

Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Nadarzyn



Nadarzyn, lipiec 2022 r.

Opracowanie:

Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla Gminy Nadarzyn opracowana została w oparciu o materiały źródłowe Referatu Geodezji i Gospodarki i Przestrzennej, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nadarzynie. Ze względu na dostępność danych publicznych użytych do diagnozy oraz potrzebę zachowania spójności dokumentu, większość danych zawartych w Diagnozie zostało opracowanych według stanu na rok 2021, o ile nie zaznaczono inaczej

Niniejszy dokument nie został wyjustowany celem zapewnienia większej dostępności dla osób z niepełnosprawnością wzrokową. Dokument został opracowany zgodnie z zasadami zawartymi w aktualnej wersji Wytycznych w zakresie realizacji zasady równości szans i niedyskryminacji, w tym dostępności dla osób z niepełnosprawnościami oraz zasady równości szans kobiet i mężczyzn w ramach funduszy unijnych na lata 2014-2020 w szczególności Załącznika nr 2 Standardy dostępności dla polityki spójności 2014-2020.

Spis treści

	3
Rozdział I. Synteza ustaleń diagnozy	4
Rozdział II. Mechanizmy włączenia mieszkańców w proces diagnostyczny	5
Rozdział III. Opis działań diagnostycznych	7
Uproszczona diagnoza gminy	7
Metodologia wyznaczania obszarów kryzysowych	12
Analiza uwarunkowań społecznych	15
Analiza uwarunkowań gospodarczych.....	24
Analiza uwarunkowań środowiskowych.....	27
Analiza uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalno-technicznych.....	31
Rozdział IV. Wybór obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji	41
Wprowadzenie	41
Wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.....	45
Rozdział V. Rekomendacje dla uchwały Rady Gminy o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji	48
Spis ilustracji.....	49

Rozdział I. Synteza ustaleń diagnozy

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

Niniejsza diagnoza służy wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Nadarzyn zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Zgodnie z art. 10 ust. 2 ww. ustawy obszar rewitalizacji gminy nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic. W ramach przeprowadzonej analizy obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Gminy Nadarzyn pokrywa w całości 2 jednostki urbanistyczne, których granice pokrywają się z granicami obwodów wyborczych o nazwach: Nadarzyn 3 i Nadarzyn 4 dostępnych w wykazie prowadzonym przez Państwową Komisję Wyborczą¹. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji pokrywa się i został wskazany w stosunku do ogólnej liczby ludności Gminy na podstawie danych UG wynoszącej na koniec roku 2021 14 910 osób oraz całkowitej powierzchni gminy wynoszącej 73,44 km². Wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Gminy obejmuje 6,43 km² (8,76%), który zamieszkuje 1217 mieszkańców (8,16% ogólnej liczby mieszkańców gminy). Na tym obszarze będą prowadzone działania rewitalizacyjne, które zostaną wskazane w Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Nadarzyn do 2030 roku. 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. Na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gmina podzielona została na jednostki urbanistyczne jakimi są sołectwa i miejscowości. Podział ten odpowiada podziałowi administracyjnemu gminy na jednostki pomocnicze zgodne ze statutem Gminy Nadarzyn² i wykazem okręgów wyborczych.

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 2020 r. poz. 2176). Prace badawcze prowadzone były z pomocą ekspertów zewnętrznych w formule partycypacyjno-ekspertkiej powierzonej firmie analitycznej MM CONSULT sp. z o.o. z Warszawy. UG zebrał informacje niezbędne do prowadzenia badań, w posiadaniu których znajdował się UG oraz GOPS.

Gmina nie posiada aktualnie obowiązującego programu rewitalizacji. Nie ma zatem doświadczeń w prowadzeniu działań rewitalizacyjnych finansowanych ze środków regionalnych przeznaczonych na takie działania. Pomimo to Gmina Nadarzyn realizowała i realizuje obecnie liczne projekty mające znamiona projektów rewitalizacyjnych współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym środków polityki spójności. Przykładem może być projekt o nazwie Rozwój terenów zieleni w Gminie Nadarzyn

¹ [Spis okręgów wyborczych Gminy Nadarzyn](#)

² Zob. Uchwała Nr IX/77/2011 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 14 lipca 2011 r. w sprawie Statutu Gminy Nadarzyn

współfinansowany kwotą 2,5 mln zł ze środków działania 2.5. Poprawa jakości środowiska miejskiego Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020³. Celem prowadzonych działań rewitalizacyjnych w gminie w miejscowości Walendów był rozwój terenów zieleni, aby zahamować spadek powierzchni terenów zieleni w miastach i ich obszarach funkcjonalnych.

Warunkiem otrzymania dofinansowania ze środków europejskich na projekty rewitalizacyjne w nowym okresie programowania na lata 2021-2027, w szczególności w ramach programu Fundusze Europejskie dla Mazowsza 2021-2027 (FEM 2021-2027) podobnie jak perspektywie 2014-2020 będzie posiadanie aktualnego programu rewitalizacji wpisanego do rejestru prowadzonego przez Samorząd Województwa. Jednocześnie art. 52 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wskazuje, że gmina która obecnie prowadzi działania rewitalizacyjne w oparciu o program rewitalizacji (inny niż GPR) może je kontynuować jedynie do 31 grudnia 2023 r. Po tej dacie ustawa przewiduje obowiązek uchwalenia GPR w przypadku, gdy gmina zamierza nadal prowadzić rewitalizację lub dopiero zaczyna jej prowadzenie. Uzasadnione jest zatem zapewnienie możliwości pozyskania dodatkowych środków pomocowych na realizację projektów bezpośrednio oddziałujących na obszar rewitalizacji, włączanie i aktywizacja społeczności gminy. Taką możliwość dawać będzie wdrożenie Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Nadarzyn do roku 2030.

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”⁴. Finalnym efektem prac diagnostycznych było opracowanie projektu uchwały Rady Gminy Nadarzyn w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wraz z załącznikami mapowymi w wersji papierowej oraz elektronicznej w skali 1:5000 z wykorzystaniem treści mapy zasadniczej, z zaznaczeniem granic obszaru zdegradowanego i rewitalizacji. Opracowana diagnoza będzie stanowić podstawę dla określenia celów i planu działań rewitalizacyjnych w Gminnym Programie Rewitalizacji dla wyznaczonych obszarów.

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 diagnostycznej wykorzystano wiele narzędzi partycypacyjnych oraz metod gromadzenia i analizy danych od mieszkańców i grup docelowych projektów rewitalizacyjnych. Partycypacja społeczna została wpisana w proces rewitalizacji gminy jako fundament działań na różnych jego etapach, tj. diagnozowanie, programowanie, wdrażanie (w tym finansowanie), monitorowanie i ewaluacja. Takie podejście ma na celu podniesienie skuteczności i trwałości projektów rewitalizacyjnych oraz gotowości i świadomości mieszkańców o partycypacyjnym współdecydowaniu o obszarze objętym Programem.

³ Zob. więcej [Mapa dotacji](#)

⁴ 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

Ponadto realizuje zasadę partnerstwa wynikającą z art. 9 rozporządzenia ramowego (UE) nr 2021/1060 z dnia 24 czerwca 2021 r. (zasady horyzontalne) polegającą na łączeniu szerokiego grona partnerów (w szczególności lokalnych społeczności i przedsiębiorców, a także ekspertów) w procesy programowania i realizacji projektów rewitalizacyjnych w ramach programów operacyjnych oraz konsekwentnego, otwartego i trwałego dialogu, także z tymi podmiotami i grupami, których rezultaty rewitalizacji mają dotyczyć. Opiera się ona na założeniu, że opinia środowiska lokalnego jest istotnym elementem tworzenia dokumentu, który ma stanowić narzędzie do projektowania konkretnych zadań, podejmowanych w celu rozwiązywania problemów i eliminacji niepożądanych zjawisk, a tym samym podnoszących jakość życia mieszkańców tych terenów.

Konsultacje społeczne

Zgodnie z art. 5 ustawy o rewitalizacji konsultacje społeczne 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. Konsultacje zostały przeprowadzone zgodnie z ustawią o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku na podstawie zarządzenia nr: zbieranie uwag w postaci papierowej oraz elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej oraz formularza zamieszczonego na stronie internetowej gminy w Biuletynie Informacji Publicznej oraz ankieta internetowa oraz warsztat z mieszkańcami. Informacje o konsultacjach zostały zamieszczone na stronie internetowej gminy i BIP.

Warsztat z mieszkańcami

[Informacja do uzupełnienia po obyciu konsultacji społecznych](#)

Ankieta internetowa CAWI

[Informacja do uzupełnienia po obyciu konsultacji społecznych](#)

Komitet Rewitalizacji

Zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy o rewitalizacji planuje się powołanie Komitetu Rewitalizacji wraz z określeniem zasad jego funkcjonowania przez Radę Gminy po uchwaleniu Gminnego Programu Rewitalizacji. 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 Gminy. Jego rola w procesie rewitalizacji jest istotna z uwagi na partycypacyjny charakter działań rewitalizacyjnych podkreślony w ustawie. W zamierzeniu Komitet ma być bowiem łącznikiem między organami gminy, zarządzającymi przygotowaniem i wdrożeniem programu rewitalizacji, a pozostałymi interesariuszami rewitalizacji, którzy w tym procesie powinni odgrywać aktywną rolę. Stanowisko Komitetu Rewitalizacji nie jest wiążące dla organu gminy, a jego uzyskanie nie jest obligatoryjne. Zgodnie z treścią art. 17 ust. 2 pkt 9 ustawy o rewitalizacji, Komitet Rewitalizacji opiniuje projekt gminnego programu rewitalizacji, jeżeli został powołany przed jego uchwaleniem. Zasady funkcjonowania Komitetu Rewitalizacji w drodze uchwały określi Rada Gminy w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące, licząc od dnia jego uchwalenia. Podjęcie uchwały jest poprzedzone konsultacjami społecznymi. Uchwała nie stanowić będzie aktu prawa miejscowego.

Następnie Wójt Gminy niezwłocznie po podjęciu uchwały powołuje, w drodze zarządzenia, Komitet 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.

Uproszczona diagnoza gminy

Gmina Nadarzyn położona jest w województwie mazowieckim, powiecie pruszkowskim. Jest również jedną z miejscowości wchodzących w skład miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy i tzw. aglomeracji warszawskiej. Gmina Nadarzyn zajmuje powierzchnię 73,4 km² i zamieszkuje ją ponad 14 tyś. mieszkańców. W skład gminy wchodzi 16 miejscowości i 15 sołectw: Kajetany, Krakowiany, Młochów, Nadarzyn I, Nadarzyn II, Parole, Rozalin, Rusiec, Stara Wieś, Strzeniówka, Szamoty, Urzut, Kostowiec, Walendów, Wola Krakowiańska i Wolica.

Rycina 1 Podział gminy Nadarzyn na obręby ewidencyjne



Źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Nadarzyn, KANON sp. z o.o. Nadarzyn, 2021, str. 8

Gmina Nadarzyn jest gminą wiejską - ponad 65% powierzchni stanowią grunty orne, użytki zielone, łąki i pastwiska, ale gospodarstwa rolne można znaleźć głównie w południowej części gminy. Tutaj przeważa też zabudowa zagrodowa, co jednak z każdym rokiem ulega zmianie. W wyniku zmian planów przestrzennego zagospodarowania oraz podziałów nieruchomości dokonywanych przez prywatnych właścicieli silnie rozwija się zabudowa jednorodzinna, która dominuje w Nadarzynie i sołectwach położonych w północnej części gminy. Atutami decydującymi o dużej atrakcyjności lokalizacyjnej gminy Nadarzyn dla funkcji mieszkaniowych, gospodarczych i rekreacyjno-wypoczynkowych jest przede wszystkim jej położenie w niewielkiej odległości od Warszawy oraz bliskość terenów rekreacyjnych, sąsiedztwo terenów leśnych (lasy zajmują prawie 18% powierzchni gminy), a także bardzo korzystne połączenia komunikacyjne, bardzo dobra i stale rozbudowywana infrastruktura techniczna, w tym drogi, media, czy obiekty użyteczności publicznej. Z powyższych względów w gminie następuje stały spadek znaczenia funkcji rolniczej i coraz szybszy jest rozwój funkcji gospodarczej. Gmina pełni także funkcję „sypialnianą” dla Warszawy oraz wzrasta jej rola jako miejsca rekreacji i wypoczynku. W okresie wiosenno-letnim liczba ludności zdecydowanie zwiększa się ze względu na użytkowników działek letniskowych, których w gminie Nadarzyn jest niemal 7 tys. W gminie Nadarzyn obowiązuje ponad 120 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pokrywających większość obszaru gminy. Największy obszar nieobjęty postanowieniami planów miejscowych stanowi rozległy Las Młochowski.

Rycina 2 Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego



Źródło: [Mapa MPZP Gminy Nadarzyn](#)

Większa część gminy przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w sąsiedztwie głównych dróg w poszczególnych miejscowościach również z funkcją usługową. Tereny przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną to osiedle Nadarzyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, rejon rynku w Nadarzynie oraz inne tereny przeznaczone pod osiedla, jak np. w Walendowie czy w Wolicy. Tereny produkcyjno-usługowe koncentrują się głównie w sąsiedztwie trasy S8, a w szczególności w rejonach węzłów. Tereny zabudowy związane z funkcją rolniczą przeważają w południowej części gminy. Obszary zabudowy letniskowej występują nielicznie. Większość terenów, dla których w planach miejscowych ustalono taką funkcję, to obszary, na których wymiennie można wprowadzać także zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Tereny, na których została zrealizowana funkcja letniskowa i można spodziewać się dalszego rozwoju zabudowy o podobnym przeznaczeniu zlokalizowane są głównie w Strzeniówce.

Gmina Nadarzyn posiada dobre połączenia drogowe z ważnymi ośrodkami takimi jak: Warszawa, czy Łódź, ale również z innymi większymi miastami w Polsce jak Poznań, Wrocław, Częstochowa, Katowice, Kraków czy Białystok. Przez teren gminy przebiegają ważne w skali kraju szlaki komunikacyjne: droga krajowa nr 8, droga wojewódzka nr 720, droga wojewódzka nr 721. W bliskim sąsiedztwie położone są również autostrada A1 i trasa ekspresowa S7. W gminie Nadarzyn sprawnie funkcjonuje komunikacja zbiorowa, działają liczne połączenia autobusowe: trzy linie obsługiwane przez ZTM w Warszawie (703, 711 i 733) oraz linie łączące parking P&R w Nadarzynie i: Starą Wieś, Rusiec, Parole, Urzut oraz Walendów, a także połączenie Pruszków – Walendów. Linie ZTM realizują od 13 do 15 kursów na dobę, natomiast pozostałe linie od 2 do 6 kursów. Pod względem infrastruktury technicznej najlepiej rozwinięta jest sieć wodociągowa, z której korzysta większość mieszkańców (ponad 13,5 tys. osób). Dostęp do sieci gazowej posiada ponad 12 tys. mieszkańców. Najgorzej przedstawia się zaopatrzenie w sieć kanalizacyjną, z którego korzysta niewiele ponad 9 tys. mieszkańców gminy. Należy jednak zaznaczyć, że od 2010 roku następuje ciągły wzrost dostępności do wszystkich tych sieci. Na terenie gminy Nadarzyn sieć wodociągowa jest dobrze rozwinięta. Nieco gorzej przedstawia się sytuacja dostępności do sieci kanalizacyjnej. Na terenie gminy wciąż występują miejscowości, w których nie ma dostępu do sieci kanalizacyjnej. Są to przede wszystkim: Krakowiany i Wola Krakowiańska (na południu gminy), ale również intensywnie rozwijające się fragmenty miejscowości Stara Wieś i Rusiec. Od kilku lat trwają prace przygotowawcze przed budową nowych i rozbudową istniejących oczyszczalni ścieków tak, aby możliwe było obsłużenie wszystkich miejscowości. Do terenów najlepiej wyposażonych zarówno w dostęp do gminnych dróg jak i sieci infrastruktury technicznej (wodociągu i kanalizacji) należą takie rejony jak Nadarzyn, Strzeniówka, Kajetany, Młochów, Walendów i Wolica oraz części Starej Wsi, Rozalina. W gminie należy dołożyć wszelkich starań, aby wyposażyć w kanalizację kolejne miejscowości. Istotny jest również fakt, że znaczna część gminy objęta jest planami miejscowymi, w których przewiduje się rozwój zabudowy na kolejnych obszarach. Budowa infrastruktury technicznej (w tym oczyszczalni ścieków) powinna uwzględniać zwiększające się zapotrzebowanie na chęć przyłączenia kolejnych terenów zabudowy.

