



# Raport diagnostyczny służący wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w gminie Dęblin

Diagnoza, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, potwierdzająca spełnienie przez obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji przesłanek do ich wyznaczenia

czerwiec 2026



## Spis treści

Słownik pojęć.....	3
Podstawa opracowania dokumentu .....	4
1. Przygotowanie do analizy wskaźnikowej.....	5
1.1. Etapy prac.....	5
1.2. Wyznaczenie pól podstawowych- wybór obszarów porównawczych .....	6
2. Analiza zróżnicowania natężenia zjawisk kryzysowych .....	9
2.1. Metodologia .....	9
2.1.1. Wybór wskaźników świadczących o występowaniu zjawisk kryzysowych .....	9
2.1.2. Standaryzacja danych .....	10
2.1.3. Budowa wskaźnika syntetycznego .....	10
2.2. Wybór zmiennych mających na celu porównanie pól podstawowych .....	11
2.3. Prezentacja wyników analizy wskaźnikowej .....	12
3. Wyznaczenie obszaru zdegradowanego. ....	21
3.1. Analiza obszarów koncentracji negatywnych zjawisk.....	21
3.2. Obszar zdegradowany .....	26
3.3. Analiza lokalnych potencjałów .....	28
4. Wyznaczenie obszaru rewitalizacji. ....	31
5. Opis planowanych działań partycypacyjnych.....	33



## Wprowadzenie

Przemiany społeczno-gospodarcze, które zaszły w Polsce w ostatnich dziesięcioleciach, prócz niewątpliwie korzystnego dla ogółu społeczeństwa wymiaru, stanowiły również podstawę dla pojawiania się czy uwypuklenia skali wielu niekorzystnych zjawisk i procesów. Należą do nich między innymi degradacja niektórych elementów tkanki materialnej, dewaluacja funkcjonalności przestrzeni publicznej oraz problemy w sferze społecznej i gospodarczej. W tej sytuacji coraz istotniejsze staje się planowanie i realizacja kompleksowych programów rewitalizacyjnych, mających na celu poprawę sytuacji na zdegradowanych obszarach. Programy te mają na celu znalezienie adekwatnych odpowiedzi na indywidualny zestaw niedoborów i potrzeb diagnozowany na terenach poszczególnych jednostek samorządowych. Projektowane działania i przedsięwzięcia winny obejmować między innymi sfery: społeczno-kulturową, gospodarczą, przestrzenno-funkcjonalną, środowiskową i techniczną. Przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej późniejsza realizacja, leży w zakresie właściwości gminy i stanowi jej zadania własne.

Niniejsze opracowanie składa się z 5 części, odpowiadających wskazanym w podręczniku „*Delimitacja. Krok po kroku*” niezbędnym działaniom, które pozwalają na wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji a następnie przyjęcie ich w formie Uchwały Rady Miasta. Działania te to kolejno:

- 1. Przygotowanie do analizy wskaźnikowej – dobór pól podstawowych (jednostek agregacji danych).** Ten rozdział niniejszego raportu prezentuje podstawy wskazania przyjętych w ramach diagnozy jednostek pól podstawowych, w obrębie których prowadzona była agregacja danych i ich analiza.
- 2. Analiza zróżnicowania natężenia zjawisk kryzysowych na obszarze gminy.** Rozdział zawiera wyniki badań analizy wskaźnikowej obrazujące stopień natężenia negatywnych zjawisk w sferze społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej i technicznej oraz miejsca ich koncentracji.
- 3. Wyznaczenie obszaru zdegradowanego.** Ta część raportu obejmuje wyznaczenie terenu, na którym występuje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych i jednocześnie identyfikowane są problemy w co najmniej jednej z pozostałych, analizowanych sfery.
- 4. Analiza potencjałów obszarów zdegradowanych oraz istotności danego terenu dla rozwoju lokalnego.** W rozdziale wskazano istotne uwarunkowania i endogeniczne potencjały możliwe do wykorzystania w procesie rewitalizacji oraz a także ocenę istotności danego terenu dla rozwoju gminy.
- 5. Wyznaczenie obszaru rewitalizacji.** Rozdział zawiera wskazanie terenów spełniających wszystkie warunki obszaru rewitalizacji wynikające z obowiązujących regulacji prawnych i wytycznych w tym zakresie.



## Słownik pojęć

- 1. Rewitalizacja** - stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.
- 2. Interesariusze rewitalizacji** - to:
  - 1) mieszkańcy obszaru rewitalizacji oraz właściciele, użytkownicy wieczyści nieruchomości i podmioty zarządzające nieruchomościami znajdującymi się na tym obszarze, w tym spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, społeczne inicjatywy mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego;
  - 2) mieszkańcy gminy inni niż wymienieni w pkt 1;
  - 3) podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność gospodarczą;
  - 4) podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność społeczną, w tym organizacje pozarządowe i grupy nieformalne;
  - 5) jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne;
  - 6) organy władzy publicznej;
  - 7) podmioty, inne niż wymienione w pkt 6, realizujące na obszarze rewitalizacji uprawnienia Skarbu Państwa.
- 3. Partycypacja społeczna** - obejmuje przygotowanie, prowadzenie i ocenę rewitalizacji w sposób zapewniający aktywny udział interesariuszy, w tym poprzez uczestnictwo w konsultacjach społecznych oraz w pracach Komitetu Rewitalizacji.
- 4. Obszar zdegradowany** - 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 2020 r. poz. 1062), niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, na którym występuje ponadto co najmniej jedno z następujących negatywnych zjawisk: gospodarczych–środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych, technicznych.
- 5. Obszar rewitalizacji** - obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> USTAWA z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2024 poz. 278 z późniejszymi zmianami)



## Podstawa opracowania raportu

Podstawę opracowania niniejszego dokumentu stanowi ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U 2024 poz. 278).

Sposób przygotowania diagnozy delimitacyjnej oraz przyjęta metodologia wyznaczania obszaru zdegradowanego i rewitalizacji są zgodne z metodologią opisaną w dokumencie „*Delimitacja. Krok po kroku*” opracowanym przez Instytut Rozwoju Miast na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, Departamentu Polityki Przestrzennej w ramach umowy nr DPP-U-POWER-173/16.

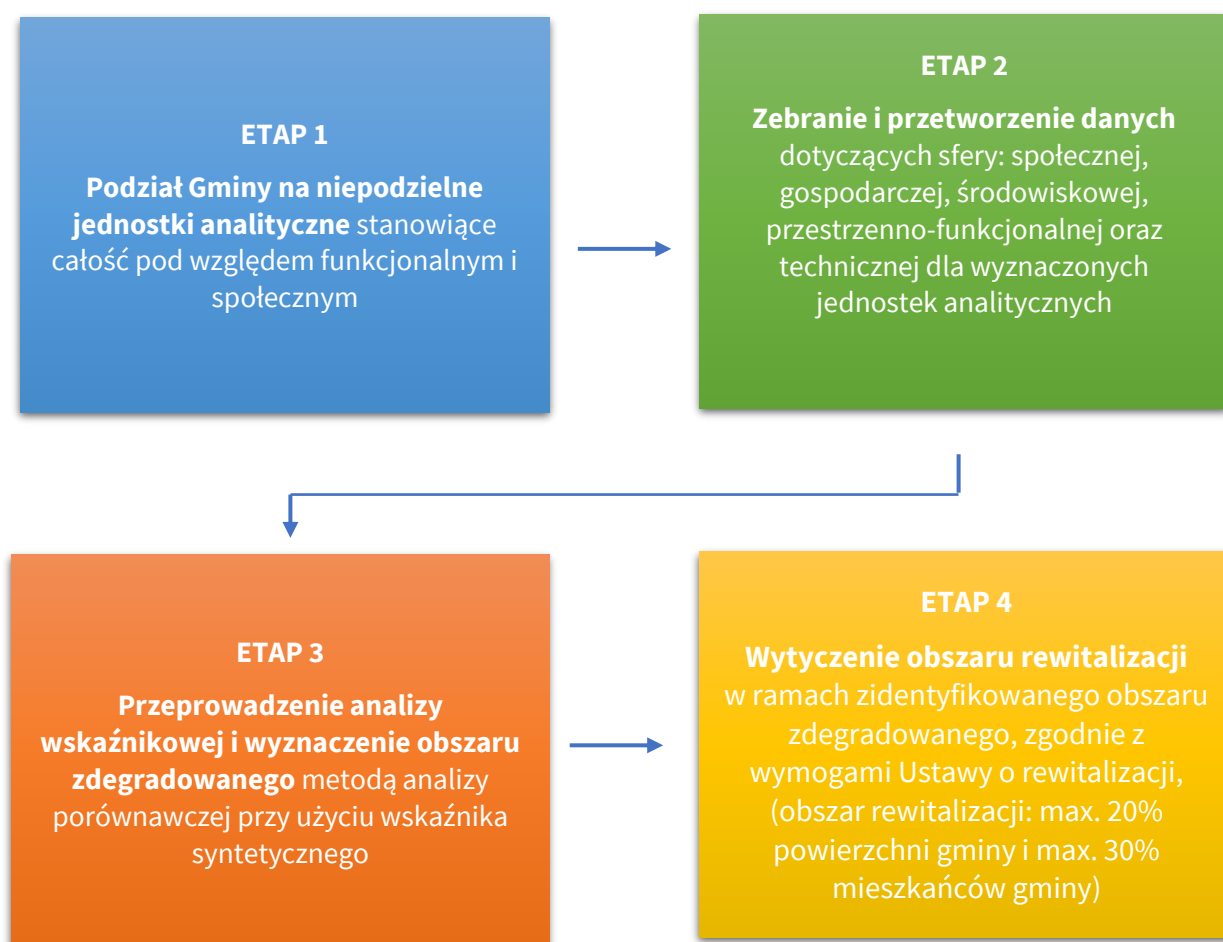


## 1. Przygotowanie do analizy wskaźnikowej

### 1.1. Etapy prac

Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Dęblin opracowana została w sposób spełniający wymogi *Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*. W procesie delimitacji korzystano z wytycznych i rekomendacji zawartych w publikacji „Delimitacja – krok po kroku” zrealizowanej przez zespół pracowników Instytutu Rozwoju Miast pod redakcją Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa.

