



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 7 grudnia 2016 r.

Poz. 10830

UCHWAŁA NR XXIX-169/2016 RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia 24 listopada 2016 r.

w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Wołomin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) w związku z art. 8 ust. 1 oraz art. 11 ust. 5 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r., poz. 1777), **Rada Miejska w Wołominie** uchwala, co następuje :

§ 1. Wyznacza się obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Gminy Wołomin w granicach określonych w **załączniku nr 1** do niniejszej uchwały.

§ 2. Potwierdzenie spełnienia przez obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji przesłanek ich wyznaczenia wskazanych w art. 9 i 10 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji określa „Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Wołomin”, stanowiąca **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały.

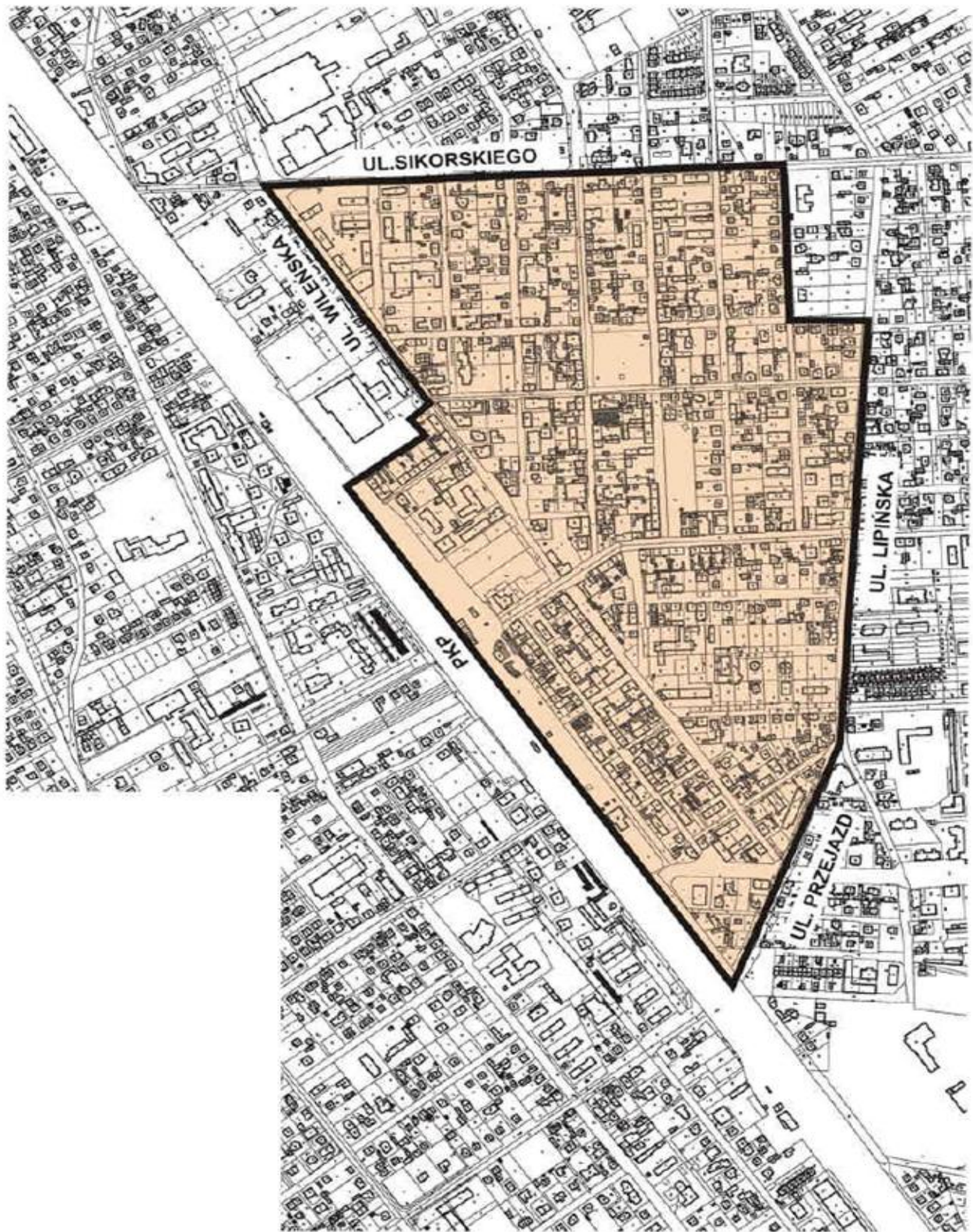
§ 3. Ustanawia się na rzecz Gminy Wołomin prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie:
Leszek Czarzasty

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIX-169/2016
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 24 listopada 2016 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX-169/2016
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 24 listopada 2016 r.



DIAGNOZA
służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego
i obszaru rewitalizacji Gminy Wołomin.



Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna



MINISTERSTWO
ROZWOJU



Unia Europejska
Fundusz Spójności



Niniejsza diagnoza została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,¹ w szczególności z art. 4 ust 1, art. 8 ust 1, art. 9 oraz art. 10. Ustawy (Dz. U. RP z dnia 3 listopada 2015, poz. 1777).

Diagnoza jest zgodna z "Instrukcją dotyczącą przygotowania projektów rewitalizacyjnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020"²

Wersja poddana konsultacjom społecznym. Diagnoza stanowić będzie załącznik do uchwały Rady Miasta.

Diagnoza – zgodnie z art. 11 ust 2. ustawy – potwierdza spełnienie przez obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji ustawowych przesłanek ich wyznaczenia.

Autorzy opracowania:

Wojciech Kłosowski

Paweł Kołacz

Joanna Suchomska

Piotr Wielgus

PZR Consulting Sp. z o.o.

¹ Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. RP z dnia 3 listopada 2015, poz. 1777).

² Instrukcja dostępna pod linkiem

https://funduszedlamazowska.eu/q2/original/2015_12/b985dd226839bc6ef704699740c34dbf.pdf

Spis treści

1. Wprowadzenie	
1.1. Objaśnienia metodyczne	
1.1.1. Cel diagnozy	
1.1.2. Struktura diagnozy	
1.1.3. Przyjęta metodyka diagnozy	
1.1.4. Ocena bezwzględnej skali zjawisk – zewnętrzne tło odniesienia	
1.2. Definicje podstawowych pojęć	
2. Koncentracja negatywnych zjawisk społecznych	
2.1. Tło demograficzne	
2.2. Zjawisko bezrobocia	
2.3. Zjawisko ubóstwa	
2.3.1. Całkowity strumień świadczeń socjalnych	
2.4. Problemy przestępczości	
2.5. Problemy niskiego poziomu edukacji	
2.6. Problem niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym	
2.7. Koncentracja negatywnych zjawisk społecznych – podsumowanie	
3. Współwystępowanie negatywnych zjawisk innych niż społeczne	
3.1. Negatywne zjawiska gospodarcze	
3.1.1. Przedsiębiorczość: Wołomin na tle grupy porównawczej	
3.1.2. Stopień przedsiębiorczości – rozkład terytorialny w Wołominie	
3.1.3. Słaba kondycja lokalnych przedsiębiorstw	
3.2. Negatywne zjawiska środowiskowe	
3.3. Negatywne zjawiska przestrzenno-funkcjonalne	
3.3.1. Niewystarczające wyposażenie w infrastrukturę techniczną lub jej zły stan ...	
3.3.2. Brak dostępu do podstawowych usług lub ich niska jakość	
3.3.3. Niedobór lub niska jakość terenów publicznych	
3.4. Negatywne zjawiska techniczne	
4. Wyznaczenie obszarów: zdegradowanego i rewitalizacji	
4.1. Wyznaczenie obszaru zdegradowanego	
4.1.1. Analiza przestrzennego rozkładu zjawisk kryzysowych	
4.2. Wyznaczanie granic obszaru rewitalizacji	

1. Wprowadzenie

1.1. Objasnienia metodyczne

1.1.1. Cel diagnozy

Zgodnie z Ustawą o rewitalizacji niniejsza diagnoza rozpoczyna proces przygotowania i uchwalenia Gminnego Programu Rewitalizacji. Ustawa wprowadza obowiązkowy tryb uchwalania takiego programu, na który składają się następujące etapy:

1. Etap wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji:

etap ten rozpoczyna się diagnozą przestrzennego rozkładu wskazanych w ustawie negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, ekologicznych, funkcjonalno - przestrzennych i technicznych, obejmującą terytorium całej gminy, na podstawie diagnozy rozkładu negatywnych zjawisk wyznacza się obszar zdegradowany, a następnie na jego części lub całości – obszar rewitalizacji, jako obszar szczególnego natężenia kryzysu lub o kluczowym znaczeniu dla przezwyciężenia kryzysu. Wyznaczenie obszarów: zdegradowanego i rewitalizacji następuje uchwałą Rady Miejskiej na wniosek Burmistrza, do którego załącznikiem jest diagnoza.

2. Etap sporządzenia – dla tak wyznaczonego obszaru rewitalizacji – Programu Rewitalizacji. Etap ten rozpoczyna się uchwałą Rady o przystąpieniu do sporządzania Programu Rewitalizacji, a kończy uchwałą o jego przyjęciu.

3. Trzeci etap to ewentualne przyjęcie uchwał, będących aktami prawa miejscowego, które są następstwem przyjęcia programu: o wyznaczeniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o zmianie SUIKZP i/lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o zmianie uchwał definiujących politykę mieszkaniową gminy itd.

Celem niniejszej diagnozy jest przeanalizowanie rozkładu przestrzennego wskazanych w ustawie negatywnych zjawisk na terenie całej gminy i zidentyfikowanie obszaru zdegradowanego (obszaru koncentracji tych zjawisk), a w jego ramach – ewentualnych obszarów szczególnej koncentracji zjawisk kryzysowych, gdzie powinien być wyznaczony obszar rewitalizacji.

1.1.2. Struktura diagnozy

Ustawa w art. 9 wskazuje minimalny zakres danych, który należy niezbędnie objąć diagnozą, a przez to *de facto* sugeruje minimalną strukturę diagnozy. Prezentowany dokument zawiera rozszerzenia: przede wszystkim część porównawczą z grupą miast podobnych, co pozwala nie tylko dokonać ocenę przestrzennego rozkładu poszczególnych negatywnych zjawisk, ale i ich bezwzględnego poziomu na tle innych porównywalnych miast.

Struktura diagnozy, wynikająca z treści art. 9 ust 1 ustawy, przedstawia się następująco:

1. Diagnoza koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w tym w szczególności:
 - a) bezrobocia,
 - b) ubóstwa,
 - c) przestępczości,
 - d) niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego,
 - e) niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym,
2. Diagnoza współwystępowania przestrzennego pozostałych negatywnych zjawisk[2]:
 - a) gospodarczych lub
 - b) środowiskowych lub
 - c) przestrzenno-funkcjonalnych lub
 - d) technicznych.

Tak więc diagnoza ma dwie główne części merytoryczne: część poświęconą diagnozie koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz część poświęconą diagnozie ewentualnego nakładania się na nie pozostałych negatywnych zjawisk. Taką też strukturę ma ten dokument.

1.1.3. Przyjęta metodyka diagnozy

Ustawa nie wskazuje konkretnej metody diagnostycznej, wobec tego metody takie należało przyjąć na podstawie przesłanek ogólnych oraz doświadczeń wykonawcy diagnozy, kierując się kryterium zobiektywizowania wyników. Szczególnie istotna wydaje się kwestia delimitacji obszaru poddanego analizie oraz określenia warunków granicznych, pozwalających wytyczyć obszar.

1.1.3.1. Przyjęta metoda delimitacji obszaru

Przyjęto, że podstawową metodą przestrzennej prezentacji danych w całej diagnozie będzie metoda kartogramu[3]. Metoda ta służy do ilościowego przedstawiania na mapie intensywności określonego zjawiska w granicach przyjętych pól odniesienia. Zasadą tej metody jest przyjęcie jednolitego rozmieszczenia prezentowanego zjawiska na całym obszarze pola odniesienia. Główną funkcją kartogramu jest pokazanie przestrzennego rozmieszczenia intensywności danego zjawiska (w naszym przypadku – natężenia problemów społecznych, gospodarczych, ekologicznych, funkcjonalno-przestrzennych czy technicznych).

Powstaje jednak konieczność podzielenia na wstępie obszaru gminy Wołomin na owe pola odniesienia, a więc – dokonanie **delimitacji**³ obszaru miasta na jednostki przestrzenne, w których będą prowadzone porównania. Pole odniesienia (jednostka statystyczna) jest kluczowym elementem kartogramu, ponieważ od niego zależy czytelność wyników.

W odniesieniu do analiz jako pola odniesienia najczęściej przyjmuje się jednostki pomocnicze (dzielnice, osiedla, sołectwa), co jest związane z łatwością dostępu do danych statystycznych. Jednak zbieranie danych dla dużych jednostek urbanistycznych powoduje włączanie do obszaru zdegradowanych obszarów miasta niewymagających wsparcia, a pomija niewielkie fragmenty, małe osiedla czy pojedyncze kwartały, które rzeczywiście zapadły w stan kryzysu.

Innym rozwiązaniem jest podział na małe geometryczne pola odniesienia (kwadraty, sześciokąt), mówimy wówczas o pracy *siatką analityczną*, a pojedyncze pole odniesienia nazywany oczkiem siatki. Wykorzystanie pól geometrycznych wymaga przypisania do każdego z nich konkretnych danych, co pozwala na uzyskanie pełnej porównywalności przedstawionych na mapie obszarów.

³ Delimitacja to wyznaczenie granic obszarów na mapie (w odróżnieniu od demarkacji: wyznaczenia granicy w terenie).

Należało więc rozstrzygnąć, czy rozkład przestrzenny poszczególnych problemów w Wołominie będziemy w tej diagnozie analizować w podziale na jednostki administracyjne, czy użyjemy siatki geometrycznych pól odniesienia.

1.1.3.1.1 Podział na jednostki administracyjne – metoda odrzucona

Wołomin posiada podział na jednostki administracyjne: 13 osiedli i 15 sołectw. Metoda porównująca jednostki urbanistyczne jako pola odniesienia była rozważana jako ewentualnie możliwa do zastosowania w przypadku Wołomina, lecz została ostatecznie odrzucona, ze względu na mniejszą dokładność.

1.1.3.1.2 Kartogram geometryczny – metoda zastosowana

Zdecydowano się pracować metodą analizy przestrzennej siatką (*grid spatial analysis*) i obrazować dane kartogramami geometrycznymi o oczku sześciokątnym (siatka heksagonalna, „plaster miodu”). Wybrano ten typ siatki, ponieważ prezentacje na siatce heksagonalnej okazały się zdecydowanie łatwiejsze do intuicyjnego odczytywania. Do analizy i wizualizacji danych w przypadku Wołomina korzystaliśmy z pól sześciokątnych o szerokości 250 metrów.

1.1.3.2. Przyjęta metoda wyznaczania koncentracji negatywnych zjawisk społecznych

Ustawa nie definiuje, jaki dokładnie stan rzeczy można uznać za koncentrację negatywnych zjawisk społecznych. Wobec tego w niniejszej diagnozie kierowano się ogólnymi wskazaniem nauk o polityce społecznej, w szczególności inspirowano się metodyką brytyjskiego Wskaźnika Wielowymiarowej Deprywacji[6], ale także źródłami krajowymi[7].

Wynika z nich między innymi, że kluczowym elementem sieci problemów społecznych jest ubóstwo, a jedną z jego głównych przyczyn jest bezrobocie. Pozostałe negatywne zjawiska społeczne, wymienione przez ustawę w art. 9. ust 1., mają mniej oczywiste usytuowanie w sieci współzależności problemów: przestępczość, niski poziom edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, są zarówno skutkami wychowywania się i funkcjonowania w zdegradowanym obszarze, jak i przyczynami pogłębiania degradacji. Nie są jednak w żadnym ujęciu uważane za czynniki o pierwszorzędym znaczeniu sprawczym. Należało więc przypisać pięciu grupom negatywnych zjawisk społecznych **wagi liczbowe**, obrazujące ich zróżnicowane znaczenie w tworzeniu koncentracji problemów.

