

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

będąca podstawą opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy
Michałowice do roku 2030



Reguły, sierpień 2023 r.

Opracowanie:

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

we współpracy z firmą MM CONSULT spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością.



MM Consult sp. z o.o.

Adnotacja:

Dane diagnostyczne, jeżeli inaczej nie wskazano zaprezentowane zostały wg. stanu na 2022 rok. Usuwanie barier i zapewnienie dostępności dla wszystkich obywateli, w tym przede wszystkich osób doświadczających trudności w mobilności czy percepcji, stanowi jedno z kluczowych zadań państwa urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Dokument został opracowany zgodnie ze Standardami dostępności dla polityki spójności 2021-2027, stanowiącymi załącznik nr 2 do Wytycznych dotyczących realizacji zasad równościowych w ramach funduszy unijnych na lata 2021-2027. Niniejszy dokument nie został wyjustowany w celu zapewnienia większej dostępności dla osób z niepełnosprawnością wzrokową.

Spis treści

Rozdział I. Synteza ustaleń diagnozy	4
Rozdział II. Mechanizmy włączenia mieszkańców w proces diagnostyczny	5
Rozdział III. Opis działań diagnostycznych	8
Analiza uwarunkowań społecznych	16
Analiza uwarunkowań gospodarczych.....	26
Analiza uwarunkowań środowiskowych.....	30
Analiza uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalno-technicznych.....	39
Rozdział IV. Wybór obszaru rewitalizacji	49
Wprowadzenie	50
Obszar zdegradowany	53
Obszar rewitalizacji.....	54
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Komorów Wieś i Osiedle Komorów ..	56
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Centrum Michałowic	72
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Pęcice.....	78
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Reguły	86
Rozdział V. Rekomendacje dla uchwały Rady Gminy o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji.....	94

Rozdział I. Synteza ustaleń diagnozy

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

Celem strategicznym rewitalizacji jest stworzenie przestrzennych warunków do jakościowego i zrównoważonego rozwoju gminy oraz poprawy jakości życia mieszkańców. Proces rewitalizacyjny ma więc na celu wyprowadzenie danego obszaru ze stanu kryzysowego poprzez usunięcie zjawisk, które spowodowały jego degradację. Podstawą do prowadzenia działań rewitalizacyjnych w Gminie będzie opracowywany Gminny Program Rewitalizacji Gminy Michałowice do roku 2030 (dalej Program lub GPR). Program ten zostanie oparty o niniejszą Diagnozę obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

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

Na podstawie przeprowadzonych badań zaproponowano kryteria wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji, a także wskazano proponowany ich zasięg, zgodnie z wymogami ustawy o rewitalizacji oraz metodyką opisaną w publikacji „Delimitacja krok po kroku. Metoda wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na potrzeby Gminnych Programów Rewitalizacji”¹. Finalnym efektem prac diagnostycznych było opracowanie projektu uchwały Rady Gminy Michałowice w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wraz z załącznikami mapowymi w skali 1:5000 z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej z zaznaczeniem granic tego obszaru.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o rewitalizacji w celu opracowania diagnoz służących wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gmina prowadziła analizy, w których wykorzystuje obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań. W ramach przeprowadzonej analizy obszar rewitalizacji został wyznaczony dla następujących podobszarów administracyjnych wyznaczonych na potrzeby ustalenia obszaru rewitalizacji: Sołectwo Komorów 2, Osiedle Komorów 1, Osiedle Michałowice 1, Sołectwo Pęcice 2 oraz Sołectwo Reguły 2. Na tych obszarach wyznaczono obszar rewitalizacji.

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

Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Gminy Michałowice został wskazany w stosunku do ogólnej liczby ludności Gminy Michałowice wynoszącej na koniec roku 2022 17 820 osób (na podstawie danych UG Michałowice wskazującej liczbę mieszkańców zameldowanych na pobyt stały) oraz całkowitej powierzchni gminy wynoszącej 34,73 km². Zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji, obszar rewitalizacji może być zamieszkiwany maksymalnie przez 30% ludności gminy i wyznaczony na maksymalnie 20% powierzchni gminy. Obszar rewitalizacji gminy zamieszkuje 4 387 mieszkańców (24,61% ogólnej liczby mieszkańców gminy) i obejmuje 3,24 km² (9,35% ogólnej powierzchni gminy). Tak wyznaczony obszar spełnia wymagania ustawowe odnośnie limitów obszaru i liczby mieszkańców.

Na tak wyznaczonym obszarze Gminy będą prowadzone działania rewitalizacyjne, które zostaną wskazane w GPR. Program ten zostanie opracowany i przyjęty przez Radę Gminy na kolejnym etapie pracy, po wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

W toku przeprowadzonych prac dokonano analizy w sposób jednoznacznie wskazujące obszary zdegradowane, czyli tereny o niskim poziomie rozwoju lub cechujące się silną dynamiką spadku poziomu rozwoju prowadząc badania ilościowe i jakościowe wśród interesariuszy rewitalizacji. Niniejsza diagnoza (raport diagnostyczny) wskazuje czynniki i przyczyny degradacji obszaru.

Diagnoza zawiera obok części opisowej zestawienia tabelaryczne oraz poglądowe m.in. mapki z zaznaczeniem intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalno-technicznych. Diagnoza została opracowana w oparciu o szczegółowe dane pozyskane od podmiotów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902).

Rozdział II. Mechanizmy włączenia mieszkańców w proces diagnostyczny

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

W ramach pracy nad Programem wykorzystano wiele narzędzi partycypacyjnych oraz metod gromadzenia i analizy danych od mieszkańców i grup docelowych projektów rewitalizacyjnych, jakie będą zaplanowane do realizacji w Gminnym Programie Rewitalizacji na lata 2023-2030. 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, realizuje też zasadę partnerstwa. Zasada partnerstwa oznacza współpracę i udział szerokiego grona przedstawicieli społecznych i gospodarczych w realizacji danego programu na wszystkich jego etapach, tj. programowania, wdrażania, monitorowania i ewaluacji, polegającą na łączeniu szerokiego grona partnerów (w szczególności lokalnych społeczności i przedsiębiorców, a także ekspertów) w procesy

programowania i realizacji projektów rewitalizacyjnych w ramach programów operacyjnych oraz konsekwentnego, otwartego i trwałego dialogu, także z tymi podmiotami i grupami, których rezultaty rewitalizacji mają dotyczyć.

Spacer studyjny

W dniu 19 marca 2020 r. w godz. 12.00-14.00 odbył się spacer studyjny i objął tereny miejscowości osiedle Komorów, sołectwo Komorów i sołectwo Pęcice wskazane, jako obszar rewitalizacji w LPR Gminy Michałowice na lata 2016-2023 z 2017 roku. Z uwagi na pandemię wywołaną wirusem SARS-CoV-2 w spacerze nie zaplanowano udziału mieszkańców ograniczając się do udziału radnych z rejonu objętego rewitalizacją. W spacerze udział wzięła Pani Radna Joanna Kowalczyk –członek Zespołu gminnego ds. opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice na lata 2020-2029 i przedstawiciel firmy MM Consult sp. z o.o. wykonawca usługi opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice na lata 2020 – 2029. Gospodarzem spaceru był UG Michałowice, jako zamawiający powyższą usługę.

Spotkania zespołu ds. opracowania GPR Gminy Michałowice

Na potrzeby opracowania GPR powołany został wewnętrzny zespół którego zadaniem było opracowania Diagnozy obszaru rewitalizacji i projektów rewitalizacyjnych w ramach GPR. Zespół powołany został zarządzeniem Wójta Gminy nr 115/2020 w sprawie powołania Zespołu ds. opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice. Główne uwagi z prac zespołu dotyczyły, w obszarze polityki społecznej – specyfiki zasiłków stałych z opieki społecznej pobieranych przez mieszkańców, uzupełniono informacje o świadczeniach 500+, w obszarze planowania przestrzennego – pierwotnie zgłoszono uwagi do map obszaru rewitalizacji, ale finalnie nie podtrzymano tych uwag. Zgłoszono natomiast uwagę do kształtu uchwały Rady Gminy w sprawie wyznaczenia obszaru rewitalizacji mówiącą o tym, że zakaz wydawania WZ może obowiązywać jedynie na działkach o nr ewidencyjnych od 628/1 do 628/48 w obrębie geodezyjnym Pęcice, gdzie nie ma obowiązującego MPZP. Nie wprowadzono finalnie propozycji zakazu wydania WZ ponieważ nie wykazano potrzeby takiego zakazu. Pozostałe tereny obszaru rewitalizacji mają już MPZP. Dopisano w projekcie Diagnozy aktualną informację o liczbie MPZP na terenie gminy, w diagnozie podobszarów rewitalizacji dopisano opis o MPZP na tych obszarach. Uwagi w obszarze ochrony środowiska dotyczyły uwzględnienia w opisie nowego Programu ochrony powietrza przyjętego we wrześniu 2020 r i przyjętej w dniu 16 września 2020 r. uchwały nr XXIII/264/2020 uchwalającej Strategię rozwoju elektromobilności dla Gminy Michałowice na lata 2020-2040.

Konsultacje społeczne

Zgodnie z art. 5 ustawy o rewitalizacji konsultacje społeczne zostały zarządzane w sposób zapewniający aktywny udział interesariuszy, w tym poprzez uczestnictwo w konsultacjach społecznych. Stosownie do przepisów art. 6 ust. 1 ustawy o rewitalizacji mieszkańcy zostali poinformowani o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz formach, w jakich będą prowadzone. UG prowadzi konsultacje społeczne w zakresie określonym w przepisach ustawy o rewitalizacji.

Termin i tryb konsultacji został określony w zarządzeniu nr 35/2021 Wójta Gminy Michałowice z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Termin konsultacji został następnie wydłużony do 20 kwietnia 2021 r. zarządzeniem nr 57/2021 Wójta Gminy Michałowice z dnia 6 kwietnia 2021 r. W celu zebrania uwag do projektu uchwały wyznaczającej obszar rewitalizacji, map podobszarów i diagnozy służącej wyznaczaniu obszaru rewitalizacji przygotowana została ankieta internetowa. Odbyło się również spotkanie z mieszkańcami w formie wideokonferencji. O planowanych działaniach związanych z rewitalizacją informowano na stronie Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) oraz stronie internetowej i profilu społecznościowym Gminy.

Obecna aktualizacja diagnozy o dane na 2022 rok stanowi rozwinięcie Diagnozy załączonej do uchwały nr XL/441/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 lutego 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2022 r. poz. 2316). Na potrzeby opracowania diagnozy nie wszczynano kolejnych konsultacji społecznych zmiany uchwały delimitacyjnej. Zmianie nie uległy bowiem zapisy uchwały w zakresie, w jakim wyznaczony został obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, ani mapy szczegółowo określające ww. obszary na potrzeby późniejszych prac nad gminnym programem rewitalizacji.

Warsztat z mieszkańcami

Z uwagi na epidemię COVID-19 spotkanie z mieszkańcami odbyło się zdalnie z wykorzystaniem komunikatora internetowego Zoom Meeting w dniu 6 kwietnia 2021 r. Uprawnionymi do uczestnictwa byli wszyscy interesariusze rewitalizacji (zgodnie z ustawą o rewitalizacji). Spotkanie otwarte było prowadzone w sposób ułatwiający zrozumienie prezentowanych treści z bezpośrednim odniesieniem się do nich, z wykorzystaniem wizualizacji prezentacji multimedialnej. W spotkaniu oprócz mieszkańców uczestniczył przedstawiciel wykonawcy zadania opracowania projektu Gminnego Programu Rewitalizacji, pracownicy UG zajmujący się planowaniem przestrzennym oraz Wójt Gminy Michałowice. W spotkaniu udział wzięły 32 osoby. Zaproszenie na spotkania publikowane były na stronie internetowej Gminy. Poza procedurą konsultacji społecznych odbyły się dodatkowo dwa spotkania zainicjowane przez radnych Gminy, w dniu 13 kwietnia 2021 r. W takiej formie odbyły się dodatkowe spotkania z mieszkańcami Osiedla Michałowice po auspicjami Pani Radnej Anny Wyszomirskiej i spotkanie z mieszkańcami Sołectwa Reguły pod auspicjami Pani Radnej Joanny Chilarskiej. Celem spotkań była prezentacja projektu uchwały Rady Gminy dotyczącej rewitalizacji, zebranie uwag i opinii oraz dyskusja dotycząca zamierzeń Gminy w obszarze rewitalizacji.

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

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

Badanie kwestionariuszowe z mieszkańcami

W ankiecie internetowej zamieszczono projekt konsultowanych dokumentów z możliwością zgłoszenia uwag i opinii w formie elektronicznej. W okresie od 8 marca 2021 – 21 kwietnia 2021 r. ankieta została wyświetlona 476 razy, zgłoszono 61 uwag lub komentarzy do poszczególnych konsultowanych obszarów. Swoje uwagi zgłaszali głównie mieszkańcy Sołectwa Reguły (29 uwag, 47,5%) i Osiedla Michałowice (23 uwagi, 37,7%). Uwagi dotyczyły głównie wykreślenia z projektu uchwały Rady Gminy prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości objętych obszarem rewitalizacji.

Komitet Rewitalizacji

Komitet Rewitalizacji stanowi forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami Gminy w sprawach dotyczących przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji oraz pełni funkcję opiniodawczo-doradczą wójta. Zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy o rewitalizacji zaplanowano powołanie Komitetu Rewitalizacji wraz z określeniem zasad jego funkcjonowania przez Radę Gminy po uchwaleniu Gminnego Programu Rewitalizacji.

Rozdział III. Opis działań diagnostycznych

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

Metodologia wyznaczania obszarów kryzysowych

Art. 4 ustawy o rewitalizacji jednoznacznie wskazuje, iż diagnoza ma być oparta o „obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań”. W celu właściwej agregacji informacji, możliwości zebrania koniecznych danych statystycznych, Gmina została podzielona na podobszary – jednostki, dla których przeprowadzono diagnozę społeczną, gospodarczą, środowiskową, techniczną i przestrzenną. Dane dla wszystkich podobszarów

pozyskano na poziomie ulic. Za obszar problemowy uznano obszar, na którym odnotowano wysoką koncentrację i współistnienie negatywnych zjawisk, zdiagnozowanych w powyższych sferach. Przy wyznaczeniu podziału Gminy na podobszary, kierowano się dostępnością podziałów przestrzennych.

Według J. Paryska (1982) jednostka administracyjna jest to obszar homogeniczny pod względem morfologicznym, stanowiący całość pod względem funkcjonalnym i charakteryzujący się pewną spójnością społeczną. Posiada zdefiniowaną strukturę wewnętrzną, co wskazuje na jego holistyczny (całościowy) charakter. Na potrzeby wyznaczenia obszaru rewitalizacji Gmina podzielona została na jednostki administracyjne obejmujące sołectwa oraz osiedla. Z uwagi jednak na wielkość i różnorodność miejscowości wskazaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice miejscowości Osiedle Komorów, Osiedle Michałowice, Sołectwo Komorów, Sołectwo Pęcice, Sołectwo Reguły podzielono na mniejsze jednostki terytorialne. Tym jednostkom nadano kolejne numery 1 i 2. Procedurę wyznaczania granic jednostek podzielono na pięć zasadniczych etapów:

Tabela 1. Procedura wyznaczania granic jednostek urbanistycznych w gminie Michałowice

Lp.	Etap	Charakterystyka
1	Zebranie i digitalizacja danych	Zebranie i digitalizacja różnego rodzaju danych i materiałów pokazujących strukturę urbanistyczną gminy oraz dostarczających szczegółowych informacji o specyfice obszaru, analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice, analiza istniejącego podziału na jednostki ewidencyjne Gminy Michałowice, struktura przestrzenna poszczególnych jednostek ewidencyjnych, granice obowiązujących MPZP oraz analiza struktury funkcjonalno – przestrzennej.
2	Wyznaczenie granic jednostek administracyjnych	Oddzielenie obszarów (działek) z budynkami mieszkalnymi od terenów niezamieszkałych, dodanie do tych obszarów działek leżących pomiędzy budynkami oraz obiektów i terenów bezpośrednio funkcjonalnie z nimi powiązanych. Oddzielenie od siebie poszczególnych obszarów zamieszkałych, korzystając z naturalnych granic oraz granic historycznych. Oddzielenie od siebie terenów charakteryzujących się radykalnie różnym przeważającym typem zabudowy. Uwzględnienie ukształtowania terenu.
3	Dopasowanie granic jednostek administracyjnych	Dopasowanie granic jednostek urbanistycznych do naturalnych barier przestrzennych, np. cieków wodnych, skarp oraz sieci dróg o szczególnym natężeniu.
4	Inwentaryzacja terenowa	Wykonanie inwentaryzacji terenowej po wstępnym wyznaczeniu jednostek. Spacer studyjny odbył się w dniu 19 marca 2020 r.

5	Konsultacje z UG Michałowice	Na tym etapie dokonano podziału jednostki Michałowice Osiedle na dwie jednostki Michałowice Osiedle 1 i Michałowice Osiedle 2. Pozostały podział jednostek był zbieżny z tym przyjętym w 2017 i 2020 roku.
---	------------------------------	--

Źródło: opracowanie własne

Do zebrania danych ilościowych dla każdego podobszaru posłużono się bazą adresową udostępnioną przez Urząd Gminy Michałowice. Zgodnie z podziałem administracyjnym Gmina podzielona jest na 13 jednostek pomocniczych tj. 3 osiedla (Granica, Komorów i Michałowice) oraz 10 sołectw (Komorów, Michałowice, Nowa Wieś, Opacz-Kolonia, Opacz Mała, Pęcice, Pęcice Małe, Reguły, Sokołów i Suchy Las). W celu przeprowadzenia analiz jednostek Gminy na potrzeby przeprowadzenia procesu diagnozy i delimitacji obszarów podzielono teren gminy na 18 jednostek administracyjnych, które wynikały z podziałów formalnych – osiedli i sołectw, następnie część osiedli i sołectw podzielono na mniejsze jednostki terytorialne wynikające z pełnionych funkcji i specyfiki. Podobszary oraz zakresy ich podziałów przestrzennych zostały zaprezentowane w poniższej tabeli oraz zobrazowane na Mapie.

Tabela 2. Delimitacja Gminy Michałowice na jednostki administracyjne

Jednostka administracyjna	Opis granicy jednostki
Osiedle Granica	Granice podobszaru po granicach administracyjnych osiedla
Osiedle Komorów 1	Od północy ul. Żwirowa, ul. Ceglana, aleja M. Dąbrowskiej, od południa po granicach administracyjnych osiedla, od wschodu granica po granicach administracyjnych osiedla, od zachodu granica po granicach administracyjnych osiedla
Osiedle Komorów 2	Od północy Pruszków, od południa ul. Żwirowa i aleja M. Dąbrowskiej, od wschodu ul. Waldemara i Pruszków, od zachodu ul. Komorowska i ul. Ceglana
Sołectwo Komorów 1	Granice podobszaru po granicach administracyjnych osiedla, w środkowej części sołectwa wyodrębnione zostało Sołectwo Komorów 2
Sołectwo Komorów 2	Od północy Sołectwo Komorów (ul. Sanatoryjna), od południa Sołectwo Komorów (ul. Główna), od wschodu graniczy z Sołectwem Pęcice Małe, od zachodu Osiedle Komorów (aleja Kasztanowa i aleja Starych Lip)
Osiedle Michałowice 1	Od północy Jesionowa i Dworcowa granicy z Sołectwem Reguły, od południa z Opacz-Kolonia. Podobszar rewitalizacji obejmuje ulice Jesionowa, Dworcowa – wzdłuż granicy administracyjnej z miejscowością Reguły, Cicha, Raszyńska wzdłuż granicy administracyjnej z miejscowością Opacz Kolonia i Franciszka Żwirki i Stanisława Wigury

Jednostka administracyjna	Opis granicy jednostki
Osiedle Michałowice 2	Granice pozostałego obszaru administracyjnego miejscowości Michałowice Osiedla z wyłączeniem starszej części miejscowości stricte centrum Michałowic terenu najbliższego do terenu kolejki WKD.
Sołectwo Michałowice	Granice podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa
Sołectwo Nowa Wieś	Granice podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa
Sołectwo Opacz - Kolonia	Granice podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa
Sołectwo Opacz Mała	Granice podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa
Sołectwo Pęcice 1	Granice podobszaru po granicach administracyjnych osiedla, w południowej części sołectwa wyodrębnione zostało Sołectwo Pęcice 2
Sołectwo Pęcice 2	Od północy ul. Pęcicka, od południa graniczy z Sołectwem Komorów i Sołectwo Pęcice Małe, od wschodu ul. Parkowa i ul. Wąska, od zachodu aleja Kasztanowa
Sołectwo Pęcice Małe	Granice podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa
Sołectwo Reguły 1	Granice podobszaru po granicach administracyjnych osiedla, w północno-zachodniej części sołectwa wyodrębnione zostało Sołectwo Reguły
Sołectwo Reguły 2	Od północy ul. Zaciszna i ul. Królewska, od południa tory kolejowe, od wschodu ul. Regulska, od zachodu ul. Platanowa
Sołectwo Sokołów	Granice podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa
Sołectwo Suchy Las	Granice podobszaru po granicach administracyjnych sołectwa

Źródło: opracowanie własne

Celem wydzielenia obszarów kryzysowych przeprowadzono szczegółową analizę wskaźników – mierników ilościowych i jakościowych, kwerendę wiedzy eksperckiej zawartej, między innymi, w dokumentach związanych z Gminą². 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

² 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)

wartości. Im wyższe wartości charakteryzują jednostkę, tym gorsza jest sytuacja, na tle pozostałych obszarów Gminy w danym zakresie.

Ustawa o rewitalizacji nie precyzuje sposobu obliczenia tego wskaźnika (może to być np. średnia arytmetyczna lub typologia), dlatego daną referencyjną była średnia dla badanej gminy. Zgodnie z przyjętą metodologią deprivacja rozumiana była jako stan (materialny lub niematerialny) na terenie jednostki, który nie zapewnia egzystencji i funkcjonowania przyjętych w danym społeczeństwie i wskazujący odstępstwo od średniej dla badanej gminy. Analiza wskaźników diagnostycznych została dokonana z wykorzystaniem brytyjskiej metodologii bazującej na wskaźniku wielowymiarowej degradacji społecznej, czyli metodologii wskaźnika deprivacji wielowymiarowej IMD (ang. Index of Multiple Deprivation)³ Metodologia wskaźnika deprivacji wielowymiarowej IMD9 stosowana jest powszednie w badaniach.