Gmina Nadarzyn posiada cenne obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody i objęte formami ochrony zabytków, a także rozległe tereny leśne oraz grunty klas bonitacyjnych I-III. Pośród prawnych form ochrony przyrody na terenie gminy występują: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, rezerваты (Młochowski Grąd i Młochowski łąg), pomniki przyrody, w tym aleje i drzewa parkowe stanowiące pozostałości po dawnych założeniach krajobrazowych. W Gminie do dnia dzisiejszego zdołały zachować się obiekty historyczne, które stanowią dziedzictwo kulturowe obszaru w skali lokalnej i ponadlokalnej. Do wspomnianego wcześniej dziedzictwa należą, m.in. pozostałości

dawnych założeń dworsko-parkowych oraz sąsiadujących założeń folwarcznych, obecne zarówno w postaci układów urbanistycznych, jak i pojedynczych obiektów budowlanych. Najcenniejsze i najstarsze, zlokalizowane w Nadarzynie, Młochowie i Rozalinie, zostały objęte ochroną prawną jako zabytki wpisane do rejestru zabytków. Inne obiekty uznane za cenne w środowisku kulturowym ze względu na walory historyczne, artystyczne, naukowe lub stan zachowania zostały objęte ochroną jako obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Do obiektów o dużym znaczeniu kulturowym zaliczyć należy krzyże i kapliczki przydrożne, podkreślające tożsamość religijną mieszkańców obszaru oraz pomniki i tablice pamiątkowe na rynku w Nadarzynie. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nadarzyn, stan zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy określić jako dobry.

Największym zagrożeniem związanym z potencjalnym niszczeniem, dewastacją i przekształceniem podlegają pozostałe obiekty wchodzące w skład dziedzictwa kulturowego obszaru. Z punktu widzenia ochrony środowiska ważne jest również, że na terenie gminy występują tereny, na których występują zagrożenia dla zdrowia i życia mieszkańców są to m.in. tereny położone w sąsiedztwie; intensywnie uczęszczanych dróg - głównie trasy S8, linii elektroenergetycznych wysokich (110kV) i najwyższych napięć (220kV). Istotny jest również fakt, że część obszarów gminy, w tym wybrane rejony, na których rozwija się zabudowa nie są wyposażone w infrastrukturę techniczną. Są to obszary, na których występuje wyższe ryzyko przedostawania się zanieczyszczeń do gleby i wód gruntowych.

Gmina Nadarzyn dysponuje szeregiem obiektów realizujących usługi społeczne - instytucje bezpieczeństwa publicznego, kultu religijnego, kultury, oświaty, sportu i rekreacji oraz zdrowia. Największa liczba takich obiektów skumulowana jest w Nadarzynie oraz jego bliskim sąsiedztwie. Znaczna część obiektów usług społecznych położona jest również w bliskim otoczeniu dróg. Gminne placówki oświatowe zapewniają bieżące potrzeby realizacji obowiązku szkolnego dla dzieci, przedszkola publiczne - uzupełnione siecią przedszkoli niepublicznych - zapewniają miejsca dla wszystkich dzieci z terenu gminy Nadarzyn. Spośród obiektów oświatowych wyróżniają się największe: Szkoła Podstawowa w Nadarzynie, do której w roku szkolnym 2019/2020 uczęszczało 685 dzieci oraz Zespół Szkolno-Przedszkolny im. Marii Skłodowskiej-Curie w Ruścu – 525. Liceum w Nadarzynie liczy natomiast 279 uczniów.

W gminie Nadarzyn funkcjonują dwa ośrodki zdrowia Ośrodek Zdrowia w Nadarzynie oraz Ośrodek Zdrowia w Młochowie. Na terenie gminy położone jest również Światowe Centrum Słuchu Instytutu Fizjologii i Patologii Słuchu w Kajetanach. Ośrodek działający na terenie Kajetan to nowoczesny kompleks diagnostyczno-leczniczo-rehabilitacyjny w dziedzinie otorynolaryngologii, audiologii i foniatry oraz rehabilitacji- Międzynarodowe Centrum Słuchu i Mowy. Zapewnia kompleksowe leczenie, m.in. głuchoty oraz głębokiego niedosłuchu, wad wrodzonych i nabytych oraz zaburzeń głosu i mowy.

Na terenie gminy Nadarzyn znajdują się liczne tereny zieleni, w tym zabytkowe parki z alejami lipowymi w Młochowie, Rozalinie, Bielinach i Paszkowie, przy czym jedynie park w Młochowie jest obiektem dostępnym publicznie. Natomiast do największych kompleksów leśnych należą Lasy Młochowskie, w których obrębie utworzono rezerwat przyrody Młochowski Łęg i Młochowski Grąd.

Gmina aktywnie zapewnia dostęp do oferty rekreacyjnej i sportowej mieszkańców. Gminny Ośrodek Sportu w Nadarzynie realizuje zadania statutowe w oparciu o bazę sportową, w skład której wchodzi: stadion sportowy i hala widowiskowo-sportowa przy ul. Żółwińskiej, obiekty sportowe przy SP Nadarzyn, kompleksy boisk „Orlik 2012” w Ruścu i Kostowcu oraz lokal sekcji strzelecko-

obronnej w Rozalinie. Na uwagę zasługują również inne tereny sportowo-rekreacyjne jak: siłownie zewnętrzne w Młochowie, Nadarzynie, Strzeniówce, Walendowie, Szamotach, Wolicy oraz Parolach. Gmina dysponuje również zespołem basenów na terenie Strzeniówki, torem wrotkarskim i pumptrack w Starej Wsi i Ruścu oraz placami zabaw. Działania podejmowane przez GOS w dużej mierze wspierają rozwój dzieci i młodzieży z terenu gminy. Funkcjonujący od 2021 r. Kompleks Basenów Letnich w Strzeniówce są najlepszą atrakcją w regionie w sezonie letnim. Dysponując odpowiednim zapleczem technicznym, a także zaangażowaniem pracowników, instruktorów, trenerów i kreując dobrą współpracę z organizacjami i klubami sportowymi realizacja polityki społecznej w zakresie dostępności do kultury fizycznej w gminie realizowana jest na wysokim poziomie.

Społeczno-kulturalną aktywność mieszkańców gminy wspiera i animuje Nadarzyński Ośrodek Kultury (NOK), przez realizację zadań w dziedzinie wychowania, edukacji i upowszechniania kultury oraz komunikacji społecznej. Działalność NOK-u nie ogranicza się do siedziby placówki. Imprezy organizowane są na stadionie, w parku w Młochowie, na boisku w Wolicy, w rynku w Nadarzynie oraz w świetlicach wiejskich. W strukturze Ośrodka działa pięć świetlic: w Młochowie, Urzucie, Rozalinie, Parolach i Wolicy. Są to miejsca służące ogółowi mieszkańców, przyjazne dzieciom, młodzieży oraz dorosłym.

Na terenie Gminy działa straż gminna, policji i Ochotnicza Straż Pożarnej z siedzibą się w Nadarzynie. Zadania gminy Nadarzyn z zakresu pomocy społecznej wykonuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej. Ośrodek realizuje zadania własne i zlecone gminie w zakresie pomocy społecznej oraz inne zadania zlecone wynikające z odrębnych przepisów, a także zadania przekazane Ośrodkowi przez Wójta do prowadzenia postępowań w jego imieniu. Liczba osób korzystających z pomocy społecznej w gminie Nadarzyn maleje od 2012 r. Na podstawie danych sprawozdawczych GOPS można wskazać, że głównymi powodami przyznawania pomocy w 2020 r. na terenie gminy była niepełnosprawność (126 rodzin), długotrwała lub ciężka choroba (81 rodzin), bezrobocie (51 rodzin), bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego (24 rodziny), potrzeba ochrony macierzyństwa (40 rodzin) oraz ubóstwo (34 rodziny).

Analizując kwestie gospodarcze należy wskazać, że w gminie Nadarzyn w roku 2021 w rejestrze REGON zarejestrowanych było ponad 3 tys. podmiotów gospodarki narodowej, z czego blisko 2,2 tys. stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W tymże roku zarejestrowano 226 nowych podmiotów, a 101 podmiotów zostało wyrejestrowanych. Na przestrzeni lat 2009-2017 najwięcej (270) podmiotów zarejestrowano w roku 2018, a najmniej (138) w roku 2009. W tym samym okresie najwięcej (174) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2018 roku, najmniej (62) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2010 roku. Od roku 2010 wciąż zauważalny jest ciągły wzrost liczby podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON.

Na podstawie danych statystycznych w gminie Nadarzyn na 1000 mieszkańców pracuje 478 osób. 38,2% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 61,8% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w gminie Nadarzyn wynosiło w 2020 roku 3,3% (3,3% wśród kobiet i 3,3% wśród mężczyzn). W 2020 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Nadarzyn wynosiło 6 295,40 PLN, co odpowiada 114.00% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Nadarzyn 956 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 1 327 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 371. 3,2% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Nadarzyn pracuje w sektorze

rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 26,1% w przemyśle i budownictwie, a 38,7% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 2,8% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości). Udział osób bezrobotnych w gminie Nadarzyn utrzymuje się na niższym poziomie niż wartość średnia dla województwa mazowieckiego oraz całej Polski. W latach 2012-2014 wartość wskaźnika wynosiła powyżej 6%. Najwyższą wartość odnotowano w roku 2013 i wynosiła 6,7%, natomiast najniższą w roku 2019 – 2,4%. Od roku 2016 procent bezrobotnych spada, natomiast w roku 2020 nastąpił wzrost bezrobocia do wartości 3,3% (był to trend ogólnopolski spowodowany m.in. pandemią COVID-19).

Budżet gminy Nadarzyn kształtuje się na poziomie ponad 147 mln zł rocznie, dzięki czemu gmina realizuje podstawowe zadania inwestycyjne. Najwięcej wydatków pochłania oświata, znaczny udział ma także transport i łączność oraz administracja publiczna, również duża część finansów przeznaczona jest na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska oraz rolnictwo i łowiectwo.

Poniżej zaprezentowano wprowadzenie do metodologii wyznaczania obszarów kryzysowych oraz szczegółową analizę poszczególnych sfer, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, celem delimitacji w gminie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Metodologia wyznaczania obszarów kryzysowych

Przepisy ustawy o rewitalizacji (art. 4) wskazują, 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. Z uwagi na dużą liczbę mieszkańców Sołectwach Nadarzyn 1 i 2 nie można było dokonać podziału gminy na sołectwa, ponieważ miejscowość liczy według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2011 roku ponad 4 tys. osób, co stanowi 28% ogółu mieszkańców gminy (14 910). Z tego powodu skorzystano z podziału na potrzeby okręgów wyborczych do wyborów samorządowych 2018 roku, gdzie miejscowość Nadarzyn podzielona została na pięć okręgów wyborczych.

Tabela 1 Opis zidentyfikowanych jednostek urbanistycznych dla Gminy Nadarzyn

Lp.	Jednostka urbanistyczna	Liczba mieszkańców na 2021 rok	Powierzchnia w km ²	Identyfikacja jednostki
1	Kajetany	1 061	5,99	Sołectwo
2	Krakowiany	244	2,78	Sołectwo
3	Młochów	997	15,89	Sołectwo
4	Nadarzyn 1	1 116	6,43	Nadarzyn okręg wyborczy nr 1 obejmujący zasięg: Miejscowości Nadarzyn i Stara Wieś. Nadarzyn-ulice: Aleja Katowicka, Babiego Łata, Graniczna, Karmelowa, Kościuszki, Krucza, Kryształowa, Kubusia Puchatka, Makowa, Małego Księcia, Morelowa, Mszczonowska, Promienna, Sęczkowa, Starowiejska, Szyszkowa, Świerkowa, Tulipanowa, Wiśniowa, Zielonej Łąki, Żółwińska.

				Stara Wieś-ulice: Bajkowa, Baśniowa, Calineczki, Krokusowa, Srebrna, Starowiejska.
5	Nadarzyn 2	1 052		Nadarzyn okręg wyborczy nr 2 obejmujący zasięg: Nadarzyn-ulice: Akacyjowa, Błońska, Fiołkowa, Leśna, Maciejki, Malwy, Mała, Modrzewiowa, Nad Mrówką, Plantowa, Podleśna, Pruszkowska, Wierzbowa, Wiosenna.
6	Nadarzyn 3	624		Nadarzyn okręg wyborczy nr 3 obejmujący zasięg: Nadarzyn-ulice: Czekoladowa, Komorowska, Księżycowa, Mazurska, Poprzeczna, Sitarskich, Turystyczna, Warszawska.
7	Nadarzyn 4	593		Nadarzyn okręg wyborczy nr 4 obejmujący zasięg: Nadarzyn-ulice: Bociania, Kajetanowska, Kościelna, Krótka, Kwiatowa, Plac ks. J. Poniatowskiego, Pogodna, Polna, Poświętna, Sienkiewicza, Słoneczna, Spokojna, Zarzewie
8	Nadarzyn 5	985		Nadarzyn okręg wyborczy Nr 5 obejmujący zasięg: Nadarzyn-ulice: Bukowa, Bukszpanowa, Cedrowa, Grabowa, Jarzębinowa, Jaśminowa, Jaworowa, Jesionowa, Kalinowa, Kasztanowa, Leszczynowa, Liliowa, Lipowa, Narcyzowa, Niezapominajki, Orzechowa, Sosnowa, Stokrotki, Storczykowa, Wrzosowa
9	Parole	200	3,37	Sołectwo
10	Rozalin	777	3,45	Sołectwo
11	Rusiec	1 629	5,2	Sołectwo
12	Stara Wieś	1 563	6,25	Okręg wyborczy Stara Wieś nr 11 obejmujący miejscowość Stara Wieś, z wyjątkiem ulic: Bajkowa, Baśniowa, Calineczki, Krokusowa, Srebrna, Starowiejska, które zostały przypisane do okręgu wyborczego Nadarzyn nr 1.
13	Strzeniówka	940	3,72	Sołectwo
14	Szamoty	333	2,33	Sołectwo
15	Urzut, Kostowiec	559	4,87	Okręg wyborczy nr 12 obejmujący dwa sołectwa: Urzut i Kostowiec
16	Walendów	942	4,65	Sołectwo
17	Wola Krakowiańska	258	3,18	Sołectwo
18	Wolica	1 037	5,33	Sołectwo
	GMINA RAZEM	14 910	73,44	Sołectwo

Źródło: opracowanie własne oraz dane Państwowej Komisji Wyborczej [DANE PKW](#)

Celem wydzielenia obszarów kryzysowych przeprowadzono szczegółową analizę wskaźników – mierników ilościowych i jakościowych, kwerendę wiedzy eksperckiej zawartej, między innymi, w dokumentach związanych z Gminą⁵. Analiza rozkładu wartości wskaźników została oparta o

⁵ 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

kryterium wartości średniej danego wskaźnika. W zależności od interpretacji treści wskaźnika, oceniane jako znajdujące się w trudnej (na tle Gminy) sytuacji, są obszary o niekorzystnej jego wartości. Im wyższe wartości charakteryzują jednostkę, tym gorsza jest sytuacja, na tle pozostałych obszarów Gminy w danym zakresie. Zjawiska kryzysowe w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej, i technicznej są rozpoznane w ujęciu przedmiotowym, w odniesieniu do zakresu obejmującego świadczenia socjalne, interwencje policji, czy aktywność organizacji pozarządowych. Wiele informacji jest dostępnych w układzie przestrzennym w formie schematycznych map tematycznych, opracowywanych w UG i dostępnych na stronach internetowych. Szczegółowe dane ilościowe z zakresu problematyki społecznej nie były do tej pory ujmowane dla sołectw Gminy, dlatego dokonano szczegółowej analizy danych GOPS i Komendy Powiatowej Policji w Pruszkowie, Komisariat Policji w Nadarzynie.