Dodatkowo należało uwzględnić fakt, że w niektórych obszarach odniesienia (polach siatki) mogły wystąpić tylko niektóre z wymienionych zjawisk, jednak w natężeniu bardzo wysokim. Powstało więc pytanie, czy aby uznać dane pole odniesienia za część obszaru zdegradowanego, trzeba w nim zdiagnozować wysokie natężenie wszystkich wymienionych problemów, czy wystarczy np. wysokie natężenie tylko niektórych z nich.

Należało więc rozstrzygnąć dwa zagadnienia:

jak skonstruować porównywalne miary poszczególnych zjawisk, zapewniające przynajmniej częściową ekwiwalentność oraz

jaki zestaw zjawisk musi wystąpić, abyśmy w ogóle mogli mówić o ich koncentracji na danym obszarze.

Aby uwzględnić oba te aspekty do analizy zastosowano następujący wzór:

$$K_s = 0,44U + 0,44B + 0,12(P+E+W)$$

Gdzie:

K_s = Współczynnik Koncentracji Negatywnych Zjawisk Społecznych,

U = Zespolony Indeks Natężenia Ubóstwa,

B = Współczynnik natężenia bezrobocia długotrwałego,

P = Współczynnik natężenia przestępczości,

E = Współczynnik natężenia problemów edukacyjnych,

W = Indeks wycofania (braku uczestnictwa w życiu publicznym).

Szczegółowe metody obliczania poszczególnych współczynników będą podane w odpowiadających im rozdziałach. W tym miejscu warto wspomnieć, że o ile poszczególne współczynniki wyrażają poziom wpływu danego negatywnego zjawiska na degradację obszaru (podobną w każdym mieście), o tyle przypisane wagi liczbowe odzwierciedlają specyfikę sytuacji danego miasta. Na przykład w Wołominie mamy stosunkowo wysoką stopę bezrobocia w porównaniu z miastami podobnymi, ale równocześnie bardzo wysoki poziom ubóstwa (zjawisko „ubogich pracujących”), więc waga liczbową przy współczynniku bezrobocia jest na tym samym poziomie co waga dla ubóstwa.

Natężenie analizowanych zjawisk, które prezentowane są w niniejszej diagnozie obrazuje intensywność koloru oczek siatki. Natężenie koloru odpowiada skali 1 - 5, gdzie jeden oznacza najniższe natężenie wskaźnika (analizowanego zjawiska), a 5 najwyższe.

1.1.3.3. Przyjęta metoda wyznaczania obszaru zdegradowanego

Na koncentrację negatywnych zjawisk społecznych, wyznaczoną powyższą metodą, nakładają się pozostałe negatywne zjawiska (gospodarcze, ekologiczne, funkcjonalno-przestrzenne i techniczne).

Negatywne zjawiska **gospodarcze** zostaną zdiagnozowane w szczególności w aspekcie:

niskiego stopnia przedsiębiorczości,
słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw.

Negatywne zjawiska **środowiskowe** zostaną zdiagnozowane w szczególności w aspekcie:

przekroczenia standardów jakości środowiska,
obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska.

Negatywne zjawiska **przestrzenno-funkcjonalne** zostaną zdiagnozowane w aspekcie:

niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub złego stanu technicznego tej infrastruktury,
braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości,
niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych.

Negatywne zjawiska **techniczne** zostaną zdiagnozowane w szczególności w aspekcie:

degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym mieszkaniowych.

We wszystkich czterech zakresach, z uwagi na niską jakość danych statystycznych, głównym materiałem diagnostycznym będą dane obserwacyjne z badań w terenie.

1.1.4. Ocena bezwzględnej skali zjawisk – zewnętrzne tło odniesienia

Poprzednio wymienione metody służą trafnemu odwzorowaniu przestrzennego rozkładu danego zjawiska na obszarze gminy i miasta. Jednak nie pozwalają one ocenić, czy w ogóle dane zjawisko w Wołominie ma natężenie przeciętne, wyższe czy może niższe w porównaniu z innymi podobnymi miastami. Może bowiem okazać się, że jeśli dane zjawisko jest w Wołominie szczególnie nasilone, to nawet obszary z natężeniem względnie mniejszym w skali miasta są obiektywnie i tak obszarami problemowymi. I odwrotnie: jeśli zjawisko ogólnie w mieście ma bardzo umiarkowane natężenie, to nawet obszary jego największej (względnej) koncentracji nie są kryzysowe.

Aby odróżnić zjawiska faktycznie kryzysowe od typowych zjawisk zachodzących we wszystkich podobnych miastach, zdecydowano się porównać poszczególne zakresy danych dla Wołomina z analogicznymi zakresami danych dla **grupy porównawczej** (grupy tła) złożonej z miast o zbliżonej liczbie ludności i podobnej specyfice. Z miast w Polsce wybrano te od 32 do 40 tys. mieszkańców leżące w bezpośredniej orbicie metro-polii. Wybrane do grupy porównawczej miasta mają bardzo dobre połączenie z dużymi miastami leżącymi w odległości ok. 40 - 50 km i często są miejscem zamieszkania i wy-poczynku dla mieszkańców pracujących w pobliskich metropoliach.

Miast takich – licząc wraz z Wołominem – zidentyfikowano **dwanaście**. Większość miast, które znalazły się w grupie porównawczej, to miasta gmin miejskich i stolice powiatów.

Tabela 1. Grupa miast porównawczych dla Wołomina (grupa tła)

L.p.	Miasto	Powiat	Województwo	Ludność
1.	Mińsk Mazowiecki	miński	mazowieckie	40 211
2.	Świdnik	świdnicki	lubelskie	40 078
3.	Mikołów	mikołowski	śląskie	39 795
4.	Knurów	gliwicki	śląskie	38 859
5.	Wołomin	wołomiński	mazowieckie	37 389
6.	Oleśnica	oleśnicki	dolnośląskie	37 355
7.	Olkusz	olkuski	małopolskie	36 477
8.	Ostróda	ostródzki	warmińsko-mazurskie	33 790
9.	Police	policki	zachodniopomorskie	33 404
10.	Ząbki	wołomiński	mazowieckie	32 844
11.	Czeladź	będziński	śląskie	32 666
12.	Oława	oławski	dolnośląskie	32 356

Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o. – na podstawie danych Banku Danych Lokalnych 2014

Dla wstępnego zobrazowania miejsca Wołomina w grupie porównawczej oceniono potencjał ekonomiczny miast, porównując **dochody budżetu per capita** w poszczególnych miastach grupy (w 2014 roku). **Potencjał Wołomina na tle grupy tła wypada poniżej średniej**. Wołomin zajmuje czwartą od końca pozycję wśród grupy porównawczej.

Tabela 2. Miasta z grupy tła: dochody budżetu na mieszkańca; miasto Wołomin na tle grupy porównawczej (2014)

Miasto	Dochody budżetu per capita
Knurów	3 982,66 zł
Mikołów	3 883,65 zł
Polce*	3 740,89 zł
Ząbki	3 482,19 zł
Mińsk Mazowiecki	3 068,30 zł
Oleśnica	3 022,80 zł
Oława	3 014,55 zł
Czeladź	2 976,32 zł
Wołomin*	2 940,36 zł
Ostróda	2 849,45 zł
Olkusz*	2 736,74 zł
Świdnik	2 672,76 zł
Średnia dla grupy	3 197,56 zł

Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o. – na podstawie danych Banku Danych Lokalnych *dane dla gminy miejsko-wiejskiej

W punkcie wyjścia diagnozy trzeba stwierdzić, że na tle grupy porównawczej miast podobnych, Wołomin pod względem potencjału ekonomicznego – dochodów budżetu miasta wypada poniżej średniej.

1.2. Definicje podstawowych pojęć

W niniejszej diagnozie pojawią się liczne terminy specjalistyczne, wymagające zdefiniowania. W ramach procesu rewitalizacji w Wołominie przyjmuje się, że wymienione poniżej terminy będą używane w opisanym poniżej znaczeniu. Ponieważ część ze zdefiniowanych tu pojęć ma z kolei swoje definicje ustawowe (nie zawsze wygodne do celów planistycznych, zarządczych czy komunikacyjnych), ilekroć w samym tekście diagnozy lub w wynikających z niej programach strategicznych i średnio-terminowych używa się poniższych pojęć w ich znaczeniu ustawowym, będzie to za każdym razem wyraźnie zaznaczone. W braku takiego zaznaczenia rozumie się, że chodzi o znaczenie pojęć opisane poniżej.

■ BEZROBOCIE (faktyczne / rejestrowane)

Bezrobocie polega na tym, że osoba zdolna do pracy, aktywnie poszukująca jej i faktycznie gotowa do jej podjęcia nie znajduje zatrudnienia. Bezrobocie rejestrowane to formalny stan wpisania kogoś do rejestru prowadzonego przez Powiatowy Urząd Pracy.

■ **DELIMITACJA**

Delimitacja to wyznaczenie na mapie granic jakichś obszarów, np. podział miasta na odpowiednie części (pola odniesienia), dla których będzie następnie prowadzona analiza danych w celu ustalenia przestrzennego rozkładu jakiegoś zjawiska.

■ **DEPRYWACJA**

Deprywacją nazywany stan wywołany brakiem (najczęściej długotrwałym) możliwości zaspokojenia istotnej potrzeby biologicznej, psychologicznej, ekonomicznej lub społecznej. Możemy np. mówić o deprywacji dochodów, pracy, mieszkania, pożywienia, zdrowia, bezpieczeństwa czy środowiska społecznego.

■ **KAPITAŁ SPOŁECZNY**

Kapitał społeczny to sieć istniejących w danej grupie społecznych relacji zaufania, lojalności i solidarności, tworząca warunki do faktycznego współdziałania jednostek we wspólnym interesie i rozwijania pomiędzy tymi jednostkami realnych kooperacji o róż-nych celach.

■ **OBSZAR ZDEGRADOWANY**

Obszar zdegradowany to wyznaczony uchwałą rady gminy obszar, który znajduje 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 co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk:

gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw,

środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska,

przestrzenno-funkcjonalnych – w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych,

technicznych – w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz nefunkcjonowanie rozwiązań technicznych umożliwiające efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.

■ OBSZAR REWITALIZACJI

Wyznaczony uchwałą rady gminy obszar, obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju gminy, przygotowywana lub prowadzona jest re-witalizacja.

■ REWITALIZACJA

Rewitalizacja to 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.

■ RÓWNOŚĆ SZANS

Równość szans to realna możliwość korzystania z posiadanych praw na równi z innymi, niezablokowana przez stereotypy społeczne, obyczaje, wpojone obawy itp. Równość szans dotyczy obiektywnych możliwości samorealizacji (np. dostępu do: wykształcenia, zatrudnienia, możliwości rozwijania talentów i bogacenia się) oraz szans subiektywnych (wyuczonych postaw i nawyków, utrwalonych przekonań, ukształtowanego społecznie poziomu wiary we własne siły itp.).

■ SPÓJNOŚĆ SPOŁECZNA

W rozumieniu Rady Europy – spójność społeczna to zdolność społeczeństwa do zapewnienia dobrobytu wszystkim swoim członkom, zminimalizowania różnic i uniknięcia polaryzacji. W praktyce istotą spójności społecznej jest budowanie takich relacji społecznych, aby naturalna różnorodność wzbogacająca społeczeństwo nie przerażała się w bolesne podziały generujące nieufność i wrogość między grupami społecznymi a nawet w segregację społeczną.

■ UBÓSTWO

Ubóstwo to stan doznawania przez kogoś przynajmniej jednego z dwóch problemów⁴: głęboki niedostatek – jego dochody ekwiwalentne na członka rodziny są niższe niż 60% mediany takich dochodów w danym kraju (*kryterium dochodowe*), głęboka deprivacja materialna – brak środków na wydatki związane z realizacją podstawowych, uzasadnionych potrzeb: opłacenia bieżących rachunków za czynsz i energię, ogrzania domu, pokrycia niespodziewanych wydatków, zjedzenia przynajmniej raz na dwa dni posiłku z odpowiednią ilością białka, spędzenia tygodnia urlopu rocznie poza miejscem zamieszka-

⁴ Definicja EAPN dodaje jeszcze trzecie kryterium: skrajnie niskiej intensywności pracy. W niniejszym opracowaniu nie stosujemy tego kryterium zakładając, że zawiera się ono w obu pozostałych kryteriach.

nia, posiadania podstawowych udogodnień technicznych standardowych dla danego społeczeństwa (*kryterium wydatkowe*).

■ WYKLUCZENIE SPOŁECZNE

Wykluczenie to doświadczany przez jednostkę lub grupę faktyczny brak możliwości lub znaczne utrudnienie pełnienia ról społecznych dostępnych dla innych, nawiązywania normalnych relacji społecznych, korzystania z dóbr publicznych i infrastruktury społecznej, gromadzenia zasobów i zdobywanie dochodów w godny sposób. Wykluczona społecznie jest jednostka lub grupa, która w sensie formalnym należy do danego społeczeństwa i chce uczestniczyć w jego życiu czynnie, lecz nie może z powodów będących poza jej kontrolą.

2. Koncentracja negatywnych zjawisk społecznych

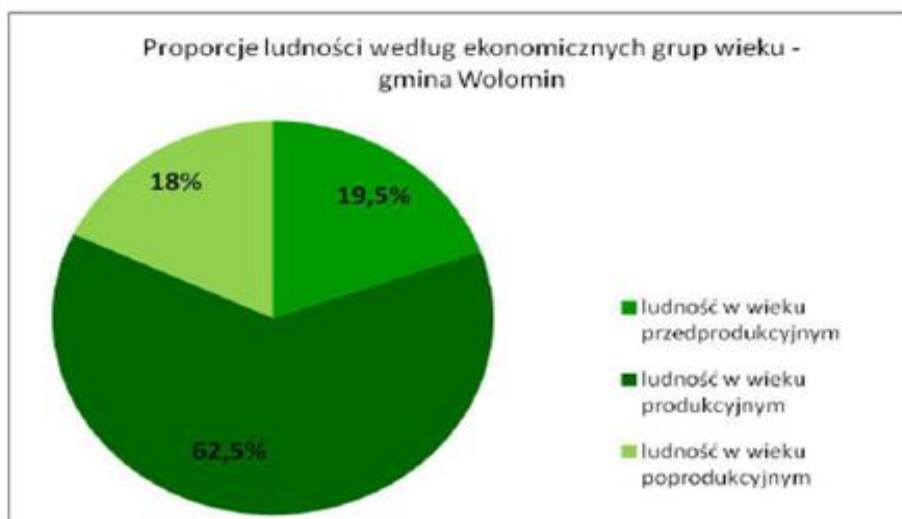
Diagnoza koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy, obejmuje w szczególności kwestie bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Jednak dla trafnej analizy tych zjawisk niezbędne jest opisanie ich tła demograficznego.

2.1. Tło demograficzne

Należy zakładać, że poszczególne zjawiska społeczne – zarówno negatywne, jak i pozytywne – zależą od profilu demograficznego ludności w danym obszarze ze względu na jej wiek[12]. W obszarach, gdzie dominują osoby starsze, mogą się ujawniać inne problemy, niż w obszarach, gdzie większy jest udział w populacji dzieci i młodzieży: w tych pierwszych – problemy zdrowotne, problemy bezpieczeństwa, a także problemy osamotnienia i deprywacji potrzeby włączenia społecznego, zaś w tych drugich – problemy związane z poziomem oświaty, dostępem do usług opiekuńczych adresowanych do dzieci oraz ubóstwa skorelowanego statystycznie z wielodzietnością i samotnym rodzicielstwem. Z kolei zdecydowana dominacja osób w wieku produkcyjnym w danej części miasta może podnosić w tej części miasta znaczenie wskaźników bezrobocia.