Metodologia liczenia Index of Multiple Deprivation: 3 punkty (kolor czerwony), a za każdy kolejny obszar oznaczony na czerwono, do wartości ogólnej punktów przyznawanych za kolor czerwony, powinien zostać dopisany dodatkowo jeden punkt. Uzyskana wartość sumaryczna staje się podstawą do dopisania kolejnego punktu w przypadku wykrycia trzeciego obszaru oznaczonego na czerwono w danej jednostce analitycznej, czyli odpowiednio: 1 obszar (3 punkty), 2 obszary (3 punkty + 1), 3 obszary (3 punkty + 1 + 1). Niniejszy proces sumowania wartości powinien zostać powtórzony w odniesieniu do kolejnych obszarów oznaczonych na czerwono. Obszary oznaczone na inne kolory uzyskują odpowiednio: 2 punkty (kolor żółty), 1 punkt (kolor zielony). W ramach wyznaczania wartości średniej koncentracji problemów na danych obszarze przyjęto wskaźnik o odpowiednim odchyleniu punktowym (w przedziale 30-35% punktów liczonych od wartości stałej – wartość punktowa stałej od 0,1 do 5, biorąc pod uwagę wskaźnik najniższy oraz najwyższy wartości średniej). Niniejsza analiza pozwala na przyznanie określenie wartości liczbowych obowiązywania poszczególnych kolorów (zielonego, żółtego, czerwonego), jako stopnia natężenia problemów społecznych. Należy podkreślić, iż przyjęty sposób obliczeń zakłada nakładanie się problemów społecznych, które w przypadku wielokrotnego wystąpienia na danym obszarze sprawiają, iż staje się on obszarem o wysokiej liczbie deficytów utrudniających możliwość prowadzenia aktywizacji społecznej mieszkańców. I wyprowadzania obszaru z sytuacji kryzysowej. W podsumowaniu wyliczenia wskaźnika deprivacji wielowymiarowej IMD dla wyników każdej jednostki doliczano dodatkowo wartość IMD w ramach poszczególnych uwarunkowań poddanych analizie. Przyjęty sposób obliczeń zakłada nakładanie się problemów, które w przypadku wielokrotnego wystąpienia na danym obszarze sprawiają, iż staje się on obszarem o wysokiej liczbie deficytów utrudniających możliwość prowadzenia aktywizacji społecznej mieszkańców i wyprowadzania obszaru z sytuacji kryzysowej. Prezentowana metodologia wyznaczania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji zakładała, że każde badane zjawisko miało taką samą wagę w obliczaniu wskaźnika

³ Zastosowanie metodologii Index of Multiple Deprivation przy delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji zostało opisane w dokumencie Delimitacja krok po kroku Metoda wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na potrzeby Gminnych Programów Rewitalizacji, praca zbiorowa pod redakcją W. Jarczewskiego z Instytutu Rozwoju Miast, Warszawa 2017

syntetycznego (tzn. że przykładowo, jeżeli analizowanych jest 5 grup wskaźników to każdy z nich ma 20% udziału we wskaźniku syntetycznym). W wyliczeniach nie wprowadza się różnych wag dla wskaźników. Wyliczenie IMD ogólnego obejmowało wyliczenie wartości punktowej IMD społecznego oraz dodania wyników poszczególnych IMD dla każdego uwarunkowania przyjmując ocenę jak przy analizie poszczególnych uwarunkowań. Zgodnie z Wytycznymi w obszar zdegradowany musi obejmować występowanie przede wszystkim natężenia problemów społecznych dlatego też na potrzeby wyliczenia finalnego wskaźnika deprywacji IMD wartości IMD społecznego zostały przyjęte zgodnie otrzymaną wartością liczbową. W ramach wyznaczania obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji wyznaczono jednostki gdzie zidentyfikowano stan kryzysowy wynikający z natężenia problemów społecznych i co najmniej jednego z problemów w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzennofunkcjonalnej lub technicznej.

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

Do analizy porównawczej zróżnicowania wewnątrzgminnego wykorzystano łącznie 15 wskaźników, w tym 6 wskaźników odnoszących się do sfery społecznej, 1 wskaźnik ze sfery gospodarczej, 3 wskaźniki ze sfery środowiskowej oraz 5 wskaźników ze sfery przestrzenno-funkcjonalno-technicznej. Analiza wskaźnikowa dotyczyła wszystkich jednostek administracyjnych w Gminie.

Poniżej zaprezentowano wyniki analiz w poszczególnych sferach problemowych.

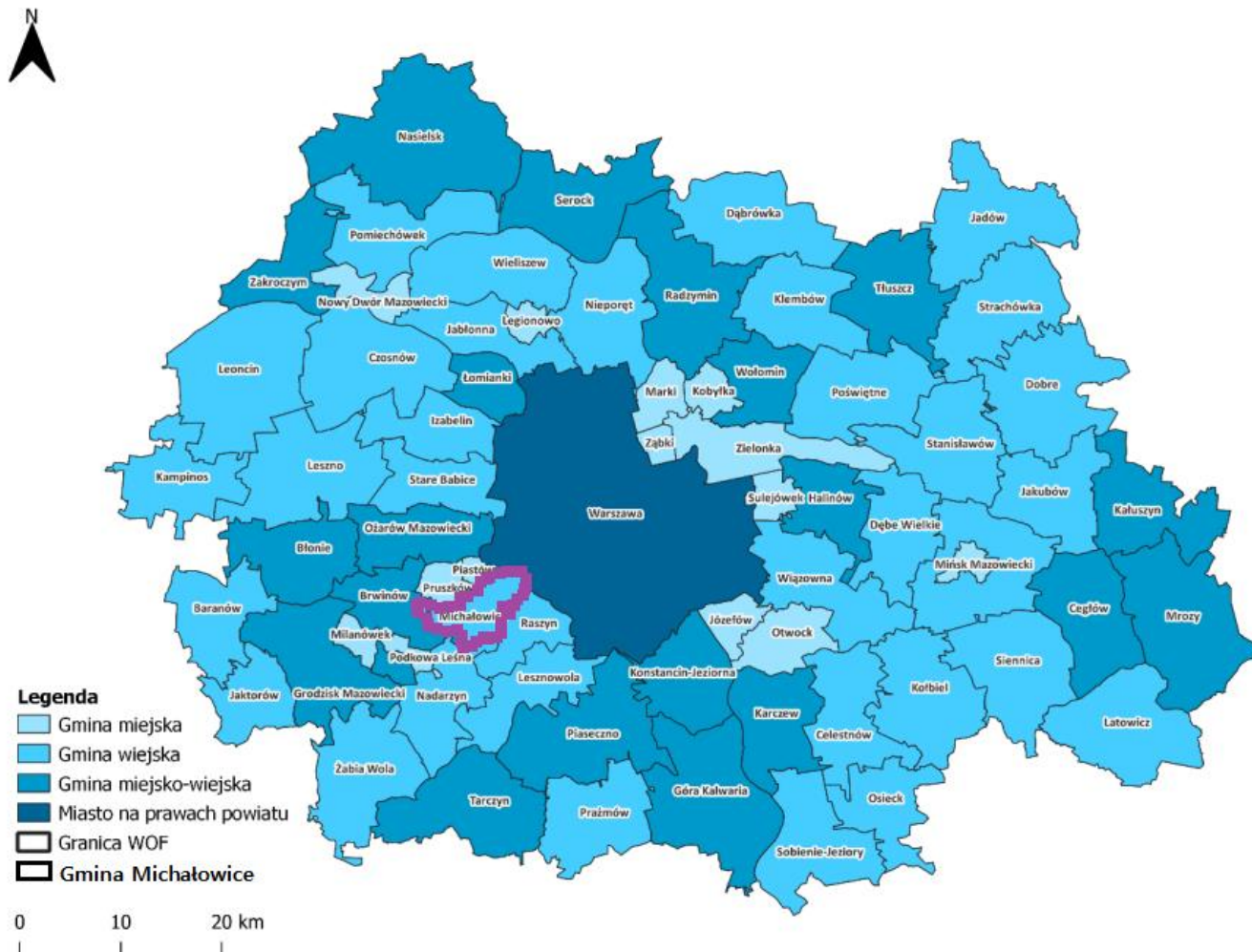
Informacje wstępne o sytuacji społeczno-gospodarczej gminy

Gmina Michałowice należy do województwa mazowieckiego, powiatu pruszkowskiego. Siedzibą władz gminy jest miejscowość Reguły. Gmina wchodzi w skład regionu warszawskiego stołecznego (RWS)⁴. Korzystne położenie Gminy stwarza możliwość pozyskania dodatkowych

⁴ „Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+”, przyjęta przez Sejmik Województwa

środków pomocowych polityki spójności 2021-2027 na rzecz wspierania miejskich obszarów funkcjonalnych (MOF). Poniżej zaprezentowano mapę gmin wchodzących w skład regionu warszawskiego stołecznego w 2021 r.

Mapa 1. Gminy wchodzące w skład regionu warszawskiego stołecznego w 2021 r



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

Mazowieckiego 24 maja 2022 r., pośród zidentyfikowanych obszarów strategicznej interwencji (OSI)⁴ wyróżniła miejski obszar funkcjonalny Warszawy (region warszawski stołeczny) jako istniejący (jedeny) biegun wzrostu. Obszar RWS składa się z 79 jednostek samorządu terytorialnego.

Gmina graniczy z m.st. Warszawa, Gminą Raszyn, Gminą Nadarzyn, Gminą Brwinów, Miastem Pruszków i Miastem Piastów.

Mapa 2. Położenie Gminy Michałowice na tle powiatu pruszkowskiego



Źródło: Raport o stanie gminy Michałowice za 2021 rok, UG Michałowice, Reguły 2022 r.

Gminę Michałowice zamieszkiwało na koniec 2022 r. 17 820 mieszkańców zgodnie ze statystyką meldunków na pobyt stały UG Michałowice, czyli zamieszkuje ją 11,9% ludności powiatu. Łącznie z mieszkańcami na pobyt czasowy, liczba mieszkańców liczona w taki sposób sięgała 19 tys. osób. Gmina stanowi 14,1% powierzchni powiatu; 52,0% stanowiły kobiety, a 48,0% mężczyźni. W latach 2002-2022 liczba mieszkańców wzrosła o 34,4%. Średni wiek mieszkańców wynosi 41,6 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa mazowieckiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski.

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

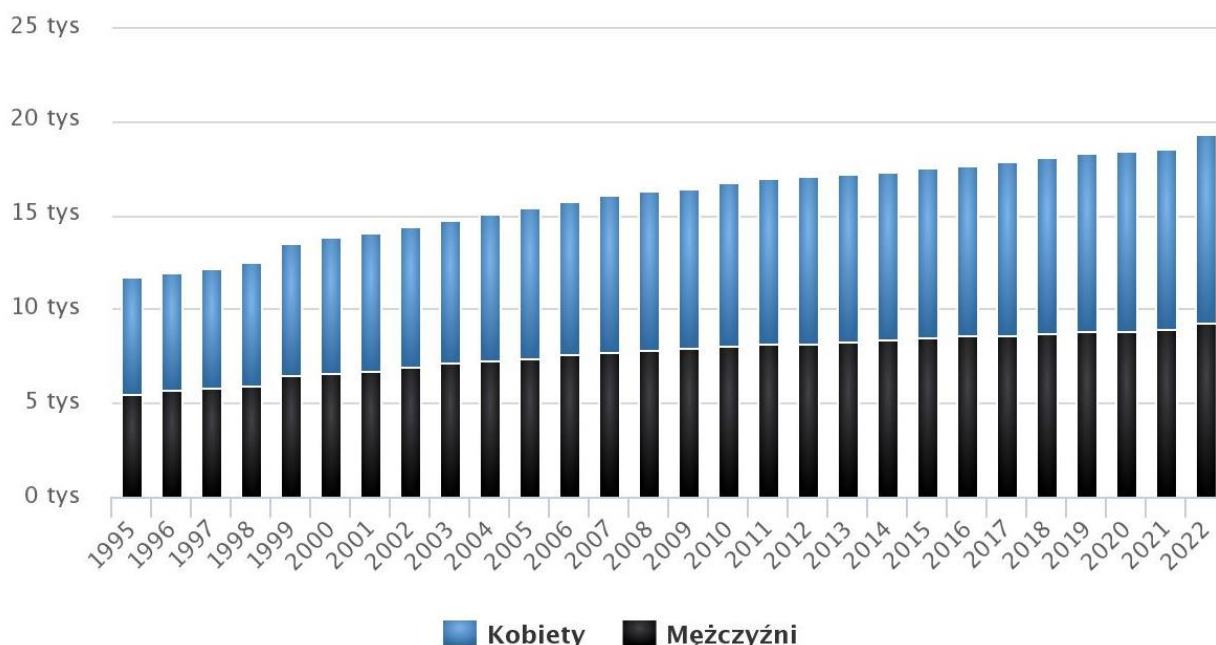
dzięki swojemu położeniu i dobremu skomunikowaniu, gmina jest atrakcyjnym miejscem do zamieszkania.

Gmina liczy blisko 35 km² powierzchni, a średnia gęstość zaludnienia wynosi 551 osób/km². W tym samym czasie gęstość zaludnienia w powiecie pruszkowskim wynosiła 674 osoby/km², a w województwie mazowieckim 153 osoby/km². Gmina podzielona jest na 13 jednostek pomocniczych tj. 3 osiedla (Granica, Komorów i Michałowice) oraz 10 sołectw (Komorów, Michałowice, Nowa Wieś, Opacz-Kolonia, Opacz Mała, Pęcice, Pęcice Małe, Reguły, Sokołów i Suchy Las).

Analiza uwarunkowań społecznych

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

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



Źródło: Polska w liczbach, GUS

Zjawisko zachodzących zmian demograficznych, w kontekście starzenia się społeczeństwa polskiego i wzrostu liczby osób w wieku poprodukcyjnym, jest charakterystyczne dla całej Polski. W latach 2002-2022 liczba mieszkańców wzrosła o 34,4%. Średni wiek mieszkańców wynosi 41,6

lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa mazowieckiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski. 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. Miejscowościami, w których zamieszkuje największa liczba mieszkańców są: Komorów, Michałowice, Nowa Wieś i Reguły. Najmniej osób mieszka w miejscowościach: Suchy Las, Opacz Mała i Sokołów. Należy zaznaczyć, że zróżnicowanie miejscowości pod względem liczby mieszkańców jest na terenie gminy znaczące. Ma to wpływ na procesy rozwojowe, szczególnie w kontekście planowania rozwoju infrastruktury i dostępu do usług publicznych.

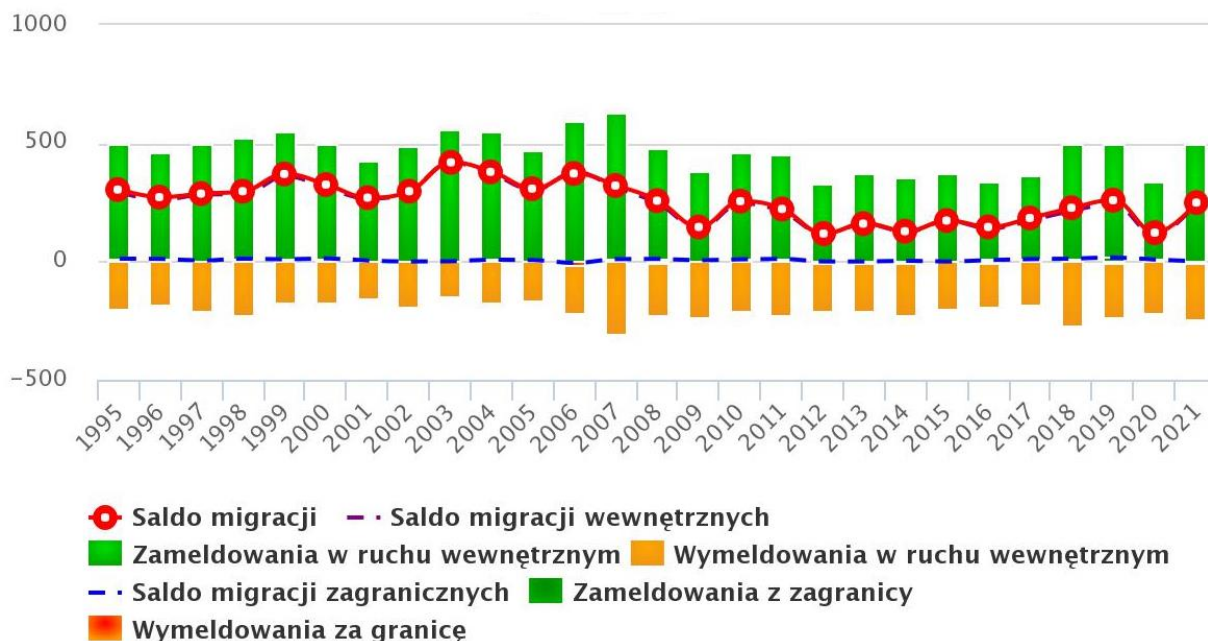
Istotną ważną kwestią, która wynika z wniosków ze spotkań Zespołu ds. rewitalizacji była kwestia właściwego zaangażowania seniorów w Gminie. W opinii organizacji pozarządowych działających na terenie Gminy, zrzeszających seniorów, sytuacja kryzysu dotyczy braku odpowiedniej organizacji czasu wolnego dla osób w wieku poprodukcyjnym. Kwestie te były również poruszane w kontekście pogarszającej się sytuacji materialnej osób, które z uwagi na występujące choroby wymagają wsparcia poprzez organizację różnorodnych form profilaktyki zdrowotnej i rehabilitacji. W związku z potrzebą zgłaszaną przez interesariuszy, w kontekście pogłębiających się problemów społecznych osób w wieku senioralnym, do analizy przyjęto jako istotny wskaźnik służący delimitacji obszarów kryzysowych, wskaźnik osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców. Zjawisko starzenia się populacji polskich gmin i miast zaczyna być coraz bardziej odczuwalne. Niesie ze sobą konieczność przeformułowania funkcji obiektów i przestrzeni, które powinny coraz bardziej służyć coraz liczniejszej grupie seniorów. Wskaźnikiem, który dobrze oddaje to zjawisko jest odsetek osób w wieku poprodukcyjnym. Wskaźnik ten pozwala na ocenę struktury demograficznej ludności zamieszkującej analizowany obszar. Liczba osób w wieku poprodukcyjnym wskazuje na zmiany potrzeb użytkowników przestrzeni; w konsekwencji możliwy spadek dochodów części gospodarstw domowych. Wartości poniżej średniej dla tego wskaźnika na terenie Gminy, który wynosi 20,80 – można zaobserwować w następujących podobszarach: Sołectwo Sokołów, Sołectwo Pęcice 2, Sołectwo Komorów 2, Sołectwo Komorów 1, Osiedle Komorów 2, Osiedle Michałowice 1, Osiedle Komorów 1.

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, Osiedle Michałowice 2, Sołectwo Nowa Wieś i Osiedle Granica.

Pozytywnie należy ocenić dodatnie saldo migracji w Gminie. Nie odnotowano znaczących zmian dla tego wskaźnika w okresie prowadzenia działań rewitalizacyjnych.

Wykres 2. Migracje na pobyt stały w latach 1995-2021 w Gminie Michałowice

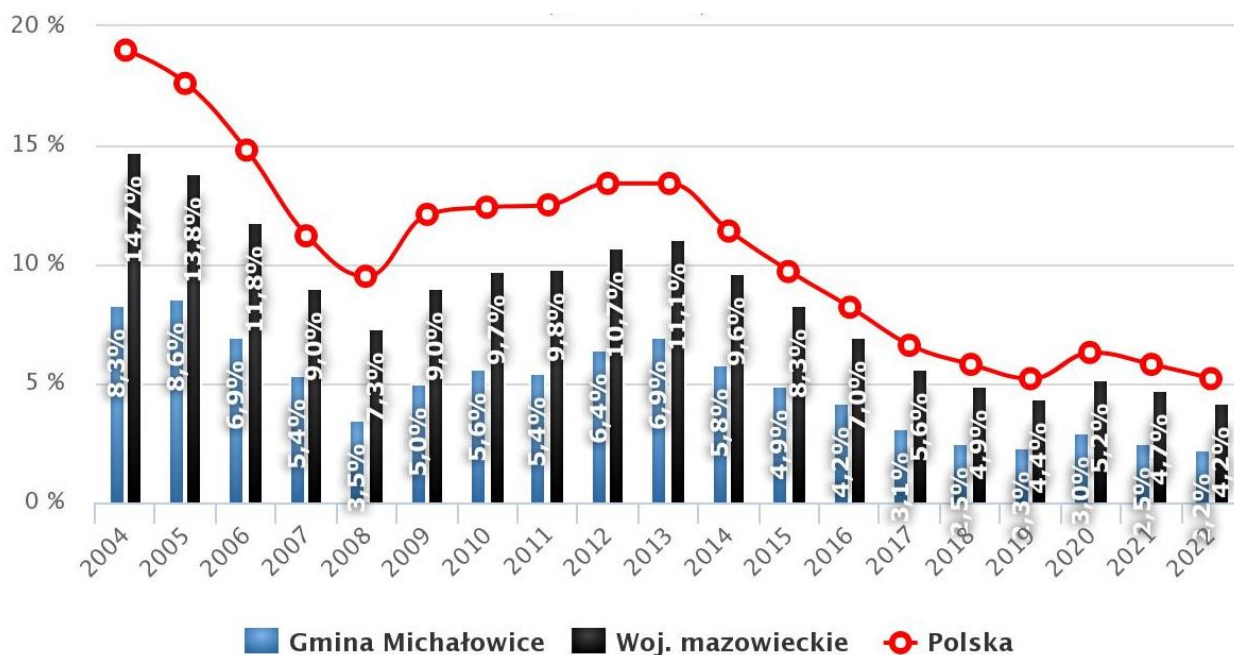


Źródło: Polska w liczbach, GUS

Jednym z podstawowych zjawisk kryzysowych zachodzącym w sferze społecznej, dodatkowo silnie powiązanych z innymi negatywnymi procesami jest bezrobocie. W analizowanym okresie znacząco spadł udział osób bezrobotnych w liczbie osób w wieku produkcyjnym. Poprawa sytuacji na rynku pracy jest widoczna, choć zapewne nie została spowodowana działaniami rewitalizacyjnymi, lecz jest wynikiem czynników zewnętrznych.