Zastosowana w procesie delimitacji obszarów zdegradowanych i wyznaczenia obszarów rewitalizacji na terenie Gminy Dęblin metodyka, obejmowała czteroetapowy system pracy, zaprezentowany na poniższym rysunku.





## 1.2. Wyznaczenie pól podstawowych- wybór obszarów porównawczych

Gmina Dęblin jest gminą miejską co oznacza, że swym zasięgiem jest tożsama z granicami miasta o tej samej nazwie, położonego w północno-zachodniej części województwa lubelskiego, w powiecie ryckim.

*Mapa 1. Położenie Miasta Dęblin na tle kraju, województwa i powiatu*



*Źródło: Opracowanie własne na podstawie wikipedia.org*

Geograficznie miasto leży w dolinie środkowej Wisły, w pradolinie rzeki Wieprz, na pograniczu Mazowsza, Podlasia i Małopolski. Choć historycznie przynależy do Małopolski to dziś region ten nazywany jest Małym Mazowszem. Dęblin zajmuje obszar 38,33 km<sup>2</sup> i na koniec 2025 roku mieszkało w nim 13 581 osób.



Miasto od południa graniczy z gminą Puławy, od wschodu i północy z miastem i gminą Ryki, od północnego zachodu z gminą Stężycza i od zachodu gminą Sieciechów położoną już w województwie mazowieckim.

Miasto Dęblin podzielone jest na 17 osiedli:

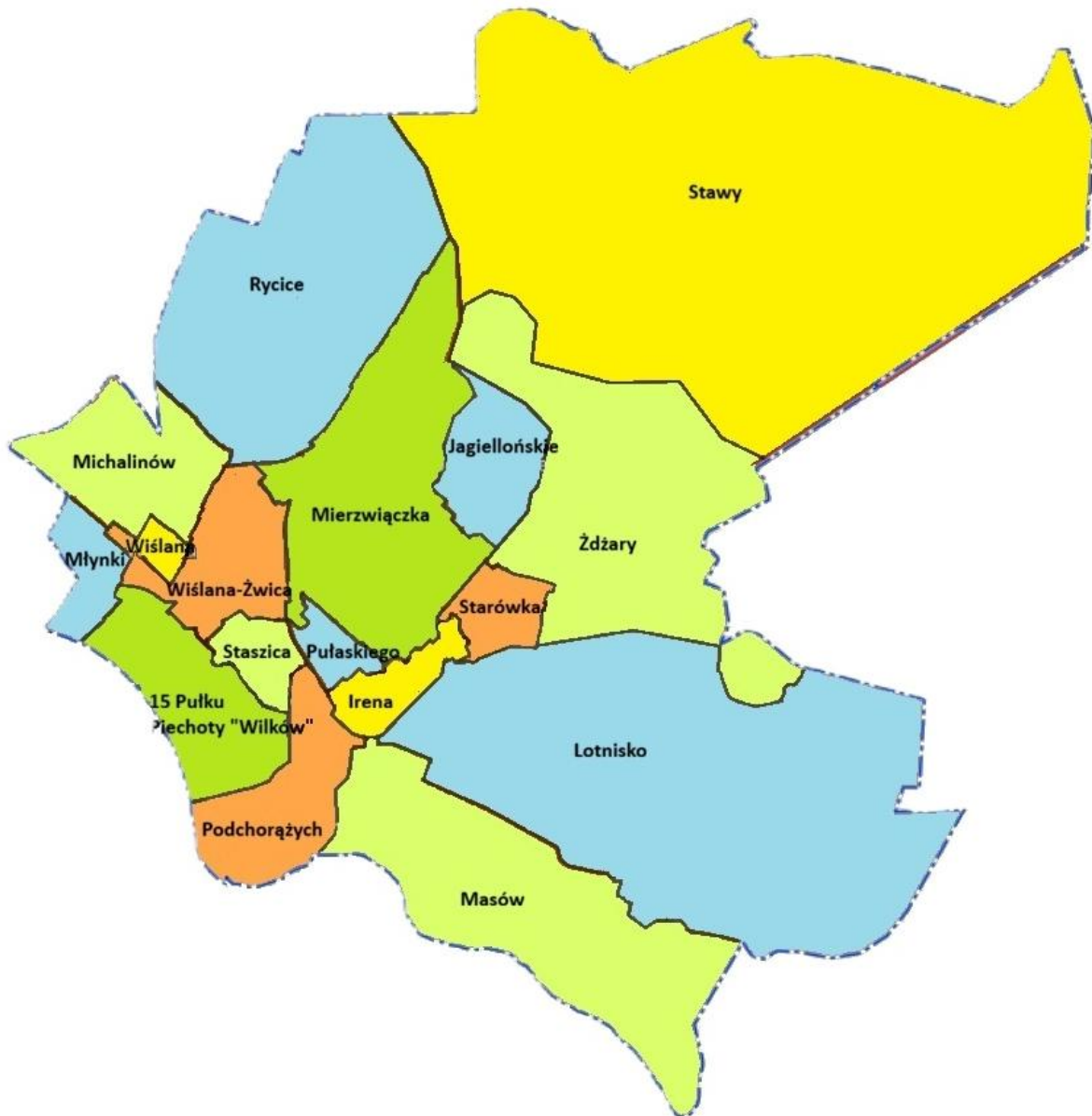
- 15 Pułku Piechoty
- Irena
- Jagiellońskie
- Lotnisko
- Masów
- Michalinów
- Mierzwiączka
- Młynki
- Podchorążych
- Pułaskiego
- Rycice
- Starówka
- Staszica
- Stawy
- Wiślana
- Wiślana-Żwica
- Żdzary

Podział ten stał się podstawą do wydzielenie jednostek analitycznych, dla których przeprowadzana była agregacja danych i wykonano analizy wskaźnikowe zmierzające do wyznaczenia obszarów kryzysowych, wymagających rewitalizacji. Tak więc pola podstawowe (jednostki analityczne) mają w przypadku miasta Dęblin charakter pseudonaturalny, a ich granice nawiązują do układu osadniczego oraz granic naturalnych. Analizowanie danych w tak zdefiniowanych jednostkach pozwala na uchwycenie problemów i procesów zachodzących w poszczególnych częściach gminy, stanowiących zróżnicowane funkcjonalnie i rozwojowo organizmy osadnicze.

Przyjęty ostatecznie podział na 17 pól podstawowych umożliwi spełnienie przez każde z nich kryterium ustawowego wyrażonego w art. 10 ust. 2 *ustawy o rewitalizacji*, który brzmi: „Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy”. Sprawia jednocześnie, że dokonana w kolejnych etapach porównawcza analiza wskaźnikowa, przeprowadzona została w sposób uwzględniający specyfikę zarówno całej Gminy, jak i jej poszczególnych jednostek.



*Mapa 2. Osiedla miasta Dęblin stanowiące jednocześnie jednostki analityczne – pola podstawowe*



*Źródło: Opracowanie własne*



## 2. Analiza zróżnicowania natężenia zjawisk kryzysowych

### 2.1. Metodologia

Zgodnie z art. 4 Ustawy o rewitalizacji, w celu opracowania diagnoz służących [...] wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji [...] wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi analizy, w których wykorzystuje obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań.

W celu przeprowadzenia rzetelnej diagnozy dla ustalonych jednostek analitycznych wykorzystano dane udostępnione między innymi przez Urząd Miasta Dęblin, Ośrodka Pomocy Społecznej, Powiatową Komendę Policji i Powiatowy Urząd Pracy. Wykorzystano też informacje pochodzące z Krajowego Rejestru Sądowego, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej oraz Państwowej Komisji Wyborczej.

Dane, które zostały przeanalizowane w odniesieniu do wyznaczonych pól podstawowych, zostały wybrane zgodnie z definicją wskazaną w art. 9. Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

#### 2.1.1. Wybór wskaźników świadczących o występowaniu zjawisk kryzysowych

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji dokonano analizy występowania negatywnych zjawisk **społecznych** dotyczących 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 2020 r. poz. 1062), a także niskiego poziomu kapitału społecznego oraz współwystępujących negatywnych zjawisk:

- 1. gospodarczych** – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości wyrażającego się w liczbie działających podmiotów gospodarczych.
- 2. środowiskowych** – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia mieszkańców lub stanu środowiska,
- 3. przestrzenno-funkcjonalnych** – w szczególności niewystarczającego wyposażenia w społeczną, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niedostosowania infrastruktury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, lub niskiej jakości terenów publicznych,
- 4. technicznych** – w szczególności degradacji stanu technicznego infrastruktury oraz niedoborów w infrastrukturze technicznej.



### 2.1.2. Standaryzacja danych

Pierwszym etapem wyznaczenia wskaźnika syntetycznego jest standaryzacja danych. Służy ona sprowadzeniu zmiennych o różnej wartości i jednostkach do wzajemnej porównywalności. W celu zapewnienia rzetelności danych oraz celem pokazania rzeczywistej koncentracji problemów i uniknięcia „faworyzowania” pól podstawowych cechujących się dużą liczbą mieszkańców, większość otrzymanych danych przeliczono na 1000 mieszkańców.

### 2.1.3. Budowa wskaźnika syntetycznego

Analizowane wskaźniki zapisane są w różnych jednostkach i przedziałach, przez co ich porównywanie statystyczne jest utrudnione. Dla porównania stopnia natężenia zjawisk kryzysowych w poszczególnych polach podstawowych konieczne jest opracowanie porównywalnego wskaźnika syntetycznego dla wszystkich pól podstawowych w całej gminie. W ramach niniejszego opracowania przyjęto metodologię zalecaną w dokumencie „Delimitacja. Krok po kroku” - tj. wyznaczenie wskaźnika syntetycznego metodą Perkal. W pierwszym etapie znormalizowano poszczególne zjawiska kryzysowe. Czynność ta polega na odjęciu od zmiennych ich średnich arytmetycznych, a następnie podzieleniu otrzymanej różnicy przez odchylenie standardowe według wzoru:

$$t_{ij} = \frac{x_{ij} - \bar{x}_j}{s_j}$$

gdzie:

$t_{ij}$ - wysokość znormalizowanego wskaźnika  $j$  dla jednostki urbanistycznej  $i$

$x_{ij}$ - wartość wskaźnika  $j$  dla jednostki urbanistycznej  $i$

$\bar{x}_j$ - średnia arytmetyczna wskaźnika  $j$ ,

$s_j$ - odchylenie standardowe wskaźnika  $j$

Analiza danych wiąże się ona również z ustaleniem kierunku wpływu każdego ze wskaźników, czyli określeniem czy dany wskaźnik jest stymulantą, czy destymulantą. W przypadku stymulanty, wzrost wskaźnika oznacza pozytywny rezultat dla badanego zjawiska, natomiast w przypadku destymulanty – wzrost wartości zmiennej świadczy negatywnie o zjawisku. Jeżeli wśród wskaźników znajdowała się stymulanta, uzyskane wartości przekształcano zgodnie ze wzorem:



$$z_{ij} = x_{ij} \cdot (-1)$$

gdzie:

$z_{ij}$ - wartość wskaźnika (stymulanty) po przekształceniu

$x_{ij}$ - wartość wskaźnika  $j$  dla jednostki urbanistycznej  $i$

W przypadku, gdy dany wskaźnik był destymulantą, otrzymane w procesie normalizacji wartości pozostawiane były bez zmian.