Wykres 1. Proporcje udziału w populacji miasta Wołomin poszczególnych ekonomicznych grup wieku. Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o. – na podstawie danych Banku Danych Lokalnych 2014



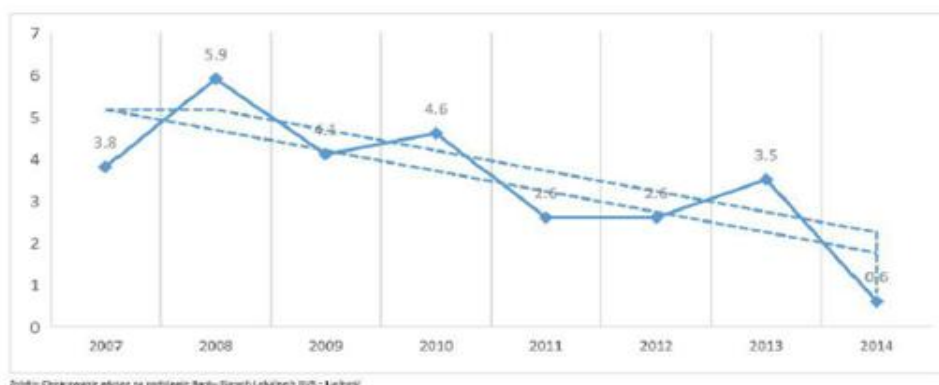
Wykres 2. Proporcje udziału w populacji Gminy Wołomin poszczególnych ekonomicznych grup wieku. Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o. – na podstawie danych Banku Danych Lokalnych 2014

Tabela 3. Dane demograficzne dla Gminy Wołomin

	Liczba ludności	mężczyźni	kobiety	mieszkańcy do 25 roku życia	mieszkańcy między 26 a 39 rokiem życia	mieszkańcy między 40 a 59 rokiem życia	mieszkańcy powyżej 60 roku życia
Wołomin - gmina	51 709	24 640	27 069	14 273	12 403	123 673	16 092
Wołomin - miasto	37 318	17 637	19 681	9739	8 951	9751	12 649
Wołomin - obszar wiejski	14 391	7003	7388	4534	3452	3922	3443

Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o. – na podstawie danych ewidencji ludności, Urzędu Miasta w Wołominie 2016

W gminie Wołomin mieszka blisko 52 tysięcy osób, w samym mieście ponad 37 tysięcy. To czwarta pod względem ludności gmina w powiecie wołomińskim, ale sytuacja demograficzna gminy jest niepokojąca. Wołomin zmagą się z balansującym na granicy wzrostu wskaźnikiem migracji, więcej osób z Wołomina wyjeżdża niż planuje się tu osiedlić. Od lat zmniejsza się populacja osób w wieku przedprodukcyjnym oraz systematycznie wzrasta liczba osób starszych.



Rycina 1. Wskaźnik przyrostu naturalnego na 1000 mieszkańców w Gminie Wołomin w latach 2007-2014 za Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Wołomin do 2015 roku.

Dla zobrazowania sytuacji demograficznej Wołomina warto porównać wysokość **wskaźnika obciążenia demograficznego**, czyli dane określające, ile osób w wieku nieprodukcyjnym przypada na 100 osób w wieku produkcyjnym. Wołomin znajduje się na trzeciej pozycji od końca wśród miast z grupy porównawczej. Wskaźnik ten z roku na rok wzrasta: z 55,1% w 2009 roku do 61,9% w roku 2014.

Tabela 4. Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym, Wołomin na tle grupy porównawczej (2014)

Miasto	Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym (wskaźnik obciążenia demograficznego)
Police*	50,9%
Olkusz*	56,4%
Ząbki	56,7%
Knurów	57,4%
Mikołów	59,3%
Ostróda	59,6%
Czeladź	60,3%
Mińsk Mazowiecki	62,2%
Świdnik	60,8%
Wołomin*	61,9%
Oleśnica	62,1%
Oława	65,6%

Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o. – na podstawie danych Banku Danych Lokalnych 2014

Analizując wszystkie opisane dalej zjawiska społeczne, należy je odnosić do opisanego powyżej tła demograficznego. Kwestia perspektywiczności populacji i zastępowalności pokoleń oraz zapotrzebowania na poszczególne kategorie usług społecznych musi być w Wołominie wzięta pod uwagę.

2.2. Zjawisko bezrobocia

Podstawowym parametrem charakteryzującym zjawiska kryzysowe w obrębie rynku pracy jest **stopa bezrobocia rejestrowanego**, a więc – proporcja liczby bezrobotnych do liczby osób aktywnych ekonomicznie (czyli – zsumowanych liczb bezrobotnych i pracujących).

Wołomin w grupie miast porównawczych od lat ma jeden z **najwyższych poziomów bezrobocia**. W całej gminie na koniec lipca 2016 roku zarejestrowanych było 2398 osób bezrobotnych (1384 osoby długotrwale bezrobotne), w tym w samym Wołominie 1735 osób bezrobotnych (983 osoby długotrwale bezrobotne).

Trzeba też zauważyć, że udział zarejestrowanych bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym od roku 2008 sukcesywnie wzrastał, od roku 2014 możemy jednak za-uważyć pewną stabilizację na lokalnym rynku pracy. W roku 2015 liczba zarejestrowanych bezrobotnych ogółem w gminie wynosiła 2940.

Wołomin na tle grupy porównawczej zajmuje **prawie najgorszą pozycję, jeżeli chodzi o udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym.**

Tabela 5 . Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym

Miasto	2010	2011	2012	2013	2014
Knurów	4,5%	4,1%	5%	5,4%	4,7%
Mikołów	4,5%	5%	5,6%	6%	4,8%
Ząbki	4,8%	4,2%	5,1%	5,7%	4,9%
Oleśnica	7,7%	6,5%	7,5%	7,8%	5,3%
Mińsk Mazowiecki	5,2%	5,4%	6,2%	6,9%	5,8%
Police	9,6%	9,3%	8,5%	8,1%	6,1%
Oława	7,4%	7,1%	8,6%	8,2%	7,1%
Ostróda	8,1%	8,7%	9,8%	9,7%	7,8%
Świdnik	10,2%	8,4%	8,8%	9,1%	8%
Czeladź	7,7%	8%	9%	9,3%	8,3%
Wołomin	7,2%	7,3%	9%	9,7%	9,1%
<u>Olkusz</u>	9,3	10%	11%	10,5%	9,9%

Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o. – na podstawie danych Banku Danych Lokalnych 2014

W całym powiecie wołomińskim od lat utrzymuje się wysokie bezrobocie. Jeśli zestawimy to z powiatami miast grupy porównawczej, wyraźniej widać, że **powiat Wołomin ma jedną z najwyższych stóp bezrobocia zajmując przedostatnią pozycję wśród grupy porównawczej.**

Tabela 6. Stopa bezrobocia rejestrowanego – stosunek liczby bezrobotnych zarejestrowanych do liczby cywilnej ludności aktywnej zawodowo; grupa porównawcza powiatów

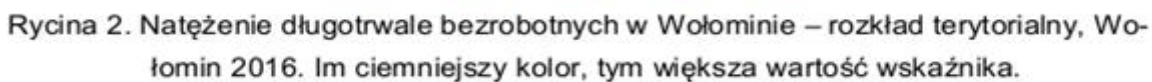
Powiat	Stopa bezrobocia %
Powiat mikołowski	6,8 %
Powiat oławski	8,7 %
Powiat gliwicki	9,4 %
Powiat miński	10,5 %
Powiat policki	10,6 %
Powiat oleśnicki	12,0 %
Powiat olkuski	13,6 %
Powiat będziński	14,2 %
Powiat świdnicki	14,6 %
Powiat wołomiński	15,2 %
Powiat ostródzki	20,4 %
Średnia dla grupy	12,36%

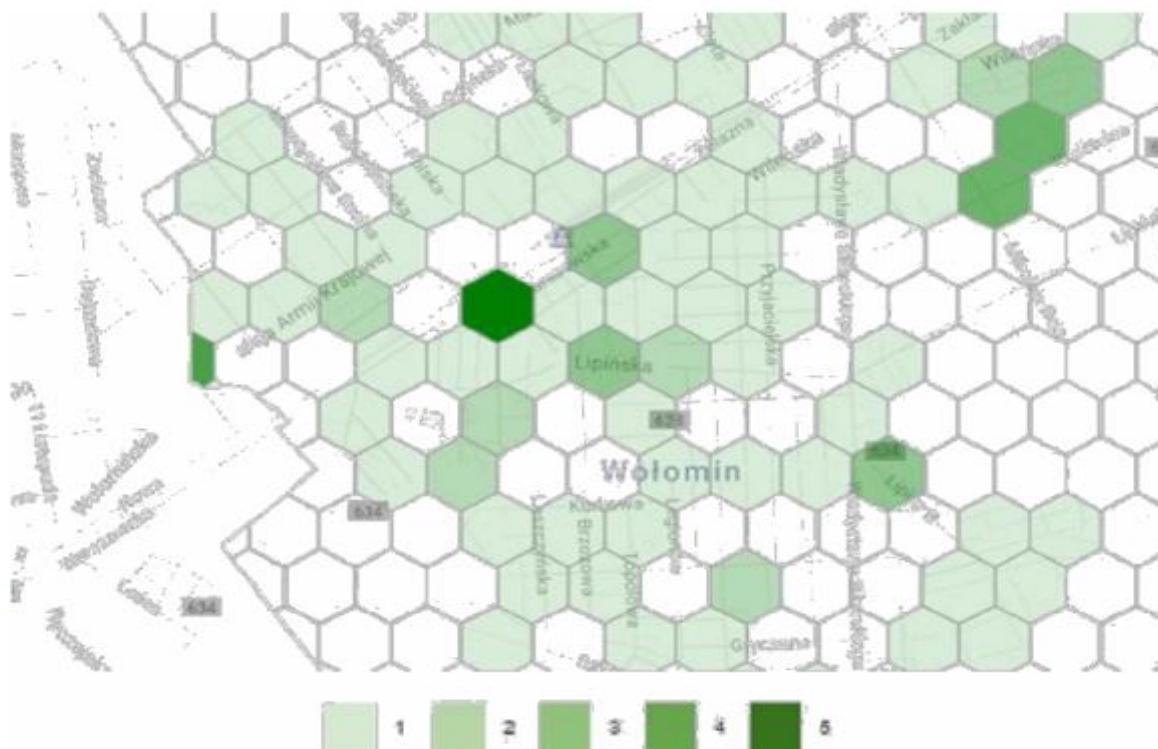
Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o. – na podstawie danych Banku Danych Lokalnych 2014

Pomimo zatrzymania tendencji wzrostowej stopy bezrobocia dla powiatu i gminy **sytuacja na wołomińskim rynku pracy** jest przesłanką do stwierdzenia, że bezrobocie w przypadku Wołomina ma większy niż przeciętnie wpływ na generowanie kryzysu w mieście, a **deprywacja zatrudnienia** w Wołominie, niezależnie od jej rozkładu terytorialnego w mieście, jest zdecydowanie wysoka.

Ponieważ czynnikiem szczególnie wpływającym na degradację obszaru jest bezrobocie długotrwale, do wizualizacji rozkładu przestrzennego użyliśmy wartości dla osób bezrobotnych długotrwale, czyli tych, którzy pozostają bez pracy przez minimum 12 miesięcy. To jednocześnie grupa, którą najtrudniej zaktywizować i jednocześnie generująca największe koszty tej aktywizacji.

Natężenie bezrobotnych długotrwale na terenie gminy Wołomin obrazuje poniższa mapa.





Rycina 3. Rozkład przestrzenny długotrwale bezrobotnych, Wołomin 2016. Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika. Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o.

2.3. Zjawisko ubóstwa

Pierwszym kryterium diagnostycznym ubóstwa w Wołominie jest **natężenie korzystania z zasiłków pomocy społecznej** uwarunkowanych kryterium dochodowym. Kryterium to od 1 października 2015 r. wynosi dla osoby samotnie gospodarującej – **634 zł**, a dla osoby w rodzinie wypłacane jest w wysokości **514 zł**. Warto zaznaczyć, że kryteria dochodowe, obowiązujące w chwili sporządzania tej diagnozy, są bliskie poziomowi **mi-nimum egzystencji**, które dla 2013 roku zostało wyliczone przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych na – odpowiednio – 541,91 zł dla osoby samotnej i 455,90 zł na osobę w gospodarstwie dwuosobowym (dwóch osób dorosłych)⁵[13]. Wg tego samego opracowania, dla wszystkich innych typów rodzin minimum egzystencji jest wyższe, niż oficjalne kryterium dochodowe. A więc skalę korzystania w danym mieście ze środowiskowej pomocy społecznej, w szczególności przez osoby będące poniżej kryterium dochodowego, można uważać za **trafną miarę skrajnego ubóstwa** w tym mieście.

⁵ Poziom i struktura zmodyfikowanego minimum egzystencji w 2013 r. (na podstawie danych średniorocznych)", Instytut Pracy i Spraw Socjalnych, Warszawa, 28 marca 2014 r.

Wołomin na tle grupy porównawczej jest gminą, w której jest **stosunkowo duży odsetek osób korzystających z pomocy społecznej, będących poniżej kryterium dochodowego**.

Tabela 7. Udział osób korzystających z pomocy społecznej w liczbie mieszkańców ogółem; miasto Wołomin na tle grupy porównawczej.

Miasto	udział osób korzystających z pomocy społecznej w liczbie mieszkańców ogółem (2014)
Ząbki	2,5%
Olkusz – gmina	3,3%
Knurów	3,4%
Oleśnica	3,9%
Świdnik	4,3%
Mikołów	4,8%
Oława	4,9%
Mińsk Mazowiecki	4,9%
Wołomin - gmina	6,3%
Police - gmina	6,6%
Czeladź	6,9%
Ostróda	10,7%
Średnia dla grupy	5,21%

Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o. – na podstawie danych Banku Danych Lokalnych 2014

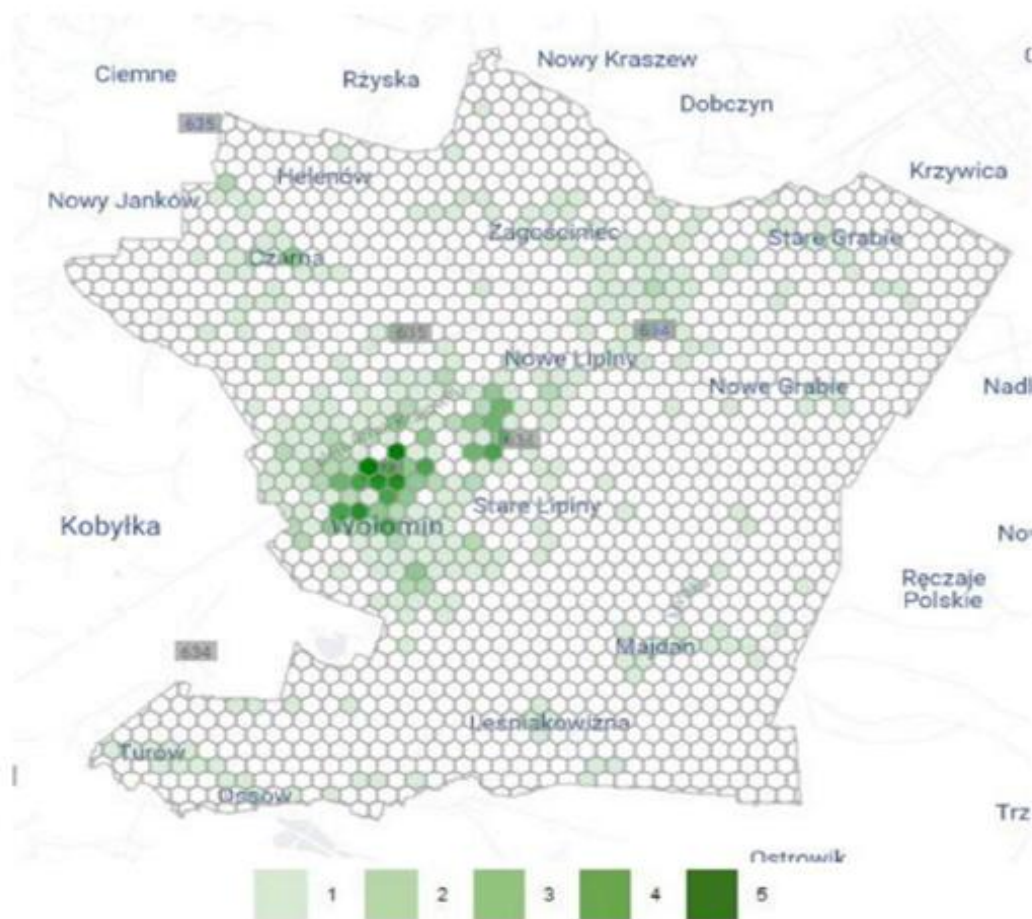
W tej statystyce Wołomin wypada na tle grupy niepokojąco. Wskaźnik udziału osób korzystających z pomocy społecznej wśród ogółu mieszkańców Wołomina jest jednym z wyższych w grupie porównawczej (4 miejsce od końca) i utrzymuje się powyżej średniej dla całej grupy.

