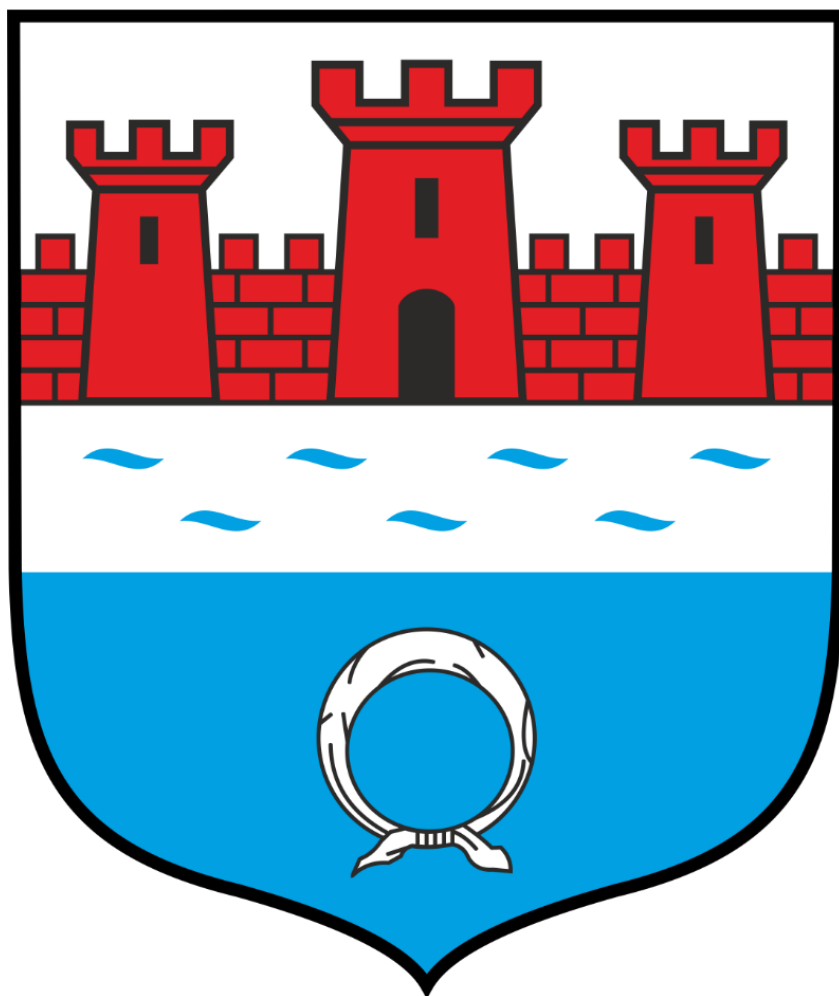




**Diagnoza i delimitacja
obszaru zdegradowanego
i obszaru rewitalizacji
w mieście Nowy Dwór Mazowiecki**

Spis treści

I. DIAGNOZA CZYNNIKÓW I ZJAWISK KRYZYSOWYCH.....	3
I.1. Wstęp	3
I.1.1. Podstawa prawna	3
I.2. Ogólna charakterystyka gminy	4
I.3. Metodologia wyznaczania	5
I.4. Sfera społeczna.....	7
I.4.1. Kapitał ludzki.....	7
I.4.2. Bezrobocie	9
I.4.3. Pomoc społeczna	111
I.4.4. Bezpieczeństwo publiczne	12
I.4.5. Kapitał społeczny	13
I.5. Sfera gospodarcza	15
I.6. Sfera funkcjonalno-przestrzenna	17
I.7. Sfera techniczna	19
I.8. Sfera środowiskowa	21
II. WYZNACZENIE OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I REWITALIZACJI	24
II.1. Identyfikacja obszaru zdegradowanego.....	24
II.2. Wyznaczenie obszaru rewitalizacji.....	28
SPIS RYSUNKÓW	32
SPIS TABEL	32
Załącznik 1	34

Organ:

Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki

Miasto Nowy Dwór Mazowiecki

ul. Zakroczymska 30

05-100 Nowy Dwór Mazowiecki

Listopad 2025 r.

I. DIAGNOZA CZYNNIKÓW I ZJAWISK KRYZYSOWYCH

I.1. Wstęp

Opracowanie niniejszej diagnozy stanowi pierwszy krok w procesie przygotowania Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Nowy Dwór Mazowiecki. Diagnoza ta została opracowana zgodnie z zapisami ustawy o rewitalizacji i ma na celu wyznaczenie obszaru zdegradowanego (OZ), a także obszaru rewitalizacji (OR). Jej głównym celem jest zidentyfikowanie obszarów w mieście, w których występuje wysokie natężenie problemów, zwłaszcza o charakterze społecznym, jak i określenie skali tych problemów. Poprzez to rozpoznanie, wyznaczenie oraz przyjęcie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji jako aktu prawa miejscowego, możliwe będzie przystąpienie do dalszych prac nad opracowaniem Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Nowy Dwór Mazowiecki. Należy podkreślić w tym miejscu, iż zapisy ustawy o rewitalizacji jednoznacznie wskazują na terytorialne skoncentrowanie procesu rewitalizacji, a tym samym konieczność realizacji projektów rewitalizacyjnych na ściśle wskazanym obszarze. Proces ten powinien stanowić przemyślaną i kompleksową interwencję na obszarze najbardziej tego potrzebującym, więc o jego wyborze decyduje silna koncentracja negatywnych zjawisk oraz istotne znaczenie pod kątem rozwoju lokalnego.

I.1.1. Podstawa prawna

Diagnoza delimitacyjna przeprowadzona w celu wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji została opracowana na podstawie zapisów ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 278).

Zgodnie z zapisami art. 9 ustawy za obszar zdegradowany uznaje się: „obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym”. Dodatkowo zapisy ustawy warunkują wskazanie danego obszaru jako zdegradowanego występowaniem na nim co najmniej jednego z następujących negatywnych

zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Zatem na podstawie przeprowadzonej analizy w sferze społecznej oraz w sferach pozaspołecznych (gospodarcza, środowiskowa, przestrzenno-funkcjonalna, techniczna) wskazuje się obszary w gminie będące w stanie kryzysowym i tym samym tereny te zalicza się do obszaru zdegradowanego.

Podstawowym i ważnym zagadnieniem jest obszar rewitalizacji. Definiuje go art. 10 ustawy, zgodnie z którym jest to: „obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk [...], na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację”. Obowiązkowo obszar rewitalizacji nie może zajmować więcej niż 20% powierzchni gminy oraz nie może być zamieszkiwany przez więcej niż 30% jej populacji.

W ramach diagnozy delimitacyjnej zaprezentowano wyniki analizy sytuacji społecznej, ale także gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej Miasta Nowy Dwór Mazowiecki. W podrozdziale *Identyfikacja obszaru zdegradowanego* zaprezentowany został katalog kryteriów delimitacji, na podstawie którego przeprowadzona została przedmiotowa analiza.

I.2. Ogólna charakterystyka gminy

Nowy Dwór Mazowiecki leży w środkowej części województwa mazowieckiego, 34 km na północny zachód od Warszawy. Miasto położone jest na Nizinie Mazowieckiej nad trzema rzekami: Wisłą, Narwią (przechodzącą przez środek miasta) i Wkrą. Graniczy z 5 innymi gminami, trzema powiatu nowodworskiego: Czosnów, Pomiechówek, Zakroczym oraz dwoma powiatu legionowskiego: Jabłonna i Wieliszew.

Na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki znajduje się międzynarodowy port lotniczy Warszawa/Modlin. Tuż przy granicach miasta przeprowadzona została trasa szybkiego ruchu S7. Przez gminę biegnie linia kolejowa łącząca m.in. Warszawę, Kraków, Gdańsk, Olsztyn, a także Kielce.

Prawa miejskie (chełmińskie) zostały nadane Nowemu Dworowi po raz pierwszy przez Ziemowita III, księcia mazowieckiego, już w 1374 r. Ponownie prawa miejskie Nowy Dwór otrzymał w 1544 r. z nadania Zygmunta Starego, a po raz kolejny w 1782 r. od księcia

Stanisława Poniatowskiego. W 1806 r. z rozkazu Napoleona rozpoczęła się budowa Twierdzy Modlin – znajdująca się na wschodzie miasta u zbiegu rzek.

Miasto jest podzielone na dziewięć jednostek pomocniczych Osiedla, tj. Osiedle Nr 1 – Centrum Miasta, Osiedle Nr 2 – Osiedle Młodych, Osiedle Nr 3 – Pólko I, Osiedle Nr 4 – Pólko II, Osiedle Nr 5 – Nowodworzanka, Osiedle Nr 6 – Modlin Twierdza, Osiedle Nr 7 – Modlin Stary, Osiedle Nr 8 – Okunin, Osiedle Nr 9 – Dębowa.



Rys. 1. Położenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki na tle powiatu nowodworskiego.

Źródło: Opracowanie własne.

I.3. Metodologia wyznaczania

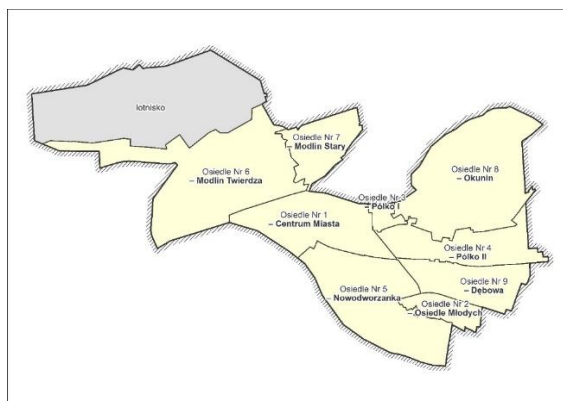
Z uwagi na charakter dokumentu, obszar objęty rewitalizacją powinien być wyodrębniony w sposób szczegółowy na podstawie katalogu wskaźników, które odnoszą się do sytuacji społecznej, gospodarczej, przestrzenno-środowiskowej i technicznej miasta.

Przyjęta w przedmiotowej diagnozie delimitacyjnej metodologia zakładała w głównej mierze oparcie się na szczegółowych (mierzalnych) wskaźnikach, które dotyczą sytuacji w mieście. Obszar zdegradowany (a w konsekwencji obszar rewitalizacji) był wyznaczony z uwzględnieniem kryteriów przede wszystkim ze sfery społecznej, a kolejno pozaspołecznej, tj. gospodarczej, środowiskowej, przestrzennej i technicznej.

Delimitacja obszaru zdegradowanego obejmowała następujące etapy:

1. Podział obszaru miasta na jednostki statystyczne (jednostki pomocnicze miasta – Osiedla).
2. Dobór mierzalnych i porównywalnych dla całej gminy wskaźników.
3. Szczegółowa analiza wskaźnikowa w zakresie problemów społecznych w wyodrębnionych obszarach (badanie ilościowe) – pozwoliła na wskazanie obszarów o szczególnym nasileniu i koncentracji problemów społecznych (wykorzystana metoda: analiza danych pozyskanych z Urzędu Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, jednostek i spółek Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, Bazy REGON, Bazy Azbestowej, Gminnej Ewidencji Zabytków, danych Powiatowego Urzędu Pracy, Komendy Powiatowej Policji).
4. Wyodrębnienie jednostek porównawczych, które cechują się najwyższym stopniem zdegradowania w wymiarze społecznym i dodatkowym (gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno-funkcjonalnym oraz technicznym).
5. Wskazanie obszarów porównawczych, które cechują się najwyższym stopniem zdegradowania – w wymiarze społecznym i tzw. dodatkowym.

Na potrzeby analizy porównawczej w diagnozie delimitacyjnej podjęto decyzję o wyróżnieniu **9 jednostek analitycznych**. Podstawą przeprowadzenia analizy stał się układ jednostek referencyjnych, na który składają się jednostki pomocnicze miasta, czyli **osiedla**.



Rys. 2. Podział miasta Nowy Dwór Mazowiecki na jednostki analityczne.

Źródło: Opracowanie własne.

I.4. Sfera społeczna

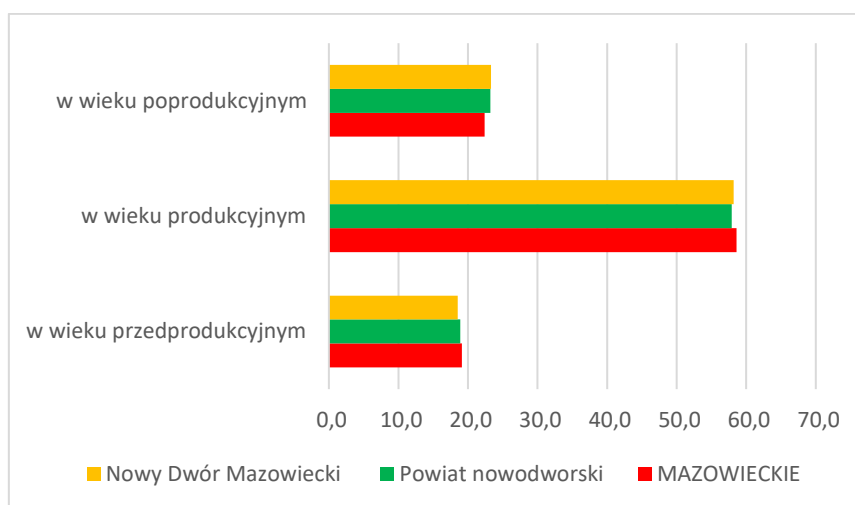
Zgodnie z ustawą o rewitalizacji, strefa społeczna ma fundamentalne znaczenie przy działaniach, związanych z określeniem obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji. Poniżej zaprezentowano analizę wskaźników, określających skalę problemów, związanych z opisywaną strefą społeczną, takich jak skala bezrobocia, kwestie demograficzne, zapotrzebowanie dotyczące pomocy społecznej, czy też aktywności społecznej.

Poniżej przedstawiono wskaźniki dla poszczególnych sfer społecznych zgodnie z przyjętą metodologią.

I.4.1. Kapitał ludzki

Na koniec 2024 r. w mieście zameldowanych było **26 517,00 osób**. Gęstość zaludnienia (dane GUS za 2024 r.) wynosiła 1009,5 os./km², natomiast w powiecie nowodworskim osiągała 114,2 os./km², a w województwie mazowieckim wskaźnik ten kształtował się na poziomie 154,9 os./km².

Analizując udział ekonomicznych grup wieku ludności w mieście Nowy Dwór Mazowiecki, w poszczególnych kategoriach nieznacznie różni się od powiatu czy województwa. Jednak w kategorii osób w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym ma wskaźniki gorsze niż powiat i województwo. W grupie osób w wieku produkcyjnym gmina Nowy Dwór Mazowiecki ma korzystniejszą sytuację niż powiat, ale mniej korzystną niż województwo.



Rys. 3. Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w ogóle ludności [%].

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Analiza grup wiekowych na potrzeby delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji jest jednym z kluczowych aspektów wskazujących potrzebę przeprowadzenia procesów rewitalizacji. Kapitał ludzki obszaru ma ważne znaczenie nie tylko w kwestii jego rozwoju, ale również działań, które możemy i powinniśmy podjąć na rzecz tego obszaru. Analizując szczegółowo dane demograficzne – w podziale na jednostki analityczne zbadano dwa wskaźniki:

- a) wskaźnik „współczynnik starości demograficznej”, czyli udziału osób w wieku poprodukcyjnym dla ogółu ludności na 1000 osób [%]¹;
- b) wskaźnik „współczynnik obciążenia (demograficznego)”², czyli stosunek liczby osób w wieku nieprodukcyjnym w stosunku do osób w wieku produkcyjnym na 1000 osób [%].

Średnia dla całego miasta w pierwszym wypadku wynosi **233,25%**, a jednostki analityczne o najwyższym wskaźniku to: Osiedle 2 – Osiedle Młodych, Osiedle 4 – Pólko II i Osiedle 8 – Okunin.

Tabela 1. Udział osób w wieku poprodukcyjnym w stosunku do ogólnej liczby osób Nowy Dwór Mazowiecki [%]³

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 1	228,77
OSIEDLE 2	272,13
OSIEDLE 3	252,20
OSIEDLE 4	270,19
OSIEDLE 5	175,95
OSIEDLE 6	234,73
OSIEDLE 7	219,56

¹ Wskaźnik „współczynnik starości demograficznej” – jest zmodyfikowaną wersją wskaźnika liczonego przez Główny Urząd Statystyczny. GUS obliczając ten wskaźnik liczy relację liczby osób w starszym wieku (65 lat i więcej) do ogólnej liczby ludności, w zastosowanej metodologii w związku z dostępnymi danymi osoby 65+ liczone są w następujący sposób (kobiety 60+, mężczyźni 65+).

² Wskaźnik „współczynnik obciążenia (demograficznego)” – jest zmodyfikowaną wersją wskaźnika liczonego przez Główny Urząd Statystyczny. GUS jako dane przyjmuje wiek nieprodukcyjny 0-17 lat (wiek przedprodukcyjny) oraz 60 lat i więcej dla kobiet i 65 lat i więcej dla mężczyzn (wiek poprodukcyjny); wiek produkcyjny to 18-59/64 lata (18-59 lat - dla kobiet i 18-64 lata - dla mężczyzn) w zastosowanej metodologii w związku z dostępnymi zmodyfikowany jest wiek osób przedprodukcyjnym (0-18) i produkcyjnym 19-60/65.

³ W każdej tabeli wskaźniki przekraczające średnią gminną zostały oznaczone kolorem i „wytluszczone”.

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 8	253,97
OSIEDLE 9	116,15
Średnia	233,25

Źródło: Opracowanie własne.

Jeżeli weźmiemy pod uwagę wskaźnik – „współczynnik obciążenia (demograficznego)” to osiąga on wyniki niekorzystne w stosunku do średniej miasta na osiedlach nr 1 – Centrum Miasta, nr 2 – Osiedle Młodych, nr 4 – Pólko II, nr 8 – Okunin.

Tabela 2. Udział osób w wieku nieprodukcyjnym w stosunku do osób w wieku produkcyjnym [%]

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 1	752,84
OSIEDLE 2	846,42
OSIEDLE 3	725,12
OSIEDLE 4	793,64
OSIEDLE 5	623,81
OSIEDLE 6	712,46
OSIEDLE 7	699,16
OSIEDLE 8	780,92
OSIEDLE 9	669,39
Średnia	748,10

Źródło: Opracowanie własne.

I.4.2. Bezrobocie

Do negatywnych zjawisk społecznych zalicza się także **bezrobocie rejestrowane** – jako jeden z ważnych problemów wymagających szczegółowej analizy wskazanej również przez ustawę o rewitalizacji.

W województwie mazowieckim liczba osób zarejestrowanych jako bezrobotne wyniosła na koniec 2024 roku 109 020 osób, a na terenie powiatu nowodworskiego 1769 osoby. W badanym okresie na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki było **608** zarejestrowanych osób bezrobotnych. Na potrzeby delimitacji ocenie poddano wskaźnik udziału zarejestrowanych osób bezrobotnych w stosunku do ogółu mieszkańców [%], który dla

miasta Nowy Dwór Mazowiecki wynosi **22,93%**. Wskaźnik ten jest wyższy niż powiatowy (22,29%), jak i wojewódzki (19,79%).

W podziale na jednostki analityczne wskaźnik powyższy przekracza w sumie 5 jednostek analitycznych. Najwyższe wskazania występują na osiedlach nr 1 – Centrum Miasta, nr 7 – Modlin Stary.

Tabela 3. Udział zarejestrowanych osób bezrobotnych w stosunku do ogółu mieszkańców [%]

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 1	29,08
OSIEDLE 2	15,73
OSIEDLE 3	24,73
OSIEDLE 4	21,79
OSIEDLE 5	25,81
OSIEDLE 6	23,30
OSIEDLE 7	34,26
OSIEDLE 8	15,87
OSIEDLE 9	18,25
Średnia	22,93

Źródło: Opracowanie własne

Zjawisko bezrobocia rejestrowanego to nie tylko jego skala mierzona liczbą osób. Oceniając to, można zbadać również „wewnętrzną” strukturę osób bezrobotnych. Duże znaczenie ma problem osób bezrobotnych w szczególnej sytuacji na rynku pracy. W 2024 roku wśród zarejestrowanych bezrobotnych ponad połowa nie miała pracy dłużej niż 1 rok, co znacząco utrudnia możliwość ich powrotu na rynek pracy. W tym wypadku osób bezrobotnych długotrwale wynosi w mieście 13,69% wszystkich bezrobotnych, a szczególnie trudna sytuacja w tym zakresie ma miejsce wśród mieszkańców Osiedla nr 1 – Centrum Miasta i Osiedla nr 7 – Modlin Stary.

Tabela 4. Udział osób bezrobotnych długotrwale w ogólnej liczbie mieszkańców [%]

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 1	19,2
OSIEDLE 2	9,2

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 3	16,5
OSIEDLE 4	10,5
OSIEDLE 5	14,1
OSIEDLE 6	15,4
OSIEDLE 7	21,9
OSIEDLE 8	7,9
OSIEDLE 9	7,6
Średnia	13,69

Źródło: Opracowanie własne.

I.4.3. Pomoc społeczna

Kolejnym zjawiskiem, które wpływa na analizę potencjalnego obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w sferze społecznej są zadania z zakresu pomocy społecznej. Wskazują one, ile osób w gminie znajduje się w niekorzystnej sytuacji materialnej, społecznej, zdrowotnej, wydarzeń losowych i z tego powodu korzysta z pomocy miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Łącznie z terenu miasta Nowy Dwór Mazowiecki z pomocy społecznej na koniec 2024 r. korzystało 559 osób, co dało wskaźnik liczby osób otrzymujących pomoc społeczną w ogólnej liczbie mieszkańców [%] na poziomie **21,08%**. Wskaźnik jest przekroczony w czterech osiedlach, tj. Osiedle nr 1 – Centrum Miasta, Osiedle nr 3 – Pólko I, Osiedle nr 5 – Nowodworzanka i Osiedle nr 7 – Modlin Stary.

Tabela 5. Udział osób otrzymujących pomoc społeczną w ogólnej liczbie mieszkańców [%]

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 1	27,27
OSIEDLE 2	5,69
OSIEDLE 3	24,73
OSIEDLE 4	18,59
OSIEDLE 5	36,36
OSIEDLE 6	16,48
OSIEDLE 7	50,76

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 8	19,84
OSIEDLE 9	18,25
Średnia	21,08

Źródło: Opracowanie własne

Analizując wskaźnik osób korzystających z pomocy społecznej, ważną kategorią w tym zakresie jest powód korzystania z pomocy. Zwłaszcza kategoria „ubóstwa”, jako kategorii pomocy, ma znaczenie w analizie problemów społecznych. Na terenie miasta liczba osób, które korzystają z pomocy społecznej, wskazując jako powód pomocy zjawisko ubóstwa, wynosiła na koniec 2024 roku – 163 osoby, co daje średnią gminną **6,15%**. W tej kategorii dominującą jednostką analityczną jest Osiedle nr 7 – Modlin Stary.

Tabela 6. Udział osób korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa w ogólnej liczbie mieszkańców [%]

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 1	8,31
OSIEDLE 2	0,67
OSIEDLE 3	2,75
OSIEDLE 4	2,03
OSIEDLE 5	9,97
OSIEDLE 6	2,20
OSIEDLE 7	34,67
OSIEDLE 8	0,00
OSIEDLE 9	1,78
Średnia	6,15

Źródło: Opracowanie własne.

I.4.4. Bezpieczeństwo publiczne⁴

W sferze społecznej ważne znaczenie ma również poczucie bezpieczeństwa mieszkańców. Obok czynników psychologicznych, jakimi jest subiektywny charakter „bezpieczeństwa”, czyli jak dana osoba odczuwa sytuacje zagrażające bądź niebezpieczne,

⁴ Dane pozyskane z Powiatowej Komendy Policji w Nowy Dworze i Straży Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim bez zdarzeń i wykroczeń drogowych.

można również przeanalizować czynniki „statystyczne”, czyli czyny o charakterze ogólnokryminalnym.

Analizując dane w tym zakresie za rok 2024, pozyskane z Komendy Powiatowej Policji w Nowym Dworze Mazowieckim i Straży Miejskiej stwierdzono, że na terenie miasta przestępstwa i wykroczenia w każdej z jednostek analitycznych oszacowano ich liczbę ogólną na 979 zdarzeń. Tylko w trzech jednostkach analitycznych wykazano przekroczenia średniej dla miasta Nowy Dwór Mazowiecki. Wskaźnik poziomu przestępczości liczony na 1000 osób w gminie Nowy Dwór Mazowiecki wynosi **36,92%**.