W Gminie Michałowice na 1000 mieszkańców pracuje 340 osób. 36,9% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 63,1% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w Gminie Michałowice wynosiło w 2022 roku 2,2% (2,2% wśród kobiet i 2,2% wśród mężczyzn). W 2021 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Gminie Michałowice wynosiło 6 773,28 zł, co odpowiada 112,90% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Gminy Michałowice 1 759 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 2 073 pracujących przyjeżdża do pracy spoza Gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 314. 1,9% aktywnych zawodowo mieszkańców Gminy Michałowice pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 28,4% w przemyśle i budownictwie, a 40,1% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 2,3% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

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

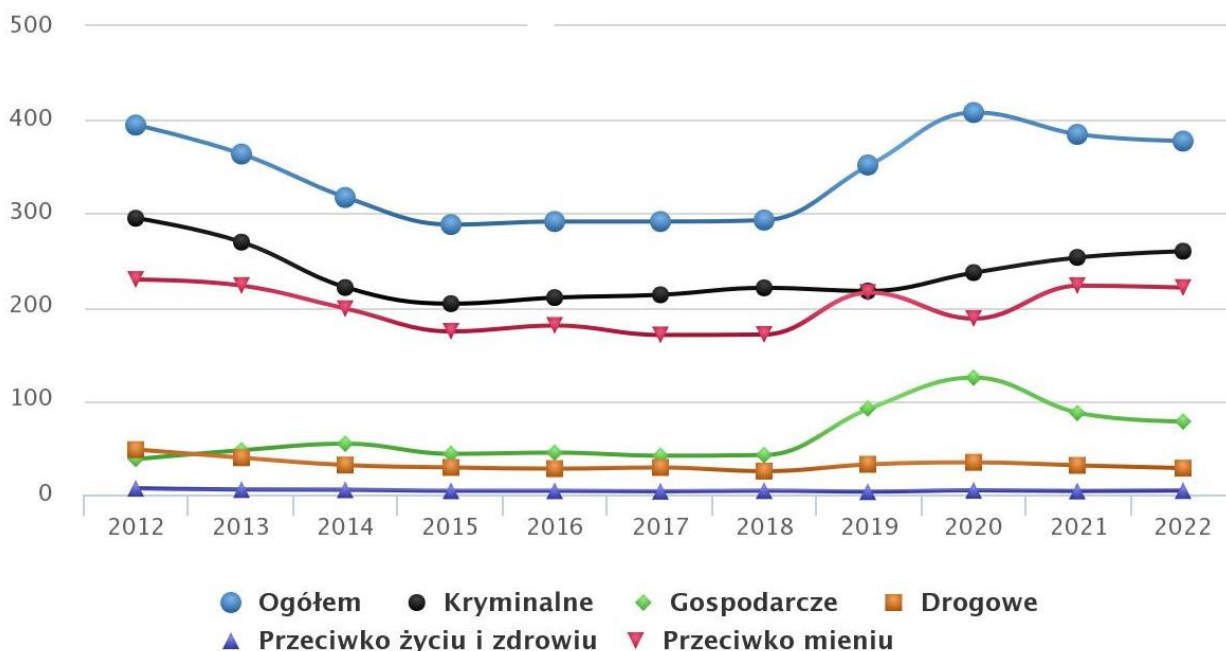


Źródło: Polska w liczbach, GUS

Odnosnie poziomu bezpieczeństwa w Gminie, w Regułach zlokalizowany jest Komisariat Policji, natomiast w Nowej Wsi działa Ochotnicza Straż Pożarna. W ramach analizy przestrzennej dotyczącej poziomu bezpieczeństwa na obszarze Gminy Michałowice, analizie poddano mierniki dotyczące: liczby kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego. Przeprowadzone wywiady z mieszkańcami na etapie opracowania diagnozy gminy, wskazały jednoznacznie na dotkliwy problem występowania utrwalonego zjawiska przestępstw tego typu od wielu lat. Na podstawie danych prezentowanych przez Komisariat Policji do najczęściej popełnianych naruszeń prawa i porządku publicznego należą: spożywanie alkoholu w miejscu publicznym, brak przestrzegania porządku publicznego, zakłócanie ciszy nocnej oraz nieprzestrzeganie przepisów ruchu drogowego.

W 2022 roku w gminie Michałowice stwierdzono szacunkowo (w oparciu o dane powiatowe) 377 przestępstw. Oznacza to, że na każdych 1000 mieszkańców odnotowano 19,61 przestępstw. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Wskaźnik wykrywalności sprawców przestępstw dla wszystkich przestępstw ogółem w Gminie Michałowice wynosi 59,30% i jest nieznacznie mniejszy od wskaźnika wykrywalności dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniejszy od wskaźnika dla całej Polski. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców Gminy Michałowice najwięcej stwierdzono przestępstw o charakterze kryminalnym - 13,50 (wykrywalność 53%) oraz przeciwko mieniu - 11,48 (wykrywalność 35%). W dalszej kolejności odnotowano przestępstwa o charakterze gospodarczym - 4,05 (59%), drogowe - 1,46 (99%) oraz przeciwko życiu i zdrowiu - 0,22 (79%).

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



Źródło: Polska w liczbach, GUS

Analiza przeprowadzona przez jednostkę policji wykazała, iż na obszarze Gminy proces wykrywania naruszeń prawa i porządku publicznego jest utrudniony z uwagi na rozległy obszar Gminy, jej usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie m. st. Warszawy, znaczny przepływ ludności (czasowo przebywającej na obszarze Gminy), zabudowa jednorodzinna w pobliżu obszarów niezagospodarowanych, która ułatwia popełnienie przestępstwa. Analiza wskaźników bezpieczeństwa mieszkańców wskazała, iż największą liczbę kradzieży z włamaniem i kradzieży mienia ruchomego odnotowuje się na terenie następujących wydzielonych podobszarów (wskaźnik kradzieży z włamaniem i kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców): Sołectwo Sokołów, Sołectwo Opacz Mała, Sołectwo Reguły. Wskazane wyżej podobszary odnotowały odnośnie analizowanego miernika wskaźnik powyżej średniej przyjętej dla Gminy Michałowice.

Z przeprowadzonych analiz danych ilościowych Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej Gminy Michałowice, wynika stała kryzysowa sytuacja w zakresie problemów społecznych, którą odzwierciedla liczba osób korzystających ze wsparcia instytucji pomocy społecznej. Kolejne tabele ilustrują trendy występowania niekorzystnych zjawisk na obszarze gminy. Analizie poddano wszystkie typy udzielanej pomocy społecznej, w przekroju wieku, płci, ekonomicznych grup wieku, rodzajów wypłacanych świadczeń oraz pomocy pozafinansowej. Analiza danych przeprowadzona wspólnie z pracownikami GOPS Gminy Michałowice, którzy z uwagi na kompetencje posiadają znajomość specyfiki i potrzeb rodzin wymagających wsparcia na obszarze Gminy Michałowice, wykazała okresowe spadki lub wzrosty analizowanych wskaźników. Dane dla poszczególnych jednostek administracyjnych oscylują na relatywnie wyrównanym poziomie. Szczegółowa analiza i przeprowadzone wywiady z pracownikami GOPS posłużyły do zdefiniowania najważniejszych wniosków w obszarze polityki społecznej w Gminie

Michałowice. Należą do nich stała liczba osób utrzymująca się od wielu lat oscylująca na poziomie ok. 50 osób korzystających z różnorodnych form pomocy, znaczna liczba świadczeń wykraczających poza pomoc finansową, która prowadzi do konieczności rozwoju kierunkowej pomocy i profilaktyki społecznej oraz zapotrzebowanie na objęcie opieką rodzin borykających się z problemami rodzinnymi związanymi z tzw. nowoczesnym społeczeństwem, w tym problemami alkoholowymi.

Wskazane wyżej uwarunkowania prowadzą do jednoznacznej konstatacji, iż w najbliższych latach należy mieć na uwadze wzrost kosztów związanych z udzielaniem powyższych form pomocy społecznej. 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 tys. zł. Na podstawie danych sprawozdawczych GOPS Gminy Michałowice najczęstszym powodem korzystania z pomocy społecznej w gminie Michałowice w ostatnich latach była długotrwała lub ciężka choroba, ubóstwo i niepełnosprawności. Podczas szczegółowego procesu analizy zjawisk w zakresie problemów społecznych dotyczących poziomu życia mieszkańców w aspektach finansowych i społecznych, zostały przeanalizowane dane dotyczące między innymi liczby rodzin pobierających zasiłki z tytułu ubóstwa, bezrobocia, długotrwałej i ciężkiej choroby, niepełnosprawności, świadczenia 500+. W ramach prac diagnostycznych zostały przeanalizowane dane dotyczące wszystkich wypłacanych przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej zasiłków i różnorodnych form wsparcia.

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.

Analiza rozkładu koncentracji skali problemów społecznych, w odniesieniu do wskaźnika wypłaconych świadczeń z tytułu pomocy społecznej (na 100 mieszkańców gminy), wykazała, iż najwyższe wartości tego miernika odnotowano na następujących podobszarach: Sołectwo Komorów 2, Sołectwo Pęcice 2, Sołectwo Michałowice, Sołectwo Reguły. Wskazane podobszary uzyskały wartości wskaźnika powyżej średniej przyjętej dla Gminy. Można zatem stwierdzić, dokonując analizy danych, że jest to problem utrwalony i mający jednocześnie negatywne skutki społeczne dla mieszkańców. Analiza wskazanego powyżej raportu potwierdziła, iż znaczna część mieszkańców korzystających z zasiłków czasowych i okresowych dąży do zapewnienia możliwości korzystania ze świadczeń stałych. Utrwalone zjawisko korzystania ze stałej pomocy społecznej dotyczy ogółem około 50 rodzin zamieszkałych na obszarze Gminy. Należy jednak wskazać, że świadczenia stałe z pomocy społecznej to nie jedynie zasiłki stałe przysługujące osobom w wieku emerytalnym lub z niepełnosprawnością w stopniu umiarkowanym lub znacznym, które nie mają uprawnień do świadczeń emerytalno-rentowych. Nie ma nic

niepokojącego czy dziwnego, że osoby chore starają się na tyle wyjaśnić swoją sytuację zdrowotną aby uzyskać orzeczenie a następnie wystąpić o zasiłek stały. Następnym powyzszego procesu jest zmiana kategorii wypłaconych zasiłków z zasiłków czasowych na zasiłki stałe, powodując nieodwracalne formy uzależniania i braku aktywności wśród beneficjentów pomocy społecznej i w konsekwencji wykluczenia takich mieszkańców z aktywności społecznej. Zasiłki stałe to świadczenia z pomocy społecznej przysługujące osobom nieuprawnionym do świadczeń emerytalno-rentowych. To osoby nieposiadające możliwości zarobkowania ze względu na osiągnięty wiek emerytalny lub uzyskanie stopnia niepełnosprawności. W przypadku tej grupy trudno mówić o uzależnieniu od pomocy raczej jest to jedyna szansa na świadczenie, które pozwala tym osobom przeżyć. Grupa osób, która uzyskuje świadczenia stałe to najczęściej grupa, która obiektywnie nie ma szans albo ma nieznaczne szanse na zmianę swojej sytuacji ekonomicznej.

Kolejnym obszarem analizy był poziom kapitału społecznego. 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 niezarejestrowane są funkcjonujące organizacje pozarządowe. Wskaźnik ten ma charakter subiektywnej oceny i odnosi się do braku pozytywnego oddziaływania NGO na dany obszar. Poniżej zestawiono aktywnie funkcjonujące obecnie podmioty NGO zaznaczono jednocześnie te z nich, które są podmiotami zarejestrowanymi na terenie Gminy. Do kalkulacji wskaźnika odnoszącego się do liczby zarejestrowanych organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców uwzględniono organizacje zarejestrowane na terenie Gminy. Analiza wskaźnika dotycząca 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. Głównym problemem gminnych organizacji pozarządowych jest brak lokalizacji na siedzibę stowarzyszenia. Siedziby NGO w większości mieszczą się w prywatnych domach członków i uniemożliwiają rozszerzanie zakresu działań poza bieżącą działalność lokalnego NGO i podjęcie się realizacji bardziej złożonego projektu dotacyjnego. Wzmocnienie działania organizacji pozarządowych jest niezbędne do realizacji całego procesu wyprowadzenia z kryzysu obszarów problemowych obszaru rewitalizacji.

Kolejnym obszarem zainteresowania odnoszącym się do uwarunkowań społecznych obszaru Gminy jest frekwencja wyborcza. We wszystkich wyborach w latach 2015-2020 frekwencja wyborcza kształtowała się zarówno powyżej średniej w powiecie pruszkowskim (o ok. 1-5 punkty procentowe), jak i województwie mazowieckim (o ok. 6-13 punktów procentowych). Najniższa frekwencja miała miejsce w wyborach do Parlamentu Europejskiego w 2019 roku –

66,86%, najwyższa natomiast w wyborach Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej 2020 – 83,66% (podobnie jak w powiecie i województwie).

Tabela 3. Frekwencja w wyborach w Gminie Michałowice, powiecie pruskowskim i województwie mazowieckim w latach 2015-2020 (w %)

wybory	gmina Michałowice	powiat pruskowski	województwo mazowieckie
wybory Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej 2020	83,66	76,12	73,80
wybory do Sejmu i Senatu Rzeczypospolitej Polskiej 2019	80,6	74,2	69,46
wybory do Parlamentu Europejskiego 2019	66,86	57,73	60,37
wybory samorządowe 2018	70,01	61,01	60,93
wybory do Sejmu i Senatu Rzeczypospolitej Polskiej 2015	71,8	63,9	58,7
wybory Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej 2015	73,51	66,96	61,58

Źródło: Analiza i diagnoza stanu zastanego wraz z analizami SWOT oraz rekomendacjami strategicznymi dla gminy Michałowice, 2021, str. 93

Podsumowując, w celu oceny natężenia występowania negatywnych zjawisk społecznych dokonano oceny następujących wskaźników ilościowych i jakościowych z tego zakresu:

- Koncentracja ludności w odniesieniu do liczby mieszkańców Gminy Michałowice – **destymulanta**
- Liczba wypłaconych świadczeń tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców– **destymulanta**
- Liczba osób pobierających zasiłek z tytułu długotrwałej i ciężkiej choroby na 100 mieszkańców– **destymulanta**
- Liczba osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców– **destymulanta**
- Liczba aktywnie współpracujących z Gminą organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców– **destymulanta**
- Wskaźnik kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców– **destymulanta**

Poniżej zaprezentowano wynik analizy zbiorczego wskaźnika IMD społecznego:

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

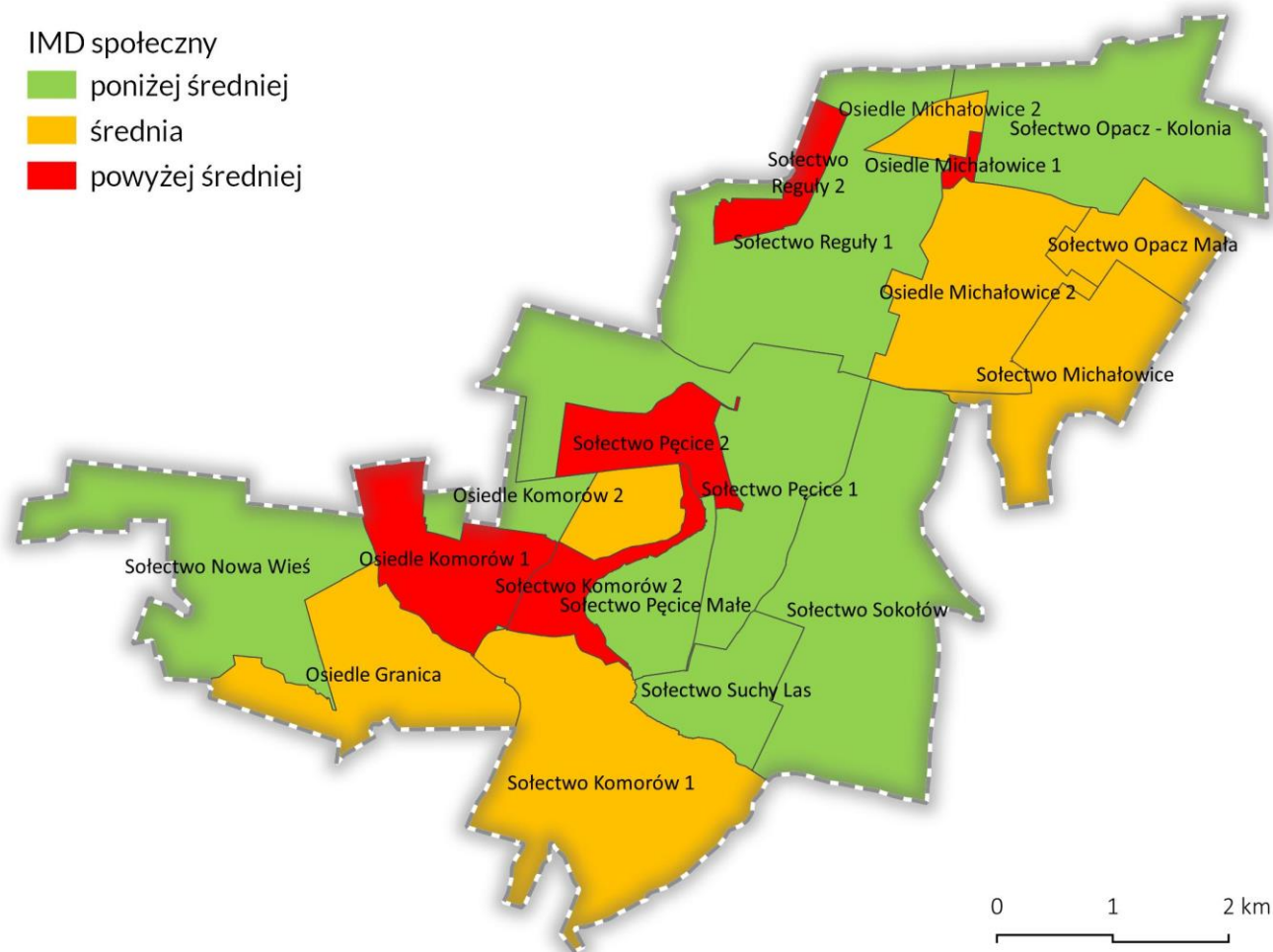
Jednostka administracyjna	Liczba ludności	Wskaźnik						IMD Społeczny
		Koncentracja ludności w odniesieniu do liczby mieszkańców Gminy Michałowice	Liczba wypłaconych świadczeń tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców	Liczba osób pobierających zasiłek z tytułu długotrwałej i ciężkiej choroby na 100 mieszkańców	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców	Liczba aktywnie współpracujących z Gminą organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców	Wskaźnik kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców	
Osiedle Granica	2179	12,26%	19,43	0,96	14,78	0,05	0,18	12
Osiedle Komorów 1	3025	17,26%	16,11	1,18	22,51	0,25	0,31	14
Osiedle Komorów 2	632	3,61%	0	0	26,9	0	0,44	8
Sołectwo Komorów 1	495	2,83%	16,1	0,95	29,55	0,19	0,39	13
Sołectwo Komorów 2	361	2,06%	74,69	4,76	30,83	0,25	0,75	19
Osiedle Michałowice 1	149	0,85%	16,62	1,69	26,7	0	0,96	19
Osiedle Michałowice 2	2 831	16,19%	16,64	1,67	25	0	0,51	14
Sołectwo Michałowice	710	3,66%	23,34	0	16,55	0,52	0,7	12
Sołectwo Nowa Wieś	2361	13,10%	18,66	1,67	14,8	0,09	0,23	11
Sołectwo Opacz - Kolonia	1586	8,85%	8,27	0,49	17,21	0,06	0,85	9
Sołectwo Opacz Mała	236	1,28%	0	0	11,91	0	1,28	12
Sołectwo Pęcice 1	180	0,91%	0	0	14,58	0	0	6
Sołectwo Pęcice 2	260	1,42%	34,07	7,52	32,74	0,44	0,88	19

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

Sołectwo Pęcice Małe	582	3,14%	7,69	0,79	17,95	0	0,79	7
Sołectwo Reguły 1	1301	7,33%	7,82	0,24	19,63	0	0,65	9
Sołectwo Reguły 2	592	3,31%	21,12	2,39	19,76	0	1,02	16
Sołectwo Sokołów	252	1,43%	0	0	36,04	0	2,47	11
Sołectwo Suchy Las	88	0,51%	1,89	0	18,87	0	0,94	8
Razem	17 820							
Średnia		5,56%	15,69	1,35	22,02	0,1	0,74	12,17
Przedział średniej		3,89%-7,50%	13,34-19,61	0,95-1,82	18,71-27,52	0,07-0,14	0,52-1,00	10,34-15,21
Wartość minimalna do korelacji		1,67%	2,35	0,41	3,3	0,03	0,22	1,83
Wartość maksymalna do korelacji		1,94%	3,92	0,47	5,5	0,04	0,26	3,04
Minimalny przedział wartości ujemnej		3,89%	13,34	0,95	18,71	0,07	0,52	10,34
Maksymalny przedział wartości ujemnej		3,61%	11,77	0,88	16,51	0,07	0,48	9,13
Minimalny przedział wartości dodatniej		7,22%	18,05	1,76	25,32	0,13	0,96	13,99
Maksymalny przedział wartości dodatniej		7,50%	19,61	1,82	27,52	0,14	1	15,21
Poniżej średniej								
Średnia								
Powyżej średniej								

Źródło: opracowanie własne

Mapa 3. Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk społecznych w Gminie Michałowice



Źródło: opracowanie własne

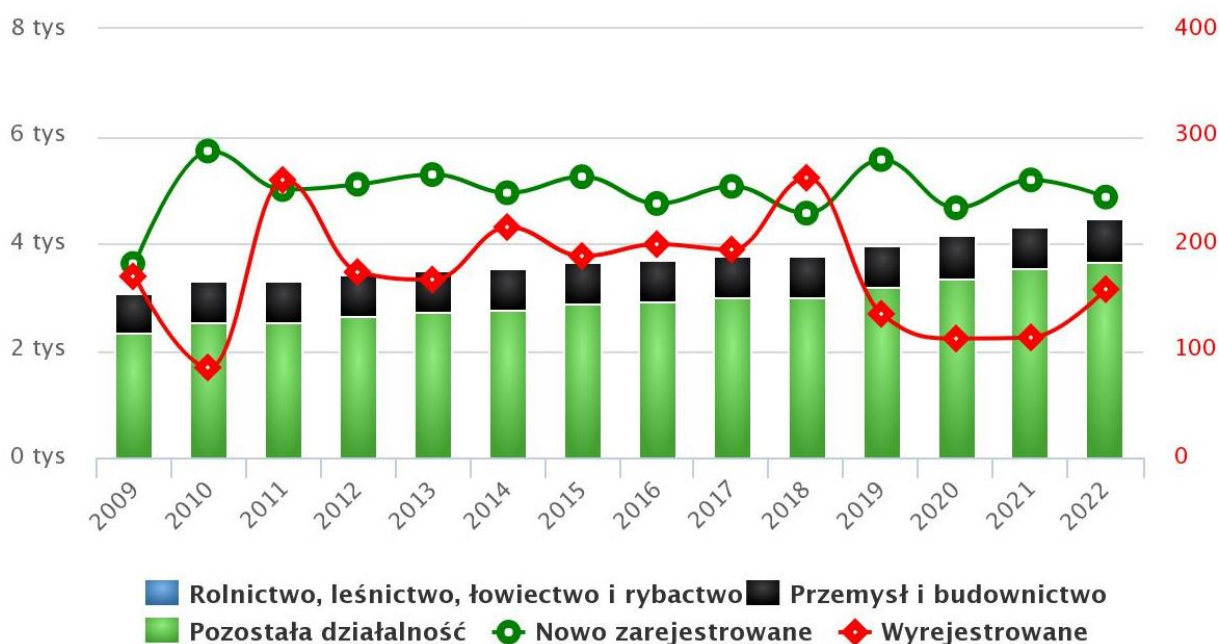
Analiza uwarunkowań gospodarczych

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

Generalnie kwestie związane z poziomem przedsiębiorczości w Gminie nie stanowią barier rozwojowych, ponieważ wskaźniki dotyczące poziomu przedsiębiorczości na tle innych jednostek terytorialnych wypadają nader korzystnie.