Analizę zjawisk o charakterze liniowym, punktowym lub obszarowym przedstawiono w ujęciu kartograficznym lub opisowym. Problemy wynikające ze stanu zagospodarowania przestrzennego, braku spójnej koncepcji przestrzeni, gęstości zabudowy i niedostosowania infrastruktury do rosnących potrzeb użytkowników mają często charakter ogólnogminny. Ustawa o rewitalizacji oraz Wytyczne Ministra Rozwoju nie precyzują sposobu obliczenia tego wskaźnika (może to być np. średnia arytmetyczna lub typologia), dlatego daną referencyjną była średnia dla badanej gminy. Zgodnie z przyjętą metodologią 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 deprawacji wielowymiarowej IMD (ang. Index of Multiple Deprivation)⁶ Metodologia wskaźnika deprawacji wielowymiarowej IMD 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 przyjęto najczęściej odchylenie na poziomie 15% - 25%. 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

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)

⁶ 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 r.

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 syntetycznego deprawacji wielowymiarowej IMD dla wyników każdej jednostki doliczono dodatkowo wartość IMD w ramach poszczególnych uwarunkowań poddanych analizie. Przyjęty sposób obliczeń zakłada nakładanie się problemów, które w przypadku wielokrotnego wystąpienia na danym obszarze sprawiają, iż staje się on obszarem o wysokiej liczbie deficytów utrudniających możliwość prowadzenia aktywizacji społecznej mieszkańców i wyprowadzania obszaru z sytuacji kryzysowej. Prezentowana metodologia wyznaczania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji zakładała, że każde badane zjawisko miało taką samą wagę w obliczaniu wskaźnika syntetycznego, co oznacza że w ramach wskaźnika syntetycznego każdy miał 25% udziału we wskaźniku syntetycznym. W wyliczeniach nie wprowadzano różnych wag dla wskaźników syntetycznych ani wskaźników cząstkowych.

Poniżej zaprezentowano wyniki analiz w poszczególnych sferach problemowych:

Analiza uwarunkowań społecznych

Na podstawie przepisów ustawy o rewitalizacji, podstawą wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszar 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 (Dz. U. poz. 1696 i 2473), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także nie wystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. W tym celu analiza dostępnych danych i wskaźników odnosiła się do danych pozyskanych z GOPS i UG dostępnych na poziomie każdej z jednostki urbanistycznej.

Głównym atutem Gminy Nadarzyn jest jej położenie w obszarze aglomeracji warszawskiej, w paśmie rozwojowym o znaczeniu transeuropejskim. Gmina należy do jednostek samorządowych o dużej atrakcyjności lokalizacyjnej pod względem funkcji mieszkaniowych, gospodarczych i rekreacyjno-wypoczynkowych. W dużym stopniu jest to wynikiem „renty położenia”, czyli niewielkiej odległości od Warszawy. Z uwagi na swoje położenie w bliskości Warszawy w gminie następuje stały spadek znaczenia funkcji rolniczej. Coraz szybszy natomiast jest rozwój funkcji gospodarczych związanych z pojawieniem się firm logistycznych, spedycyjnych i usługowych oraz zakładów drobnej wytwórczości, rzemiosła i handlu. Gmina pełni również funkcję „sypialnianą” dla osób pracujących w Warszawie oraz wzrasta jej rola jako miejsca rekreacji i wypoczynku (ogrody działkowe, budownictwo letniskowe). Tak więc zachodzące przemiany społeczno-gospodarcze w Warszawie i w całej aglomeracji warszawskiej powodują przekształcanie się Gminy z gminy rolniczej w wielofunkcyjny obszar osadnictwa.

Pośród silnych stron uwarunkowań stymulujących rozwój gminy w obszarze społecznym w Strategii Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2014-2025⁷ wskazano stały wzrost liczby mieszkańców Gminy – utrzymujące się dodatnie saldo migracji – w 2014 r. liczba mieszkańców gminy wynosiła ok. 12 tys. podczas gdy na koniec 2021 r. było to już 14,4 tys. mieszkańców; kolejną silną stroną gminy jest korzystna struktura ludności – przewaga ludności w wieku produkcyjnym. Istotnymi wskaźnikami,

⁷ Załącznik do Uchwały Nr XLIX/514/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 października 2014 r.

pomocnymi w ocenie sytuacji demograficznej, jest udział ludności według ekonomicznych grup wieku⁸.

Wskaźnik Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym wskazuje w jakiej przestrzeni gminy występuje problem znacznego udziału osób w wieku poprodukcyjnym w odniesieniu do osób potencjalnie ciągle aktywnych zawodowo. Wyższa wartość wskaźnika wskazuje na starzejące się społeczeństwo, a tym samym może oznaczać zmianę sposobu funkcjonowania danej przestrzeni gminy oraz na konieczność rozwijania specyficznych dla starzejącego się społeczeństwa usług. Ocena wartości wskaźnika Liczba ludności w wieku produkcyjnym na 100 mieszkańców wskazuje wynik dla gminy 60,86. Analizując ten wskaźnik korzystana sytuacja notowana była w jednostkach Walendów, Wola Krakowiańska oraz Nadarzyn 5; sytuacja demograficzna mierzona tym wskaźnikiem była gorsza w miejscowościach Krakowiany, Nadarzyn 1, Rusiec, Strzeniówka oraz Urzut, Kostowiec. Biorąc pod uwagę natomiast wskaźnik Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców wyższy sytuacja demograficzna uznana za odbiegającą od średniej gminy została wykazana w jednostkach Nadarzyn 2 i Nadarzyn 4.

Do najważniejszych problemów Gminy Nadarzyn związanych ze sferą społeczną zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2014-2025 możemy zaliczyć wzrost liczby osób i rodzin korzystających ze świadczeń pomocy społecznej. W Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych Gminy Nadarzyn na lata 2014-2020⁹ zidentyfikowanie problemy oraz wyzwania, przed którymi w najbliższych latach stanie samorząd lokalny w sferze społecznej; jedną z nich jest postępujący proces starzenia się społeczności lokalnej, co zwiększa ryzyko chorób i niepełnosprawności; kolejnym problemem jest utrzymująca się liczbę rodzin dysfunkcyjnych zmagających się zarówno z trudnościami w wypełnianiu funkcji opiekuńczo-wychowawczych, jak i problemami alkoholizmu i przemocy domowej, co m.in. wymaga udzielenia odpowiedniej pomocy w wychowaniu i opiece (m.in. poprzez zapewnienie szerszego dostępu do wsparcia specjalistycznego oraz ze strony asystenta rodziny) oraz powoduje konieczność zintensyfikowania działalności profilaktycznej i zwiększenia dostępności leczenia i wsparcia oraz zwiększającą się skalę ubóstwa powodowanego bezrobociem, które dotyka zarówno osoby młode z niewielkim doświadczeniem zawodowym lub bez stażu pracy, jak i osoby mające za sobą kilkunastoletni okres zatrudnienia.

Na potrzeby badania zjawiska ubóstwa i pochodnych dysfunkcji społecznych przyjęty został wskaźnik ilości osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej z tytułu ubóstwa (według kryterium dochodowego na osobę wynikającego z art. 7 ustawy o pomocy społecznej – z uwzględnieniem wszystkich rodzajów zasiłków, tj. stałych, okresowych i celowych). W wyniku doświadczania ubóstwa jakość życia mieszkańców spada poniżej przyjętych standardów, wskutek czego nierzadko dochodzi do stanu niezaspokojenia podstawowych potrzeb. Zjawisko ubóstwa często występuje jednocześnie z

⁸ Wyróżniamy:

- wiek przedprodukcyjny - przedział wiekowy obejmujący osoby, które nie ukończyły 18. lub 15. roku życia w zależności od przyjętej klasyfikacji; jest to wiek, w którym ludzie zazwyczaj nie podejmują pracy z powodu kształcenia się lub nie mogą być zatrudnione na mocy przepisów kodeksu pracy ze względu na za zbyt niski wiek,
- wiek produkcyjny – przedział wiekowy, w którym ludzie zazwyczaj podejmują pracę. W zależności od przyjętej klasyfikacji wiek produkcyjny obejmuje: kobiety między 15. lub 18. a 59. rokiem życia oraz mężczyźni między 15. lub 18. a 64. rokiem życia.
- wiek poprodukcyjny - przedział wiekowy, w którym człowiek zwykle kończy już pracę zawodową; zgodnie z najczęściej stosowaną klasyfikacją w wieku poprodukcyjnym znajdują się kobiety w wieku 60 lat i więcej oraz mężczyźni w wieku 65 lat i więcej.

⁹ Załącznik do Uchwały Nr XLIX/511/2014 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 29 października 2014 r.

innymi problemami społecznymi – jak np. niepełnosprawność, utrata zdrowia, dysfunkcje rodzinne, w tym bezradność wychowawczo- 14 opiekunów. Na podstawie badań rozmieszczenia problemu ubóstwa na terenie miasta zidentyfikowane zostały obszary zamieszkałe przez osoby znajdujące się w szczególnie trudnej sytuacji ekonomicznej i społecznej. Badania pokazują, że występowaniu ubóstwa na określonych osiedlach towarzyszy najczęściej wzmożone natężenie problemu bezrobocia. W skali Gminy Nadarzyn problemem tym dotkniętych jest 212 osób. Znaczące nasilenie zjawiska wśród mieszkańców gminy można zaobserwować pośród mieszkańców Ruśca (28), gdzie przyznano 13% takich świadczeń; równie duża liczba osób korzystających z pomocy społecznej notowana jest w jednostce Nadarzyn 2 (23). Z kolei – w zakresie przyznanych świadczeń z tytułu niepełnosprawności natężenie problemów społecznych zidentyfikowano również w Ruścu, jak również w jednostce Nadarzyn 2 i Starej Wsi. Na podstawie danych GOPS za 2021 rok Liczba osób którym przyznano świadczenia z powodu alkoholizmu w gminie wyniosła tylko jedną osobę, tak więc wartości te nie mogły stanowić podstawy do analizy na potrzeby delimitacji obszaru.

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

Wyższą aktywnością społeczną w gminie na pewno charakteryzują się mieszkańcy obszarów wiejskich, czyli mieszkańcy niedużych wspólnot, które z reguły dobrze się znają, integrują i współpracują. Kryterium oceny aktywności społecznej ludności są sprawy związane z uczestnictwem w wyborach samorządowych, które budzą zawsze większe zainteresowanie mieszkańców niż wybory parlamentarne, czy prezydenckie. Analiza danych PKW pokazuje, że frekwencja wyborcza w gminie Nadarzyn była bardzo wysoka i wyniosła powyżej 67%. Frekwencja wyborcza była mierzona w poszczególnych 5 obwodach wyborczych w gm. Nadarzyn obejmujących kilka okręgów, z czego najniższa zanotowana została w obwodzie obejmującym jednostki Nadarzyn 1, Nadarzyn 2, Nadarzyn 3 zgodnie (64%), najwyższa w Wolicy blisko 72% ze szczegółowym zestawieniem:

Tabela 2 Wykaz obwodów wyborczych i frekwencja do wyborów samorządowych 2018 w Gminie Nadarzyn

Lp.	Adres obwodu	Granice obwodu	Przypisanie do jednostki urbanistycznej	Frekwencja wyborcza

1	Szkoła Podstawowa w Nadarzynie, ul. Sitarskich 4 Nadarzyn	Nadarzyn ulice: Aleja Katowicka, Babięgo Łata, Graniczna, Karmelowa, Kościuszki, Krucza, Kryształowa, Kubusia Puchatka, Makowa, Małego Księcia, Morelowa, Mszczonowska, Promienna, Sęczkowa, Starowiejska, Szyszkowa, Świerkowa, Tulipanowa, Wiśniowa, Zielonej Łąki, Żółwińska. Stara Wieś-ulice: Bajkowa, Baśniowa, Calineczki, Krokusowa, Srebrna, Starowiejska. Nadarzyn ulice: Akacyjowa, Błońska, Fiołkowa, Leśna, Maciejki, Malwy, Mała, Modrzewiowa, Nad Mrówką, Plantowa, Podleśna, Pruszkowska, Wierzbowa, Wiosenna. Nadarzyn ulice: Czekoladowa, Komorowska, Księżycowa, Mazurska, Poprzeczna, Sitarskich, Turystyczna, Warszawska.	Nadarzyn 1 Nadarzyn 2 Nadarzyn 3	64,60%
2	Nadarzyński Ośrodek Kultury w Nadarzynie, Plac Poniatowskiego 42 Nadarzyn	Nadarzyn ulice: Bociania, Kajetanowska, Kościelna, Krótka, Kwiatowa, Plac Poniatowskiego, Pogodna, Polna, Poświętna, Sienkiewicza, Słoneczna, Spokojna, Zarzewie. Nadarzyn ulice: Bukowa, Bukszpanowa, Cedrowa, Grabowa, Jarzębinowa, Jaśminowa, Jaworowa, Jesionowa, Kalinowa, Kasztanowa, Leszczynowa, Liliowa, Lipowa, Narcyzowa, Niezapominajki, Orzechowa, Sosnowa, Stokrotki, Storczykowa, Wrzosowa oraz miejscowość Strzeniówka.	Nadarzyn 4 Nadarzyn 5 Strzeniówka	68,52%
3	Remiza Ochotniczej Straży Pożarnej w Nadarzynie, ul. Warszawska 15 Nadarzyn	Miejscowości: Kajetany, Szamoty, Walendów.	Kajetany Szamoty Walendów	66,32%
4	Szkoła Podstawowa w Ruścu, ul. Osiedlowa 72 Rusiec	Miejscowości: Rusiec, Stara Wieś, z wyjątkiem ulic: Bajkowa, Baśniowa, Calineczki, Krokusowa, Srebrna, Starowiejska.	Rusiec Stara Wieś	67,07%
5	Przedszkole Publiczne w Młochowie, ul. Źródłana 1 Młochów	Miejscowości: Parole, Młochów, Krakowiany, Wola Krakowiańska.	Parole Młochów	67,21%

			Krakowiany Wola Krakowiańska	
6	Przedszkole Publiczne w Wolicy, Przedszkolna 2 Wolica	Miejscowości: Wolica	Wolica	71,97%
7	Świetlica NOK w Rozalinie, Młochowska 59 Rozalin	Miejscowości: Urzut, Kostowiec, Rozalin	Urzut- Kostowiec Rozalin	68,65%

Źródło: <https://wybory2018.pkw.gov.pl/pl/obwody/142105>

Analiza wskaźnik aktywności organizacji pozarządowych przyjęła skalę od 1 do 3, gdzie 1 – oznacza obszar zdegradowany, a 3 – obszar pozytywnie rozwinięty pod względem aktywności wiejskich NGO's.