Tabela 7. Przestępstwa i wykroczenia stwierdzone w przeliczeniu na 1000 mieszkańców [%]

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 1	84,39
OSIEDLE 2	19,41
OSIEDLE 3	19,78
OSIEDLE 4	62,75
OSIEDLE 5	14,08
OSIEDLE 6	12,31
OSIEDLE 7	26,83
OSIEDLE 8	15,87
OSIEDLE 9	59,19
Średnia	36,92

Źródło: Opracowanie własne.

I.4.5. Kapitał społeczny

Ostatnią analizowaną kategorią w sferze społecznej jest wskaźniki kapitału społecznego. Na kapitał społeczny składać się może m.in. jakość stosunków międzyludzkich, relacje sąsiedzkie, aktywność obywatelska.

Jako sposób na zbadanie kapitału społecznego można zastosować aktywność obywatelską rozumianą poprzez uczestnictwo w wyborach ogólnopolskich. W podejmowanej analizie zbadano frekwencję w obwodach z głosowania w mieście z dwóch ostatnich wyborów, tj. parlamentarnych (2023) oraz samorządowych (2024). Określony wskaźnik, tj. średnia frekwencja w wyborach parlamentarnych i samorządowych [%] dla

miasta wynosi **65,53%**. Biorąc pod uwagę jednostki analityczne, to wyższe wskaźniki osiągnięto tylko w trzech jednostkach analitycznych.

Tabela 8. Średnia frekwencja w wyborach parlamentarnych i samorządowych w mieście Nowy Dwór Mazowiecki [%]

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 1	65,57
OSIEDLE 2	69,78
OSIEDLE 3	63,30
OSIEDLE 4	65,51
OSIEDLE 5	63,75
OSIEDLE 6	62,58
OSIEDLE 7	64,01
OSIEDLE 8	63,16
OSIEDLE 9	67,9
Średnia	65,53

Źródło: Opracowanie własne.

Dodatkowo w kategorii dotyczącej kapitału społecznego przeanalizowano poziom zdawalności egzaminu dzieci z terenu miasta Nowy Dwór Mazowiecki. Pod uwagę wzięto wyniki egzaminu ósmoklasisty w roku szkolnym 2022/2023 i 2023/2024. Tak jak w przypadku udziału w wyborach, przyporządkowano wyniki odpowiedniej szkoły obwodowej do danej jednostki analitycznej, przy czym wynik miasta Nowy Dwór Mazowiecki jest średnią wyników w poszczególnych obwodach szkolnych zlokalizowanych na terenie miasta. Średni wynik egzaminów uczniów ósmych klas w roku szkolnym 2022/2023 i 2023/2024 [%] wynosi **60,12%**⁵. Podobnie, jak w przypadku wyborów, tylko w dwóch jednostkach analitycznych wynik był wyższy niż średnia dla miasta.

Tabela 9. Średni wynik egzaminów uczniów ósmych klas w roku szkolnym 2022/2023 i 2023/2024 [%]

⁵ Średni wynik jest ilorazem wyników wskazanych przez Okręgową Komisję Egzaminacyjną w Warszawie dla trzech przedmiotów egzaminacyjnych ósmoklasisty (j. polski, matematyki, j. obcego) za rok szkolny 2023/2024

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 1	56,11
OSIEDLE 2	66,70
OSIEDLE 3	57,98
OSIEDLE 4	57,98
OSIEDLE 5	57,98
OSIEDLE 6	52,18
OSIEDLE 7	55,47
OSIEDLE 8	57,98
OSIEDLE 9	66,70
Średnia	65,53

Źródło: Opracowanie własne.

Analiza wskaźników społecznych wskazuje, w jakich jednostkach analitycznych występuje kumulacja problemów społecznych, które spełniają przesłanki art. 9 ustawy o rewitalizacji.

Kumulację zjawisk społecznych, czyli przekroczenie co najmniej **5 negatywnych zjawisk na 9 badanych** odnotowano na obszarze osiedli: Nr 1 – Centrum Miasta, Nr 3 – Pólko I, Nr 4 – Pólko II, Nr 5 – Nowodworzanka, Nr 6 – Modlin Twierdza, Nr 7 – Modlin Stary.

Zgodnie z art. 9 ustawy o rewitalizacji obok problemów społecznych należy zbadać i zidentyfikować problemy w sferze: gospodarczej, środowiskowej, technicznej, funkcjonalno-przestrzennej. W kolejnym podrozdziale zaprezentowane zostały wyniki dla tych sfer.

I.5. Sfera gospodarcza⁶

Na dzień 31 grudnia 2024 roku w mieście funkcjonowały 3164 podmioty gospodarki narodowej. Liczba podmiotów gospodarki narodowej w latach 2019–2024 systematycznie

⁶ Dane agregowane na maj 2025 roku. Różnice w przedstawionych liczbie podmiotów wynika z dynamiki bazy GUS REGON i odmiennej analizie podmiotów gospodarczych. Na potrzeby delimitacji zliczono firmy, które działają lub są zarejestrowane w mieście - nie wzięto pod uwagę spółek cywilnych, które prowadzą już zarejestrowani przedsiębiorcy, podmiotów zarejestrowanych pod różnym numerem REGON, jeżeli z danych wynika, że to Ci sami przedsiębiorcy.

rośnie i w ciągu 6 lat wzrosła o ponad 702 podmiotów. Podmioty te to głównie firmy zatrudniające do 9 osób – w 2024 roku stanowiły one 96,69% firm.

Na potencjał gospodarczy wskazuje nie tylko bezwzględna liczba podmiotów gospodarczych, ale ich liczba przypadająca na 10 tys. mieszkańców. W 2024 roku na 10 tys. ludności przypadało 1360,00 podmiotów gospodarczych. Liczba podmiotów gospodarczych na 10 tys. ludności na terenie gminy w latach 2019–2024 rośnie, co wskazuje na fakt, że wzrost liczby podmiotów nie wynika ze wzrostu liczby mieszkańców, ale wiąże się z rozwojem przedsiębiorczości.

Liczba podmiotów gospodarczych na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki na 10 tys. mieszkańców jest wyższa niż w powiecie nowodworskim i nieznacznie niższa niż średnia dla województwa mazowieckiego, która wynosi 1911,00.

Analiza sytuacji gospodarczej wskazuje, iż średnią podmiotów gospodarczych na 10 tys. mieszkańców mają wyższe tylko dwie jednostki analityczne, czyli Osiedla nr 1 – Centrum Miasta i Osiedle nr 8 – Okunin.

Tabela 10. Udział podmiotów gospodarczych na 10 tys. mieszkańców [%]

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 1	2280,00
OSIEDLE 2	1036,00
OSIEDLE 3	1275,00
OSIEDLE 4	1023,00
OSIEDLE 5	1155,00
OSIEDLE 6	697,00
OSIEDLE 7	1032,00
OSIEDLE 8	1567,00
OSIEDLE 9	1068,00
Średnia	1360,00

Źródło: Opracowanie własne.

O kondycji gospodarczej może również świadczyć liczba przedsiębiorstw, które likwidują swoją działalność. Szczególnie okres pandemii COVID i lata następne prezentują kondycję przedsiębiorczości na terenie miasta. Wskaźnik zlikwidowanych przedsiębiorstw po 2020

roku na 1000 mieszkańców dla miasta wynosi 29,91%. Sytuacja taka wystąpiła w czterech jednostkach analitycznych.

Tabela 11. Udział podmiotów gospodarczych wykreślonych po 2020 roku na 1000 mieszkańców [%]

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 1	56,61
OSIEDLE 2	24,27
OSIEDLE 3	36,26
OSIEDLE 4	29,92
OSIEDLE 5	23,46
OSIEDLE 6	17,14
OSIEDLE 7	24,35
OSIEDLE 8	39,68
OSIEDLE 9	28,48
Średnia	29,91

Źródło: Opracowanie własne.

I.6. Sfera funkcjonalno-przestrzenna

Sfera funkcjonalno-przestrzenna obejmuje te działania samorządu, które dotyczą podstawowej infrastruktury gminnej, czyli dróg, chodników, oświetlenia, sieci wodno-kanalizacyjnej, terenów zielonych, publicznych miejsc aktywności itp.

Nowy Dwór Mazowiecki znajduje się w obszarze oddziaływania trasy szybkiego ruchu S7 (E77) – przebiega na granicy miasta, co zapewnia między innymi dobre powiązanie z Warszawą. Przez miasto przebiegają również drogi krajowe:

- nr 85 oraz nr 62,

a także drogi wojewódzkie:

- nr 630;
- nr 631.