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

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



Źródło: Polska w liczbach, GUS

Do najważniejszych problemów, które występują na wydzielonych podobszarach Gminy Michałowice, w sferze gospodarczej należą jednak przenoszenie się lokalnego rynku pracy do Warszawy oraz niewystarczająca liczba zorganizowanych inicjatyw służących lokalnemu rozwojowi gospodarczemu. W zakresie analizy przestrzennej sfery gospodarczej jako kluczowe przyjęto przeanalizowanie wskaźnika 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.

Podsumowując, w celu oceny natężenia występowania negatywnych zjawisk gospodarczych dokonano oceny następujących wskaźników ilościowych i jakościowych z tego zakresu:

- Liczba zarejestrowanych przedsiębiorstw w Gminie Michałowice na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym – **stymulanta**

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

Jednostka administracyjna	Liczba zarejestrowanych przedsiębiorstw w Gminie Michałowice na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym	IMD Gospodarcze
Osiedle Granica	17,63	17,63
Osiedle Komorów 1	19,28	19,28
Osiedle Komorów 2	24,38	24,38
Sołectwo Komorów 1	8,39	8,39
Sołectwo Komorów 2	15,39	15,39
Osiedle Michałowice 1	30,5	30,5
Osiedle Michałowice 2	30,51	30,51
Sołectwo Michałowice	19,88	19,88
Sołectwo Nowa Wieś	17,98	17,98
Sołectwo Opacz - Kolonia	21,24	21,24
Sołectwo Opacz Mała	18,12	18,12

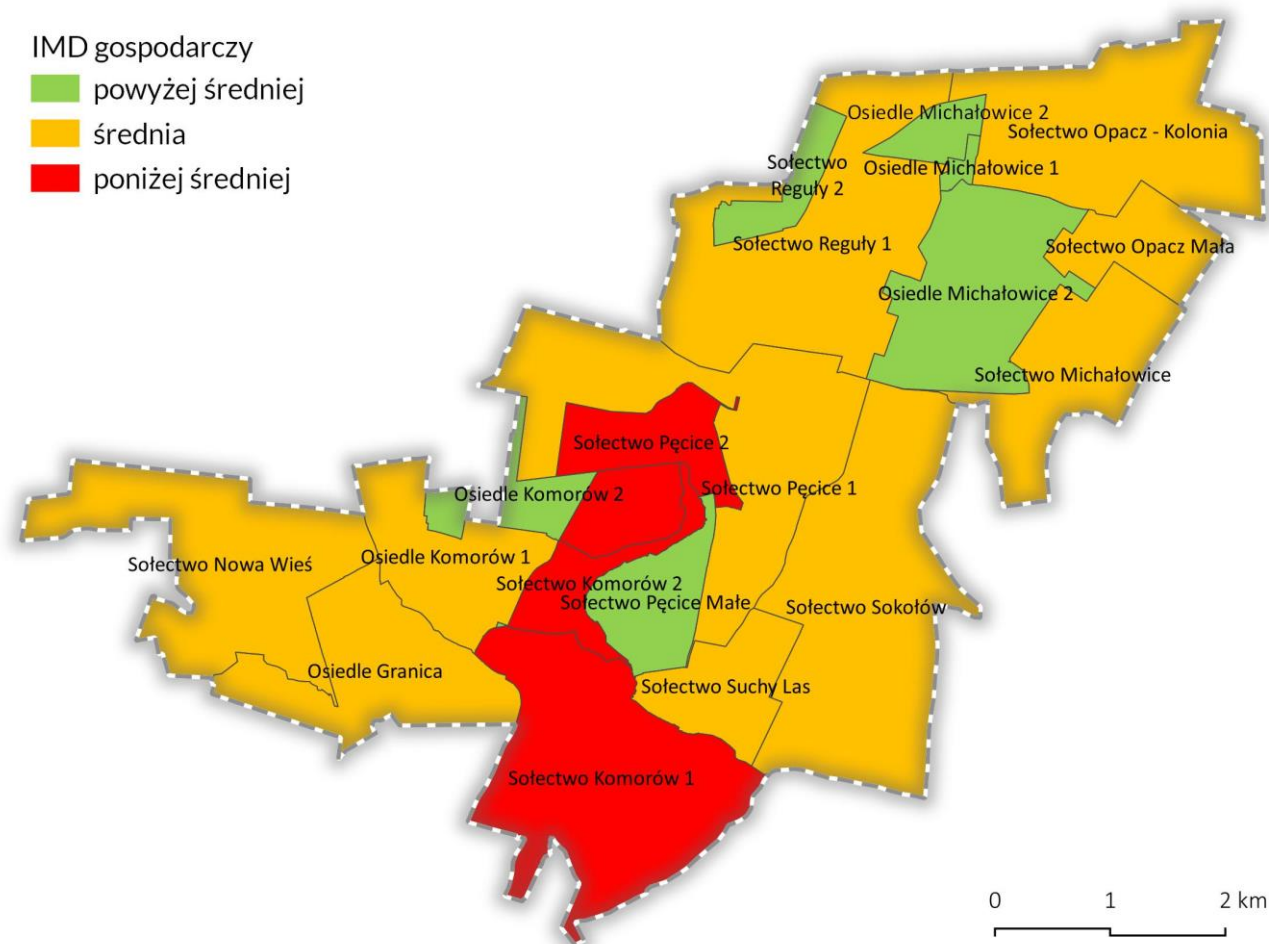
Sołectwo Pęcice 1	20,00	20,00
Sołectwo Pęcice 2	16,95	16,95
Sołectwo Pęcice Małe	22,81	22,81
Sołectwo Reguły 1	20,53	20,53
Sołectwo Reguły 2	16,23	16,23
Sołectwo Sokółów	18,67	18,67
Sołectwo Suchy Las	17,74	17,74

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

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

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

Mapa 4. Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk gospodarczych w Gminie Michałowice



Źródło: opracowanie własne

Analiza uwarunkowań środowiskowych

Zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji kolejną przesłanką wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy jest natężenie problemów środowiskowych, w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska.

Badania i analizy przeprowadzone przez Inspekcję Ochrony Środowiska, jednoznacznie wskazują, iż głównym źródłem zanieczyszczeń w Gminie Michałowice przez szkodliwe substancje [pył PM10, pył PM 2,5, B(a)P] jest sektor komunalno-bytowy, głównie indywidualne gospodarstwa domowe. W związku z powyższym znaczne ograniczenie produkcji szkodliwych substancji z tego sektora umożliwić może poprawę jakości powietrza i w konsekwencji w sposób znaczący wpłynąć na ochronę lokalnego ekosystemu, a także ochronę zdrowia lokalnej społeczności. Wśród produktów procesu spalania paliw, które istotnie wpływają na występowanie niskiej emisji znajdują się między innymi: dwutlenek węgla, tlenek węgla, tlenki azotu, metale ciężkie,

benzo(a)piren oraz pyły PM₁₀, PM_{2,5}. Niekorzystny wpływ i oddziaływanie wskazanych wyżej substancji na zdrowie i życie człowieka został udowodniony, a brak działań na obszarach występowania znacznych zanieczyszczeń powietrza prowadzi do znacznego pogorszenia zdrowia mieszkańców, chorób i zgonów. W Programie ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu⁵ Gmina Michałowice została zaliczona do Strefy mazowieckiej. Strefa mazowiecka położona jest w środkowo-wschodniej części kraju. Administracyjnie strefa podzielona jest na 37 powiatów i 2 miasta na prawach powiatu, a także na 32 gminy miejskie, 50 gmin miejsko-wiejskich i 229 gmin wiejskich. W miastach zamieszkuje około 41% mieszkańców strefy. Strefa mazowiecka obejmuje obszar największego województwa w Polsce pod względem powierzchni i liczby ludności, w tym Gminę Michałowice. Obszary przekroczeń poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz pyłu zawieszonego PM_{2,5}, a także poziomu docelowego benzo(a)pirenu zostały określone w dokumencie opracowanym przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Departament Monitoringu Środowiska pt. "Roczna Ocena Jakości Powietrza w województwie mazowieckim, Raport Wojewódzki za rok 2018". W Programie ochrony powietrza przedstawiono i opisano obszary przekroczeń wyznaczone w Ocenie rocznej za rok 2018. Poniżej w tabelach scharakteryzowano obszary przekroczeń pyłu zawieszonego PM₁₀, pyłu zawieszonego PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu w strefie mazowieckiej. Natomiast na rysunkach pokazano położenie tych obszarów wynikające jednak jedynie z obliczeń statystycznych.

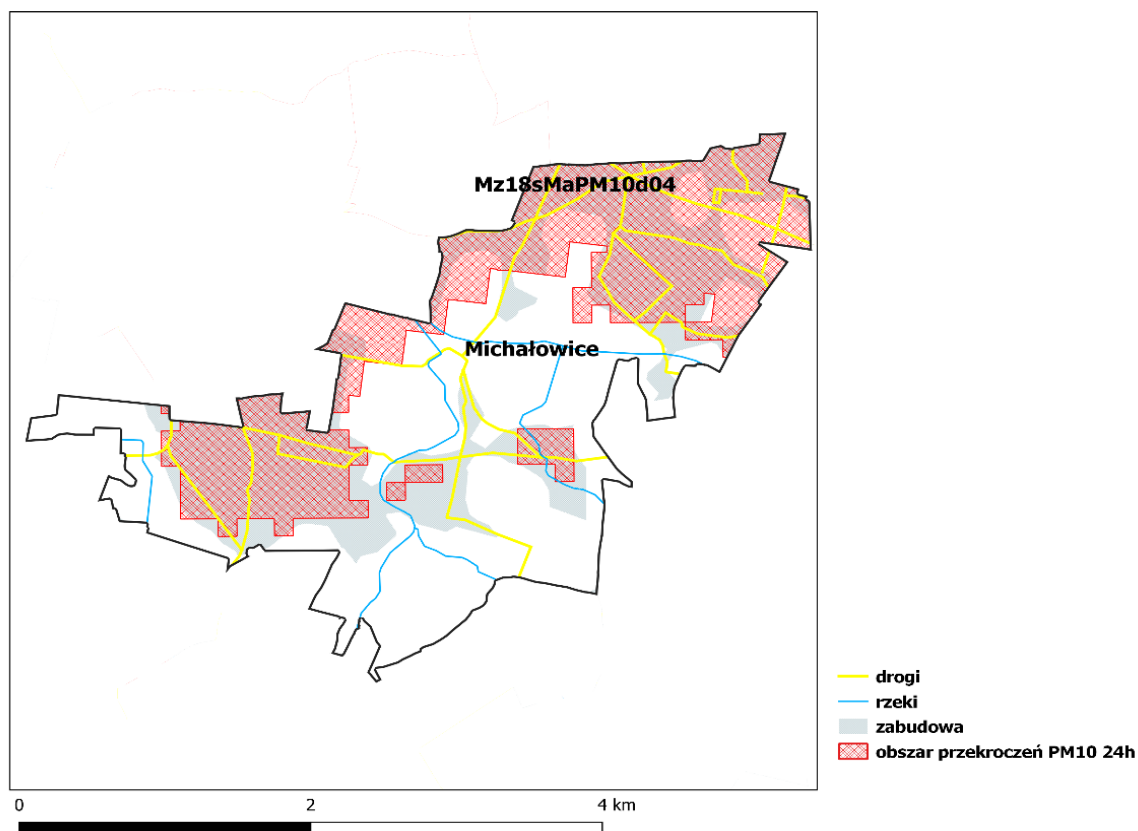
⁵ Program dotyczy całego obszaru województwa mazowieckiego (4 stref łącznie: aglomeracji warszawskiej, miasta Płock, miasta Radom oraz mazowieckiej). Więcej informacji na stronie Samorządu Województwa Mazowieckiego [Program ochrony powietrza województwa mazowieckiego](#) [dostęp: 1 czerwca 2020 r.]

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

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

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

Mapa 5. Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 w Gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim



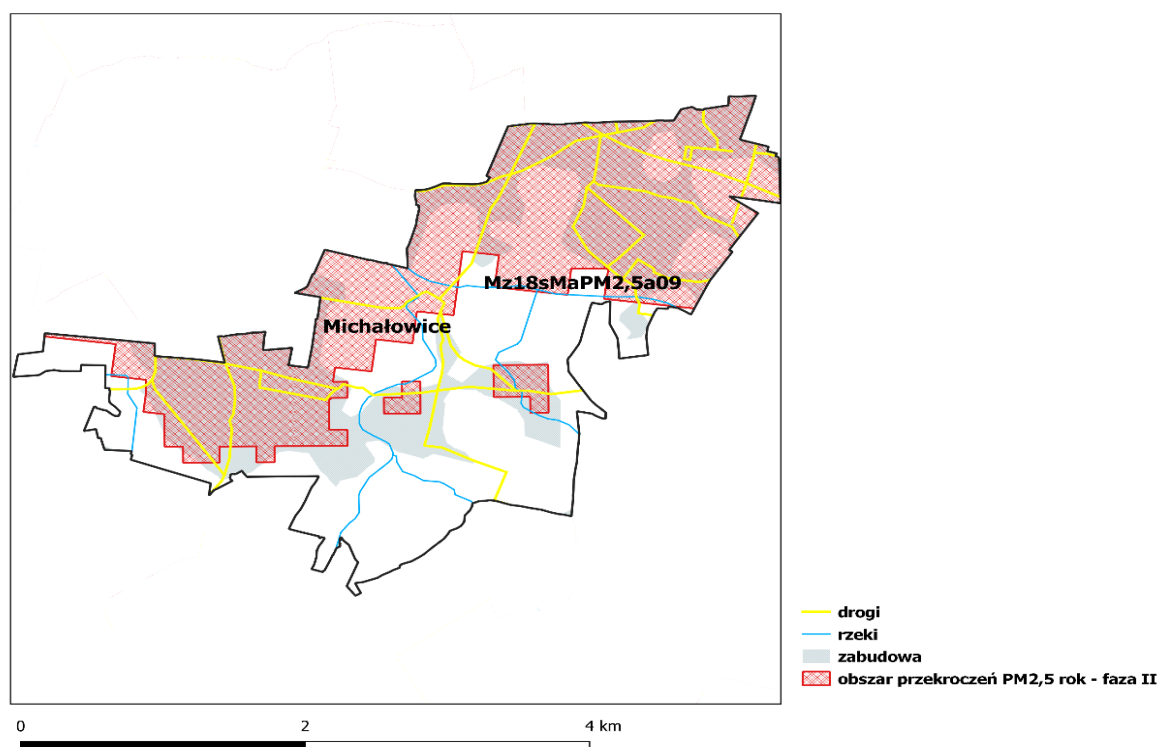
Źródło: Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu, 8 września 2020 r. Załącznik nr 1 - Informacje ogólne na temat lokalizacji i topografii stref w województwie mazowieckim, str. 183

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

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

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

Mapa 6. Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM_{2,5} – I i II faza w Gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim



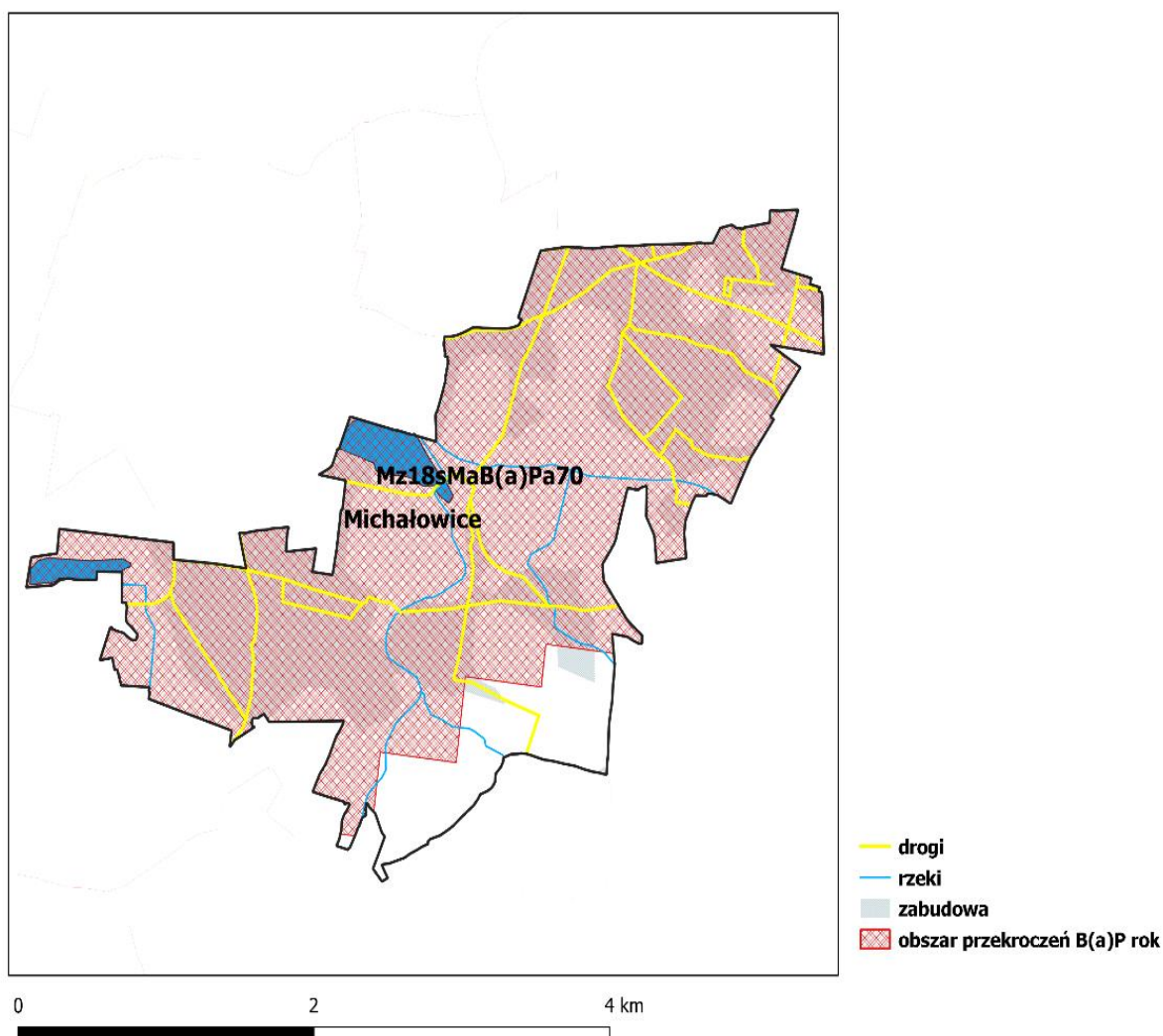
Źródło: Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu (projekt z 2020 roku), Załącznik nr 1 - Informacje ogólne na temat lokalizacji i topografii stref w województwie mazowieckim, str. 182

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

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

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

Mapa 7. Obszar przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu w Gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim



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

Zgodnie z danymi prezentowanymi w Programie ochrony powietrza województwa mazowieckiego w strefie mazowieckiej nie stwierdzono przekroczenia o ponad 200% średniorocznego poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszzonego PM₁₀, przekroczenia o ponad 200% średniorocznego poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszzonego PM_{2,5} ani dla fazy I ani II, przekroczenia poziomu informowania pyłu zawieszzonego PM₁₀ w 2013 r. przekroczenia poziomu alarmowego pyłu zawieszzonego PM₁₀. Analiza Programu pokazuje nieznaczne przekroczenia jakości powietrza w gminie spowodowane głównie oddziaływaniem emisji związanych z indywidualnym ogrzewaniem budynków. Sytuacja taka nie była notowana, natomiast z obliczeń dokonanych przez autorów projektu Planu ochrony powietrza wynika, że dla pyłu zawieszzonego PM₁₀ północna część Gminy Michałowice, obszar wzdłuż granicy zachodniej gminy (sołectwa: Nowa Wieś, Komorów, Pęcice Małe, Sokołów, Michałowice, Opacz

Kolonia, Reguły, Opacz Mała) oraz dla pyłu zawieszony PM_{2,5} w północnej i centralna część gminy, dla benzo(a)pirenu na całym terenie gminy z wyłączeniem obszaru na południe od sołectwa Suchy Las.

Podsumowując, w celu oceny natężenia występowania negatywnych zjawisk środowiskowych dokonano oceny następujących wskaźników ilościowych i jakościowych z tego zakresu:

- Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszony PM₁₀ – **destymulanta**
- Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszony PM_{2,5} – **destymulanta**
- Wskaźnik przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu – **destymulanta**

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

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

Jednostka administracyjna	Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszony PM ₁₀	Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszony PM _{2,5}	Wskaźnik przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu	IMD Środowiskowe
Osiedle Granica	brak przekroczenia norm	brak przekroczenia norm	przekroczenie norm	5
Osiedle Komorów 1	przekroczenie norm	przekroczenie norm	przekroczenie norm	12
Osiedle Komorów 2	przekroczenie norm	przekroczenie norm	przekroczenie norm	12
Sołectwo Komorów 1	przekroczenie norm	przekroczenie norm	przekroczenie norm	12
Sołectwo Komorów 2	przekroczenie norm	przekroczenie norm	przekroczenie norm	12
Osiedle Michałowice 1	przekroczenie norm	przekroczenie norm	przekroczenie norm	12
Osiedle Michałowice 2	przekroczenie norm	przekroczenie norm	przekroczenie norm	12
Sołectwo Michałowice	przekroczenie norm	przekroczenie norm	przekroczenie norm	12
Sołectwo Nowa Wieś	przekroczenie norm	przekroczenie norm	brak przekroczenia norm	8
Sołectwo Opacz - Kolonia	przekroczenie norm	przekroczenie norm	przekroczenie norm	12
Sołectwo Opacz Mała	przekroczenie norm	przekroczenie norm	przekroczenie norm	12

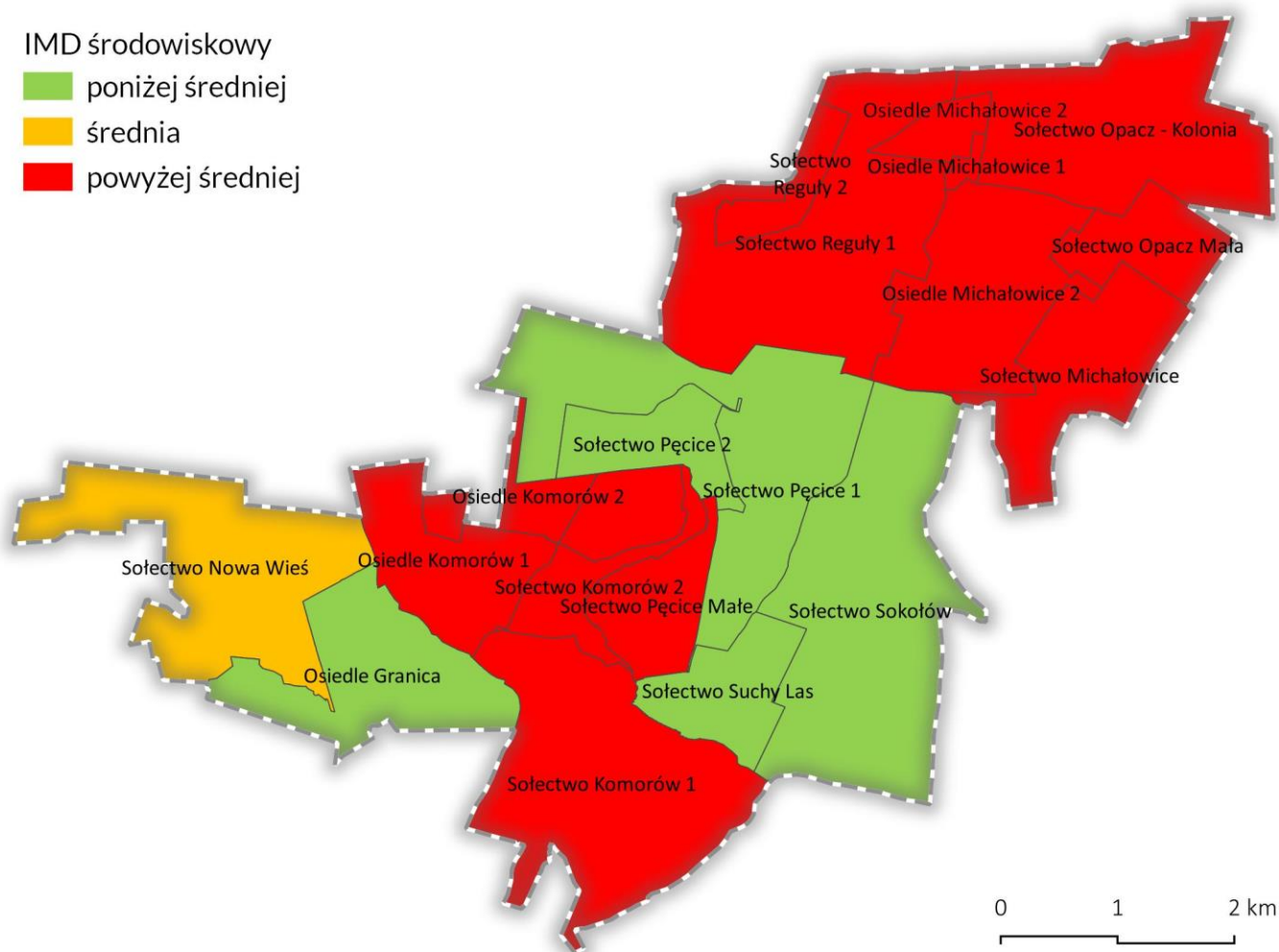
Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice
będąca podstawą opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice do roku 2030

Sołectwo Pęcice 1	brak przekroczenia norm	brak przekroczenia norm	przekroczenie norm	5
Sołectwo Pęcice 2	brak przekroczenia norm	brak przekroczenia norm	brak przekroczenia norm	3
Sołectwo Pęcice Małe	przekroczenie norm	przekroczenie norm	przekroczenie norm	12
Sołectwo Reguły 1	przekroczenie norm	przekroczenie norm	przekroczenie norm	12
Sołectwo Reguły 2	przekroczenie norm	przekroczenie norm	przekroczenie norm	12
Sołectwo Sokołów	brak przekroczenia norm	brak przekroczenia norm	brak przekroczenia norm	3
Sołectwo Suchy Las	brak przekroczenia norm	brak przekroczenia norm	przekroczenie norm	5

Średnia	wsk. jakościowy	wsk. jakościowy	wsk. jakościowy	9,61
Przedział średniej	wsk. jakościowy	wsk. jakościowy	wsk. jakościowy	8,17-11,98
Wartość minimalna do korelacji	wsk. jakościowy	wsk. jakościowy	wsk. jakościowy	9,61
Wartość maksymalna do korelacji	wsk. jakościowy	wsk. jakościowy	wsk. jakościowy	8,17-11,98
Minimalny przedział wartości ujemnej	wsk. jakościowy	wsk. jakościowy	wsk. jakościowy	1,44
Maksymalny przedział wartości ujemnej	wsk. jakościowy	wsk. jakościowy	wsk. jakościowy	2,40
Minimalny przedział wartości dodatniej	wsk. jakościowy	wsk. jakościowy	wsk. jakościowy	8,17
Maksymalny przedział wartości dodatniej	wsk. jakościowy	wsk. jakościowy	wsk. jakościowy	7,21
Poniżej średniej	brak przekroczenia norm	brak przekroczenia norm	brak przekroczenia norm	
Średnia	w normie	w normie	w normie	
Powyżej średniej	przekroczenie norm	przekroczenie norm	przekroczenie norm	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

Mapa 8. Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk środowiskowych w Gminie Michałowice



Źródło: opracowanie własne

Analiza uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalno-technicznych

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

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

Na terenie Gminy Michałowice do połowy roku 2023 obowiązywało 49 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 Helenowie⁶. 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.

Zasoby mieszkaniowe Gminy Michałowice opierają się głównie na budownictwie jednorodinnym. Analiza danych statystycznych GUS, wykazała systematyczny przyrost liczby budynków mieszkalnych w Gminie Michałowice na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat na co niewątpliwie ma wpływ sukcesywny wzrost liczby ludności związany z przyrostem naturalnym, ale także procesami migracyjnymi. Znaczna część budynków mieszkalnych na obszarze Gminy

⁶ 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.

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 pieców węglowych) na źródła energii ekologiczne, znalazły się budynki w następujących miejscowościach, w których odnotowany wskaźnik kształtuje się powyżej średniej uzyskanej dla Gminy tj. Osiedle Komorów, Sołectwo Komorów, Sołectwo Reguły, Sołectwo Pęcice. Notuje się sporą dynamikę rozwoju budownictwa mieszkaniowego, głównie wśród inwestorów indywidualnych. Pod względem stosunku liczby osób do liczby mieszkań gmina Michałowice znajduje się na 5 miejscu wśród wiejskich gmin województwa mazowieckiego, zaś na 2. - w powiecie przuszkowskim. Obserwuje się duży ruch budowlany, wzrasta liczba wydawanych pozwoleń na budowę.

W ramach analizy natężenia problemów przestrzenno-funkcjonalno i technicznych posłużono się wskaźnikami jakościowymi dotyczącymi odpowiednio stanu infrastruktury drogowej i poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej. Podkreślenia wymaga, że natężenie problemów w omawianym obszarze stanowi jedynie uzupełniającą przesłankę do wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Główną przesłanką jest bowiem natężenie problemów społecznych. Gmina nie dysponowała danymi dostępnymi ze statystyki publicznej lub będących w posiadaniu innych podmiotów pozwalających na dokonanie oceny i stwierdzenia niewystarczającego wyposażenia złego stanu technicznego i niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych, w podziale na poszczególne jednostki urbanistyczne – w zakresie terenów zielonych. Mając na uwadze, że w zakresie zadań własnych Gminy jest utrzymanie terenów zieleni publicznej wiedza o poziomie problemów w tych sferach jest w posiadaniu UG Michałowice. Nie jest jednak zbierana w sposób ustrukturyzowany i systematyczny na podstawie danych ilościowych. Konieczne było zatem zastosowanie miernika jakościowego do oceny stanu przedmiotowych uwarunkowań.

Odnośnie poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej zastosowano skalę jakościową bazującą na danych własnych Gminy pochodzących z wewnętrznych ewidencji i obserwacji stanu aktualnego terenów zieleni. Analiza uwzględniała również przeznaczenie terenów wynikające ze Studium uwarunkowań przestrzennych gminy i dostępnych na tych terenach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami Studium, główne elementy kształtujące strukturę przestrzenną i krajobraz gminy stanowią:

- tereny otwarte - doliny rzek Utraty i Raszynki oraz Zimnej Wody;

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

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

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

Źródło: opracowanie własne

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 wodociągowe i kanalizacyjne). Tereny urządzonej zieleni w Gminie są oceniane przez mieszkańców w zróżnicowany sposób. Zgodnie z informacjami uzyskanymi podczas wywiadów oraz procesu ankietyzacji – najdotkliwszym problemem jest kwestia zagospodarowania kompleksów zieleni otaczającej tereny zalewu w Sołectwie Komorów, parków w Sołectwie Pęcice i w Sołectwie Reguły. Mieszkańcy wskazując dostępność zieleni mają na uwadze również potrzeby skomunikowania tych obszarów z infrastrukturą ścieżek rowerowych, aby możliwy był bezpieczny i dogodny ruch komunikacyjny na obszarze Gminy. Dogodny poziom komunikacji z Warszawą i sąsiednimi miejscowościami wynika z położenia Gminy wzdłuż kolejki WKD. Zgłaszanym problemem podczas spotkań konsultacyjnych i procesu ankietyzacji 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.

Spacer badawczy w ramach prac przygotowawczych do opracowania Programu wykazał między innymi, iż nie tylko infrastruktura będąca własnością publiczną wymaga działań naprawczych, problemem są także obiekty i budynki stanowiące własność prywatną o znacznych walorach architektonicznych i kulturowych, wpisane do rejestru zabytków, które z uwagi na zakres i rozmiar prac remontowych wymagają znacznych nakładów finansowych, nie są remontowane i popadają w ruinę. Analiza wykazała, iż infrastruktura drogowa Gminy wymaga remontu lub przebudowy. Infrastrukturę komunikacyjną Gminy Michałowice tworzy system dróg wojewódzkich, powiatowych oraz gminnych. Powiązania zewnętrzne krajowe i wojewódzkie tworzy droga wojewódzka nr 719 relacji Warszawa-Pruszków-Żyrardów-Kamion. Poza obszarem Gminy przebiega droga krajowa nr 7 relacji Gdańsk-Warszawa-Kraków-granica państwa, droga krajowa nr 8 relacji Warszawa/Janki-Wrocław-granica państwa, do których dostęp umożliwiają drogi powiatowe, S2 (Południowa Obwodnica Warszawy) i S8 z węzłem w Opaczu Kolonii. Powiązania wewnątrz województwa pomiędzy sąsiednimi gminami, a także wewnątrz Gminy, tworzą drogi powiatowe: 3107W Nadarzyn-Granica-Komorów-Pruszków (ul. Pruszkowska – ul. Komorowska), 3113W Michałowice-Opacz Mała-Raszyn (ul. Polna – ul. Targowa), 3114W Ursus-Reguły-Pęcice-Suchy Las (ul. Regulska – ul. Aleja Powstańców Warszawy – ul. Parkowa – ul. Księdza Michała Woźniaka), 3115W Helenów – Sokołów–do drogi Nr 7 (ul. Brzozowa – ul. Aleja Marii Dąbrowskiej – ul. Aleja Starych Lip – ul. Sanatoryjna – ul. Komorowska – ul. Sokołowska), 3116W Pęcice–Pruszków (ul. Pęcicka), 3123W Granica–Nowa Wieś–droga Nr 719 (ul. Główna)⁷. 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

⁷ Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Michałowice do 2023 roku

obszarowo gmina posiada znaczną powierzchnię, poruszanie się po jej terenie dla osób starszych, niezmotywowanych, dzieci i młodzieży stanowi istotny problem, który należy zminimalizować lub całkowicie wykluczyć poprzez podjęcie stosowanych działań.

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

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

Jednostka administracyjna	Stan infrastruktury drogowej
Sołectwo Opacz - Kolonia	Teren zamieszkaný z wybudowaną nową infrastrukturą drogową.
Sołectwo Opacz Mała	Główną arterią drogową, przy której jest zabudowa wielorodzinna stanowi droga powiatowa, w 2014 roku przeprowadzony był remont drogi. W ramach wspólnej inwestycji gminy i Powiatu Pruszkowskiego została położona nowa nawierzchnia. Kolejnym etapem będzie sukcesywne budowanie bocznych dróg gminnych, które na obecnym etapie nie są jeszcze finalnie zabudowane i potencjalnie mogą zostać zniszczone podczas procesu budowy budynków mieszkalnych oraz uzbrajania terenu.
Sołectwo Pęcice 1 i 2	Główną arterią przechodzącą przez Sołectwo Pęcice jest droga powiatowa, której stan techniczny jest w zadawalającym stanie. W ramach długookresowych inwestycji prowadzone będą prace budowy dróg gminnych położonych na terenie niezabudowanym i częściowo rolnym.
Sołectwo Pęcice Mała	Ulice relatywnie nowe, postępujący proces zabudowy jednorodzinnej intensywnej - część dróg ma strukturę tymczasową, ponieważ teren nie jest w pełni uzbrojony infrastrukturą wodno-kanalizacyjną.
Sołectwo Reguły 1 i 2	Przez środek miejscowości przebiega droga powiatowa wyremontowana w 2018 roku, jednak na terenie sołectwa jest wiele dróg posiadających wyeksploatowaną nawierzchnię, a część nie posiada nawierzchni docelowej.
Sołectwo Sokołów	Główną arterią stanowi droga powiatowa, która jest w dobrym stanie. 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

Jednostka administracyjna	Stan infrastruktury drogowej
	powiatowej na terenie miejscowości występują dwie drogi z niewielką liczbą budynków.

Źródło: opracowanie własne

Z kolei – w zakresie pomiaru poziomu dostępności komunikacji publicznej brano pod uwagę możliwości skorzystania przez mieszkańców z tras autobusowych i komunikacji kolejowej WKD. Komunikacja zbiorowa na terenie gminy zapewniona jest za pomocą WKD: przystanki zlokalizowane na terenie gminy: Nowa Wieś, Komorów, Reguły, Michałowice, Opacz - Kolonia oraz komunikacji autobusowej. Autobus linii nr 60 (Walendów-Nadarzyn-Pruszków) przystanki zlokalizowane na terenie gminy: Nowa Wieś, przy OSP i Granica, przy szkole (ul. Główna), Autobus linii nr 61 (Rybie – Raszyn – Michałowice – Reguły – Michałowice – Pruszków) przystanki zlokalizowane na terenie gminy: Opacz Mała (ul. Targowa i ul. Czapli); Michałowice (ul. Szkolna, przy kościele, ul. Spacerowa, ul. Regulska, al. Topolowa); Reguły (przy urzędzie gminy, al. Powstańców Warszawy 1), Pęcice (przy kościele, ul. Parkowa; ul. Pęcicka) oraz Autobus linii nr 62 (Raszyn – Janki – Sokołów – Komorów – Pruszków – Piastów) przystanki zlokalizowane na terenie gminy: Komorów, al. Marii Dąbrowskiej; Sokołów, ul. Sokołowska; Wkrótce powstaną kolejne: w ul. Brzozowej w Nowej Wsi, ul. Sanatoryjnej w Komorowie i ul. Komorowskiej w Pęcicach Małych oraz w ul. Sokołowskiej w Sokołowie. Poniżej wskazano metodologię pomiaru poziomu dostępności komunikacji publicznej w Gminie. Ocena jakościowa dokonana została – podobnie jak w pozostałych przypadkach wskaźników jakościowych – przez członków Zespołu ds. rewitalizacji powołanego przez Gminę i ekspertów ze strony wykonawcy programu rewitalizacji. Sprawność transportu można znacząco poprawić, zapewniając pierwszeństwo przejazdu autobusom oraz innym środkom transportu masowego. Wskazanie terenów szczególnie problemowych z punktu widzenia problemów rewitalizacyjnych mieszkańców będzie miało znaczenie na potrzeby przyszłych kierunków i działań rewitalizacyjnych.

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

Ocena	Opis kryterium
1- niewystarczająca	Na terenie nie ma w biskiej odległości stacji kolejki WKD, brak przystanku autobusowego komunikacji publicznej
2- średnia	Stacja kolejki WKD jest zlokalizowana w średniej odległości dla mieszkańców, konieczny jest dojazd do kolejki własnym środkiem transportu prywatnego, podobnie sytuacja wygląda z lokalizacją przystanku autobusowego komunikacji publicznej

3- dobra	Teren zlokalizowany w okolicy stacji kolejki WKD, lokalizacja przystanku autobusowego komunikacji publicznej
----------	--

Źródło: opracowanie własne

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

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

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

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

Jednostka administracyjna	Wskaźnik liczby zdegradowanych budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1989 na 100 budynków mieszkalnych	Wskaźnik stanu infrastruktury drogowej 1- niezadawalający, 2- średni, 3- dobry, 4- bardzo dobry	Wskaźnik poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej 1- zdegradowane, 2- brak, 3- stan średni, 4- dobry	Wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej 1- niewystarczająca, 2- średnia, 3-dobra	IMD przestrzenno-funkcjonalno-techniczne
Osiedle Granica	29,03				8,00
Osiedle Komorów 1	40,89				12,00
Osiedle Komorów 2	28,39				10,00
Sołectwo Komorów 1	30,00				7,00
Sołectwo Komorów 2	39,02				7,00
Osiedle Michałowice 1	28,01				13,00
Osiedle Michałowice 2	28,01				13,00
Sołectwo Michałowice	22,86				6,00
Sołectwo Nowa Wieś	23,88				13,00
Sołectwo Opacz - Kolonia	27,84				11,00

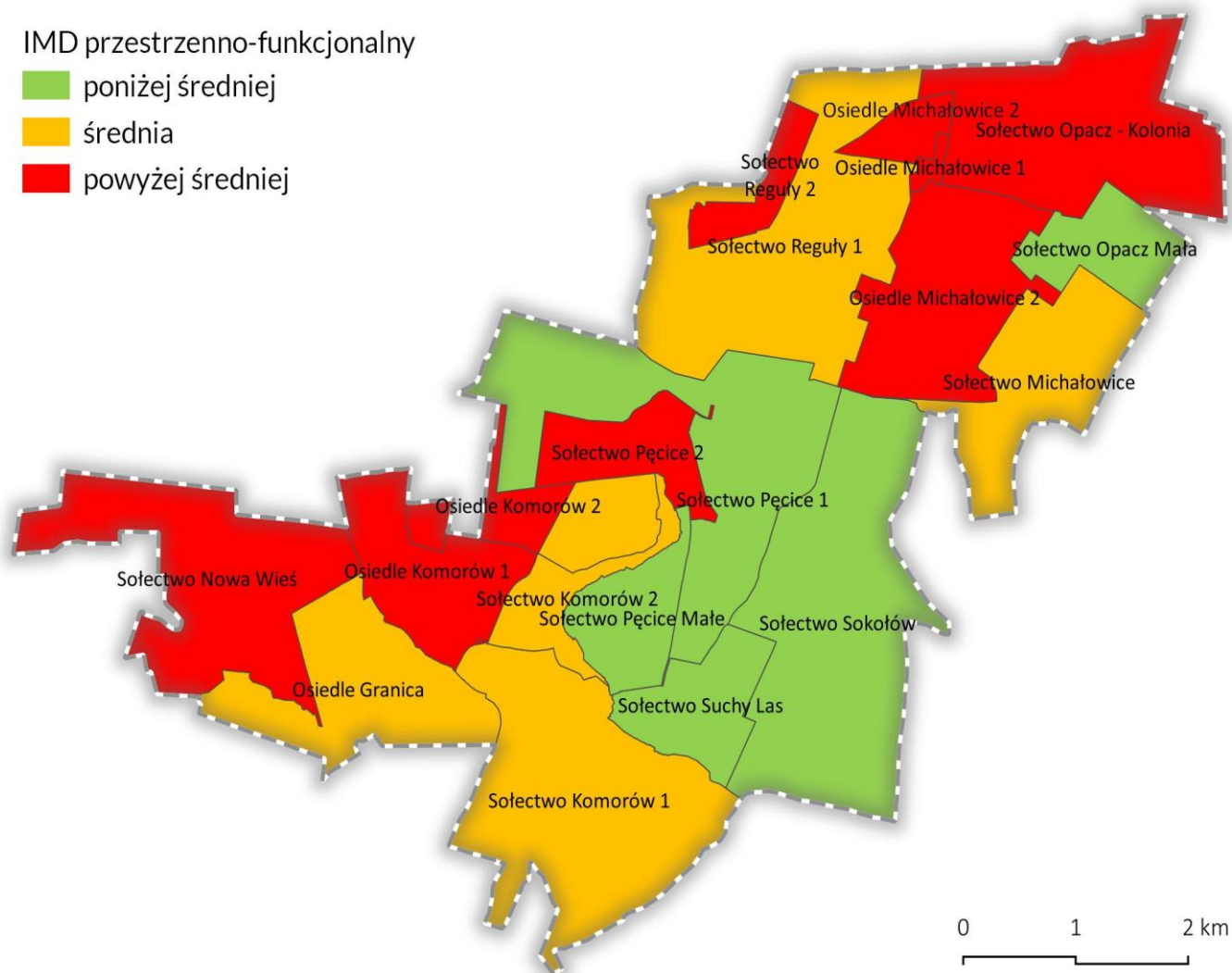
Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice
będąca podstawą opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice do roku 2030

Sołectwo Opacz Mała	22,22				5,00
Sołectwo Pęcice 1	22,86				4,00
Sołectwo Pęcice 2	33,9				12,00
Sołectwo Pęcice Małe	23,48				5,00
Sołectwo Reguły 1	22,9				6,00
Sołectwo Reguły 2	37,75				12,00
Sołectwo Sokołów	19,4				5,00
Sołectwo Suchy Las	8,00				4,00

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

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Michałowice

Mapa 9. Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk przestrzenno-funkcjonalno-technicznych w Gminie Michałowice



Źródło: opracowanie własne

Rozdział IV. Wybór obszaru rewitalizacji

Niniejszy rozdział opisuje wynik analizy obszaru z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Wprowadzenie

Wybór obszarów Gminy Michałowice wskazanych do objęcia procesem rewitalizacji jest wynikiem gruntownej diagnozy zjawisk kryzysowych występujących na jej terenie oraz wynikiem ustalenia ich koncentracji terytorialnej. W oparciu o przeprowadzone analizy ilościowe i jakościowe oraz wyznaczone na ich podstawie strefy wysokiej koncentracji negatywnych zjawisk wyznaczono granice obszarów zdegradowanych. Obszary te dały podstawę do przeprowadzenia konsultacji społecznych. Szczegółowa analiza wyników diagnozy czynników kryzysowych oraz badanie ankietowe mieszkańców, umożliwiły wyznaczenie obszarów zdegradowanych. Podsumowując proces delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji należy wskazać, że podstawę wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji stanowiła analiza, w której wykorzystane zostały obiektywne i weryfikowalne mierniki (wskaźniki) i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej i przestrzenno-funkcjonalnej. W stosunku do każdego wskaźnika określono czy jest tzw. stymulantą, czy destymulantą rozumianą jako wskazanie, że wysokie wartości wskaźnika świadczą o występowaniu zjawiska pozytywnego przy stymulancie i zjawiska negatywnego przy destymulancie.

Z uwagi na brak dostępnych danych ilościowych w niektórych obszarach objętych badaniem bazowano na ocenie jakościowej Zespołu ds. rewitalizacji, który odpowiedzialny był za opracowanie GPR w tym diagnozy służącej wyznaczeniu obszaru rewitalizacji. Podsumowując wskaźniki, które zostały wzięte pod uwagę w przeprowadzonej analizie należy zwrócić uwagę na najważniejszy aspekt jaki dotyczy procesu rewitalizacji, a mianowicie konieczność kompleksowego przeprowadzenia analizy obszaru z wykorzystaniem narzędzi partycypacji społecznej oraz narzędzi analitycznych. W ramach wyznaczenia stopnia degradacji w oparciu o uwarunkowania społeczne, przeprowadzono analizę wskaźników ilości osób korzystających z zasiłków. Niniejsze działanie ma na celu udokumentowanie stopnia wykluczenia społecznego, ze względu na to, iż zasiłki odnosiły się do liczebności osób długotrwale wykluczonych (zasiłki stałe), osób posiadających określone trudności życiowe skoncentrowane w pewnym czasie (zasiłki okresowe) oraz osób korzystających z zasiłków celowych. Niemożność podjęcia pracy i konieczność korzystania z pomocy społecznej stanowi potencjał do uznania, iż występuje konieczność podjęcia działań rewitalizacyjnych. Biorąc pod uwagę liczbę świadczeń przyznawanych przez GOPS (wskaźniki społeczne) pokazują poziom ubóstwa. Z kolei - bezrobocie generuje poczucie wykluczenia oraz możliwość uzależnienia się od alkoholu ze względu na chęć ucieczki od problemów. Wpływa to jednocześnie na zwiększenie stopnia łamania prawa oraz nasilenie konieczności podejmowania interwencji przez służby porządkowe. Wskaźnikiem uzupełniającym analizy w zakresie wyznaczania obszaru zdegradowanego był wiek przedprodukcyjny jako zmienna determinująca potencjały obszaru (wyższa liczba rodzących się dzieci) lub deficyty (spadek ilości urodzeń) w najbliższej przyszłości, ze względu na stopień obciążenia demograficznego obszaru, na którym podejmowane będą działania rewitalizacyjne.

Ważnymi wskaźnikami, które należy traktować jako uzupełnienie prowadzonych analiz są dane w obszarze gospodarczym analizowane na podstawie współczynnika przedsiębiorczości jako liczby podmiotów gospodarczych przypadających w odniesieniu do liczby ludności. Niniejszy wskaźnik świadczy o możliwości samodzielnego działania przez mieszkańców i podejmowania aktywności nakierowanej na rozwiązywanie problemów we własnym zakresie. Niski wskaźnik świadczy na obszarze o szczególnym nasileniu problemów społecznych o znacznej bierności. Na podstawie oceny analizy wskazano obszary potencjalnie predysponowane do wyznaczenia w ramach obszaru zdegradowanego na podstawie oceny wartości Index of Multiple Deprivation.

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

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

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

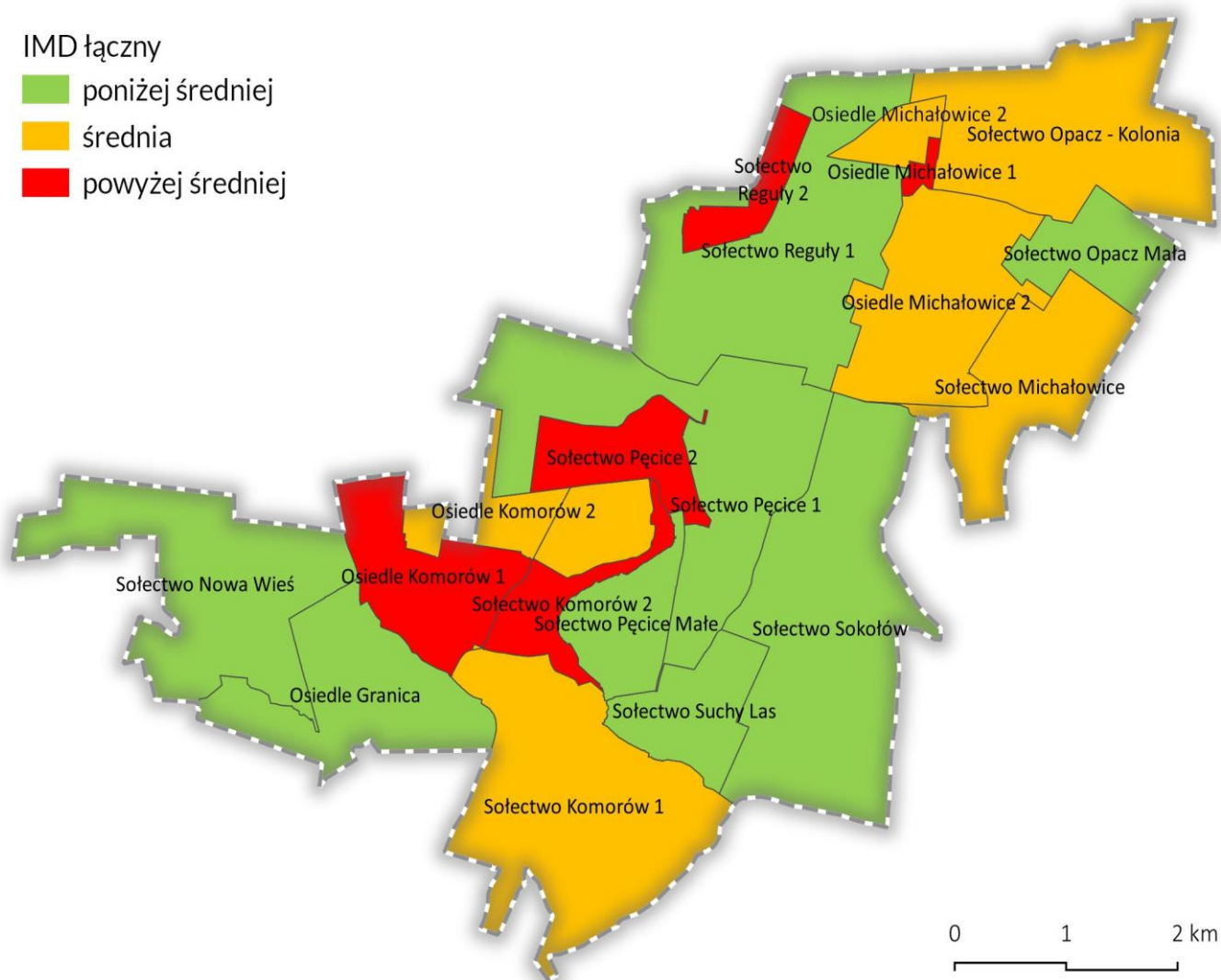
Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice
 będąca podstawą opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Michałowice do roku 2030

Sołectwo Reguły 1					8,00
Sołectwo Reguły 2					12,00
Sołectwo Sokołów					5,00
Sołectwo Suchy Las					5,00

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

Źródło: opracowanie własne

Mapa 10. Wizualizacja przestrzenna wskaźnika zbiorczego IMD ogólne na potrzeby delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice



Źródło: opracowanie własne

Obszar zdegradowany

W ramach przeprowadzonej analizy został wyznaczony obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji, które są obszarami tożsamymi. Obszar zdegradowany obejmuje: Sołectwo Komorów 2, Osiedle Komorów 1, Osiedle Michałowice 1, Sołectwo Pęcice 2 i Sołectwo Reguły 2. Obszar zdegradowany zamieszkuje 4 387 mieszkańców (24,61% ogólnej liczby mieszkańców Gminy) i obejmuje 3,24 km² (9,35% ogólnej powierzchni Gminy).

Zgodnie z Wytycznymi obszar zdegradowany musi obejmować występowanie przede wszystkim natężenia problemów społecznych dlatego do obszaru zdegradowanego zaliczone zostały tylko jednostki administracyjne, dla których zidentyfikowano występowanie problemów w sferze

społecznej. Do obszaru zdegradowanego nie mogło zostać zaliczone Osiedle Michałowice 2, w którym nie odnotowano natężenia problemów społecznych w ramach analizy IMD Społecznego. Wymienione powyżej wydzielone podobszary wskazują na potrzebę wprowadzenia działań naprawczych i wyprowadzenia z sytuacji kryzysowej, a w konsekwencji umożliwienia wskazanym podobszaram warunków do rozwoju w kontekście zarówno społecznym, infrastrukturalnym, środowiskowym, urbanistycznym. Obszar zdegradowany jest tożsamy z obszarem rewitalizacji.

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. W opracowaniach specjalistycznych z zakresu rewitalizacji zwraca się uwagę na różne przesłanki delimitacji obszaru rewitalizacji. Są nimi też takie czynniki jak znaczenie obszaru do rewitalizacji dla Gminy, zasadność zwracania uwagi na występowanie korzyści zewnętrznych przy realizacji programu rewitalizacji oraz potrzeby Gminy, w tym w zakresie spójności i strategii rozwojowej.

Obszar rewitalizacji został wskazany w stosunku do ogólnej liczby ludności Gminy Michałowice wynoszącej na koniec roku 2022 - 17 820 osoby (liczba mieszkańców zameldowanych na pobyt stały na podstawie danych UG Michałowice) oraz całkowitej powierzchni gminy wynoszącej 34,73 km². Zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji, obszar rewitalizacji może być zamieszkiwany maksymalnie przez 30% ludności gminy i wyznaczony na maksymalnie 20% powierzchni gminy. Obszar rewitalizacji zamieszkuje łącznie 4 387 mieszkańców (24,61% ogólnej liczby mieszkańców gminy) i obejmuje 3,24 km² (9,35% ogólnej powierzchni gminy). Tak wyznaczony obszar spełnia wymagania ustawowe odnośnie limitów obszaru i liczby mieszkańców.

Tabela 15. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Gminy Michałowice

Nazwa podobszaru rewitalizacji (jednostka administracyjna)	Liczba ludności	Odsetek ludności obszaru rewitalizacji w stosunku do ludności gminy	Powierzchnia	Odsetek powierzchni obszaru rewitalizacji w stosunku do powierzchni gminy
Komorów Wieś (Sołectwo Komorów 2)	361	2,06%	0,64 km ²	1,87%

Osiedle Komorów (Osiedle Komorów 1)	3 025	17,26%	1,14 km ²	3,29%
Centrum Michałowic (Osiedle Michałowice 1)	149	0,85%	0,08 km ²	0,23%
Pęcice (Sołectwo Pęcice 2)	260	1,45%	0,89 km ²	2,58%
Reguły (Sołectwo Reguły 2)	592	3,32%	0,47 km ²	1,37%
Razem	4 387	24,61%	3,24 km ²	9,35%

Źródło: opracowanie własne

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

Tabela 16. Wykaz i opis granic obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji Gminy Michałowice

Jednostka administracyjna / Podobszar rewitalizacji	Opis granic podobszarów rewitalizacji
Sołectwo Komorów 2 (nazwana Komorów Wieś)	Granica obrębu ewidencyjnego Komorów-Wieś, południowa i zachodnia granica działki nr ewid. 554, granica obrębu ewidencyjnego Komorów-Wieś, północno-wschodnie granice działek nr ewid. 350/5 i 350/6, północne granice działek nr ewid. 350/6, 352/6, 354/6, 356/6357/5 i 220/1, północno-wschodnia granica działki nr ewid. 126/7, południowa granica działki nr ewid. 50 stanowiącej ulicę Główną oraz południowa i zachodnia granica działki nr ewid. 9 stanowiącej ulicę Aleja Starych Lip (wszystkie działki w obrębie ewidencyjnym Komorów-Wieś).
Osiedle Michałowice 1 (nazwana Centrum Michałowic)	Wschodnia granica działki nr ewid. 631/30 w obrębie ewid. Reguły, północne granice działek nr ewid. 633/3, 634 i 635/3 w obrębie ewidencyjnym Reguły, granica obrębu ewidencyjnego Michałowice-Osiedle, wschodnie granice działek nr ewid. 1130 i 1249 w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Osiedle, południowa granica działki nr ewid. 1131 w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Osiedle stanowiącej ulicę Rumuńską, południowa i wschodnia granica działki nr ewid. 1255/2 w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Osiedle stanowiącej ulicę Jesionową, południowa granica działki nr ewid. 1265/2 w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Osiedle, granica obrębu ewidencyjnego Michałowice-Osiedle, północna granica działki nr ewid. 45/6 w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Osiedle stanowiącej ulicę Polną, północno-wschodnia granica działki nr ewid. 288/1 w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Osiedle stanowiącej ulicę Raszyńską, południowo-zachodnia i

	południowo-wschodnia granica działki nr ewid. 44 w obrębie ewidencyjnym Michałowice-Osiedle stanowiącej ulicę Cichą oraz granica obrębu ewidencyjnego Michałowice-Osiedle.
Osiedle Komorów 1 (nazwana Osiedle Komorów)	Granica administracyjna Gminy Michałowice, wschodnia granica działki nr ewid. 716/28 stanowiącej linię kolejową WKD, wschodnia granica działki nr ewid. 716/29, północna granica działki nr ewid. 744/3 stanowiącej ulicę Marii Dąbrowskiej, zachodnia granica działki nr ewid. 1041 stanowiącej ulicę Waldemara, granica administracyjna Gminy Michałowice, zachodnia i południowa granica działki nr ewid. 1084, południowe granice działek nr ewid. 1147, 1208 i 1086, południowa granica działki nr ewid. 1146/15, granica obrębu ewidencyjnego Komorów-Osiedle, północna granica działki nr ewid. 802 stanowiącej ulicę Wiejską, wschodnia granica działki nr ewid. 771 stanowiącej ulicę Norwida oraz granica obrębu ewidencyjnego Komorów-Osiedle.
Sołectwo Pęcice 2 (nazwana Pęcice)	Wschodnia granica działki nr ewid. 625 stanowiącej ulicę Pęcicką, północna i północno-zachodnia granica działki nr ewid. 624, północno-zachodnia i północno-wschodnia granica działki nr ewid. 632 stanowiącej ulicę Pęcicką i Parkową, północne granice działek nr ewid. 319 i 139, zachodnia, północna i wschodnia granica działki nr ewid. 637, południowa granica działki nr ewid. 139, wschodnia granica działki nr ewid. 319 stanowiącej ulicę Parkową, wschodnie granice działek nr ewid. 284/1 i 284/3 stanowiących ulicę Wąską, wschodnia granica działki nr ewid. 367/3, południowe granice działek nr ewid. 367/3, 368/3, 371/2, 372/2, 373/2, 374/2, 375, 376 i 377, zachodnia granica działki nr ewid. 452 stanowiącej ulicę Parkową, południowa granica działki nr ewid. 451 oraz granica obrębu ewidencyjnego Pęcice (wszystkie działki w obrębie ewidencyjnym Pęcice).
Sołectwo Reguły 2 (nazwana Reguły)	Wschodnia granica działki nr ewid. 469 stanowiącej ulicę Platanową, północne i zachodnie granice działek nr ewid. 481/2, 478, 479, 480/2, 479/2, 546, 545, 520/2 i 224/5, granica administracyjna Gminy Michałowice, północne granice działek nr ewid. 10/2, 11/1, 12/1, 12/2, 13/1, 14/1, 15/1, 16/2, 17/2, 17/3, 18/4, 19/1, 20/2, 21/1, 22/1, 23/1 i 24/5, zachodnia granica działki nr ewid. 101/4 stanowiącej ulicę Regulską, zachodnia granica działki nr ewid. 224/21, zachodnia granica działki nr ewid. 286 stanowiącej ulicę Regulską oraz północne granice działek nr ewid. 563/5 i 563/6 stanowiących teren kolejowy WKD (wszystkie działki w obrębie ewidencyjnym Reguły).

Źródło: Referat Planowania Przestrzennego UG Michałowice

Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Komorów Wieś i Osiedle Komorów

Informacje ogólne

Podobszary rewitalizacji Komorów Wieś i Osiedle Komorów graniczą ze sobą i w naturalny sposób stanowią obszar, którego szczegółowe uwarunkowania są do siebie zbliżone, z tego

powodu podjęto decyzję o analizie wspólnej tych dwóch podobszarów rewitalizacji. W poniższej tabeli zaprezentowano informacje o odsetku mieszkańców i powierzchni obu podobszarów rewitalizacji.

Tabela 17. Syntetyczne dane diagnostyczne dotyczące podobszaru rewitalizacji Komorów Wieś i Osiedle Komorów

Wskaźniki odnoszące się do sfery społecznej

Sołectwo Komorów 2

Liczba ludności	Wskaźnik						
	Koncentracja ludności w odniesieniu do liczby mieszkańców Gminy Michałowice	Liczba wypłaconych świadczeń tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców	Liczba osób pobierających zasiłek z tytułu długotrwałej i ciężkiej choroby na 100 mieszkańców	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców	Liczba aktywnie współpracujących z Gminą organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców	Wskaźnik kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców	IMD Społeczny
361	2,06%	74,69	4,76	30,83	0,25	0,75	19

Osiedle Komorów 1

Liczba ludności	Wskaźnik						
	Koncentracja ludności w odniesieniu do liczby mieszkańców Gminy Michałowice	Liczba wypłaconych świadczeń tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców	Liczba osób pobierających zasiłek z tytułu długotrwałej i ciężkiej choroby na 100 mieszkańców	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców	Liczba aktywnie współpracujących z Gminą organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców	Wskaźnik kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców	IMD Społeczny
3025	17,26%	16,11	1,18	22,51	0,25	0,31	14

Wskaźniki odnoszące się do sfery gospodarczej

Sołectwo Komorów 2

Liczba zarejestrowanych przedsiębiorstw w Gminie Michałowice na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym	IMD Gospodarcze
8,39	8,39

Osiedle Komorów 1

Liczba zarejestrowanych przedsiębiorstw w Gminie Michałowice na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym	IMD Gospodarcze
19,28	19,28

Wskaźniki odnoszące się do sfery środowiskowej

Sołectwo Komorów 2

Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszzonego PM10	Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszzonego PM2,5	Wskaźnik przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu	IMD Środowiskowe
			12

Osiedle Komorów 1

Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszzonego PM10	Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszzonego PM2,5	Wskaźnik przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu	IMD Środowiskowe
			12

Wskaźniki odnoszące się do sfery przestrzenno-funkcjonalno-technicznej

Sołectwo Komorów 2

Wskaźnik liczby zdegradowanych budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1989 na 100 budynków mieszkalnych	Wskaźnik stanu infrastruktury drogowej 1- niezadawalający, 2- średni, 3- dobry, 4- bardzo dobry	Wskaźnik poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej 1- zdegradowane, 2- brak, 3- stan średni, 4- dobry	Wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej 1- niewystarczająca, 2- średnia, 3-dobra	IMD przestrzenno-funkcjonalno-techniczne
39,02				7,00

Osiedle Komorów 1

Wskaźnik liczby zdegradowanych budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1989 na 100 budynków mieszkalnych	Wskaźnik stanu infrastruktury drogowej 1- niezadawalający, 2- średni, 3- dobry, 4- bardzo dobry	Wskaźnik poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej 1- zdegradowane, 2- brak, 3- stan średni, 4- dobry	Wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej 1- niewystarczająca, 2- średnia, 3-dobra	IMD przestrzenno-funkcjonalno-techniczne
40,89				12,00

Wskaźniki pozwalające na wyliczenie łącznie syntetycznego wskaźnika IMD dla podobszaru rewitalizacji

Sołectwo Komorów 2

Wskaźnik IMD				
IMD Społeczny	IMD Gospodarcze	IMD Środowiskowe	IMD przestrzenno-funkcjonalno-techniczne	IMD łącznie
				13,00

Osiedle Komorów 1

Wskaźnik IMD				
IMD Społeczny	IMD Gospodarcze	IMD Środowiskowe	IMD przestrzenno-funkcjonalno-techniczne	IMD łącznie
				13,00

Źródło: opracowanie własne

Obszar Komorowa posiada bogatą historię sięgającą XV w. oraz liczne obiekty zabytkowe i kulturowe. Komorów był jedną z 13 wsi parafii pęcickiej powstałej w XIII wieku. Była jednorodowa, czyli utworzona przez jeden ród zamieszkujący cały jej teren. Komorowscy byli nieprzerwanie właścicielami Komorowskich folwarków do połowy XVII wieku. W czasie wojen szwedzkich wieś była zniszczona i podupadła. Nowymi właścicielami były rody szlacheckie innych herbów: Chądzyńscy, Sobolewscy oraz - spokrewnieni z Komorowskimi - Kaliszowie. Po reformie administracyjnej w 1972 roku Komorów włączono do odległej gminy Michałowice, pozbawiając go niezależności. Pierwsze dziesięciolecie XXI stulecia stało się dla Komorowa okresem zagrożenia jego zupełnie wyjątkowego charakteru, dziedzictwa i tożsamości. Nad Komorowem zawisło i niepokojąco nasilało się niebezpieczeństwo unicestwienia specyfiki tego miejsca, również jako historycznie i kulturowo ukształtowanego miasta ogrodu. Planowane olbrzymie osiedle mieszkaniowe na polach częściowo leżących w granicach Komorowa i w

miejsowościach 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, 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

Komorów to ważne miejsce w Gminie Michałowice. 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.

Znani mieszkańcy Komorowa - dawniej - Maria Dąbrowska, Władysław Terlecki, Irena Komorowska (matka Mai), Wojciech Młynarski, prof. Jerzy Osiatyński i dziś - Jerzy Kalina, Konstantyn Cicziszili, Ewa Telega, Andrzej Domalik, Marek Siwiec, Natalia Kukulka, Jolanta Erol, Feridun Erol, europoseł Paweł Zalewski, prof. Tadeusz Kulik, Paweł Edelman, Lidia Popiel, Bogusław Linda. W sąsiednich Pęcicach Małych mieszkają zaprzyjaźnieni z Komorowianami: Magda Umer i Michał Bajor.

Przeprowadzona diagnoza czynników i zjawisk kryzysowych na obszarze Gminy Michałowice wykazała, iż w sferze społecznej podobszary Komorów Wieś i Osiedle Komorów, wykazuje odchylenia od wartości średniej przyjętej dla Gminy w zakresie analizowanych wskaźników. Osiedle Komorów należy do najliczniej zaludnionych obszarów Gminy Michałowice. Jego obszar zamieszkuje ogółem 17,90% mieszkańców Gminy. Na obszarze, gdzie koncentracja ludności jest znaczna, konieczne są różnorodne i uzupełniające się działania służące zapewnieniu mieszkańcom wszechstronnego rozwoju, przede wszystkim w zakresie konieczności wypełnienia czasu wolnego, dostarczenia dóbr kultury i wszelkich innych działań służących wzajemnej konsolidacji i aktywizacji społecznej. W odniesieniu do występującego na podobszarze problemu

dotyczącego poziomu bezpieczeństwa, który odzwierciedla wskaźnik kradzieży z włamaniem i kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców, Komorów Wieś charakteryzuje się wskaźnikiem na poziomie 0,75, przy średniej wartości wskaźnika uzyskanego dla Gminy Michałowice na poziomie 0,53. W odniesieniu do lat poprzednich nastąpił wzrost liczby wszczętych postępowań przygotowawczych, wzrost liczby czynów stwierdzonych i wykrytych, niemal we wszystkich kategoriach naruszeń prawa: przestępstw kryminalnych, kradzieży mienia, rozbojów, przestępczości narkotykowej, kradzieży z włamaniem, uszkodzeń mienia. Informacje pozyskane podczas wywiadów przeprowadzonych na terenie Gminy z Komendantem Policji, Dzielnicowymi oraz z mieszkańcami, potwierdzają, że problemy związane z kradzieżami i włamaniami mają swoją przyczynę w znacznie mierze w związku z brakiem trwałych relacji sąsiedzkich, brakiem chęci nawiązywania znajomości, niskim poziomem integracji społecznej. Przeprowadzone wywiady pogłębione z pedagogami szkolnymi i psychologami oraz opiekunami dzieci w wieku szkolnym, potwierdziły dotkliwy, pogłębiający się problem nadużywania środków farmakologicznych i narkotyków. Podłoże tej sytuacji wynika ze zmian sposobu życia i występowaniu tzw. „problemów nowoczesnego społeczeństwa”, w postaci ponad przeciętnej w województwie mazowieckim liczby osób rozwiedzionych, procesu preferowania modelu rozwoju kariery zawodowej kosztem relacji rodzinnych, problemów wynikających z nieformalnych związków, nowoczesnego stylu życia i nasilonego występowania tzw. „rodzin patchworkowych” oraz przede wszystkim braku zainteresowania tworzenia relacji z dziećmi, którym zapewnia się jedynie wysoki status materialny.

W odniesieniu do analizowanego wskaźnika ubóstwa, który w analizie kryzysu dotyczył wskaźnika wypłaconych świadczeń z tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców, wartość wskaźnika uzyskanego dla jednostek Sołectwa Komorów 2 i Osiedla Komorów 1 przekracza średnią przyjętą dla Gminy Michałowice. Wartość wskaźnika wynosiła na Osiedlu Komorów 1 - 16,11, natomiast w Sołectwie Komorów 2 aż pięciokrotnie więcej – 74,62 (średnia dla Gminy na poziomie 15,72). Długotrwała i ciężka choroba, w wyniku której mieszkańcy Sołectwa Komorów 2 oraz Osiedla Komorów 1 pobierają zasiłki, stanowi źródło sytuacji kryzysowej na wskazanych podobszarach (Sołectwo Komorów 2 (4,76), Osiedle Komorów 1 (1,18), przy czym wartość średnia wskaźnika dla Gminy wynosi 1,10). Na podobszarze Osiedle Komorów 1 oraz Sołectwa Komorów 2, analiza sfery społecznej wykazała sytuację kryzysową w wyżej wskazanych podobszarach także w odniesieniu do wskaźnika liczby osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców. Wartość wskaźnika ukształtowała się na poziomie 22,51 na obszarze Osiedla Komorów 1 oraz 30,83 na obszarze Sołectwa Komorów 2 (średnia wartość uzyskana dla gminy w zakresie wskaźnika liczby osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców wynosiła 20,80).

Znaczącym problemem na podobszarach rewitalizacji jest brak możliwości i propozycji form spędzania wolnego czasu przez mieszkańców oraz propozycji organizacji pozarządowych, które aktywizują mieszkańców do działań we wspólnej sprawie rozwoju całej Gminy i regionu. Brak możliwości spędzania wolnego czasu na terenie Gminy Michałowice zasadniczo związany jest z

brakiem oferty rekreacyjno-kulturalnej dedykowanej poszczególnym grupom wiekowym. Brak miejsc, które skupiają lokalną społeczność, skutkuje narastającym problemem osłabienia więzi społecznych oraz zmniejszaniem zaangażowania mieszkańców w sprawy regionu. Brak integracji społeczności lokalnej wpływa natomiast na powstawanie niekorzystnego zjawiska, które można określić jako przyjmowanie przez Gminę Michałowice jedynie funkcji „sypialnianej”.

Sfera gospodarcza

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

Sfera przestrzenno-funkcjonalno-techniczna oraz strefa środowiskowa

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

dawnego folwarku, stanowiącym podwórze wjazdowe na przedłużeniu osi Alei Marii Dąbrowskiej.

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

Na podobszarze usytuowane są liczne obiekty użyteczności publicznej, wykorzystywane w celach społecznych.

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

Zespół Szkół Ogólnokształcących im. Marii Dąbrowskiej w Komorowie usytuowany jest przy ul. Marii Dąbrowskiej 12/20. Placówka dysponuje trzema budynkami szkolnymi, dwiema salami gimnastycznymi oraz kompleksem nowoczesnych boisk sportowych. W 2013 r. Szkoła Podstawowa w Komorowie otrzymała prestiżowy certyfikat „Szkoła z klasą”⁸.

Gminna Biblioteka Publiczna usytuowana jest przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 3. Budynek biblioteki stanowił własność Marii Dąbrowskiej, która w roku 1965 dokonała jego

⁸ Zob. Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Michałowice do 2023 roku

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 niezadowolający 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.

Źródła problemów podobszaru rewitalizacji

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

miejskowa młodzież, a ich usytuowanie powodowało niedogodności związane z hałasem dla pozostałych mieszkańców miejscowości.

Funkcjonująca w Komorowie placówka edukacyjna - Zespół Szkół Ogólnokształcących im. Marii Dąbrowskiej w Komorowie, pomimo licznych sukcesów edukacyjnych, obecnie w odpowiedzi na nowe wyzwania społeczne i cywilizacyjne powinna rozszerzać swoją działalność 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 regionu⁹. Szczególny potencjał rekreacyjny stanowi Dolina Utraty - w skupiskach starych olch, wierzb oraz na naturalnych zalewowych terenach rzeki znajduje schronienie wiele rzadkich gatunków ssaków i ptaków. W Dolinie Utraty – od zalewu w Komorowie do jazu na wysokości Pracowniczych Ogródków Działkowych – w okolicy wsi Strzeniówka, znajdują się stanowiska piżmaka i bobra. Regularnie gniazdują tu chronione ptaki: czapla siwa, dzierzba srokosz, dzięcioł czarny, kruk, dzięcioł duży, myszołów, dzięcioł zielony, pustułka, dzięcioł zielonosiwy, strzyżyk, zimorodek, wilga.

Na obszarze Komorowa znajdują się obszary krajobrazu kulturowego wymagające szczególnej ochrony. Potrzebę taką wyrażają mieszkańcy tej miejscowości i władze Gminy Michałowice. W ramach rozpoznania walorów krajobrazowego Komorowa Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków uznał za wyjątkowe historyczne relacje przestrzenne dawnego parku pałacowego, Alei Marii Dąbrowskiej oraz łączącego te dwa zabytki fragmentu dawnego folwarku w Komorowie, co stanowiło podstawę do wpisania tych obiektów do rejestru zabytków. W dniu 16 października

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

2019 roku Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków decyzją 561/2019 znak WRD.5130.1.15.2018 wpisał do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego dawny park pałacowy położony przy ul. Sanatoryjnej 1 (działka nr ewid. 1/3 I część działki ewid. 638 obręb Komorów Wieś) prowadzącą do niego Aleję Marii Dąbrowskiej (działki nr ewid. 744/3, 744/6, 716/14, 716/14, 716/30, część działek nr ewid. 844, 845/40 obręb Komorów Osiedle i część działek nr ewid. 560, 561, 562 obręb Komorów Wieś) położone w Komorowie. Decyzji tej został nadany rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 par. 1 KPA. W okolicach tego cennego obszaru znajduje się ruchliwe rondo graniczące z działkami wymienionymi we wpisie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Warto zaznaczyć, iż miejscowość posiada znaczny potencjał, który ulokowany jest w dynamicznie działających na jej terenie organizacjach pozarządowych. Wśród nich znajdują się między innymi: Komorowskie Stowarzyszenie Aktywnych Seniorów i Osób dotkniętych Chorobą Parkinsona, Stowarzyszenie K40, Stowarzyszenie Tenisowe MATCHPOINT, Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Komorów „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 jest istniejące od wielu lat Stowarzyszenie Kumy.

Możliwości jakie stwarza obszar wokół Zalewu Komorowskiego to przede wszystkim rozwój oferty opartej o możliwości uprawiania sportów wodnych, ogólnodostępnych, zorganizowanych zajęć rekreacyjno-sportowych w okresie zarówno letnim jak i zimowym. Potrzeba takich działań jest znacząca i stanowić może potencjał rozwojowy miejscowości w najbliższym horyzoncie czasowym. Ten potencjał upatrywany jest w obszarze rozwoju inicjatyw ukierunkowanych na rozwój i wzmocnienie działań w sferze szeroko rozumianej rekreacji i wypoczynku nie tylko dla okolicznych mieszkańców, ale także całej społeczności Gminy. Strefy rekreacji przy ul. Kolejowej oraz przy ul. Głównej, utworzone dzięki wsparciu funduszy norweskich są istotnymi elementami, które obecnie dodatkowo uzupełniają ofertę rekreacyjną obszaru. W ramach stref urządzono m.

in. place zabaw dla dzieci i młodzieży w różnym wieku, 4-metrową przepłotnię oraz skatepark. Dodatkowo przy stacji kolejki WKD funkcjonowała stacja samoobsługowej wypożyczalni rowerów, w ramach pilotażowego systemu „Rower Gminny”. Projekt roweru gminnego był dostępny dla mieszkańców do 2020 roku, kiedy ze względu na pandemię został zawieszony, a w roku 2021 była przeprowadzona ankieta, z której wynikało, że rower gminny nie jest potrzebny i już nie został wznowiony do dziś. Wobec powyższego ostatnim rokiem, w którym działał rower gminny to 2019.

Tabela 18. Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Komorów Wieś i Osiedle Komorów w powiązaniu z planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji

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

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
	— liczne obiekty zabytkowe i kulturowe wpisane do rejestru zabytków „Miasto Ogród Komorów”, obszary krajobrazu kulturowego wymagające szczególnej ochrony	

Źródło: opracowanie własne

Podsumowanie analizy podobszaru rewitalizacji

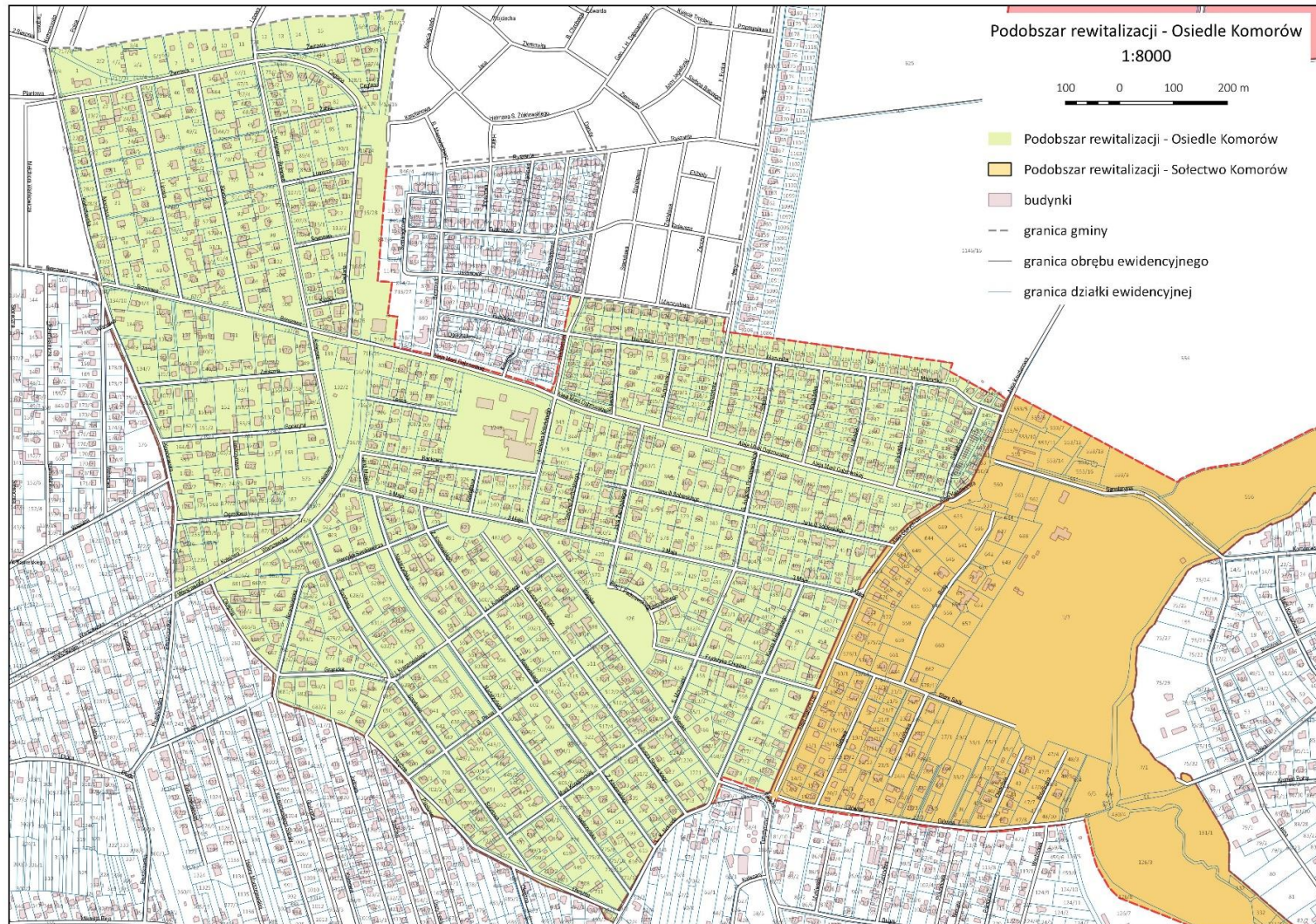
Ustrukturyzowane przyczyny wybrania obszaru rewitalizacji na podobszarze:

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

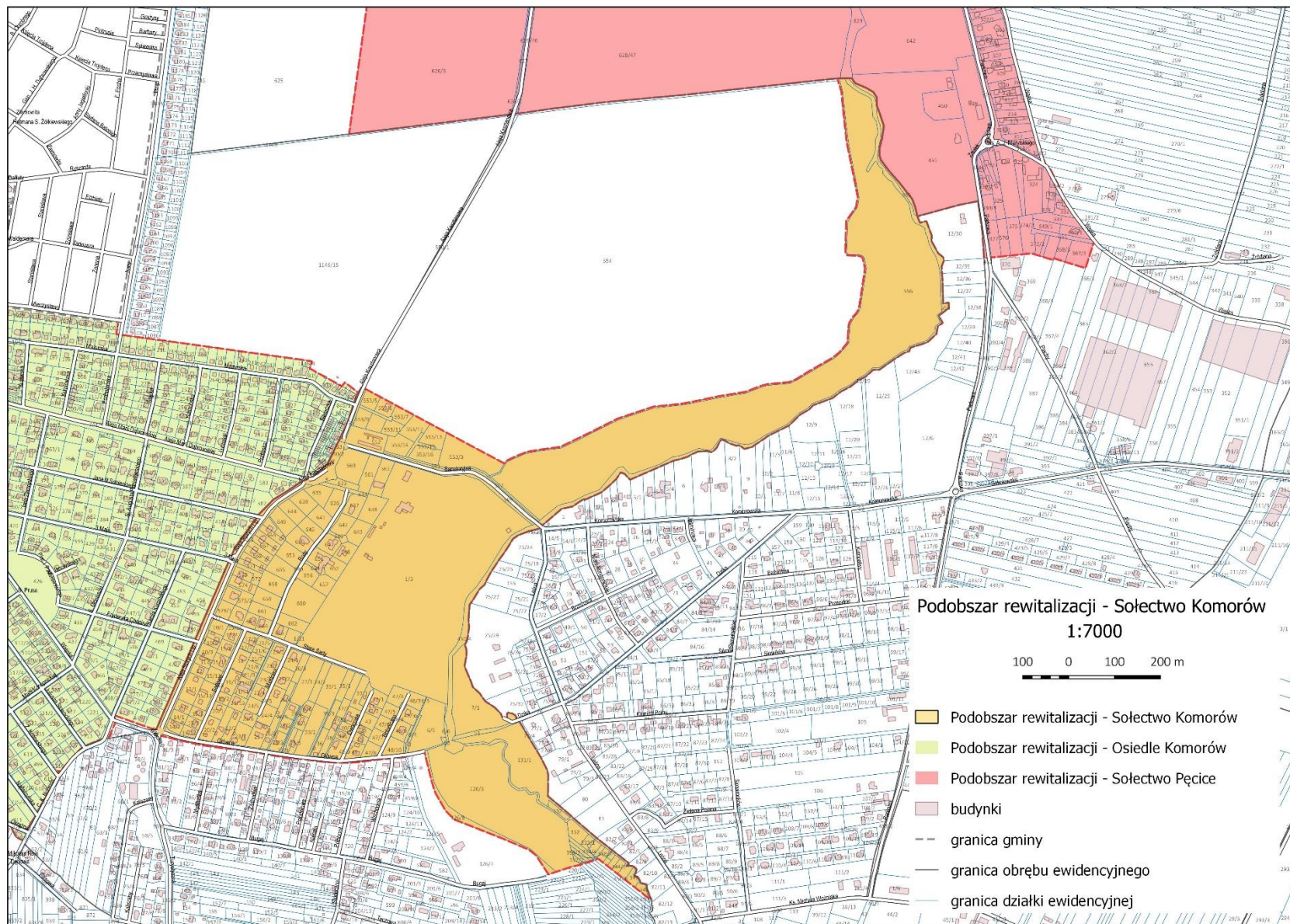
Przeprowadzona analiza dotycząca podobszaru oraz wskazania mieszkańców podczas spotkań konsultacyjnych wykazały konieczność przeprowadzenia między innymi następujących działań inwestycyjnych i społecznych:

- utworzenie miejsca spotkań umożliwiającego aktywizację społeczną mieszkańców,
- działań angażujących młodzież i osoby starsze we wspólne inicjatywy, w postaci organizacji wystaw, prelekcji, spotkań, imprez kulturalnych,
- odnowa tkanki mieszkaniowej budynków mieszkalnych w miejscowości Komorów będących pod opieką konserwatora zabytków, które ze względu na degradację wymagają remontu, a które stanowią pomnik historii i kultury, dla celów udostępnienia dla mieszkańców i turystów,
- inicjatyw promujących idee założeń urbanistycznych według koncepcji „Miasta-Ogrodu” z okresu XX-lecia międzywojennego,
- działań aktywizujących dla lokalnej społeczności w zakresie organizacji imprez kulturalnych i warsztatów dla dzieci, młodzieży, dorosłych i seniorów, jako forma aktywizacji społeczeństwa,
- organizacji imprez plenerowych promujących aktywny wypoczynek i rekreację oraz integrujących społeczność lokalną,
- modernizacji obiektu Gminnej Biblioteki Publicznej w Komorowie, umożliwiającej rozszerzenie działalności i wzbogacenie placówki o nowe społeczne funkcje,
- przywrócenie funkcji retencyjnych i zabezpieczenia przeciwpowodziowego obiektu Zalewu Komorowskiego oraz zagospodarowanie obszaru dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- stworzenie cyklicznego programu aktywizacji i zdrowego wypoczynku, o charakterze międzypokoleniowym, całorocznym,
- organizacji prelekcji i spotkań o charakterze prewencyjnym w zakresie zasad bezpieczeństwa, kwestii dotyczących uzależnień i niebezpieczeństw związanych z rozwojem technologii IT,
- Podnoszenia poziomu kapitału społecznego wśród najmłodszej części społeczności lokalnej w zakresie propozycji rozwoju jego potencjału.

Mapa 11. Podobszar rewitalizacji Osiedla Komorów i Sołectwo Komorów



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



Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Centrum Michałowic

Informacje ogólne

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

Tabela 19. Syntetyczne dane diagnostyczne dotyczące podobszaru rewitalizacji Centrum Michałowic

Wskaźniki odnoszące się do sfery społecznej

Liczba ludności	Wskaźnik						IMD Społeczny
	Koncentracja ludności w odniesieniu do liczby mieszkańców Gminy Michałowice	Liczba wypłaconych świadczeń tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców	Liczba osób pobierających zasiłek z tytułu długotrwałej i ciężkiej choroby na 100 mieszkańców	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców	Liczba aktywnie współpracujących z Gminą organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców	Wskaźnik kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców	
149	0,85%	16,62	1,69	26,7	0	0,96	19

Wskaźniki odnoszące się do sfery gospodarczej

Liczba zarejestrowanych przedsiębiorstw w Gminie Michałowice na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym	IMD Gospodarcze
30,5	30,5

Wskaźniki odnoszące się do sfery środowiskowej

Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszzonego PM10	Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszzonego PM2,5	Wskaźnik przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu	IMD Środowiskowe
			12

Wskaźniki odnoszące się do sfery przestrzenno-funkcjonalno-technicznej

Wskaźnik liczby zdegradowanych budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1989 na 100 budynków mieszkalnych	Wskaźnik stanu infrastruktury drogowej 1- niezadawalający, 2- średni, 3- dobry, 4- bardzo dobry	Wskaźnik poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej 1- zdegradowane, 2- brak, 3- stan średni, 4- dobry	Wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej 1- niewystarczająca, 2- średnia, 3-dobra	IMD przestrzenno-funkcjonalno-techniczne
28,01				13,00

Wskaźniki pozwalające na wyliczenie łącznie syntetycznego wskaźnika IMD dla podobzaru rewitalizacji

Wskaźnik IMD				
IMD Społeczny	IMD Gospodarcze	IMD Środowiskowe	IMD przestrzenno-funkcjonalno-techniczne	IMD łącznie
				12,00

Źródło: opracowanie własne

Sfera społeczna

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

Sfera gospodarcza

Na terenie podobzaru znajdują się liczne firmy lokalne, jak i firmy mające na tym terenie jedynie swoje magazyny. Do lokalnych firm można zaliczyć przychodnię weterynaryjną, sklepy spożywcze, aptekę, bar, lokale gastronomiczne, piekarnie, biura i inne punkty usługowe zlokalizowane w niedalekiej odległości od stacji WKD. Na jednym terenie graniczą ze sobą budynki willowe i szpetne budynki magazynowe i gospodarcze. Na terenie

podobszaru zlokalizowany jest również hotel pracowniczy, w którym często przebywają pracownicy sezonowi, których aktywność społeczna na rzecz lokalnego dobra mieszkańców jest wysoce ograniczona. Sytuacja ta pełna skrajności powoduje liczne problemy natury społecznej.

Sfera przestrzenno- techniczno-środowiskowa

Na podobszarze obowiązuje MPZP obszaru „Michałowice - osiedle Michałowice” obejmujący tereny położone w osiedlu Michałowice i wsi Michałowice¹⁰ oraz obszar „Opacz-Kolonia”¹¹. Kolejny MPZP obowiązujący na tym podobszarze to plan dla obszaru „Dworcowa”¹². Specyfiką podobszaru jest zabudowa osiedla domów jednorodzinnych i budynków wolnostojących przeznaczonych na cele gospodarcze. Na tym terenie znajdują się również puste tereny zielone (nieużytki) niezagospodarowane na cele społeczne. Brak infrastruktury rekreacyjnej powoduje, że teren stopniowo traci swoje walory rezydencjalne na rzecz centrum logistyczno-handlowego, co nie sprzyja integracji mieszkańców z miejscem zamieszkania. Problemem mieszkańców są pojawiające się śmieci i brak troski o wspólne dobro. Na tym terenie można wskazać liczne ulice wybrukowane, ale również ulice nieutwardzone, które w okresach deszczowych stają się problemem dla mieszkańców. Brak wydzielonych stref rekreacyjnych i chodników na cele spacerowe. Brak też miejsc do parkowania, zarówno dla mieszkańców dojeżdżających do pracy w Warszawie, jak i dla tych, którzy robią bieżące zakupy w centrum miejscowości.

Źródła problemów podobszaru rewitalizacji

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

¹⁰ uchwała nr XLVIII/354/2001 Rady Gminy Michałowice z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Michałowic – osiedle Michałowice, w gminie Michałowice.

¹¹ uchwała Nr XLI/384/2014 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Opacz-Kolonia”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Opacz-Kolonia i Michałowice-Osiedle

¹² uchwała nr IV/37/2019 Rady Gminy Michałowice z dnia 14 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Dworcowa”

Potencjały podobszaru rewitalizacji

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

Tabela 20. Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Centrum Michałowic w powiązaniu z planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji

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

Źródło: opracowanie własne

Podsumowanie analizy podobszaru rewitalizacji

Ustrukturyzowane przyczyny wybrania obszaru rewitalizacji na podobszarze:

- bliskość stacji WKD i starsza zabudowa mieszkaniowa niż w pozostałej części miejscowości Michałowice Osiedle, która ma charakter rezydencjalny bardziej zbliżony do Komorowa,

- duży ruch pojazdów na głównej ulicy Jesionowej,
- problemy społeczne wynikające z nagromadzenia punktów usługowych i handlowych na małej przestrzeni.

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

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

Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Pęcice

Informacje ogólne

Pęcice położone są na obszarze gminy Michałowice w jej środkowej części. Leżą nad rzeką Utratą. Miejscowość nosi nazwę słowiańską dzierżawczą, patronimiczną, prawdopodobnie od imion Pęcień, Pęcisław, Pęczek.

Tabela 21. Syntetyczne dane diagnostyczne dotyczące podobszaru rewitalizacji Pęcice

Wskaźniki odnoszące się do sfery społecznej

Liczba ludności	Wskaźnik						
	Koncentracja ludności w odniesieniu do liczby mieszkańców Gminy Michałowice	Liczba wypłaconych świadczeń tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców	Liczba osób pobierających zasiłek z tytułu długotrwałej i ciężkiej choroby na 100 mieszkańców	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców	Liczba aktywnie współpracujących z Gminą organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców	Wskaźnik kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców	IMD Społeczny
260	1,42%	34,07	7,52	32,74	0,44	0,88	19

Wskaźniki odnoszące się do sfery gospodarczej

Liczba zarejestrowanych przedsiębiorstw w Gminie Michałowice na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym	IMD Gospodarcze
16,95	16,95

Wskaźniki odnoszące się do sfery środowiskowej

Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10	Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5	Wskaźnik przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu	IMD Środowiskowe
			3

Wskaźniki odnoszące się do sfery przestrzenno-funkcjonalno-technicznej

Wskaźnik liczby zdegradowanych budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1989 na 100 budynków mieszkalnych	Wskaźnik stanu infrastruktury drogowej 1- niezadawalający, 2- średni, 3- dobry, 4- bardzo dobry	Wskaźnik poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej 1- zdegradowane, 2- brak, 3- stan średni, 4- dobry	Wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej 1- niewystarczająca, 2- średnia, 3-dobra	IMD przestrzenno-funkcjonalno-techniczne
33,9				12,00

Wskaźniki pozwalające na wyliczenie łącznie syntetycznego wskaźnika IMD dla podobzaru rewitalizacji

Wskaźnik IMD				
IMD Społeczny	IMD Gospodarcze	IMD Środowiskowe	IMD przestrzenno-funkcjonalno-techniczne	IMD łącznie
				12,00

Źródło: opracowanie własne

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

Sfera społeczna

Zgodnie z wynikami diagnozy czynników i zjawisk kryzysowych na obszarze Gminy Michałowice, w sferze społecznej podobszar posiada znamiona kryzysu, które ilustrują przyjęte do analizy wskaźniki społeczne. Pęcice w odniesieniu do występującego na podobszarze problemu dotyczącego poziomu bezpieczeństwa, który odzwierciedla wskaźnik kradzieży z włamaniem i kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców, charakteryzuje się niekorzystnym wskaźnikiem na poziomie 0,88, przy średniej wartości wskaźnika uzyskanego dla Gminy Michałowice na poziomie 0,53. Odnotowano wyraźny 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, 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 1,35). Podobszar wykazuje znamiona kryzysu także w odniesieniu do wskaźnika liczby osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców, który kształtował się powyżej średniej uzyskanej dla Gminy i wynosił 22,02%.

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

Sfera gospodarcza

Na terenie podobszaru rewitalizacji funkcjonowało ogółem 27 podmiotów gospodarczych. 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 16,95 (średnia

wartość powyższego wskaźnika dla Gminy Michałowice wynosiła w tym samym okresie 19,79). Do najważniejszych problemów, które występują na podobszarze w sferze gospodarczej należą: przenoszenie się lokalnego rynku pracy do Warszawy oraz brak inicjatyw służących rozwojowi lokalnego rynku pracy. Problem ten wynika ze specyfiki Pęcic które są zamieszkiwane przez relatywnie mniej mieszkańców niż pozostałe miejscowości Gminy z długoletnią specyfiką tej miejscowości jako terenu podworskiego otoczonego stawami i terenem zielonym z rzeką Utratą.

Sfera przestrzenno- techniczno-środowiskowa

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

Na terenie podobszaru rewitalizacji Sołectwo Pęcice znajduje się Zespół Pałacowo-Parkowy w Pęcicach, park 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 kulturowego¹³. 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.

¹³ 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

Źródła problemów podobszaru rewitalizacji

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

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

Potencjały podobszaru rewitalizacji

Zasadniczym potencjałem podobszaru rewitalizacji jest Zespół Pałacowo-Parkowy w Pęcicach, park krajobrazowy ze stawem i obiektami architektonicznymi, które wpisano do rejestru zabytków. Teren parku bezpośrednio połączony z kompleksem 50 ha stawów, to obszar, który przy odpowiednich działaniach infrastrukturalnych i organizacyjnych może pełnić nie tylko funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe, ale przede wszystkim kulturalne i

edukacyjne, integrując lokalną społeczność i pobudzając ją do działań na rzecz rozwoju podobszaru i jego promocji. Dynamicznie działająca na podobszarze fundacja „Dwór Polski”, umożliwi przeprowadzenie wielu ciekawych i prospołecznych inicjatyw z korzyścią dla mieszkańców i przyjezdnych turystów.

Tabela 22. Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Pęcice w powiązaniu z planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji

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

Źródło: opracowanie własne

Podsumowanie analizy podobszaru rewitalizacji

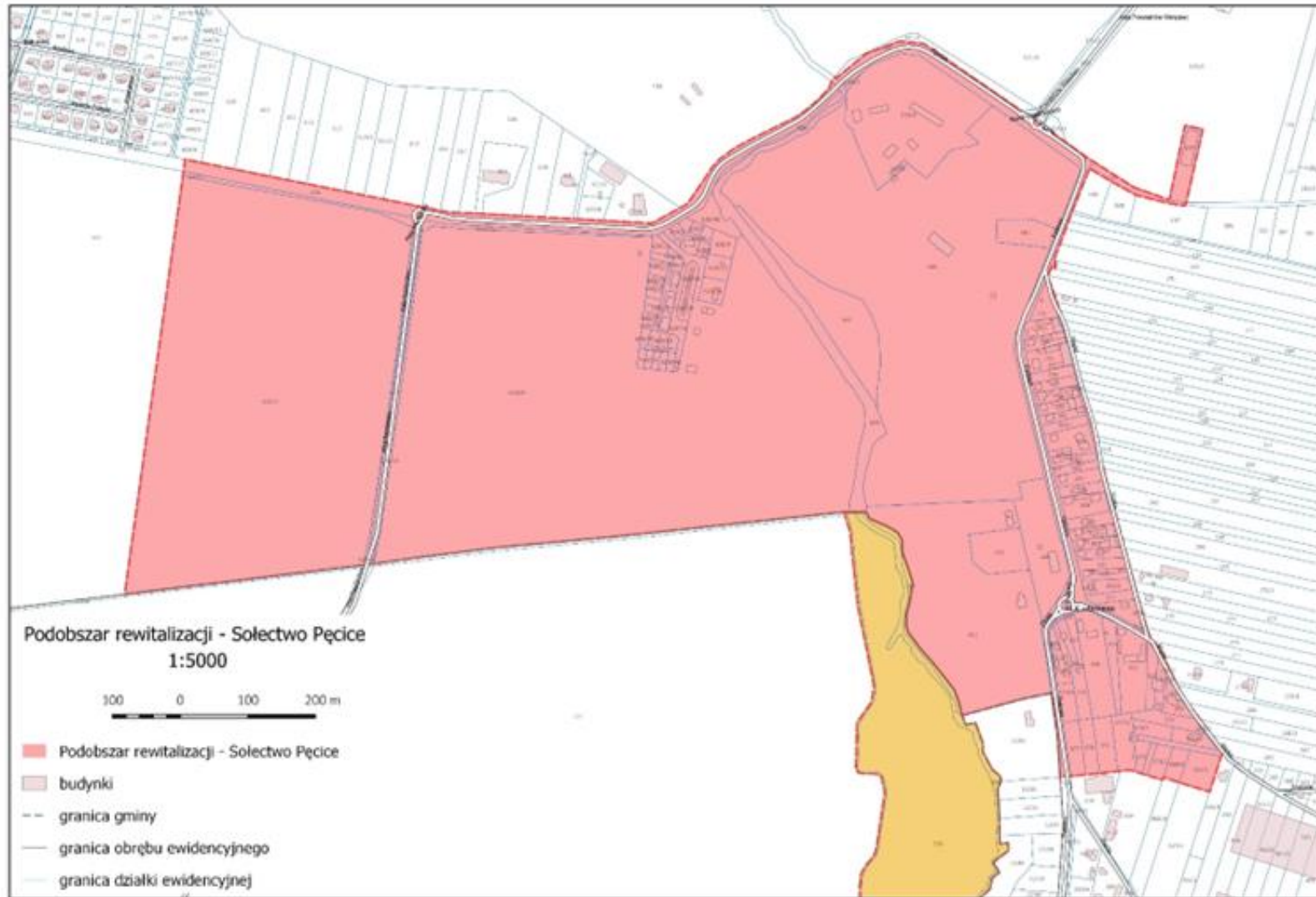
Ustrukturyzowane przyczyny wybrania obszaru rewitalizacji na podobszarze:

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

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

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

Mapa 13. Podobszar rewitalizacji Pęcice



Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji Reguły

Informacje ogólne

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

Tabela 23. Syntetyczne dane diagnostyczne dotyczące podobszaru rewitalizacji Reguły

Wskaźniki odnoszące się do sfery społecznej

Liczba ludności	Wskaźnik						IMD Społeczny
	Koncentracja ludności w odniesieniu do liczby mieszkańców Gminy Michałowice	Liczba wypłaconych świadczeń tytułu pomocy społecznej na 100 mieszkańców	Liczba osób pobierających zasiłek z tytułu długotrwałej i ciężkiej choroby na 100 mieszkańców	Liczba osób w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców	Liczba aktywnie współpracujących z Gminą organizacji pozarządowych na 100 mieszkańców	Wskaźnik kradzieży z włamaniem oraz kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców	
592	3,31%	21,12	2,39	19,76	0	1,02	16

Wskaźniki odnoszące się do sfery gospodarczej

Liczba zarejestrowanych przedsiębiorstw w Gminie Michałowice na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym	IMD Gospodarcze
16,23	16,23

Wskaźniki odnoszące się do sfery środowiskowej

Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszzonego PM10	Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszzonego PM2,5	Wskaźnik przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu	IMD Środowiskowe
			12

Wskaźniki odnoszące się do sfery przestrzenno-funkcjonalno-technicznej

Wskaźnik liczby zdegradowanych budynków mieszkalnych wybudowanych przed rokiem 1989 na 100 budynków mieszkalnych	Wskaźnik stanu infrastruktury drogowej 1- niezadawalający, 2- średni, 3- dobry, 4- bardzo dobry	Wskaźnik poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej 1- zdegradowane, 2- brak, 3- stan średni, 4- dobry	Wskaźnik poziomu dostępności komunikacji publicznej 1- niewystarczająca, 2- średnia, 3-dobra	IMD przestrzenno-funkcjonalno-techniczne
37,75				12,00

Wskaźniki pozwalające na wyliczenie łącznie syntetycznego wskaźnika IMD dla podobszaru rewitalizacji

Wskaźnik IMD				
IMD Społeczny	IMD Gospodarcze	IMD Środowiskowe	IMD przestrzenno-funkcjonalno-techniczne	IMD łącznie
				12,00

Źródło: opracowanie własne

Podobszar obejmuje powierzchnię ogółem 0,475 km², zamieszkiwaną przez 581 mieszkańców. Sołectwo Reguły to powierzchniowo jeden z największych obszarów w Gminie Michałowice. Usytuowany przy trasie kolejki WKD posiada dogodne połączenie do i z Warszawy. Historia 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”, pisany 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.

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

Sfera społeczna

Zdiagnozowane zjawiska kryzysowe w sferze społecznej na obszarze Sołectwa Reguły, ilustrują przyjęte do analizy wskaźniki. Wśród nich znamiona kryzysu wykazują te z nich, które dotyczą problemów braku bezpieczeństwa i problemów występującego ubóstwa. Sołectwo Reguły w odniesieniu do występującego na podobszarze problemu dotyczącego poziomu bezpieczeństwa, który odzwierciedla wskaźnik kradzieży z włamaniem i kradzieży mienia ruchomego na 100 mieszkańców, charakteryzuje się niekorzystnym, ponad dwukrotnie wyższym wskaźnikiem na poziomie 1,02, przy średniej wartości wskaźnika uzyskanego dla Gminy Michałowice na poziomie 0,53.

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

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

Sfera gospodarcza

Na obszarze podobszaru funkcjonowało ogółem 56 podmiotów gospodarczych. Do najważniejszych problemów, które występują na podobszarze w sferze gospodarczej należą przenoszenie się lokalnego rynku pracy do Warszawy oraz niewystarczająca liczba zorganizowanych inicjatyw służących lokalnemu rozwojowi gospodarczemu. Analizą w sferze gospodarczej objęto wskaźnik zarejestrowanych przedsiębiorstw na obszarze Gminy Michałowice na 100 osób w wieku produkcyjnym. W odniesieniu do podobszaru wskaźnik ten kształtował się na poziomie odpowiednio 16,23 (średnia wartość powyższego wskaźnika dla Gminy Michałowice wynosiła w tym samym okresie 19,79).

Sfera przestrzenno-techniczno-środowiskowa

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

Źródła problemów podobszaru rewitalizacji

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

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

obszarze położona jest tzw. sołtysówka, czyli grunt ziemi przeznaczony dla mieszkańców tego sołectwa.

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

Potencjały podobszaru rewitalizacji

Poniżej podsumowano problemy i potencjały podobszaru rewitalizacji.

Tabela 24. Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Reguły w powiązaniu z proponowanymi celami strategicznymi

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

Główne problemy	Lokalne potencjały	Planowane cele strategiczne działań rewitalizacyjnych
— niewykorzystany potencjał obszaru	— Zespół Parkowy wraz ze stawem	

Źródło: opracowanie własne

Podsumowanie analizy podobszaru rewitalizacji

Ustrukturyzowane przyczyny wybrania podobszaru rewitalizacji

- potencjał terenów do ożywienia społecznego w sołectwie, które są położone przy dużym nasileniu komunikacyjnym (np. al. Jerozolimskie, kolejka WKD),
- duży deficyt przestrzeni społeczno-kulturalno-rekreacyjnej w północnej części Gminy,
- potencjał miejsca – otwarta w 2017 roku świetlica wiejska¹⁴, która stanowi komplementarne rozwiązanie do pracy w plenerze, organizacji zajęć w świetlicy i na terenie parku,
- potrzeba integracji międzypokoleniowej,
- potrzeba stworzenia „spójnego kalendarza wydarzeń społeczno-kulturalnych na omawianej przestrzeni,
- preferencje mieszkańców – oczekiwania w zakresie poprawy jakości przestrzeni publicznych,
- poprawa jakości poziomu ochrony środowiska.

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

- utworzenie miejsca spotkań umożliwiającego aktywizację społeczną mieszkańców,
- działań angażujących młodzież i osoby starsze we wspólne inicjatywy, w postaci organizacji wystaw, prelekcji, spotkań, imprez kulturalnych,
- organizacji imprez plenerowych promujących aktywny wypoczynek i rekreacje oraz integrujących społeczność lokalną,
- organizacja prelekcji i spotkań o charakterze prewencyjnym w zakresie zasad bezpieczeństwa, kwestii dotyczących uzależnień i niebezpieczeństw związanych z rozwojem technologii IT,

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

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

Mapa 14. Podobszar rewitalizacji Reguły



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

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

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

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

Spis tabel

Tabela 1. Procedura wyznaczania granic jednostek urbanistycznych w gminie Michałowice	9
Tabela 2. Delimitacja Gminy Michałowice na jednostki administracyjne	10
Tabela 3. Frekwencja w wyborach w Gminie Michałowice, powiecie pruszkowskim i województwie mazowieckim w latach 2015-2020 (w %)	23
Tabela 4. Analiza uwarunkowań społecznych w Gminie Michałowice na podstawie wskaźników na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery społecznej	24
Tabela 5. Analiza uwarunkowań gospodarczych w Gminie Michałowice na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery gospodarczej	28
Tabela 6. Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszony PM10 w gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim	32
Tabela 7. Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszony PM2,5 – I i II faza w gminie wiejskiej Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim	34
Tabela 8. Obszar przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu w gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim	35
Tabela 9. Analiza uwarunkowań środowiskowych w Gminie Michałowice na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery środowiskowej	37
Tabela 10. Klasyfikacja ocen na potrzeby pomiaru poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej	42
Tabela 11. Analiza stanu infrastruktury drogowej Gminy Michałowice na podstawie przeprowadzonych spotkań konsultacyjnych z interesariuszami Programu Rewitalizacji i analiz materiału dokumentacyjnego	44
Tabela 12. Klasyfikacja ocen na potrzeby pomiaru poziomu dostępności komunikacji publicznej	46
Tabela 13. Analiza uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalno-technicznych w Gminie Michałowice na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery przestrzenno-funkcjonalno-technicznej	47
Tabela 14. Analiza uwarunkowań społeczno-gospodarczych i wyznaczenie obszaru zdegradowanego Gminy Michałowice	51
Tabela 15. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Gminy Michałowice	54
Tabela 16. Wykaz i opis granic obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Gminy Michałowice	55
Tabela 17. Syntetyczne dane diagnostyczne dotyczące podobszaru rewitalizacji Komorów Wieś i Osiedle Komorów	57
Tabela 18. Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Komorów Wieś i Osiedle Komorów w powiązaniu z planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji	67
Tabela 19. Syntetyczne dane diagnostyczne dotyczące podobszaru rewitalizacji Centrum Michałowic	72
Tabela 20. Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Centrum Michałowic w powiązaniu z planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji	75
Tabela 21. Syntetyczne dane diagnostyczne dotyczące podobszaru rewitalizacji Pęcice	78
Tabela 22. Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Pęcice w powiązaniu z planowanymi celami strategicznymi programu rewitalizacji	83
Tabela 23. Syntetyczne dane diagnostyczne dotyczące podobszaru rewitalizacji Reguły	86
Tabela 24. Synteza diagnozy szczegółowej dla podobszaru rewitalizacji Reguły w powiązaniu z proponowanymi celami strategicznymi	90

Spis map

Mapa 1. Gminy wchodzące w skład regionu warszawskiego stołecznego w 2021 r	14
Mapa 2. Położenie Gminy Michałowice na tle powiatu pruszkowskiego	15
Mapa 3. Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk społecznych w Gminie Michałowice	26
Mapa 4. Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk gospodarczych w Gminie Michałowice	30
Mapa 5. Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 w gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim	33
Mapa 6. Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5 – I i II faza gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim	34
Mapa 7. Obszar przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu w gminie Michałowice na podstawie Programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim.....	36
Mapa 8. Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk środowiskowych w Gminie Michałowice	39
Mapa 9. Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk przestrzenno-funkcjonalno-technicznych w Gminie Michałowice	49
Mapa 10. Wizualizacja przestrzenna wskaźnika zbiorczego IMD ogólne na potrzeby delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Michałowice	53
Mapa 11. Podobszar rewitalizacji Osiedla Komorów i Sołectwo Komorów	70
Mapa 12. Podobszar rewitalizacji Centrum Michałowic	77
Mapa 13. Podobszar rewitalizacji Pęcice	85
Mapa 14. Podobszar rewitalizacji Reguły	93

Spis wykresów

Wykres 1. Populacja Gminy Michałowice w latach 1995-2022 (liczba mieszkańców na pobyty stały oraz pobyty czasowy)	16
Wykres 2. Migracje na pobyty stały w latach 1995-2021 w Gminie Michałowice	18
Wykres 3. Stopa bezrobocia rejestrowanego w Gminie Michałowice w latach 2004-2022.....	19
Wykres 4. Przestępstwa stwierdzone w Gminie Michałowice w latach 2012-2022	20
Wykres 5. Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON w Gminie Michałowice w latach 2009-2021	27