Problem skrajnego ubóstwa w Wołominie, średnio w skali całego miasta, występuje w nasileniu powyżej średniej i mediany w grupie porównywalnych miast. **Należy zatem przeanalizować dokładniej rozkład terytorialny występowania problemu i zidentyfikować jego koncentracje przestrzenne.**

2.3.1. Całkowity strumień świadczeń socjalnych

Problemy socjalne, mierzone natężeniem strumienia różnorodnych świadczeń socjalnych, w gminie Wołomin wyraźnie koncentrują się w obszarach, gdzie zdiagnozowane zostało bezrobocie. Problemy socjalne koncentrują się w **centrum Wołomina**. Rodziny korzystające ze wsparcia mieszkają **głównie pomiędzy ulicami 1 Maja i Armii Krajowej**.

Indeks strumienia świadczeń jest oparty na sumie bezwzględnych liczb osób w rodzinach otrzymujących zasiłki, nie uwzględnia więc zróżnicowania zagęszczenia ludności i jest prawdopodobne, że siłą rzeczy okaże się wyższy tam, gdzie po prostu zagęszczenie populacji jest większe.



Rycina 4. Liczba osób otrzymujących świadczenia socjalne - rozkład przestrzenny. Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika. Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o.

Wyraźniej rozkład przestrzenny osób otrzymujących świadczenia socjalne w samym mieście pokazuje bardziej szczegółowa wizualizacja:

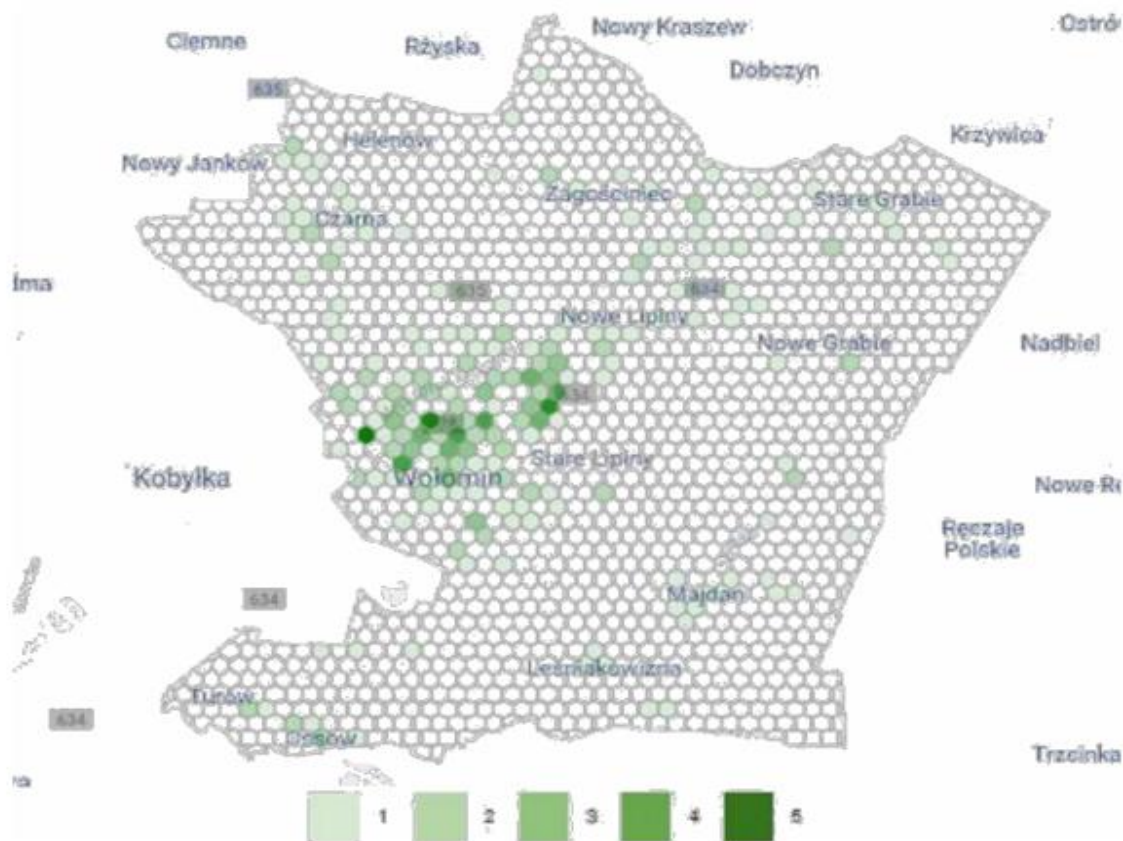


Rycina 5. Rozkład przestrzenny osób otrzymujących świadczenia socjalne, Wołomin 2016.

Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika. Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o.

Koncentracja świadczeń socjalnych jest wyraźnie widoczna w ścisłym centrum: obejmuje ulicę Wileńską, Sienkiewicza, Moniuszki, Legionów. Wysoką wartość wskaźnika można także zauważyć w obszarach ulicy Kościelnej, Prądzyńskiego czy Fiedorfa.

Dodatkowym wskaźnikiem obrazującym koncentrację ubóstwa, jest wyodrębniona z całkowitego strumienia świadczeń socjalnych, **pomoc w zakresie dożywiania dzieci**. Zapewnienie posiłku osobom jego pozbawionym jest obowiązkowym zadaniem własnym gminy, wynikającym z ustawy o pomocy społecznej. W Wołominie program dożywiania dzieci w roku 2015 objął 771 dzieci i młodzieży.



Rycina 6. Pomoc na dożywianie dzieci i młodzieży - rozkład przestrzenny, Wołomin 2016. Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika. Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o.

Wyraźniej rozkład przestrzenny tego wskaźnika obrazuje poniższa wizualizacja:

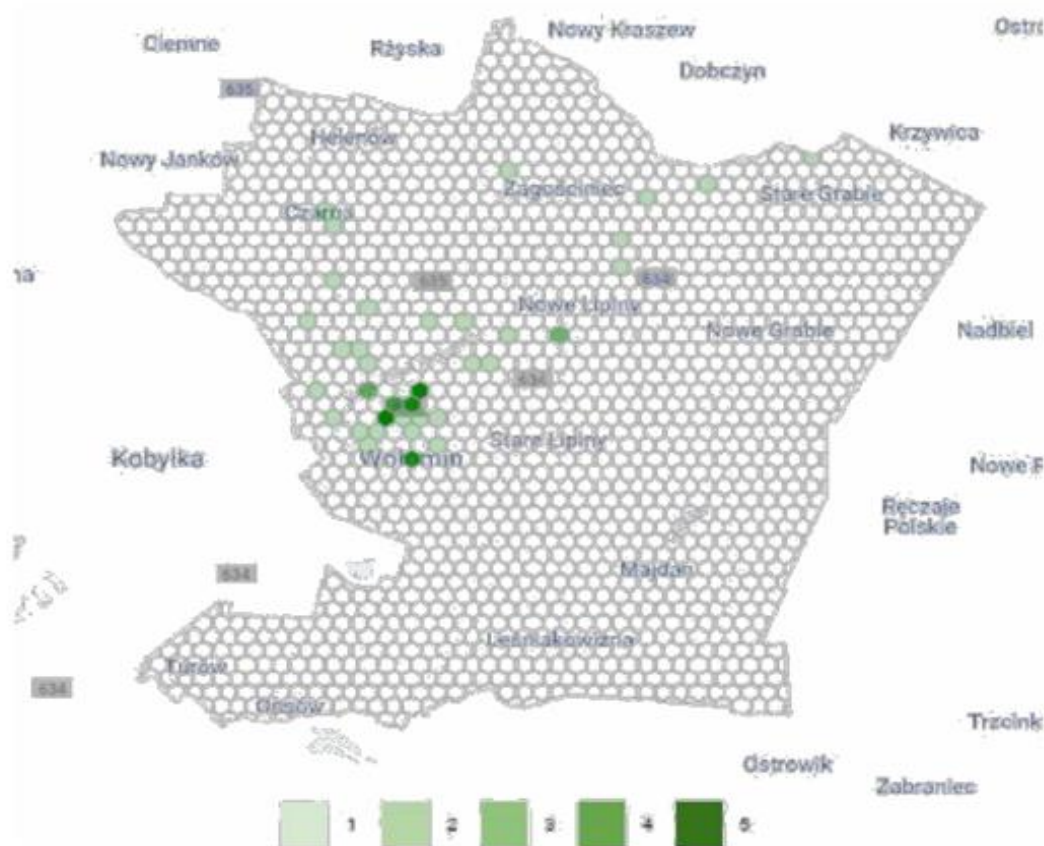


Rycina 7. Pomoc na dożywianie dzieci i młodzieży - rozkład przestrzenny, Wołomin 2016. Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika. Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o.

Najwięcej dzieci i młodzieży korzysta z dożywiania w centrum miasta - obszar pomiędzy ulicami 3 Maja i Armii Krajowej oraz osiedla Niepodległości. Koncentracja tego wskaźnika pokrywa się z wcześniej wskazanymi miejscami, gdzie występuje koncentracja bezrobocia długotrwałego.

Dodatkowym wskaźnikiem obrazującym koncentrację problemów społecznych jest tak-że rozkład przestrzenny osób zarejestrowanych jako mających problemy alkoholowe. Prezentujemy ten wskaźnik, ponieważ jednym z wniosków z prowadzonych badań jakościowych był sygnalizowany przez mieszkańców problem alkoholizmu w centrum miasta. Jest to ważny społecznie wskaźnik, ponieważ problem alkoholizmu z reguły negatywnie oddziałuje na całe rodziny. Szczególnie w takich gospodarstwach domowych wsparcia potrzebują grupy najmniej chronione: kobiety i dzieci.

Analiza przestrzenna danych statystycznych problemów alkoholowych czytelnie wskazuje na ich koncentrację w rejonie centrum miasta.



Rycina 8. Mieszkańcy wymagający wsparcia w związku z problemami alkoholowymi - rozkład przestrzenny, Wołomin 2016. Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika. Opracowanie:

PZR Consulting Sp. z o.o

Z większą szczegółowością rozkład przestrzenny zdiagnozowanych problemów alkoholowych w gminie wskazuje poniższa mapa:



Rycina 9. Mieszkańcy wymagający wsparcia w związku z problemami alkoholowymi - rozkład przestrzenny, Wołomin 2016. Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika. Opracowanie:

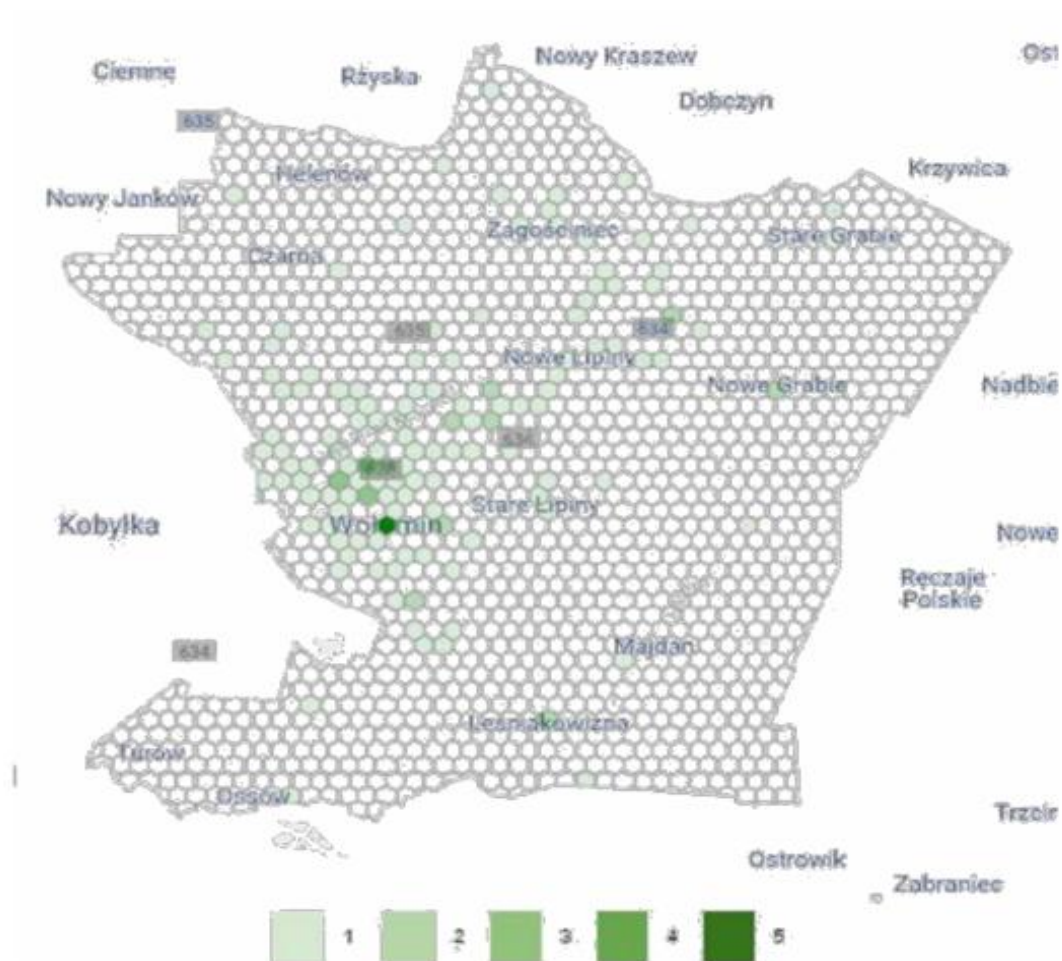
PZR Consulting Sp. z o.o

Koncentracja problemów alkoholowych wyraźnie wskazuje na obszar ulic Warszawskiej, Wileńskiej, Ogrodowej. Po raz kolejny wyraźnie zakreśla się obszar koncentracji negatywnych problemów społecznych.

2.4. Problemy przestępczości

Z powodu braku szczegółowych danych statystycznych odnośnie przestępstw i wykroczeń rejestrowanych przez policję, do analizy wykorzystano dane odnośnie interwencji Straży Miejskiej w Wołominie. Nie są to wszystkie zdarzenia niepożądane, jednak w pewien sposób obrazują sytuację w gminie.

Dane te zestawiliśmy z informacjami uzyskanymi od mieszkańców, którzy wskazują na teren centrum Wołomina jako ten najniebezpieczniejszy w mieście. Wielu rozmówców deklaruje, że po godzinie 17 w okolicy dworca się po prostu nie chodzi. Z drugiej strony „nowi” mieszkańcy tych terenów uważają, że dziś już nie jest tak niebezpiecznie jak jeszcze kilka lat temu. Sytuacja systematycznie ulega poprawie, ale stereotyp tego miejsca jako niebezpiecznego jest silny i cały czas funkcjonuje w Wołominie.