Ostatnim etapem pracy było wyznaczenie jednej wartości wskaźnika syntetycznego, który był sumą wszystkich wskaźników cząstkowych wykorzystanych do określenia negatywnych zjawisk społecznych. Wartość wskaźnika syntetycznego świadczyła, czy dane pole podstawowe znajdowało się w stanie kryzysowym.

Wysokie wartości wskaźnika świadczyły o dużym kryzysie, natomiast niskie ukazywały pozytywny obraz zjawisk społecznych. Aby uzyskać wartość wskaźnika syntetycznego, posługiwano się wzorem:

$$P_i = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n t_{ij}$$

gdzie:

$P_i$ - syntetyczny wskaźnik negatywnych zjawisk

$n$ - liczba wskaźników (cech)

$t_{ij}$  wartość wskaźnika  $j$  dla jednostki urbanistycznej  $i$

## 2.2. Wybór zmiennych mających na celu porównanie pól podstawowych

Wybór odpowiednich zmiennych jest kluczowy dla prawidłowego przeprowadzania delimitacji analizowanych jednostek. Zmienne powinny w istotny sposób różnicować między sobą wskazane obszary. Biorąc pod uwagę zapisy ustawy oraz dostępność danych zdecydowano się na przyjęcie następujących mierników występowania kryzysu w następujących sferach:



## 1. Sfera społeczna:

- a. **Demografia:** zmiana liczby mieszkańców (wzrostu/spadek) w odniesieniu do bazowych lat 2015 i 2020, odsetek osób w wieku poprodukcyjnym, odsetek osób przed ukończeniem 18 roku życia, wskaźnik obciążenia demograficznego;
  - b. **Bezrobocie:** liczba osób bezrobotnych, liczba osób długotrwale bezrobotnych, liczba osób bezrobotnych z wykształceniem podstawowym, liczba osób bezrobotnych powyżej 50-go roku życia;
  - c. **Ubóstwo:** liczba osób korzystających z pomocy społecznej ogółem, liczba osób korzystających z pomocy społecznej ze względu na ubóstwo; liczba osób korzystających z pomocy społecznej w związku z uzależnieniami, liczba osób korzystających z pomocy społecznej w związku z bezrobociem, liczba osób korzystających z pomocy społecznej w związku z niepełnosprawnością, liczba uczniów korzystających z posiłków finansowanych przez OPS;
  - d. **Przestępczość:** liczba założonych niebieskich kart, liczba popełnionych przestępstw, liczba popełnionych wykroczeń (bez drogowych);
  - e. **Niski poziom edukacji i kapitału społecznego:** wyniki egzaminów ósmoklasisty,
2. **Sfera gospodarcza:** Liczba podmiotów gospodarczych w Centralnej Ewidencji Informacji o Działalności Gospodarczej.
  3. **Sfera środowiskowa:** Ilość wyrobów zawierających azbest;
  4. **Sfera przestrzenno-funkcjonalna:** liczba gminnych placów zabaw dla dzieci, liczba ogólnodostępnych obiektów rekreacyjnych typu ścieżki zdrowia/siłownie/skate-parki, liczba obiektów sportowych, odsetek powierzchni terenów zielonych typu parki, skwery, itp.;
  5. **Sfera techniczna:** liczba budynków komunalnych wymagających poprawy stanu technicznego/remontu/termomodernizacji, liczba budynków zabytkowych wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków nieruchomości;

### 2.3. Prezentacja wyników analizy wskaźnikowej

W kolejnych tabelach zaprezentowano wyniki przeprowadzonych analiz w przeliczeniu na znormalizowane wskaźniki umożliwiające porównywanie ze sobą natężenia zjawisk na obszarach o różnej wielkości i zróżnicowanej liczbie mieszkańców. Kolorem czerwonym oznaczono wartości wskaźnika gorsze niż średnio dla danego wskaźnika na terenie całego Miasta. Metodologie wyliczania wskaźników syntetycznych dla wszystkich analizowanych sfer przedstawiono w rozdziale 2.1. W wypadku wskaźnika syntetycznego, kolor czerwony oznacza wystąpienie sytuacji kryzysowej.



**Raport diagnostyczny**  
**służący wyznaczeniu obszaru rewitalizacji w gminie Dęblin**

Tabela 1. Wskaźniki znormalizowane i wskaźnik syntetyczny wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego w gminie Dęblin - zjawiska sfery społecznej (cz. 1).

Lp.	Jednostka/ osiedle	Znormalizowany wskaźnik ilości osób bezrobotnych ogółem	Znormalizowany wskaźnik ilości osób bezrobotnych z wykształceniem podstawowym	Znormalizowany wskaźnik ilości osób bezrobotnych powyżej 50 roku życia	Znormalizowany wskaźnik ilości osób bezrobotnych długotrwale	Znormalizowany wskaźnik liczby przestępstw kryminalnych	Znormalizowany wskaźnik liczby wykroczeń (bez drogowych)
1	15 Pułku Piechoty	-0,25	-0,06	0,08	-0,70	-0,38	-0,13
2	Irena	1,62	-0,78	2,68	1,67	1,81	-0,45
3	Jagiellońskie	-0,21	-0,49	-0,10	0,01	-0,57	-0,05
4	Lotnisko	-0,94	-0,67	-0,25	-0,74	-0,32	-0,35
5	Masów	0,84	-0,29	0,46	0,42	-0,11	-0,42
6	Michalinów	-0,18	0,36	0,67	-0,24	-0,41	-0,21
7	Mierzwiączka	0,49	0,03	-0,02	0,25	-0,54	-0,06
8	Młynki	-1,08	1,26	0,50	-0,65	-0,88	3,01
9	Podchorążych	3,08	3,15	1,83	3,22	-0,37	-0,52
10	Pułaskiego	-0,12	-0,78	-0,93	-0,23	-0,36	-0,09
11	Rycice	0,93	0,85	1,36	0,14	0,54	2,49
12	Starówka	0,78	1,43	-0,93	0,24	3,15	0,25
13	Staszica	0,26	-0,10	-0,21	0,10	0,36	-0,21
14	Stawy	0,52	-0,09	-0,93	-0,32	0,57	-0,32
15	Wiślana	0,17	-0,19	-0,41	-0,12	0,04	-0,30
16	Wiślana-Żwica	-0,75	-0,40	-0,66	-1,04	-0,49	-0,19
17	Żdźary	1,37	1,29	1,68	1,92	-0,67	-0,01

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy i Komendy Powiatowej Policji.



**Raport diagnostyczny**  
**służący wyznaczeniu obszaru rewitalizacji w gminie Dęblin**

Tabela 1. Wskaźniki znormalizowane i wskaźnik syntetyczny wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego w gminie Dęblin - zjawiska sfery społecznej (cz. 2).

Lp.	Jednostka/ osiedle	Znormalizowany wskaźnik liczby rodzin z założoną "niebieską kartą"	Znormalizowany wskaźnik liczby osób korzystających z pomocy społecznej ogółem	Znormalizowany wskaźnik liczby osób korzystających z pomocy społecznej w związku z uzależnieniami	Znormalizowany wskaźnik liczby osób korzystających z pomocy społecznej w związku z ubóstwem	Znormalizowany wskaźnik liczby osób korzystających z pomocy społecznej w związku z niepełnosprawnością
1	15 Pułku Piechoty	1,35	-0,22	-0,56	-0,50	-0,26
2	Irena	0,37	0,70	1,00	0,77	0,81
3	Jagiellońskie	-0,57	-0,67	-0,56	-0,47	-0,88
4	Lotnisko	-0,16	-0,40	-0,56	-0,28	-0,62
5	Masów	1,42	-0,20	-0,56	-0,09	-0,05
6	Michalinów	0,08	0,04	1,10	-0,01	-0,30
7	Mierzwiączka	-0,79	-0,26	-0,27	-0,55	0,19
8	Młynki	-1,06	-0,26	-0,56	-0,63	-1,00
9	Podchorążych	2,22	3,68	3,03	3,12	3,15
10	Pułaskiego	0,60	-0,27	-0,56	0,99	-1,00
11	Rycice	-1,06	-0,14	0,43	0,26	-0,37
12	Starówka	1,40	1,01	1,45	1,77	0,70
13	Staszica	-0,49	0,38	0,06	-0,63	0,96
14	Stawy	1,25	-0,25	-0,56	0,12	-0,46
15	Wiślana	-0,57	0,09	-0,03	-0,07	0,47
16	Wiślana-Żwica	-0,43	-0,52	-0,56	-0,63	-0,41
17	Żdźary	-0,37	0,53	0,19	1,17	0,43

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Ośrodka Pomocy Społecznej w Dęblinie.



**Raport diagnostyczny**  
**służący wyznaczeniu obszaru rewitalizacji w gminie Dęblin**

Tabela 3. Wskaźniki znormalizowane i wskaźnik syntetyczny wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego w gminie Dęblin - zjawiska sfery społecznej (cz. 3).