Tabela 3 Klasyfikacja ocen na potrzeby pomiaru poziomu kapitału społecznego Wskaźnik aktywności organizacji pozarządowych

Ocena	Opis kryterium
1- zdegradowane	Na obszarze nie zarejestrowana została żadna NGO's, organizacja jakie funkcjonują działają jedynie jako grupy nieformalne
2- stan średni	Na obszarze działają nieliczne organizacje, które podejmują działania lecz z uwagi na możliwości realizacji licznych działań skierowanych do mieszkańców udział ten jest niewystarczający i konieczne byłoby włączenie istniejących organizacji do projektów realizowanych przez UG lub innych projektów inicjowanych przez mieszkańców / wspólnoty mieszkańców.
3- dobry	Na terenie zarejestrowanych jest wiele wiejskich organizacji (stowarzyszeń, fundacji, OSP, KGW). Organizacje te aktywnie uczestniczą w życiu społecznym gminy

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 4 Uzasadnienie Wskaźnika aktywności organizacji pozarządowych w poszczególnych jednostkach urbanistycznych

Jednostka urbanistyczna	Liczba zarejestrowanych organizacji w miejscowości
Kajetany	1. Stowarzyszenie na rzecz dzieci i osób z Niepełnosprawnością 2. Stowarzyszenie Przyjaciół Gminy Nadarzyn
Krakowiany	Brak
Młochów	1. OSP Młochów 2. Akademia Schaby 3. nieformalne KGW

Nadarzyn 1	1. Gminny Ludowy Klub Sportowy Nadarzyn;
Nadarzyn 2	1. Stowarzyszenie Młodzieży Proaktywni 2. LKS Orzeł Nadarzyn 3. Ochotnicza Straż Pożarna 4. Międzyszkolny Uczniowski Klub Sportowy „Start” Nadarzyn 5. Nadarzyński Szczęp Drużyn „Wataha” im. Żołnierzy Wyklętych 6. Klub Sportowy Nadarzyn 7. Stowarzyszenie Seniorów Gminy Nadarzyn
Nadarzyn 3	Brak
Nadarzyn 4	Brak
Nadarzyn 5	Brak
Parole	(nieformalne) KGW
Rozalin	Brak
Rusiec	1. Klub Sportowy CZARNE LWY Taekwondo Olimpijskie; 3. Uczniowski Klub Sportowy „RUSIEC”
Stara Wieś	nieformalne KGW
Strzeniówka	Brak
Szamoty	(nieformalne) KGW
Urzut, Kostowiec	Dom Pomocy Społecznej dla dorosłych Zgromadzenia Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi
Walendów	Dom Miłosierdzia Zgromadzenia Sióstr Matki Bożej Miłosierdzia w Walendowie
Wola Krakowiańska	(nieformalne) KGW
Wolica	Towarzystwo Teatralne "Kurtyna"

Źródło: Opracowanie własne

Na bazie przedstawionych problemów związanych z bezrobociem, koniecznością korzystania ze świadczeń pomocy społecznej czy wysoką przestępczością odniesiono się również do frekwencji wyborczej. Dane zebrano na poziomie kraju, województwa mazowieckiego, powiatu pruszkowskiego i Gminy Nadarzyn. Analizie porównawczej poddano informacje dotyczące wyborów samorządowych w 2018 r. Z przedstawionych danych wynika, że mieszkańcy Gminy uczestniczą w wyborach chętniej niż mieszkańcy całego powiatu pruszkowskiego. Jednak w porównaniu do województwa mazowieckiego i kraju, obie jednostki cechuje znacznie niższy poziom uczestnictwa w wyborach. Świadczy to o stosunkowo mniejszym zaangażowaniu w życie polityczne regionu i kraju.

Kolejnym wskaźnikiem poddanym analizie w sferze społecznej była liczba uczestników zebrań wiejskich. Spotkania te nie są liczne, najczęściej uczestniczy w nich nie więcej niż 20 mieszkańców. Status zebrania wiejskiego jako organu uchwałodawczego sołectwa, zajmującego się sprawami wsi niezastrzeżonymi na rzecz organu wykonawczego, reguluje art. 36 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Zebranie wiejskie ma charakter konsultacyjny, a wola mieszkańców sama z siebie nie ma żadnej mocy sprawczej (nie dotyczy to zebrań, na których wybiera się sołtysa, członków rady sołectkiej i decyduje o przeznaczeniu środków z funduszu sołectkiego). Pomimo tego, że w celu zminimalizowania ryzyka zakażenia wirusem SARS-CoV-2 frekwencja z zebraniach wiejskich mogła być mniejsza niż we wcześniejszych latach uznano, że wskaźnik ten pozwala jednak na analizę istotnego obszaru problemów społecznych w gminie. Analizując tę liczbę do ogólnej liczby mieszkańców w danej miejscowości (sołectwie) możliwe było kolejne spojrzenie na tą sferę aktywności społecznej.

Na potrzeby analizy problemów społecznych wykorzystano poniższe wskaźniki:

- Liczba ludność w wieku produkcyjnym na 100 mieszkańców – **stymulanta**,
- Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców - Wskaźnik obciążenia demograficznego - **destymulanta**,
- Liczba osób korzystających z pomocy społecznej na 100 mieszkańców – **destymulanta**,
- Liczba osób, którym przyznano świadczenie z powodu bezrobocia na 100 mieszkańców – **destymulanta**,
- Liczba osób, którym przyznano świadczenia z powodu niepełnosprawności na 100 mieszkańców – **destymulanta**
- Wskaźnik aktywności organizacji pozarządowych – **stymulanta**
- Frekwencja wyborcza (wybory samorządowe) – **stymulanta**

Poniżej zaprezentowano tabelaryczne zestawienie wyników analizy uwarunkowań sfery społecznej.

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

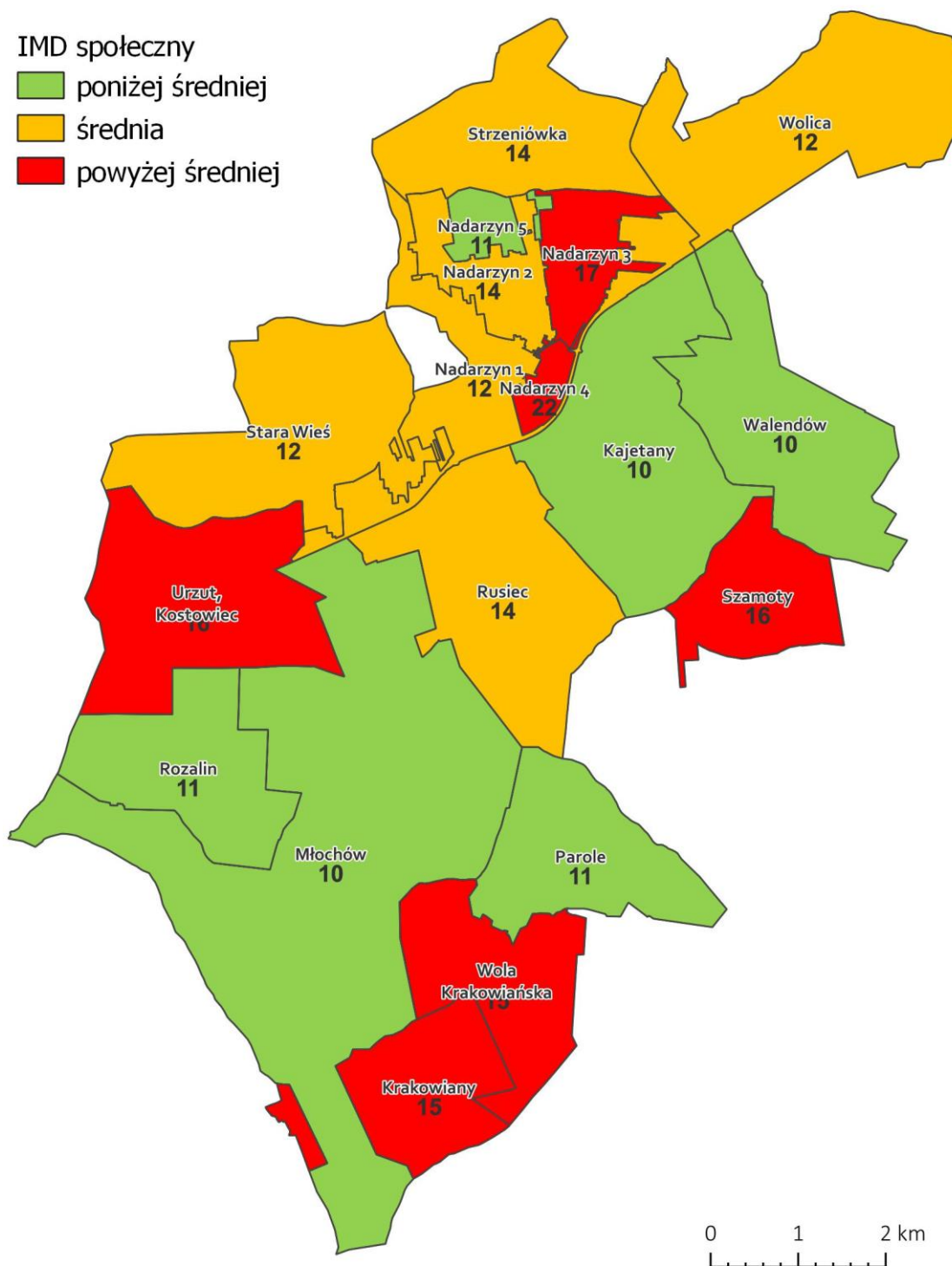
Jednostka urbanistyczna	Liczba mieszkańców na 2021 rok	Powierzchnia w km ²	Liczba osób korzystających z pomocy społecznej na 100 mieszkańców	Liczba osób którym przyznano świadczenie z powodu bezrobocia na 100 mieszkańców	Liczba osób którym przyznano świadczenia z powodu niepełnosprawności na 100 mieszkańców	Liczba ludności w wieku produkcyjnym na 100 mieszkańców	Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców	Wskaźnik aktywności organizacji pozarządowych	Frekwencja wyborcza	Wskaźnik syntetyczny IMD Społeczne
Kajetany	1 061	5,99	1,04	0,00	0,85	55,98	12,63		66,32%	10
Krakowiany	244	2,78	4,10	0,00	2,87	54,10	17,62		67,21%	15
Młochów	997	15,89	1,30	0,10	0,80	57,47	15,15		67,21%	10
Nadarzyn 1	1 116	6,43	0,72	0,18	0,54	55,73	18,64		64,60%	12
Nadarzyn 2	1 052		2,19	0,10	0,29	57,79	20,53		64,60%	14
Nadarzyn 3	624		0,48	0,00	1,60	62,02	20,20		68,52%	17
Nadarzyn 4	593		2,19	0,67	1,69	58,52	21,42		68,52%	22
Nadarzyn 5	985		0,10	0,00	0,00	61,02	16,85		68,52%	11
Parole	200	3,37	1,00	1,00	0,00	62,50	14,50		67,21%	11
Rozalin	777	3,45	0,64	0,00	0,39	57,66	13,90		68,65%	11
Rusiec	1 629	5,2	1,72	0,31	0,92	55,74	10,13		67,07%	14
Stara Wieś	1 563	6,25	1,02	0,58	0,83	63,85	11,26		67,07%	12
Strzeniówka	940	3,72	1,17	0,11	0,43	57,13	18,94		68,52%	14
Szamoty	333	2,33	1,80	0,90	0,60	43,84	10,81		66,32%	16
Urzut, Kostowiec	559	4,87	1,79	0,72	1,07	56,35	14,13		68,65%	16
Walendów	942	4,65	1,49	0,00	0,85	64,01	10,08		66,32%	10
Wola Krakowiańska	258	3,18	6,59	0,39	3,10	61,63	13,57		67,21%	15
Wolica	1 037	5,33	2,31	0,10	0,58	57,38	16,10		71,97%	12
GINA ŚREDNIA	14 910	73,44	1,76	0,29	0,97	57,93	15,36	<i>wskaźnik jakościowy</i>	67,47%	13,44

Średnia	1,76	0,29	0,97	57,93	15,36	wskaźniki jakościowy	67,47%	13,44
Przedział średniej	1,19-2,20	0,27-0,39	0,87-1,28	59,64-63,29	15,36-19,20	wskaźniki jakościowy	65,45%-72,52%	13-14
Wartość minimalna do korelacji	0,26	0,04	0,14	1,16	2,30	wskaźniki jakościowy	2,02%	0,27
Wartość maksymalna do korelacji	0,44	0,07	0,24	2,32	3,84	wskaźniki jakościowy	4,05%	0,54
Minimalny przedział wartości ujemnej	1,49	0,24	0,82	56,77	15,36	wskaźniki jakościowy	65,45%	13,18
Maksymalny przedział wartości ujemnej	1,32	0,21	0,72	55,61	11,52	wskaźniki jakościowy	63,42%	12,91
Minimalny przedział wartości dodatniej	2,02	0,33	1,11	59,09	17,66	wskaźniki jakościowy	69,49%	13,71
Maksymalny przedział wartości dodatniej	2,20	0,36	1,21	60,25	19,20	wskaźniki jakościowy	71,52%	13,98
Poniżej średniej								
Średnia								
Powyżej średniej								

Źródło: Opracowanie własne

Na mapie dokonano wizualizacji przestrzennej natężenia problemów społecznych:

Rycina 3 Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk społecznych w Gminie Nadarzyn



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. Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Nadarzyn na lata 2014-2025 do najważniejszych negatywnych zjawisk w sferze gospodarczej Gminy Nadarzyn należą m.in.: konieczność godzenia często sprzecznych interesów pomiędzy dalszym rozwojem gospodarczym, a wymogami ochrony cennych walorów i zasobów środowiska przyrodniczego.

Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w gminie Nadarzyn najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są: handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (24.1%) oraz działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (17.4%). Inne sekcje PKD o dużym udziale w gospodarce gminnej to budownictwo, informacja i komunikacja oraz transport i gospodarka magazynowa. Najliczniejszą grupę zawodową stanowią osoby pracujące w sektorze usługowym, do którego zalicza się działalność związana z handlem, zakwaterowaniem, gastronomią, informacją, a także naprawą pojazdów czy transportem. Liczba ta stale rośnie od 2011 roku. Drugą najliczniejszą grupę stanowi sektor przemysłowy, do którego włącza się nie tylko produkcję, ale i budownictwo. Zatrudnienie w tym sektorze rośnie od 2014 roku. W sektorze rolniczym zatrudniane są ok. 1,6 tys. osoby rocznie. Najmniejszą grupę stanowi sektor finansowy, obejmujący działalność finansową, ubezpieczeniową i obsługę rynku nieruchomości. Sektor ten zapewnia zatrudnienie ok. 1,5 tys. osobom. Ponad 14 tys. osób zatrudnionych jest w pozostałych dziedzinach.

Aktywność gospodarcza jest istotnym czynnikiem rozwoju obszarów miejskich, a kondycja przedsiębiorstw daje pogląd na skalę kryzysu w tej sferze. Diagnoza przedsiębiorczości została dokonana przy użyciu danych ujętych w CEIDG i danych UG Nadarzyn. Na potrzeby analizy uwarunkowań gospodarczych dokonano weryfikacji liczby zarejestrowanych w Gminie przedsiębiorców w stosunku do liczby mieszkańców Gminy. Uznano, że czym większa liczba firm działających na obszarze Gminy tym lepiej dla jej rozwoju, z kolei – czym mniej działających na terenie danej miejscowości przedsiębiorców tym sytuacja problemowa będzie identyfikowana w większym stopniu, a podejmowane działania rewitalizacyjne powinny doprowadzić do zwiększenia liczby działających na tych terenach firm. Analiza pokazała, że najwyższy poziom aktywności gospodarczej prezentuje się centrum Gminy, czyli Nadarzyn. Z kolei – najniższy odnotowano w miejscowościach Szamoty, Urzut, Kostowiec, Krakowiany, Młochów.

Jedną z bardziej wyraźnych przesłanek degradacji obszaru gminy w sferze gospodarczej jest odsetek przedsiębiorców decydujących się na zamknięcie działalności gospodarczej. Największą dynamikę zmian w tym zakresie obserwuje się na w centrum gminy jakim jest Nadarzyn.

Na potrzeby analizy problemów gospodarczych wykorzystano poniższe wskaźniki:

- Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców – **stymulanta**
- Liczba wyrejestrowanych podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców – **destymulanta**

Poniżej zaprezentowano tabelaryczne zestawienie wyników analizy uwarunkowań sfery gospodarczej.

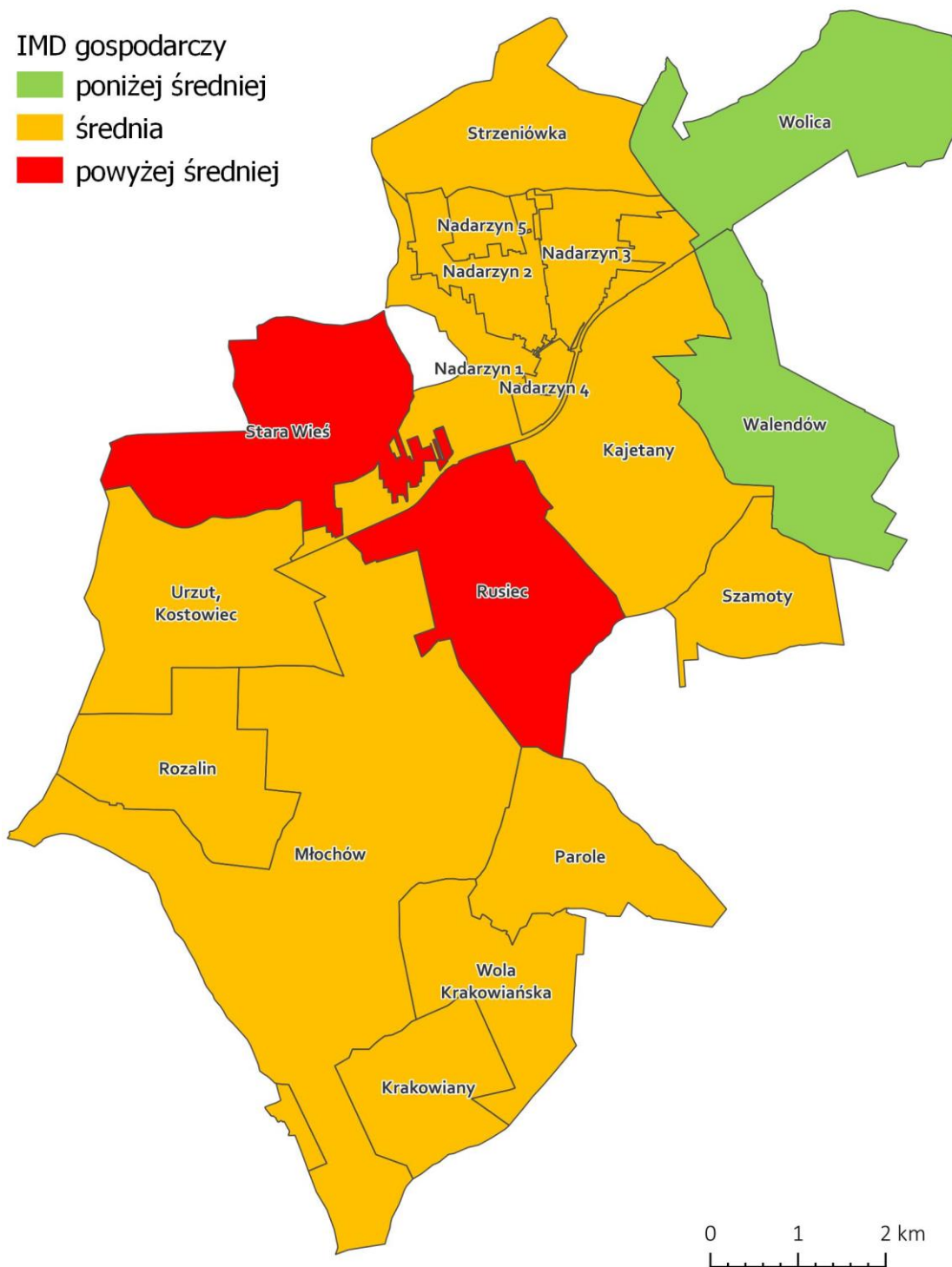
Tabela 5 Analiza uwarunkowań gospodarczych w Gminie Nadarzyn na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery gospodarczej

Jednostka urbanistyczna	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	Liczba wyrejestrowanych podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	Wskaźnik syntetyczny IMD gospodarcze
Kajetany	12	9	4
Krakowiany	2	1	4
Młochów	6	4	4
Nadarzyn 1			4
Nadarzyn 2			4
Nadarzyn 3			4
Nadarzyn 4			4
Nadarzyn 5			4
Parole	5	0	4
Rozalin	5	1	4
Rusiec	13	8	5
Stara Wieś	24	6	5
Strzeniówka	10	6	4
Szamoty	0	1	4
Urzut, Kostowiec	6	1	4
Walendów	13	3	3
Wola Krakowiańska	3	0	4
Wolica	10	5	3
GMINA RAZEM	10,36	5,07	4

Średnia	10,36	5,07	4,00
Przedział średniej	8,80-13,00	4,31-6,34	04.sty
Wartość minimalna do korelacji	1,55	0,76	0,60
Wartość maksymalna do korelacji	2,59	1,27	1,00
Minimalny przedział wartości ujemnej	8,80	4,31	3,40
Maksymalny przedział wartości ujemnej	7,77	3,80	3,00
Minimalny przedział wartości dodatniej	11,91	5,83	4,60
Maksymalny przedział wartości dodatniej	12,95	6,34	5,00
Poniżej średniej			
Średnia			
Powyżej średniej			

Źródło: Opracowanie własne

Rycina 4 Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk gospodarczych w Gminie Nadarzyn



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. W celu analizy ww. uwarunkowań w pierwszej kolejności dokonano analizy obowiązujących w gminie dokumentów odnoszących się do

sfery środowiskowej. Pośród silnych stron uwarunkowań stymulujących rozwój gminy w obszarze środowiskowym wskazano na obszar Gminy, który jest ważnym ogniwem przyrodniczym aglomeracji warszawskiej oraz posiadane tereny cenne pod względem przyrodniczym. Gmina Nadarzyn stanowi ważne ogniwo przyrodnicze aglomeracji warszawskiej ze względu na dolinę rzeki Utraty i jej dopływy oraz tereny Lasów Młochowskich i Lasów Sękocińskich. Obszary te zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 roku należą do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu¹⁰. W Gminnej Ewidencji Zabytków znajdują się również parki w Wolicy (dawny Paszków) i Bielinach. Istnieją też 33 pomniki przyrody.

Ogólny stan środowiska przyrodniczego na terenie Gminy Nadarzyn oceniany jest jako dobry. Z kolei – jako słabą stroną uwarunkowań środowiskowych wskazano w Strategii rozwoju gminy zaśmiecanie terenów cennych przyrodniczo i przydrożnych oraz „dzikie” wysypiska śmieci. Na potrzeby analizy tego problemu zebrano informacje o miejscach, gdzie często wyrzucane są odpady i śmieci, co stanowi problem dla okolicznych mieszkańców i dla gminy. Występowanie takich miejsc stanowi przesłankę do delimitacji tego obszaru jako zdegradowanego w jednostkach urbanistycznych obejmujących Nadarzyn, Kajetany, Szamoty, Walendów i Wolica.

W dniu 8 września 2020 r. Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwalił nowy Program ochrony powietrza (POP) dla wszystkich stref województwa mazowieckiego, tj. strefy aglomeracja warszawska, miasto Płock, miasto Radom oraz strefy mazowieckiej. Program powstał w oparciu o wyniki opracowanej w Głównym Inspektoracie Ochrony Środowiska „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim, raport wojewódzki za rok 2018”. Dokument został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego POP dla stref w województwie mazowieckim - Uchwała Nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego.

Zgodnie Programem w latach 2021-2026 wskazano liczbę kotłów do wymiany łącznie 1381, z czego co roku powinno być wymieniane 230 kotłów¹¹. Wymagana minimalna liczba kontroli przestrzegania uchwały antysmogowej oraz zakazu spalania odpadów i pozostałości roślinnych do przeprowadzenia rocznie w zależności od liczby mieszkańców i liczby kotłów do wymiany w gminie została określona na okres 25 kontroli rocznie. Ocena jakości powietrza i przekroczenia pyłów PM₁₀, PM_{2,5} pokazała, że miejscowości w których notuje się przekroczenie natężenia pyłów zawieszonych. Przekroczenia poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu nie odnotowano w zakresie umożliwiającym delimitację obszaru gminy. Dane przeanalizowano na podstawie map zamieszczonych w Programie ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu, uchwała nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2020 r. poz. 9595) zamieszczono dane z 2018 r. - wartości maksymalne stężenia z obliczeń średniodobowych µg/m²). Analiza pokazała natężenie problemów środowiskowych w Jednostkach Nadarzyn 2, Nadarzyn 3 i Nadarzyn 5 oraz Strzeniówka i Wolica.

¹⁰ Dz. Urz. Woj. Warszawskiego, Nr 43, poz. 149), ze zmianami w 2000 roku (Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000 roku –Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93, poz. 911), ze zmianami z 2001 roku (Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 218 w odniesieniu do opisu granic –Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 161, poz. 2363), ze zmianami z 2003 roku (Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 stycznia 2003 roku w odniesieniu do opisu granic (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Nr 38, poz. 1053)

¹¹ Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu, uchwała nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r. poz. 9595), str. 663

Kolejnym obszarem analizy uwarunkowań środowiskowych to identyfikacja potocznie zwanych „kopciuchów”. Z analizy danych z ponad 3 tys. urządzeń Airly w Polsce wynika, że w zakresie stężenia pyłów PM2,5 roczna norma wyznaczona przez WHO w ubiegłym roku została przekroczona w 15 z 16 województw. Sytuacja woj. mazowieckim nie jest najgorsza, tak jak to ma miejsce w woj. śląskim, małopolskim i łódzkim. Zgodnie z przepisami mazowieckiej uchwały antysmogowej kotły bezklasowe opalane paliwem stałym będą wymieniane w pierwszej kolejności, a kotły klasy 3 i 4 wymienione zostaną w kolejnych latach obowiązywania programu (liczba wszystkich kotłów do wymiany rozłożona zostało proporcjonalnie na lata 2021–2026 – dla każdego roku 1/6 łącznej liczby kotłów) – na podstawie analiz programowych wskazano 1673 kotły do wymiany.

Z kolei - inwentaryzacja własna Gminy Nadarzyn wykonana w 2021 r. pozwoliła na wskazanie liczby 473 szt. kotłów do wymiany w skali gminy. Na potrzeby wyznaczenia obszaru rewitalizacji w zakresie uwarunkowań środowiskowych poddano analizie wskaźnik Liczba kotłów do wymiany na podstawie inwentaryzacji źródeł ciepła (kotły klasy 3 i pozaklasowe). Analiza ta pozwoliła na wskazanie obszarów szczególnie problemowych wskazanych w sołectwach głównie w Nadarzynie (sołectwa Nadarzyn 1 i Nadarzyn 2) razem 170 szt., Młochów (80 szt.), Stara Wieś (54 szt.). W pozostałych miejscowościach nieliczne źródła ciepła zidentyfikowano do wymiany.

Na potrzeby analizy problemów środowiskowych wykorzystano poniższe wskaźniki:

- Liczba kotłów do wymiany na podstawie inwentaryzacji źródeł ciepła na 100 mieszkańców – **destymulanta**
- Występowanie problemu nielegalnych miejsc wyrzucania śmieci i odpadów - **destymulanta**
- Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 (rocznie) - **destymulanta**
- Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5 (rocznie) - **destymulanta**

Poniżej zaprezentowano wyniki analiz statystycznych w zakresie uwarunkowań środowiskowych:

Tabela 5 Analiza uwarunkowań środowiskowych w Gminie Nadarzyn na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery środowiskowej

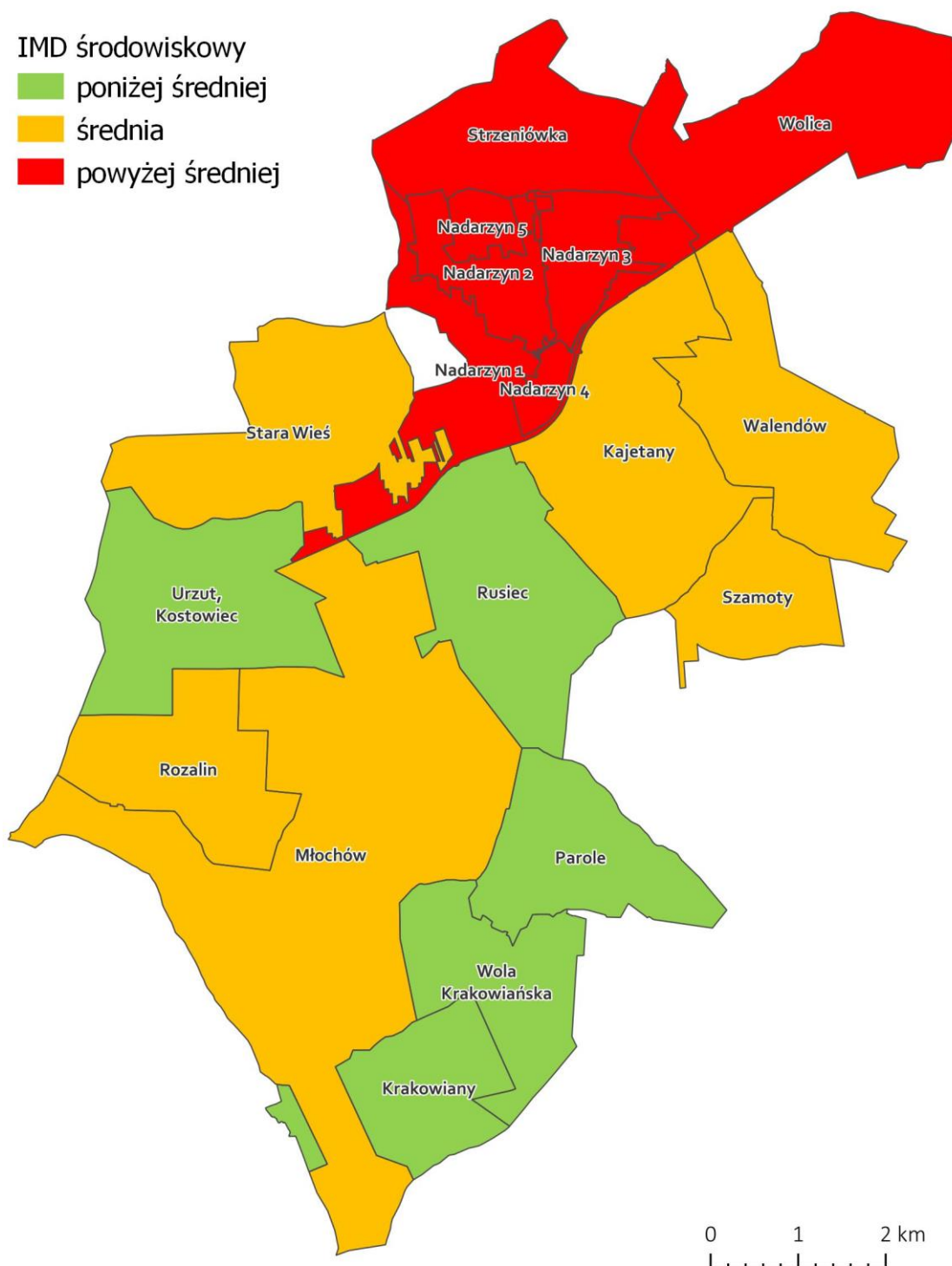
Jednostka urbanistyczna	Liczba kotłów do wymiany na podstawie inwentaryzacji źródeł ciepła na 100 mieszkańców	Występowanie problemu nielegalnych miejsc wyrzucania śmieci i odpadów	Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 (rocznie)	Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5 (rocznie)	Wskaźnik syntetyczny IMD środowiskowe
Kajetany	7,00	1 ul. Czarny Las	6,68	6,47	6,00
Krakowiany	11,00	0	6,68	6,47	4,00
Młochów	80,00	0	6,68	6,47	6,00
Nadarzyn 1	170,00	1 ul. Sęczkowa	6,68	6,47	9,00
Nadarzyn 2		1 ul. Błońska	42,1	18,6	15
Nadarzyn 3		1 ul. Turystyczna	42,1	18,6	15
Nadarzyn 4		0	42,1	18,60	12