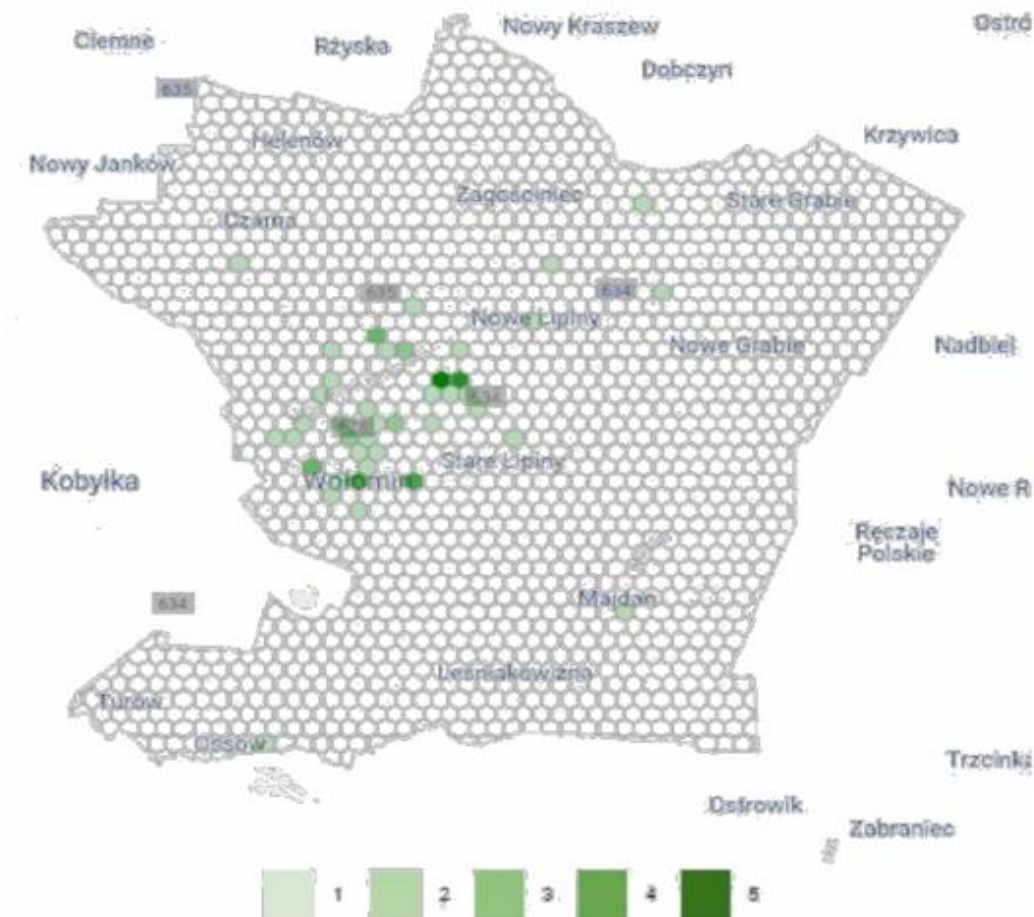


Rycina 10. Liczba interwencji Straży Miejskiej - rozkład przestrzenny, Wołomin 2016. Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika. Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o

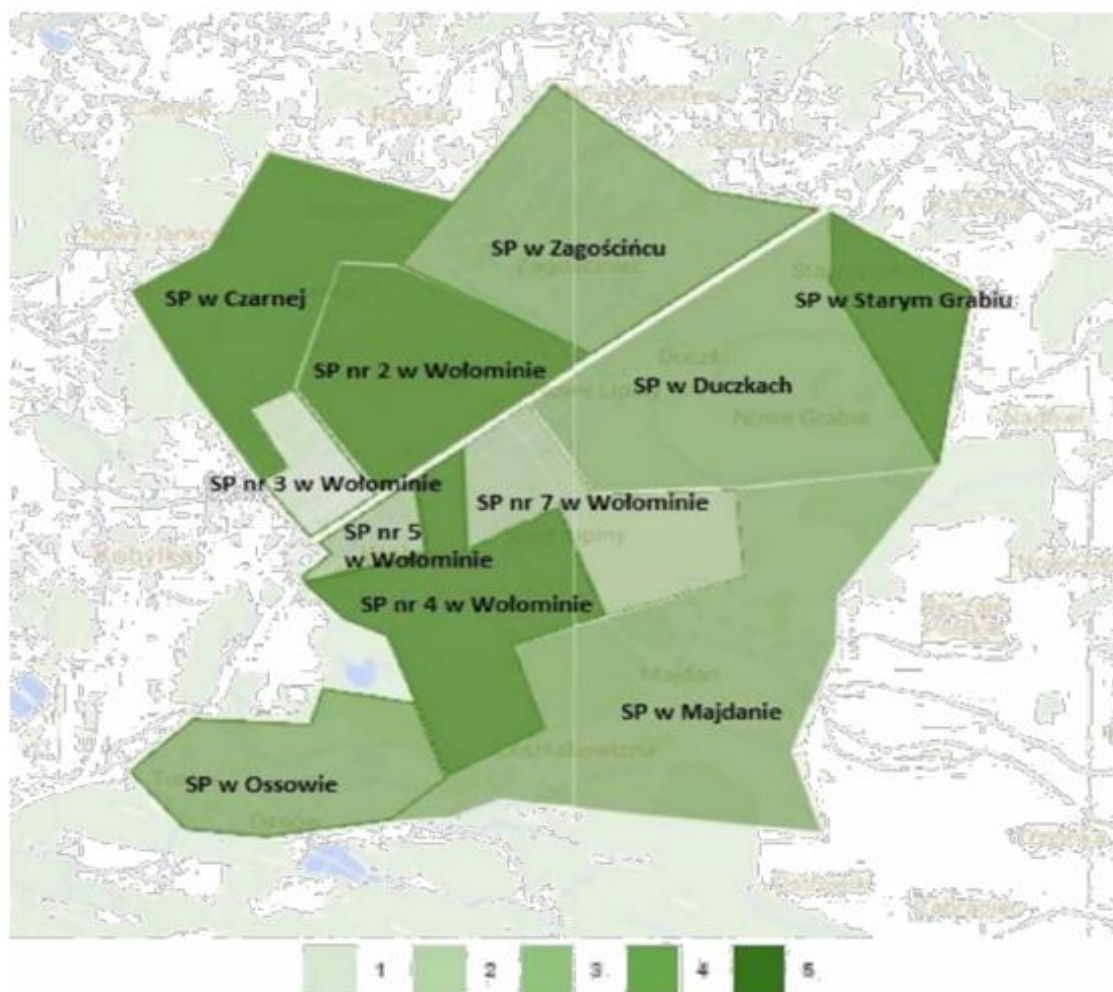


Rycina 11. Liczba interwencji Straży Miejskiej - rozkład przestrzenny, Wołomin 2016. Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika. Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o

Dodatkowym wskaźnikiem obrazującym koncentrację negatywnych zjawisk społecznych w zakresie przestępczości, jest rozkład przestrzenny założonych Niebieskich Kart, a więc natężenie zgłoszonej przemocy domowej.



Rycina 12. Liczba założonych Niebieskich Kart - rozkład przestrzenny, Wołomin 2016. Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika. Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o.



Rycina 14. Wyniki egzaminu szóstoklasisty po rejonach szkolnych, Wołomin 2016. Im ciemniejszy odcień zieleni, tym niższy wynik egzaminu. Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o.

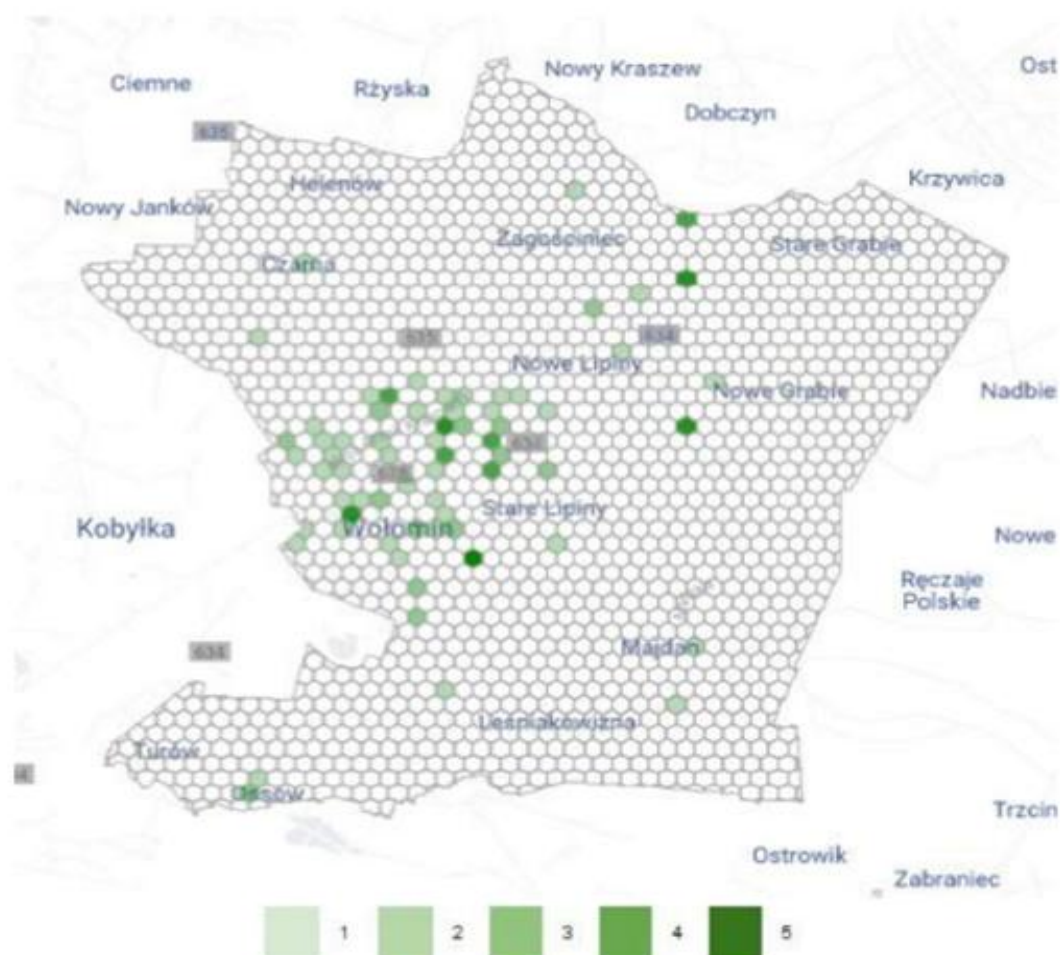
Najslabszym wynikiem wyróżnia się **Szkoła Podstawowa nr 2 (55,9)**, a wynikami poniżej średniej także szkoły w Starym Grabiu (56,9) i Czarnej (56,7), **w tym Szkoła Podstawowa nr 4 (56,8)**, której rejon mieści się w zidentyfikowanych uprzednio obszarach koncentracji ubóstwa, bezrobocia i interwencji straży miejskiej.

Zdiagnozowane tu zróżnicowanie nie może być podstawą oceny pracy poszczególnych szkół. Traktujemy je wyłącznie jako pośrednie wskazanie, że poszczególne szkoły pracują w środowiskach o zróżnicowanym poziomie wyzwań edukacyjnych. Badania jakościowe potwierdzają, że czynnikiem najsilniej różnicującym wyniki uczniów poszczególnych szkół jest zróżnicowany poziom wsparcia edukacyjnego otrzymywanego przez uczniów w domu rodzinnym. Chodzi tu zarówno o pomoc bezpośrednią w nauce czy możliwość opłacenia korepetycji, jak i bardziej pośrednie wsparcie w postaci dostarczania wzorców i wspierania aspiracji.

2.6. Problem niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym

Za miary deficytu uczestnictwa w życiu publicznym przyjęto poziom zaangażowania w procedurę budżetu obywatelskiego w 2015 roku. Wskaźnik ten pokazuje zaangażowanie mieszkańców w sprawy lokalne i postawę obywatelską.

Dane dotyczące budżetu obywatelskiego w Wołominie gromadzone są po adresach wnioskodawców. Do analizy przyjęliśmy dane o liczbie osób zgłaszających wnioski do budżetu obywatelskiego. W tym przypadku bardziej intensywny kolor pokazuje większe zaangażowanie.



Rycina 15. Liczba wniosków złożonych do budżetu obywatelskiego 2016 - rozkład przestrzenny, Wołomin 2016. Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika.

Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o



Rycina 16. Liczba wniosków złożonych do budżetu obywatelskiego 2016 - rozkład przestrzenny, Wołomin 2016. Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika.

Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o

Wizualizacja tych danych daje bardzo ciekawe zestawienie aktywnych mieszkańców Wołomina. Aktywność ta jest rozproszona, wyraźnych jest kilka swoistych centrów aktywności. Obszary w centrum Wołomina, w których koncentrowały się wcześniej diagnozowane wskaźniki jak bezrobocie czy alkoholizm, w tym przypadku okazują się również miejscami niskiej aktywności, za wyjątkiem Osiedla Niepodległości, które pomimo innych negatywnych czynników, charakteryzuje się wysokim zaangażowaniem obywatelskim.

Wizualizacja wskazuje nie tylko miejsca gdzie mieszkają najbardziej aktywni mieszkańcy, ale także obszary w mieście gdzie mieszkańcy widzą potrzebę zmian. Należy pamiętać o stosunkowo niewielkiej liczbie zgłoszonych wniosków, warto jednak śledzić ten parametr i wzmacniać te mniej aktywne obszary w przyszłości.

Wobec powyższego stanu zdecydowano uznać, że problem niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym w Wołominie występuje w centrum miasta, natomiast na Osiedlu Niepodległości nie ma problemowego natężenia, a uczestnictwo w życiu publicznym jest tu raczej obszarem potencjału, niż problemów. Z drugiej strony, więcej zgłoszeń do budżetu obywatelskiego w tym obszarze potwierdza jego deficyty.

2.7. Koncentracja negatywnych zjawisk społecznych – podsumowanie

W rozdziale 1.1.3.2. przyjęto poniższy ogólny wzór empiryczny dla obliczania Współczynnika Koncentracji Negatywnych Zjawisk Społecznych K_s :

$$K_s = 0,44U + 0,44B + 0,12(P+E+W)$$

Gdzie:

K_s = Współczynnik Koncentracji Negatywnych Zjawisk Społecznych,

U = Zespolony Indeks Natężenia Ubóstwa,

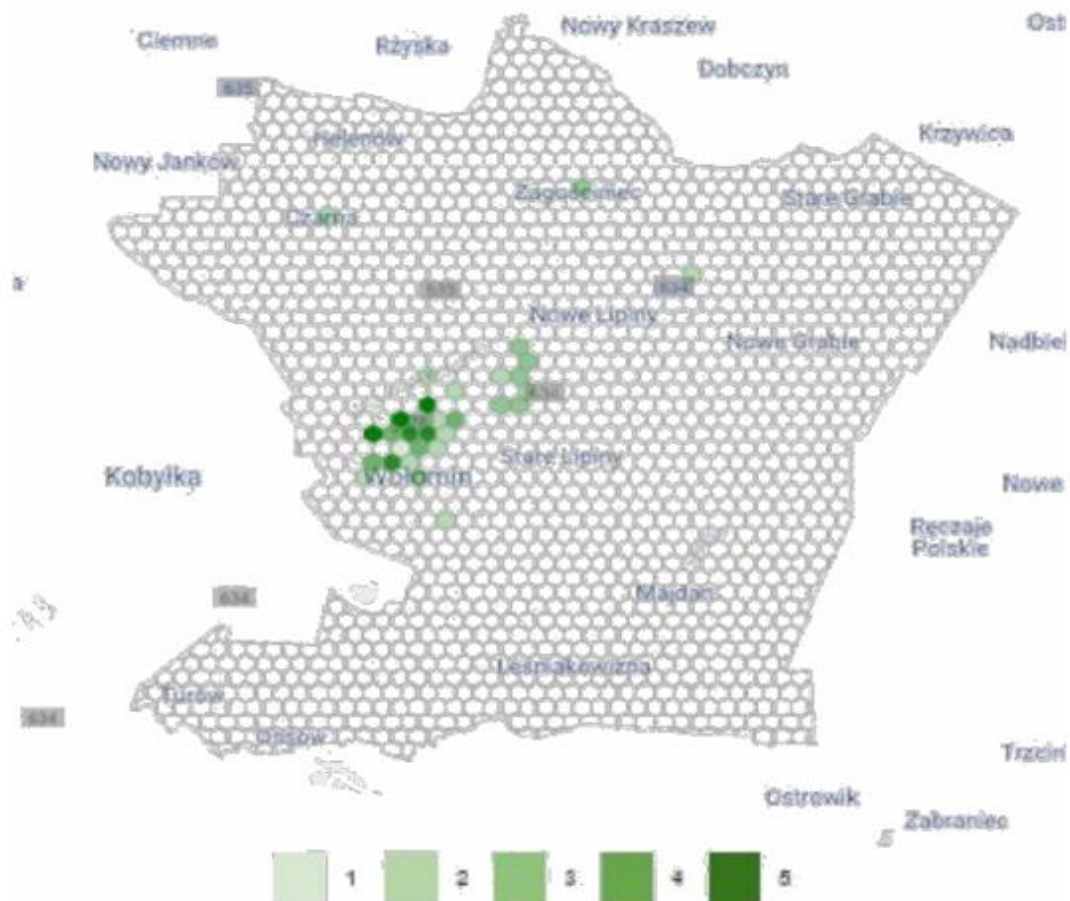
B = Współczynnik natężenia bezrobocia długotrwałego,

P = Współczynnik natężenia przestępczości,

E = Współczynnik natężenia problemów edukacyjnych,

W = Indeks wycofania (braku uczestnictwa w życiu publicznym).

Kartogram rozkładu przestrzennego tak obliczonego Współczynnika Koncentracji Negatywnych Zjawisk Społecznych przedstawia się następująco:



Rycina 16. Współczynnik Koncentracji Negatywnych Zjawisk Społecznych K_s - rozkład przestrzenny. Opracowanie PZR Consulting Sp.z.o.o.

Współczynnik Koncentracji Negatywnych Zjawisk Społecznych K_s - rozkład przestrzenny na mapie szczegółowej:



Rycina 17. Współczynnik Koncentracji Negatywnych Zjawisk Społecznych K_s - rozkład przestrzenny. Opracowanie PZR Consulting Sp.z.o.o.

Powyższa mapa umożliwia wstępne wskazanie obszarów koncentracji problemów społecznych.

Na mapie (Ryc. 16) wskazano **dwie koncentracje przestrzenne problemów społecznych: K1 - precyzyjnie widoczny obszar „centrum” oraz K2 - okolice Osiedle Niepodległości**

Przed wyznaczeniem obszarów trzeba oczywiście powyższe przybliżone zarysy przełożyć na precyzyjny przebieg granic w rzeczywistej przestrzeni miasta, uwzględniając jej obecne zagospodarowanie oraz wymóg spójności funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonych obszarów. Toteż wstępnie wskazany powyżej kontur należy traktować jako całkowicie umowny.

Obecnie jednak trzeba zbadać, czy na zidentyfikowane wstępnie koncentracje negatywnych zjawisk społecznych, zarówno główne, jak i drugorzędne, nakładają się wskazane przez ustawę inne negatywne zjawiska: gospodarcze lub ekologiczne lub funkcjonalno-przestrzenne lub techniczne. Analizie tej jest poświęcona część trzecia Diagnozy.

3. Współwystępowanie negatywnych zjawisk innych niż społeczne

Ustawa w art. 9 ust. 1 wskazuje, iż obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych (które omówiono dotychczas, w części 2 Diagnozy), można wyznaczyć jako obszar zdegradowany w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk:

gospodarczych – w szczególności: niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw,

środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska,

przestrzenno-funkcjonalnych – w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych,

technicznych – w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.

3.1. Negatywne zjawiska gospodarcze

Zapis ustawy zwraca uwagę w szczególności na dwa rodzaje negatywnych zjawisk gospodarczych: **niski stopień przedsiębiorczości** oraz **słabą kondycję lokalnych przedsiębiorstw**. W odniesieniu do obu zjawisk należy brać pod uwagę, że sama statystyka nie daje pełnej informacji o faktycznym stanie lokalnej gospodarki. Dane zostały przez nas uzupełnione materiałem z obserwacji w terenie oraz informacjami z badań społecznych przeprowadzonych wśród mieszkańców Wołomina. Na badania składały się wywiady z liderami/liderkami społecznymi i przedstawicielami/kami instytucji publicznych, sondaże oraz ankieta internetowa.

Jednak na początek warto zestawić Wołomin z grupą porównawczą miast podobnych, aby przekonać się, jak w ogóle wygląda przedsiębiorczość w Wołominie na tle innych miast.

3.1.1. Przedsiębiorczość: Wołomin na tle grupy porównawczej

Potencjał przedsiębiorczości to nie tylko potencjał istniejących podmiotów gospodarczych, ale też potencjał postawy przedsiębiorczej wśród mieszkańców, a więc gotowość do podejmowania aktywności z własnej inicjatywy. Liczba przedsiębiorstw jest pośrednim wskaźnikiem stanu przedsiębiorczości. Natomiast potencjał postawy przedsiębiorczej można pośrednio wywnioskować z dynamiki rejestrowania nowych firm.

3.1.1.1. Potencjał istniejących firm

Tabela 8. Liczba podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. ludności, miasto Wołomin na tle grupy porównawczej (2010-2014)

Miasto	podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności				
	2010	2011	2012	2013	2014
Ząbki	1 569	1 544	1 553	1 584	1 578
Wołomin - miasto	1 325	1 320	1 353	1 351	1 354
Olkusz - miasto	1 277	1 219	1 247	1 252	1 246
Mikołów	1 100	1 109	1 151	1 170	1 181
Oława	1 142	1 101	1 107	1 117	1 120
Mińsk Mazowiecki	1 086	1 055	1 083	1 099	1 103
Oleśnica	1 097	1 053	1 046	1 047	1 059
Police - miasto	1 068	1 034	1 034	1 044	1 050
Czeladź	1 006	934	963	989	979
Świdnik	865	850	870	878	883
Knurów	692	689	708	715	716
Ostróda	998	994	1 006	1 016	1 026
Średnia dla grupy	1 102	1 075	1 093	1 105	1 108

Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o. – na podstawie danych Banku Danych Lokalnych 2014

Wołomin plasuje się wśród miast o najwyższym wskaźniku liczby podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. ludności w grupie porównawczej. Lepiej wypadają jedynie Ząbki, które również są miastem sąsiadującym z Warszawą w bardzo bliskiej odległości. Warto również zauważyć, że wskaźnik ten dla Wołomina na przestrzeni 5 ostatnich lat znajduje się na podobnym poziomie z niewielką tendencją wzrostową. Dla poprawy sytuacji na terenach rewitalizowanych ważne znaczenie ma zatrudnienie ściśle lokalne, powstające najczęściej w mikroprzedsiębiorstwach i małych przedsiębior-

stwach. Warto przyrzeć się, jak wygląda sytuacja w Wołominie w rozbiciu na kategorie wielkości podmiotów gospodarczych.

Tabela 9. Liczba podmiotów gospodarczych wg klas wielkości na 10 tys. mieszkańców w wieku produkcyjnym; miasto Wołomin na tle grupy porównawczej (2014)

Miasto	0-9 pracowników	10-49 pracowników
Mikołów	1 757	104
Olkusz – miasto	1 848	73
Wołomin – miasto	2 101	72
Czeladź	1 495	67
Oleśnica	1 647	58
Mińsk Mazowiecki	1 722	54
Police – miasto	1 510	53
Oława	1 784	52
Ząbki	2 418	47
Ostróda	1 567	47
Świdnik	1 371	38
Knurów	1 083	37
Średnia dla grupy	1692	56

Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o. – na podstawie danych Banku Danych Lokalnych 2014

Również w przypadku tego wskaźnika Wołomin wypada na tle grupy porównawczej bardzo dobrze, jeśli chodzi o liczbę mikro i małych przedsiębiorstw, zajmując najwyższe miejsca wśród 12 miast. Można więc scharakteryzować gospodarkę Wołomina, jako dynamicznie rozwijającą sektor drobnej przedsiębiorczości, co rokuje dobrze, jeśli chodzi o rozwój terenów rewitalizowanych.



Wykres 3. Centrum Wołomina – jako „dostawca” usług dla mieszkańców.

Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o. na podstawie ankiety z mieszkańcami Wołomina.

3.1.1.2. Postawa przedsiębiorcza – gotowość podejmowania ryzyka

Pośrednim wskaźnikiem postawy przedsiębiorczej jest dynamika rejestrowania nowych podmiotów w bazie REGON ogółem, który warto porównać z liczbą podmiotów wyrejestrowanych.

Tabela 10. Dynamika rejestrowania nowych podmiotów w bazie REGON ogółem, miasto Wołomin na tle grupy porównawczej (2014)

Miasto	jednostki nowo zarejestrowane w rejestrze REGON na 10 tys. ludności	jednostki wykreślone z rejestru REGON na 10 tys. ludności	udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora kreatywnego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem
Mińsk Mazowiecki	95	80	7,11
Ząbki	114	107	6,13
Wołomin	104	96	5,40
Olkusz	91	104	7,21
Knurów	65	62	7,51
Czeladź	76	97	5,22
Mikołów	79	75	6,71
Świdnik	86	79	9,59
Police	104	97	5,44
Oleśnica	101	88	3,98
Oława	90	83	8,22
Ostróda	89	78	7,33
średnia	93	87	6,65

Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o. – na podstawie danych Banku Danych Lokalnych 2014

Również w tym wypadku Wołomin bardzo dobrze wypada na tle grupy porównawczej, zajmując jedno z najwyższych miejsc (104 nowo zarejestrowane jednostki w 2014 roku). Niestety Wołomin ma również wysoki wskaźnik podmiotów wyrejestrowanych z rejestru REGON. W tym przypadku **wskaźnik dla Wołomina jest wyższy niż średnia w grupie porównawczej**.

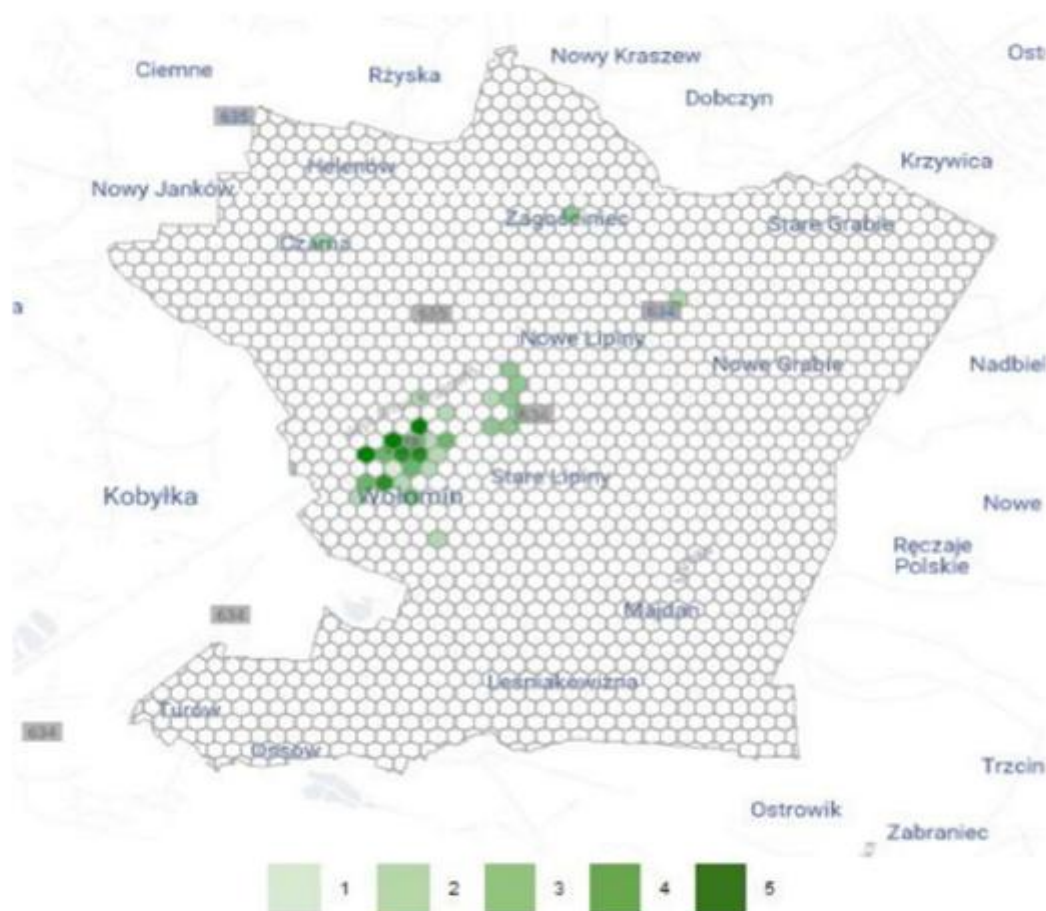
Wskaźnikiem innowacyjności przedsiębiorstw jest także udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora kreatywnego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem. Dla Wołomina wskaźnik ten wynosi 5,40 - jest poniżej średniej w grupie porównawczej i ma jeden z niższych wskaźników na tle miast porównawczych.

3.1.2. Stopień przedsiębiorczości – rozkład terytorialny w Wołominie

Podstawową informacją statystyczną o problemach gospodarczych będzie informacja o rozmieszczeniu przestrzennym lokalizacji podejmowanej działalności gospodarczej: brak przedsiębiorstw na danym terenie lub ich zdecydowanie mniejsza liczba może być pośrednią przesłanką dla stwierdzenia niskiego poziomu przedsiębiorczości.

3.1.2.1. Stopień przedsiębiorczości – informacja statystyczna

Informacji statystycznej o prowadzonej działalności gospodarczej dostarcza CEIDG (Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej). Wg danych CEIDG działalność gospodarcza na terenie Wołomina rozkłada się następująco.



Rycina 18. Przedsiębiorcy na terenie Wołomina w ewidencji CEIDG - rozkład przestrzenny, Wołomin 2015. Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika. Opracowanie PZR Consulting Sp. z o.o.

Bardziej szczegółowo rozkład przestrzenny koncentracji prowadzonych działalności gospodarczych przedstawia się następująco:



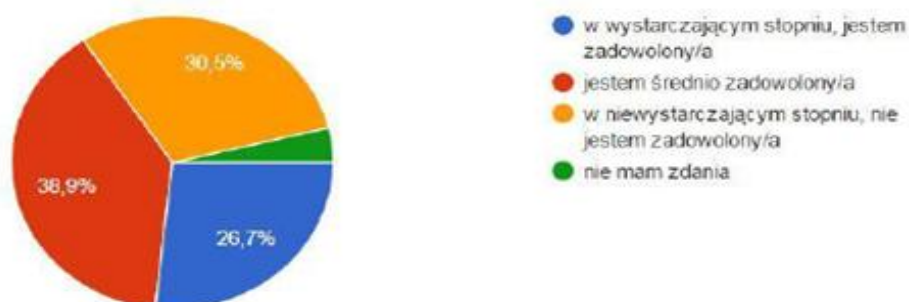
Rycina 19. Przedsiębiorcy na terenie Wołomina w ewidencji CEIDG - rozkład przestrzenny, Wołomin 2015. Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika. Opracowanie PZR Consulting Sp. z o.o.

Można stwierdzić wstępnie, że **żaden z obszarów zidentyfikowanej koncentracji problemów społecznych (K1 i K2) nie jest równocześnie obszarem niskiego stopnia przedsiębiorczości w ujęciu czysto ilościowym**. Jest to poniekąd zrozumiałe, ponieważ wszystkie te obszary leżą w centralnej części miasta, gdzie bodźców rynkowych do prowadzenia działalności gospodarczej jest najwięcej.

Jednocześnie z badań jakościowych wiemy, że mieszkańcy nie są zadowoleni z oferty usługowo-handlowej. Prawie 70% respondentów, uważa że lokalny biznes nie zaspokaja ich potrzeb.

14. W jakim stopniu aktualna oferta handlowo – usługowa w centrum Wołomina zaspokaja Twoje potrzeby?

(131 odpowiedzi)



Wykres 4. Oferta usługowo handlowa w centrum Wołomina zdaniem mieszkańców.

Opracowanie PZR Consulting Sp. z o.o. na podstawie ankiety z mieszkańcami Wołomina

Informację statystyczną zestawimy teraz z danymi obserwacyjnymi.

3.1.2.2. Stopień przedsiębiorczości – dane obserwacyjne

Pośrednią przesłanką dla stwierdzenia niskiego poziomu przedsiębiorczości na danym obszarze mogą być w szczególności liczne oferty najmu lokali na działalność gospodarczą, które przez długi czas nie znajdują najemców lub po prostu lokale-pustostany, pozostające przez dłuższy czas bez użytkownika. Jedno i drugie zjawisko, szczególnie jeśli współwystępują oba na raz w znacznym nasileniu, to pośrednia przesłanka dla stwierdzenia niskiego poziomu przedsiębiorczości.

Obserwacja w terenie pokazuje, że w szczególności obszar centrum jest pełen ofert najmu lub sprzedaży lokali użytkowych, oczekujących na kontrahenta. Popyt jest jednak znacznie mniejszy od podaży.



Fotografia 1. Przykłady ofert najmu i sprzedaży lokali użytkowych z terenu stwierdzonej z terenu stwierdzonej koncentracji negatywnych zjawisk społecznych.⁶

⁶ Autorzy fotografii: Paweł Kołacz, Lech Urbanowski



Fotografia 2. Przykłady ofert najmu i sprzedaży lokali użytkowych z terenu stwierdzonej z terenu stwierdzonej koncentracji negatywnych zjawisk społecznych.⁷

⁷ Autorzy fotografii: Paweł Kołacz, Lech Urbanowski

Z zaobserwowanego stanu można wnioskować pośrednio, że rynek nie reaguje zainteresowaniem na istniejącą podaż lokali użytkowych, a więc stopień przedsiębiorczości w analizowanym obszarze jest zdecydowanie niski (zapewne w reakcji na obiektywnie trudne warunki prowadzenia działalności gospodarczej i słaby po-pyt).

Podobnie przedstawia się sytuacja z nieruchomościami i lokalami, które na omawianym obszarze są pustostanami i pozostają nieużytkowane, jednak nie są wystawione do wynajmu, prawdopodobnie ze względu na bardzo zły stan techniczny. Dużą liczbę takich obiektów na danym terenie można odczytywać jako brak gotowości rynku do poniesienia nakładów na ich remonty w celu uruchomienia w nich działalności gospodarczej. Jest to więc przesłanka do stwierdzenia **ograniczonej atrakcyjności obszaru dla działalności gospodarczej**.

Przykłady całych niezagospodarowanych kamienic lub nawet zespołów kamienic, inwestycji budowlanych lub remontowych rozpoczętych i niekontynuowanych można znaleźć w szczególności na terenie wołomińskiej starówki, ale także przy ulicy 6 Września. Część z tych budynków ma nieuregulowany stan prawny, część to własność gminy.



Fotografia 3. Obszar rewitalizacji – ulica 6 września.⁸

⁸ Autorzy fotografii: Paweł Kołacz, Lech Urbanowski

3.1.3. Słaba kondycja lokalnych przedsiębiorstw

Z kolei problemy **słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw** może pośrednio potwierdzić informacja statystyczna o wyrejestrowaniach działalności gospodarczej na danym terenie. Pośrednią przesłanką dla stwierdzenia słabej kondycji lokalnych firm mogą być także dane obserwacyjne, takie jak widoczne przesłanki złej kondycji finansowej firm (wyposażenie i reklama o bardzo niskim standardzie, rzucający się w oczy brak inwestowania w rozwój biznesu). Obserwacja prowadzona na obszarze koncentracji negatywnych zjawisk społecznych ujawnia, że w szczególności obszar starówki ale także obszar ulicy Legionów i okolice Placu 3 Maja są pełne przykładów działalności gospodarczej prowadzonej na minimalnym poziomie rentowności.



Fotografia 4. Przykład działalności gospodarczej prowadzonej na minimalnym poziomie rentowności w obszarze rewitalizacji.⁹

⁹ Autorzy fotografii: Paweł Kołacz, Lech Urbanowski.



Fotografia 5. Biznes prowadzony w bardzo trudnych warunkach przy niskim poziomie inwestowania – przykłady z terenu stwierdzonej koncentracji negatywnych zjawisk społecznych.

Z zaobserwowanego stanu można wnioskować pośrednio, że stan nagromadzenia problemów społecznych, w szczególności koncentracja ubóstwa, wpływa na bardzo niski poziom popytu lokalnego i radykalnie zmniejsza szanse na rentowność handlu i usług prowadzonych w tym obszarze.

Tezę o bardzo słabym popycie, wynikającym z ubóstwa nabywców na analizowanym obszarze, potwierdza także obserwowane nagromadzenie szczególnego typu usług charakterystycznych dla obszarów biedy: lombardy, pożyczki-chwilówki, zakłady bukmacherskie, salony gier losowych, oraz handel towarami najtańszymi (tania odzież, „wszystko po 5 zł” itp.).



Fotografia 6. Charakterystyczne dla obszarów skoncentrowanego ubóstwa branże handlu i usług.¹⁰

¹⁰ Autorzy fotografii: Paweł Kołacz, Lech Urbanowski



Fotografia 7. Charakterystyczne dla obszarów skoncentrowanego ubóstwa branże handlu i usługi.¹¹

Choć z samych danych statystycznych potwierdzenie dla występowania na analizowanym obszarze niskiego stopnia przedsiębiorczości nie wynikało, to w zestawieniu z danymi obserwacyjnymi i danymi z wywiadów z miejscowymi przedsiębiorcami występowanie zarówno niskiego stopnia przedsiębiorczości jak i – w szczególności – słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw jest bezsporne.

3.2. Negatywne zjawiska środowiskowe

Ustawa wskazuje, że wśród negatywnych zjawisk środowiskowych należy w szczególności rozpatrzyć przekroczenie standardów jakości środowiska oraz obecność odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska.

¹¹ Autorzy fotografii: Paweł Kołacz, Lech Urbanowski

Problemy środowiskowe powinny być jednak analizowane w zbieżności z zadaniami przeciwdziałania zmianom klimatycznym i działaniami dostosowawczymi do zmian klimatycznych.

Zarówno w zakresie ograniczenia niskiej emisji, jak i w zakresie zwiększenia dostępności terenów zielonych, w tym przestrzeni publicznych z zielenią wysoką w centrum miasta, Wołomin wypada dobrze. Oba te czynniki, zarówno niska emisja, jak i dostęp do terenów zielonych, nie wpływają znacząco na kryzys miejski.

Natomiast problem obecności szkodliwych odpadów na analizowanym obszarze nie występuje.

Wpływ na wyznaczenie obszaru zdegradowanego w Wołominie czynników środowiskowych – nagromadzenia odpadów, przekroczenia norm, niskiej emisji oraz dostępu do terenów zielonych jest znikomy i zostanie pominięty.

3.3. Negatywne zjawiska przestrzenno-funkcjonalne

Ustawa wskazuje, że wśród negatywnych zjawisk **przestrzenno-funkcjonalnych** należy przeanalizować w szczególności: niewystarczające wyposażenie w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej zły stan techniczny, brak dostępu do podstawowych usług lub ich niską jakość, niedostosowanie rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niski poziom obsługi komunikacyjnej oraz niedobór lub niską jakość terenów publicznych.

3.3.1. Niewystarczające wyposażenie w infrastrukturę techniczną lub jej zły stan

W wielu miejscach obszaru objętego analizą występuje bardzo zły stan infrastruktury drogowej, przy czym szczególnie krytyczny jest stan chodników. Brakuje dróg rowerowych. Część jezdni wymaga całkowitej przebudowy i dopasowania ciągów pieszych do współczesnych standardów. W wielu miejscach dochodzi do kolizji różnych grup użytkowników. Dużym problemem jest brak widocznej polityki parkingowej, są miejsca (szczególnie w rejonie centrum), gdzie samochody zajmują całą przestrzeń publiczną.



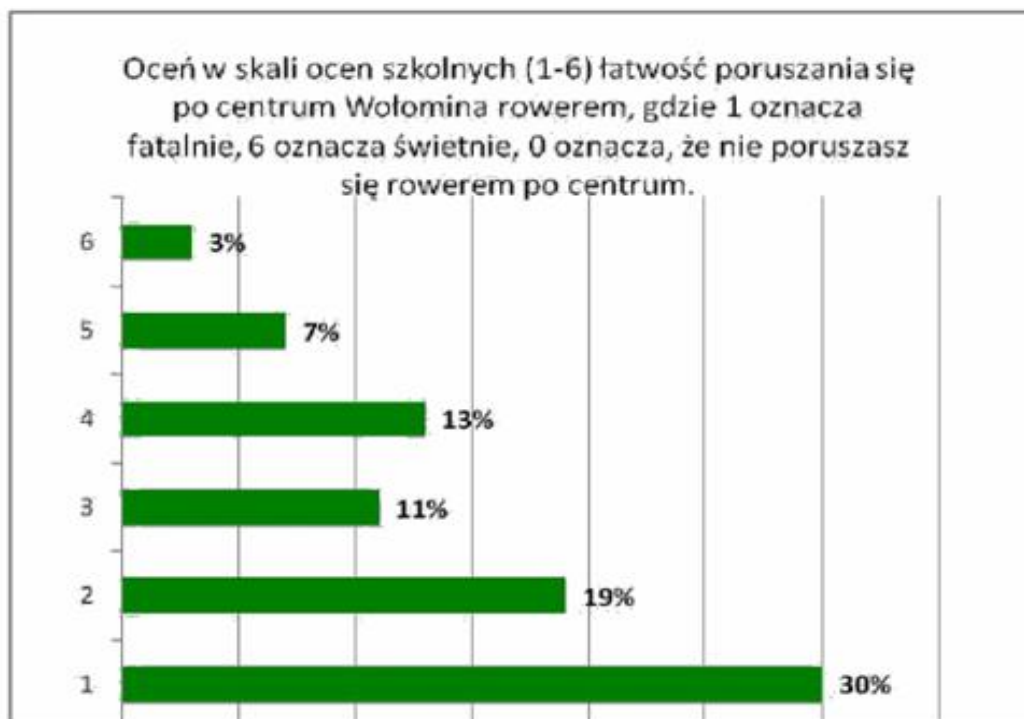
Fotografia 8. Zły stan infrastruktury pieszej w obszarze rewitalizacji.¹²



Fotografia 9. Problem braku polityki parkingowej w obszarze rewitalizacji.¹³

¹² Autorzy fotografii: Paweł Kołacz, Lech Urbanowski

¹³ Autorzy fotografii: Paweł Kołacz, Lech Urbanowski



Wykres 5. Ocena łatwości poruszania się rowerem po centrum Wołomina.

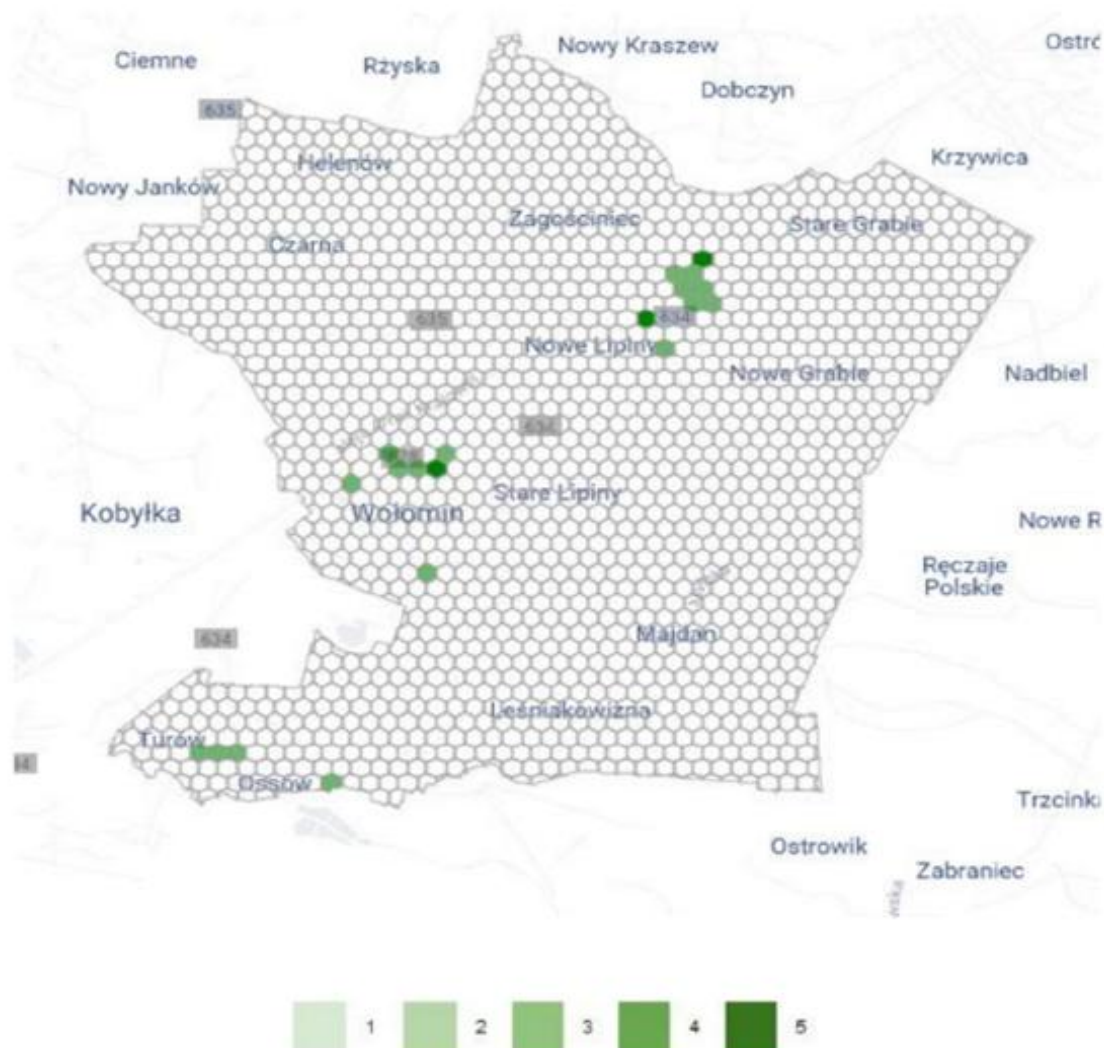
Opracowanie: PZR Consulting Sp. z o.o. na podstawie ankiety z mieszkańcami Wołomina.



Fotografia 10. Przestrzeń niedostosowana do potrzeb różnych grup użytkowników.¹⁴

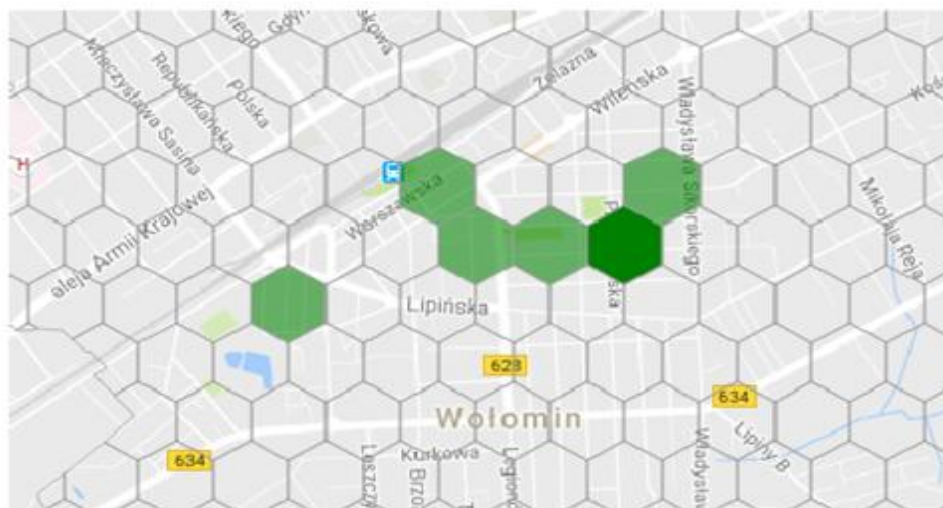
¹⁴ Autorzy fotografii: Paweł Kołacz, Lech Urbanowski

Dodatkowym wskaźnikiem przyjętym do analizy, jest podłączenie budynków do wodociągu. Rozkład przestrzenny tego wskaźnika przedstawia poniższa mapa:



Rycina 20. Budynki niepodłączone do wodociągu - rozkład przestrzenny, Wołomin 2015. Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika. Opracowanie PZR Consulting Sp. z o.o.