Lp.	Jednostka/ osiedle	znormalizowany wskaźnik procentowej zmiany ilości mieszkańców	znormalizowany wskaźnik odsetka osób w wieku poprodukcyjnym	znormalizowany wskaźnik odsetka osób w wieku przedprodukcyjnym	znormalizowany wskaźnik obciążenia demograficznego
1	15 Pułku Piechoty	-1,01	1,20	1,01	1,31
2	Irena	-0,83	1,05	1,80	0,10
3	Jagiellońskie	-0,62	0,75	0,54	0,92
4	Lotnisko	0,27	-0,86	-1,26	-0,22
5	Masów	-0,55	-0,75	-0,77	-0,51
6	Michalinów	-1,41	-0,08	0,07	-0,16
7	Mierzwiączka	-0,15	-0,76	-0,59	-0,71
8	Młynki	-0,33	-1,57	-0,58	-1,98
9	Podchorążych	0,91	0,58	0,36	0,78
10	Pułaskiego	1,76	0,39	0,10	0,70
11	Rycice	0,45	-0,65	0,34	-1,38
12	Starówka	-0,59	-0,12	-0,17	-0,01
13	Staszica	1,95	1,61	1,22	1,98
14	Stawy	-1,09	-2,17	-2,47	-1,27
15	Wiślana	0,04	0,57	0,73	0,36
16	Wiślana-Żwica	1,40	0,15	0,43	-0,12
17	Żdźary	-0,10	-0,41	0,33	-0,99

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta.



**Raport diagnostyczny**  
**służący wyznaczeniu obszaru rewitalizacji w gminie Dęblin**

Tabela 4. Wskaźniki znormalizowane i wskaźnik syntetyczny wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego w gminie Dęblin - zjawiska sfery społecznej (cz. 4).

Lp.	Jednostka/ osiedle	znormalizowany wskaźnik wyniku egzaminu ósmoklasisty z języka polskiego	znormalizowany wskaźnik wyniku egzaminu ósmoklasisty z matematyki	znormalizowany wskaźnik wyniku egzaminu ósmoklasisty z języka obcego	Wskaźnik syntetyczny sfery społecznej
1	15 Pułku Piechoty	0,43	0,74	-0,23	1,42
2	Irena	0,87	0,47	-0,23	12,85
3	Jagiellońskie	-1,31	-0,73	0,24	-4,55
4	Lotnisko	0,54	0,27	0,66	-6,65
5	Masów	-1,72	-0,60	-0,23	-2,46
6	Michalinów	-1,14	-0,19	-0,20	-2,52
7	Mierzwiączka	-0,91	0,36	-0,52	-4,65
8	Młynki	1,30	0,82	-2,05	-12,24
9	Podchorążych	-0,44	0,20	0,38	36,99
10	Pułaskiego	0,43	-2,51	0,45	1,42
11	Rycice	1,42	0,67	0,72	2,49
12	Starówka	0,95	1,52	2,81	14,96
13	Staszica	-0,44	0,90	-1,24	7,58
14	Stawy	-1,36	0,53	0,21	-9,58
15	Wiślana	0,17	-0,07	-0,70	0,63
16	Wiślana-Żwica	0,95	-1,81	0,11	-3,67
17	Żdzary	0,26	-0,57	-0,16	5,79

Źródło: Opracowanie własne. Wartości dotyczące wyników egzaminu ósmoklasisty na podstawie danych Urzędu Miejskiego.



*Tabela 5. Wskaźnik znormalizowany i wskaźnik syntetyczny wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego w gminie Dęblin - zjawiska sfery gospodarczej.*

Lp.	jednostka	Znormalizowany wskaźnik przedsiębiorczości mieszkańców	Wskaźnik syntetyczny sfery gospodarczej
1	15 Pułku Piechoty	0,78	0,78
2	Irena	-1,73	-1,73
3	Jagiellońskie	-0,14	-0,14
4	Lotnisko	0,54	0,54
5	Masów	0,14	0,14
6	Michalinów	0,25	0,25
7	Mierzwiączka	0,14	0,14
8	Młynki	0,67	0,67
9	Podchorążych	0,02	0,02
10	Pułaskiego	0,43	0,43
11	Rycice	0,48	0,48
12	Starówka	-1,48	-1,48
13	Staszica	0,36	0,36
14	Stawy	-0,43	-0,43
15	Wiślana	0,55	0,55
16	Wiślana-Żwica	-2,95	-2,95
17	Żdźary	-0,23	-0,23

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych systemu CEIDG.*



Tabela 6. Wskaźnik znormalizowany i wskaźnik syntetyczny wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego w gminie Dęblin - zjawiska sfery środowiskowej.

Lp.	jednostka	Znormalizowany wskaźnik ilości materiałów zawierających azbest	Wskaźnik syntetyczny sfery środowiskowej
1	15 Pułku Piechoty	-0,11	-0,11
2	Irena	-0,06	-0,06
3	Jagiellońskie	0,10	0,10
4	Lotnisko	-0,32	-0,32
5	Masów	0,36	0,36
6	Michalinów	0,11	0,11
7	Mierzwiczka	0,00	0,00
8	Młynki	0,17	0,17
9	Podchorążych	-0,30	-0,30
10	Pułaskiego	0,40	0,40
11	Rycice	-0,06	-0,06
12	Starówka	-0,24	-0,24
13	Staszica	-0,34	-0,34
14	Stawy	4,11	4,11
15	Wiślana	-0,33	-0,33
16	Wiślana-Żwica	-0,03	-0,03
17	Żdźary	-0,05	-0,05

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta .



**Raport diagnostyczny**  
**służący wyznaczeniu obszaru rewitalizacji w gminie Dęblin**

Tabela 7. Wskaźniki znormalizowane i wskaźnik syntetyczny wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego w gminie Dęblin - zjawiska sfery przestrzenno-funkcjonalnej.

Lp.	jednostka	Znormalizowany wskaźnik ilości ogólnodostępnych obiektów rekreacyjnych (siłownie, ścieżki zdrowia, skate-parki, itp)	Znormalizowany wskaźnik ilości ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci	Znormalizowany wskaźnik powierzchni terenów zielonych (parki, skwery, itp.)	Znormalizowany wskaźnik ilości obiektów sportowych (boiska, hale sportowe, itp.)	Wskaźnik syntetyczny sfery przestrzenno-funkcjonalnej
1	15 Pułku Piechoty	0,04	0,18	-1,47	-0,99	-0,11
2	Irena	0,46	0,69	0,80	-0,19	-0,06
3	Jagiellońskie	-0,56	0,06	0,80	-0,62	0,10
4	Lotnisko	0,27	-0,23	-1,47	0,40	-0,32
5	Masów	-1,25	-0,37	-1,47	-0,37	0,36
6	Michalinów	0,46	0,20	0,80	0,99	0,11
7	Mierzwiączka	0,18	0,34	0,80	0,54	0,00
8	Młynki	-3,06	0,69	-1,47	0,99	0,17
9	Podchorążych	-1,24	-3,53	-0,33	0,99	-0,30
10	Puławskiego	0,46	0,69	0,80	0,99	0,40
11	Rycice	-0,48	-0,48	0,80	-2,00	-0,06
12	Starówka	0,46	0,69	0,80	0,99	-0,24
13	Staszica	-0,13	-0,77	-0,33	-1,81	-0,34
14	Stawy	-1,94	-0,79	-1,47	-0,91	4,11
15	Wiślana	0,38	0,38	-0,33	-0,22	-0,33
16	Wiślana-Żwica	-0,12	-0,12	0,80	0,99	-0,03
17	Żdzary	-0,20	-0,20	0,80	0,99	-0,05

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta .



Tabela 8. Wskaźniki znormalizowane i wskaźnik syntetyczny wykorzystane przy delimitacji obszaru zdegradowanego w gminie Dęblin - zjawiska sfery technicznej.

Lp.	Jednostka/ osiedle	Znormalizowany wskaźnik ilości obiektów zabytkowych	Znormalizowany wskaźnik ilości obiektów użyteczności publicznej wymagające remontu	Wskaźnik syntetyczny sfery technicznej
1	15 Pułku Piechoty	0,75	0,78	0,78
2	Irena	-0,67	-1,73	-1,73
3	Jagiellońskie	-0,67	-0,14	-0,14
4	Lotnisko	1,23	0,54	0,54
5	Masów	-0,67	0,14	0,14
6	Michalinów	-0,67	0,25	0,25
7	Mierzwiączka	-0,67	0,14	0,14
8	Młynki	-0,67	0,67	0,67
9	Podchorążych	-0,67	0,02	0,02
10	Puławskiego	-0,67	0,43	0,43
11	Rycice	2,55	0,48	0,48
12	Starówka	1,50	-1,48	-1,48
13	Staszica	-0,67	0,36	0,36
14	Stawy	-0,67	-0,43	-0,43
15	Wiślana	-0,67	0,55	0,55
16	Wiślana-Żwica	-0,67	-2,95	-2,95
17	Żdźary	-0,67	-0,23	-0,23