Nadarzyn 5		0	42,1	18,6	12
Parole	8,00	0	6,68	6,47	4
Rozalin	49,00	0	6,68	6,47	6
Rusiec	20,00	0	6,68	6,47	4
Stara Wieś	54,00	0	6,68	6,47	6
Strzeniówka	16,00	0	42,1	18,6	9
Szamoty	6,00	2 ul. Dworska, Wiatrakowa	6,68	6,47	6
Urzut, Kostowiec	25,00	0	6,68	6,47	4
Walendów	10,00	1 ul. Roman- tyczna	6,68	6,47	6
Wola Krakowiańska	8,00	0	6,68	6,47	4
Wolica	9,00	2 ul. Na Skraju, Cygańska	42,1	18,6	12
GMINA ŚREDNIA	33,79	9			7,44

Średnia	33,79	wskaźnik jako- ściowy	wskaźnik jako- ściowy	wskaźnik jako- ściowy	7,44
Przedział średniej	28,72-42,24	wskaźnik jako- ściowy	wskaźnik jako- ściowy	wskaźnik jako- ściowy	6-7.
Wartość minimalna do ko- relacji	5,07	wskaźnik jako- ściowy	wskaźnik jako- ściowy	wskaźnik jako- ściowy	1,12
Wartość maksymalna do korelacji	8,45	wskaźnik jako- ściowy	wskaźnik jako- ściowy	wskaźnik jako- ściowy	1,86
Minimalny przedział warto- ści ujemnej	28,72	wskaźnik jako- ściowy	wskaźnik jako- ściowy	wskaźnik jako- ściowy	6,32
Maksymalny przedział war- tości ujemnej	25,34	wskaźnik jako- ściowy	wskaźnik jako- ściowy	wskaźnik jako- ściowy	5,58
Minimalny przedział warto- ści dodatniej	38,86	wskaźnik jako- ściowy	wskaźnik jako- ściowy	wskaźnik jako- ściowy	7,59
Maksymalny przedział war- tości dodatniej	42,24	wskaźnik jako- ściowy	wskaźnik jako- ściowy	wskaźnik jako- ściowy	7,69
Poniżej średniej					
Średnia					
Powyżej średniej					

Źródło: Opracowanie własne

Rycina 5 Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk środowiskowych w Gminie Nadarzyn



Źródło: Opracowanie własne

Analiza uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalno-technicznych

Zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji kolejną przesłanką wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy jest natężenie problemów przestrzenno-funkcjonalnych – jest w szczególności niewystarczające wyposażenie w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, brak dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowanie rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niedostosowanie infrastruktury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w

ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych. Z kolei – w zakresie uwarunkowań technicznych – przesłanką wyznaczenia obszaru rewitalizacji jest degradacja stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności, ochrony środowiska i zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Gmina Nadarzyn jest gminą wiejską położoną w południowo-zachodniej części województwa mazowieckiego w powiecie pruszkowskim, w odległości ok. 20 km na południe od centrum Warszawy, 10 km na południowy-wschód od Pruszkowa –stolicy powiatu pruszkowskiego –oraz 25 km od Mszczonowa. Graniczy z gminami wiejskimi Raszyn, Lesznówola, Michałowice i Żabia Wola, gminami miejsko-wiejskimi Brwinów, Tarczyn i Grodzisk Mazowiecki oraz gminą miejską Podkowa Leśna. Pośród silnych stron uwarunkowań stymulujących rozwój gminy w obszarze przestrzenno-funkcjonalnym wskazano na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy (tzw. renta położenia) oraz Korzystne położenie Gminy w transeuropejskim korytarzu transportowym Zachód–Wschód. Z kolei – do słabych stron zaliczono komunikację z sąsiednimi obszarami, w tym z Warszawą, realizowana jest przez transport samochodowy (osobowy i publiczny). Brak jest natomiast komunikacji szynowej. Pośród głównych rozwojowych gminy autorzy Strategii rozwoju gminy wskazali na liczne elementy uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalno-technicznych. Są nimi: niewydolności sieci energetycznej spowodowanej szybkim rozwojem terenów mieszkaniowych; gwałtownie rosnącego obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej związanego rozbudową osiedli mieszkalnych i terenów inwestycyjnych, natężenia ruchu zarówno samochodowego, jak i pieszego, które może być powodem wypadków oraz stałą dużą presją inwestycyjną w strefie podmiejskiej Warszawy na terenach nieuzbrojonych w infrastrukturę techniczną oraz podnoszenie stanu jakości dróg lokalnych.

Wskaźnik gęstości zaludnienia to stosunek liczby mieszkańców danego obszaru do powierzchni, którą ta ludność zamieszkuje. Podaje się go zwykle w osobach na 1 km. W woj. mazowieckim wynosi on 152,5 os./km², w powiecie pruszkowskim natomiast 677 os./km² i z roku na rok rośnie; w Gminie Nadarzyn wskaźnik ten to blisko 160 os./km². Czynniki determinujące zaludnienie obszaru to przede wszystkim charakter danej miejscowości.

W sposób naturalny w Gminie wyższy poziom zaludnienia jest w Nadarzynie jako centrum gminy niż na terenach sołectw z terenami rolniczymi, chociaż w ostatnich latach zaobserwować można znaczący wzrost liczby mieszkańców w gminie który osiedlają się na dotychczas typowo rolniczych miejscowościach. Taka sytuacja jest przykładowo w Ruścu (294,23 os./km²), Starej Wsi (266,88 os./km²), czy Strzeniówce (252,69 os./km²). W konsekwencji dużego napływu mieszkańców w tych miejscowościach rośnie zapotrzebowanie na uzbrojenie terenu, utwardzenie dróg lokalnych czy - w związku z osiedlaniem się osób młodych – wzrostem zapotrzebowania na usługi oświatowe w placówkach przedszkolnych i szkolnych w Gminie. W tym kontekście na potrzeby analizy mającej na celu wyznaczenie obszaru zdegradowanego przyjęto niższy poziom wskaźnika gęstości zaludnienia jako destymulanta, z uwagi na to że na terenie powinny być realizowane większe inwestycje gminne mające na celu zapewnienie podobnego standardu życia mieszkańców jak w pozostałych częściach gminy. Z tych względów wskaźnik gęstości zaludnienia został przypisany do zestawu wskaźników sfery przestrzenno-funkcjonalno-technicznej, a nie społecznej. Pod kątem gęstości zaludnienia

zidentyfikowano nasycenie problemów w: Krakowianach, Młochowie, Parolach i Woli Krakowiańskiej.

Kolejnym obszarem analizy uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalno-technicznych był ocena potencjału dziedzictwa kulturowego. Autorzy licznych analiz dotyczących dokumentów roli i miejsce dziedzictwa kulturowego w procesie rewitalizacji widzą z jednej strony potencjał zawarty w dziedzictwie kulturowym i naturalnym, z drugiej – sama ochrona konserwatorska i konieczność dokonywania uzgodnień z odpowiednimi służbami są wskazywane jako jeden z czynników znacząco utrudniających bądź nawet uniemożliwiających przeprowadzenie inwestycji w ramach procesu wyprowadzania obszaru ze stanu kryzysowego. Jak pokazują przykłady przedstawione w Poradniku dziedzictwa kulturowego w rewitalizacji opracowanego przez Ministerstwo Rozwoju¹² – inspiracją do podejmowania wielu wartościowych inicjatyw, zarówno w sferze społecznej, jak i przestrzenno-funkcjonalnej. Stan zachowania dziedzictwa materialnego może być przesłanką do wyznaczenia obszaru zdegradowanego lub zawężenia go, z racji znaczenia dla rozwoju gminy, do obszaru rewitalizacji. Nagromadzenie zabytków to w sytuacji brakujących środków na ich odnowę wymierna oznaka degradacji w sferze technicznej. Im wyższa wartość wskaźnika, tym sytuacja jest bardziej niepożądana – wynika to z faktu, że obiekty zabytkowe nierzadko wymagają znacznych nakładów inwestycyjnych, aby zapobiec ich degradacji. W miejscowości, gdzie odnotujemy nieruchome obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji lub rejestru zabytków, które jednocześnie charakteryzują się złym stanem technicznym z uwagi na wieloletnie zaniedbania, problemem jest nagromadzenie takich budynków. Ich modernizacja to znaczący wysiłek organizacyjny – a przede wszystkim finansowy. Obiekty zabytkowe mogą oczywiście stanowić potencjał rozwoju gminy i danej miejscowości. W wielu publikacjach poświęconej tej tematyce wskazuje się narzędzia służące do wykorzystania potencjału kulturowego miejscowości i gminy w oparciu o zasoby zabytków¹³.

Obowiązkowym elementem programu rewitalizacji jest analiza potencjałów, która obejmuje zbadanie roli różnych przejawów dziedzictwa w budowaniu tożsamości mieszkańców obszaru rewitalizacji. Zabytki w procesie rewitalizacji mają do odegrania bardzo ważną rolę, są endogennym potencjałem naszej miejscowości, zasobem nieodnawialnym, źródłem tożsamości lokalnej, jednym z najważniejszych elementów składających się na *genius loci* obszaru rewitalizacji, którego odkrycie jest koniecznym krokiem podczas wyprowadzania obszaru wymagającego naszej interwencji ze stanu kryzysowego. W przedmiotowej analizie dokonano zatem zaklasyfikowania wskaźnika pokazującego większą liczbę zabytków jako destymulanta, lecz pokazującego jednak potencjał do dalszego rozwoju gminy w oparciu o taką infrastrukturę. Analiza wskaźnika zagęszczenia zabytków (Liczba zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i rejestru zabytków na 1 ha) pozwolił na wskazanie miejsc gdzie natężenie problemów technicznych i funkcjonalnych będzie wyższe niż w pozostałych częściach gminy. Tak rozumiana sytuacja problemowa została zidentyfikowana przede wszystkim w Młochowie, ale również w jednostce Nadarzyn 5¹⁴.

Dzięki analizie wskaźnika Długość dróg gminnych wymagających modernizacji (km) na powierzchnię miejscowości ustalono miejscowości w których szczególnie problematyczny jest stan dróg gminnych,

¹² Zob. Rola dziedzictwa kulturowego w rewitalizacji. Poradnik, red. Aleksandra Kułaczkowska – Ministerstwo Rozwoju opracowanie Instytut Rozwoju Miast na zlecenie Ministerstwa Rozwoju, Warszawa 2018

¹³ Zob. Zintegrowane zarządzanie dziedzictwem kulturowym w rozwoju lokalnym, Poradnik dla gmin, Narodowy Instytut Dziedzictwa Warszawa 2021

¹⁴ Z uwagi na fakt, że niektóre budynki wpisane są jednocześnie do GEZ i do rejestru zabytków - w tabeli wykazano liczbę wszystkich obiektów nieruchomości ujętych

których remonty lub modernizacje mogą wpłynąć pozytywnie na jakość życia mieszkańców. Drogi stanowią obiekty budowlane, które wpływają zdecydowanie na możliwość wykluczenia mieszkańców, jeżeli ich stan jest zły. Wynika to z wymaganej na rynku pracy mobilności oraz konieczności dojazdów do pracy, co jest utrudnione na drogach o niskiej jakości i może powodować trwałe wykluczenie mieszkańców obszarów. Obszar gminy na terenie wiejskim posiada charakterystykę rolniczą choć coraz częściej rozwijającą się w kierunku zabudowy mieszkaniowej, co determinuje konieczność przemieszczania się do miejsc koncentracji przemysłu lub usługowych miejsc pracy. Niski stan dróg wpływa w związku z tym na trwałe wykluczenie mieszkańców, którzy nie mogą w odpowiednim stopniu przemieścić się do innych obszarów gminy w celu podjęcia zatrudnienia. Wpływa on również na trwałe zdegradowanie obszarów, które ze względu na stan dróg nie stanowią potencjału turystycznego i inwestycyjnego, a rozwój podmiotów gospodarczych mógłby być również podstawą przeciwdziałania problemom społecznym, jednakże ze względu na uwarunkowania techniczne jest bardzo utrudniony. Gmina dokonała oceny zgodnie z przyjętą metodyką bazując na: danych z ewidencji dróg lokalnych, informacjach o stanie technicznym nawierzchni ulic oraz dróg oraz badaniu wizualnym. Konieczność posiadania dokumentacji w postaci ewidencji dróg wynika bezpośrednio z ustaw o drogach publicznych: Ustawy Prawo budowlane (art. 62 ust. 1, Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414 z późn. zm.) i ustawy o drogach publicznych (art. 20 pkt. 10, Dz. U. z 1985 r. Nr 14, poz. 60 z późn. zm.). Informacje o stanie nawierzchni ulic pochodzą z okresowych badań cech eksploatacyjnych nawierzchni tj. m.in. spękania, równości podłużnej, głębokości kolein [równości poprzecznej], stanie powierzchni, właściwościach przeciwpoślizgowych [szorstkości]. Na podstawie tych danych zidentyfikowano natężenie problemów funkcjonalno-przestrzennych w miejscowości, w szczególności w sołectwach Parole, Rozalin, Wola Krakowiańska, Krakowiany, Walendów.

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 widza o poziomie problemów w tych sferach jest w posiadaniu UG Nadarzyn. 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 pochodzącej z wewnętrznych ewidencji i obserwacji stanu aktualnego terenów zieleni. Analiza uwzględniała również przeznaczenie terenów wynikających ze Studium uwarunkowań przestrzennych gminy i dostępnych na tych terenach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz dane pochodzące z okresowej inwentaryzacji zieleni prowadzonej zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody i zabytków, która została znowelizowana 17 czerwca 2017 roku.