W centrum miasta budynki niepodłączone do wodociągu koncentrują się głównie w kwartale ulic Prądyńskiego, Moniuszki, Warszawskiej, Sienkiewicza, Polna, Ogrodowa, Kościelna, Powstańców, Przyjacielska. Są to obszary, w których współwystępują zdiagnozowane problemy społeczne.



Rycina 21. Budynki niepodłączone do wodociągu - rozkład przestrzenny, Wołomin 2015. Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika. *Opracowanie PZR Consulting Sp. z o.o.*

Zarówno wyniki obserwacji, jak i dane statystyczne, odnośnie podłączenia do wodociągów wskazują, że centrum Wołomina jest obszarem o znacznych deficytach w zakresie infrastruktury technicznej lub jej niskiej jakości.

3.3.2. Brak dostępu do podstawowych usług lub ich niska jakość

Na analizowanym terenie daje się zaobserwować brak wielu podstawowych usług, jednak najbardziej wyrazistym przykładem jest **deficyt miejsc rekreacji i wypoczynku**, w tym placów zabaw. Te, które istnieją, mają często infrastrukturę niedostosowaną do aktualnych potrzeb użytkowników. Brakuje ławek w cieniu i miejsc spotkań. Na terenie koncentracji negatywnych zjawisk społecznych jest tylko jedna zagospodarowana przestrzeń, która spełnia częściowo potrzeby mieszkańców. To Park Wodiczki.



Fotografia 11. Na całym obszarze występuje deficyt miejsc do siedzenia.¹⁵

3.3.3. Niedobór lub niska jakość terenów publicznych

Niska jakość terenów publicznych jest jednym z głównych problemów analizowanego obszaru. Mieszkańcy w wywiadach wielokrotnie wskazywali, że w Wołominie jest brzyd-ko. Obecnie nie ma miejsca, które może pełnić funkcję wizytówki miasta. Nawet okolica dworca PKP, która powinna być taką wizytówką jest terenem od lat zdegradowanym. Rynek, centralny plac w Wołominie, po remoncie stał się betonowym, nieprzyjaznym placem, który został przez mieszkańców nazwany „Patelnią”. Nie chcą tam się pojawiać, twierdzą, że “nie ma po co”.

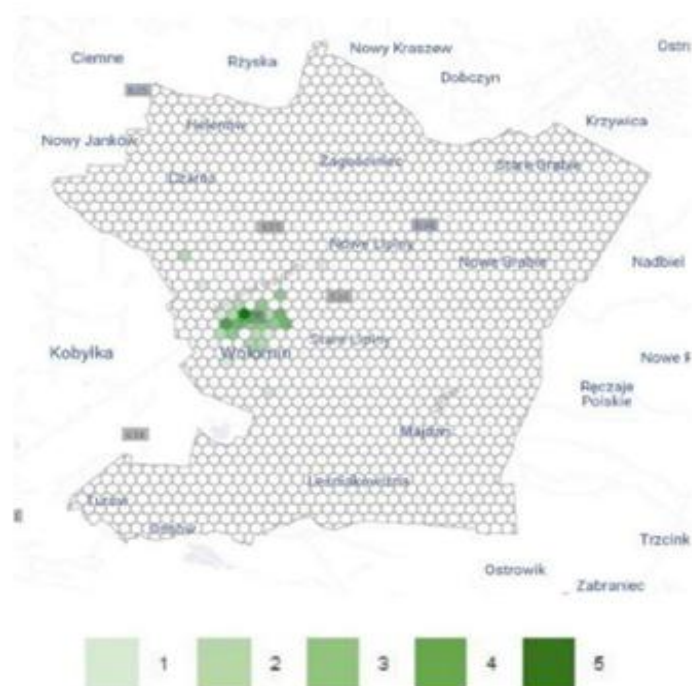
Niedobór oraz niska jakość terenów publicznych na analizowanym obszarze są bezsporne. Potrzebne są zarówno bardziej kameralne tereny publiczne zaaranżowane na potrzeby samych mieszkańców obszaru, jak i tereny publiczne adresowane do wszystkich mieszkańców i użytkowników miasta.

¹⁵ Autorzy fotografii: Paweł Kołacz, Lech Urbanowski

3.4. Negatywne zjawiska techniczne

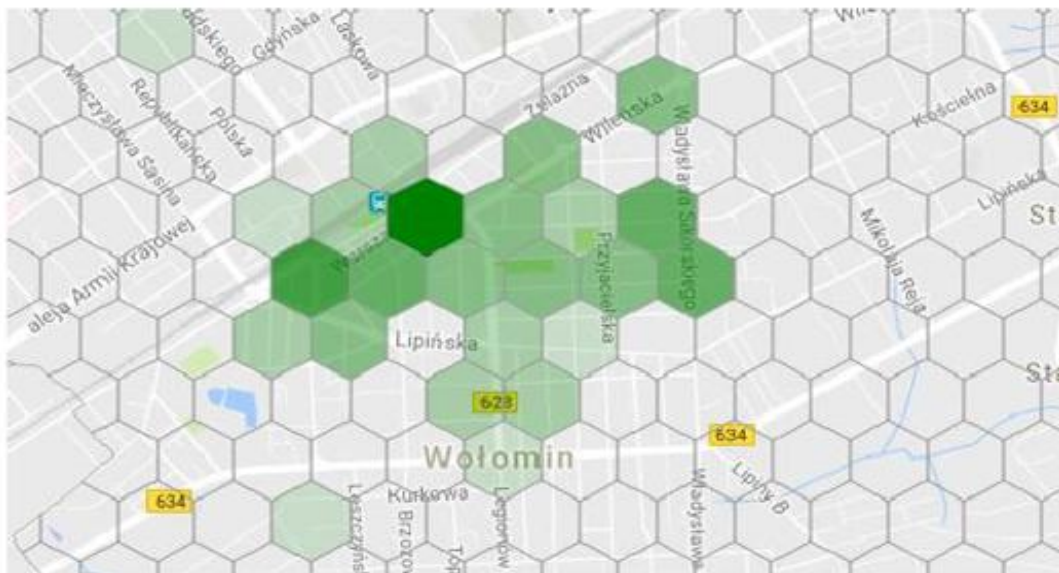
Stan techniczny budynków nie ma obecnie w Wołominie pełnej inwentaryzacji. Na podstawie posiadanych danych nie można odzwierciedlić pełnego obrazu statystycznego tego stanu. Nie ma także zgromadzonego zasobu danych o wieku budynków, a więc nie ma także możliwości sporządzić obecnie choćby uproszczonego obrazu statystycznego spodziewanego stanu technicznego, oszacowanego po stopniu amortyzacji. Jedyne dane statystyczne, jakie udało się pozyskać, dotyczą budynków gminnych sprzed 1970 roku, należących do zasobu mieszkaniowego gminy, które potencjalnie wymagają remontu.

Poniższa rycina przedstawia budynki gminne sprzed 1970 roku o złym stanie technicznym:



Rycina 22. Liczba budynków mieszkaniowego zasobu gminy Wołomin sprzed 1970 wymagających remontu - rozkład przestrzenny, Wołomin 2015. Im ciemniejszy kolor, tym większa wartość wskaźnika. Opracowanie PZR Consulting Sp. z o.o.

Poniższa mapa prezentuje w przybliżeniu koncentracje przestrzenne budynków gminnych sprzed 1970 roku wymagających remontu. **Ponownie to obszar ścisłego centrum miasta, w kwartałach ulic Wileńskiej, Warszawskiej, Przejazd, Lipińska, Powstańców, Sikorskiego, Przyjacielska, Polna, Moniuszki, Sienkiewicza.**



Dane z obserwacji w terenie są wysoce prawdopodobną przesłanką do wstępnego oszacowania, że na całym obszarze kryzysowym około 30-40% budynków może być w stanie technicznym złym, a około 4-7% w stanie technicznym bardzo złym. Zły i bardzo zły stan techniczny budynków występuje we wszystkich częściach zdiagnozowanego obszaru.

4. Wyznaczenie obszarów: zdegradowanego i rewitalizacji

Artykuł 9 ust. 1 Ustawy wskazuje, że jako **obszar zdegradowany** może być wyznaczony[16] obszar znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

4.1. Wyznaczenie obszaru zdegradowanego

4.1.1. Analiza przestrzennego rozkładu zjawisk kryzysowych

Z nałożenia informacji o problemach gospodarczych, ekologicznych, funkcjonalno-przestrzennych i technicznych na zdiagnozowany wcześniej obszar koncentracji negatywnych zjawisk społecznych wynikają następujące ustalenia i wnioski:

Na obszarze zdiagnozowanych koncentracji problemów społecznych **K1 (centrum)** współwystępują głębokie problemy gospodarcze: m.in. słaba kondycja istniejących przedsiębiorstw, szczególnie w odniesieniu do mikroprzedsiębiorstw. Zdecydowanie mniejsze natężenie problemów gospodarczych występuje w obszarze koncentracji **K2 (okolice Osiedla Niepodległości)**.

Nie stwierdza się występowania szczególnego natężenia problemów ekologicznych za wyjątkiem problemu niskiej emisji (który jednak w chwili obecnej nie jest szczegółowo zdiagnozowany co do rozkładu terytorialnego), niewielkiego i punktowego przekroczenia norm hałasu, konieczności usprawnienia systemu odbioru odpadów komunalnych oraz konieczności poprawy jakości i dostępności terenów zielonych.

Problemy funkcjonalno-przestrzenne występują w szczególności w **centrum (obszar koncentracji K1 - centrum)**. Dotyczą szczególnie deficytów w zakresie funkcji komunikacyjnych (ze szczególnym priorytetem dla funkcji pieszej i rowerowej) oraz rekreacyjnych.

Problemy techniczne występują głównie w centrum (**obszar koncentracji K1 - centrum**). Dotyczą złego stanu technicznego budynków, w tym budynków o przeznaczeniu mieszkalnym.

Z uwagi na to, że przyjęta siatka analityczna ma niewielkie oczko, analiza z jednej strony jest precyzyjniejsza, jednak z drugiej – niewielkie przerwy w zabudowie mieszkalnej, np. place miejskie, tereny zieleni itp., jawią się w analizie jako „bezproblemowe wyspy” wśród problemowego otoczenia. **Takie miejsca z uwagi na ich ścisłe powiązania funkcjonalne z otoczeniem społecznym należy włączyć do obszaru zdegradowanego.**

Zachodzą przesłanki do wyznaczenia obszaru zdegradowanego na obszarze zdiagnozowanej szczególnej koncentracji problemów społecznych oznaczonym jako koncentracje K1 (centrum), z uwagi na współwystępowanie z nimi problemów gospodarczych, technicznych i funkcjonalno-przestrzennych.

Nie zachodzą przesłanki do wyznaczenia obszaru zdegradowanego na obszarze zdiagnozowanej koncentracji problemów społecznych oznaczonym jako koncentracje K2 (okolice Osiedla Niepodległości) z uwagi na brak współwystępowania z nimi problemów gospodarczych, technicznych, ekologicznych bądź funkcjonalno-przestrzennych. Na obszarach tych powinny być wdrażane działania z zakresu polityki społecznej.

Co do zasady granice obszaru zdegradowanego należy wytyczać po naturalnych podziałach w terenie lub innych podziałach zastanych: osiach ulic, granicach działek itp.

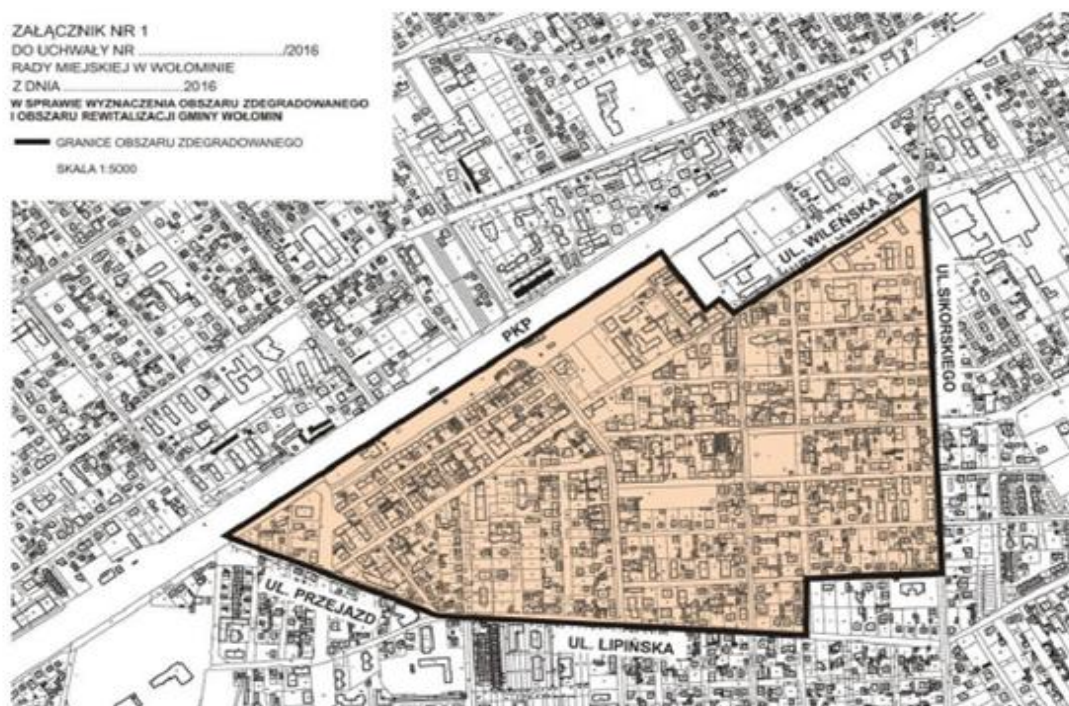
Obszar zdegradowany został wyznaczony na obszarze koncentracji negatywnych zjawisk społecznych K1 (centrum), skorygowanym w taki sposób, aby granice obszaru przebiegały w miarę możliwości po naturalnych podziałach w terenie lub innych podziałach zastanych (np. granicach działek). Do obszaru włączono w niektórych przypadkach niewielkie fragmenty powiązane funkcjonalnie lub scalające obszar koncentracji negatywnych zjawisk społecznych.

Szczegółowy przebieg granic obszaru zdegradowanego przedstawia mapa 1:5000, stanowiąca załącznik do niniejszej diagnozy.

4.2. Wyznaczanie granic obszaru rewitalizacji

Obszar rewitalizacji to wyznaczony uchwałą Rady obszar obejmujący **całość lub część obszaru zdegradowanego**, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk,

na którym, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju gminy, przygotowywana lub prowadzona jest rewitalizacja. Z uwagi na charakter zdiagnozowanych problemów społecznych, gospodarczych, przestrzennych i technicznych zdecydowano się na wariant najszerszy: **obszar rewitalizacji wyznaczono na całości obszaru zdegradowanego**. Granice obu obszarów (pokrywające się) prezentuje poniższa mapa:



Rycina 15 .Granice obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Wołominie – obszar koncentracji K1.

Całkowita powierzchnia wyznaczonego obszaru rewitalizacji wynosi 60 ha co stanowi 4% całkowitej powierzchni Wołomina¹⁶. Zamieszkuje go 6500 osób co stanowi 9% całej populacji mieszkańców miasta¹⁷.

Szczegółowy przebieg granic obszaru zdegradowanego zawiera mapa w skali 1:5000 stanowiąca załącznik do niniejszej diagnozy.

¹⁶ Całkowita powierzchnia Wołomina wynosi 1700 ha.

¹⁷ Całkowita liczba ludności w gminie to 51 709 osób, w mieście 37 318 (dane ewidencyjne Urzędu Miasta z lipca 2016 r.: osoby zameldowane na pobyt stały).