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

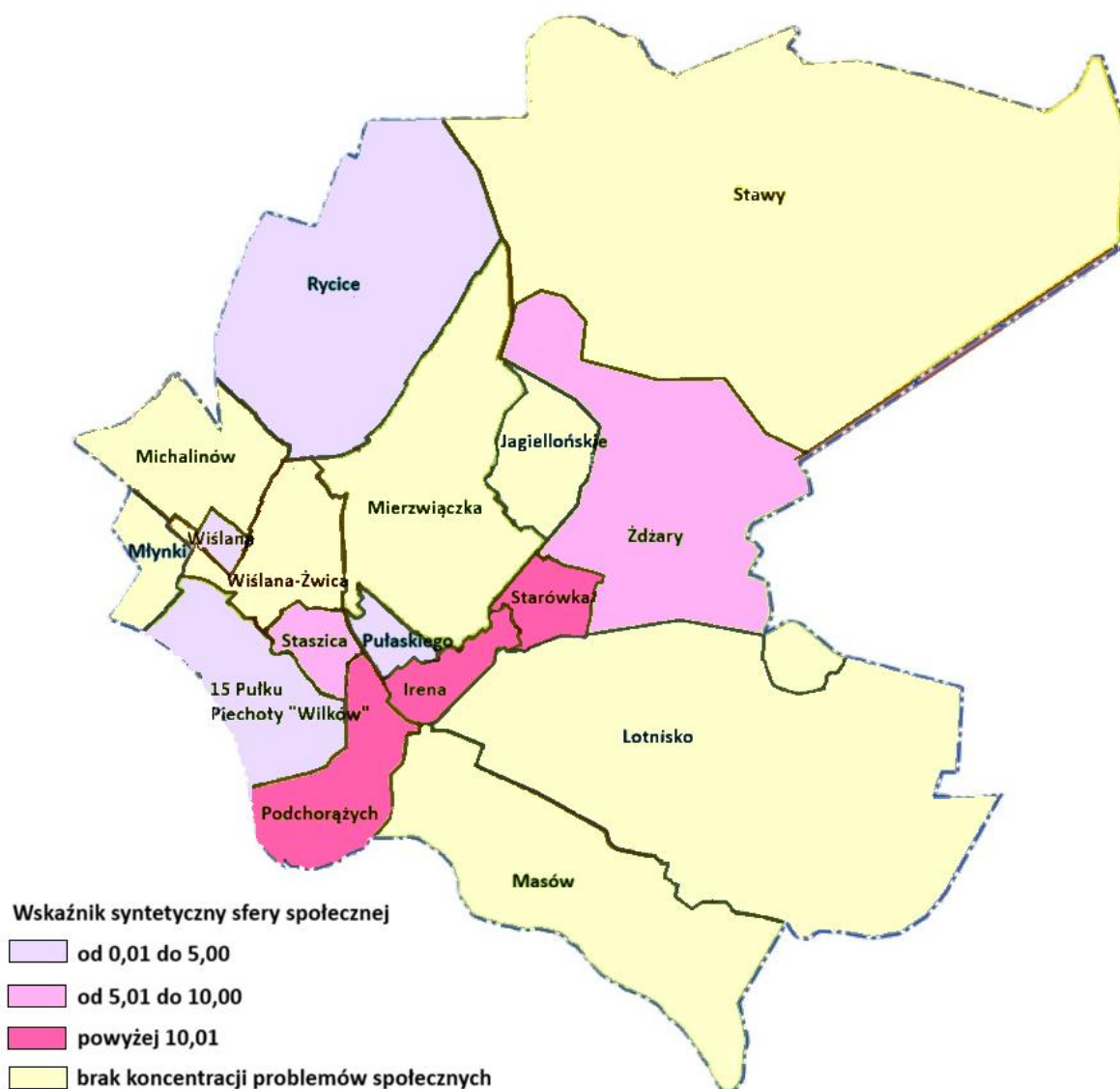


### 3. Wyznaczenie obszaru zdegradowanego.

#### 3.1. Analiza obszarów koncentracji negatywnych zjawisk

Dodatnia wartość wskaźnika syntetycznego w poszczególnych sferach życia poddanych analizie wskaźnikowej świadczy o kumulacji problemów i niedoborach występujących na danym terenie w stopniu wyższym niż średnio w gminie. Dla sfery społecznej obszar w stanie kryzysowym to ta część Miasta, w której występuje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych takich jak: bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niski poziom edukacji, czy niewystarczający udział mieszkańców w życiu publicznym. Kryterium to spełniają osiedla: 15 Pułku Piechoty „Wilków”, Irena, Podchorążych, Pułaskiego, Rycice, Starówka, Staszica, Wiślana, Żdźary. Dla zróżnicowania stopnia natężenia problemów społecznych na grafice prezentującej obszary w stanie kryzysowym dodatkowo wydzielono trzy przedziały dla otrzymanych wartości wskaźnika syntetycznego sfery społecznej.

Mapa 3. Natężenie negatywnych zjawisk społecznych na terenie Miasta Dęblin



Źródło: Opracowanie własne

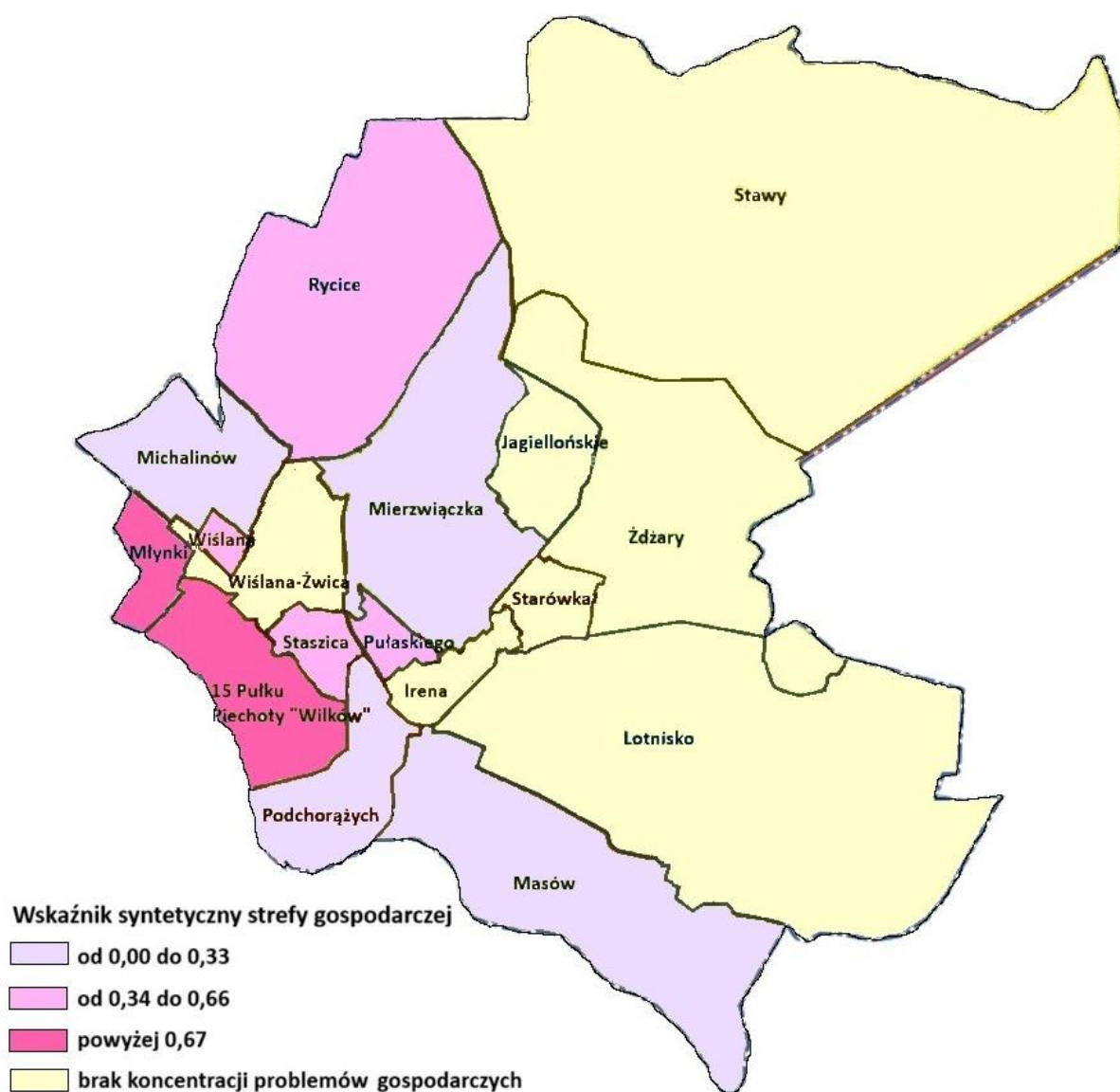


## Raport diagnostyczny służący wyznaczeniu obszaru rewitalizacji w gminie Dęblin

Zgodnie z kryteriami przyjętymi w ustawie o rewitalizacji, żaby jakaś część gminy mogła zostać uznana za obszar zdegradowany, oprócz występowania na nim koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, musi na jej terenie występować przynajmniej jedno z negatywnych zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

Wyniki analizy wskaźnikowej świadczą o tym, że obszarem na których występują negatywne zjawiska gospodarcze w stopniu wyższym niż średnio w gminie Dęblin są osiedla: 15 Pułku Piechoty, Lotnisko, Masów, Michalinów, Mierzwiączka, Młynki, Podchorążych, Pułaskiego, Rycice, Staszica, Wiślana. Dla zróżnicowania stopnia natężenia problemów gospodarczych i stopnia przedsiębiorczości mieszkańców, na poniższej grafice wydzielono trzy przedziały dla wskaźnika syntetycznego w tym zakresie.