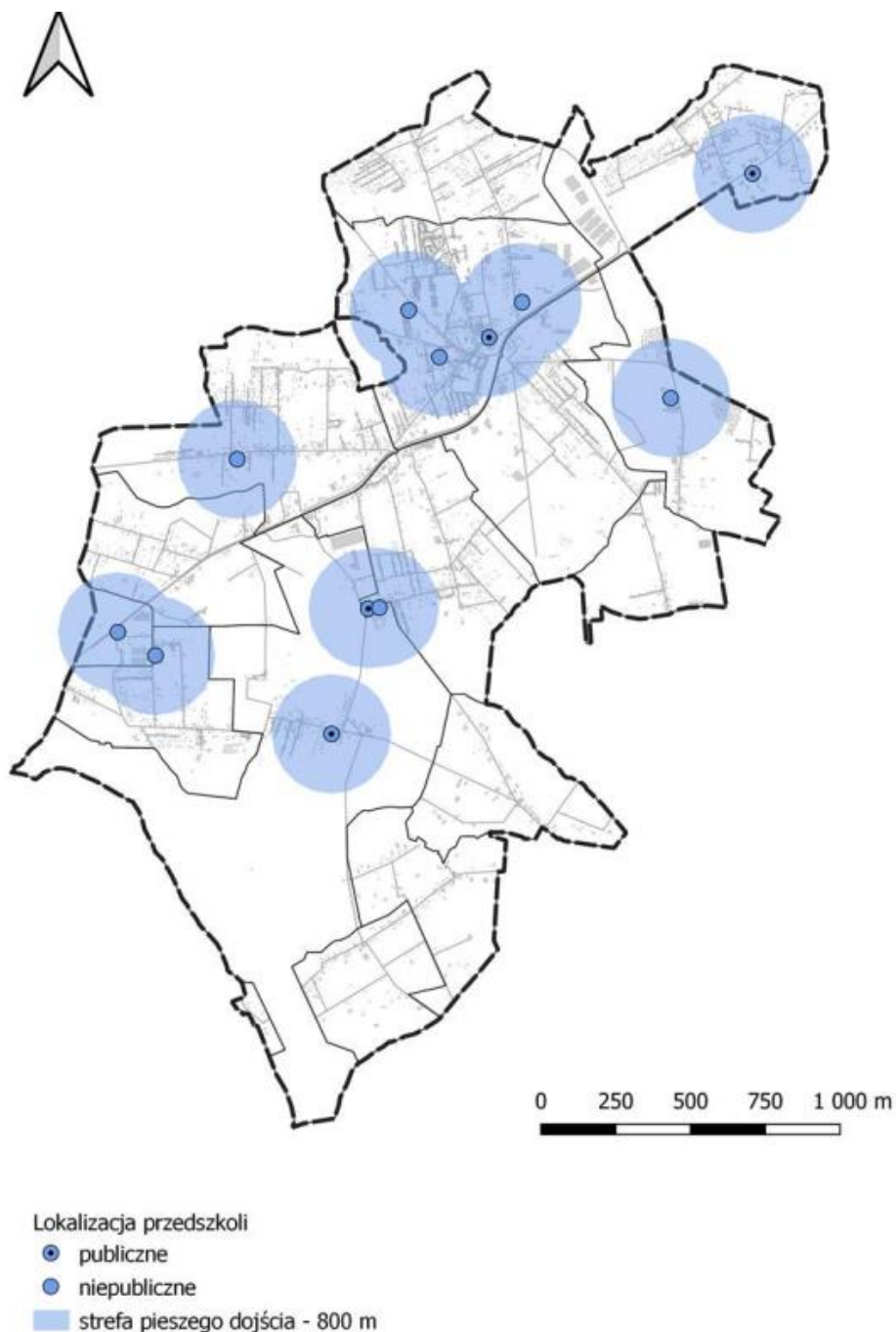
Tabela 6 Klasyfikacja ocen na potrzeby pomiaru poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej

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 miejskie

Źródło: opracowanie własne

Analiza wskaźnika poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej pozwoliła na wskazanie takich miejscowości gdzie występują tego typu problemy techniczne, na które mogą oddziaływać działania rewitalizacyjne. W wyniku analizy tego wskaźnika wskazano występowanie sytuacji problemowej w Sołectwach Nadarzyn. Analizując dostępność usług oświaty zastosowano uproszczoną analizę opierającą się na tzw. strefach dojazdu. Dla przedszkoli promień w jakim dana placówka dostępna jest bez konieczności dojazdu (samochodem, czy transportem publicznym) wynosi 800 m. Najlepiej wyposażony w usługi tego typu jest Nadarzyn.

Rycina 6 Lokalizacja przedszkoli publicznych i niepublicznych w gminie Nadarzyn



Źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Nadarzyn, KANON sp. z o.o. Nadarzyn, 2021, str. 51

Z dobrych praktyk wynika, że dojście do szkoły podstawowej nie powinno być dłuższe niż odległość ok. 1 km. Natomiast zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe droga dziecka sześciolatniego, spełniającego zapewniony przez gminę obowiązek rocznego przygotowania przedszkolnego, nie powinna przekraczać 3 km. Droga uczniów szkół podstawowych nie powinna przekraczać 3 km – w przypadku uczniów klas I-IV, albo 4 km – w przypadku uczniów klas V-VIII. Natomiast jeśli droga ta przekracza wymagane odległości, gmina ma obowiązek zapewnić bezpłatny transport i opiekę w czasie przewozu dziecka albo zwrot kosztów przejazdu dziecka i opiekuna środkami komunikacji publicznej. W Nadarzynie odległość ta często jest większa i w związku z powyższym na terenie gminy zapewniony jest dowóz dzieci do szkół z wybranych miejscowości. Liceum ogólnokształcące położone jest w Nadarzynie i dzięki temu dostępne jest pieszo z najliczniej

zamieszkałych rejonów gminy. Dodatkowo do Nadarzyna z innych rejonów gminy dojeżdżają autobusy komunikacji zbiorowej co sprawia, że dla znacznej części młodzieży szkoła ta jest dostępna znacznie łatwiej niż placówki położone w Pruszkowie, czy Warszawie. Na podstawie analizy wskaźnika jakościowego dokonano wskazania obszarów gdzie można mówić o mniejszym dostępie do usług oświaty z uwagi na odległość od placówki oświatowej i tych z brakiem takiego problemu. Powyższa analiza sytuację problemową pod kątem analizy ww. uwarunkowania w miejscowościach: Kajetany, Krakowiany, Parole, Strzeniówka, Urzut, Kostowiec, Wola Krakowiańska.

W celu oceny natężenia występowania negatywnych zjawisk przestrzenno-funkcjonalno-technicznych dokonano oceny następujących wskaźników z tego zakresu:

- Wskaźnik gęstości zaludnienia (osoby/km²) – stymulanta
- Liczba zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i rejestru zabytków – destymulanta
- Długość dróg gminnych wymagających modernizacji (km) – stymulanta
- Wskaźnik stanu infrastruktury drogowej 1- niezadawalający, 2- średni, 3-dobry, 4- bardzo dobry – destymulanta
- Wskaźnik poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej 1- zdegradowane, 2- brak, 3- stan średni, 4- dobry – destymulanta
- Wskaźnik dostępności usług oświaty – destymulanta
- Liczba kolizji drogowych – destymulanta

Tabela 7 Analiza uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalno-technicznych w Gminie Nadarzyn na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery przestrzenno-funkcjonalno-technicznej

Jednostka urbanistyczna	Wskaźnik gęstości zaludnienia (osoby/km ²)	Liczba zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i rejestru zabytków	Długość dróg gminnych wymagających modernizacji (km)	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 dostępności usług oświaty	Liczba kolizji drogowych na 100 mieszkańców	Wskaźnik syntetyczny IMD przestrzenno-funkcjonalno-techniczne
Kajetany	162,60	1	15,52	2	3	konieczność dojazdu	37	13
Krakowiany	81,29	0	6,75	2	4	konieczność dojazdu	2	14
Młochów	60,42	23	12,02	2	4	brak konieczności dojazdu	18	13
Nadarzyn 1	169,21	0	29,18	2	3	brak konieczności dojazdu	63	10
Nadarzyn 2		0			3	brak konieczności dojazdu	42	10
Nadarzyn 3		1			3	brak konieczności dojazdu	18	11
Nadarzyn 4		5			4	brak konieczności dojazdu	17	12
Nadarzyn 5		0			3	brak konieczności dojazdu	7	10
Parole	56,97	0	5,04	2	4	konieczność dojazdu	4	14
Rozalin	215,94	2	9,91	2	4	brak konieczności dojazdu	14	12
Rusiec	294,23	1	23,67	2	4	brak konieczności dojazdu	8	8
Stara Wieś	266,88	0	22,24	2	4	brak konieczności dojazdu	33	9
Strzeniówka	252,69	0	21,55	2	4	konieczność dojazdu	25	10
Szamoty	101,72	0	4,79	1	4	brak konieczności dojazdu	7	15
Urzut, Kostowiec	111,09	1	15,19	2	3	konieczność dojazdu	16	14
Walendów	202,80	0	6,48	1	3	brak konieczności dojazdu	27	14
Wola Krakowiańska	75,47	0	6,34	2	4	konieczność dojazdu	3	14
Wolica	185,18	1	13,94	2	4	brak konieczności dojazdu	52	11
GMINA ŚREDNIA	159,75	1,94	13,76	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	22	11,89

Średnia	159,75	1,94	13,76	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	22	11,89
Przedział średniej	135,79-199,69	1,65-2,43	11,69-17,20	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	14-34	11-13.
Wartość minimalna do korelacji	23,96	0,29	2,06	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	8	0
Wartość maksymalna do korelacji	39,94	0,49	3,44	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	12	0
Minimalny przedział wartości ujemnej	135,79	1,65	11,69	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	14	12
Maksymalny przedział wartości ujemnej	119,81	1,46	10,32	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	10	12
Minimalny przedział wartości dodatniej	183,71	2,23	15,82	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	8	0
Maksymalny przedział wartości dodatniej	199,69	2,43	17,20	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	34	12
Poniżej średniej				<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>		
Średnia				<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>		
Powyżej średniej				<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>	<i>wskaźnik jakościowy</i>		

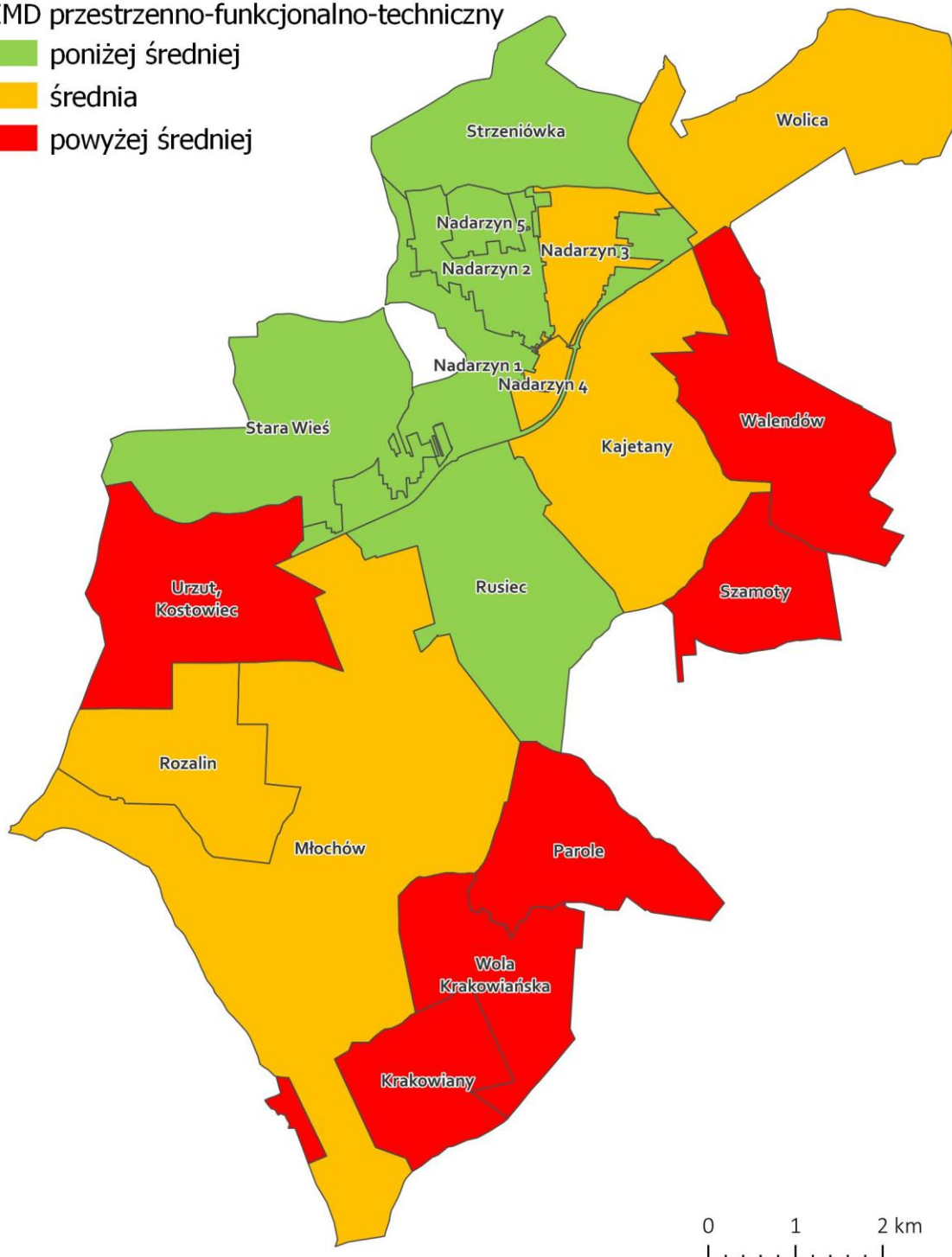
Rycina 7 Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk przestrzenno-funkcjonalno-technicznych w Gminie Nadarzyn

IMD przestrzenno-funkcjonalno-techniczny

poniżej średniej

średnia

powyżej średniej



Źródło: Opracowanie własne

Rozdział IV. Wybór obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Niniejszy rozdział opisuje wynik analizy obszaru z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także nie-wystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Wprowadzenie

Wybór obszarów 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. *stymulanta*, czy *destymulanta* 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 pracowników UG i przedstawiciela wykonawcy, który odpowiedzialny był za opracowanie GPR. 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 OPS (wskaźniki społeczne) pokazują poziom ubóstwa. Z kolei - bezrobocie generuje poczucie wykluczenia oraz możliwość uzależnienia się od alkoholu ze względu na chęć ucieczki od problemów. Wpływa to jednocześnie na zwiększenie stopnia łamania prawa oraz nasilenie konieczności podejmowania interwencji przez straż miejską. Wskaźnikiem uzupełniającym analizy w zakresie wyznaczania obszaru zdegradowanego był wiek przedprodukcyjny jako zmienna determinująca potencjały obszaru (wyższa liczba rodzących się dzieci) lub deficyty (spadek ilości urodzeń) w najbliższej przyszłości, ze względu na stopień obciążenia demograficznego obszaru, na którym podejmowane będą działania rewitalizacyjne. Ważnymi wskaźnikami, które należy traktować

jako uzupełnienie prowadzonych analiz są dane w obszarze gospodarczym analizowane na podstawie współczynnika przedsiębiorczości jako liczby podmiotów gospodarczych przypadających w odniesieniu do liczby ludności. Niniejszy wskaźnik świadczy o możliwości samodzielnego działania przez mieszkańców i podejmowania aktywności nakierowanej na rozwiązywanie problemów we własnym zakresie. Niski wskaźnik świadczy na obszarze o szczególnym nasileniu problemów społecznych o znacznej bierności. Poniżej wykazano wskaźniki jakie poddano analizie w poszczególnych sferach:

Na potrzeby analizy problemów społecznych wykorzystano poniższe wskaźniki:

- Liczba ludność w wieku produkcyjnym na 100 mieszkańców – **stymulanta**,
- Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców - Wskaźnik obciążenia demograficznego - **destymulanta**,
- Liczba osób korzystających z pomocy społecznej na 100 mieszkańców – **destymulanta**,
- Liczba osób, którym przyznano świadczenie z powodu bezrobocia na 100 mieszkańców – **destymulanta**,
- Liczba osób, którym przyznano świadczenia z powodu niepełnosprawności na 100 mieszkańców – **destymulanta**
- Wskaźnik aktywności organizacji pozarządowych – **stymulanta**
- Frekwencja wyborcza (wybory samorządowe) – **stymulanta**

Na potrzeby analizy problemów gospodarczych wykorzystano poniższe wskaźniki:

- Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców – **stymulanta**
- Liczba wyrejestrowanych podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców – **destymulanta**

Na potrzeby analizy problemów środowiskowych wykorzystano poniższe wskaźniki:

- Liczba kotłów do wymiany na podstawie inwentaryzacji źródeł ciepła na 100 mieszkańców – **destymulanta**
- Występowanie problemu nielegalnych miejsc wyrzucania śmieci i odpadów - **destymulanta**
- Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 (rocznie) - **destymulanta**
- Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5 (rocznie) - **destymulanta**

W celu oceny natężenia występowania negatywnych zjawisk przestrzenno-funkcjonalno-technicznych dokonano oceny następujących wskaźników z tego zakresu:

- Wskaźnik gęstości zaludnienia (osoby/km²) – **stymulanta**
- Liczba zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i rejestru zabytków – **destymulanta**
- Długość dróg gminnych wymagających modernizacji (km) – **stymulanta**
- Wskaźnik stanu infrastruktury drogowej 1- niezadawalający, 2- średni, 3-dobry, 4- bardzo dobry – **destymulanta**

- Wskaźnik poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej 1- zdegradowane, 2- brak, 3- stan średni, 4- dobry – **destymulanta**
- Wskaźnik dostępności usług oświaty – **destymulanta**
- Liczba kolizji drogowych – **destymulanta**

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.