W Nowym Dworze Mazowieckim drogi gminne o nawierzchni twardej i twardej ulepszonej stanowią 94,19% ogółu dróg gminnych, pozostała część to drogi o nawierzchni gruntowej. Mieszkańcy oraz odwiedzający miasto mają do dyspozycji

18,5 km dróg dla rowerów w większości w zarządzie gminnym, ale również w niewielkim stopniu powiatowym, jak i wojewódzkim.

Miasto Nowy Dwór Mazowiecki położone jest przy szlaku kolejowym, łączącym Warszawę z portami Wybrzeża. Dwutorowa linia kolejowa (Warszawa – Wybrzeże), z jednej strony utrudnia komunikację wewnątrz miasta, z drugiej strony kolej ułatwia mieszkańcom dojazdy do pracy, szkół, instytucji oraz innych obiektów.

Główny peron PKP zlokalizowany jest w Nowym Dworze Mazowieckim przy ulicy gen. J.P. Morawicza. Realizowane są połączenia kolejowe m.in. do: Ciechanowa, Mławy, Działdowa, Płońska, Sierpca, Płocka, Legionowa, Radzymina i Tłuszcza oraz Warszawy. W mieście zatrzymują się pociągi spółki PKP InterCity, co daje mieszkańcom możliwość bezpośrednich podróży między innymi do Olsztyna, Krakowa czy Gdańska.

Na terenie miasta przebiega pięć miejskich linii autobusowych (N1, N2, N3, N4, N5). Zapewniają one połączenia komunikacyjne ze wszystkimi jednostkami analitycznymi (osiedlami). Na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki zlokalizowany jest port lotniczy Warszawa – Modlin.

W sferze technicznej ważną rolę pełni sieć wodno–kanalizacyjna. Długość sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na koniec 2024 r. to ponad 80 km² dla każdej z nich. Dostęp do sieci wodociągowej, jak i kanalizacyjnej posiada całe miasto Nowy Dwór Mazowiecki.

Dane z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Nowym Dworze Mazowieckim pozwoliły wskazać jednak obszary, gdzie sieci te wymagają pilnego remontu, to pozwoliło ustalić wskaźnik zdegradowanej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, czyli wymagającej pilnego remontu. W zakresie sieci wodociągowej wskaźnik udziału długości zdegradowanej sieci wodociągowej w danej jednostce analitycznej w stosunku do długości sieci wynosi dla miasta Nowy Dwór Mazowiecki **240,86 m**. W przypadku sieci kanalizacyjnej udział długości zdegradowanej sieci kanalizacyjnej w stosunku do długości sieci wynosi dla miasta Nowy Dwór Mazowiecki **225,03 m**.

W obu przypadkach niekorzystnie wypada osiedle nr 6 – Twierdza Modlin, a w zakresie sieci kanalizacyjnej osiedla nr 1 – Centrum i nr 3 – Pólko I.

Tabela 12. Udział długości zdegradowanej sieci wodociągowej [m]

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 1	150,37
OSIEDLE 2	24,76
OSIEDLE 3	74,46
OSIEDLE 4	0,00
OSIEDLE 5	7,21
OSIEDLE 6	761,18
OSIEDLE 7	218,58
OSIEDLE 8	0,00
OSIEDLE 9	30,65
Średnia	240,86

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 13. Udział długości zdegradowanej sieci kanalizacyjnej [m]

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 1	586,64
OSIEDLE 2	0,00
OSIEDLE 3	307,07
OSIEDLE 4	148,42
OSIEDLE 5	0,00
OSIEDLE 6	808,10
OSIEDLE 7	0,00
OSIEDLE 8	111,94
OSIEDLE 9	0,00
Średnia	225,03

Źródło: Opracowanie własne.

I.7. Sfera techniczna

Miasto Nowy Dwór Mazowiecki posiada w Gminnej Ewidencji Zabytków 186 pozycji. Znajdujące się we wskazanym rejestrze obiekty przypisano do 19 zespołów budowlanych.

Jednym z najważniejszych obszarów zabytkowych na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki jest system fortyfikacji Twierdzy Modlin. Twierdza jest unikatowym

działem fortyfikacyjnym w skali Europy. W jej skład wchodzi najdłuższy obecnie budynek w Europie o długości prawie 2,5 kilometra.

Jako wskaźnik sfery technicznej wykorzystano udział obiektów wpisanych do wykazu gminnej ewidencji zabytków w danej jednostce analitycznej w ogóle obiektów zabytkowych (budowlanych) [%], który dla miasta wynosi **20,67%**.

Główną jednostką analityczną, gdzie znajduje się najwięcej zabytków jest osiedle Nr 6 – Modlin Twierdza (ponad 130 obiektów). Znacząca liczba takich obiektów znajduje się na osiedlach nr 1 – Centrum Miasta, nr 3 – Pólko I oraz nr 4 – Pólko II.

Tabela 14. Udział obiektów zabytkowych w danej jednostce analitycznej w ogóle zabytków miasta [%]

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 1	18,00
OSIEDLE 2	0,00
OSIEDLE 3	10,00
OSIEDLE 4	10,00
OSIEDLE 5	20,00
OSIEDLE 6	136,00
OSIEDLE 7	9,00
OSIEDLE 8	1,00
OSIEDLE 9	0,00
Średnia	20,67

Źródło: Opracowanie własne.

Mieszkaniowy zasób gminy to 51 budynków stanowiących własność gminy, w których znajduje się 839 lokali mieszkalnych, w tym 459 lokali mieszkalnych w budynkach gminnych. Gmina posiada również 380 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Poziom wyposażenia lokali komunalnych w urządzenia techniczne i instalacje jest nadal niższy niż średnia ogólna dla lokali w mieście: jedynie 54,4% lokali posiada łazienkę, a ogrzewanie centralne 8,6%.

Zgodnie z informacjami Zarządu Budynków Komunalnych ponad 29 budynków wymaga pilnego remontu oraz prac termomodernizacyjnych. Najwięcej takich budynków znajduje się

na osiedlu nr 5 – Nowodworzanka i nr 7 – Modlin Stary. Równocześnie na terenie miasta znajdują się 34 lokale określone jak pustostany. Najwięcej z nich jest na osiedlu nr 6 – Modlin Twierdza i osiedlu nr 1 – Centrum.

W analizie sfery technicznej pod uwagę wzięto przede wszystkim udział budynków wpisanych do rejestru zabytków, ponieważ im wyższy udział, tym mniej korzystna sytuacja, bo wymagają one większych środków na utrzymanie, trudno dostosować je do potrzeb osób ze specjalnymi potrzebami oraz potrzebami w zakresie remontów.

Dominującymi w tych dwóch zakresach jednostkami analitycznymi są osiedla nr 5 – Nowodworzanka, nr 6 – Twierdza Modlin, nr 7 – Modlin Stary.

I.8. Sfera środowiskowa

Miasto Nowy Dwór Mazowiecki w „Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie mazowieckim” zaklasyfikowano do strefy mazowieckiej. W 2024 roku na obszarze strefy mazowieckiej przekroczony został poziom celu długoterminowego dla ozonu ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz roślin, w wyniku czego strefa otrzymała klasę D2. Stwierdzono również potrzebę przeprowadzenia działań naprawczych, mających na celu poprawę jakości powietrza ze względu na ochronę zdrowia ludzi. W tym zakresie strefa mazowiecka została zakwalifikowana do klasy C ze względu na przekroczenie poziomu docelowego benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM₁₀.

Z tego względu na potrzeby stworzenia wskaźnika obrazującego sytuację miasta w sferze środowiskowej odniesiono się do źródeł ciepła w budynkach. Analizując sytuację wewnątrzmiastową, jako wskaźnik wzięto dane z Miejskiej Inwentaryzacji Ciepła, tj. udział budynków, w których wykazano użytkowanie źródła ciepła na paliwa stałe (węgiel i węglopodobne) w ogólnej liczbie zgłoszonych budynków [%].

Dla miasta Nowy Dwór Mazowiecki wskaźnik ten wynosi **18,07%**. Analizując dane przekraczanie tego wskaźnika, jedynie dwie jednostki analityczne wykazują go.

Tabela 15. Udział budynków, w których wykazano użytkowanie źródła ciepła na paliwa stałe w ogólnej liczbie zgłoszonych budynków [%]

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 1	5,07
OSIEDLE 2	1,85
OSIEDLE 3	5,84
OSIEDLE 4	5,74
OSIEDLE 5	11,65
OSIEDLE 6	1,83
OSIEDLE 7	44,11
OSIEDLE 8	26,18
OSIEDLE 9	2,99
Średnia	18,07

Źródło: Opracowanie własne.

Problemem środowiskowym, który warto przeanalizować, jest również problem pokrycia azbestem budynków mieszkalnych i gospodarczych. Na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki problem ten nie jest znaczący, ale również występuje. Zgodnie z danymi bazy azbestowej wskaźnik ilości substancji niebezpiecznej, jaką jest azbest na 1 mieszkańca gminy, przypada średnio **0,011** tony. Wskaźnik ten jest przekroczony w czterech jednostkach analitycznych.

Tabela 16. Ilość azbestu przypadającego na 1 mieszkańca gminy w tonach [t]

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 1	0,010
OSIEDLE 2	0,004
OSIEDLE 3	0,005
OSIEDLE 4	0,020
OSIEDLE 5	0,018
OSIEDLE 6	0,00 ⁷
OSIEDLE 7	0,028

⁷ Zgodnie z danymi bazy azbestowej na Osiedlu nr 6 pozostało do zebrania 1,65 tony azbestu. Obliczając wskaźnik trzy miejsca po przecinku nie wskazuje on wartości, wartość pojawia się dopiero cztery miejsca po przecinku (0,0004 tony)

Jednostka analityczna	Wskaźnik
OSIEDLE 8	0,059
OSIEDLE 9	0,005
Średnia	0,011

Źródło: Opracowanie własne.

II. WYZNACZENIE OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I REWITALIZACJI

II.1. Identyfikacja obszaru zdegradowanego⁸

Obszar zdegradowany to przestrzeń, w której koncentrują się zjawiska negatywne (społeczne, gospodarcze, przestrzenne, środowiskowe, techniczne) oraz problemy, jakie wpływają na pogorszenie jakości życia mieszkańców. Wyznaczając obszar zdegradowany w gminie, uwzględniono poniższe zasady.

Diagnoza oparta została na mierzalnych wskaźnikach opisujących przede wszystkim problemy społeczne. Dokonano również analizy pozostałych podstawowych obszarów funkcjonowania gminy - gospodarczej, funkcjonalno-przestrzennej, technicznej i środowiskowej. Dla potrzeb wyznaczenia obszaru zdegradowanego określono listę potencjalnych wskaźników, które posłużyły do przestrzennego zobrazowania zróżnicowania wewnętrznego.

Poziom wewnętrznych dysproporcji rozwoju zbadany został w odniesieniu do wskazanego we wstępie „Delimitacji...” podziału miasta na jednostki analityczne, w tym przypadku jednostka analityczna to jednostka pomocnicza gminy – Osiedla. Dla wskazanych jednostek pozyskano dane z Urzędu Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, a także instytucji zewnętrznych, m.in. Powiatowego Urzędu Pracy w Nowym Dworze Mazowieckim, Komendy Powiatowej Policji w Nowym Dworze Mazowieckim, miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

Dane poddano ocenie pod kątem stworzenia zestawu porównywalnych wskaźników odnoszących wartość danej cechy do miasta, a następnie do jednostki analitycznej. Dobór wskaźników opierał się przede wszystkim na poprawności metodologicznej. Zestaw wskaźników musiał w sposób czytelny przedstawiać dany problem, być łatwy w odbiorze, opierać się o dostępne dane umożliwiające jego weryfikację, pozwolić na ocenę dysproporcji rozwojowych oraz być skonstruowany zgodnie z zasadami matematycznymi i statystycznymi. Kolejnym kryterium była reprezentacja przestrzenna - wskaźnik musiał dać możliwość prezentacji w odniesieniu do jednostki mniejszej niż miasto.

⁸ Szczegółowe wyniki dla poszczególnych jednostek analitycznych (osiedli) w podziale na wskaźniki społeczne i dodatkowe przedstawiono w Załączniku 1 do dokumentu.

W wyniku powyższej procedury zebrano dane do opracowania **16 wskaźników**, które zastosowano do wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

Tabela 17. Wskaźniki wykorzystane do analizy sytuacji kryzysowej w mieście Nowy Dwór Mazowiecki

SFERA	WSKAŹNIKI
społeczna	1. Udział osób w wieku poprodukcyjnym w stosunku do ogólnej liczby osób [%]; 2. Udział osób w wieku nieprodukcyjnym w stosunku do osób w wieku produkcyjnym [%]; 3. Udział zarejestrowanych osób bezrobotnych w stosunku w ogólnej liczbie mieszkańców [%]; 4. Udział osób bezrobotnych długotrwale w stosunku w ogólnej liczbie mieszkańców [%]; 5. Udział osób otrzymujących pomoc społeczną w ogólnej liczbie mieszkańców [%]; 6. Udział osób korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa w ogólnej liczbie mieszkańców [%]; 7. Przestępstwa i wykroczenia stwierdzone w przeliczeniu na 1000 mieszkańców [%]; 8. Średnia frekwencja w wyborach parlamentarnych i samorządowych w mieście Nowy Dwór Mazowiecki [%]; 9. Średni wynik egzaminów uczniów ósmych klas w roku szkolnym 2022/2023 i 2023/2024 [%].
gospodarcza	1. Udział podmiotów gospodarczych na 10 tys. mieszkańców [%]; 2. Udział podmiotów gospodarczych wykreślonych po 2020 roku na 1000 mieszkańców [%].
funkcjonalno-przestrzenna	1. Udział długości zdegradowanej sieci wodociągowej w długości sieci wodociągowej [m]; 2. Udział długości zdegradowanej sieci kanalizacyjnej w długości sieci kanalizacyjnej [m].
techniczna	Udział obiektów zabytkowych w danej jednostce analitycznej w ogóle zabytków gminy [%]
środowiskowa	1. Udział budynków, w których wykazano użytkowanie źródła ciepła na węgiel w ogólnej liczbie zgłoszonych budynków [%]; 2. Ilość azbestu przypadającego na 1 mieszkańca gminy w tonach [t].

Źródło: Opracowanie własne.

W pierwszej kolejności określono poziom koncentracji zjawisk negatywnych dla miasta **jako całości**. Działanie to pozwoliło określić wartość referencyjną danego wskaźnika

(średnia dla miasta), aby następnie porównać to do wartości referencyjnych dla jednostek analitycznych (osiedli). Na początek oceniono kryteria społeczne, które zgodnie z ustawą o rewitalizacji stanowią podstawę wyznaczenia obszaru zdegradowanego.

W delimitacji założono, że za obszar zdegradowany spełniający kryterium degradacji społecznej uznana zostanie jednostka analityczna, która charakteryzuje się kumulacją problemów społecznych, tj. **na 9 analizowanych** wskaźników wartości niekorzystne wystąpią w przypadku **5 wskaźników**.

Następnie analizie poddano natężenie występowania pozostałych zjawisk negatywnych w sferach (gospodarcza i/lub przestrzenno-funkcjonalna i/lub środowiskowa i/lub techniczna) i ostatecznie jednostka referencyjna, aby była uznawana za **obszar zdegradowany**, musi charakteryzować się natężeniem zjawisk społecznych (co najmniej 5) i co najmniej **jednym z pozostałych sfer**.

Po ocenie, które z jednostek referencyjnych spełniają warunki wskazane wyżej, identyczną metodę zastosowano w celu wyznaczenia **obszaru zdegradowanego (OZ)**, co przedstawiono poniżej.

Tabela 18. Zestawienie wskaźników obszaru zdegradowanego w mieście Nowy Dwór Mazowiecki

Sfera	Wskaźnik	Wartość referencyjna (miasto)	Wartość wskaźnika dla obszaru zdegradowanego (OZ)
społeczna	Udział osób w wieku poprodukcyjnym w stosunku do ogólnej liczby osób [%];	233,25	234,39
	Udział osób w wieku nieprodukcyjnym w stosunku do osób w wieku produkcyjnym [%];	748,10	726,61
	Udział zarejestrowanych osób bezrobotnych w ogólnej liczbie mieszkańców [%];	22,93	26,14
	Udział osób bezrobotnych długotrwale w ogólnej liczbie mieszkańców [%];	13,69	16,13
	Udział osób otrzymujących pomoc społeczną w ogólnej liczbie mieszkańców [%];	21,08	26,64

Sfera	Wskaźnik	Wartość referencyjna (miasto)	Wartość wskaźnika dla obszaru zdegradowanego (OZ)
	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa w ogólnej liczbie mieszkańców [%];	6,15	8,71
	Przestępstwa i wykroczenia stwierdzone w przeliczeniu na 1000 mieszkańców [%];	36,92	40,58
	Średnia frekwencja w wyborach parlamentarnych i samorządowych w mieście Nowy Dwór Mazowiecki [%];	65,53	64,12
	Średni wynik egzaminów uczniów ósmych klas w roku szkolnym 2022/2023 i 2023/2024 [%].	60,12	56,28
Gospodarcza	Udział podmiotów gospodarczych na 10 tys. mieszkańców [%]	1360,00	1251,19
	Udział podmiotów gospodarczych wykreślonych po 2020 roku na 1000 mieszkańców [%]	29,91	31,70
Funkcjonalno - przestrzenna	Udział długości zdegradowanej sieci wodociągowej w długości sieci wodociągowej [m]	240,86	307,27
	Udział długości zdegradowanej sieci kanalizacyjnej w długości sieci kanalizacyjnej [m]	225,03	288,76
techniczna	Udział obiektów zabytkowych w danej jednostce analitycznej w ogóle zabytków miasta [%]	20,67	30,83
środowiskowa	Udział budynków, w których wykazano użytkowanie źródła ciepła na węgiel w ogólnej liczbie zgłoszonych budynków [%]	18,01	21,20
	Ilość azbestu przypadającego na 1 mieszkańca gminy w tonach [t]	0,011	0,012

Źródło: Opracowanie własne.

W skład **obszaru zdegradowanego (OZ)** wchodzi osiedla:

Nr 1- Centrum Miasta; Nr 3 – Pólko I, Nr 4 – Pólko II, Nr 5 – Nowodworzanka, Nr 6 – Modlin Twierdza, Nr 7 – Modlin Stary.

Obszar wyznaczony jako zdegradowany zajmuje **1540,59 ha**, tj. **54,63%** powierzchni miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

Na terenie zdegradowanym mieszka łącznie **17 791,00 osób**, tj. **67,09%** ogółu mieszkańców miasta.

II.2. Wyznaczenie obszaru rewitalizacji

Wyznaczając natomiast zasięg **obszaru rewitalizacji (OR)**, kierowano się następującymi przesłankami, wynikającymi wprost z ustawy o rewitalizacji:

- spełnieniem wymogu kumulacji zdegradowania społecznego i co najmniej jednego czynnika dodatkowego;
- obszar rewitalizacji to całość lub część obszaru zdegradowanego, cechującego się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk;
- obszar rewitalizacji to **obszar o istotnym znaczeniu dla rozwoju lokalnego**;
- obszar rewitalizacji nie może obejmować terenów większych niż **20% gminy** oraz nie może być zamieszkiwany przez więcej niż **30% mieszkańców gminy**.

Biorąc pod uwagę powyższe, uznano, że działania rewitalizacyjne należy skoncentrować w największych jednostkach analitycznych obszaru zdegradowanego, czyli osiedlach nr 1 – Centrum Miasta; nr 4 – Pólko II i osiedlu nr 6 – Twierdza Modlin.

Stosując jednak wspomniane ograniczenia ustawowe, wyżej wymienionych osiedli nie można wskazać do rewitalizacji w całości. Na potrzeby wyznaczenia obszaru rewitalizacji, w tym przypadku przyjęto dodatkowe kryteria. Jednym z kluczowych, oprócz koncentracji zjawisk negatywnych dla całego obszaru rewitalizacji, było znaczenie dla rozwoju lokalnego i potencjału rewitalizacyjnego, aby procesami rewitalizacji objąć jak największy obszar posiadający potencjał społeczny znajdujące się na nim instytucje, tereny możliwe do zagospodarowania, umożliwiające wykorzystanie gospodarcze, które przyciągną mieszkańców całego miasta, jak również osoby spoza niego. Dlatego do obszaru rewitalizacji zdecydowano się włączyć **część osiedla nr 6 – Twierdza Modlin** obejmujący ulice: Kadetów, Mickiewicza i Chałubińskiego, a także znajdujące się przy niej obiekty zabytkowej Twierdzy Modlin⁹.

⁹ W celu prawidłowego zidentyfikowania obszaru rewitalizacji na obszarze osiedla 6 – Twierdza Modlin przeprowadzono analizę tej jednostki analitycznej na podstawie opisanych wyżej wskaźników, przyjmując jako wewnętrzną jednostkę analityczną ulicę.

Tabela 19. Zestawienie wskaźników dla obszaru rewitalizacji w mieście Nowy Dwór Mazowiecki

Sfera	Wskaźnik	Wartość referencyjna (miasto)	Wartość wskaźnika dla obszaru zdegradowanego (OR)
Społeczna	Udział osób w wieku poprodukcyjnym w stosunku do ogólnej liczby osób [%];	233,25	248,24
	Udział osób w wieku nieprodukcyjnym w stosunku do osób w wieku produkcyjnym [%];	748,10	769,68
	Udział zarejestrowanych osób bezrobotnych w ogólnej liczbie mieszkańców [%];	22,93	25,52
	Udział osób bezrobotnych długotrwale w ogólnej liczbie mieszkańców [%];	13,69	14,75
	Udział osób otrzymujących pomoc społeczną w ogólnej liczbie mieszkańców [%];	21,08	23,46
	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa w ogólnej liczbie mieszkańców [%];	6,15	5,00
	Przestępstwa i wykroczenia stwierdzone w przeliczeniu na 1000 mieszkańców [%];	36,92	70,01
	Średnia frekwencja w wyborach parlamentarnych i samorządowych w mieście Nowy Dwór Mazowiecki [%];	65,53	64,42
	Średni wynik egzaminów uczniów ósmych klas w roku szkolnym 2022/2023i 2023/2024 [%].	60,12	55,42
Gospodarcza	Udział podmiotów gospodarczych na 10 tys. mieszkańców [%]	1360,00	1620,72
	Udział podmiotów gospodarczych wykreślonych po 2020 roku na 1000 mieszkańców [%]	29,91	42,06
Funkcjonalno - przestrzenna	Udział długości zdegradowanej sieci wodociągowej w długości sieci wodociągowej [m]	240,86	106,61
	Udział długości zdegradowanej sieci kanalizacyjnej w długości sieci kanalizacyjnej [m]	225,03	399,28
Techniczna	Udział obiektów zabytkowych w danej jednostce analitycznej w ogóle zabytków miasta [%]	20,67	54,67
Środowiskowa	Udział budynków, w których wykazano użytkowanie źródła ciepła na węgiel w ogólnej liczbie zgłoszonych budynków [%]	18,01	5,04
	Ilość azbestu przypadającego na 1 mieszkańca gminy w tonach [t]	0,011	0,009

Źródło: Opracowanie własne.

W związku z tym do obszaru rewitalizacji włączono osiedle **nr 1– Centrum Miasta, nr 4 – Pólko II i część osiedla nr 6 – Twierdza Modlin¹⁰**.

Przestrzennie obszar rewitalizacji w mieście Nowy Dwór Mazowiecki stanowią dwa podobszary rozdzielone korytem Narwi. Część północna obszaru rewitalizacji obejmuje tereny Osiedla nr 6. Działki włączone w skład obszaru rewitalizacji w tej części miasta rozciągnięte są wzdłuż rzeki, obejmując tereny zabudowane i zielone wraz z budynkami fortu Modlin położone w sąsiedztwie ulic, m.in. Szpitalnej, Obwodowej, Kadetów, Mickiewicza, Gołęba, Poniatowskiego, Wajdy, Alei Przewodników i Ledóchowskiego.

Część obszaru rewitalizacji, położona na południe w widłach Wisły i Narwi, obejmuje tereny Osiedla nr 1 i Osiedla nr 4. W ich skład wchodzi tereny zabudowane i niezagospodarowane, rozciągnięte równoleżnikowo wzdłuż linii kolejowej nr 9 (Warszawa Wschodnia – Gdańsk Główny). W skład terenów objętych obszarem rewitalizacji wchodzi działki położone w rejonie ulic, m.in. Thommee, Warszawskiej, Zachodniej, Modlińskiej oraz szeregu mniejszych ulic łączących wskazane wyżej trakty, w tym ul. Zakroczymskiej, Magistrackiej, Daszyńskiego, Kościuszki, Wybickiego, Okrzei, Sawy, Mazowieckiej, Legionów, Nałęcz, Piaskowej, Słowackiego czy też Partyzantów.

W kierunku wschodnim obszar rewitalizacji prowadzi się na południe od ul. Bohaterów Modlina, Towarowej i Przemysłowej wraz z ulicami sąsiednimi, w tym Leśną, Nowołęczną, Górską, Śniadeckich, Maturzystów, Inżynierską, Sempołowskiej, Chemików oraz Harcerską.

Obszar rewitalizacji zamieszkiwany jest łącznie przez **7 859,00** osób, tj. **29,63%** ogółu mieszkańców miasta.

Powierzchnia obszaru rewitalizacji zajmuje łącznie **501,09 ha**, tj. **17,76%** powierzchni miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

¹⁰ Szczegółowe wyniki dla poszczególnych jednostek analitycznych w podziale na wskaźniki społeczne i dodatkowe przedstawione w Załączniku 1 do dokumentu

SPIS RYSUNKÓW

Rys. 1. Położenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki na tle powiatu nowodworskiego.....	5
Rys. 2. Podział miasta Nowy Dwór Mazowiecki na jednostki analityczne.....	6
Rys. 3. Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w ogóle ludności [%]	7

SPIS TABEL

Tab. 1 Udział osób w wieku poprodukcyjnym w stosunku do ogólnej liczby osób Nowy Dwór Mazowiecki.....	8
Tab. 2 Udział osób w wieku nieprodukcyjnym w stosunku do osób w wieku produkcyjnym [%].....	9
Tab. 3 Udział zarejestrowanych osób bezrobotnych w stosunku do ogółu mieszkańców [%].	10
Tab. 4 Udział osób bezrobotnych długotrwale w ogólnej liczbie mieszkańców [%]	10
Tab. 5 Udział osób otrzymujących pomoc społeczną w ogólnej liczbie mieszkańców [%]	11
Tab. 6 Udział osób korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa w ogólnej liczbie mieszkańców [%]	12
Tab. 7 Przestępstwa i wykroczenia stwierdzone w przeliczeniu na 1000 mieszkańców [%] ...	13
Tab. 8 Średnia frekwencja w wyborach parlamentarnych i samorządowych w mieście Nowy Dwór Mazowiecki [%]	14
Tab. 9 Średni wynik egzaminów uczniów ósmych klas w roku szkolnym 2022/2023 i 2023/2024 [%]	15
Tab. 10 Udział podmiotów gospodarczych na 10 tys. mieszkańców [%]	16
Tab. 11 Udział podmiotów gospodarczych wykreślonych po 2020 roku na 1000 mieszkańców [%]	17
Tab. 12 Udział długości zdegradowanej sieci wodociągowej [m].....	19
Tab. 13 Udział długości zdegradowanej sieci kanalizacyjnej [m].....	19
Tab. 14 Udział obiektów zabytkowych w danej jednostce analitycznej w ogóle zabytków miasta [%]	20

Tab. 15. Udział budynków, w których wykazano użytkowanie źródła ciepła na paliwa stałe w ogólnej liczbie zgłoszonych budynków [%]	22
Tab. 16 Ilość azbestu przypadającego na 1 mieszkańca gminy w tonach [t].....	22
Tab. 17 Wskaźniki wykorzystane do analizy sytuacji kryzysowej w mieście Nowy Dwór Mazowiecki.....	25
Tab. 18 Zestawienie wskaźników obszaru zdegradowanego w mieście Nowy Dwór Mazowiecki.....	26
Tab. 19 Zestawienie wskaźników dla obszaru rewitalizacji w mieście Nowy Dwór Mazowiecki.....	29
Tab. 20 Zestawienie wskaźników społecznych dla jednostek analitycznych w mieście Nowy Dwór Mazowiecki.....	34
Tab. 21 Zestawienie wskaźników dodatkowych dla jednostek analitycznych w gminie Nowy Dwór Mazowiecki.....	36

Załącznik 1

Tabela 20. Zestawienie wskaźników społecznych dla jednostek analitycznych w mieście Nowy Dwór Mazowiecki

OSIEDLE	Udział osób w wieku poprodukcyjnym w stosunku do ogólnej liczby osób [%];	Udział osób w wieku nieprodukcyjnym w stosunku do osób w wieku produkcyjnym [%];	Udział zarejestrowanych osób bezrobotnych w ogólnej liczbie mieszkańców [%];	Udział osób bezrobotnych długotrwale w ogólnej liczbie mieszkańców [%];	Udział osób otrzymujących pomoc społeczną w ogólnej liczbie mieszkańców [%];	Udział osób korzystających z pomocy społecznej z powodu ubóstwa w ogólnej liczbie mieszkańców [%];	Przestępstwa i wykroczenia stwierdzone w przeliczeniu na 1000 mieszkańców [%];	Średni wynik egzaminów uczniów ósmych klas w roku szkolnym 2022/2023 i 2023/2024 [%];	Średnia frekwencja w wyborach parlamentarnych i samorządowych w mieście Nowy Dwór Mazowiecki [%];	Suma negatywnych wskaźników
WARTOŚĆ REFERENCYJNA	233,25	748,10	22,93	13,69	21,08	6,15	36,92	60,12	65,53	
Nr 1 – Centrum Miasta	228,77	752,84	29,08	19,22	27,27	8,31	84,39	56,11	65,57	7
Nr 2 – Osiedle Młodych	272,13	846,42	15,73	9,21	5,69	0,67	19,41	66,70	69,78	2
Nr 3 – Pólko I	252,20	725,12	24,73	16,48	24,73	2,75	19,78	57,98	63,30	6
Nr 4 – Pólko II	270,19	793,64	21,79	10,46	18,59	2,03	62,75	57,98	65,51	5
Nr 5 – Nowodworzanka	175,95	623,81	25,81	14,08	36,36	9,97	14,08	57,98	63,75	6

Nr 6 – Modlin Twierdza	234,73	712,46	23,30	15,38	16,48	2,20	12,31	52,18	62,58	5
Nr 7 – Modlin Stary	219,56	699,16	34,26	21,87	50,76	34,67	26,83	55,47	64,01	6
Nr 8 – Okunin	253,97	780,92	15,87	7,94	19,84	0,00	15,87	57,98	63,16	4
Nr 9 – Dębowa	116,15	669,39	18,25	7,57	18,25	1,78	59,19	66,70	67,9	1

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 21. Zestawienie wskaźników dodatkowych dla jednostek analitycznych w gminie Nowy Dwór Mazowiecki

SFERA	Gospodarcza		Funkcjonalno-przestrzenna		Techniczna	Środowiskowa		
Osiedle	Udział podmiotów gospodarczych na 10 tys. mieszkańców [%]	Udział podmiotów gospodarczych wykreślonych po 2020 roku na 1000 mieszkańców [%]	Udział długości zdegradowanej sieci wodociągowej w długości sieci wodociągowej [m]	Udział długości zdegradowanej sieci kanalizacyjnej w długości sieci kanalizacyjnej [m]	Udział obiektów zabytkowych w danej jednostce analitycznej w ogóle zabytków miasta [%]	Udział budynków, w których wykazano użytkowanie źródła ciepła na węgiel w ogólnej liczbie zgłoszonych budynków [%]	Ilość azbestu przypadającego na 1 mieszkańca gminy w tonach [t]	Suma negatywnych wskaźników
WARTOŚĆ REFERENCYJNA	1360	29,91	240,86	225,03	20,67	18,01	0,011	
Nr 1 – Centrum Miasta	2280	56,61	150,37	586,64	18	5,07	0,010	2
Nr 2 – Osiedle Młodych	1036	24,27	24,76	0,00	0	1,85	0,004	1
Nr 3 – Pólko I	1275	36,26	74,46	307,07	10	5,84	0,005	3
Nr 4 – Pólko II	1023	29,92	0,00	148,42	10	5,74	0,020	3

Nr 5 – Nowodworzanka	1155	23,46	7,21	0,00	2	11,65	0,018	2
Nr 6 – Modlin Twierdza	697	17,14	761,18	808,10	136	1,83	0,000	5
Nr 7 – Modlin Stary	1032	24,35	218,58	0,00	9	44,11	0,028	3
Nr 8 – Okunin	1567	39,68	0,00	111,94	1	26,18	0,059	3
Nr 9 – Dębowa	1068	28,48	30,65	0,00	0	2,99	0,005	1

Źródło: Opracowanie własne.