Mapa 4. Natężenie negatywnych zjawisk gospodarczych na terenie Miasta Dęblin



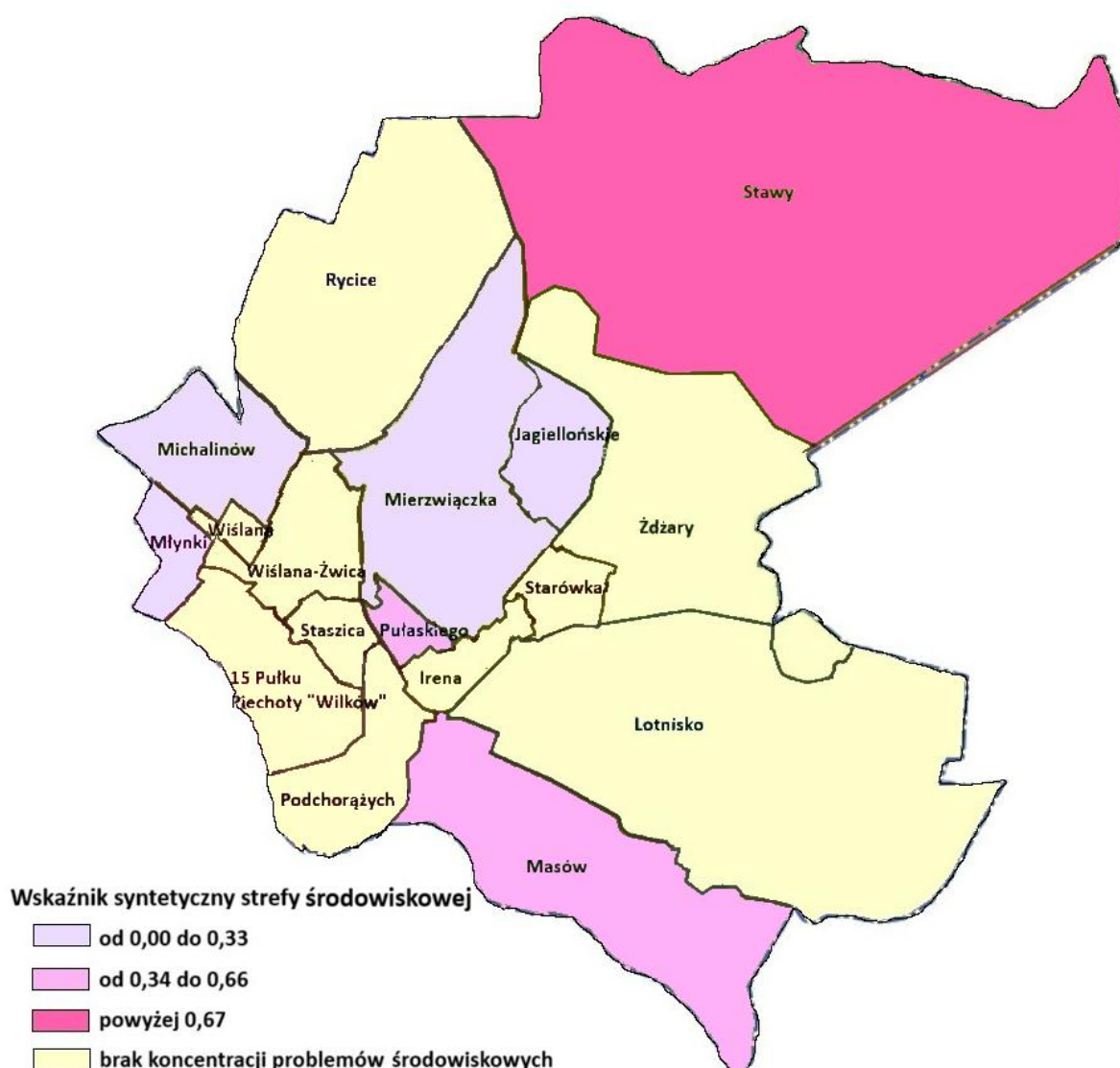
Źródło: Opracowanie własne



Zebrane dane i informacje dotyczące problemów i niedoborów w zakresie czynników wpływających na stan środowiska naturalnego na terenie gminy Dęblin pozwoliły na przeprowadzenie analizy, której wyniki wskazują, że obszarami deficytowymi, na których występują negatywne zjawiska środowiskowe odczuwalne w stopniu wyższym niż średnio w gminie są osiedla: Jagiellońskie, Masów, Michalinów, Mierzwica, Młynki, Pułaskiego, Stawy.

Dla zróżnicowania stopnia natężenia problemów w tym zakresie na zamieszczonej poniżej grafice wydzielono trzy przedziały dla wskaźnika syntetycznego sfery środowiskowej.

*Mapa 5. Natężenie negatywnych zjawisk środowiskowych na terenie Miasta Dęblin*



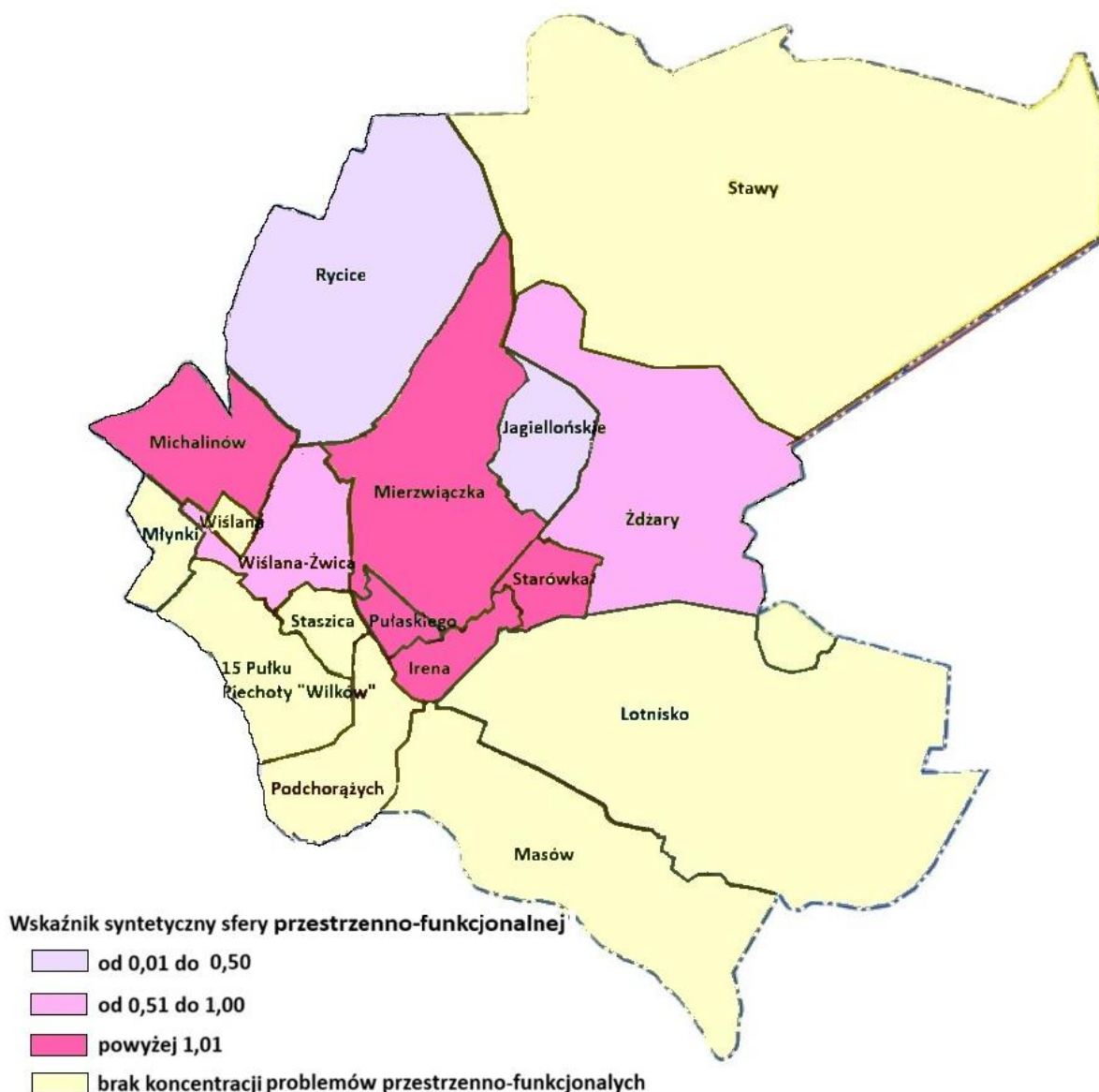
Źródło: Opracowanie własne



Na podstawie zebranych danych i informacji dotyczących nasycenia infrastrukturą oraz stopnia jej zużycia wskazano te jednostki-dzielnice, na których negatywne zjawiska przestrzenno-funkcjonalne występują częściej i w natężeniu większym, niż ma to miejsce średnio w całej gminie Dęblin. Są to: Irena, Jagiellońskie, Michalinów, Mierzwiączka, Pułaskiego, Rycice, Starówka, Wiślana, Wiślana-Żwica, Żdzary.

Dla zróżnicowania stopnia natężenia problemów gospodarczych na poniższej grafice dodatkowo wydzielono trzy przedziały dla wskaźnika syntetycznego sfery gospodarczej.

*Mapa 6. Natężenie negatywnych zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych na terenie Miasta Dęblin.*



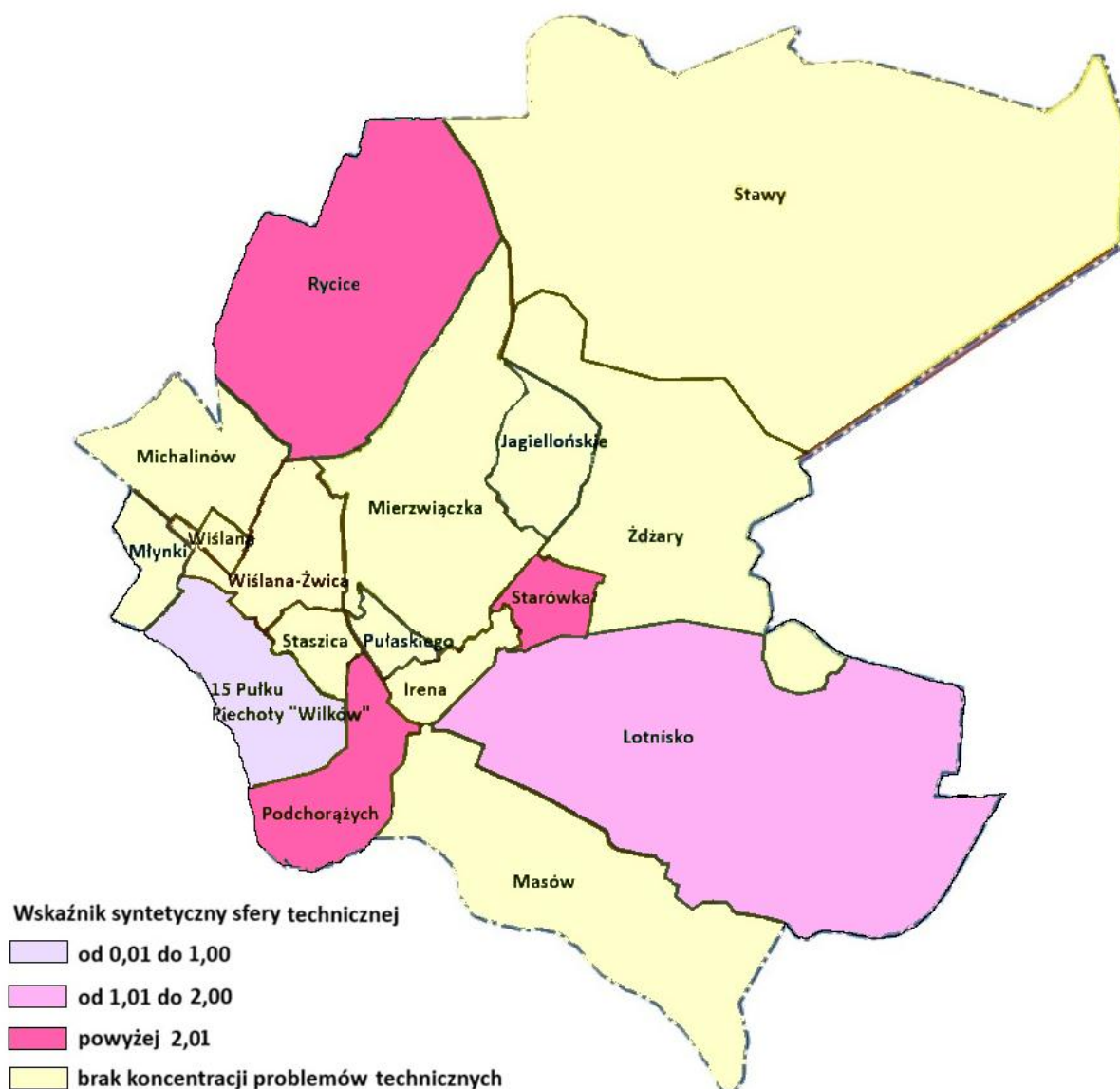
Źródło: Opracowanie własne



Na podstawie zebranych danych i informacji wskazano obszary na których występują negatywne zjawiska natury technicznej związane ze stanem budynków. Na poniższej grafice zaznaczono jednostki w których wskaźnik syntetyczny dla tej sfery wskazuje, że zjawiska te mają poziom wyższy niż średnio w całej gminie Dęblin. Są to osiedla:

Dla zróżnicowania stopnia natężenia problemów gospodarczych na poniższej grafice dodatkowo wydzielono trzy przedziały dla wskaźnika syntetycznego sfery gospodarczej.

*Mapa 7. Natężenie negatywnych zjawisk technicznych na terenie Miasta Dęblin.*



*Źródło: Opracowanie własne*



### 3.2. Obszar zdegradowany

Warunkiem uznania obszaru za zdegradowany jest uzyskanie w toku analizy wskaźnikowej dodatniego wyniku wskaźnika syntetycznego w sferze społecznej oraz uzyskanie dodatniego wyniku wskaźnika syntetycznego w jednej z pozostałych wymienionych w ustawie o rewitalizacji sfer, czyli: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej. Obszary spełniające te kryteria prezentuje poniższa tabela.

*Tabela 9. Jednostki analityczne na terenie Miasta Dęblin spełniające kryterium obszaru zdegradowanego.*

Jednostka/ osiedle	Na obszarze jednostki występują problemy					Jednostka spełnia kryterium obszaru zdegradowanego
	społeczne	gospodarcze	środowiskowe	przestrzenno- funkcjonalne	techniczne	
15 Pułku Piechoty „Wilków”	TAK	TAK	NIE	NIE	TAK	TAK
Irena	TAK	NIE	NIE	TAK	NIE	TAK
Jagiellońskie	NIE	NIE	TAK	TAK	NIE	NIE
Lotnisko	NIE	TAK	NIE	NIE	TAK	NIE
Masów	NIE	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE
Michalinów	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
Mierzwiączka	NIE	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
Młynki	NIE	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE
Podchorążych	TAK	TAK	NIE	NIE	TAK	TAK
Pułaskiego	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
Rycice	TAK	TAK	NIE	TAK	TAK	TAK
Starówka	TAK	NIE	NIE	TAK	TAK	TAK
Staszica	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE	TAK
Stawy	NIE	NIE	TAK	NIE	NIE	NIE
Wiślana	TAK	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
Wiślana-Żwica	NIE	NIE	NIE	TAK	NIE	NIE
Żdźary	TAK	NIE	NIE	TAK	NIE	TAK

*Źródło: Opracowanie własne.*

Jak wynika z powyższej tabeli obszar zdegradowany na terenie Miasta Dęblin tworzy dziewięć jednostek podstawowych. Są to osiedla: 15 Pułku Piechoty „Wilków”, Irena, Podchorążych, Pułaskiego, Rycice, Starówka, Staszica, Wiślana, Żdźary. Ich rozkład przestrzenny prezentuje mapa nr 8.



*Mapa 8. Obszar zdegradowany w Mieście Dęblin.*



*Źródło: Opracowanie własne.*



### 3.3. Analiza lokalnych potencjałów

Zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi obszar rewitalizacji powinien obejmować całość lub część obszaru zdegradowanego, cechującą się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację. Kolejnym etapem delimitacji obszaru, na którym gmina Dęblin będzie prowadzić w latach 2027-2034 działania rewitalizacyjne, jest więc ocena poszczególnych pól jednostkowych położonych w obrębie obszaru zdegradowanego, pod kątem ich istotności dla rozwoju lokalnego i potencjału rewitalizacyjnego. Podstawą określenia tego elementu były:

1. Analiza dokumentów strategicznych obowiązujących na terenie Miasta.
2. Analiza potencjału rewitalizacyjnego, a więc:
  - a. instytucji, podmiotów i organizacji działających na danym terenie, które mogą stanowić zaplecze i wsparcie dla planowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych;
  - b. zasobów materialnych, infrastruktury oraz terenów i obiektów możliwych do wykorzystania w procesie rewitalizacji.
3. Wywiady przeprowadzone wśród pracowników Urzędu Miasta i jednostek mu podległych oraz rozmowy z władzami Miasta przeprowadzone w toku przygotowywania diagnozy.

Jednostki tworzące obszar zdegradowany różnią się między sobą zarówno co do zakresu negatywnych zjawisk zidentyfikowanych na ich terenie w toku diagnozy, jak i co do stopnia natężenia w jakim zjawiska te występują. Pozostają też wyraźnie zróżnicowane pod względem potencjałów, które mogą istotnie wpływać na skuteczność podejmowanych działań rewitalizacyjnych.

Poniżej zamieszczono krótką charakterystykę osiedli tworzących obszar zdegradowany wraz ze wskazaniem ich potencjałów:

#### **Osiedle 15 Pułku Piechoty „Wilków”**

Położone jest w południowo-zachodniej części miasta, bezpośrednio nad prawym brzegiem Wisły. Dominuje tu zabudowa wielorodzinna. Na terenie osiedla znajdują się istotne dla gospodarki i zatrudnienia w mieście przedsiębiorstwa takie jak: Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i „PROHAN” s.c.. Na osiedlu działa Szkoła Podstawowa nr 5 oraz ważny dla życia społeczno-kulturalnego Dęblina Miejski Dom Kultury. Swoją siedzibę ma tu także Towarzystwo Przyjaciół Dęblina oraz Oddział Miejski Polskiego Towarzystwa Turystyczno - Krajoznawczego w Dęblinie. Są to jednostki, które stanowią istotny potencjał możliwy do wykorzystania przy prowadzeniu działań rewitalizacyjnych. Podobnie jak bulwar spacerowy położony nad rzeką Wisłą.

#### **Osiedle Irena**

Historyczne osiedle Irena położone jest wzdłuż ulicy Warszawskiej w kierunku Cytadeli. Stanowi ono starówkę miasta, predystynowaną do pełnienia funkcji ogólnomiejskiego



centrum usługowego. Układ urbanistyczny i zespół zabudowy objęty jest ochroną konserwatorską. Głównymi funkcjami tych terenów są usługi oraz zabudowa mieszkaniowa.

Osiedle charakteryzuje wysoki wskaźnik natężenia niekorzystnych zjawisk społecznych oraz problemów w sferze przestrzenno-funkcjonalnej co wskazuje na duże potrzeby rewitalizacyjne.

#### **Osiedle Podchorążych**

Otoczenie Osiedla w znacznej mierze stanowią tereny zamknięte co sprawia, że jest ono niejako „odcięte” od głównej tkanki miejskiej. W jego skład wchodzi dwie ulice: zamieszkała ul. Podchorążych, gdzie panuje zabudowa wielorodzinna, a domy jednorodzinne stanowią wyjątek, oraz mająca przemysłowy charakter ulica Balonna. Obszar Osiedla ograniczony jest rzekami Wieprz i Wisła, fosą cytadeli. Do Osiedla zalicza się jeden z obszarów przy twierdzy. Tereny te mają znaczący potencjał rewitalizacyjny.

Osiedle Podchorążych w najwyższym stopniu dotknięte jest kumulacją negatywnych zjawisk społecznych a jednocześnie stan kryzysowy widoczny jest w sferze gospodarczej i technicznej.

#### **Osiedle Pułaskiego**

Położone jest stosunkowo blisko historycznego centrum Miasta jednak rozproszona zabudowa jednorodzinna oraz brak obiektów użyteczności publicznej i ogólnodostępnych przestrzeni sprawiają, że potencjał rewitalizacyjny tego miejsca jest stosunkowo niewielki. Jest to drugie, najmniejsze pod względem liczby mieszkańców Osiedle w Dęblinie. Mieszka tu niespełna 2 % populacji gminy. Wszystko to sprawia, że skala oddziaływania prowadzonych na tym terenie projektów rewitalizacyjnych byłaby niewielka.

#### **Osiedle Rycice**

Niemal do końca 1954 roku była to osobna osada i to oddalenie od Miasta jest widoczne do dzisiaj. Osiedle leży na północno-zachodnich obrzeżach Dęblina i charakteryzuje je jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa. Zdecydowanie największą część Osiedla zajmują pola uprawne i lasy. Na terenie Rycic mieści się Zespół Szkół Zawodowych nr 1 im. gen. F. Kleeberga. Jednak z uwagi na peryferyjne położenie Osiedla oraz charakter jego zabudowy i zagospodarowania przestrzeni ta część Miasta ma niewielki potencjał rewitalizacyjny.

#### **Osiedle Starówka**

Położone w samym sercu Miasta. Na tym terenie skupione są najważniejsze instytucje pełniące funkcje reprezentacyjne i centrotwórcze Miasta. Zlokalizowany jest tu Urząd Miasta, obiekty użyteczności publicznej, Rynek stanowiący główny plac miejski oraz liczne placówki usługowe i handlowe. Zarówno te obiekty, jak i ogólnodostępne przestrzenie, a także obecność gminnej infrastruktury społecznej, która może być bazą dla realizacji działań rewitalizacyjnych o charakterze społecznym (tzw. projektów miękkich) decydują o wysokim potencjale rewitalizacyjnym tej części Miasta. Ponadto



funkcjonują tu instytucje i organizacje pozarządowe stanowiące niezbędne zaplecze osobowe do realizacji tego typu zadań. Wysokie wskaźnik natężenia niekorzystnych zjawisk społecznych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych wskazują na duże potrzeby rewitalizacyjne.