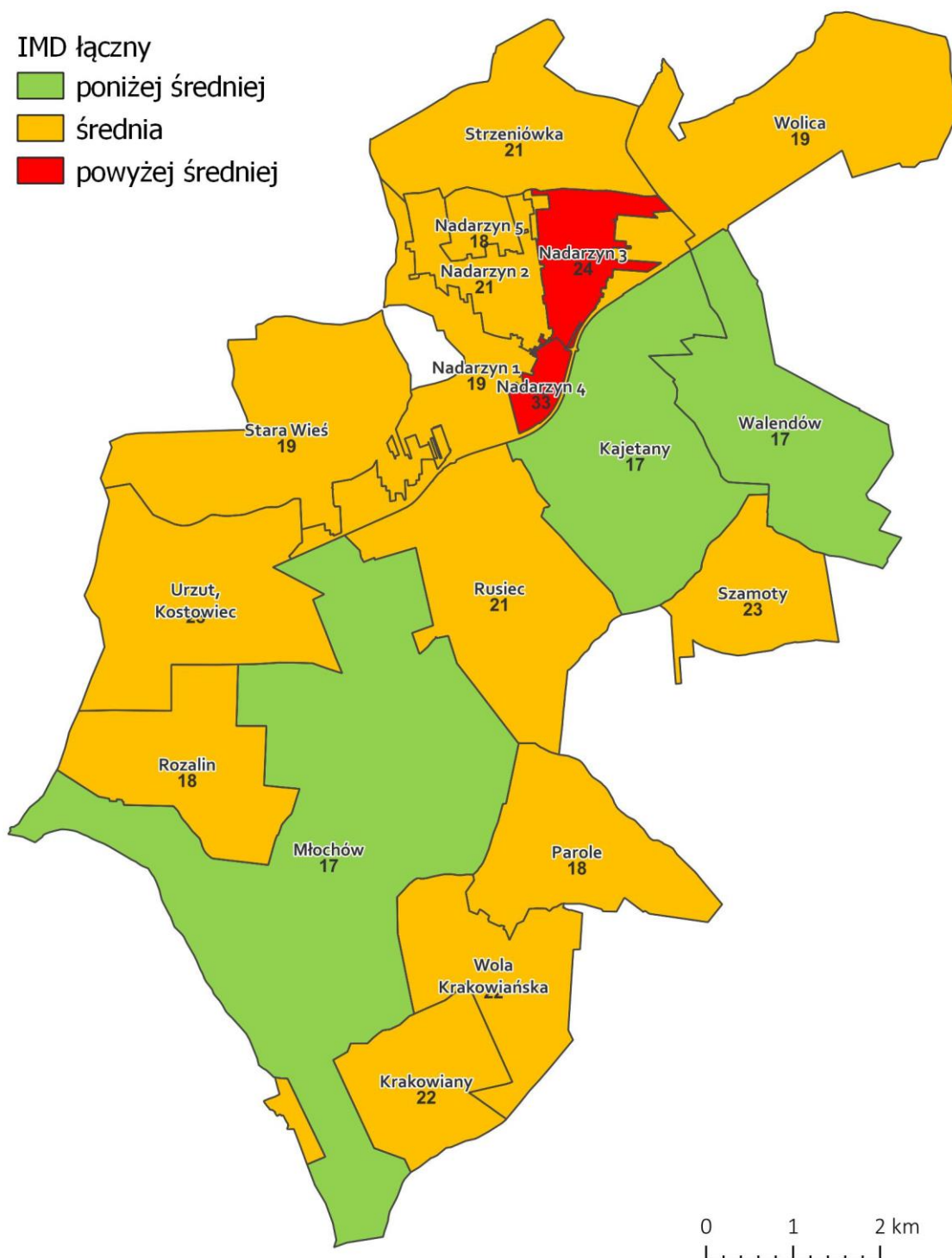
Tabela 9 Zbiorcza analiza uwarunkowań społecznych, gospodarczych, środowiskowych i przestrzenno-funkcjonalno-technicznych w Gminie Nadarzyn

Jednostka urbanistyczna	Liczba mieszkańców na 2021 rok	Powierzchnia w km ²	Wskaźnik syntetyczny IMD Społeczne	Wskaźnik syntetyczny IMD gospodarcze	Wskaźnik syntetyczny IMD środowiskowe	Wskaźnik syntetyczny IMD przestrzenno-funkcjonalno-techniczne	Wskaźnik syntetyczny IMD łączny
Kajetany	1 061	5,99	10				17
Krakowiany	244	2,78	15				22
Młochów	997	15,89	10				17
Nadarzyn 1	1 116	6,43	12				19
Nadarzyn 2	1 052		14				21
Nadarzyn 3	624		17				24
Nadarzyn 4	593		22				33
Nadarzyn 5	985		11				18
Parole	200	3,37	11				18
Rozalin	777	3,45	11				18
Rusiec	1 629	5,2	14				21
Stara Wieś	1 563	6,25	12				19
Strzeniówka	940	3,72	14				21
Szamoty	333	2,33	16				23
Urzut, Kostowiec	559	4,87	16				23
Walendów	942	4,65	10				17
Wola Krakowiańska	258	3,18	15				22
Wolica	1 037	5,33	12				19
GMINA RAZEM	14 910	73,44					20,5

Średnia					20,5
Przedział średniej					19-22.
Wartość minimalna do korelacji					1,03
Wartość maksymalna do korelacji					2,05
Minimalny przedział wartości ujemnej					19,48
Maksymalny przedział wartości ujemnej					18,45
Minimalny przedział wartości dodatniej					21,53
Maksymalny przedział wartości dodatniej					22,55
Poniżej średniej					
Średnia					
Powyżej średniej					

Źródło: Opracowanie własne

Rycina 8 Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych oraz przestrzenno-funkcjonalno-technicznych w Gminie Nadarzyn



Źródło: Opracowanie własne

Wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Zgodnie z Wytycznymi w obszar zdegradowany musi obejmować występowanie przede wszystkim natężenia problemów społecznych dlatego też na potrzeby wyliczenia finalnego wskaźnika deprivacji 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.

Na podobszarach rewitalizacji dokonano pogłębionej analizy dzięki realizacji spaceru studyjnego. Dodatkowymi argumentami wyznaczającym obszary, jako „do zrewitalizowania” są ważne funkcje społeczno-gospodarcze oraz stan zagospodarowania terenów możliwych do przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych. W ramach przeprowadzonej analizy został wyznaczony obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji, które są obszarami tożsamymi. Zgodnie z Wytycznymi Ministerstwa Rozwoju w obszar zdegradowany musi obejmować występowanie przede wszystkim natężenia problemów społecznych dlatego do obszaru zdegradowanego zaliczone zostały tylko jednostki administracyjne, dla których zidentyfikowano występowanie w sferze społecznej. 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.

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.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o rewitalizacji, obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic. **W ramach przeprowadzonej analizy natężenie problemów mierzone wskaźnikiem syntetycznym IMD łącznie wykazało dwie jednostki urbanistyczne: Nadarzyn 3, Nadarzyn 4.** Jednakże w ostatniej z miejscowości nie wykazano natężenia problemów społecznych mierzonego wskaźnikiem syntetycznym IMD społeczne. Obszar zdegradowany jest przede wszystkim obszarem o problemach społecznych. Nie można wykluczyć faktu, że znajdują się na nim obszary zaniedbane lub zdewastowane, jednak nie należy utożsamiać tych zjawisk.

Zgodnie z wymaganiami ustawy o rewitalizacji opracowane zostały mapy podobszarów rewitalizacji w skali 1:5000 (arkusze). Z uwagi na konieczność ujęcia w obszarze rewitalizacji jedynie terenów zamieszkałych konieczne było zawężenie całego obszaru danej jednostki urbanistycznej (sołectwa lub miejscowości) **do terenu zabudowanego i zamieszkałego oraz ewentualnie terenów przyległych zapewniających spójność obszaru i istotnych do prowadzenia działań rewitalizacyjnych. Metoda**

użyta do wyznaczenia granic obszarów rewitalizacji była wymuszona przez duże rozproszenie zabudowy w całej gminie. Dlatego przyjęto następującą procedurę:

- 1) wyznaczono heksagony o powierzchni 1 ha dla całej gminy - stworzona została siatka heksagonalna.
- 2) obliczono gęstość zabudowy dla wszystkich heksagonów.
- 3) obliczono warunek brzegowy wejścia do obszaru rewitalizacji w następujący sposób: do obszaru zaliczą się te heksagony, których gęstość zabudowy \geq średnia gęstość + odchylenie standardowe, czyli jeśli gęstość będzie $\geq 2,07$.
- 4) za pomocą algebry mapowej wybrano te działki, które przecinają się z heksagonami wybranymi w punkcie 3; odrzuciłem te działki niezabudowane, które nie wpływały na nieciągłość obszaru.
- 5) wybór działek dodatkowo podyktowany był oceną zwartości zabudowy, tzn. wybrane zostały jedynie skupiska heksagonów. Kroki 4-5 dotyczyły już tylko miejscowości wskazanych przez analizę wskaźnika syntetycznego IMD. W sumie opracowanych zostały arkusze map w skali 1:5000 mieszczących się na wydruku A4 z marginesem lewym i prawym 1,5 cm.

Tabela 8 Prezentacja liczby ludności i powierzchni obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Gminie Nadarzyn w stosunku do limitów ustawy o rewitalizacji

Podobszar rewitalizacji	Liczba ludności na 2021 r. [mieszkańcy]	Odsetek ludności obszaru rewitalizacji w stosunku do ludności gminy	Powierzchnia jednostki urbanistycznej [km ²]	Odsetek powierzchni obszaru w stosunku do ludności gminy
Nadarzyn 3	624	4,19%	6,43	8,76%
Nadarzyn 4	593	3,98%		
Obszar zdegradowany	1217	8,16%	6,43	8,76%
Obszar rewitalizacji	1217	8,16%	6,43	8,76%

Źródło: opracowanie własne

Jak już wcześniej wykazano obszar rewitalizacji dotyka szereg różnorodnych problemów, które współwystępują ze sobą na stosunkowo niedużej przestrzeni. Oprócz bezrobocia, ubóstwa, których skala i natężenie wskazuje na to, że są to najważniejsze problemy w tej przestrzeni gminy, należy wymienić także problem niskiej aktywności społecznej, zjawisko starzejącego się społeczeństwa, jak również znaczną skalę zjawiska związanego z niepełnosprawnością oraz ciężką lub długotrwałą chorobą. Obszar rewitalizacji charakteryzuje się również wysokimi wskaźnikami przestępczości. Obszar rewitalizacji niewątpliwie posiada istotne atuty, które powinny zostać wykorzystane w tworzeniu części operacyjnej programu rewitalizacji. Tymi atutami są m. in. lokalizacja obszaru rewitalizacji w centrum gminy, położenie w ciągu drogi wojewódzkiej – umożliwiającej dogodne powiązania komunikacyjne.

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

Niniejszy rozdział opisuje rekomendacje dotyczące wprowadzenia lub odstąpienia od wprowadzenia dodatkowych środków ochrony obszaru rewitalizacji przewidzianych w przepisach ustawy o rewitalizacji

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

Nie rekomenduje się wprowadzenia prawa pierwokupu dla nieruchomości na terenie obszaru rewitalizacji, nie rekomenduje się również ustanawiania specjalnej strefy rewitalizacji. W związku z tym, że teren obszaru rewitalizacji objęty jest w części miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie ma zasadności wprowadzania ograniczania w wydawaniu warunków zabudowy – jakie dają przepisy ustawy o rewitalizacji. Po podjęciu uchwały Rady Gminy o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, Rada Gminy powinna podjąć uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Nadarzyn do 2030 (art. 17 ust. 1 ustawy o rewitalizacji) oraz – po odbyciu konsultacji społecznych i uzgodnieniu projektu z właściwymi podmiotami - uchwałę w sprawie przyjęcia programu rewitalizacji (art. 14 ust. 1, art. 19 i art. 23 ust. 1 ustawy o rewitalizacji). Następnym etapem będzie wystąpienie do Zarządu Województwa z wnioskiem o wpis programu do wykazu programów rewitalizacji woj. mazowieckiego.

Spis tabel

<u>Tabela 1 Opis zidentyfikowanych jednostek urbanistycznych dla Gminy Nadarzyn</u>	12
<u>Tabela 2 Wykaz obwodów wyborczych i frekwencja do wyborów samorządowych 2018 w Gminie Nadarzyn</u> ..	17
<u>Tabela 3 Klasyfikacja ocen na potrzeby pomiaru poziomu kapitału społecznego Wskaźnik aktywności organizacji pozarządowych</u>	19
<u>Tabela 4 Uzasadnienie Wskaźnika aktywności organizacji pozarządowych w poszczególnych jednostkach urbanistycznych</u>	19
<u>Tabela 5 Analiza uwarunkowań środowiskowych w Gminie Nadarzyn na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery środowiskowej</u>	29
<u>Tabela 6 Klasyfikacja ocen na potrzeby pomiaru poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej</u>	35
<u>Tabela 7 Analiza uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalno-technicznych w Gminie Nadarzyn na podstawie wskaźników specyficznych dla sfery przestrzenno-funkcjonalno-technicznej</u>	38
<u>Tabela 8 Prezentacja liczby ludności i powierzchni obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Gminie Nadarzyn w stosunku do limitów ustawy o rewitalizacji</u>	47

Spis rycin

<u>Rycina 1 Podział gminy Nadarzyn na obręby ewidencyjne</u>	7
<u>Rycina 2 Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego</u>	8
<u>Rycina 3 Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk społecznych w Gminie Nadarzyn</u>	24
<u>Rycina 4 Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk gospodarczych w Gminie Nadarzyn</u>	27
<u>Rycina 5 Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk środowiskowych w Gminie Nadarzyn</u>	31
<u>Rycina 6 Lokalizacja przedszkoli publicznych i niepublicznych w gminie Nadarzyn</u>	36
<u>Rycina 7 Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk przestrzenno-funkcjonalno-technicznych w Gminie Nadarzyn</u>	40
<u>Rycina 8 Zobrazowanie przestrzenne intensywności występowania zdiagnozowanych negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych oraz przestrzenno-funkcjonalno-technicznych w Gminie Nadarzyn</u>	45