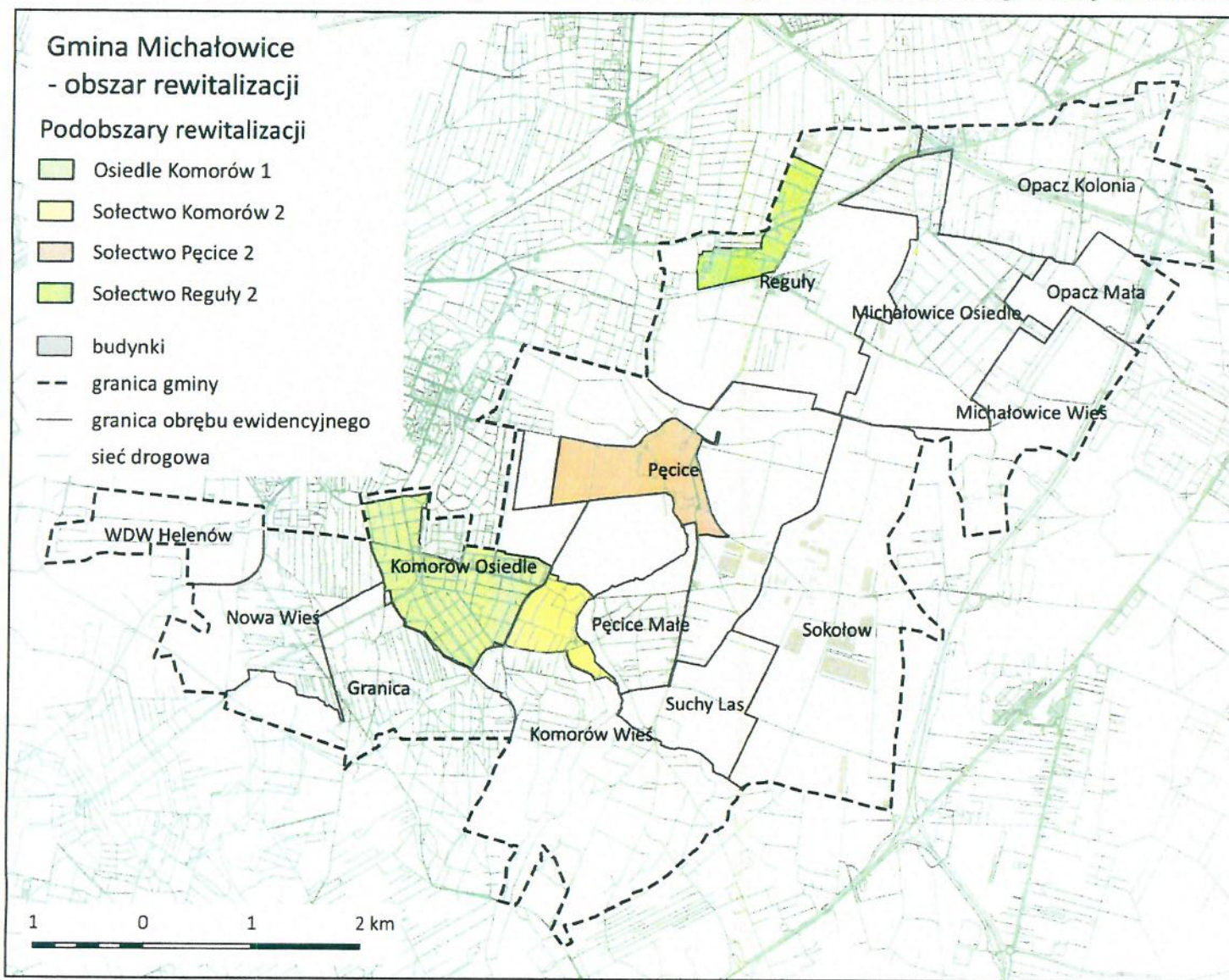
§9. Zarządzenie podaje się do wiadomości publicznej poprzez zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Gminy Michałowice (<https://www.michalowice.pl/>), w Biuletynie

Informacji Publicznej (<https://bip.michalowice.pl/strona-glowna>), a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Michałowice.

**§10.** Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Michałowice.

**§11.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr <sup>130</sup> Wójta Gminy Michałowice  
- Mapa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice – w skali 1:5000



## **Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice**



Michałowice, czerwiec 2020 r.

## Spis treści

<b>Rozdział I. Wprowadzenie</b> .....	<b>3</b>
<b>Rozdział II. Mechanizmy włączenia mieszkańców w proces diagnostyczny</b> .....	<b>5</b>
<b>Rozdział III. Opis działań diagnostycznych</b> .....	<b>16</b>
Analiza zjawisk społecznych .....	20
Analiza zjawisk gospodarczych.....	39
Analiza zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych .....	41
Analiza zjawisk środowiskowych.....	51
<b>Rozdział IV. Wybór obszaru rewitalizacji</b> .....	<b>55</b>
<b>Wprowadzenie</b> .....	55
<b>Obszar zdegradowany</b> .....	55
<b>Obszar rewitalizacji</b> .....	61
<b>Szczegółowa charakterystyka obszaru rewitalizacji</b> .....	64
Podobszar rewitalizacji Sołectwo Komorów 2 i Podobszar rewitalizacji Osiedle Komorów 1.....	64
Podobszar rewitalizacji Sołectwo Pęcice 2 .....	76
Podobszar rewitalizacji-Sołectwo Reguły 2.....	82
<b>Rozdział V. Sugestie dla uchwały rady gminy o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji</b> .....	<b>89</b>
<b>Spis ilustracji</b>	<b>90</b>

## Rozdział I. Wprowadzenie

*Niniejszy rozdział opisuje wprowadzenie do Diagnozy wyjaśniając pojęcie rewitalizacji, obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, pokazując poszczególne etapy formalnej pracy nad diagnozą na potrzeby późniejszego opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji. W rozdziale znajduje się syntetyczna informacja o zaplanowanych projektach rewitalizacyjnych. Rozdział ma cel streszczenia zarządczego i pokazuje również kluczowe rozstrzygnięcia w ramach programu. W rozdziale znajduje się również informacja o przeprowadzeniu analizy jej zapisów pod kątem spełnienia kryteriów kwalifikujących do oceny oddziaływania na środowisko i jej wynikach oraz wynik uzgodnień w sprawie konieczności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w przypadku obowiązku jej przeprowadzenia.*

Gmina Michałowice posiada program rewitalizacji na lata 2016-2023, który przyjęty został uchwałą XXVI/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. 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 z 2019 r. poz. 730, 1696, 2020), Gmina Michałowice będzie mogła dodatkowo skorzystać z instrumentów realizacji działań rewitalizacyjnych przewidzianych w ustawie o rewitalizacji jakim jest prawo pierwokupu.

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 analityczne prowadzone były z pomocą ekspertów zewnętrznych w formule partycypacyjno-ekspertkiej powierzonej firmie MM CONSULT sp. z o.o. z Warszawy.

Na potrzeby wyznaczenia obszaru rewitalizacji Gmina podzielona została na jednostki obejmujące ulice w terenie miejskim i sołectwa oraz miejscowości w terenie wiejskim. Z uwagi na wielkość i różnorodność miejscowości wskazaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice miejscowości Osiedle Komorów, Sołectwo Komorów, Sołectwo Pęcice, Sołectwo Reguły dokonano podziału tych miejscowości na mniejsze jednostki administracyjne. Tym miejscowościom nadano kolejne numery 1 i 2.

Dla każdej z tak wyznaczonych jednostek administracyjnych przypisano wartości wskaźników obrazujących natężenie problemów społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych oraz technicznych.

W ramach przeprowadzonej analizy obszar rewitalizacji został wyznaczony dla następujących podobszarów administracyjnych wyznaczonych na potrzeby ustalenia obszaru rewitalizacji: Sołectwo Komorów 2, Osiedle Komorów 1, Sołectwo Pęcice 2 oraz Sołectwo Reguły 2, Na tych obszarach wyznaczono obszar rewitalizacji. Poniżej określa szczegółowo liczbę ludności oraz powierzchnię obszaru przeznaczanego do rewitalizacji w stosunku do ogólnej liczby mieszkańców Gminy Michałowice wynoszącej na koniec roku 2018 18 057 osób (na podstawie danych GUS BDL) oraz całkowitej powierzchni gminy wynoszącej 34,73 km<sup>2</sup>. 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 Michałowice zamieszkuje łącznie 4718 mieszkańców (26,12% ogólnej liczby mieszkańców gminy) i obejmuje 3,71 km<sup>2</sup> (9,12% ogólnej

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

**Tabela 1 Obszar rewitalizacji Gminy Michałowice**

Jednostka administracyjna	Opis granicy jednostki administracyjnej
SOŁECTWO KOMORÓW 2	<p>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).</p> <p>Podobszar rewitalizacji obejmuje ulice: Aleja Starych Lip, Aleja Kasztanowa, Botaniczna, Główna, Miodowa, Nad Zalewem, Owocowa, Sadowa, Sanatoryjna, Stare Sady.</p>
OSIEDLE KOMORÓW 1	<p>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.</p> <p>Podobszar rewitalizacji obejmuje ulice: 3 Maja, Akacyjowa, Aleja Jana Pawła II, Aleja Marii Dąbrowskiej, Aleja Starych Lip, Bankowa, Brzozowa, Ceglana, Fryderyka Chopina, Granicka, Harcerska, Ireny, Aleksandra Janowskiego, Kaszubska, Klonowa, Kolejowa, Komorowska, Marii Konopnickiej, Henryka Kotońskiego, Plac ks. Tadeusza Kozłowskiego, Zygmunta Krasińskiego, Józefa Ignacego Kraszewskiego, Kredytowa, Krótka, Kujawska, Karola Kurpińskiego, Kurpiowska, Leszczynowa, Leśna, Lipowa, Lotnicza, Lubuska, Jana Matejki, Mazurska, Mieczysława, Stanisława Moniuszki, Nadarzyńska, Cypriana Kamila Norwida, Nowowiejska, Ogrodowa, Okrężna, Plac Ignacego Paderewskiego, Plac ks. kan. Tadeusza Kozłowskiego, Plac Marii i Józefa Markowiczów, Podhalańska, Podlaska, Stanisława Augusta Poniatowskiego, Bolesława Prusa, Henryka Sienkiewicza, Sieradzka, Ignacego Skorupki, Juliusza Słowackiego, Jana III Sobieskiego, Sosnowa, Spacerowa, Spokojna, Sportowa, Śląska, Waldemara, Wiejska, Zaciszna, Jana Zamojskiego, Żabia, Stanisława Żeromskiego, Żwirowa.</p>
SOŁECTWO PĘCICE 2	<p>Granice podobszaru po granicach administracyjnych osiedla, w południowej części sołectwa wyodrębnione zostało 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).</p> <p>Podobszar rewitalizacji obejmuje ulice: Aleja Kasztanowa, rondo Kapitana Harcmistrza Stefana Jaronia Kowalskiego (Pęcicka i Al. Kasztanowa), rondo Antoniego Józefa Marylskiego (Zaułek i Parkowa), rondo Orłąt Pęcickich, Parkowa, Pęcicka, Wąska, Zaułek.</p>
SOŁECTWO REGULY 2	<p>Od północy ul. Zaciszna i ul. Królewska, od południa tory kolejowe, od wschodu ul Orzeszkowa, od zachodu ul Platanowa.</p> <p>Podobszar rewitalizacji obejmuje ulice: Królewska, Krótka, Michała, Platanowa, Regulska, Wiejska, Zaciszna, Prusa, Orzeszkowa, Kraszewskiego</p>

Źródło: Opracowanie własne

## Rozdział II. Mechanizmy włączenia mieszkańców w proces diagnostyczny

*Niniejszy rozdział opisuje mechanizmy włączenia mieszkańców, przedsiębiorców i innych podmiotów i grup aktywnych 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 Parlamentu Europejskiego i Rady (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. Opiera się ona na założeniu, że opinia środowiska lokalnego jest najważniejszym elementem tworzenia dokumentu, który ma stanowić narzędzie do projektowania konkretnych zadań, podejmowanych w celu rozwiązywania problemów i eliminacji niepożądanych zjawisk, a tym samym podnoszących jakość życia mieszkańców tych terenów.

### Konsultacje społeczne

Zgodnie z art. 5 ustawy o rewitalizacji konsultacje społeczne miały na celu prowadzenie i ocenę rewitalizacji 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. Zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji wydane zostało zarządzenie w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących wyznaczenia obszaru rewitalizacji.

*Wynik konsultacji zostanie opisany po ich zakończeniu*

### Badania kwestionariuszowe z mieszkańcami PAPI (Paper & Pen Personal Interview)

Na potrzeby prac diagnostycznych wykorzystano wyniki badania kwestionariuszowego z mieszkańcami przeprowadzonego w 2017 roku na w ramach pracy nad Lokalnym Programem Rewitalizacji Gminy Michałowice na lata 2016-2023. Wywiady z mieszkańcami przeprowadzono metodą PAPI (skrót z j. ang. *Paper & Pen Personal Interview*). Odpowiedzi na kartę wywiadu nanoszone były przez ankietera po uprzednim odczytaniu pytań i udzieleniu odpowiedzi przez respondentów. Zebrane z badania dane ilościowe zostały zagregowane elektronicznie i opracowane w arkuszu kalkulacyjnym MS Excel. W ten sposób utworzyły bazę danych do dalszych obliczeń, a ich wyniki zostały przedstawione w formie zestawień, tabel, wykresów. Poniżej zaprezentowano wyniki badań kwestionariuszowych. Ankiety opracowaną na potrzeby diagnozy sytuacji społeczno-gospodarczej gminy oraz wstępnego rozpoznania preferencji mieszkańców w zakresie działań mających na celu jej poprawę, skierowano do mieszkańców poprzez trzy kanały rozpowszechniania: publikację ankiety w Internecie, z możliwością zwrotu wypełnionej ankiety dystrybucję ankiet w trakcie pierwszych spotkań konsultacyjnych, prowadzonych w listopadzie 2016 r. i grudniu 2016 r. oraz dystrybucję ankiety do Sołtysów, Radnych.

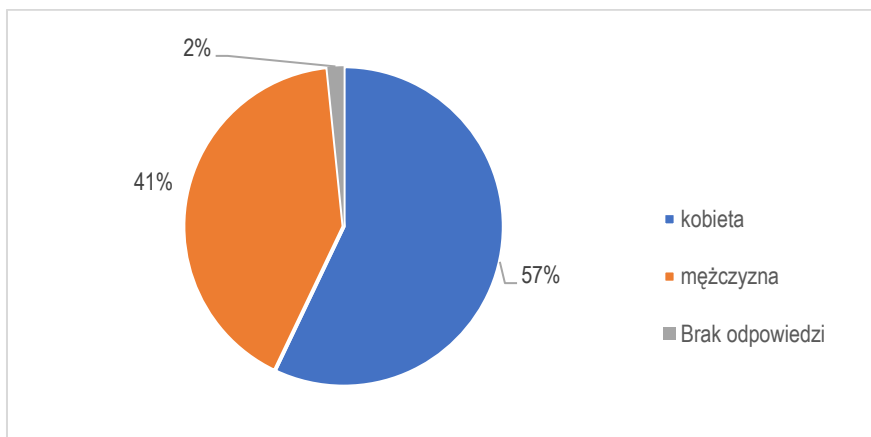
### Charakterystyka grupy respondentów

Wysiłki włożone w zebranie jak największej próby badawczej sprawiły, że wybrano kilka sposobów dystrybucji ankiet do mieszkańców. Dystrybucja ankiet została przeprowadzona przy współpracy z placówkami oświatowymi



oraz Urzędem Gminy Michałowice. Przeprowadzona została także bezpośrednia ankietyzacja mieszkańców na ulicach gminy, a ponadto kwestionariusz ankiety został zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Gminy Michałowice. Odpowiedzi na ankiety gromadzono w listopadzie i grudniu 2016 r. Łącznie wypełnione zostały 243 ankiety. Ze względu na rodzaje wybranych sposobów dystrybucji respondenci stanowią losową próbę badawczą. Ankiety wypełniło 243 osoby w tym: 141 kobiet (57%), 102 mężczyzn (41%), natomiast 4 osoby nie udzieliły odpowiedzi na pytanie dotyczące płci respondenta.

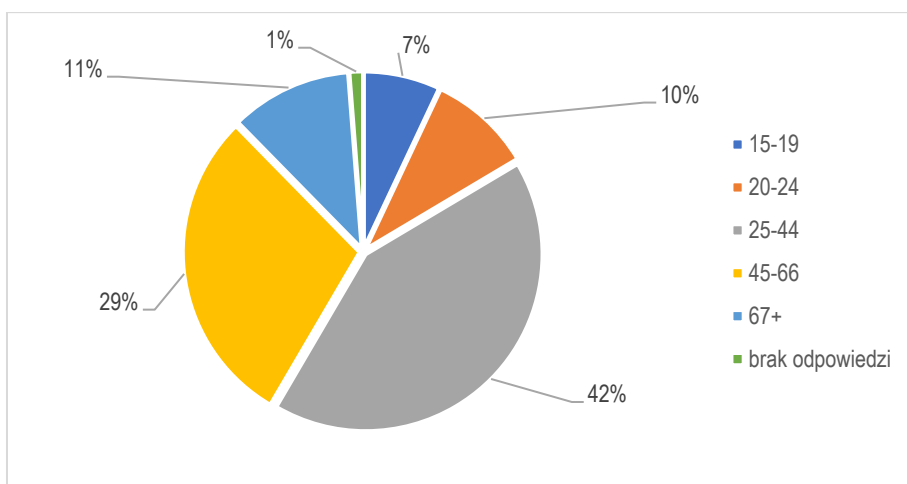
**Wykres 1** Struktura respondentów ze względu na płeć



Źródło: badanie ankietowe z mieszkańcami Gminy Michałowice

Badaniem zostali objęci mieszkańcy w następujących grupach wiekowych: 15-19, 20-24, 25-44, 45-66 oraz 67+. Przyjęte grupy są charakterystyczne dla tego typu badań. Największą grupę respondentów stanowiły osoby w wieku 25-44, których było 102 osoby (42% ankietowanych). Najmniej liczną grupą były natomiast osoby w wieku 15-19. Przez tę grupę zostało wypełnionych 17 ankiet (7% respondentów). Warto również zwrócić uwagę na to, że znaczącą liczbowo grupę stanowiły osoby w wieku 45-66 (29%), których było ogółem 71 osób oraz osoby powyżej 67+ stanowiące wśród respondentów 27 osób (11%).

**Wykres 2** Struktura respondentów ze względu na wiek

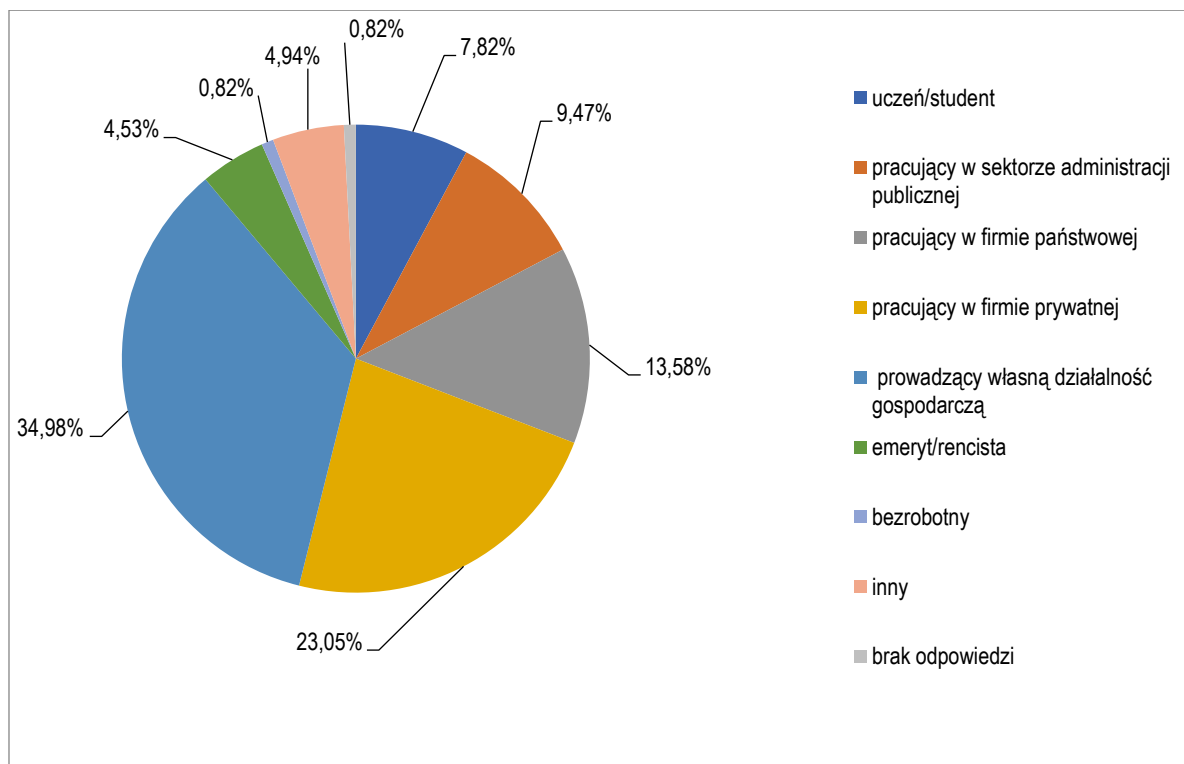


Źródło: badanie ankietowe z mieszkańcami Gminy Michałowice

Największą liczbę respondentów stanowiła grupa osób prowadzących własną działalność gospodarczą - 85 osób (34,98%), najmniej liczącą grupę stanowiły osoby bezrobotne - 2 osoby (0,82%). Znaczącą grupę stanowiły również osoby pracujące w firmie prywatnej - 56 osób (23,05%) oraz osoby pracujące w firmie państwowej 33 osoby (13,58% respondentów). Grupa uczniów i studentów była reprezentowana przez 19 ankietowanych

(7,82%). Na pytanie dotyczące statusu zawodowego 2 osoby spośród grupy badanych respondentów nie udzieliły żadnej odpowiedzi.

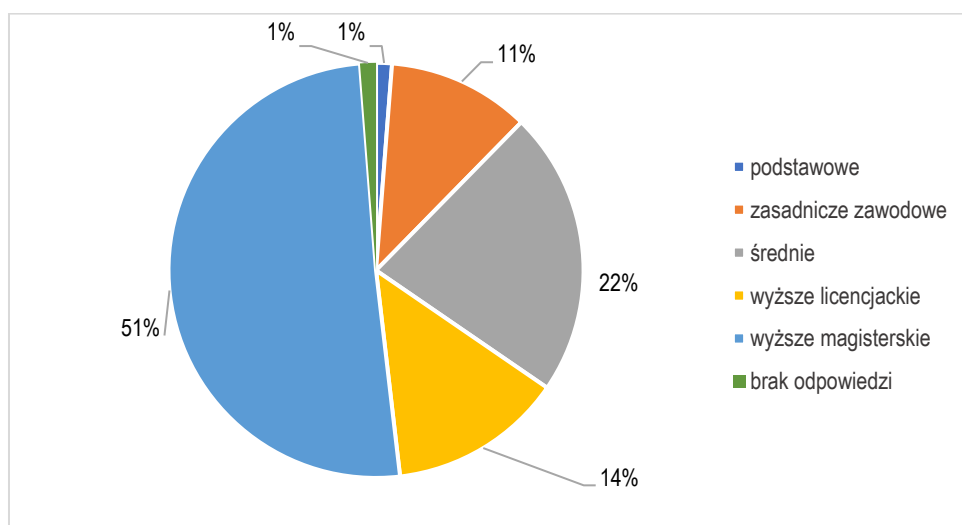
**Wykres 3** Struktura respondentów ze względu na status społeczno - zawodowy



Źródło: badanie ankietowe z mieszkańcami Gminy Michałowice

Pod względem wykształcenia najliczniejszą grupę stanowiły osoby legitymujące się wykształceniem wyższym magisterskim. Respondentów posiadających powyższe wykształcenie było ogółem 123 osoby (51%). Respondentów z wykształceniem średnim odnotowano ogółem 54 osoby (22%). Kolejną pod względem liczebności grupę badanych stanowiły osoby z wykształceniem wyższym licencjackim – 33 osoby (14%). Najmniej respondentów posiadało wykształcenie podstawowe. Ankiety wypełnionych przez tę grupę było ogółem 3 (1% badanych).

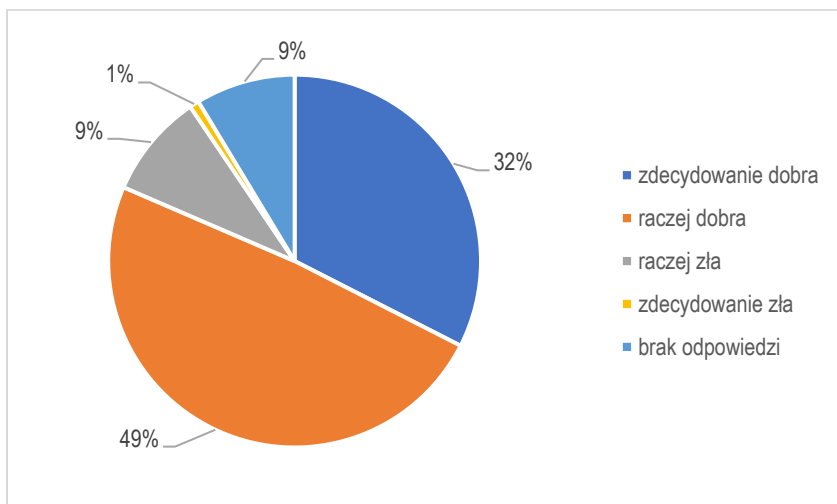
**Wykres 4** Struktura respondentów ze względu na poziom wykształcenia



Źródło: badanie ankietowe z mieszkańcami Gminy Michałowice

Kolejnym analizowanym aspektem dotyczącym charakterystyki respondentów, był aspekt dotyczący ich sytuacji materialnej. Ankietowanych, którzy określili swoją sytuację jako „raczej dobra”, było 119 (49%). Odpowiedź dotyczącą sytuacji materialnej, określoną jako „zdecydowanie dobra” wskazało 79 osób (32%). Wśród osób ankietowanych 22 osoby (9%) określiły swój status materialny jako „raczej zły”, a odpowiedź określoną stwierdzeniem „zdecydowanie zła” – wskazało 2 respondentów (1%). Brak odpowiedzi na powyższe pytanie dotyczyło 21 ankietowanych.

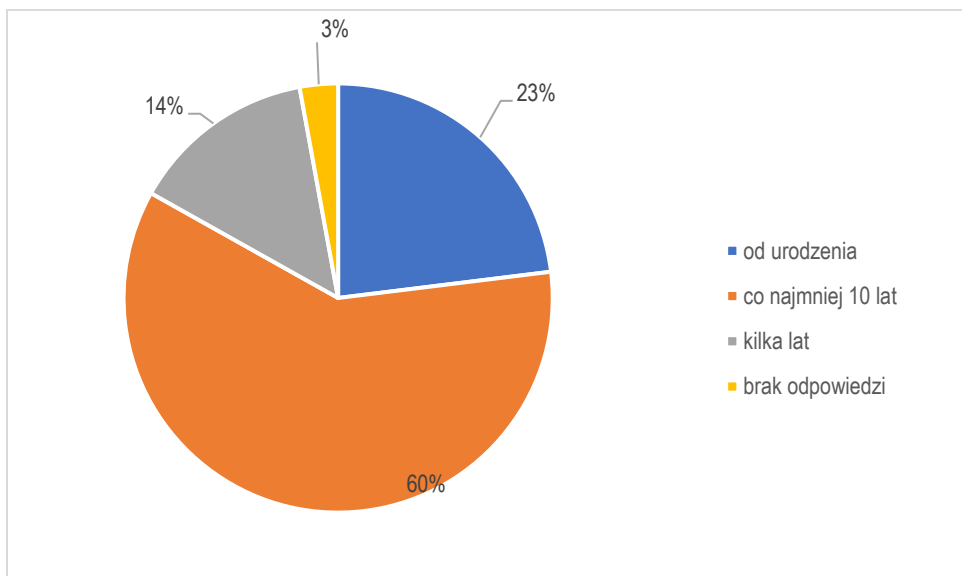
**Wykres 5** Struktura respondentów ze względu na sytuację materialną



Źródło: badanie ankietowe z mieszkańcami Gminy Michałowice

Wśród pytań ankietowych znalazło się także pytanie dotyczące okresu zamieszkania w Gminie. Najwięcej respondentów mieszka w gminie od co najmniej 10 lat (146 osób ankietowanych-60%), a najmniej liczną grupą wśród uczestniczących w badaniu, stanowili respondenci mieszkający w Gminie od niedawna. W badaniu osoby te były reprezentowane przez 34 (14%) odpowiadających na pytania. Drugą pod względem liczebności ankietowaną grupą, była grupa tych osób, które mieszkają w Gminie od urodzenia – ogółem 56 osób badanych (23%). Pośród respondentów 7 osób nie udzieliło odpowiedzi na powyższe pytanie.

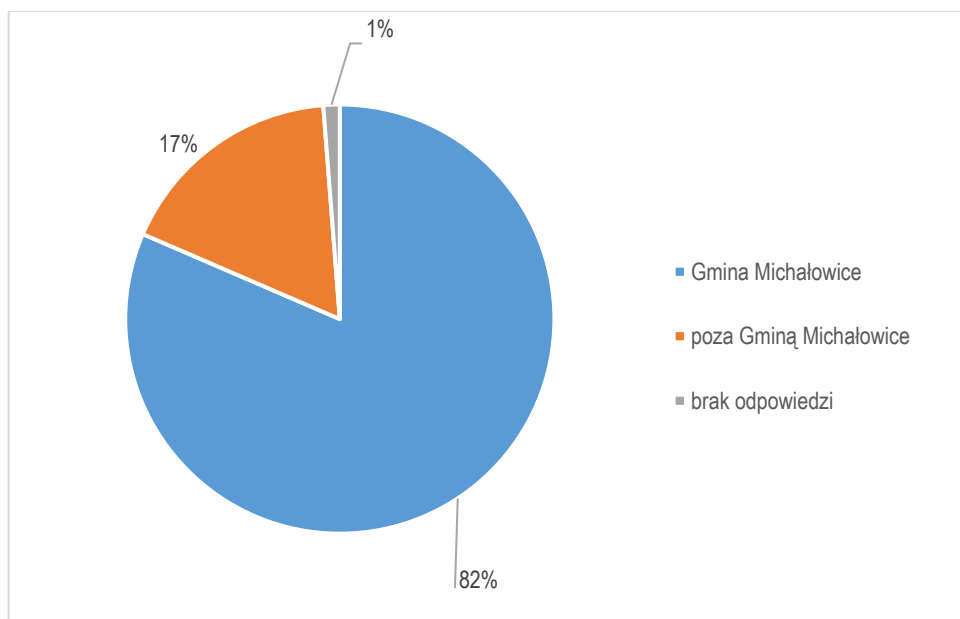
**Wykres 6** Struktura respondentów ze względu na okres zamieszkiwania w Gminie Michałowice



Źródło: badanie ankietowe z mieszkańcami Gminy Michałowice

Kolejnym pytaniem ankietowym, było pytanie dotyczące miejsca zameldowania. Najwięcej ankiet, bo ogółem 198 (82% respondentów) zostało wypełnionych przez osoby deklarujące miejsce zameldowania w Gminie Michałowice. Poza gminą spośród ankietowanych było zameldowanych 42 respondentów (17%), a 3 osoby uczestniczące w ankietyzacji, nie udzieliły żadnej odpowiedzi na to pytanie.

**Wykres 7** Struktura respondentów ze względu na zameldowanie



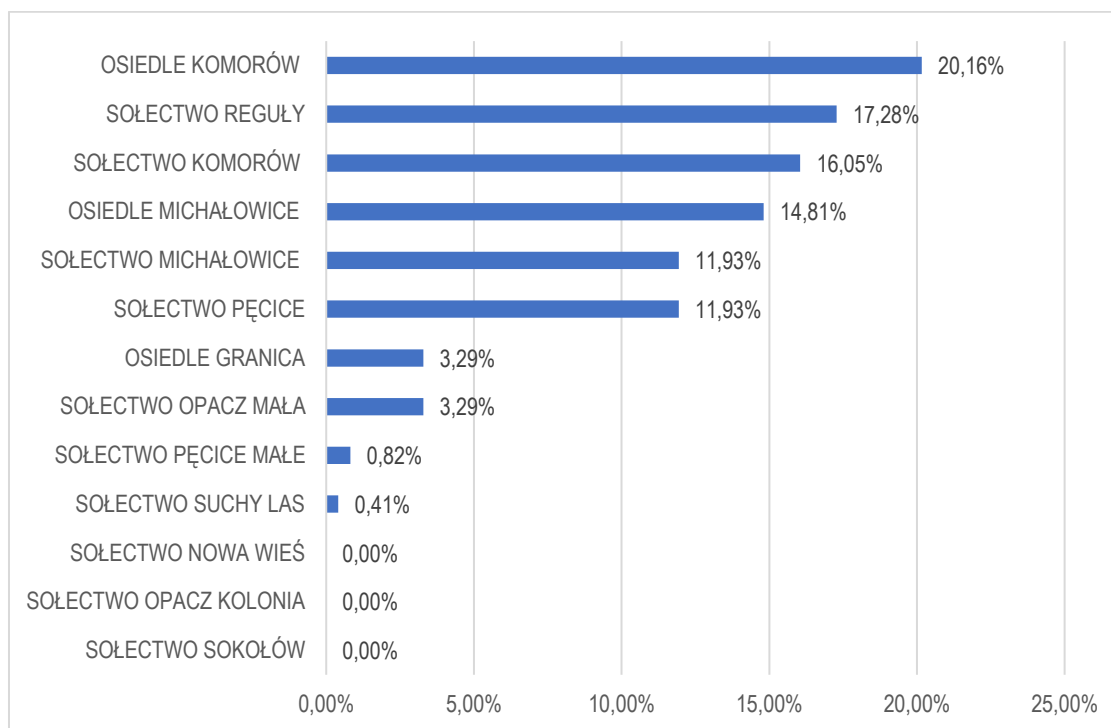
Źródło: badanie ankietowe z mieszkańcami Gminy Michałowice

Zaprezentowana na powyższych wykresach struktura respondentów wskazuje na to, że w badaniu wzięła udział reprezentatywna grupa mieszkańców w różnym wieku, o wysokim poziomie wykształcenia, o różnym stanie cywilnym, charakteryzująca się zróżnicowaną sytuacją materialną. Wyniki ankiety są więc wiarygodne i oddają opinię społeczności lokalnej na tematy będące przedmiotem badania.

#### Analiza wyników badań kwestionariuszowych z mieszkańcami gminy Michałowice

Na poniższych wykresach przedstawiono wyniki przeprowadzonego badania ankietowego. Należy zauważyć, że w wielu przypadkach respondenci nie odpowiadali na wszystkie pytania zawarte w kwestionariuszu, dlatego przy analizie odpowiedzi na dane pytanie zaznaczono liczbę osób, które udzieliły stosownej odpowiedzi. Aby przeprowadzona analiza opinii publicznej była miarodajna i aby móc porównywać odpowiedzi na konkretne pytania, liczbę osób, która udzieliła danej odpowiedzi, przedstawiono procentowo jako odsetek osób, które łącznie wypowiedziały się w danym pytaniu. Ponadto, niektóre pytania miały charakter otwarty, a w pytaniach zamkniętych możliwe było wskazanie kilku odpowiedzi, dlatego liczba łącznie wskazanych odpowiedzi niejednokrotnie przewyższała liczbę respondentów. Odsetek osób, które wskazały poszczególne odpowiedzi, po zsumowaniu przyjmował więc bardzo często wartość wyższą niż 100%.

**Wykres 8** Pytanie 1. Który obszar Gminy Michałowice powinien zostać poddany procesowi rewitalizacji, ponieważ jest najbardziej problemowy i najtrudniej się tam żyje? (n=243)

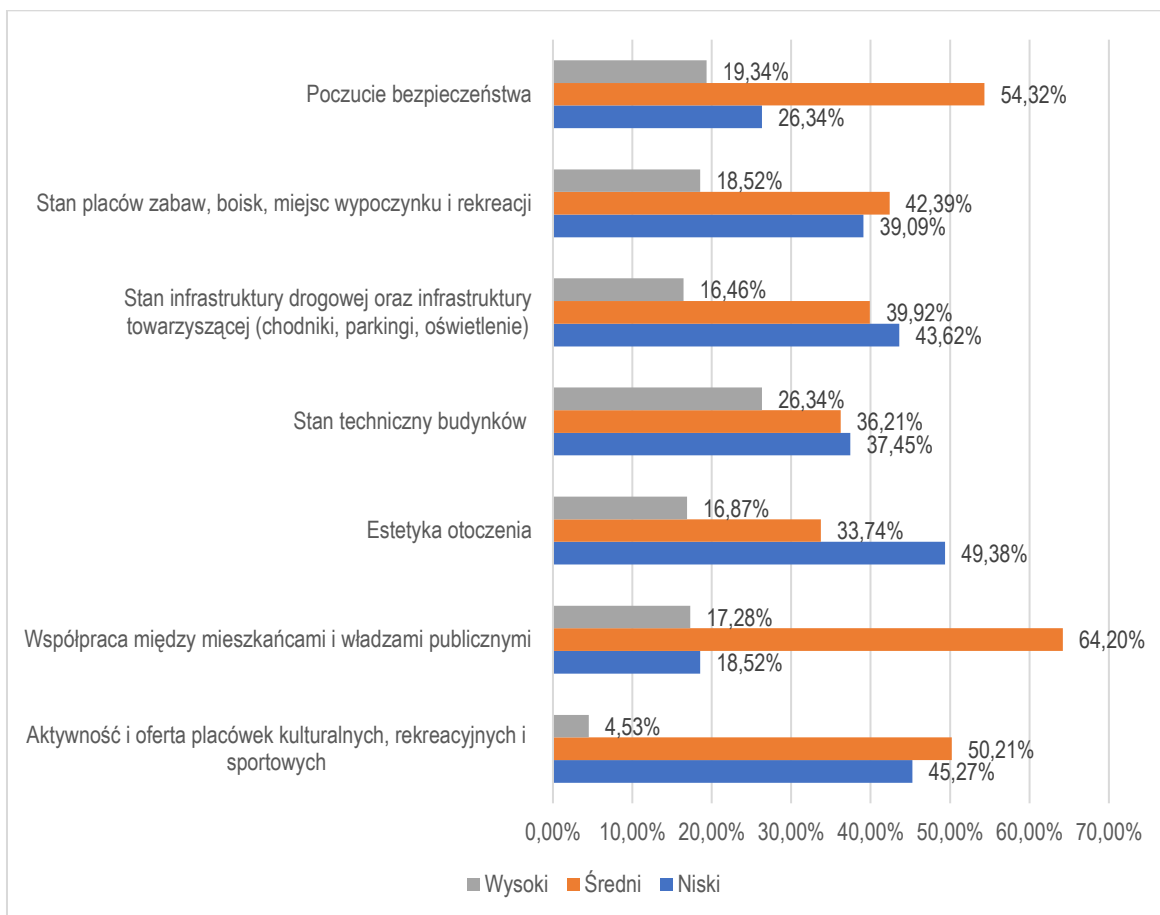


Źródło: badanie ankietowe z mieszkańcami Gminy Michałowice, n=243

W pytaniu 1 zastosowano w formularzu ankiety uproszczoną nomenklaturę nazw podobszarów Gminy Michałowice. W celu zastosowania spójnego nazewnictwa w Programie Rewitalizacji nazwy podobszarów przy wynikach przeprowadzonej ankietyzacji wpisano zgodnie z przyjętą w dokumencie nomenklaturą. Największa grupa respondentów, stanowiąca 20,16% ogółu badanych wskazała Osiedle Komorów jako miejsce, w którym należy przeprowadzić rewitalizację. W dalszej kolejności wskazywano: Sołectwo Reguły (17,28%), Sołectwo Komorów (16,05%), Osiedle Michałowice (14,81%) i Sołectwo Michałowice (11,93%). Kolejne wskazane przez respondentów obszary wymagające rewitalizacji to: Sołectwo Pęcice (11,93% wskazań), Osiedle Granica (3,29%) oraz Sołectwo Opacz Mała (3,29%). Analizując odpowiedzi wskazujące poszczególne ulice i obszary, które powinny zostać poddane procesowi rewitalizacji mieszkańcy wskazywali:

- **Osiedle Komorów:** ul. Aleja Marii Dąbrowskiej, cały obszar osiedla, ul. Akacjową, ul. Jana III Sobieskiego oraz ul. Karola Kurpińskiego.
- **Sołectwo Reguły:** ul. Wiejską, ul. Aleja Powstańców Warszawy, ul. Regulską, ul. Złotej Rybki, ul. Stefana Czarnieckiego, ul. Zieloną, ul. Przytorową, ul. Małego Księcia, ul. Szkolną.
- **Sołectwo Komorów:** ul. Sanatoryjną, ul. Sadową, ul. Szkolną, ul. Główną.
- **Sołectwo Michałowice:** ul. Kasztanową, ul. Wesołą, ul. Zgody, ul. Szarą, ul. Kolejową, ul. Poniatowskiego, ul. Tadeusza Borowskiego.
- **Sołectwo Pęcice:** ul. Aleja Powstańców Warszawy.
- **Osiedle Granica:** brak wskazań konkretnej ulicy
- **Sołectwo Opacz Mała:** ul. Targową, ul. Jałowcową, ul. Klonową.

Wykres 9 Pytanie 2. Co cechuje wskazany przez Pana/Panią obszar? (N=243)

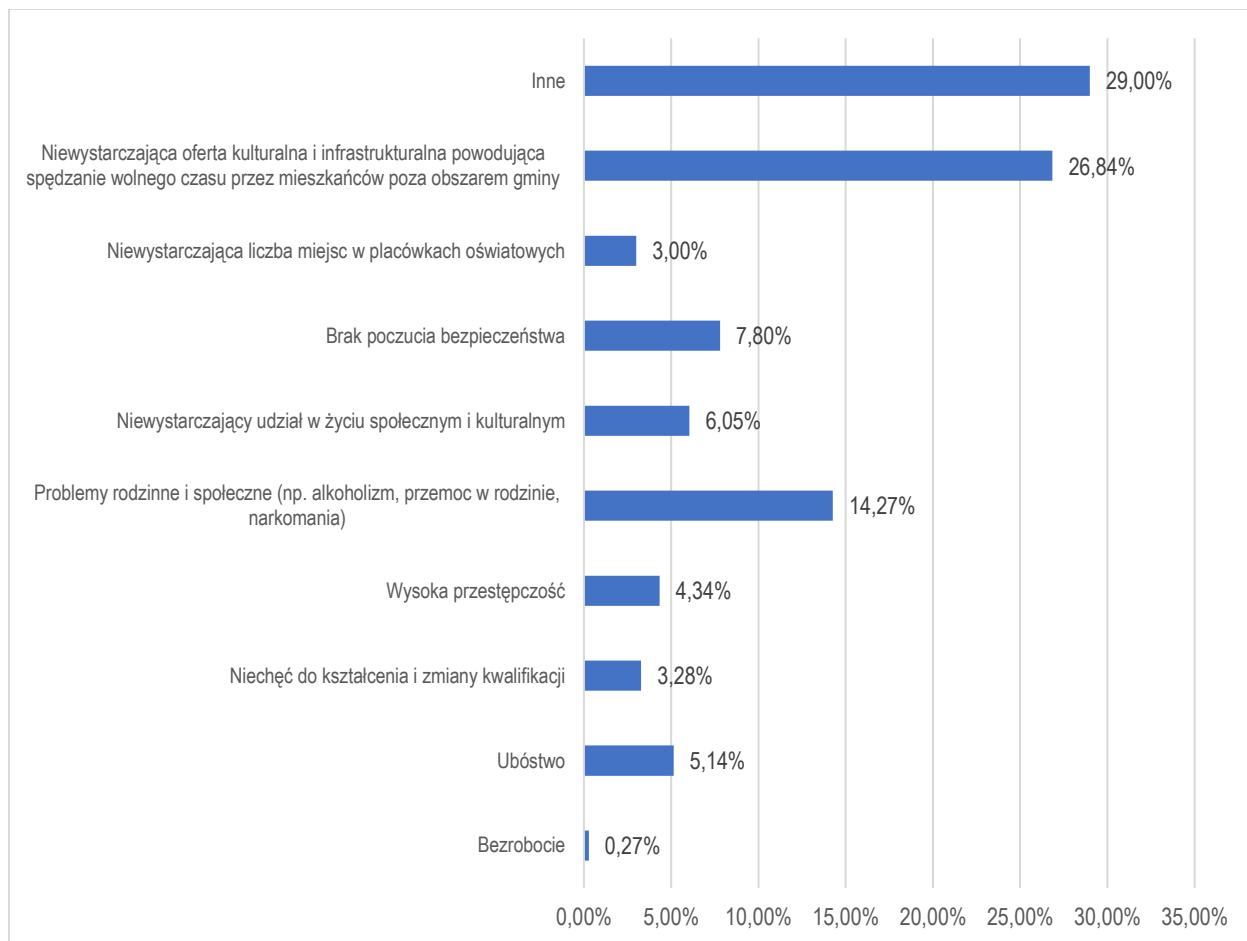


Źródło: badanie ankietowe z mieszkańcami Gminy Michałowice, N=243

Analiza wypełnionych w badaniu ankiet wykazała, iż w odniesieniu do charakterystyki obszaru rewitalizacji, w aspekcie:

- poczucia bezpieczeństwa, respondenci uznali, iż problem braku bezpieczeństwa posiada średnie natężenie (54,32% odpowiedzi)
- stanu placów zabaw, boisk, miejsc wypoczynku i rekreacji, 42,39% badanych określiło natężenie problemu jako średnie, a niewiele mniej badanych 39,09% wskazało, iż stan infrastruktury rekreacyjno-wypoczynkowej jest niski
- stanu infrastruktury drogowej oraz infrastruktury towarzyszącej (chodniki, parkingi, oświetlenie) aż 43,62% respondentów wskazała na niski poziom infrastruktury drogowej oraz infrastruktury towarzyszącej (43,62% odpowiedzi), a niewiele mniej badanych 39,92% wskazało na jej średni stan
- stanu technicznego budynków, respondenci opowiedzieli się w większości za niskim oraz średnim stanem technicznym tkanki budowlanej (odpowiednio 37,45% oraz 36,21% odpowiedzi)
- estetyki otoczenia, osoby biorące udział w ankietyzacji wskazały na niski stan estetyki otoczenia (49,38% odpowiedzi)
- współpracy między mieszkańcami i władzami publicznymi, aż 64,20% respondentów określiło ją na średnim poziomie
- aktywności i oferty placówek kulturalnych, rekreacyjnych i sportowych, ponad połowa ankietowanych określiła ofertę wyżej wskazanych placówek jako średnią (50,21%)

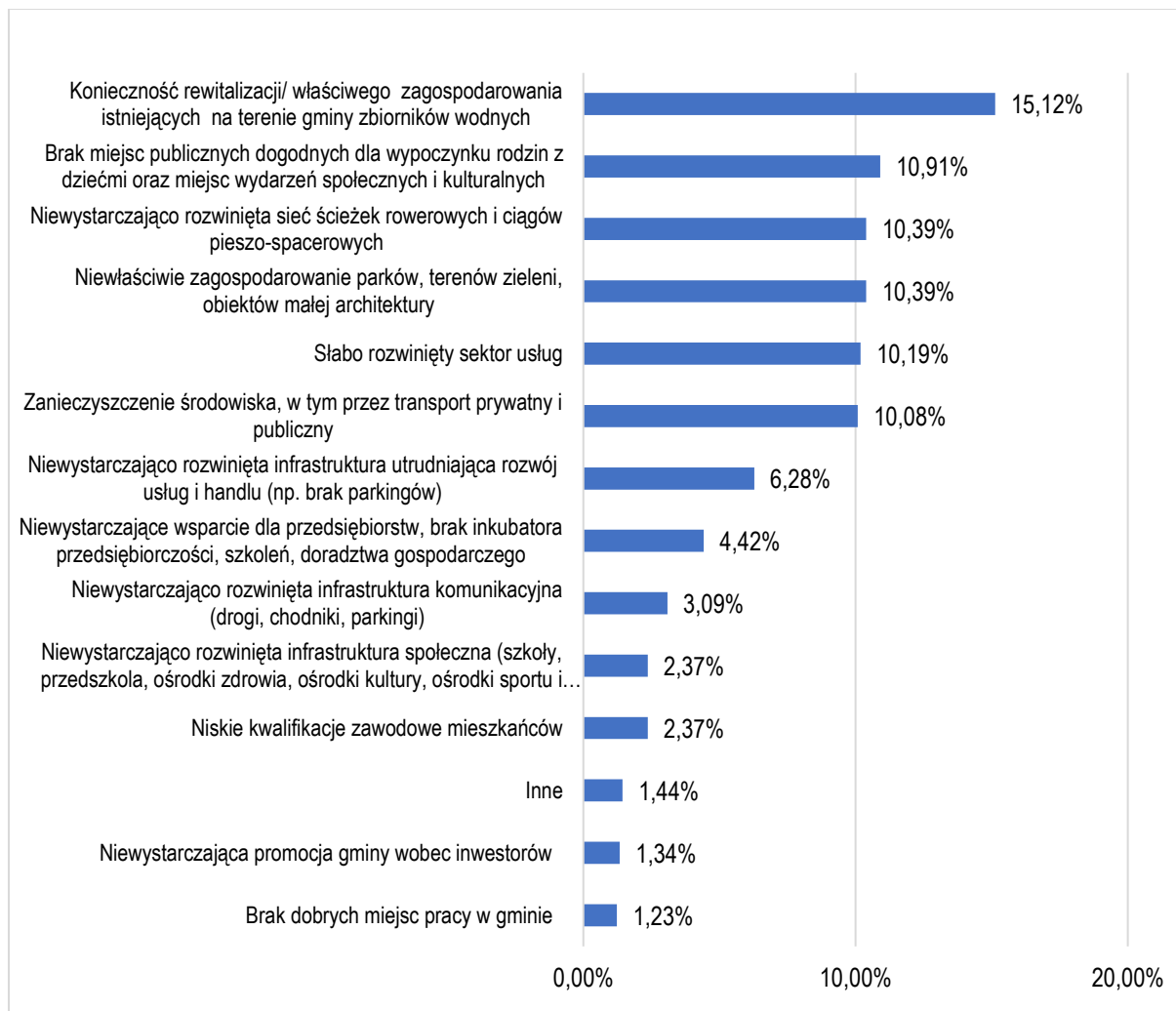
**Wykres 10 Pytanie 3. Proszę wskazać najpoważniejsze problemy społeczne występujące na obszarze wskazanym wcześniej przez Pana/Panią do rewitalizacji: (max 3 odpowiedzi) (N=729)**



Źródło: badanie ankietowe z mieszkańcami Gminy Michałowice, N=729

Respondenci wskazując najpoważniejsze problemy społeczne dotyczące obszaru wskazanego do rewitalizacji wskazali wśród możliwych inne, która odnosiła się do problemu w zakresie braku możliwości wzmocnienia więzi społecznych oraz niewystarczającej oferty kulturalnej i infrastrukturalnej, która powoduje spędzanie przez mieszkańców wolnego czasu poza obszarem gminy. Ten rodzaj odpowiedzi zaznaczyło odpowiednio 29% oraz 26,84% respondentów- czyli ponad połowa ankietowanych. Równie istotnym problemem społecznym na obszarze wymagającym przeprowadzenia procesów rewitalizacji jest kwestia występujących problemów rodzinnych i społecznych (alkoholizm, narkomania, przemoc w rodzinie). Ten problematyczny aspekt wskazało ogółem 14,27% respondentów. Kolejnymi pod względem liczebności odpowiedziami w zakresie problemów społecznych były między innymi: brak poczucia bezpieczeństwa, niewystarczający udział w życiu społecznym i kulturalnym, ubóstwo i wysoka przestępczość.

**Wykres 11 Pytanie 4. Proszę wskazać najważniejsze Pana/Pani zdaniem problemy gospodarcze, środowiskowe i przestrzenne, na obszarze wskazanym wcześniej przez Pana/Panią do rewitalizacji: (max 4 odpowiedzi) (N=851)**

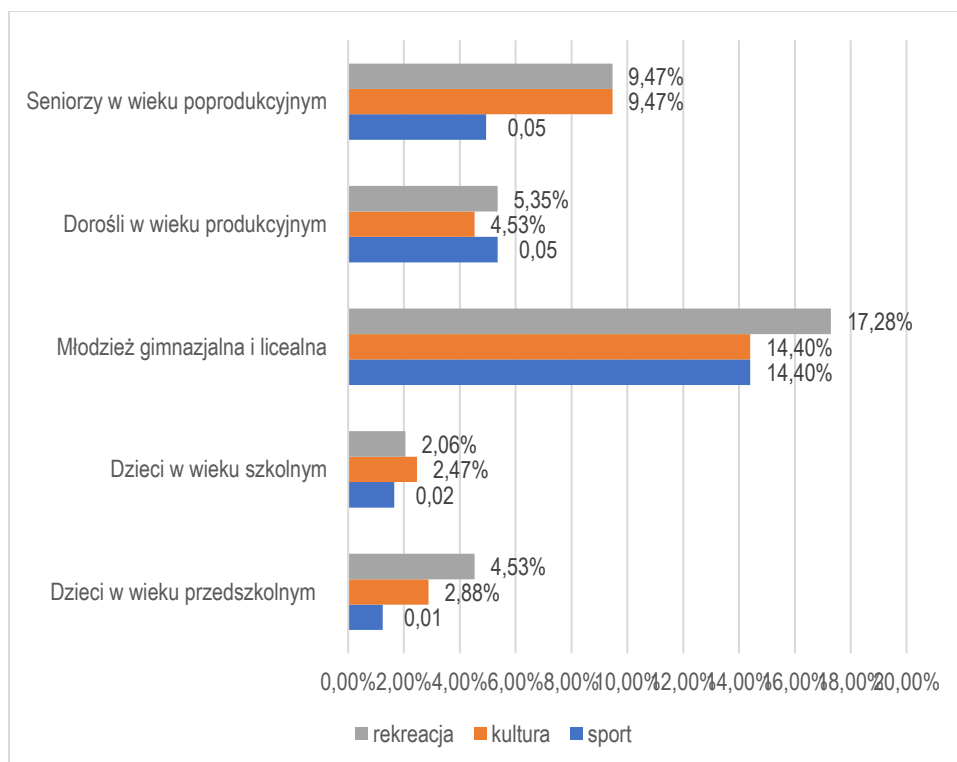


Źródło: badanie ankietowe z mieszkańcami Gminy Michałowice, N=851

Negatywne zjawiska wynikające z problemów gospodarczych, środowiskowych i przestrzennych zostały ocenione przez respondentów poprzez wytypowanie najbardziej priorytetowych zagadnień kryzysowych w tym zakresie. Respondenci nie wskazali jednoznacznie jednego wyróżniającego się problemu, a odpowiedzi na to pytanie były podzielone na wszystkie możliwe do wyboru odpowiedzi. Najwyższy odsetek odpowiedzi dotyczył konieczności rewitalizacji/ właściwego zagospodarowania istniejących na terenie gminy zbiorników wodnych (15,12%). Kolejnym pod względem liczebności wskazaniem ankietowanych był brak miejsc publicznych dogodnych dla wypoczynku rodzin z dziećmi oraz miejsc wydarzeń społecznych i kulturalnych (10,91% wskazań), niewystarczająco rozwinięta sieć ścieżek rowerowych i ciągów pieszo-spacerowych (10,39%), niewłaściwie zagospodarowanie parków, terenów zieleni, obiektów małej architektury (10,39%), słabo rozwinięty sektor usług (10,19%) oraz zanieczyszczenie środowiska, w tym przez transport prywatny i publiczny (10,08%). Pozostałe odpowiedzi posiadały mniejsze znaczenie dla negatywnych zjawisk gospodarczych, wobec powyższego odsetek wskazań był znacznie niższy.



**Wykres 12** Pytanie 5. Proszę wskazać, dla których z niżej wymienionych grup społecznych, zagospodarowanie czasu wolnego w zakresie sportu, rekreacji i kultury wymaga podjęcia natychmiastowych działań? (N243)



Źródło: badanie ankietowe z mieszkańcami Gminy Michałowice, N=234

W odniesieniu do odpowiedzi respondentów dotyczących poszczególnych grup społecznych i wskazania, w którym obszarze (rekreacja, kultura, sport), konieczna jest natychmiastowa interwencja, odpowiedzi zostały uszeregowane pod względem liczby wskazań respondentów w sposób następujący:

- dla seniorów w wieku poprodukcyjnym, konieczne są działania w obszarze rekreacji i kultury (9,47% wskazań respondentów)
- dla dorosłych w wieku produkcyjnym, konieczne są działania w obszarze rekreacji (5,35% wskazań respondentów)
- dla młodzieży gimnazjalnej i licealnej, konieczne są działania w obszarze rekreacji (17,28% wskazań respondentów)
- dla dzieci w wieku szkolnym, konieczne są działania w obszarze kultury i rekreacji (2,47% oraz 2,06% wskazań respondentów)
- dla dzieci w wieku przedszkolnym, konieczne są działania w obszarze rekreacji (4,53% wskazań respondentów)

Dla respondentów badania ankietowego grupą, która została najczęściej wskazywana jako grupa, dla której oferta zagospodarowania wolnego czasu jest niewystarczająca, była młodzież gimnazjalna i licealna oraz seniorzy w wieku poprodukcyjnym.

#### Podsumowanie badania ankietowego z mieszkańcami Gminy Michałowice

W badaniu ankietowym przeprowadzonym na obszarze Gminy Michałowice wzięło udział 243 osoby z czego 141 osób stanowiły kobiety, 102 osoby reprezentowały grupę mężczyzn, 4 osoby nie udzieliły odpowiedzi wskazującej płeć ankietowanego. Najlicniejsza grupa ankietowanych określiła swój wiek między 25 a 44 rokiem życia. Pod względem wykształcenia największą grupę ankietowanych stanowiły osoby legitymujące się wykształceniem wyższym magisterskim (123 osoby), pod względem aktywności zawodowej - prowadzący własną

działalność gospodarczą (85 respondentów). Respondenci badania ankietowego w większości zamieszkują od ponad 10 lat Gminę Michałowice. Obszarem wymagającym programów naprawczych jest obszar Osiedla Komorów (20,16% ankietowanych wskazało ten obszar), Sołectwa Reguły (17,28% odpowiedzi w tym zakresie), obszar Sołectwa Komorów (16,05% odpowiedzi), Osiedla Michałowice (14,81% odpowiedzi) oraz Sołectwa Michałowice i Sołectwa Pęcice (11,93% odpowiedzi).

Ankietowani, którzy zostali poproszeni o wskazanie, co cechuje wybrany obszar rewitalizacji, w poszczególnych kategoriach zdefiniowanych odpowiedzi, wskazali na średni poziom poczucia bezpieczeństwa (54,32% odpowiedzi), średni stan placów zabaw, boisk, miejsc wypoczynku (42,39% odpowiedzi), niski poziom infrastruktury drogowej i infrastruktury towarzyszącej (43,62% odpowiedzi), niski stan techniczny budynków (37,45% odpowiedzi), niską estetykę otoczenia (49,38% odpowiedzi), średni poziom współpracy między mieszkańcami i władzami publicznymi (64,20% odpowiedzi), średni poziom aktywności i oferty placówek kulturalnych, rekreacyjnych i sportowych (50,21% odpowiedzi).

Wśród najpoważniejszych problemów społecznych występujących na obszarze koniecznym do rewitalizacji ankietowani wskazali brak możliwości wzmacniania więzi społecznych poprzez organizowane wydarzenia kulturalne oraz niewystarczającą ofertę kulturalną i infrastrukturalną, która powoduje spędzanie przez mieszkańców wolnego czasu poza obszarem gminy (odpowiednio 29% odpowiedzi oraz 26,84% odpowiedzi). Dla respondentów biorących udział w badaniu problemem społecznym są także problemy rodzinne i są także problemy rodzinne i zjawiska społeczne takie jak np.: alkoholizm, narkomania, przemoc w rodzinie oraz brak poczucia bezpieczeństwa.

W odniesieniu do negatywnych zjawisk gospodarczych, implikowanych przez problemy gospodarcze, środowiskowe i przestrzenne, odpowiedzi były zróżnicowane, a najliczniejsza grupa ankietowanych wskazała konieczność rewitalizacji/ właściwego zagospodarowania istniejących na terenie Gminy zbiorników wodnych (15,12%). Ankietowani wskazali młodzież gimnazjalną i licealną jako grupę społeczną, która nie posiada w wystarczającym stopniu zagospodarowanego czasu wolnego, głównie w obszarze rekreacji (17,28% odpowiedzi), ale także sportu i kultury (14,40% odpowiedzi).

## **Komitet Rewitalizacji**

Komitet Rewitalizacji stanowi forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami gminy w sprawach dotyczących przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji oraz pełni funkcję opiniotwórczo-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. Komitet Rewitalizacji stanowi zatem najważniejsze ciało sprawujące społeczną kontrolę nad wszystkimi elementami procesu rewitalizacji. 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. 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 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. W celu przeprowadzenia analiz jednostek Gminy na potrzeby przeprowadzenia procesu diagnozy i delimitacji obszarów podzielono teren gminy na 17 podobszarów, 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.

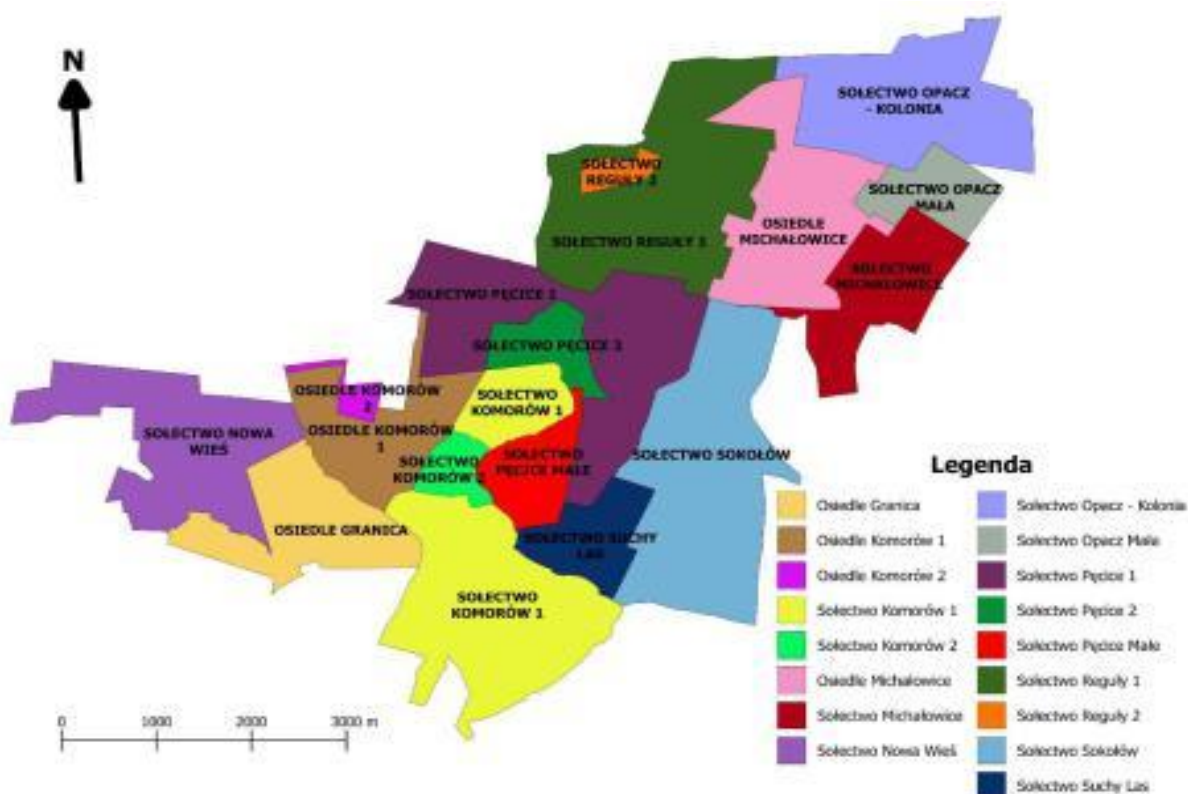
**Tabela 2 Delimitacja Gminy Michałowice na jednostki administracyjne**

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,

Jednostka administracyjna	Opis granicy jednostki
	od zachodu Osiedle Komorów (aleja Kasztanowa i aleja Starych Lip)
OSIEDLE MICHAŁOWICE	Granice podobszaru po granicach administracyjnych osiedla
SOŁECTWO MICHAŁOWICE	Granice podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa
SOŁECTWO NOWA WIEŚ	Granice podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa
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 REGULY 1	Granice podobszaru po granicach administracyjnych osiedla, w północno-zachodniej części sołectwa wyodrębnione zostało Sołectwo Reguły 2
SOŁECTWO REGULY 2	Od północy ul. Zaciszna i ul. Królewska, od południa tory kolejowe, od wschodu ul. Regulska, od zachodu ul. Platanowa
SOŁECTWO SOKOŁÓW	Granice podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa
SOŁECTWO SUCHY LAS	Granice podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa

Źródło: opracowanie własne

Mapa 1 Podział Gminy Michałowice na jednostki pomocnicze na potrzeby wyznaczenia obszaru rewitalizacji



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

Celem wydzielenia obszarów kryzysowych przeprowadzono szczegółową analizę wskaźników – mierników ilościowych i jakościowych, kwerendę wiedzy eksperckiej zawartej, między innymi, w dokumentach związanych z Gminą<sup>1</sup>. 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 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

<sup>1</sup> 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)

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.

Zjawiska kryzysowe w sferze gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej i infrastrukturalnej w szerszej mierze analizowano w oparciu o dane jakościowe będące wynikiem analiz eksperckich. Kwalifikacja jednostek przestrzennych do kategorii obszarów przeznaczonych do rewitalizacji nastąpiła po przeprowadzeniu wieloaspektowej analizy zjawisk, dotyczącej obszarów kryzysowych w ujęciu przestrzennym (lokalizacja) i merytorycznym (zjawiska kryzysowe i działania na rzecz ich eliminacji/pomniejszenia).

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 problemowego. W ramach wyznaczenia wartości średniej koncentracji problemów na danych obszarze przyjęto wskaźnik o odpowiednim odchyleniu punktowym. W ramach wyznaczenia 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). W przypadku wartości stałych powyżej 5 punktów przyjęto odchylenie na poziomie 15% - 25%, ze względu na węższe spektrum oddziaływania zjawisk. 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 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.

Na podstawie analizy danych wskaźnikowych i badań terenowych z mieszkańcami dokonano wyznaczenia obszaru rewitalizacji (obszaru zdegradowanego)<sup>2</sup> Na podobszarach rewitalizacji dokonano pogłębionej analizy dzięki realizacji spacerów studyjnych. Wyniki pracy na tym etapie podsumowano podczas spotkania zespołu ds. rewitalizacji stosując model taksonomiczny. Dodatkowymi argumentami wyznaczającym obszary, jako „do zrewitalizowania” są ważne funkcje społeczno-gospodarcze<sup>3</sup> oraz stan zagospodarowania terenów możliwych do przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych. Poniżej zaprezentowano wyniki diagnozy społeczno-gospodarczej w poszczególnych uwarunkowaniach.

---

<sup>2</sup> Obszar zdegradowany stanowi zgodnie z Wytocznymi teren 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. Może on zostać wyznaczony jednak w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

<sup>3</sup> Art. 10.1. Obszar, obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji-Ustawa o rewitalizacji (2015r.)

## Analiza zjawisk 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 ład przestrzennego”. Zgodnie z przyjętą metodyką, przeprowadzona szczegółowa analiza wskaźnikowa dla Gminy Michałowice w sferze społecznej dotyczyła następujących aspektów:

- struktury demograficznej,
- poziomu bezpieczeństwa,
- problemów społecznych,
- poziomu infrastruktury społecznej, kulturalnej i rekreacyjnej,
- zaangażowania społeczności lokalnej.

Zgodnie z powyższą metodyką przeprowadzono badania ilościowe i jakościowe – na ich podstawie opracowano zintegrowany wskaźnik społeczny – uwzględniający następujące mierniki:

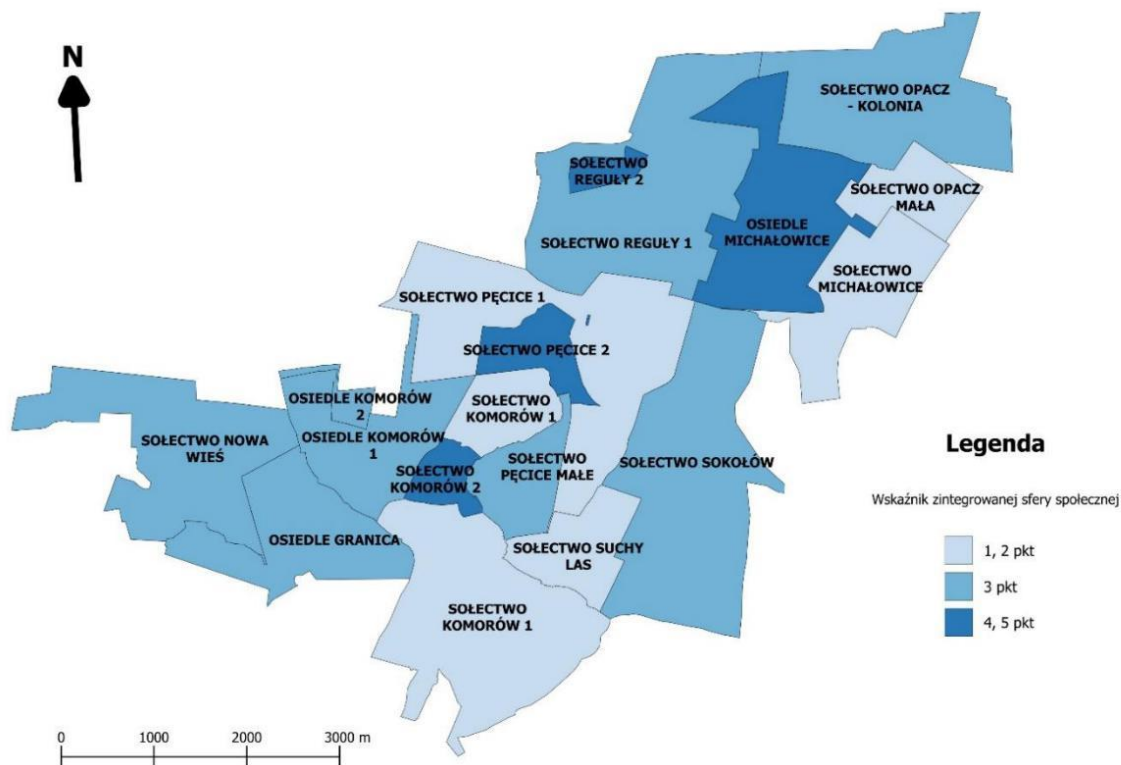
**Tabela 3 Mierniki społeczne służące do delimitacji obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice**

NR WSKAŹNIKA	OPIS SZCZEGÓŁOWY	Sfery
1	wskaźnik koncentracji ludności w odniesieniu do liczby mieszkańców Gminy	Sfera społeczna
2	wskaźnik poziomu bezpieczeństwa (kradzież z włamaniem i kradzież mienia ruchomego)	Sfera społeczna
3	wskaźnik wypłaconych świadczeń z tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców	Sfera społeczna
4	wskaźnik liczby osób pobierających zasiłek z tytułu długotrwałej i ciężkiej choroby na 100 mieszkańców	Sfera społeczna
5	wskaźnik zarejestrowanych organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców	Sfera społeczna
6	wskaźnik liczby osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców	Sfera społeczna

Źródło: opracowanie własne

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.

Mapa 2 Wskaźnik zintegrowany sfery społecznej



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

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 2018 wynosiła 18 057 osób (na podstawie danych GUS BDL). Należy zwrócić jednak uwagę na nierównomierne zaludnienie poszczególnych jednostek administracyjnych w Gminie.

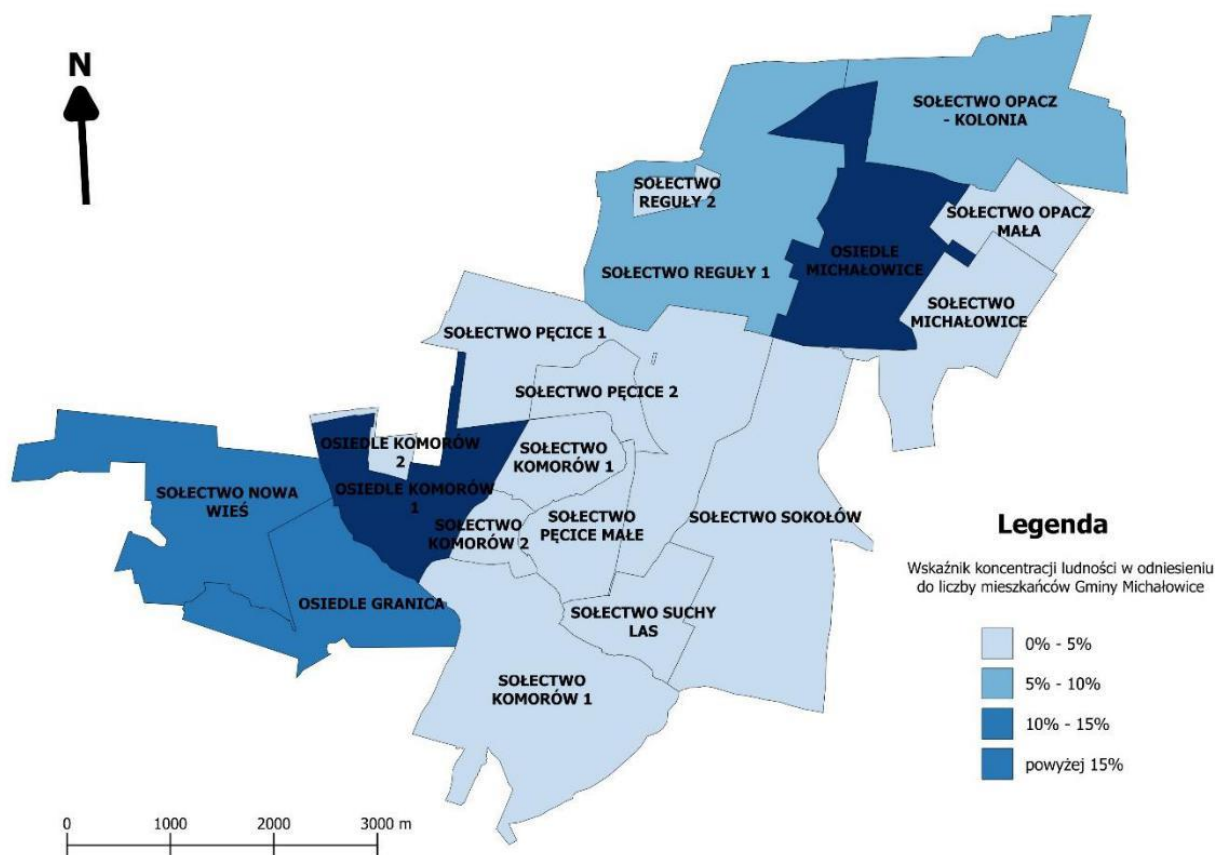
**Tabela 4 Liczba mieszkańców Gminy Michałowice stan na 31.12.2018 r.**

Jednostka administracyjna	Liczba mieszkańców stan na 31.12.2018 r.	Koncentracja ludności w odniesieniu do liczby mieszkańców Gminy Michałowice
OSIEDLE GRANICA	2 192	12,14%
OSIEDLE KOMORÓW 1	3 234	17,90%
OSIEDLE KOMORÓW 2	684	3,79%
SOŁECTWO KOMORÓW 1	528	2,93%
SOŁECTWO KOMORÓW 2	399	2,20%
OSIEDLE MICHAŁOWICE	3 155	17,47%
SOŁECTWO MICHAŁOWICE	574	3,19%
SOŁECTWO NOWA WIEŚ	2 331	12,90%
SOŁECTWO OPACZ - KOLONIA	1 644	9,10%
SOŁECTWO OPACZ MAŁA	235	1,30%
SOŁECTWO PĘCICE 1	144	0,80%
SOŁECTWO PĘCICE 2	226	1,25%
SOŁECTWO PĘCICE MAŁE	507	2,81%
SOŁECTWO REGULY 1	1 228	6,80%
SOŁECTWO REGULY 2	587	3,25%
SOŁECTWO SOKOŁÓW	283	1,57%
SOŁECTWO SUCHY LAS	106	0,59%
<b>Średnia</b>		<b>5,88%</b>
<b>Przedział średniej</b>		<b>4,12%-7,65%</b>
Wartość minimalna do korelacji		1,76%
Wartość maksymalna do korelacji		2,06%
Minimalny przedział wartości ujemnej		4,12%
Maksymalny przedział wartości ujemnej		3,82%
Minimalny przedział wartości dodatniej		7,65%
Maksymalny przedział wartości dodatniej		7,94%
<b>Poniżej średniej</b>		
<b>Średnia</b>		
<b>Powyżej średniej</b>		

Źródło: GUS BDL

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** – 17,47% mieszkańców Gminy Michałowice, **Sołectwo Nowa Wieś** – 12,90% mieszkańców Gminy Michałowice, **Osiedle Granica** – 12,14% mieszkańców Gminy Michałowice. Poniżej zaprezentowano te dane na mapie.

Mapa 3 Wskaźnik koncentracji ludności w odniesieniu do liczby mieszkańców Gminy Michałowice



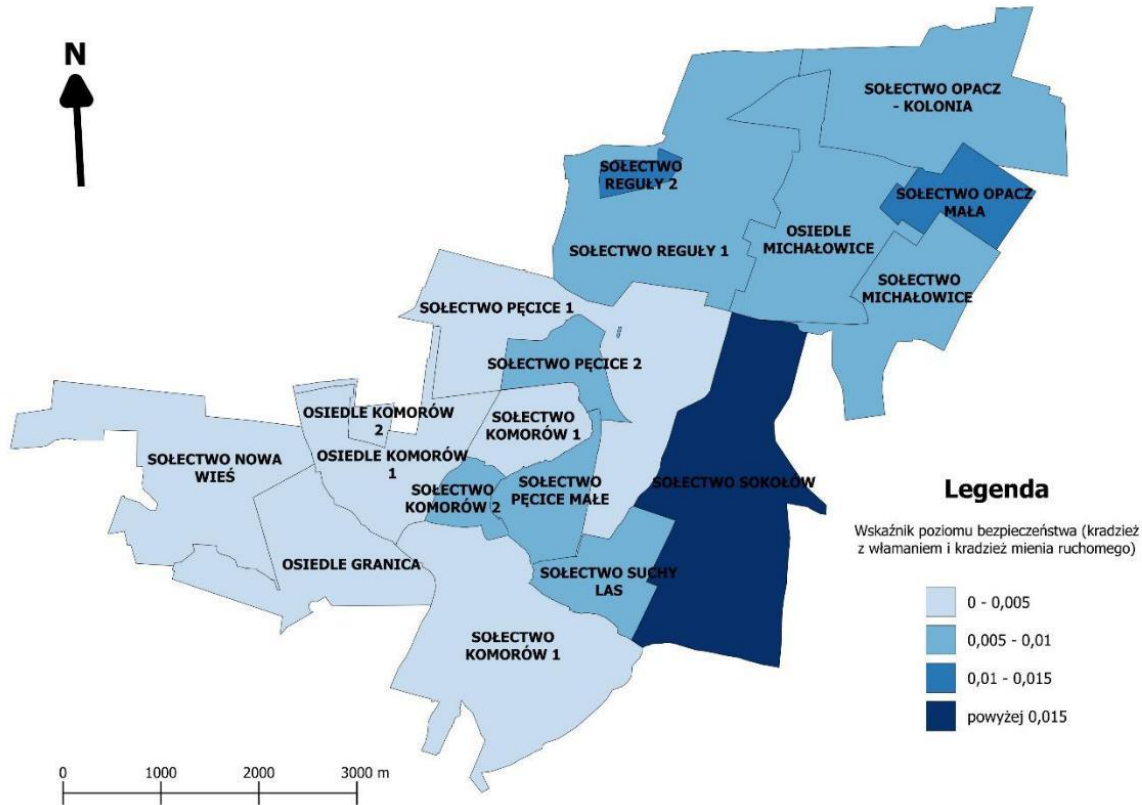
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

### 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. 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 Sokółów**

(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 (0,51). Wskazane wyżej podobszary odnotowały odnośnie analizowanego miernika wskaźnik powyżej średniej przyjętej dla Gminy Michałowice (0,53).

Mapa 4 Wskaźnik liczby kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego przypadających na 100 mieszkańców w Gminie Michałowice - stan na 31.12.2019 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

Tabela 5 Wskaźnik kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego wg stanu na 31 grudnia 2019 r.

Jednostka administracyjna	Liczba mieszkańców stan na 31.12.2018 r.	Wskaźnik kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców
OSIEDLE GRANICA	2 192	0,18
OSIEDLE KOMORÓW 1	3 234	0,31
OSIEDLE KOMORÓW 2	684	0,44
SOŁECTWO KOMORÓW 1	528	0,39
SOŁECTWO KOMORÓW 2	399	0,75
OSIEDLE MICHAŁOWICE	3 155	0,51
SOŁECTWO MICHAŁOWICE	574	0,70
SOŁECTWO NOWA WIEŚ	2 331	0,23
SOŁECTWO OPACZ - KOLONIA	1 644	0,61

SOŁECTWO OPACZ MAŁA	235	1,28
SOŁECTWO PĘCICE 1	144	0,00
SOŁECTWO PĘCICE 2	226	0,88
SOŁECTWO PĘCICE MAŁE	507	0,79
SOŁECTWO REGULY 1	1 228	0,57
SOŁECTWO REGULY 2	587	1,79
SOŁECTWO SOKOŁÓW	283	2,47
SOŁECTWO SUCHY LAS	106	0,94

<b>Średnia</b>	<b>0,76</b>
<b>Przedział średniej</b>	<b>0,51-0,95</b>
Wartość minimalna do korelacji	0,22
Wartość maksymalna do korelacji	0,26
Minimalny przedział wartości ujemnej	0,51
Maksymalny przedział wartości ujemnej	0,48
Minimalny przedział wartości dodatniej	0,95
Maksymalny przedział wartości dodatniej	0,99
<b>Poniżej średniej</b>	
<b>Średnia</b>	
<b>Powyżej średniej</b>	

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

Przeprowadzana corocznie Komendę Powiatową w Pruszkowie Komisariat w Michałowicach debata społeczna poświęcona poprawie porządku i bezpieczeństwa publicznego na terenie Gminy Michałowice<sup>4</sup> 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 6 Zestawienie prezentujące dynamikę stwierdzonych czynów naruszeń prawa w poszczególnych kategoriach w latach 2017-2019**

Wyszczególnienie	2017	2018	2019
<b>PRZESTĘPSTWA KRYMINALNE</b>			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	86,07 %	105,20 %	90,11 %
<b>KRADZIEŻE MIENIA</b>			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	60,23 %	111,32 %	98,31 %
<b>ROZBOJE</b>			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	100%	100%	66,67 %

<sup>4</sup> Więcej na <http://kpppruszkow.policja.waw.pl/ppr/aktualnosci/87223,Zapraszamy-mieszkanow-Gminy-Michalowice-na-debate-spoeczna.html>

Wyszczególnienie	2017	2018	2019
<b>PRZESTĘPCZOŚĆ NARKOTYKOWA</b>			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	130 %	153,85 %	85 %
<b>KRADZIEŻE Z WŁAMANIEM</b>			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	107,50 %	86,05 %	64,83 %
<b>USZKODZENIE MIENIA</b>			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	80 %	62,50 %	240 %
<b>PRZESTĘPSTWA GOSPODARCZE</b>			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	78,94 %	163,16 %	77,42 %
<b>USZCZERBEK NA ZDROWIU</b>			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	---	---	100 %
<b>UDZIAŁ W BÓJCE LUB POBICIU</b>			
Dynamika czynów stwierdzonych w stosunku do roku ubiegłego	---	50%	---
<b>PRZESTĘPCZOŚĆ OGÓLEM</b>			
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. W odniesieniu do poszczególnych wydzielonych podobszarów na terenie Gminy Michałowice status popełnianych kradzieży mienia przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 7 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

Jednostka administracyjna	liczba
SOŁECTWO NOWA WIEŚ	3
SOŁECTWO OPACZ - KOLONIA i SOŁECTWO OPACZ MAŁA	8
SOŁECTWO PĘCICE i SOŁECTWO PĘCICE MAŁE	3
SOŁECTWO REGULY	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 8 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 i SOŁECTWO KOMORÓW 2	9
OSIEDLE MICHAŁOWICE i SOŁECTWO MICHAŁOWICE	3
SOŁECTWO NOWA WIEŚ	1
SOŁECTWO OPACZ - KOLONIA i SOŁECTWO OPACZ MAŁA	2
SOŁECTWO PĘCICE i SOŁECTWO PĘCICE MAŁE	0
SOŁECTWO REGULY	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 9 Liczba kradzieży z włamaniem w roku 2019 na obszarze Gminy Michałowice**

Jednostka administracyjna	Kradzieże z włamaniem
OSIEDLE GRANICA	1
OSIEDLE KOMORÓW i SOŁECTWO KOMORÓW	4
OSIEDLE MICHAŁOWICE i SOŁECTWO MICHAŁOWICE	4
SOŁECTWO NOWA WIEŚ	3
SOŁECTWO OPACZ - KOLONIA i SOŁECTWO OPACZ MAŁA	7
SOŁECTWO PĘCICE i SOŁECTWO PĘCICE	3

MAŁE	
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 znacznie 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 sukcesywnie, zwiększające się natężenie tego zjawiska

### Wnioski dotyczące poziomu bezpieczeństwa i sfer skorelowanych

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”.

### Problemy 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 10 Liczba rodzin korzystających z pomocy finansowej niezależnie od jej formy w poszczególnych miejscowościach – dane za rok 2018**

Lp.	Miejscowość	Liczba rodzin
1	Nowa Wieś	22
2	Komorów Osiedle, Sołectwo Komorów	44
3	Granica	25
4	Michałowice, Michałowice Wieś	28
5	Opacz Mała, Opacz – Kolonia	9
6	Reguły	10
7	Suchy Las	1
8	Sokołów	2
9	Pęcice, Pęcice Małe	7
<b>Razem</b>		<b>148</b>

Źródło: GOPS 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 11 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 Michałowice

**Tabela 12 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
<b>Razem</b>		<b>26 636</b>

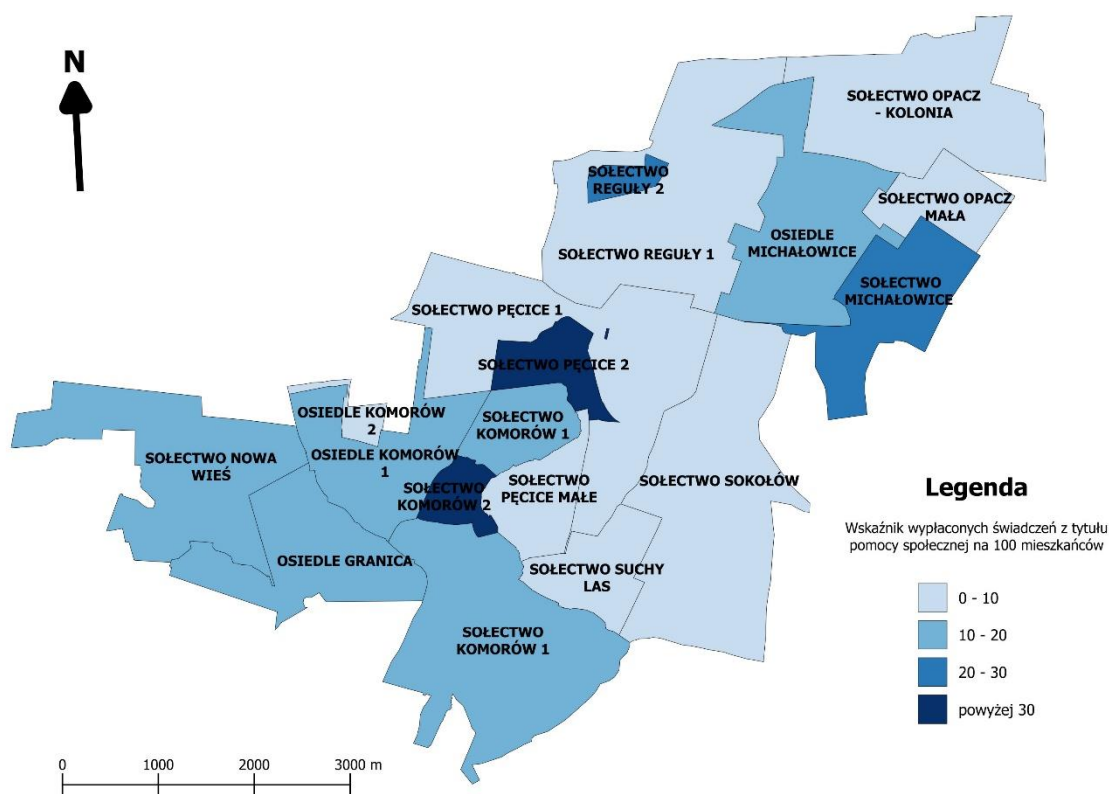
Źródło: GOPS Michałowice

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 podobzszarach: **Sołectwo Komorów 2** (80), **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** (16,62), **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 uzależnienia i braku aktywności wśród beneficjentów pomocy społecznej i w konsekwencji wykluczenia takich mieszkańców z aktywności społecznej. Zasiłki stałe to świadczenia z pomocy społecznej przysługujące osobom nieuprawnionym do świadczeń emerytalno-rentowych. To osoby 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 nieznaczne szanse na zmianę swojej sytuacji ekonomicznej.

Mapa 5 Wskaźnik wypłaconych świadczeń z tytułu pomocy społecznej przypadających na 100 mieszkańców Gminy Michałowice



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej Gminy Michałowice

**Tabela 13 Wskaźnik wypłaconych świadczeń z tytułu pomocy społecznej w Gminie Michałowice**

Jednostka administracyjna	Liczba mieszkańców stan na 31.12.2018 r.	Liczba wypłaconych świadczeń z tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców
OSIEDLE GRANICA	2 192	19,43
OSIEDLE KOMORÓW 1	3 234	16,11
OSIEDLE KOMORÓW 2	684	0,00
SOŁECTWO KOMORÓW 1	528	16,10
SOŁECTWO KOMORÓW 2	399	74,69
OSIEDLE MICHAŁOWICE	3 155	15,79
SOŁECTWO MICHAŁOWICE	574	23,34
SOŁECTWO NOWA WIEŚ	2 331	18,66
SOŁECTWO OPACZ - KOLONIA	1 644	8,27
SOŁECTWO OPACZ MAŁA	235	0,00
SOŁECTWO PĘCICE 1	144	0,00
SOŁECTWO PĘCICE 2	226	34,07
SOŁECTWO PĘCICE MAŁE	507	7,69
SOŁECTWO REGULY 1	1 228	7,82
SOŁECTWO REGULY 2	587	21,12
SOŁECTWO SOKOŁÓW	283	0,00
SOŁECTWO SUCHY LAS	106	1,89

<b>Średnia</b>	<b>15,59</b>
<b>Przedział średniej</b>	<b>13,25-17,93</b>
Wartość minimalna do korelacji	2,34
Wartość maksymalna do korelacji	3,90
Minimalny przedział wartości ujemnej	13,25
Maksymalny przedział wartości ujemnej	11,69
Minimalny przedział wartości dodatniej	17,93
Maksymalny przedział wartości dodatniej	19,48
<b>Poniżej średniej</b>	
<b>Średnia</b>	
<b>Powyżej średniej</b>	

Źródło: Opracowanie na podstawie danych Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej Gminy Michałowice

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.

**Tabela 14 Wskaźnik liczby osób pobierających zasiłek z tytułu długotrwałej i ciężkiej choroby na 100 mieszkańców w Gminie Michałowice**

Jednostka administracyjna	Liczba mieszkańców stan na 31.12.2018 r.	Liczba osób pobierających zasiłek z tytułu długotrwałej i ciężkiej choroby na 100 mieszkańców
OSIEDLE GRANICA	2 192	0,96
OSIEDLE KOMORÓW 1	3 234	1,18
OSIEDLE KOMORÓW 2	684	0,00
SOŁECTWO KOMORÓW 1	528	0,95
SOŁECTWO KOMORÓW 2	399	4,76
OSIEDLE MICHAŁOWICE	3 155	0,98
SOŁECTWO MICHAŁOWICE	574	0,00
SOŁECTWO NOWA WIEŚ	2 331	1,67
SOŁECTWO OPACZ - KOLONIA	1 644	0,49
SOŁECTWO OPACZ MAŁA	235	0,00
SOŁECTWO PĘCICE 1	144	0,00
SOŁECTWO PĘCICE 2	226	7,52
SOŁECTWO PĘCICE MAŁE	507	0,79
SOŁECTWO REGUŁY 1	1 228	0,24
SOŁECTWO REGUŁY 2	587	2,39
SOŁECTWO SOKOŁÓW	283	0,00
SOŁECTWO SUCHY LAS	106	0,00

<b>Średnia</b>	<b>1,29</b>
<b>Przedział średniej</b>	<b>0,90-1,68</b>
Wartość minimalna do korelacji	0,39
Wartość maksymalna do korelacji	0,45
Minimalny przedział wartości ujemnej	0,90
Maksymalny przedział wartości ujemnej	0,84
Minimalny przedział wartości dodatniej	1,68
Maksymalny przedział wartości dodatniej	1,74
<b>Poniżej średniej</b>	
<b>Średnia</b>	
<b>Powyżej średniej</b>	

Źródło: opracowanie na podstawie danych Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej Gminy Michałowice

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** (26,15), **Osiedle Komorów 1** (22,51).

Tabela 15 Wskaźnik liczby osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców w Gminie Michałowice

Jednostka administracyjna	Liczba mieszkańców stan na 31.12.2018 r.	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców
OSIEDLE GRANICA	2 192	14,78
OSIEDLE KOMORÓW 1	3 234	22,51
OSIEDLE KOMORÓW 2	684	26,90
SOŁECTWO KOMORÓW 1	528	29,55
SOŁECTWO KOMORÓW 2	399	30,83
OSIEDLE MICHAŁOWICE	3 155	26,15
SOŁECTWO MICHAŁOWICE	574	16,55
SOŁECTWO NOWA WIEŚ	2 331	14,80
SOŁECTWO OPACZ - KOLONIA	1 644	17,21
SOŁECTWO OPACZ MAŁA	235	11,91
SOŁECTWO PĘCICE 1	144	14,58
SOŁECTWO PĘCICE 2	226	32,74
SOŁECTWO PĘCICE MAŁE	507	17,95
SOŁECTWO REGULY 1	1 228	19,63
SOŁECTWO REGULY 2	587	19,76
SOŁECTWO SOKOŁÓW	283	36,04
SOŁECTWO SUCHY LAS	106	18,87
<b>Średnia</b>		<b>21,81</b>
<b>Przedział średniej</b>		<b>18,54-25,08</b>
Wartość minimalna do korelacji		3,27
Wartość maksymalna do korelacji		5,45
Minimalny przedział wartości ujemnej		18,54
Maksymalny przedział wartości ujemnej		16,36
Minimalny przedział wartości dodatniej		25,08
Maksymalny przedział wartości dodatniej		27,26
<b>Poniżej średniej</b>		
<b>Średnia</b>		
<b>Powyżej średniej</b>		

Źródło: opracowanie własne na podstawie Urzędu Gminy Michałowice

Mapa 6 Wskaźnik liczby osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie Urzędu Gminy Michałowice

#### Wnioski dotyczące analizy wskaźników społecznych:

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

- 1) Koncentracja ludności zamieszkałej na Osiedlu Komorów (22% mieszkańców całej Gminy) implikująca wzmożone potrzeby rozwojowe mieszkańców,
- 2) 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,
- 3) 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),
- 4) 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.

- 5) 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.

Przedmiotem przeprowadzonej analizy sfery społecznej była także kwestia zarejestrowanych oraz działających aktywnie na obszarze Gminy organizacji pozarządowych. Liczba funkcjonujących podmiotów o tym profilu 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.

Tabela 16 Wskaźnik aktywnie współpracujących z Gminą organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców

Jednostka administracyjna	Liczba mieszkańców stan na 31.12.2018 r.	Liczba aktywnie współpracujących z Gminą organizacji pozarządowych na terenie Gminy – stan na 31.12.2018 r.	Liczba aktywnie współpracujących z Gminą organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców
OSIEDLE GRANICA	2 192	1	0,05
OSIEDLE KOMORÓW 1	3 234	8	0,25
OSIEDLE KOMORÓW 2	684	-	0,00
SOŁECTWO KOMORÓW 1	528	1	0,19
SOŁECTWO KOMORÓW 2	399	1	0,25
OSIEDLE MICHAŁOWICE	3 155	0	0,00
SOŁECTWO MICHAŁOWICE	574	3	0,52
SOŁECTWO NOWA WIEŚ	2 331	2	0,09
SOŁECTWO OPACZ - KOLONIA	1 644	1	0,06
SOŁECTWO OPACZ MAŁA	235	0	0,00
SOŁECTWO PĘCICE 1	144	0	0,00

SOŁECTWO PĘCICE 2	226	1	0,44
SOŁECTWO PĘCICE MAŁE	507	0	0,00
SOŁECTWO REGULY 1	1 228	0	0,00
SOŁECTWO REGULY 2	587	0	0,00
SOŁECTWO SOKOŁÓW	283	0	0,00
SOŁECTWO SUCHY LAS	106	0	0,00

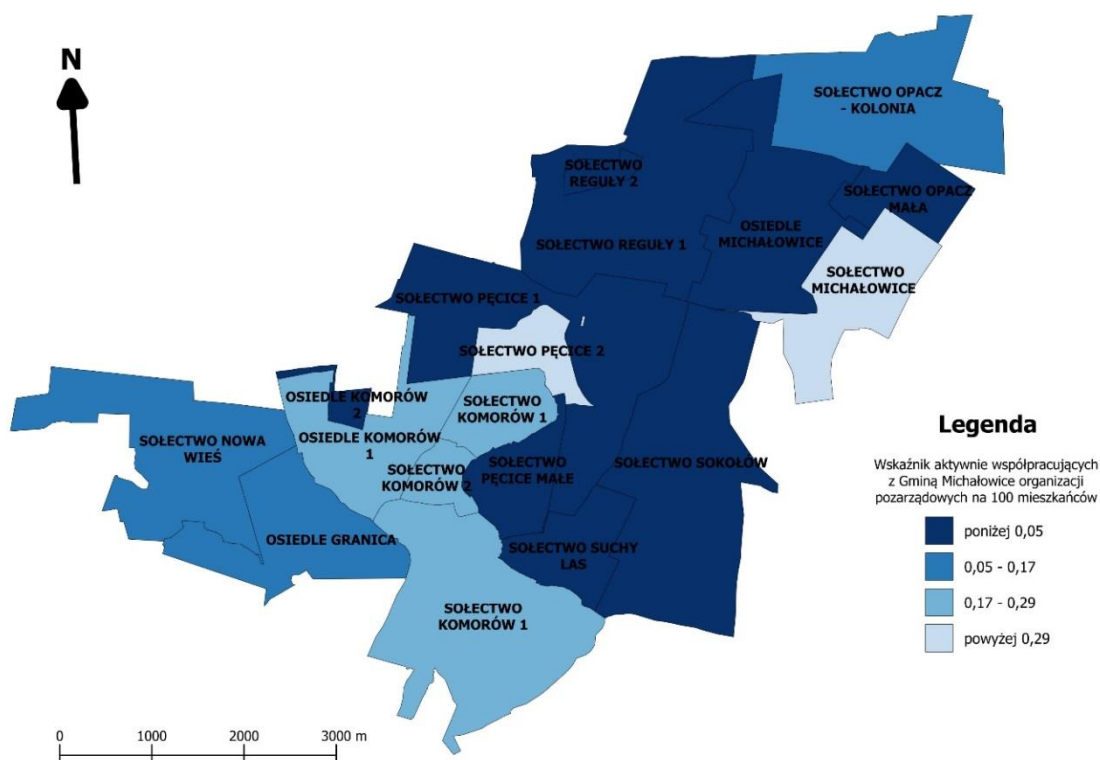
<b>Średnia</b>	<b>0,11</b>
<b>Przedział średniej</b>	<b>0,08-0,14</b>
Wartość minimalna do korelacji	0,03
Wartość maksymalna do korelacji	0,04
Minimalny przedział wartości ujemnej	0,08
Maksymalny przedział wartości ujemnej	0,07
Minimalny przedział wartości dodatniej	0,14
Maksymalny przedział wartości dodatniej	0,15
<b>Poniżej średniej</b>	
<b>Średnia</b>	
<b>Powyżej średniej</b>	

Źródło: opracowanie własne

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.

**Mapa 7 Wskaźnik aktywnie współpracujących z Gminą organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców**





Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

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 sprawę regionu, obszaru zamieszkania.** Znaczącym problemem na obszarze Gminy jest brak możliwości i propozycji form spędzania wolnego czasu przez mieszkańców oraz organizacji pozarządowych, które zaktywizują 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 sprawę 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 sprawy regionu.

### Analiza zjawisk gospodarczych

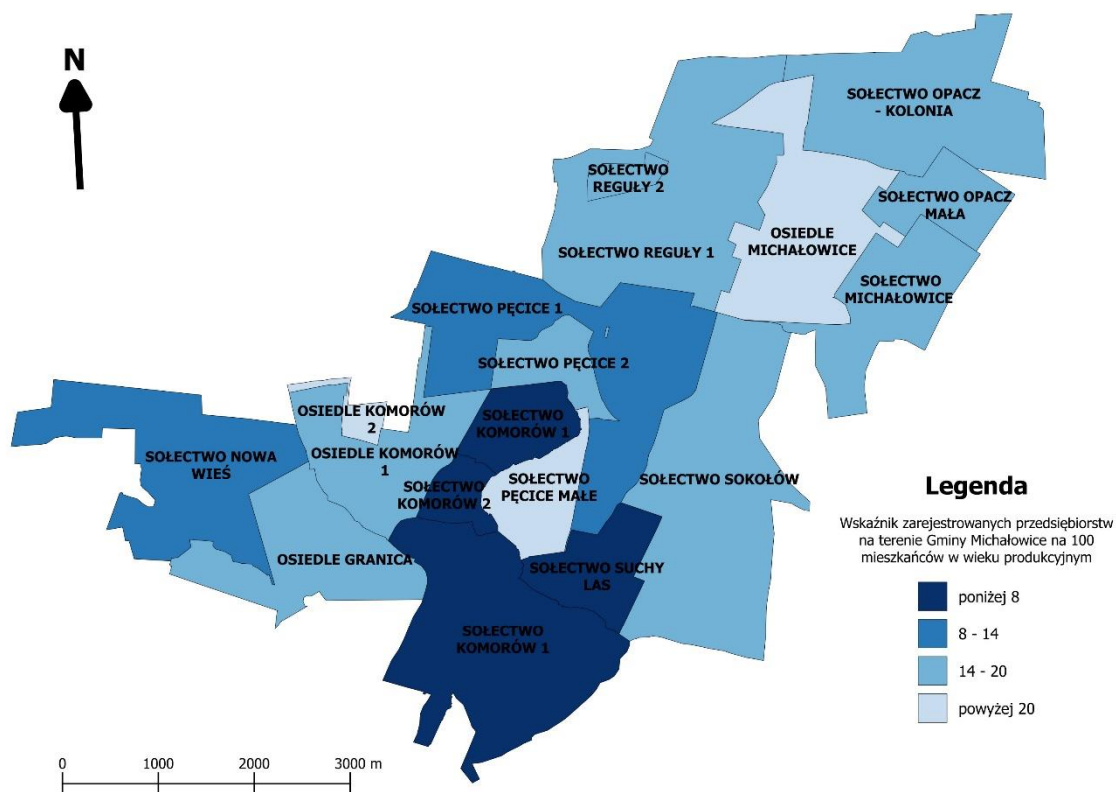
Gospodarka Gminy Michałowice bazuje na małych przedsiębiorstwach, lokalnych podmiotach gospodarczych świadczących usługi na rzecz mieszkańców. Dla większości mieszkańców miejscem pracy są zakłady i firmy usytuowane w Warszawie oraz w innych pobliskich większych miastach. Znaczącym podmiotem, umożliwiającym 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 pruszkowskiego, 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 w roku 2009 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 w roku 2018 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.

**Mapa 8 Wskaźnik zarejestrowanych przedsiębiorstw w Gminie Michałowice przypadających na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

**Tabela 17** Wskaźnik zarejestrowanych przedsiębiorstw w Gminie Michałowice przypadających na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym – stan na 31.12.2018 r.

Jednostka administracyjna	Liczba mieszkańców stan na 31.12.2018 r.	Liczba zarejestrowanych przedsiębiorstw w Gminie Michałowice na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym
OSIEDLE GRANICA	2192	17,63
OSIEDLE KOMORÓW 1	3234	19,28
OSIEDLE KOMORÓW 2	684	24,38
SOŁECTWO KOMORÓW 1	528	8,39
SOŁECTWO KOMORÓW 2	399	15,39
OSIEDLE MICHAŁOWICE	3155	30,51
SOŁECTWO MICHAŁOWICE	574	19,88
SOŁECTWO NOWA WIEŚ	2331	17,98
SOŁECTWO OPACZ - KOLONIA	1644	21,24
SOŁECTWO OPACZ MAŁA	235	18,12
SOŁECTWO PĘCICE 1	144	20

SOŁECTWO PĘCICE 2	226	20,3
SOŁECTWO PĘCICE MAŁE	507	22,81
SOŁECTWO REGULY 1	1228	20,53
SOŁECTWO REGULY 2	587	16,23
SOŁECTWO SOKOŁÓW	283	18,67
SOŁECTWO SUCHY LAS	106	17,74

<b>Średnia</b>	<b>19,36</b>
<b>Przedział średniej</b>	<b>16,45-22,26</b>
Wartość minimalna do korelacji	2,90
Wartość maksymalna do korelacji	4,84
Minimalny przedział wartości ujemnej	16,45
Maksymalny przedział wartości ujemnej	14,52
Minimalny przedział wartości dodatniej	22,26
Maksymalny przedział wartości dodatniej	24,20
<b>Poniżej średniej</b>	
<b>Średnia</b>	
<b>Powyżej średniej</b>	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

Do analizy intensywności rozmieszczenia **działalności gospodarczej** skorzystano z danych dotyczących przedsiębiorstw działających na terenie Gminy, według stanu na 31.12.2018 r. 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 Komorów 1** (8,39), **Sołectwo Komorów 2** (15,39), **Sołectwo Reguły 2** (16,23), **Osiedle Granica** (17,63), Sołectwo **Suchy Las** (17,74), **Sołectwo Nowa Wieś** (17,98), **Sołectwo Opacz Mała** (18,12), **Sołectwo Sokołów** (18,67), **Osiedle Komorów 1** (19,28), **Sołectwo Michałowice** (19,88), **Sołectwo Pęcie 1** (20,00), **Sołectwo Pęcice 2** (20,30), **Sołectwo Reguły 1** (20,53). W ramach przeprowadzonych konsultacji dotyczących kwestii związanych z rozwojem przedsiębiorczości na terenie poszczególnych podobszarów w Gminie Michałowice mieszkańcy potwierdzili potrzebę rozwoju integracji między przedsiębiorcami oraz wskazali na pogłębiający się kryzys braku małych lokalnych działalności gospodarczych, co w konsekwencji wpływa na uciążliwość społeczną korzystania z usług, zwłaszcza dla osób starszych.

## Analiza zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych

### Sfera przestrzenna

Niezwykle istotnym zagadnieniem w zakresie dotyczącym analizy sfery przestrzennej jest przegląd, badanie i ocena aktualnie obowiązujących Miejsowych 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 założeń 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 Helenowie. Stworzenie oferty turystycznej w Gminie był przedmiotem projektu „Kompleksowa oferta turystyczna w Gminie Michałowice”, który był realizowany w ramach dotacji z funduszy - ze środków EFRR w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2007 – 2013 w ramach Działania 6.2. Turystyka. Inwestycje wykorzystujące turystyczne i rekreacyjne możliwości Gminy umożliwiają nie tylko promocję, lecz także tworzą realne szanse jego rozwoju w aspektach społecznych, gospodarczych czy kulturowych<sup>5</sup>. 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.

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.

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,

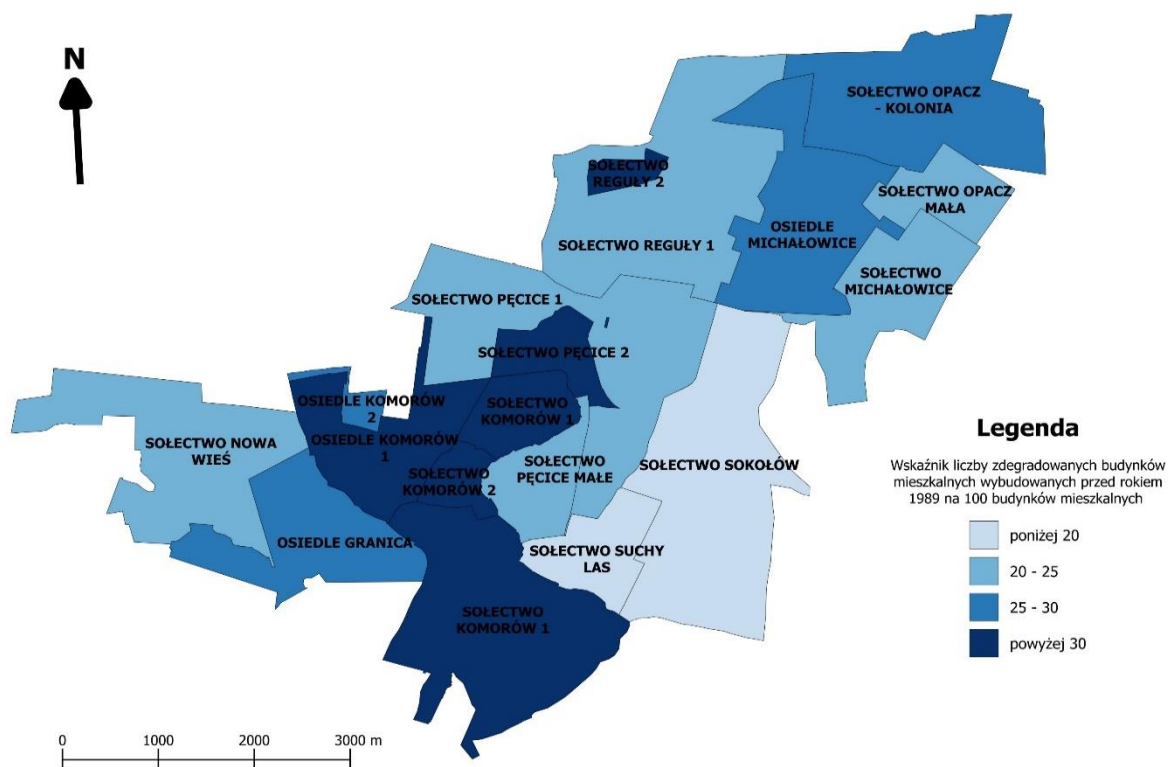
---

<sup>5</sup> Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Michałowice do 2023 roku

- Wskaźnik dostępności komunikacji publicznej,
- Wskaźnik stanu infrastruktury drogowej,
- Wskaźnik poziomu problemowy terenów zieleni publicznej.

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 w roku 2018 tj. **Osiedle Komorów 1 (40,89), Sołectwo Komorów 2 (39,02), Sołectwo Reguły 2 (37,75), Sołectwo Pęcice 2 (33,90), Sołectwo Komorów 1 (30,00)**.

Mapa 9 Mapa wskaźnika liczby budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1989 na 100 budynków mieszkalnych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

Tabela 18 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
---------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	--

Jednostka administracyjna	Obiekty wpisane do rejestru zabytków	Obiekty objęte ochroną konserwatorską	Obiekty o wysokich wartościach kulturowych
OSIEDLE GRANICA	-	-	-
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 światowej w Pęcicach — kościół pod wezwaniem Świętych Apostołów Piotra i Pawła w Pęcicach przykościelny Cmentarz Parafialny	— zespół pałacowo-parkowy - dom rządcy, wozownia i stajnia z I poł. XIX w., czworaki z XIX w. w Pęcicach	-
SOŁECTWO PĘCICE MAŁE	-	— park - ogród z 2 połowy XIX w. położony przy ul. Leśnej 4 nad zalewem, park	-

Jednostka administracyjna	Obiekty wpisane do rejestru zabytków	Obiekty objęte ochroną konserwatorską	Obiekty o wysokich wartościach kulturowych
		krajobrazowy położony przy ulicy Komorowskiej z początku XX w. w Pęcicach Małych	
SOŁECTWO REGULY	-	— fragmenty zadrzewień parku z końca XIX w. w Regulach — park dworski założony w latach 20-tych XX w. ze stawem, kanałem wodnym i drzewostanem liczącym około 300 okazów drzew w Regulach	-
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 19 Wskaźniki kryzysu obejmujący wskaźnik stanu infrastruktury drogowej, wskaźnik poziomu problemowych terenów zieleni publicznej, wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej**

Jednostka administracyjna	Wskaźnik stanu infrastruktury drogowej	Wskaźnik poziomu problemowych terenów zieleni publicznej	Wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej



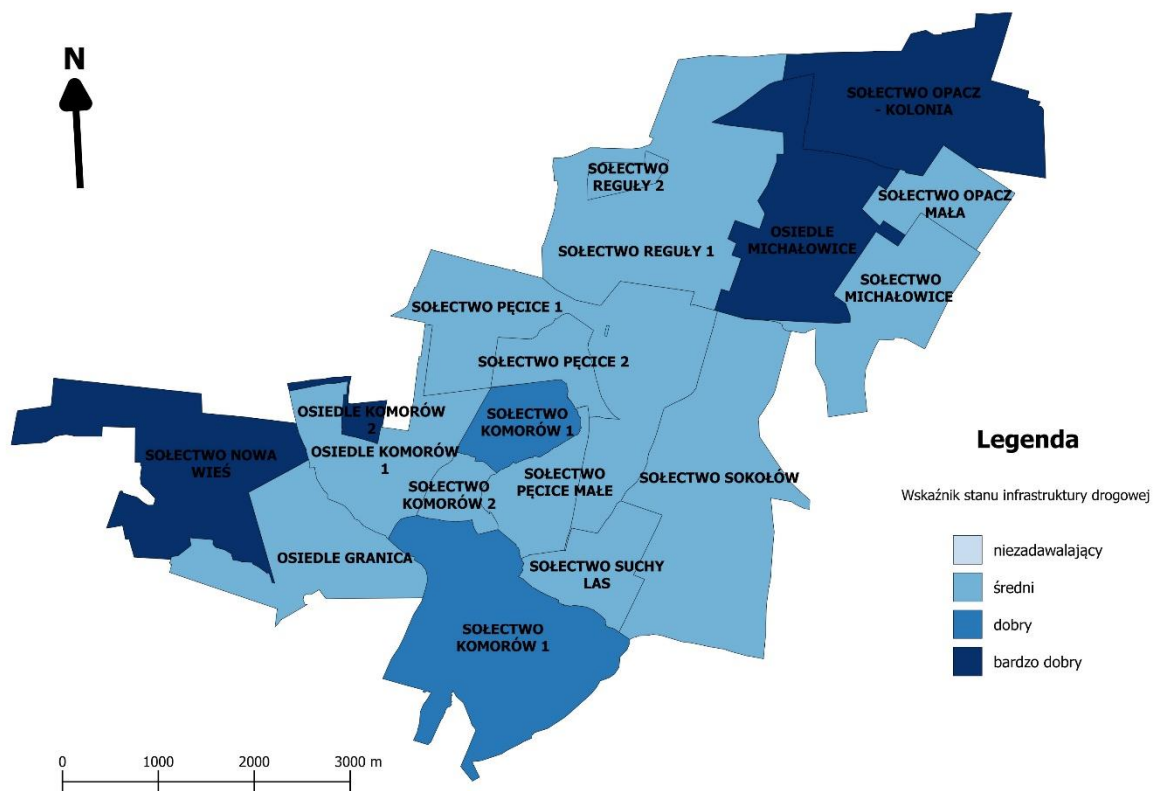
Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice

OSIEDLE GRANICA			
OSIEDLE KOMORÓW 1			
OSIEDLE KOMORÓW 2			
SOŁECTWO KOMORÓW 1			
SOŁECTWO KOMORÓW 2			
OSIEDLE MICHAŁOWICE			
SOŁECTWO MICHAŁOWICE			
SOŁECTWO NOWA WIEŚ			
SOŁECTWO OPACZ - KOLONIA			
SOŁECTWO OPACZ MAŁA			
SOŁECTWO PĘCICE 1			
SOŁECTWO PĘCICE 2			
SOŁECTWO PĘCICE MAŁE			
SOŁECTWO REGULY 1			
SOŁECTWO REGULY 2			
SOŁECTWO SOKOŁÓW			
SOŁECTWO SUCHY LAS			

<b>Średnia</b>	<b>ocena jakościowa</b>	<b>ocena jakościowa</b>	<b>ocena jakościowa</b>
<b>Przedział średniej</b>	<b>ocena jakościowa</b>	<b>ocena jakościowa</b>	<b>ocena jakościowa</b>
<b>Poniżej średniej</b>			
<b>Średnia</b>			
<b>Powyżej średniej</b>			

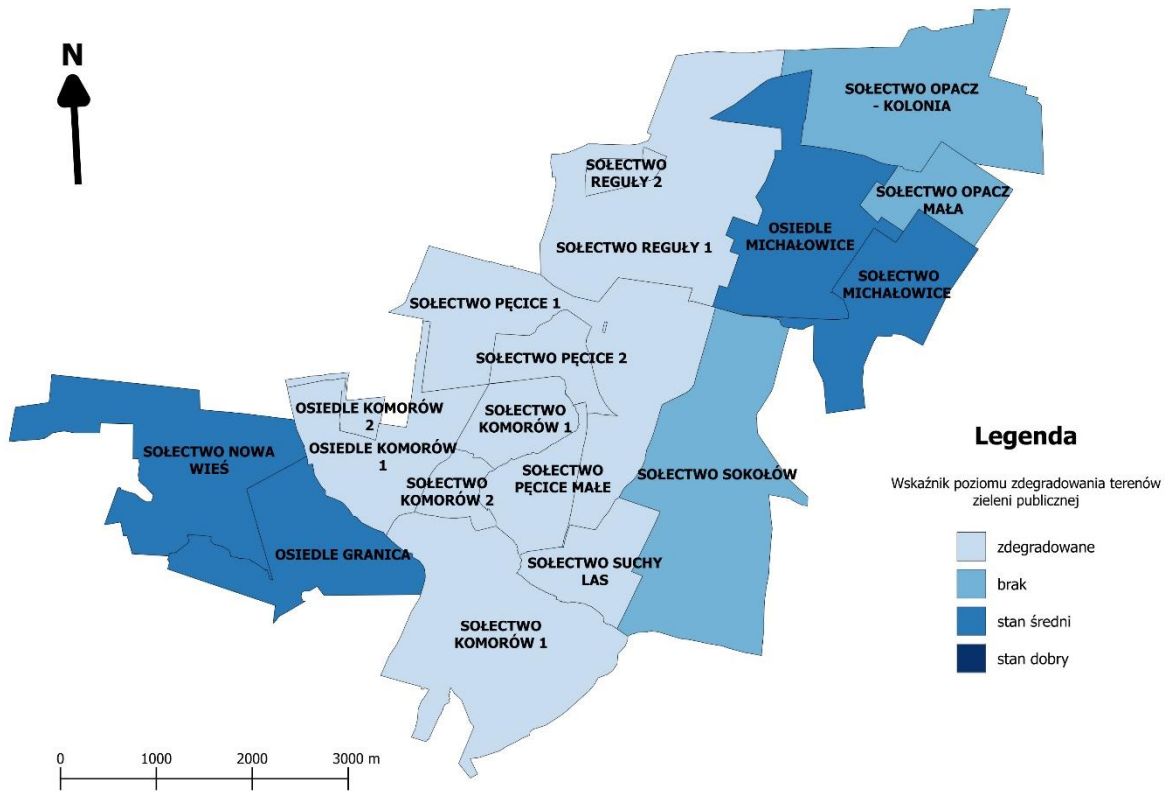
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

Mapa 10 Mapa wskaźnik stanu infrastruktury drogowej



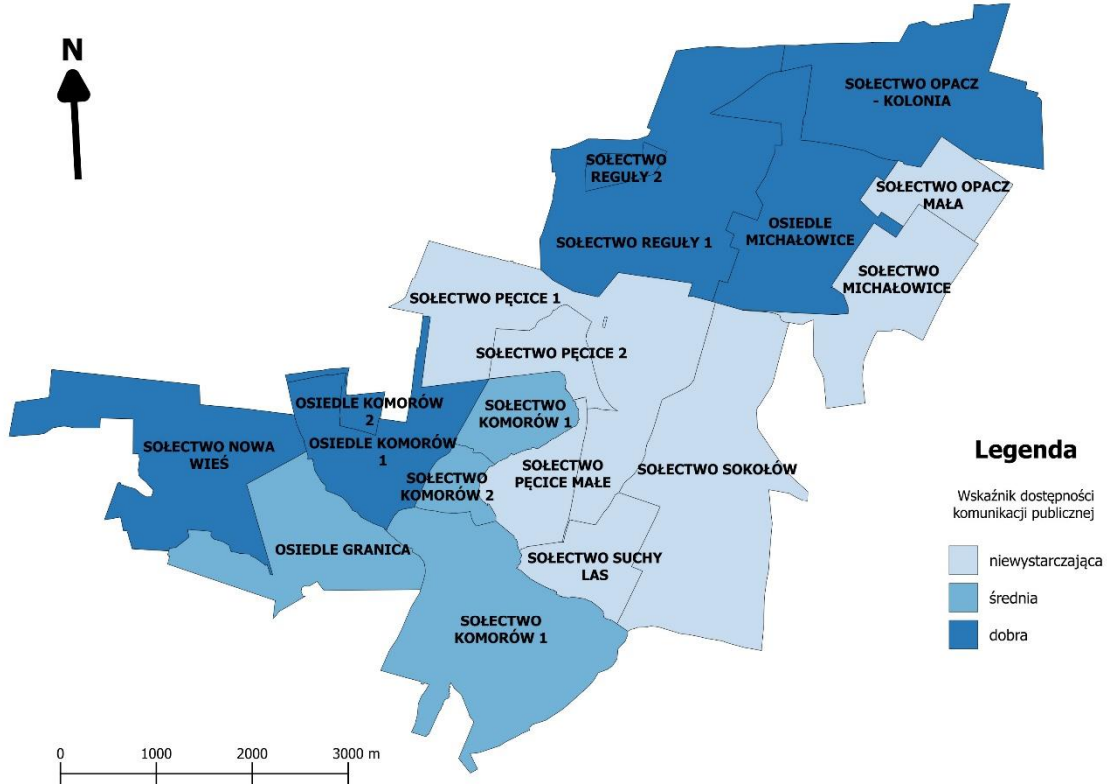
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

Mapa 11 Mapa Wskaźnik poziomu problemowego dotyczącego terenów zieleni publicznej



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

Mapa 12 Mapa Wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

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. Infrastruktura komunikacyjną Gminy Michałowice tworzy system dróg wojewódzkich, powiatowych oraz gminnych. Powiązania zewnętrzne krajowe i wojewódzkie tworzy droga wojewódzka nr 719 relacji Warszawa-Pruszków-Żyrardów-Kamion. Poza obszarem Gminy przebiega droga krajowa nr 7 relacji Gdańsk-Warszawa-Kraków-granica państwa, droga krajowa nr 8 relacji Warszawa/Janki-Wrocław-granica państwa, do których dostęp umożliwiają drogi powiatowe, S2 (Południowa Obwodnica Warszawy) i S8 z węzłem w Opaczy Kolonii. Powiązania wewnątrz województwa pomiędzy sąsiednimi gminami, a także wewnątrz Gminy, tworzą drogi powiatowe: 3107W Nadarzyn-Granica-Komorów-Pruszków (ul. Pruszkowska – ul. Komorowska), 3113W Michałowice-Opacz Mała-Raszyn (ul. Polna – ul. Targowa), 3114W Ursus-Reguły-Pęcice-Suchy Las (ul. Regulska – ul. Aleja Powstańców Warszawy – ul. Parkowa – ul. Księdza Michała Woźniaka), 3115W Helenów – Sokółów–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)<sup>6</sup>. 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, niezmotoryzowanych, dzieci i młodzieży stanowi istotny problem, który należy zminimalizować lub całkowicie wykluczyć poprzez podjęcie stosowanych działań.

**Tabela 20 Analiza stanu infrastruktury drogowej Gminy Michałowice na podstawie przeprowadzonych spotkań konsultacyjnych z interesariuszami Programu Rewitalizacji i analiz materiału dokumentacyjnego**

Jednostka administracyjna	Stan infrastruktury drogowej
OSIEDLE GRANICA	Teren zamieszkały z wybudowaną nową infrastrukturą drogową.
OSIEDLE KOMORÓW 1 i 2	Na terenie obszaru występują sprzeczne oczekiwania dotyczące rozwiązań drogowych, niezbędne jest wypracowywanie kompromisu pomiędzy zróżnicowanymi oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców. Na terenie obszaru Osiedle Komorów występuje zwiężła zabudowa mieszkaniowa. Część terenów osiedla objęta jest ochroną konserwatorską. Zwiężła 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	Wzmoczone potrzeby budowy i rozbudowy nowych powiązań lokalnych dróg ze względu na najbardziej intensywną rozbudowę osadniczą mieszkańców.
OSIEDLE MICHAŁOWICE	Teren zamieszkały z wybudowaną nową infrastrukturą drogową.

<sup>6</sup> 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 albo 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 zamieszkały z wybudowaną nową infrastrukturą drogową.
SOŁECTWO OPACZ - KOLONIA	Teren zamieszkały z wybudowaną nową infrastrukturą drogową.
SOŁECTWO OPACZ MAŁA	Główną arterią drogową, przy której jest zabudowa 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 intensywniej - część dróg ma strukturę tymczasową, ponieważ teren nie jest w pełni uzbrojony infrastrukturą wodno-kanalizacyjną.
SOŁECTWO REGULY	Przez środek miejscowości przebiega droga powiatowa, która znajduje się w niezadawalającym stanie technicznym. Część dróg posiada 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.
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

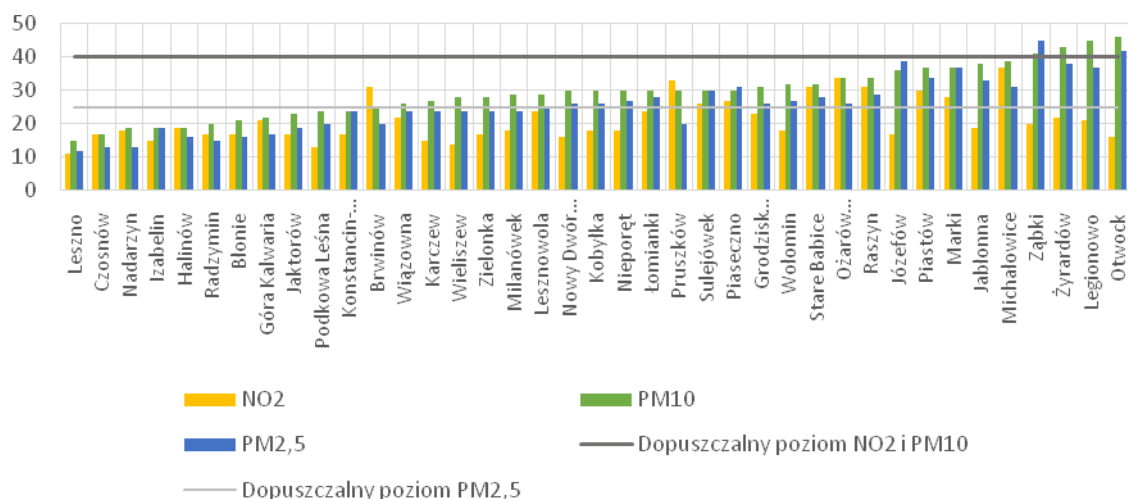
## Analiza zjawisk środowiskowych

Opracowany w Gminie Michałowice Plan Gospodarki Niskoemisyjnej, wskazuje, iż spośród negatywnych czynników zaobserwowanych na obszarze Gminy w aspekcie ochrony środowiska, znajdują się<sup>7</sup>:

- niska emisja w zabudowie jednorodzinnej,
- niska świadomość społeczna potencjału oszczędności wykorzystania energii finalnej,
- brak możliwości wpływu na indywidualne decyzje mieszkańców co do planów termomodernizacyjnych,
- wzrost udziału transportu indywidualnego w transporcie lokalnym,
- niewystarczająca ilość ścieżek rowerowych

Znaczące zagrożenie dla środowiska naturalnego stwarzają także tereny kolejowe, obszary pozostające w bezpośrednim oddziaływaniu infrastruktury drogowej, linie wysokiego napięcia. Na terenie Gminy Michałowice w minionych latach nie były prowadzone specjalistyczne pomiary zanieczyszczeń środowiska. Nie można zatem kompetentnie wskazać obszarów szczególnie problemowych pod kątem środowiskowym. Z uwagi na masowe występowanie głównych źródeł skażeń, należy prowadzić intensywną politykę zmierzającą do neutralizacji i zmniejszenia istniejących zagrożeń w kontekście ochrony środowiska. O powadze sytuacji świadczą dane porównawcze dla gmin Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego, zaprezentowane na poniższych wykresach.

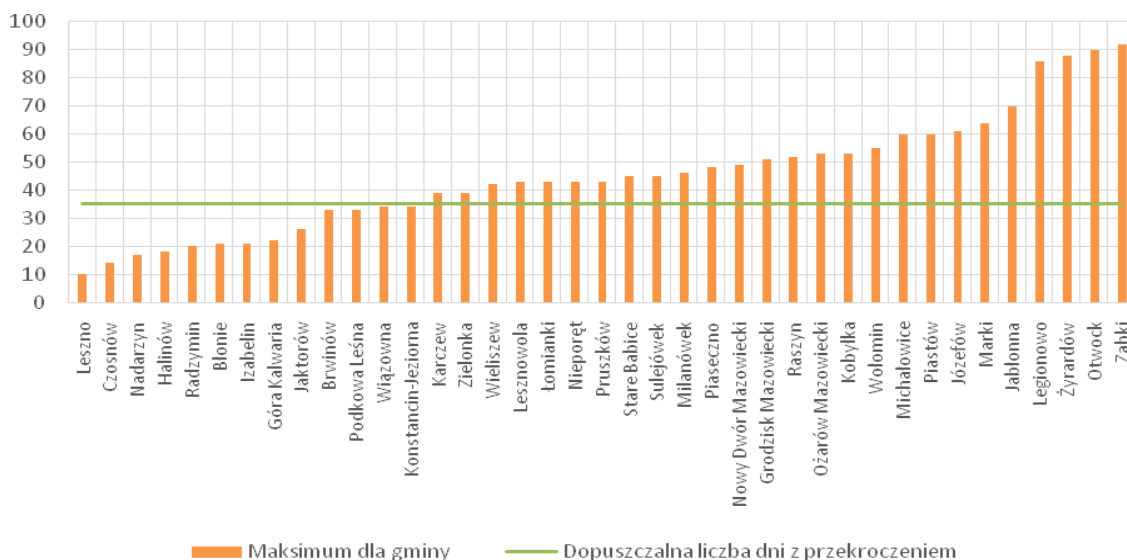
**Wykres 1 Średnie stężenie dwutlenku azotu oraz pyłów PM10 i PM2,5 w gminach WOF w 2014 r. [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]**



Źródło: Plan zrównoważonej mobilności dla Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego, s. 20

**Wykres 2 Średnie stężenie dwutlenku azotu oraz pyłów PM10 i PM2,5 w gminach WOF w 2014 r. [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]**

<sup>7</sup> Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Michałowice przyjęty uchwałą nr XV/165/2016 Rady Gminy Michałowice z dnia 20 czerwca 2016 roku



Źródło: Plan zrównoważonej mobilności dla Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego, s. 20

**Załączone powyżej dane wyraźnie wskazują na istniejące przekroczenia stężenia pyłów PM10 i PM2,5.**

Gmina Michałowice, mając powyższe na uwadze w lipcu 2016 r. podpisała porozumienie pomiędzy Gminą Grodzisk Mazowiecki a Gminami Partnerskimi w sprawie realizacji inwestycji dotyczącej powstania spójnej sieci ścieżek rowerowych na obszarze gmin partnerskich. Realizacja projektu będzie możliwa dzięki programowi: w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych w Warszawskim Obszarze Funkcjonalnym - RPO woj. mazowieckiego 2014-2020 „Redukcja emisji zanieczyszczeń powietrza w gminach południowo-zachodniej części Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego poprzez budowę Zintegrowanego Systemu Tras Rowerowych – Etap 1”. Projekt będzie realizowany na obszarze 6 gmin: Grodzisk Mazowiecki, Michałowice, Milanówek, Podkowa Leśna, Pruszków, Żyrardów. Założenia projektu przewidują utworzenie spójnej sieci powiązań komunikacyjnych między obszarami i tym samym umożliwienie wykorzystania ekologicznych środków transportu w szerszym, niż dotychczas zakresie. Niewątpliwie wpłynie to na poprawę parametrów czystości powietrza, zmniejszenie tzw. niskiej emisji, poprawę bezpieczeństwa w ruchu drogowym. Na podstawie zebranych informacji ilościowych i jakościowych został opracowany wskaźnik poziomu stężenia azotu oraz pyłów PM 10 i PM 5 - niska emisja.

**Tabela 21 Wskaźnik występowania przekroczeń poziomu stężenia azotu oraz pyłów PM 10 i PM 5- niska emisja w Gminie Michałowice**

Jednostka administracyjna	Wskaźnik występowania przekroczeń poziomu stężenia azotu i pyłów PM 10 i PM 5 w okresie zimowym na podstawie zgłoszeń mieszkańców oraz opinii ekspertów Urzędu Gminy Michałowice
	— 0 - brak przekroczeń dopuszczalnych norm
	— 1 - przekroczenia dopuszczalnych norm
OSIEDLE GRANICA	1
OSIEDLE KOMORÓW 1	1
OSIEDLE KOMORÓW 2	1
SOŁECTWO KOMORÓW 1	1
SOŁECTWO KOMORÓW 2	1
OSIEDLE MICHAŁOWICE	1
SOŁECTWO MICHAŁOWICE	1

Jednostka administracyjna	<b>Wskaźnik występowania przekroczeń poziomu stężenia azotu i pyłów PM 10 i PM 5 w okresie zimowym na podstawie zgłoszeń mieszkańców oraz opinii ekspertów Urzędu Gminy Michałowice</b> — 0 - brak przekroczeń dopuszczalnych norm — 1 - przekroczenia dopuszczalnych norm
SOŁECTWO NOWA WIEŚ	1
SOŁECTWO OPACZ - KOLONIA	1
SOŁECTWO OPACZ MAŁA	1
SOŁECTWO PĘCICE 1	1
SOŁECTWO PĘCICE 2	1
SOŁECTWO PĘCICE MAŁE	1
SOŁECTWO REGULY 1	1
SOŁECTWO REGULY 2	1
SOŁECTWO SOKOŁÓW	1
SOŁECTWO SUCHY LAS	1
<b>GMINA MICHAŁOWICE</b>	1

Źródło: Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Michałowicach

Dbalność władarzy Gminy Michałowice o zasoby środowiska naturalnego stanowi istotny element polityki Gminy. Innym równie ważnym przedsięwzięciem jest porozumienie partnerskie gmin, w skład których wchodzi Gmina Michałowice, dotyczące instalacji infrastruktury do produkcji i dystrybucji energii ze źródeł odnawialnych, w ramach projektu pn. „Słoneczne Gminy Zachodniego Mazowsza – Eko-Partnerstwo Gmin Brochów, Kampinos, Michałowice i Młodzieszyn”, realizowanego ze środków RPO woj. mazowieckiego na lata 2014-2020. Projekt zakłada budowę 207 instalacji OZE w tym: paneli fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych, powietrznych pomp ciepła i kotłów na biomasę w gospodarstwach domowych i budynkach użyteczności publicznej.

W Gminie Michałowice realizowane są również programy pomocowe skierowane do mieszkańców na rzecz zmniejszenia intensywnej emisji. Uchwałą nr VI/49/2019 Rady Gminy Michałowice z dnia 15 lutego 2019 r. przyjęty został Programu Ograniczenia Niskiej Emisji dla Gminy Michałowice. Instrumentem pomocnym do wykonania założeń opracowanego Programu Ograniczenia Niskiej Emisji dla Gminy Michałowice były przyjęte do realizacji zasady udzielania dotacji celowej ze środków budżetu gminy w ramach prowadzonej przez Gminę Michałowice polityki ograniczenia niskiej emisji i ochrony powietrza, polegającej na trwałej zmianie ogrzewania węglowego na ogrzewanie gazowe (proekologiczne) przyjęte Uchwałą nr XXX/380/2018 Rady Gminy Michałowice z dnia 15 lutego 2018 r. W ramach innych działań w zakresie ochrony powietrza, przeprowadzane były także akcje społeczne, działania edukacyjne i informacyjne. W ciągu dwóch lat funkcjonowania programów dotacji celowej ze środków Gminy Michałowice na wymianę piecy węglowych na gazowe (proekologiczne) dokonano wymiany 97 pieców węglowych, z czego w 2018 roku 41, natomiast w 2019 r. 56. Doświadczenia dotychczasowych programów dotacyjnych zamiany ogrzewania węglowego na ogrzewanie gazowe (proekologiczne) w ramach prowadzonej polityki ograniczenia niskiej emisji i ochrony powietrza, polegającej na trwałej zmianie ogrzewania węglowego na ogrzewanie gazowe wskazały na zasadność opracowania programu pomocowego skierowanego do najuboższych mieszkańców Gminy Michałowice, którzy będą ponosić znaczne koszty związane z dostosowaniem systemu ogrzewania na niskoemisyjny. Kolejnym programem planowanym do przyjęcia jest program pomocy socjalnej w formie świadczenia celowego dla najuboższych mieszkańców, którzy ponoszą zwiększone koszty grzewcze lokalu związane z trwałą zmianą systemu ogrzewania wysokoemisyjnego



na jeden z systemów niskoemisyjnych na lata 2020-2023. W 2020 roku planuje się przyjęcie Lokalnego Programu Ochrony „Gmina bez smogu”.

W kontekście powyższym, należy wskazać potrzebę pełnego zagospodarowania zasobów przyrodniczych Gminy i nadania im znaczących funkcji wypoczynkowo- rekreacyjnych. Wśród nich potrzebę taką wykazują między innymi: zespół pałacowo - parkowy położony w Sołectwie Pęcice 2, parki dworskie w Sołectwie Reguły 2 oraz w Sołectwie Komorów 2, zbiornik wodny w Sołectwie Komorów 2. Wskazane wyżej obiekty i założenia parkowe, stanowią istotny element, który umożliwi rozwój tych obszarów w kontekście społecznym i gospodarczym, dzięki przeprowadzonym pracom podnoszącym ich wartość techniczną i nadanie im nowych społecznie oczekiwanych funkcji.

Stan techniczny zbiornika zlokalizowanego w Sołectwie Komorów 2, który powstał na przełomie lat 80 i 90 XX w. na terenie dawnego stawu młyńskiego, poprzez przegrodzenie rzeki Utraty i wykonanie wykopu, jak wykazała przeprowadzona ostatnio ekspertyza, jest niezadowolający. Obiekt jest zamulony, skarpy zapory, grobli oraz brzegów zbiornika są miejscowo podmyte i osunięte, przepusty są w złym stanie technicznym, nieuporządkowana roślinność, drzewa rosnące w nasypie grobli bocznej oraz na skarpie mogą spowodować awarię zbiornika, kładka zlokalizowana nad stopniem na wlocie zbiornika jest w złym stanie technicznym.

Obiekty publiczne i zabytki podnoszą estetyczne walory gminy, a wartości przyrodnicze i kulturowe to elementy stanowiące podstawę całego procesu odnowy. Wizerunek przestrzeni publicznych wpływa na mieszkańców motywująco w przypadku, kiedy żyją w zadbanym i estetycznym otoczeniu. Z założenia mają oni wówczas pozytywne zdanie o miejscu, w którym mieszkają, chętniej angażują się społecznie dbając o własny rozwój, a tym samym zwiększając potencjał społecznościowy Gminy.

Podobnie jak w przypadku obiektów publicznych oraz kulturalnych, obszary zieleni urządzonej- miejsca, gdzie można spędzić wolny czas i odpocząć mają niebagatelny wpływ na samopoczucie i motywację do działania dla lokalnej społeczności. Dogodny dostęp do obszarów zielonych podnosi estetyczne walory okolicy oraz wpływa na wizerunek miejsca i regionu.

## 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 nie-wystarczającego 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.

### Obszar zdegradowany

Zgodnie z rekomendacjami delimitacja obszarów zdegradowanych zostaje przeprowadzona w oparciu o zasadę współwystępowania czynników kryzysowych w sferze społecznej oraz w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej. W oparciu o zestawienie wskaźników degradacji w poszczególnych miejscowościach przyjęto, że kwalifikacja podobszaru do obszaru zdegradowanego następuje, jeżeli w tym podobszarze odnotowano niekorzystne wartości wskaźników społecznych oraz występują niekorzystne wskaźniki w pozostałych zakresach tematycznych. Przeprowadzona analiza wskaźnikowa szeregu mierników ilościowych i jakościowych zamieszczona w niniejszym dokumencie oraz przeprowadzone na obszarze Gminy badanie opinii publicznej poprzez prowadzone badania ankietowe, wyłoniły obszary, które uzyskały parametry powyżej średniej przyjętej dla gminy lub w przypadku zarejestrowanych przedsiębiorstw poniżej średniej uzyskanej dla Gminy oraz wskazały na ich kryzysowy charakter. Dokonano zestawienia mierników kryzysu z wielu sfer poddanych analizie, a mianowicie sfery społecznej, przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej i technicznej na obszarach Gminy Michałowice. Wskaźniki te zostały wyselekcjonowane jako wskaźniki reprezentatywne z analizowanych sfer, które dotyczą najważniejszych kwestii rzutujących na sytuację społeczno-gospodarczą wydzielonych podobszarów. W poniżej tabeli zestawiono wskaźniki ilościowe poddane analizie dotyczące wszystkich podobszarów Gminy Michałowice. W przypadku każdego wskaźnika kolorem czerwonym zaznaczono wskaźnik, który uzyskał wartość mniej korzystną, niż średnia przyjęta dla Gminy dla poszczególnych podobszarów. Dla takich podobszarów przypisano wartość „1” o najbardziej krytycznej wartości danego wskaźnika. Następnie dla każdego podobszaru zsumowano liczbę uzyskanych „jedynek”. **Do analizy przyjęto ogółem 6 mierników ze sfery społecznej oraz 1 miernik ze sfery gospodarczej, 3 mierniki ze sfery technicznej i 2 mierniki ze sfery środowiskowo-przestrzennej. Za obszary zdegradowane uznano te obszary, dla których odsetek poziomu wskaźników kryzysu wyniósł minimum 65% ze wszystkich analizowanych wskaźników. Podobszary o największej sumie mierników, które uzyskały wartość „1”, w ośmiu miernikach lub powyżej tej łącznej liczby mierników, w odniesieniu do sfery społecznej oraz pozostałych sfer, zostały zdefiniowane jako obszar zdegradowany.** W ramach przeprowadzonego procesu analizy diagnostycznej, badania ankietowego, spotkań z interesariuszami zestawiono główne problemy i źródła zjawisk kryzysowych w Gminie Michałowice zgodnie z następującym podziałem:

**Tabela 22 Zestawienie mierników kryzysu dla Gminy Michałowice- opis szczegółowy**

<b>NR WSKAŹNIKA</b>	<b>OPIS SZCZEGÓŁOWY</b>
1	wskaźnik koncentracji ludności w odniesieniu do liczby mieszkańców Gminy
2	wskaźnik kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego
3	wskaźnik wypłaconych świadczeń z tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców
4	wskaźnik liczby osób pobierających zasiłek z tytułu długotrwałej i ciężkiej choroby na 100 mieszkańców
5	wskaźnik zarejestrowanych organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców
6	wskaźnik osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców
7	wskaźnik zarejestrowanych przedsiębiorstw przypadających na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym
8	wskaźnik stanu infrastruktury drogowej 1- niezadawalający, 2- średni, 3-dobry, 4- bardzo dobry
9	wskaźnik zdegradowanych budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1989 na 100 budynków mieszkalnych (2015 r.)
10	wskaźnik poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej: 1- zdegradowane, 2- brak, 3- stan średni, 4- dobre
11	wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej 1- niewystarczająca, 2- średnia, 3-dobra
12	wskaźnik występowania przekroczeń poziomu stężenia azotu oraz pyłów PM10 i PM2,5 – niska emisja 0-brak przekroczeń dopuszczalnych norm 1- przekroczenie dopuszczalnych norm

Źródło: opracowanie własne

Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice

Tabela 23 Zestawienie mierników kryzysu dla Gminy Michałowice na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego

Jednostka administracyjna	Sfera społeczna						Sfera gospodarcza	Sfera techniczno-przestrzenna				Sfera środowiskowa	PUNKTACJA wskazanie obszaru zdegradowanego
	1. wskaźnik koncentracji ludności	2. wskaźnik bezpieczeństwa (kradzieże)	3. wskaźnik pomocy społecznej	4. wskaźnik długotrwałą i ciężką chorobą	5. wskaźnik organizacji pozarządowych	6. wskaźnik osoby wiek poprodukcyjny	7. wskaźnik przedsiębiorstw	8. wskaźnik infrastruktury drogowej	9. zdegradowane bud. mieszkalne	10. wskaźnik zieleni	11. wskaźnik dostępność komunikacji publicznej	12. wskaźnik niskiej emisji	
OSIEDLE GRANICA	12,14%	0,18	19,43	0,96	0,05	14,78	17,63	2	29,03	3	2	1	6
OSIEDLE KOMORÓW 1	17,90%	0,31	16,11	1,18	0,25	22,51	19,28	2	40,89	1	3	1	8
OSIEDLE KOMORÓW 2	3,79%	0,44	0,00	-	-	26,90	24,38	4	28,39	1	3	1	5
SOŁECTWO KOMORÓW 1	2,93%	0,39	16,10	0,95	0,19	29,55	8,39	3	30,00	1	2	1	6
SOŁECTWO KOMORÓW 2	2,20%	0,75	74,69	4,76	0,25	30,83	15,39	2	39,02	1	2	1	9
OSIEDLE MICHAŁOWICE	17,47%	0,60	15,79	0,98	-	26,15	30,51	4	28,01	3	3	1	6

Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice

Jednostka administracyjna	Sfera społeczna						Sfera gospodarcza	Sfera techniczno-przestrzenna				Sfera środowiskowa	PUNKTACJA wskazanie obszaru zdegradowanego
	1. wskaźnik koncentracji ludności	2. wskaźnik bezpieczeństwa (kradzieże)	3. wskaźnik pomocy społecznej	4. wskaźnik długotrwałej i ciężkiej choroby	5. wskaźnik organizacji pozarządowych	6. wskaźnik osób w wieku produkcyjnym	7. wskaźnik przedsiębiorstw	8. wskaźnik infrastruktury drogowej	9. zdegradowane budynki mieszkalne	10. wskaźnik zieleni	11. wskaźnik dostępności komunikacji publicznej	12. wskaźnik niskiej emisji	
SOŁECTWO MICHAŁOWICE	3,19%	0,70	23,34	-	0,52	16,55	19,88	2	22,86	3	1	1	6
SOŁECTWO NOWA WIEŚ	12,90%	0,23	18,66	1,67	0,09	14,80	17,98	4	23,88	3	3	1	5
SOŁECTWO OPACZ - KOLONIA	9,10%	0,85	8,27	0,49	0,06	17,21	21,24	4	27,84	2	3	1	4
SOŁECTWO OPACZ MAŁA	1,30%	1,28	0,00	-	-	11,91	18,12	2	22,22	2	1	1	6
SOŁECTWO PĘCICE 1	0,80%	0,00	0,00	-	-	14,58	20,00	2	22,86	1	1	1	6
SOŁECTWO PĘCICE 2	1,25%	0,88	34,07	7,52	0,44	32,74	20,30	2	33,90	1	1	1	10
SOŁECTWO	2,81%	0,79	7,69	0,79	-	17,95	22,81	2	23,48	1	1	1	7

Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice

Jednostka administracyjna	Sfera społeczna						Sfera gospodarcza	Sfera techniczno-przestrzenna				Sfera środowiskowa	PUNKTACJA wskazanie obszaru zdegradowanego
	1. wskaźnik koncentracji ludności	2. wskaźnik bezpieczeństwa (kradzieże)	3. wskaźnik pomocy społecznej	4. wskaźnik długotrwałej i ciężkiej choroby	5. wskaźnik organizacji pozarządowych	6. wskaźnik osoby w wieku produkcyjnym	7. wskaźnik przedsiębiorstw	8. wskaźnik infrastruktury drogowej	9. zdegradowane budynki mieszkalne	10. wskaźnik zieleni	11. wskaźnik dostępności komunikacji publicznej	12. wskaźnik niskiej emisji	
PĘCICE MAŁE													
SOŁECTWO REGULY 1	6,80%	0,65	7,82	0,24	-	19,63	20,53	2	22,90	1	3	1	7
SOŁECTWO REGULY 2	3,25%	1,02	21,12	2,39	-	19,76	16,23	2	37,75	1	3	1	10
SOŁECTWO SOKOŁÓW	1,57%	2,47	0,00	-	-	36,04	18,67	2	19,40	2	1	1	7
SOŁECTWO SUCHY LAS	0,59%	0,94	1,89	-	-	18,87	17,74	2	8,00	1	1	1	7
GMINA MICHAŁOWICE	100,00%	0,53	15,72	1,10	0,10	20,80%	20,87		29,97				

Źródło: Opracowanie na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice i innych instytucji funkcjonujących na obszarze gminy

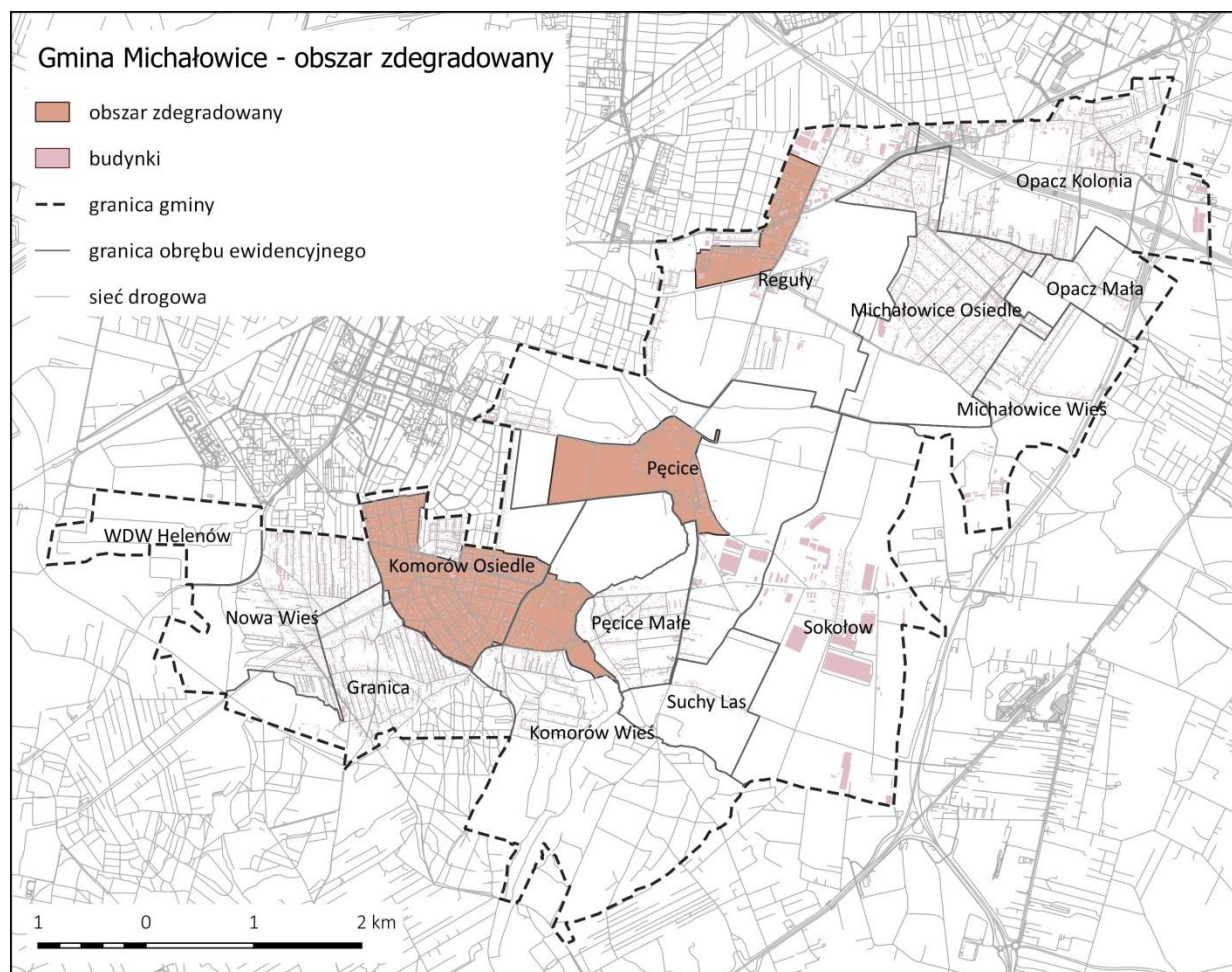
W powyższej tabeli dokonano zestawienia mierników kryzysu z wielu sfer poddanych analizie, a mianowicie sfery społecznej, przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej i technicznej na obszarach Gminy Michałowice. Mierniki te zostały wyselekcjonowane jako reprezentatywne z analizowanych sfer, które dotyczą najważniejszych kwestii rzutujących na sytuację społeczno-gospodarczą wydzielonych podobszarów.

Po uzyskaniu rezultatów przeprowadzonego badania mierników ilościowych, została przeprowadzona analiza przy wykorzystaniu wielowymiarowego modelu ekonometrycznego, do wyboru obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Model ten był narzędziem analitycznym, umożliwiającym ocenę poziomu źródła kryzysu. Według tego modelu ocenie poddano jednostki, które zostały wyłonione jako obszar zdegradowany. Zastosowano następujące kryteria wyboru, będące podstawą do oceny realnego przeprowadzenia procesu rewitalizacji na obszarach zdegradowanych:

- aspekty ekonomiczne (uwzględniające koszty i nakłady przeprowadzenia procesu rewitalizacji na konkretnym obszarze zdegradowanym)
- dostępne źródła finansowania z uwzględnienia warunków formalnych, umożliwiających pozyskanie środków z budżetu gminy jak i środków zewnętrznych
- aspekty prawne
- aspekty partnerstwa i partycypacji interesariuszy na obszarze rewitalizowanym
- aspekty oczekiwań społecznych wynikające z przeprowadzonego procesu konsultacji i badania ankietowego na obszarze gminy

Ze względu na brak wyraźnej korelacji przestrzennej mierników społecznych, gospodarczych, przestrzenno – funkcjonalnych i środowiskowych, przy jednoczesnej świadomości potencjałów rozwojowych i potrzeb mieszkańców wskazywanych w ramach konsultacji społecznych – zaproponowano obszar zdegradowany. **W ramach przeprowadzonej analizy został wyznaczony obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji, które są obszarami tożsamymi. Należą do nich następujące podobszary:** Sołectwo Komorów 2, Osiedle Komorów 1, Sołectwo Pęcice 2 i Sołectwo Reguły 2. Wskazane podobszary zostały zaprezentowane na poniższej mapie.

Mapa 13 Mapa obszaru zdegradowanego Gminy Michałowice



Źródło: opracowanie własne

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. Procesy rewitalizacyjne obejmować będą zgodnie z przyjętą metodyką i uwarunkowaniami proceduralnymi maksymalnie 20% powierzchni Gminy oraz 30% mieszkańców, zamieszkujących obszary zdegradowane. Dokonano zatem wyboru podobszarów, które podlegać będą procesom rewitalizacji nie tylko ze względu na przeprowadzoną analizę mierników kryzysu, przeprowadzone badanie ankietowe, wnioski z przeprowadzonych spotkań konsultacyjnych z interesariuszami ale także z uwagi na ich strategiczny dla Gminy Michałowice charakter. Rewitalizacją objęto następujące, podobszary: Sołectwo Komorów 2 i Osiedle Komorów 1, Sołectwo Pęcice 2 i Sołectwo Reguły 2, a zatem mające charakter reprezentacyjny, stanowiące skupisko życia społeczno-gospodarczego i jednocześnie będące największym potencjałem rozwojowym Gminy Michałowice. Obszar kryzysowy można opisać zatem jako swoisty „obszar ryzyka” w ramach którego powstały i utrzymują się zjawiska (procesy), które aktualnie (lub potencjalnie) są źródłem zagrożenia dla prawidłowego funkcjonowania tego obszaru jako środowiska mieszkalnego, a także miejsca działalności gospodarczej.

### Obszar rewitalizacji

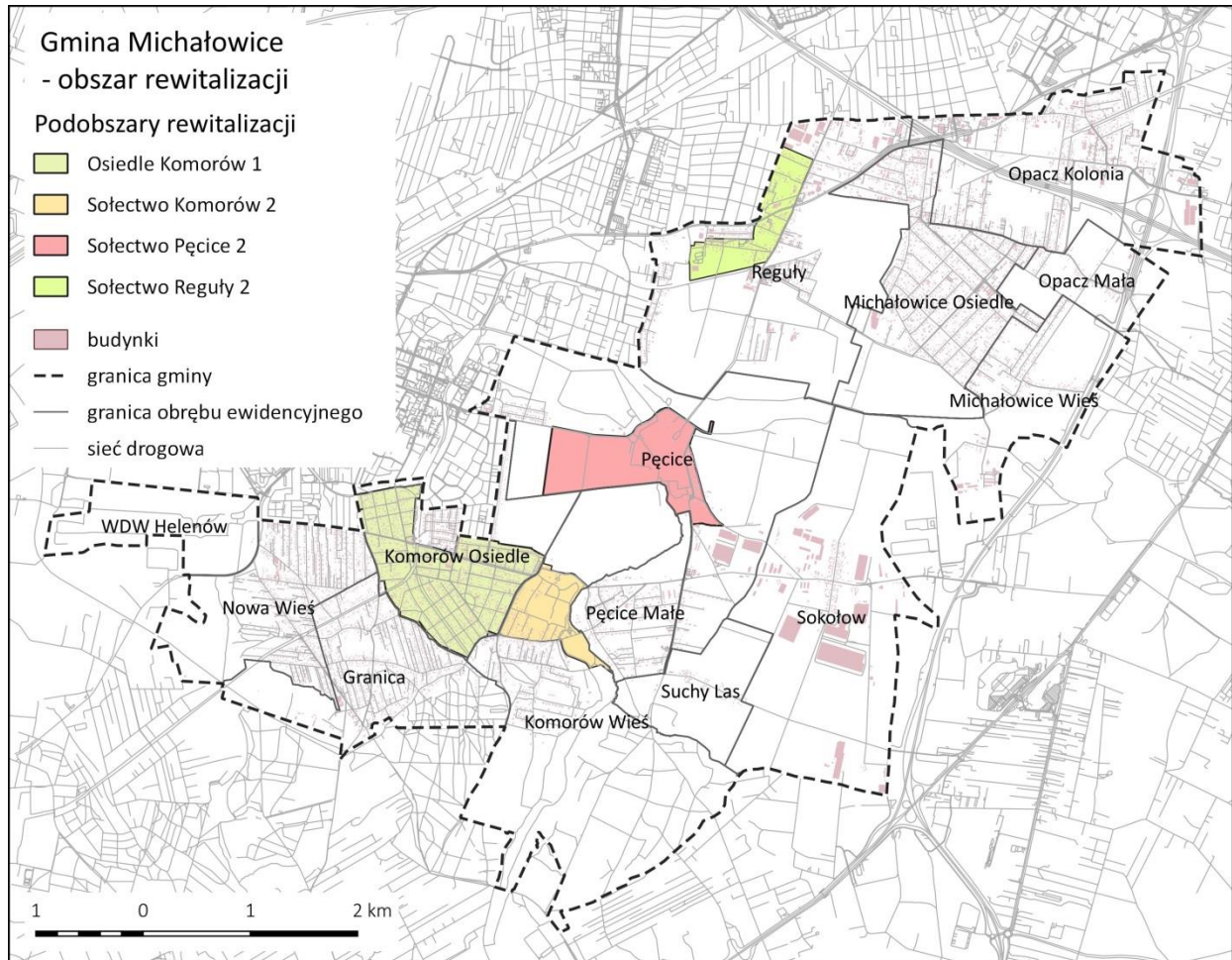
Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie programu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

Mapa 14 Obszar rewitalizacji Gminy Michałowice



Źródło: Opracowanie własne

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**. Do obszaru rewitalizacji włączono tereny, w których występuje koncentracja zjawisk kryzysowych we wszystkich sferach życia społeczno-gospodarczego. Są to wydzielone podobszary: Sołectwo Komorów 2, Osiedle Komorów 1, Sołectwo Pęcice 2 oraz Sołectwo Reguły 2.

Poniżej określa szczegółowo liczbę ludności oraz powierzchnię obszaru przeznaczanego do rewitalizacji w stosunku do ogólnej liczby mieszkańców Gminy Michałowice wynoszącej na koniec roku 2018 18 057 osób (na podstawie danych GUS BDL) oraz całkowitej powierzchni gminy wynoszącej 34,73 km<sup>2</sup>. 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 Michałowice zamieszkuje łącznie 4718 mieszkańców (26,12% ogólnej liczby mieszkańców gminy) i obejmuje 3,71 km<sup>2</sup> (9,12% ogólnej powierzchni gminy). Tak wyznaczony obszar spełnia wymagania ustawowe odnośnie limitów obszaru i liczby mieszkańców.

Tabela 24 Obszar rewitalizacji Gminy Michałowice

Podobszar rewitalizacji	Liczba Ludności [mieszkańcy]	Odsetek ludności Gminy	Powierzchnia [Km <sup>2</sup> ]	Odsetek powierzchni Gminy
Sołectwo Komorów 2	399	2,20%	0,446	1,28%
Osiedle Komorów 1	3234	17,90 %	1,352	3,89%
Sołectwo Pęcice 2	226	1,25%	0,898	2,59%
Sołectwo Reguły 2	859	4,75%	0,475	1,36%
Razem obszar rewitalizacji Liczba Ludności	4718		Razem obszar rewitalizacji Powierzchnia	3,171
Razem obszar rewitalizacji Odsetek ludności Gminy	26,12%		Razem obszar rewitalizacji Odsetek powierzchni Gminy	9,12%

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.

#### Sołectwo Komorów 2

Aleja Starych Lip, Aleja Kasztanowa, Botaniczna, Główna, Miodowa, Nad Zalewem, Owocowa, Sadowa, Sanatoryjna, Stare Sady.

#### Osiedle Komorów 1

3 Maja, Akacyjowa, Aleja Jana Pawła II, Aleja Marii Dąbrowskiej, Aleja Starych Lip, Bankowa, Brzozowa, Ceglana, Fryderyka Chopina, Granicka, Harcerska, Ireny, Aleksandra Janowskiego, Kaszubska, Klonowa, Kolejowa, Komorowska, Marii Konopnickiej, Henryka Kotońskiego, Plac ks. Tadeusza Kozłowskiego, Zygmunta Krasińskiego, Józefa Ignacego Kraszewskiego, Kredytowa, Krótka, Kujawska, Karola Kurpińskiego, Kurpiowska, Leszczynowa, Leśna, Lipowa, Lotnicza, Lubuska, Jana Matejki, Mazurska, Mieczysława, Stanisława Moniuszki, Nadarzyńska, Cypriana Kamila Norwida, Nowowiejska, Ogrodowa, Okrężna, Plac Ignacego Paderewskiego, Plac ks. kan. Tadeusza Kozłowskiego, Plac Marii i Józefa Markowiczów, Podhalańska, Podlaska, Stanisława Augusta Poniatowskiego, Bolesława Prusa, Henryka Sienkiewicza, Sieradzka, Ignacego Skorupki, Juliusza Słowackiego, Jana III Sobieskiego, Sosnowa, Spacerowa, Spokojna, Sportowa, Śląska, Waldemara, Wiejska, Zaciszna, Jana Zamojskiego, Żabia, Stanisława Żeromskiego, Żwirowa.

#### Sołectwo Pęcice 2

Aleja Kasztanowa, rondo Kapitana Harcmistrza Stefana Jaronia Kowalskiego (Pęcicka i Al. Kasztanowa), rondo Antoniego Józefa Marylskiego (Zaulek i Parkowa), rondo Orłąt Pęcickich, Parkowa, Pęcicka, Wąska, Zaulek.

#### Sołectwo Reguły 2

Królewska, Krótka, Michała, Platanowa, Regulska, Wiejska, Zaciszna, Prusa, Orzeszkowa, Kraszewskiego.

Na obszarze tym występują instytucje i organizacje, mające wpływ na rozwój społeczny, gospodarczy i środowiskowy, z których korzystają mieszkańcy całego obszaru zdegradowanego. Należą do nich między innymi parafie rzymsko-katolickie i inne, placówki oświatowe (przedszkola, szkoła podstawowa, szkoła ponadgimnazjalna), organizacje pozarządowe (większość działających na terenie gminy NGO ma swoją siedzibę na obszarze rewitalizacji) oraz placówki służby zdrowia (NZOZ).

Liczba i przede wszystkim rodzaj oraz znaczenie znajdujących się na obszarze rewitalizacji obiektów, przedsiębiorstw, stowarzyszeń umożliwia przy współpracy tychże instytucji kompleksowe podejście do rozwiązywania występujących na obszarze problemów. Celem wyznaczenia obszaru wskazanego do

rewitalizacji było umożliwienie jak największej liczbie interesariuszy włączenie się w proces rewitalizacji i realizację przez nich projektów rewitalizacyjnych, które wpłyną na poprawę sytuacji na wyznaczonym obszarze. Impulsem do działań będą poczynania Urzędu Gminy, jednak im więcej podmiotów zaangażuje się w proces rewitalizacji, tym większe będą szanse jego powodzenia, ponieważ więcej osób będzie miało możliwość utożsamia się z tym procesem, większy zatem będzie efekt synergii i komplementarności podejmowanych działań.

### Szczegółowa charakterystyka obszaru rewitalizacji

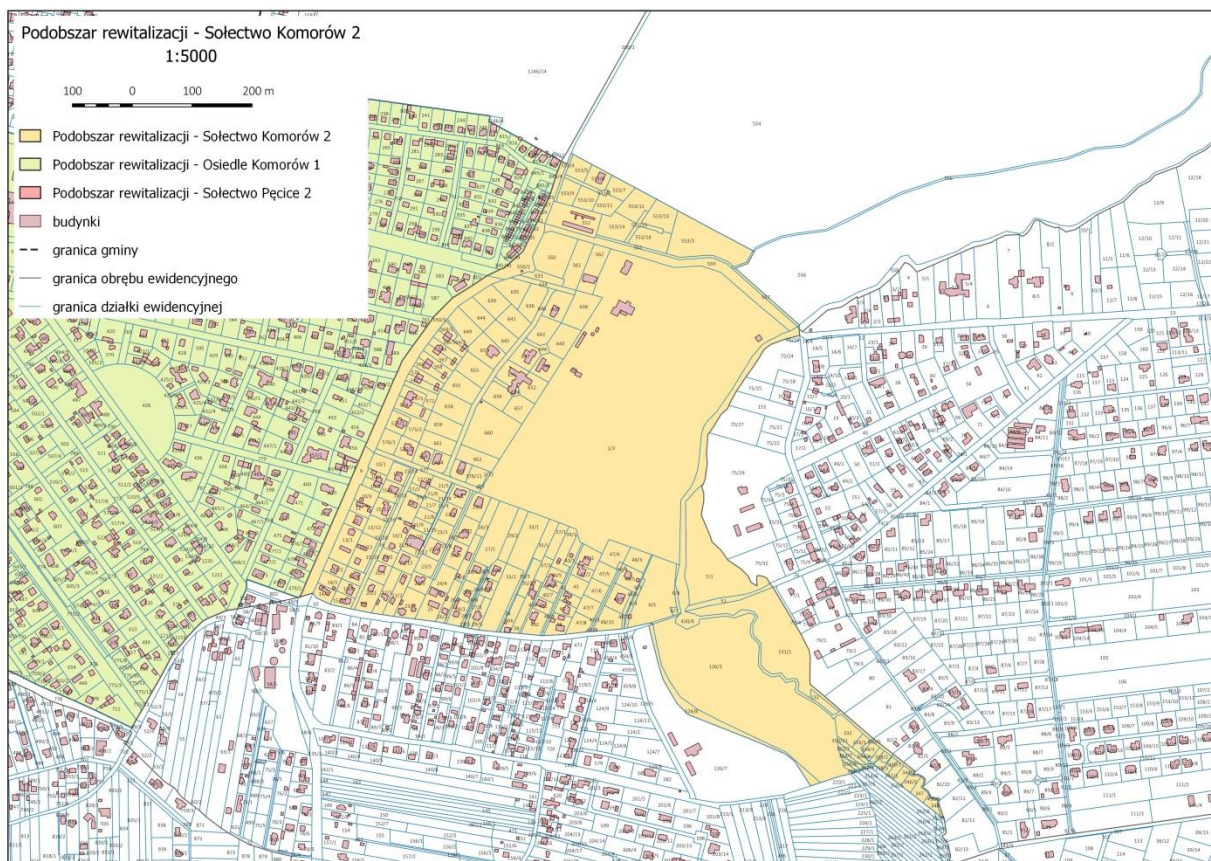
#### Podobszar rewitalizacji Sołectwo Komorów 2 i Podobszar rewitalizacji Osiedle Komorów 1

Tabela 25 Sołectwo Komorów 2 i Osiedle Komorów 1 – 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
SOŁECTWO KOMORÓW 2	2,20%	1,28%
OSIEDLE KOMORÓW 1	17,90 %	3,89%

Źródło: opracowanie własne

#### Mapa 15 Podobszar rewitalizacji Sołectwo Komorów 2



Źródło: opracowanie własne

Mapa 16 Podobszar rewitalizacji Osiedle Komorów 1



Źródło: opracowanie własne

Obszar Osiedla Komorów 1 usytuowany w środkowej części gminy Michałowice, zaledwie 16,5 km od centrum Warszawy (koleją WKD odległość można pokonać Komorów w 30 minut).

**W obszarze rewitalizacji – Osiedle Komorów 1** znajdują się następujące ulice:

3 Maja, Akacyjowa, Aleja Jana Pawła II, Aleja Marii Dąbrowskiej, Aleja Starych Lip, Bankowa, Brzozowa, Ceglana, Fryderyka Chopina, Granicka, Harcerska, Ireny, Aleksandra Janowskiego, Kaszubska, Klonowa, Kolejowa, Komorowska, Marii Konopnickiej, Henryka Kotońskiego, Plac ks. Tadeusza Kozłowskiego, Zygmunta Krasieńskiego, Józefa Ignacego Kraszewskiego, Kredytowa, Krótka, Kujawska, Karola Kurpińskiego, Kurpiowska, Leszczynowa, Leśna, Lipowa, Lotnicza, Lubuska, Jana Matejki, Mazurska, Mieczysława, Stanisława Moniuszki, Nadarzyńska, Cypriana Kamila Norwida, Nowowiejska, Ogrodowa, Okrężna, Plac Ignacego Paderewskiego, Plac ks. kan. Tadeusza Kozłowskiego, Plac Marii i Józefa Markowiczów, Podhalańska, Podlaska, Stanisława Augusta Poniatowskiego, Bolesława Prusa, Henryka Sienkiewicza, Sieradzka, Ignacego Skorupki, Juliusza Słowackiego, Jana III Sobieskiego, Sosnowa, Spacerowa, Spokojna, Sportowa, Śląska, Waldemara, Wiejska, Zaciszna, Jana Zamojskiego, Żabia, Stanisława Żeromskiego, Żwirowa.

**W obszarze rewitalizacji – Sołectwo Komorów 2** znajdują się następujące ulice: Aleja Starych Lip, Aleja Kasztanowa, Botaniczna, Główna, Miodowa, Nad Zalewem, Owocowa, Sadowa, Sanatoryjna, Stare Sady.

**Ustrukturyzowane przyczyny wybrania obszaru rewitalizacji na podobszarze Sołectwo Komorów 2 i Osiedle Komorów 1:**

- 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.

## 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. 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: Chańczyscy, 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 zieleń w ramach tej koncepcji zostały wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, natomiast osiedle o nazwie Strzecha Polska do Rejestru Zabytków. Obecnie budynki wymagają prac remontowych i przywrócenia do dawnej świetności. Poza wyżej wymienionymi założeniami urbanistycznymi w Komorowie znajdują się dwa pomniki przyrody, będące pod opieką konserwatorską, a mianowicie Aleja Marii Dąbrowskiej oraz Aleja Starych Lip - będące głównymi drogami dojazdowymi.

## Sfera społeczna

Przeprowadzona diagnoza czynników i zjawisk kryzysowych na obszarze Gminy Michałowice wykazała, iż w sferze społecznej podobszary Sołectwo Komorów 2 i Osiedle Komorów 1, wykazuje odchylenia od wartości średniej przyjętej dla Gminy w zakresie analizowanych wskaźników.

Osiedle Komorów 1 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, Sołectwo Komorów 2 charakteryzuje się wskaźnikiem na poziomie 0,75, przy średniej wartości wskaźnika uzyskanego dla Gminy Michałowice na poziomie 0,53. W roku 2018 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. 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. 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 wg. stanu na 31.12.2018 r. 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 Sołectwo Komorów 2 i Osiedle Komorów 1 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 1 w roku 2018 funkcjonowało ogółem 366 podmiotów gospodarczych, natomiast na podobszarze rewitalizacji Sołectwa Komorów 2 ich liczba w tym samym okresie wynosiła 36. Do najważniejszych problemów, które występują na obszarze Sołectwa Komorów 2 i Osiedla Komorów 1, 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 Osiedla Komorów 1 oraz Sołectwa Komorów 2 wskaźnik ten kształtował się na poziomie odpowiednio 19,28 Osiedle Komorów 1 oraz 15,39 Sołectwo Komorów 2 (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. Warte podkreślenia jest, że w granicach ww. obszaru wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, w tym w zakresie zachowania układu przestrzennego dawnego parku pałacowego wraz z fragmentem dawnego folwarku, stanowiącym podwórze wjazdowe na przedłużeniu osi Alei Marii Dąbrowskiej.

Na podobszarze Osiedla Komorów 1 oraz Sołectwa Komorów 2 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, Gimnazjum, 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”<sup>8</sup>.

Gminna Biblioteka Publiczna usytuowana jest przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 3. Budynek biblioteki stanowił własność Marii Dąbrowskiej, która w roku 1965 dokonała jego testamentowego zapisu na rzecz społeczności Komorowa. W budynku znajduje się pracownia pisarki. Biblioteka poza swoimi statutowymi zadaniami, pełni także funkcję ośrodka kultury, organizując spotkania, warsztaty, koncerty o zróżnicowanych profilach i tematach. Pomimo dynamicznych wysiłków pracowników placówki z uwagi na jej ograniczoną powierzchnię oferta kulturalna placówki działającej na obszarze Komorowa jest w istocie niewystarczająca. Problem związany z brakiem uniwersalnej i pełnej oferty kulturalnej dla mieszkańców stał się kanwą działań Towarzystwa Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „Komorowianie”, które w 2011 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 niezadowalający i wymaga remontów i modernizacji.

Do niedawna przy ul. Sanatoryjnej 1 działał Oddział Leczenia Zaburzeń Nerwicowych w Komorowie Mazowieckiego Specjalistycznego Centrum Zdrowia im. prof. Jana Mazurkiewicza. Placówka usytuowana była w zabytkowym, 14-hektarowym kompleksie pałacowo-parkowym nad rzeką Utratą. Obecnie przeniesiono placówkę do Pruszkowa, a budynki będące we władaniu Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego pozostają do zagospodarowania. W otoczeniu pałacu znajduje się zabytkowy park posiadający cenne okazy drzewostanu w postaci: klonów, jesionów, lip, jaworów, modrzewi czy kasztanowców, które wraz z obiektem pałacu znajdują się w ewidencji konserwatorskiej. Przy tejże ulicy zlokalizowane są 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 1 Widok na fragment Zalewu Komorowskiego**



<sup>8</sup> Zob. Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Michałowice do 2023 roku





Źródło: Opracowanie własne

### **Źródła problemów podobszaru rewitalizacji**

Wskazane powyżej problemy społeczne, określone na podstawie przeprowadzonej diagnozy kryzysu wyraźnie wskazują, iż na podobszarach rewitalizacji Osiedle Komorów 1 oraz Sołectwo Komorów 2 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 2 Ławki na placu 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 regionu<sup>9</sup>. 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, pustulka, dzięcioł zielonosiwy, strzyżyk, zimorodek, wilga.

<sup>9</sup> Zobacz więcej na <https://www.komorow.pl/o-komorowie>

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 nieruchomości województwa mazowieckiego dawny park pałacowy położony przy ul. Sanatoryjnej 1 (działka nr ewid. 1/3 i część działki ewid. 638 obręb Komorów Wieś) prowadzącą do niego Aleję Marii Dąbrowskiej (działki nr ewid. 744/3, 744/6, 716/14, 716/14, 716/30, część działek nr ewid. 844, 845/40 obręb Komorów Osiedle i część działek nr ewid. 560, 561, 562 obręb Komorów Wieś) położone w Komorowie. Decyzji tej 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.

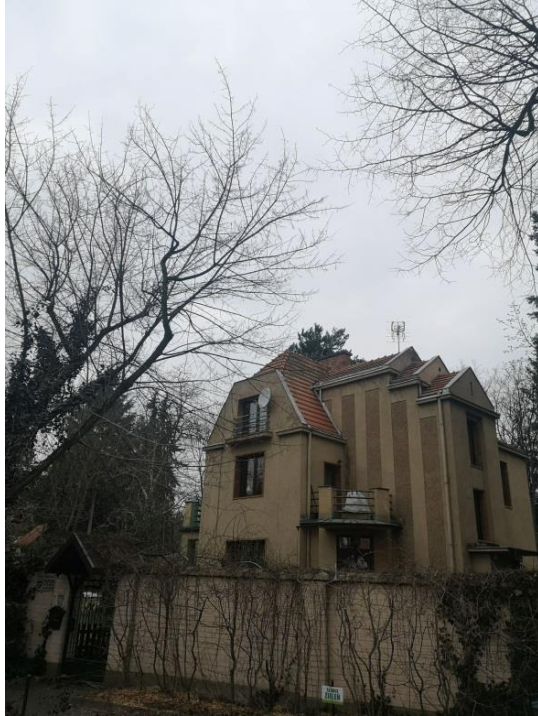
### **Zdjęcie 3 Rondo przy Alei Marii Dąbrowskiej**



*Źródło: Opracowanie własne*

Specyfiką podobszaru rewitalizacji Osiedle Komorów 1 jest zabudowa willowa. Domy willowe nawiązują do XVIII-wiecznych dworców szlacheckich w stylu otwockim. Osiedle to ze względu na oryginalny układ urbanistyczny i istniejące domy z okresu międzywojennego jest objęte ochroną konserwatorską. Do obiektów podlegających ochronie konserwatora zabytków w Komorowie zaliczono: Dworki, wille, rezydencje przy ulicach: Akacyjnej, Bankowej, Leszczynowej, Lipowej, Klonowej i wiele innych. Potencjałem miejscowości są zabytkowe wille będące obecnie własnością prywatną. Obiekty te wymagają z uwagi na swój charakter dodatkowych nakładów finansowych ponoszonych przez właścicieli. Poniżej zaprezentowano wybrane zdjęcia prezentujące zabytkowe rezydencje:

Zdjęcie 4 Willa Vsola oraz tzw. zielona willa



Źródło: Opracowanie własne

Zdjęcie 5 Willa Wandy Szachtmajerowej



Źródło: Opracowanie własne

### Zdjęcie 6 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 Kumy.

### Zdjęcie 7 Kumy – dobre miejsce



Źródło: Gabriela Dukaczewska z albumu fotografii biorących udział w konkursie zorganizowanym przez Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogródu Komorów „Komorowanie”, Komorów 2019 r.

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 26 Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Sołectwo Komorów 2 i Osiedle Komorów 1 w powiązaniu z planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji**

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
<ul style="list-style-type: none"> <li>— niska integracja zwłaszcza międzypokoleniowa między mieszkańcami</li> <li>— problemy dotyczące ubóstwa</li> <li>— problemy społeczne wynikające z funkcjonowania tzw. „nowoczesnego społeczeństwa” (m.in. utrata więzi rodzinnych, społecznych)</li> <li>— brak oferty spędzania wolnego czasu dla mieszkańców</li> <li>— niski poziom bezpieczeństwa</li> <li>— niewykorzystany potencjał kulturowy obszaru</li> <li>— brak świetlicy lub domu kultury</li> </ul>	<p><b>POTENCJAŁ SPOŁECZNY:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aktywnie działające organizacje pozarządowe</li> </ul> <p><b>POTENCJAŁ EDUKACYJNY:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zespół Szkół Ogólnokształcących im. Marii Dąbrowskiej, przedszkola i żłobki niepubliczne</li> </ul> <p><b>POTENCJAŁ PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNY:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gminna Biblioteka Publiczna im. Marii Dąbrowskiej</li> <li>- Ośrodki zdrowia (NZOZ i gabinety prywatne)</li> <li>- Bank Spółdzielczy oddział w Komorowie</li> <li>- Kościół parafialny pw. Narodzenia Najświętszej Maryi Panny</li> </ul> <p><b>POTENCJAŁ REKREACYJNY:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strefa rekreacji przy ul. Kolejowej</li> <li>- Strefa rekreacji przy ul. Głównej</li> <li>- Zalew Komorowski</li> </ul> <p><b>POTENCJAŁ KULTUROWY:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- liczne obiekty zabytkowe i kulturowe wpisane do rejestru</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— stworzenie atrakcyjnej przestrzeni kulturalno-rekreacyjno-wypoczynkowej</li> <li>— integracja społeczna mieszkańców i budowanie tożsamości lokalne</li> <li>— budowa marki obszaru rewitalizowanego „Komorów miasto ogrodów” i gminy Michałowice poprzez wzmocnienie jej potencjałów społecznych, przestrzennych, infrastrukturalnych, gospodarczych i środowiskowych</li> </ul>

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
	zabytków „Miasto ogrodów Komorów”, obszary krajobrazu kulturowego wymagające szczególnej ochrony	

Źródło: opracowanie własne

### Podsumowanie analizy podobszaru rewitalizacji

Przeprowadzona analiza dotycząca podobszaru Sołectwo Komorów 2 i Osiedle Komorów 1 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.

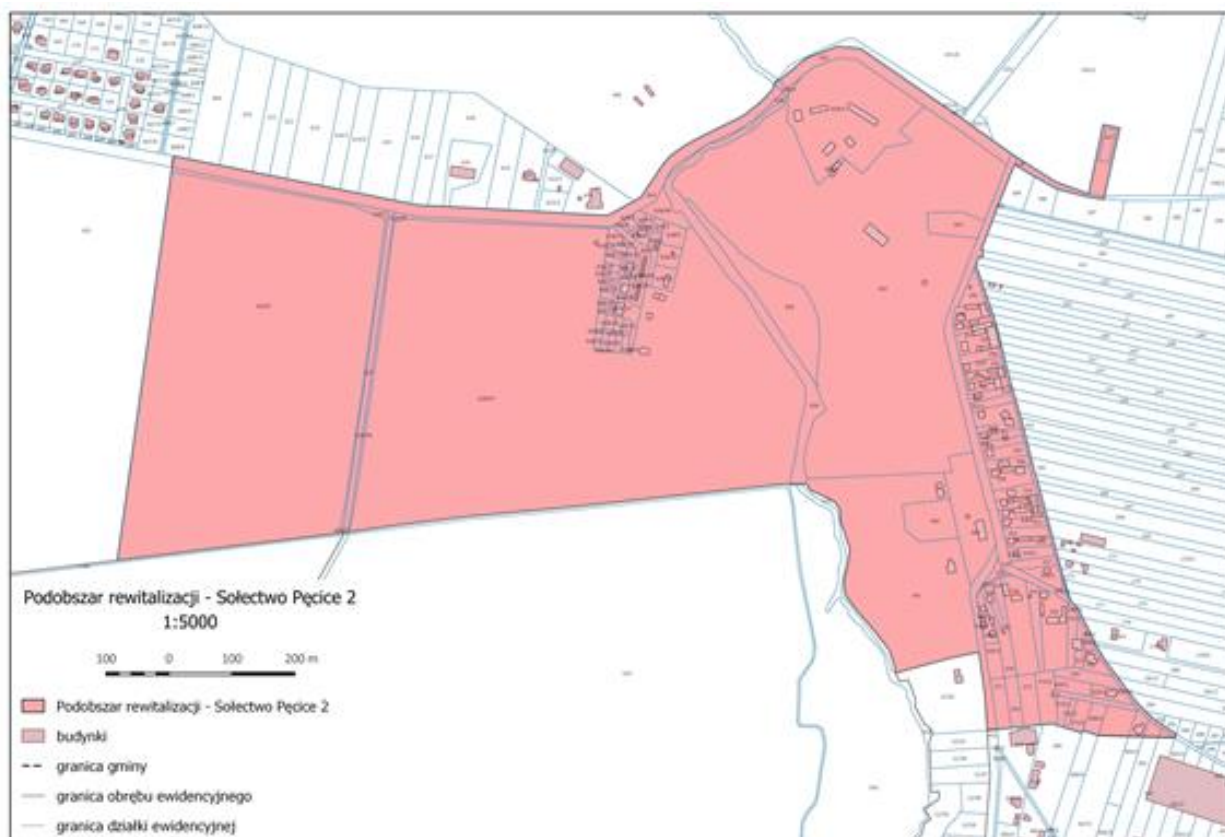
### Podobszar rewitalizacji Sołectwo Pęcice 2

Tabela 27 Sołectwo Pęcice 2 – 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
SOŁECTWO PĘCICE 2	1,25%	2,59%

Źródło: Dane Urzędu Gminy Michałowice

Mapa 17 Obszar rewitalizacji obejmujący obszar Sołectwa Pęcice 2



Źródło: opracowanie własne

Jednostka administracyjna Sołectwo Pęcice 2 położona na obszarze gminy Michałowice, w jej środkowej części. Leży nad rzeką Utrata. Wśród zabytków znajdujących się w miejscowości wymienić należy kościół parafialny, pałac z parkiem, folwark i dwa cmentarze.

#### Ustrukturyzowane przyczyny wybrania obszaru rewitalizacji na podobszarze Sołectwo Pęcice 2:

- 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.

#### Informacje ogólne

Podobszar rewitalizacji Sołectwo Pęcice 2 obejmuje powierzchnię ogółem 0,898 km<sup>2</sup> 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 (Zaulek i Parkowa), rondo Orłąt Pęcickich, Parkowa, Pęcicka, Wąska, Zaulek. 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 Sołectwo Pęcice 2, posiada znamiona kryzysu, które ilustrują przyjęte do analizy wskaźniki społeczne. Sołectwo Pęcice 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 wskaźnikiem na poziomie 0,88, przy średniej wartości wskaźnika uzyskanego dla Gminy Michałowice na poziomie 0,53. Wyraźny wzrost w roku 2018 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, 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 Sołectwo Pęcice 2 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 niekorzystną społeczną sytuację na podobszarze. Ten brak możliwości spędzania wolnego czasu na terenie podobszaru zasadniczo wynika z braku oferty rekreacyjno-kulturalnej dedykowanej poszczególnym grupom wiekowym. Sytuacja ta implikuje kolejne, nawarstwiające się problemy dotyczące braku wzajemnej integracji mieszkańców, braku przywiązania do miejsca zamieszkania czy braku inicjatyw społecznych.

## Sfera gospodarcza

Na terenie podobszaru rewitalizacji Sołectwo Pęcice 2 w roku 2018 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.

### Sfera przestrzenno- techniczno-środowiskowa

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 kulturowego<sup>10</sup>.

#### Zdjęcie 8 Zespół pałacowo - parkowy Pęcice



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

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

<sup>10</sup> 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

Wskazane powyżej problemy społeczne, określone na podstawie przeprowadzonej diagnozy kryzysu wyraźnie wskazują, iż na podobszarze Sołectwa Pęcice 2, 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-Palacowy 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 pofolwarczych graniczących z gruntami stawów i pałacu jest jednak również miejscem częstego podrzucania śmieci zaśmiecając pobliskie tereny.

#### **Zdjęcie 9 Zaniedbane tereny w Pęcicach**



*Źródło: opracowanie własne*

Na podobszarze Sołectwa Pęcice 2 znajduje się wymagająca remontu wiejska świetlica, wykorzystywana na cele społeczne, stanowiąca centrum życia kulturalnego. Sołectwo Pęcice 2 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 urządzonego 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 10 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 przyjezdnych turystów.

Tabela 28 Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji - Sołectwo Pęcice 2 w powiązaniu w planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
-----------------	--------------------	---

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

Źródło: opracowanie własne

### Podsumowanie analizy podobszaru rewitalizacji

Przeprowadzona analiza dotycząca obszaru rewitalizacji znajdującego się w granicach wydzielonego podobszaru Sołectwa Pęcice 2 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.

### Podobszar rewitalizacji-Sołectwo Reguły 2

Tabela 29 Sołectwo Reguły 2– Odsetek powierzchni i ludności podobszaru rewitalizacji w odniesieniu do liczby ludności i powierzchni Gminy Michałowice

Obszar rewitalizacji	Odsetek liczby ludności Gminy Michałowice	Odsetek powierzchni Gminy Michałowice
SOŁECTWO REGUŁY 2	4,75%	1,36%

Źródło: opracowanie własne

Mapa 18 Obszar rewitalizacji obejmujący podobszar Sołectwa Reguły 2



Źródło: opracowanie własne

Podobszar rewitalizacji Sołectwa Reguły 2 położony na obszarze Gminy Michałowice usytuowany jest w północno - zachodniej części Gminy.

#### Ustrukturyzowane przyczyny wybrania podobszaru rewitalizacji

1. Potencjał terenów do ożywienia społecznego w sołectwie, które są położone przy dużym nasileniu komunikacyjnym (np. al. Jerozolimskie, kolejka WKD).

2. Duży deficyt przestrzeni społeczno – kulturalno - rekreacyjnej w północnej części Gminy.
3. Potencjał miejsca – otwarta w 2017 roku świetlica wiejska<sup>11</sup>, która stanowi komplementarne rozwiązanie do pracy w plenerze, organizacji zajęć w świetlicy i na terenie parku.
4. Potrzeba integracji międzypokoleniowej.
5. Potrzeba stworzenia „spójnego kalendarza wydarzeń społeczno - kulturalnych na omawianej przestrzeni.
6. W opinii mieszkańców – niewykorzystana przestrzeń i niewykorzystany potencjał.
7. Preferencje mieszkańców – oczekiwania w zakresie poprawy jakości przestrzeni publicznych.
8. Poprawa jakości poziomu ochrony środowiska.

## Informacje ogólne

Obszar rewitalizowany Sołectwo Reguły 2 obejmuje powierzchnię ogółem 0,475 km<sup>2</sup>, zamieszkiwaną przez 859 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.

## 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 wzmocniają takie elementy jak brak aktywności społecznej mieszkańców, słaby poziom integracji, ale także brak szerokiej oferty wypełnienia

<sup>11</sup> Sama sala świetlicy to dokładnie 103,6 m<sup>2</sup>. Do tego budynek posiada zaplecze o powierzchni 14,9 m<sup>2</sup>, aneks kuchenny 14,2 m<sup>2</sup> oraz dwie toalety. Cała powierzchnia użytkowa nowej świetlicy to ponad 150 m<sup>2</sup>.

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 Sołectwo Reguły 2 w roku 2018 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 Sołectwa Reguły 2, wskaźnik ten kształtował się na poziomie odpowiednio 16,23 (średnia wartość powyższego wskaźnika dla Gminy Michałowice wynosiła w tym samym okresie 20,87).

### Sfera przestrzenno-techniczno-środowiskowa

N podobszarze rewitalizacji obowiązują dwa plany – jeden z 2002 r. obszaru Reguł i drugi z 2014 r. obszaru „Wiejska” w Regułach. Obszar położony jest w zasięgu granic obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. W konsekwencji na terenie tym obowiązuje nakaz uwzględnienia nieprzekraczalnych ograniczeń obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynikających z położenia obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy portu lotniczego. W centrum obszaru znajduje się zabytkowy park dworski ze stawem, kanałem wodnym i drzewostanem liczącym około 300 okazów drzew, objęty opieką konserwatorską. Mieszkańcy mogą skorzystać z oferty Gminnego roweru<sup>12</sup>.

#### Mapa 19 Park w Regułach



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

<sup>12</sup> Zob. więcej na <https://rower.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). Cechą wspólną obu części jest to, że zamieszkiwane są w większości przez rodowitych mieszkańców Reguł. Znajduje się tam stara zabudowa mieszkalna w tym stare jednopiętrowe domy kilkurodzinne. Warunki lokalowe są trudne, domy wymagają remontu. Badania terenowe prowadzone na potrzeby diagnozy obszaru rewitalizacji wskazują, że na terenie tego podobszaru mieszka wiele rodzin, które żyją w skromnych warunkach w budynkach mieszkalnych, których zmiana estetyki wymagać będzie dużych nakładów finansowych.

#### Zdjęcie 11 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 12 Zaniebany teren tzw. sołtysówki w Regulach



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. Ulica powiatowa Regulska była remontowana stosunkowo niedawno, jednak pozostałe ulice wymagają remontu i zmiany nawierzchni. Oświetlenie ulic jest przestarzałe, wymagane jest doświetlenie przejść dla pieszych. Zamontowane tzw. „kocie oczka” nie poprawiają widoczności przechodniów 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 sołectkie, zebrania sołectkie czy odwiedza świetlicę w parku i korzysta z wachlarza możliwości kulturalnych tam organizowanych.

Na problemy społeczne podobszaru rewitalizacji Sołectwo Reguły 2, 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 obszarze Sołectwa Reguły 2 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 władarzy 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 30 Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji - Sołectwo Reguły 2 w powiązaniu z proponowanymi celami strategicznymi**

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

Źródło: opracowanie własne

### Podsumowanie analizy podobszaru rewitalizacji

Przeprowadzona analiza dotycząca obszaru rewitalizacji znajdującego się w granicach wydzielonego podobszaru Sołectwo Reguły 2 wykazała konieczność przeprowadzenia między innymi następujących działań inwestycyjnych i społecznych:

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

## Rozdział V. Sugestie 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.

W związku z tym, że teren obszaru rewitalizacji praktycznie w całości jest objęty miejscowymi planami nie ma zasadności wprowadzania ograniczania w wydawaniu warunków zabudowy. Należy natomiast pamiętać, że wprowadzenie uchwałą prawa pierwokupu Gminy prowadzi do powstania nowych obowiązków administracyjnych dla mieszkańców, którzy chcieliby zbyć nieruchomość, również poza obszarem rewitalizacji. W przypadku sprzedaży terenu lub obiektu budowlanego właściciel zobowiązany będzie do załączenia do dokumentacji zaświadczenia potwierdzającego, że nieruchomość leży poza obszarem rewitalizacji.

## Spis ilustracji

### Spis zdjęć

Zdjęcie 1 Widok na fragment Zalewu Komorowskiego.....	69
Zdjęcie 2 Ławki na placu Paderewskiego w Komorowie.....	71
Zdjęcie 3 Rondo przy Alei Marii Dąbrowskiej.....	72
Zdjęcie 4 Willa Vsola oraz tzw. zielona willa.....	73
Zdjęcie 5 Willa Wandy Szachtmajerowej.....	73
Zdjęcie 6 Rezydencje i wille Komorowa.....	74
Zdjęcie 7 Kumy – dobre miejsce.....	74
Zdjęcie 8 Zespół pałacowo - parkowy Pęcice.....	79
Zdjęcie 9 Zaniebane tereny w Pęcicach.....	80
Zdjęcie 10 Śluza wodna na Utracie w okolicach parku i dworu w Pęcicach.....	81
Zdjęcie 11 Zabudowa mieszkaniowa w Regułach.....	86
Zdjęcie 12 Zaniebany teren tzw. sołtysówki w Regułach.....	87

### Spis wykresów

Wykres 1 Struktura respondentów ze względu na płeć.....	6
Wykres 2 Struktura respondentów ze względu na wiek.....	6
Wykres 3 Struktura respondentów ze względu na status społeczno - zawodowy.....	7
Wykres 4 Struktura respondentów ze względu na poziom wykształcenia.....	7
Wykres 5 Struktura respondentów ze względu na sytuację materialną.....	8
Wykres 6 Struktura respondentów ze względu na okres zamieszkiwania w Gminie Michałowice.....	8
Wykres 7 Struktura respondentów ze względu na zameldowanie.....	9
Wykres 8 Pytanie 1. Który obszar Gminy Michałowice powinien zostać poddany procesowi rewitalizacji, ponieważ jest najbardziej problemowy i najtrudniej się tam żyje? (n=243).....	9
Wykres 9 Pytanie 2. Co cechuje wskazany przez Pana/Panią obszar? (N=243).....	11
Wykres 10 Pytanie 3. Proszę wskazać najpoważniejsze problemy społeczne występujące na obszarze wskazanym wcześniej przez Pana/Panią do rewitalizacji: (max 3 odpowiedzi) (N=729).....	12
Wykres 11 Pytanie 4. Proszę wskazać najważniejsze Pana/Pani zdaniem problemy gospodarcze, środowiskowe i przestrzenne, na obszarze wskazanym wcześniej przez Pana/Panią do rewitalizacji: (max 4 odpowiedzi) (N=851).....	13
Wykres 12 Pytanie 5. Proszę wskazać, dla których z niżej wymienionych grup społecznych, zagospodarowanie czasu wolnego w zakresie sportu, rekreacji i kultury wymaga podjęcia natychmiastowych działań? (N243).....	14

### Spis tabel

Tabela 1 Obszar rewitalizacji Gminy Michałowice.....	4
Tabela 2 Delimitacja Gminy Michałowice na jednostki administracyjne.....	16
Tabela 3 Mierniki społeczne służące do delimitacji obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice.....	20
Tabela 4 Liczba mieszkańców Gminy Michałowice stan na 31.12.2018 r.....	22
Tabela 5 Wskaźnik kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego wg stanu na 31 grudnia 2019 r.....	24
Tabela 6 Zestawienie prezentujące dynamikę stwierdzonych czynów naruszeń prawa w poszczególnych kategoriach w latach 2017-2019.....	25
Tabela 7 Liczba kradzieży mienia ruchomego w roku 2019 na obszarze Gminy Michałowice.....	26
Tabela 8 Liczba czynów niezgodnych z prawem w zakresie posiadania środków odurzających lub substancji prawnie zabronionych w roku 2019 na obszarze Gminy Michałowice.....	27
Tabela 9 Liczba kradzieży z włamaniem w roku 2019 na obszarze Gminy Michałowice.....	27
Tabela 10 Liczba rodzin korzystających z pomocy finansowej niezależnie od jej formy w poszczególnych miejscowościach – dane za rok 2018.....	29
Tabela 11 Rodzaje zasiłków wraz z liczbą osób – dane za rok 2018.....	30

Tabela 12 Wybrane formy świadczeń – dane za rok 2018.....	30
Tabela 13 Wskaźnik wypłaconych świadczeń z tytułu pomocy społecznej w Gminie Michałowice.....	32
Tabela 14 Wskaźnik liczby osób pobierających zasiłek z tytułu długotrwałej i ciężkiej choroby na 100 mieszkańców w Gminie Michałowice.....	33
Tabela 15 Wskaźnik liczby osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców w Gminie Michałowice.....	34
Tabela 16 Wskaźnik aktywnie współpracujących z Gminą organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców.....	36
Tabela 17 Wskaźnik zarejestrowanych przedsiębiorstw w Gminie Michałowice przypadających na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym – stan na 31.12.2018 r. ....	40
Tabela 18 Obiekty na obszarze Gminy Michałowice wpisane do rejestru zabytków, obiekty objęte ochroną konserwatorską i obiekty o wysokich wartościach kulturowych.....	43
Tabela 19 Wskaźniki kryzysu obejmujący wskaźnik stanu infrastruktury drogowej, wskaźnik poziomu problemowych terenów zieleni publicznej, wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej.....	45
Tabela 20 Analiza stanu infrastruktury drogowej Gminy Michałowice na podstawie przeprowadzonych spotkań konsultacyjnych z interesariuszami Programu Rewitalizacji i analiz materiału dokumentacyjnego.....	49
Tabela 21 Wskaźnik występowania przekroczeń poziomu stężenia azotu oraz pyłów PM 10 i PM 5- niska emisja w Gminie Michałowice.....	52
Tabela 22 Zestawienie mierników kryzysu dla Gminy Michałowice- opis szczegółowy.....	56
Tabela 23 Zestawienie mierników kryzysu dla Gminy Michałowice na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego.....	57
Tabela 24 Obszar rewitalizacji Gminy Michałowice.....	63
Tabela 25 Sołectwo Komorów 2 i Osiedle Komorów 1 – Odsetek powierzchni i ludności podobszaru rewitalizacji w odniesieniu do liczby ludności i powierzchni Gminy Michałowice.....	64
Tabela 26 Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Sołectwo Komorów 2 i Osiedle Komorów 1 w powiązaniu z planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji.....	75
Tabela 27 Sołectwo Pęcice 2 – Odsetek powierzchni i ludności podobszaru rewitalizacji w odniesieniu do liczby ludności i powierzchni Gminy Michałowice.....	76
Tabela 28 Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji - Sołectwo Pęcice 2 w powiązaniu z planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji.....	81
Tabela 29 Sołectwo Reguły 2– Odsetek powierzchni i ludności podobszaru rewitalizacji w odniesieniu do liczby ludności i powierzchni Gminy Michałowice.....	82
Tabela 30 Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji - Sołectwo Reguły 2 w powiązaniu z proponowanymi celami strategicznymi.....	88

## Spis map

Mapa 1 Podział Gminy Michałowice na jednostki pomocnicze na potrzeby wyznaczenia obszaru rewitalizacji.....	18
Mapa 2 Wskaźnik zintegrowany sfery społecznej.....	21
Mapa 3 Wskaźnik koncentracji ludności w odniesieniu do liczby mieszkańców Gminy Michałowice.....	23
Mapa 4 Wskaźnik liczby kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego przypadających na 100 mieszkańców w Gminie Michałowice - stan na 31.12.2019 r. ....	24
Mapa 5 Wskaźnik wypłaconych świadczeń z tytułu pomocy społecznej przypadających na 100 mieszkańców Gminy Michałowice.....	31
Mapa 6 Wskaźnik liczby osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców.....	35
Mapa 7 Wskaźnik aktywnie współpracujących z Gminą organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców.....	37
Mapa 8 Wskaźnik zarejestrowanych przedsiębiorstw w Gminie Michałowice przypadających na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym.....	39
Mapa 10 Mapa wskaźnika liczby budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1989 na 100 budynków mieszkalnych.....	43
Mapa 11 Mapa wskaźnik stanu infrastruktury drogowej.....	47
Mapa 12 Mapa Wskaźnik poziomu problemowego dotyczącego terenów zieleni publicznej.....	47
Mapa 13 Mapa Wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej.....	48
Mapa 14 Mapa obszaru zdegradowanego Gminy Michałowice.....	61
Mapa 16 Obszar rewitalizacji Gminy Michałowice.....	62
Mapa 15 Podobszar rewitalizacji Sołectwo Komorów 2.....	64

Mapa 16 Podobszar rewitalizacji Osiedle Komorów 1 .....	65
Mapa 19 Obszar rewitalizacji obejmujący obszar Sołectwa Pęcice 2 .....	77
Mapa 21 Obszar rewitalizacji obejmujący podobszar Sołectwa Reguły 2 .....	83
Mapa 22 Park w Regułach .....	85

**Załącznik nr 3**  
**do Zarządzenia nr 130/2020 Wójta Gminy Michałowice**

- Formularz zgłoszenia uwag do projektu

**FORMULARZ UWAG**

**do projektu mapy obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice wraz z  
diagnozą służącą wyznaczeniu tych obszarów**

Imię i Nazwisko osoby lub nazwa podmiotu zgłaszającego uwagę	
Instytucja (jeśli dotyczy)	
Adres do korespondencji (e-mail)	
Telefon/fax.	

**2. Zgłaszane uwagi, wnioski oraz sugestie do projektu**

Lp.	Część dokumentu do którego odnosi się uwaga	Obecny zapis	Propozycja zmiany	Uzasadnienie zmiany
1.				
2.				
3.				
4.				



## KLAUZULA ZGODY NA PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH

### Przyjmuję do wiadomości, że:

- administratorem moich danych osobowych jest Gmina Michałowice adres Aleja Powstańców Warszawy 1 05-816 Michałowice REGON 013269290, NIP 5342480595 tel. 22 350 91 91; fax: 22 350 91 01 e-mail: [sekretariat@michalowice.pl](mailto:sekretariat@michalowice.pl)
- z administratorem danych osobowych mogę kontaktować się poprzez adres e-mail: [sekretariat@michalowice.pl](mailto:sekretariat@michalowice.pl) lub pisemnie na adres korespondencyjny Urzędu Gminy Michałowice
- administrator danych wyznaczył inspektora ochrony danych, inspektorem ochrony danych osobowych w Gminie Michałowice jest Pan Piotr Glen, adres do korespondencji e-mail: [daneosobowe@michalowice.pl](mailto:daneosobowe@michalowice.pl)
- zebrane dane osobowe na będą przetwarzane przez administratora danych w celu realizacji zadań wynikających z realizacji zapisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 z 2019 r. poz. 730, 1696, 2020) dotyczących przeprowadzenia konsultacji społecznych obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na potrzeby opracowania gminnego programu rewitalizacji
- moje dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z analizą zgłoszonych uwag w przedmiocie prowadzonych konsultacji społecznych zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 z 2019 r. poz. 730, 1696, 2020) dotyczących przeprowadzenia konsultacji społecznych obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na potrzeby opracowania gminnego programu rewitalizacji
- zebrane dane osobowe mogą być udostępniane podmiotom publicznym uprawnionym do przetwarzania danych osobowych na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa oraz podmiotom przetwarzającym dane osobowe na zlecenie administratora w związku z wykonywaniem powierzonego im zadania w drodze zawartej umowy, np. dostawcom wparcia informatycznego;
- moje dane osobowe będą przechowywane przez okres 4 lat od dnia spłaty pożyczki, a jeżeli pożyczka nie została udzielona przez okres 4 lat od dnia zgłoszenia uwagi
- w odniesieniu do moich danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO
- na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych moich dotyczących
- na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania moich danych osobowych
- skorzystanie przez osobę, której dane dotyczą, z uprawnienia do sprostowania lub uzupełnienia danych osobowych, o którym mowa w 16 RODO, nie może skutkować zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą a także nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników
- na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO. Wystąpienie z żądaniem, o którym mowa w 18 ust. 1 rozporządzenia RODO, nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu zakończenia postępowania o udzieleniu pożyczki
- prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznam, że przetwarzanie moich danych osobowych dotyczących narusza przepisy RODO.

Miejscowość i data	
podpis osoby lub podmiotu zgłaszającego uwagę	