Wszystkie te elementy pozwalają założyć, że realizowane tu potencjalne przedsięwzięcia rewitalizacyjne (zarówno społeczne, jak i inwestycyjne) będzie charakteryzowała wysoka skala ich oddziaływania.

#### **Osiedle Staszica**

Położone jest w niedużej odległości od historycznego centrum Miasta. Mimo iż obszarowo Osiedle należy do najmniejszych w Mieście, to z uwagi na wielorodzinną zabudowę posiada stosunkowo wysoką jak na warunki Dęblina gęstość zaludnienia. Na terenie Osiedla położone jest Liceum Ogólnokształcące Nr 6. Ponadto działa tu kompleks sportowy „Moje boisko o powierzchni: 3412 m<sup>2</sup> - w skład, którego wchodzi boisko wielofunkcyjne do siatkówki i koszykówki oraz boisko do piłki nożnej. Zarówno wyżej wymienione placówki edukacyjne jak i tereny sportowe stanowią istotny potencjał możliwy do wykorzystania przy prowadzeniu działań rewitalizacyjnych. Obiekty te stanowią istotny potencjał możliwy do wykorzystania przy prowadzeniu działań rewitalizacyjnych.

#### **Osiedle Wiślana**

Najmniejsze pod względem powierzchni ale drugie co do wielkości pod względem liczby mieszkańców Osiedle Dęblina. Tworzą je wielorodzinne bloki. Brak obiektów użyteczności publicznej i ogólnodostępnych przestrzeni miejskich znacząco wpływa na obniżenie potencjału rewitalizacyjnego tej części miasta.

#### **Osiedle Żdźary**

Na położonym we wschodniej części miasta Osiedlu, w jego zamieszkałej części dominuje jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa z nielicznymi punktami handlowymi i usługowymi. Większą część stanowią jednak pola uprawne łąki i nieużytki. Brak obiektów użyteczności publicznej i ogólnodostępnych przestrzeni miejskich znacząco wpływa na obniżenie potencjału rewitalizacyjnego tej części miasta.



## 4. Wyznaczenie obszaru rewitalizacji.

Bazując na art. 10 ustawy o rewitalizacji, spośród obszaru zdegradowanego wyznacza się obszar rewitalizacji, który spełnia łącznie następujące warunki:

1. cechuje się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk w sferze społecznej i przynajmniej w jednej z wybranych sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej.
2. jest obszarem na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację,
3. nie zajmuje więcej niż 20% powierzchni gminy oraz nie jest zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy.

Ten sam artykuł mówi również o tym, że obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic. Poniższa tabela stanowi podsumowanie wyników przeprowadzonych działań diagnostycznych oraz analizy istotności dla rozwoju lokalnego.

*Tabela 10. Wybór obszaru rewitalizacji.*

Lp.	Jednostka/ osiedle	Spełnienie kryterium obszaru zdegradowanego	Czy obszar cechuje się szczególną istotnością dla rozwoju lokalnego	Obszar wybrany do rewitalizacji
1.	15 Pułku Piechoty „Wilków”	TAK	TAK	TAK
2.	Irena	TAK	TAK	TAK
3.	Podchorążych	TAK	TAK	TAK
4.	Pułaskiego	TAK	NIE	NIE
5.	Rycice	TAK	NIE	NIE
6.	Starówka	TAK	TAK	TAK
7.	Staszica	TAK	TAK	TAK
8.	Wiślana	TAK	NIE	NIE
9.	Żdźary	TAK	NIE	NIE

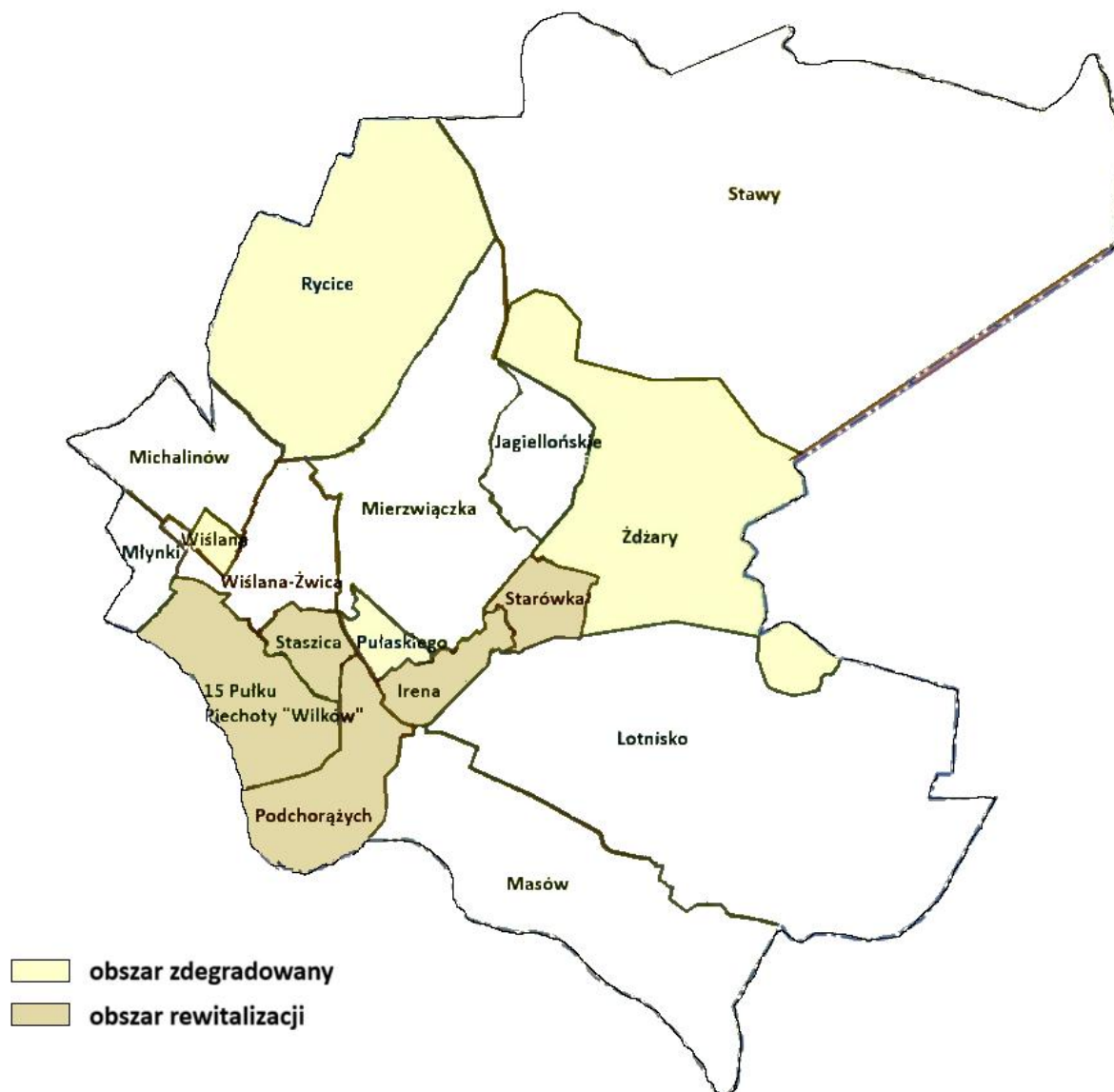
*Źródło: Opracowanie własne.*

**Obszary rewitalizacji w Gminie Dęblin obejmuje osiedla: 15 Pułku Piechoty „Wilków”, Irena, Podchorążych, Starówka, Staszica.**

Teren ten zajmuje powierzchnię 3,38 km<sup>2</sup> co stanowi nieco ponad 8,8 % powierzchni całego miasta. Na koniec 2025 roku mieszkało tu 3248 osób czyli 23,92 % populacji gminy Dęblin. Tym samym teren poddany działaniom rewitalizacyjnym mieści się w normach założonych w ustawie o rewitalizacji, tzn. jest nie jest większy niż 20% powierzchni gminy, a ludność go zamieszkująca nie przekracza 30% wszystkich mieszkańców gminy.



Mapa 9. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji na terenie Miasta Dęblin.



Źródło: Opracowanie własne.

Granice obszaru rewitalizacji zostały wyznaczone na mapie w skali 1 : 5000 stanowiącej załącznik do projektu uchwały Rady Miasta Dęblin w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Dęblin.



## **5. Opis planowanych działań partycypacyjnych**

W celu zapewnienia wymaganej przez ustawę o rewitalizacji partycypacji społecznej, przed przyjęciem uchwały przeprowadzone zostaną konsultacje społeczne w tej sprawie. Zaplanowano, że potrwać one od 16 czerwca 2026 r. do 21 lipca 2026 r.

Konsultacje zostaną przeprowadzone w następujących formach:

1. otwartego spotkania konsultacyjnego z interesariuszami rewitalizacji, umożliwiającego wyrażenie opinii, uwag i propozycji do projektu uchwały. Spotkanie odbędzie się w dniu 9 lipca 2026 r. o godz. 14.00 w siedzibie Urzędu Miasta Dęblin, ul. Rynek 12;;
2. zbierania uwag za pomocą formularza w postaci:
  - a) papierowej, poprzez wypełnienie formularza i dostarczenie go drogą korespondencyjną na adres: Urząd Miasta ul. Rynek 12, 08-530 Dęblin, lub osobiście do sekretariatu Urzędu Miasta;
  - b) elektronicznej, poprzez wypełnienie formularza i przesłanie go pocztą elektroniczną na adres e-mail: poczta@um.deblin.pl;
3. zbierania uwag ustnych podczas otwartego spotkania konsultacyjnego w dniu 9 lipca 2026 r.

Formularz uwag będzie dostępny:

- a) na stronie internetowej Miasta: <https://www.deblin.pl/>
- b) w formie papierowej w sekretariacie Urzędu Miasta, ul. Rynek 12, 08-530 Dęblin
- c) podczas otwartego spotkania konsultacyjnego w dniu 9 lipca 2026 r.

Tym samym czas konsultacji, ich zakres oraz formy prowadzenia pozostają zgodne z art. 6. 1. ustawy o rewitalizacji: