

**ZARZĄDZENIE NR 28/2021**  
**BURMISTRZA GRODZISKA MAZOWIECKIEGO**

z dnia 19 kwietnia 2021 r.

**w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla Grodziska Mazowieckiego.**

Na podstawie art. 6 ust. 1, 2 i 3 w zw. z art. 8 ust. 2 i 11 ust. 3 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 485) w związku z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1. Zarządza się przeprowadzenie konsultacji społecznych, zwanych dalej konsultacjami, dotyczących projektu uchwały Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla Grodziska Mazowieckiego - **załącznik nr 1** do niniejszego zarządzenia. Celem konsultacji jest zebranie uwag, opinii i propozycji dotyczących wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla Grodziska Mazowieckiego.

§ 2. Obwieszczenie w sprawie przeprowadzenia konsultacji, będzie zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta w Grodzisku Mazowieckim, w Biuletynie Informacji Publicznej, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta, w terminie od dnia 27.04.2021 roku.

§ 3. Konsultacje prowadzone będą w formie zbierania uwag, propozycji i opinii w formie elektronicznej z wykorzystaniem formularza konsultacyjnego, stanowiącego **załącznik nr 2** do niniejszego zarządzenia oraz warsztatu z mieszkańcami i ankiety internetowej w terminie od 27.04.2021 roku do 28.05.2021 roku.

§ 4. Materiał informacyjny dotyczący przedmiotu konsultacji będzie dostępny w Urzędzie Miasta Grodzisk Mazowiecki, Wydział Inwestycji i Funduszy Zewnętrznych ul. Kościuszki 32A 05-825 Grodzisk Mazowiecki w godzinach pracy Urzędu, na stronie internetowej Urzędu Grodziska Mazowieckiego oraz opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim.

§ 5. Osobą odpowiedzialną za przeprowadzenie konsultacji jest Naczelnik Wydziału Inwestycji i Funduszy Zewnętrznych Urzędu Miasta w Grodzisku Mazowieckim.

§ 6. O zasadności przyjęcia uwag dotyczących Programu ostateczną decyzję podejmuje Burmistrz Grodziska Mazowieckiego.

§ 7. Z przeprowadzonych konsultacji sporządzony zostanie protokół, który zostanie opublikowany na stronie BIP Gminy Grodzisk Mazowiecki.

§ 8. Do wzięcia udziału w konsultacjach uprawnieni są interesariusze w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

§ 9. Zarządzenie podaje się do wiadomości publicznej poprzez zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miasta Grodzisk Mazowiecki oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Grodziska Mazowieckiego, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Grodzisk Mazowiecki.

§ 10. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Inwestycji i Funduszy Zewnętrznych Urzędu Miasta w Grodzisku Mazowieckim.

§ 11. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Grodziska  
Mazowieckiego

**Grzegorz Benedykciński**

**Załącznik nr 2 do Zarządzenia nr 28/2021 Burmistrza Grodziska Mazowieckiego  
- Kwestionariusz konsultacyjny**

**Kwestionariusz konsultacyjny  
do projektu uchwały Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim w sprawie wyznaczenia  
obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla Grodziska Mazowieckiego**

Imię i Nazwisko osoby lub nazwa podmiotu zgłaszającego		
Adres kontaktowy		
Telefon		

Zgłaszane uwagi, wnioski lub sugestie do projektu uchwały Rady Miejskiej

Lp.	Część dokumentu do którego odnosi się uwaga	Obecny zapis	Propozycja zmiany	Uzasadnienie zmiany

Miejscowość	
Podpis	

**KLAUZULA ZGODY NA PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH**

Przyjmuję do wiadomości, że:

– administratorem moich danych osobowych jest Burmistrz Grodziska Mazowieckiego, ul. T. Kościuszki 32 a, 05-825 Grodzisk Mazowiecki, e-mail: [urzad@grodzisk.pl](mailto:urzad@grodzisk.pl), tel. 22 755 55 34

– w sprawach dotyczących przetwarzania przez nas Państwa danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z ochroną danych osobowych możecie Państwo kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych, e-mail: [abi@grodzisk.pl](mailto:abi@grodzisk.pl), tel. 22 755 55 34.

– zebrane dane osobowe na będą przetwarzane przez administratora danych w celu realizacji zadań wynikających z realizacji zapisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji dotyczących przeprowadzenia konsultacji społecznych obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na potrzeby opracowania gminnego programu rewitalizacji

– moje dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z analizą zgłoszonych uwag w przedmiocie prowadzonych konsultacji społecznych zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji dotyczących przeprowadzenia konsultacji społecznych obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na potrzeby opracowania gminnego programu rewitalizacji dla Grodziska Mazowieckiego

- zebrane dane osobowe mogą być udostępniane podmiotom publicznym uprawnionym do przetwarzania danych osobowych na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa oraz podmiotom przetwarzającym dane osobowe na zlecenie administratora w związku z wykonywaniem powierzonego im zadania w drodze zawartej umowy, np. dostawcom wsparcia informatycznego;
- w odniesieniu do moich danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO
- na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych
- na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania moich danych osobowych
- na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO. Wystąpienie z żądaniem, o którym mowa w 18 ust. 1 rozporządzenia RODO, nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Grodziska Mazowieckiego
- prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznaję, że przetwarzanie moich danych osobowych dotyczących narusza przepisy RODO.

**Załącznik nr 1 do zarządzenia nr 28/2021 Burmistrza Grodziska Mazowieckiego  
- projekt uchwały w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących  
wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla Grodziska Mazowieckiego**

**uchwała nr .....  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia ..... r.**

**w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla Grodziska  
Mazowieckiego**

Na podstawie art. 8 ust. 1, art. 11 ust. 4 i art. 13 w związku z art. 11 ust. 5 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 802 ze zm.) dalej zwanej „ustawą o rewitalizacji” w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) uchwała się, co następuje:

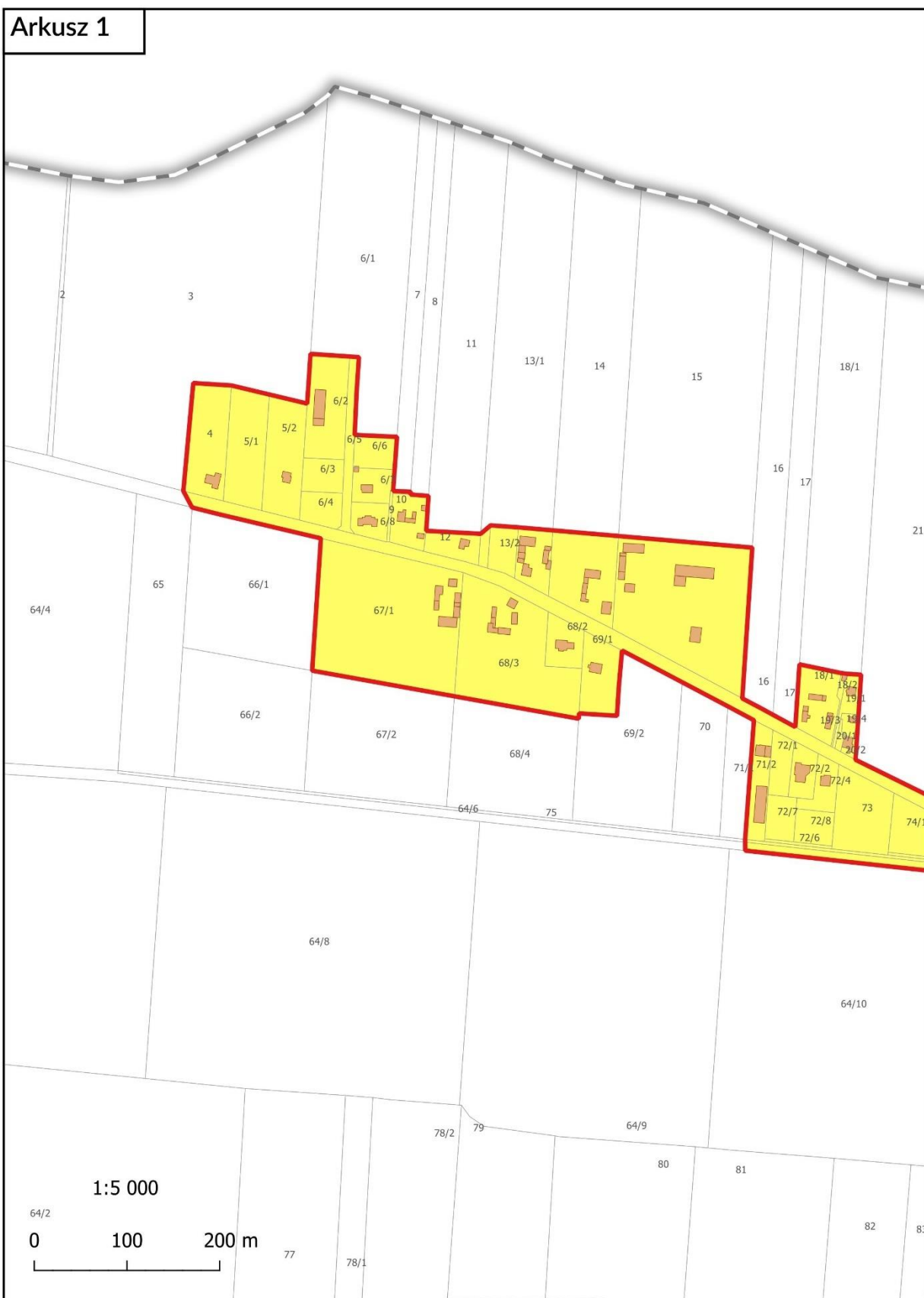
**§ 1.** Wyznacza się obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji dla Grodziska Mazowieckiego w granicach określonych w załączniku do niniejszej uchwały nr 1 obejmujący poniższe podobszary rewitalizacji: Podobszar rewitalizacji Kłudno Stare - arkusze 1 i 2, Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki - Łąki - arkusze 3, 4, 5, 7, 8, Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki - Centrum - arkusze 4, 5, 7, 8, 9, Podobszar na rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki - Osiedle Kopernik - arkusze 5, 6, 9, Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki - teren przy ul. Sportowej - arkusz 8, Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki - teren przy ul. Szczęsnej - arkusze 8, 9, 10, Podobszar rewitalizacji Urszulin - arkusze 11, 12, 13, 14, mapach opracowanych w skali 1:5000.

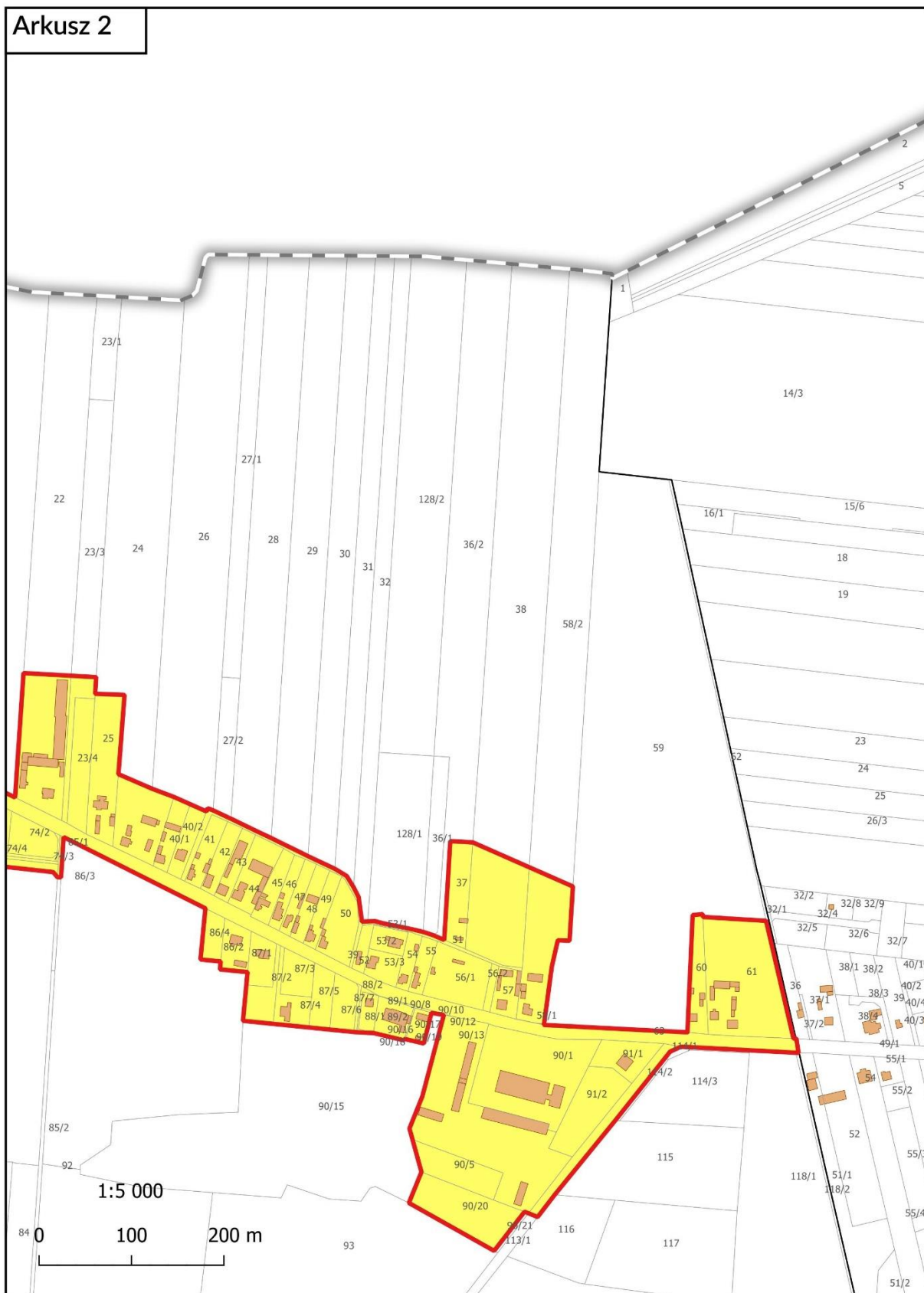
2. Mapa poglądowa obrazująca rozmieszczenie obszarów wskazanych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały na terenie Gminy Grodzisk Mazowiecki zaprezentowany został na arkuszu 15 na mapie w skali 1:9000.

3. Potwierdzenie spełnienia przez obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji przesłanek ich wyznaczenia wskazanych w art. 9 i 10 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji zawiera „Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla Grodziska Mazowieckiego” stanowiąca załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

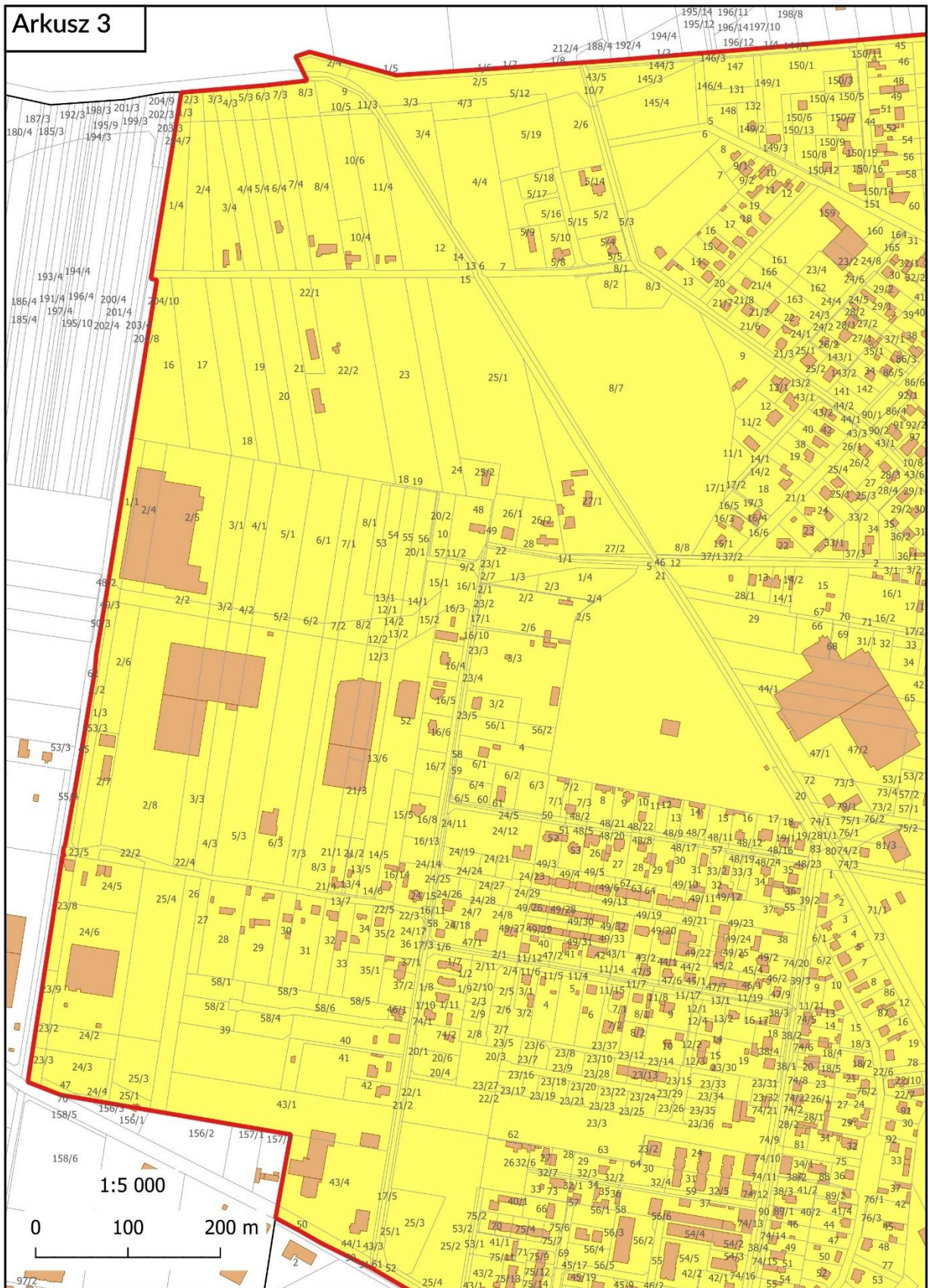
**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



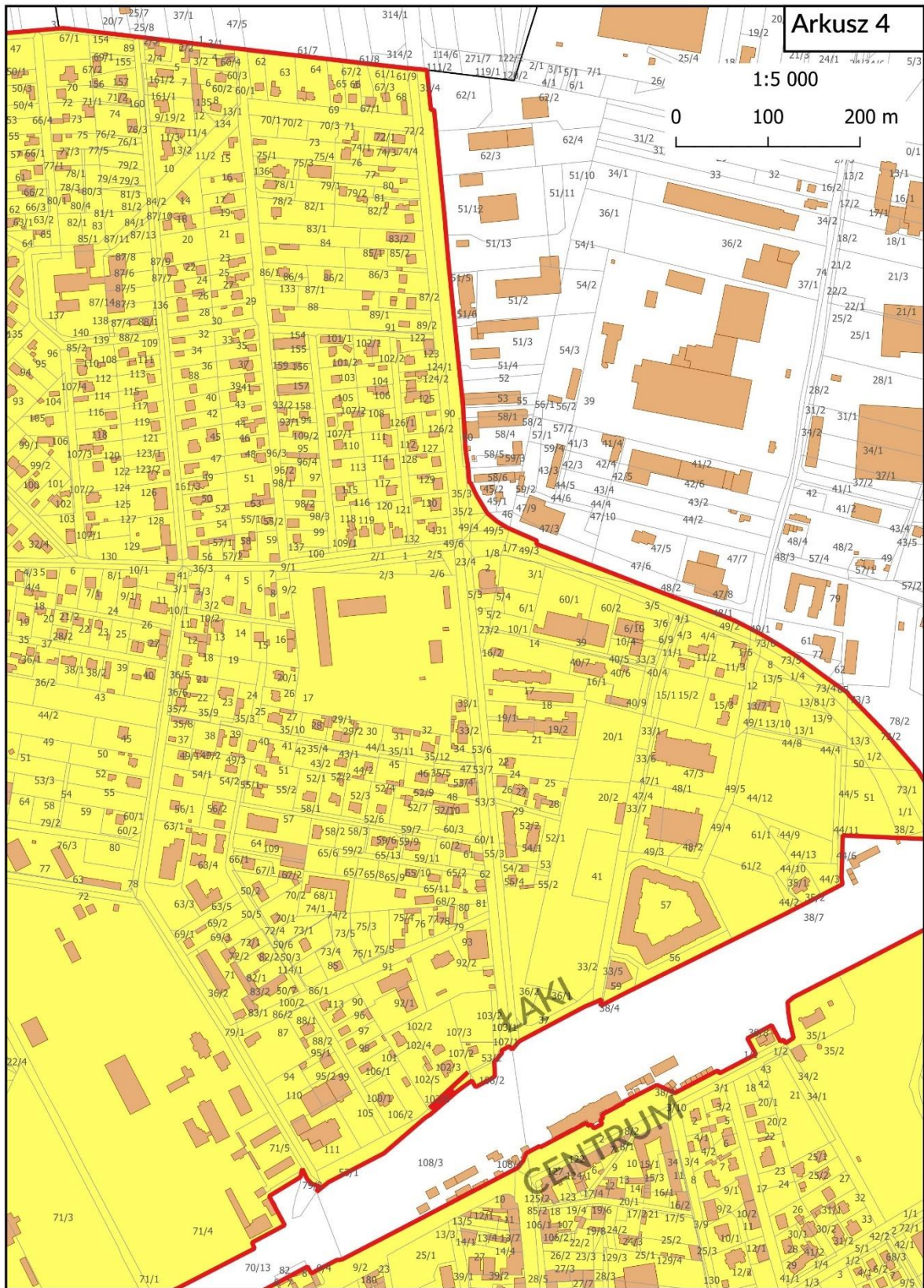


Załącznik nr 1 do uchwały nr ... Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia ..... r.  
Arkusz 3: Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki - Łąki

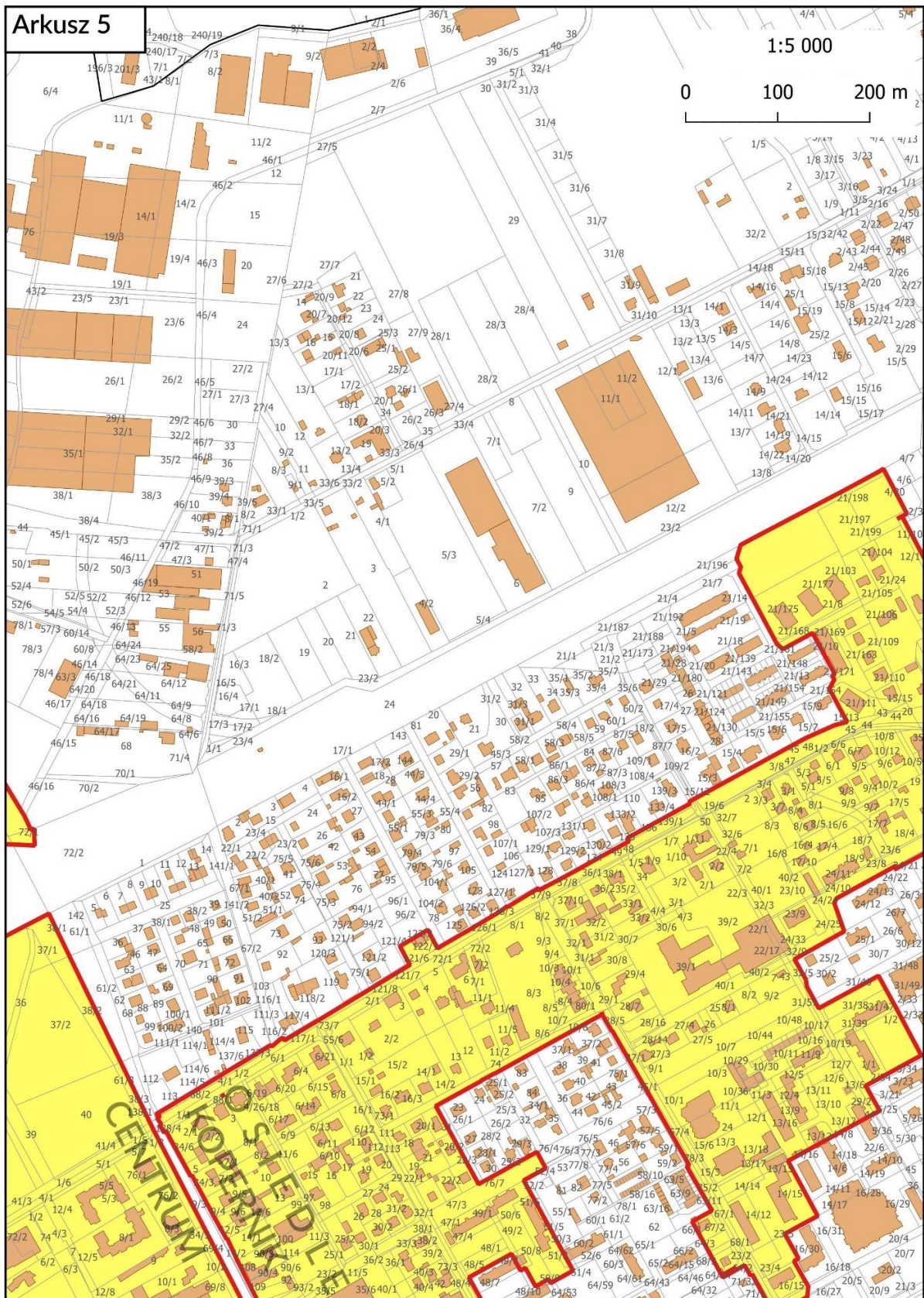




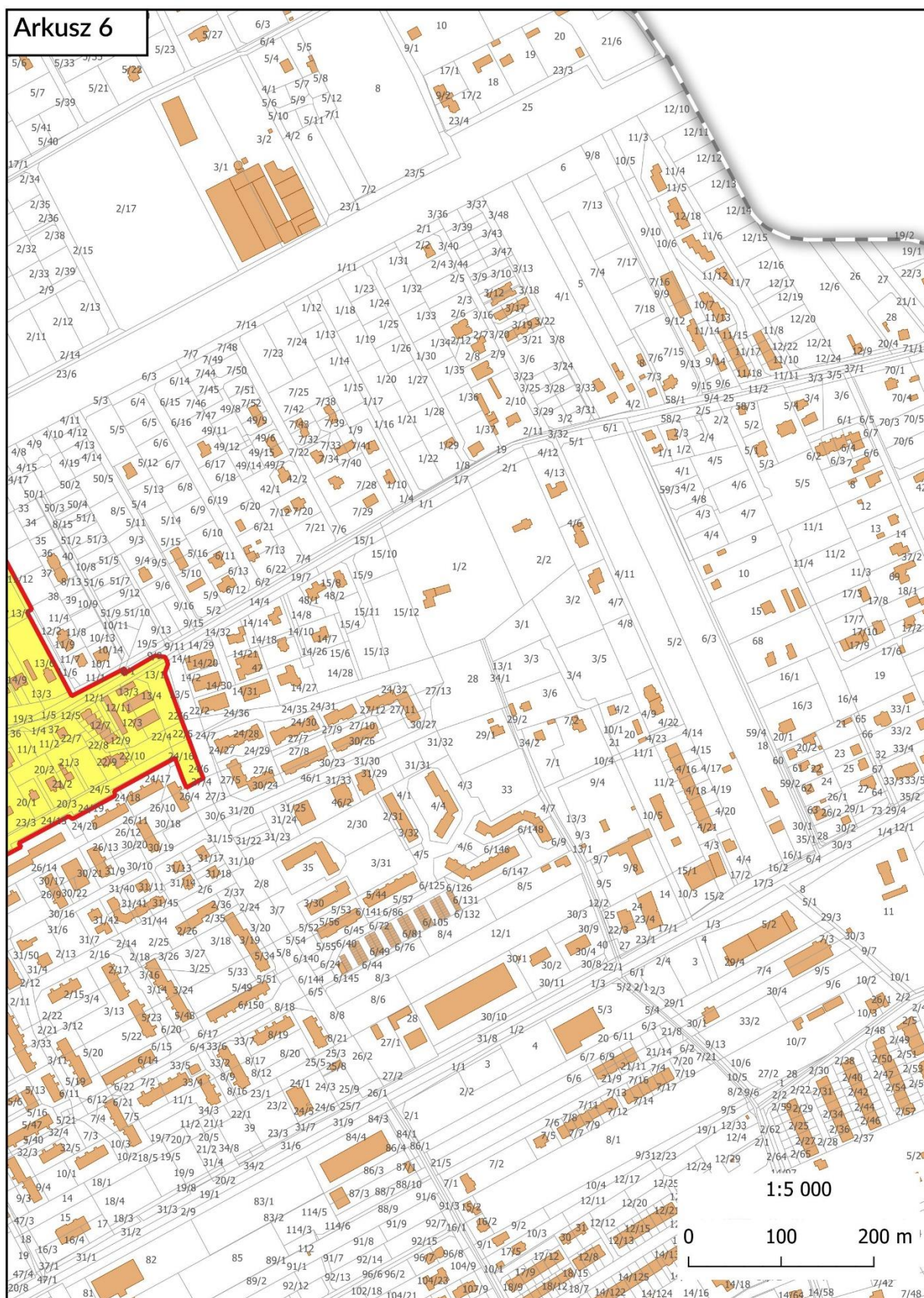
Załącznik nr 1 do uchwały nr ... Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia ..... r.  
Arkusz 4: Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki – Łąki oraz Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki  
- Centrum



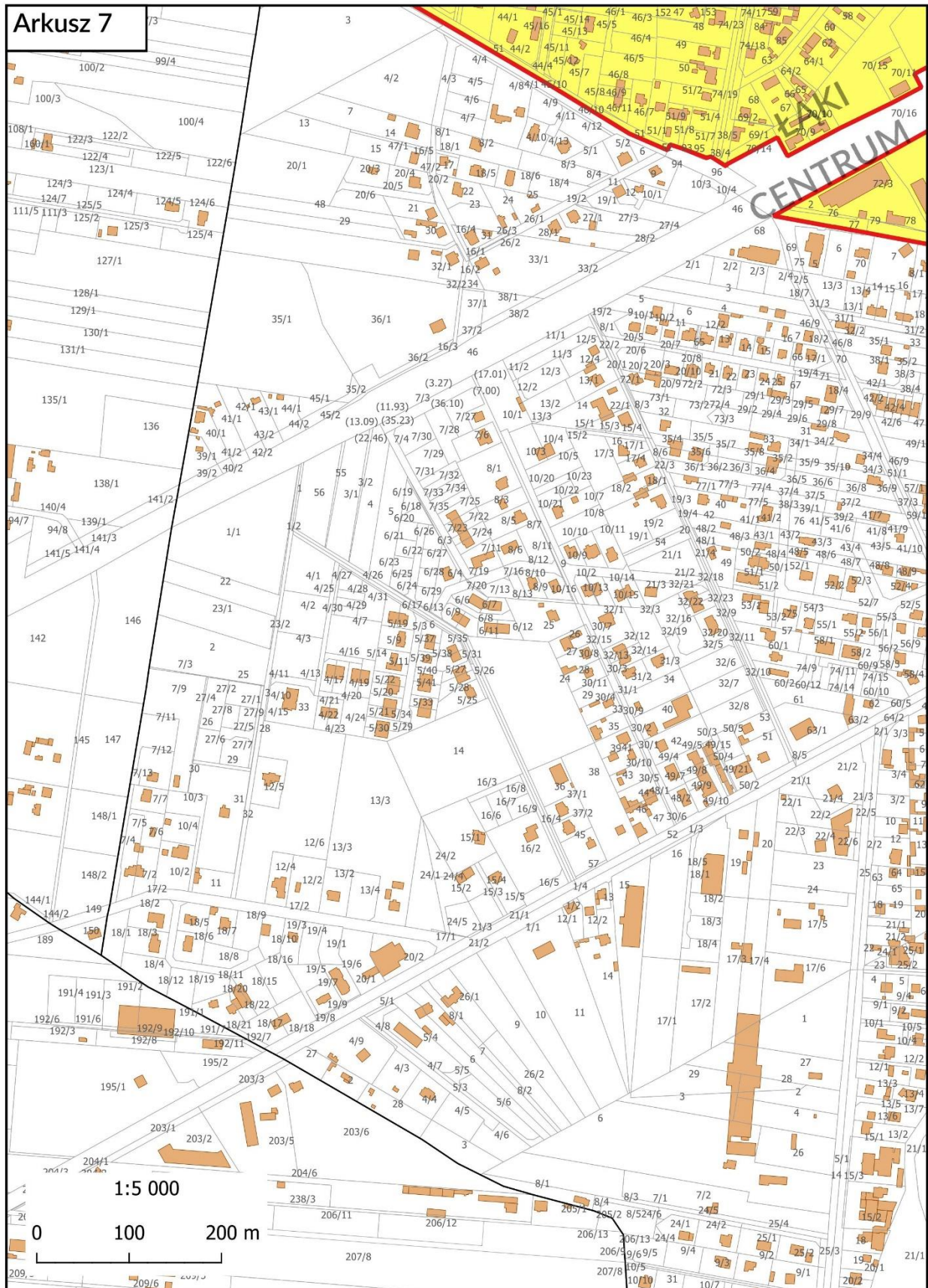
Załącznik nr 1 do uchwały nr ... Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia ..... r.  
Arkusz 5: Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki – Centrum oraz Podobszar rewitalizacji – Osiedle  
Kopernik



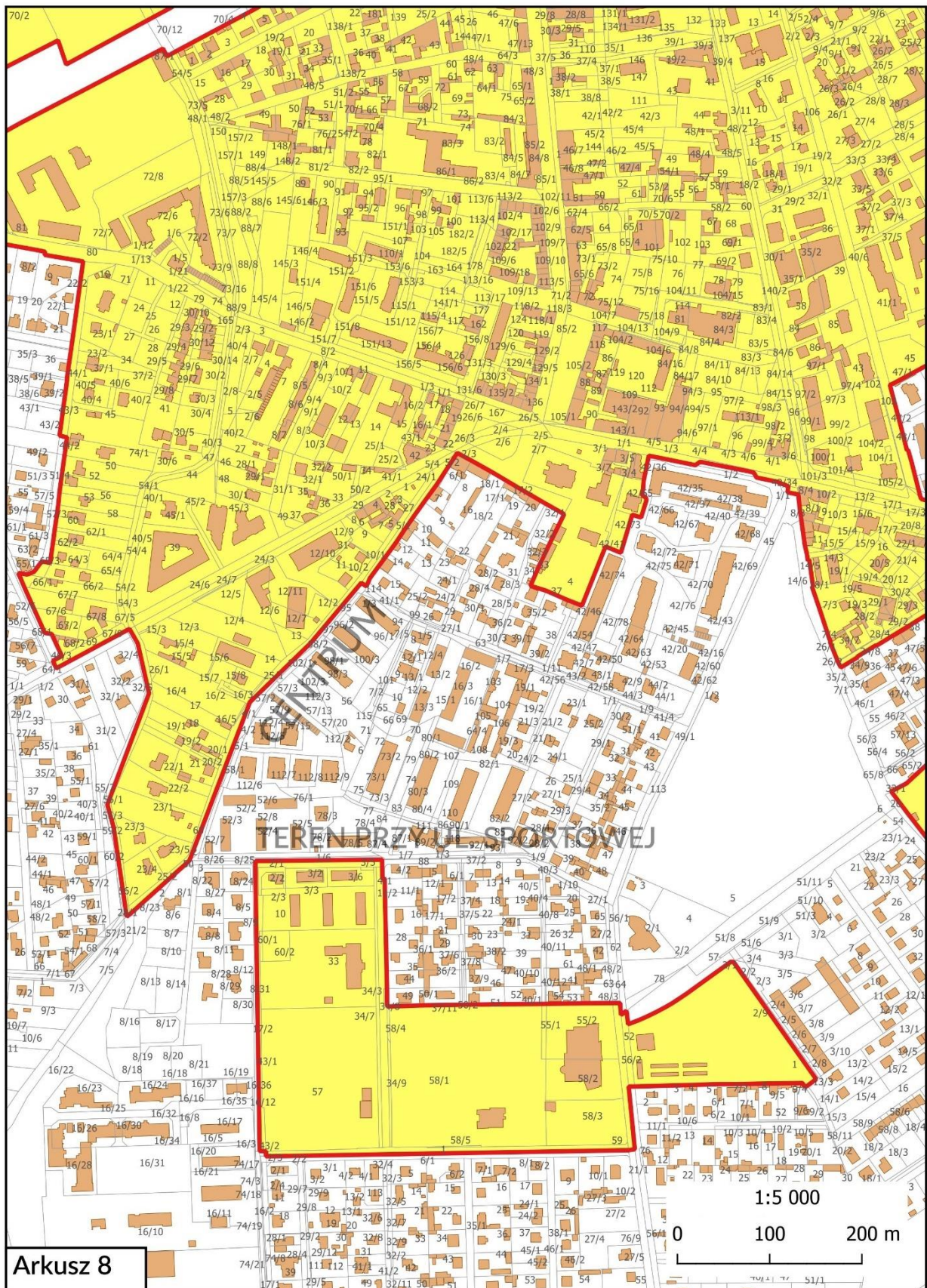
Załącznik nr 1 do uchwały nr ... Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia ..... r.  
Arkusz 6: Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki - Osiedle Kopernik



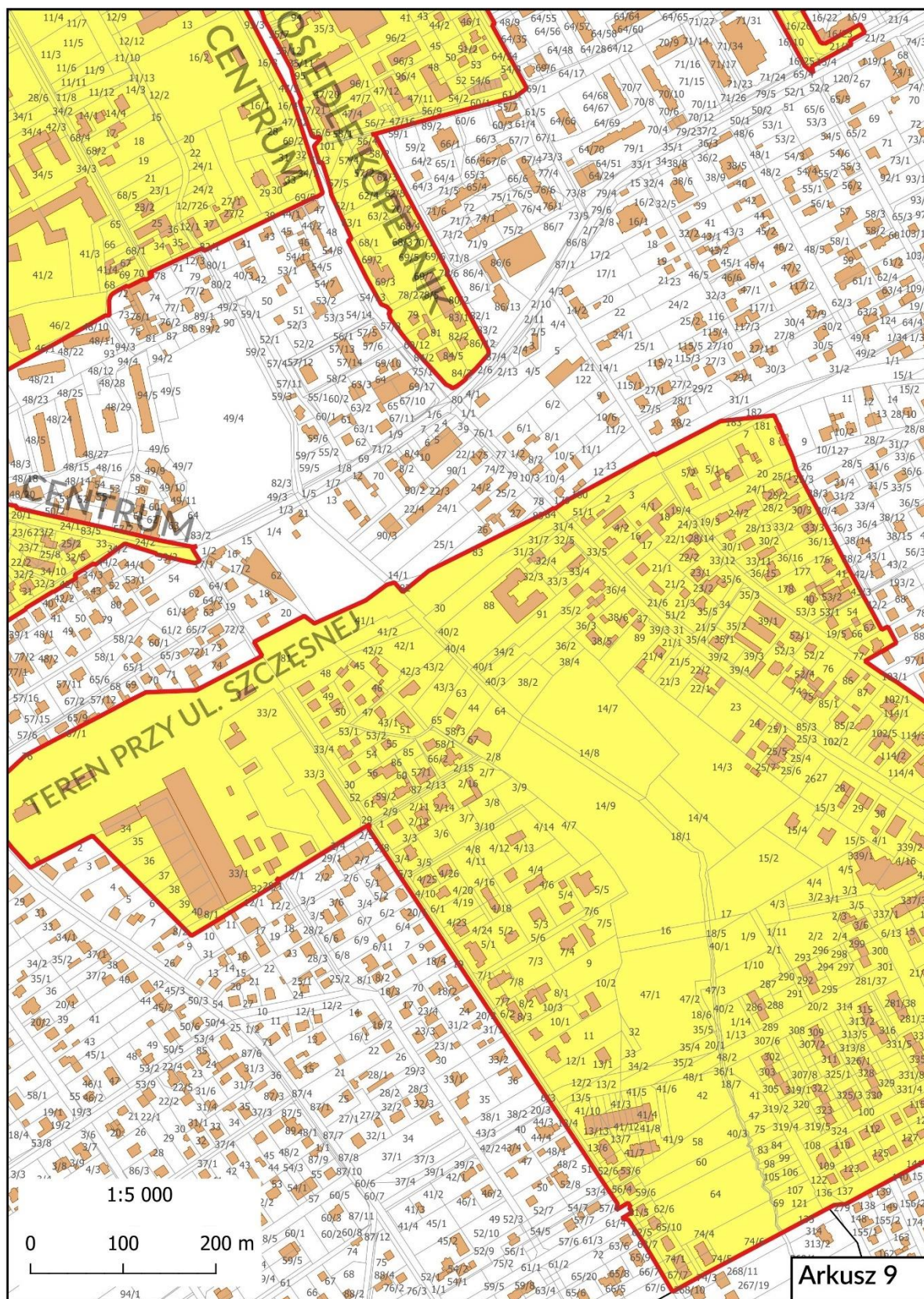
Załącznik nr 1 do uchwały nr ... Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia ..... r.  
Arkusz 7: Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki - Centrum oraz Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki - Łąki



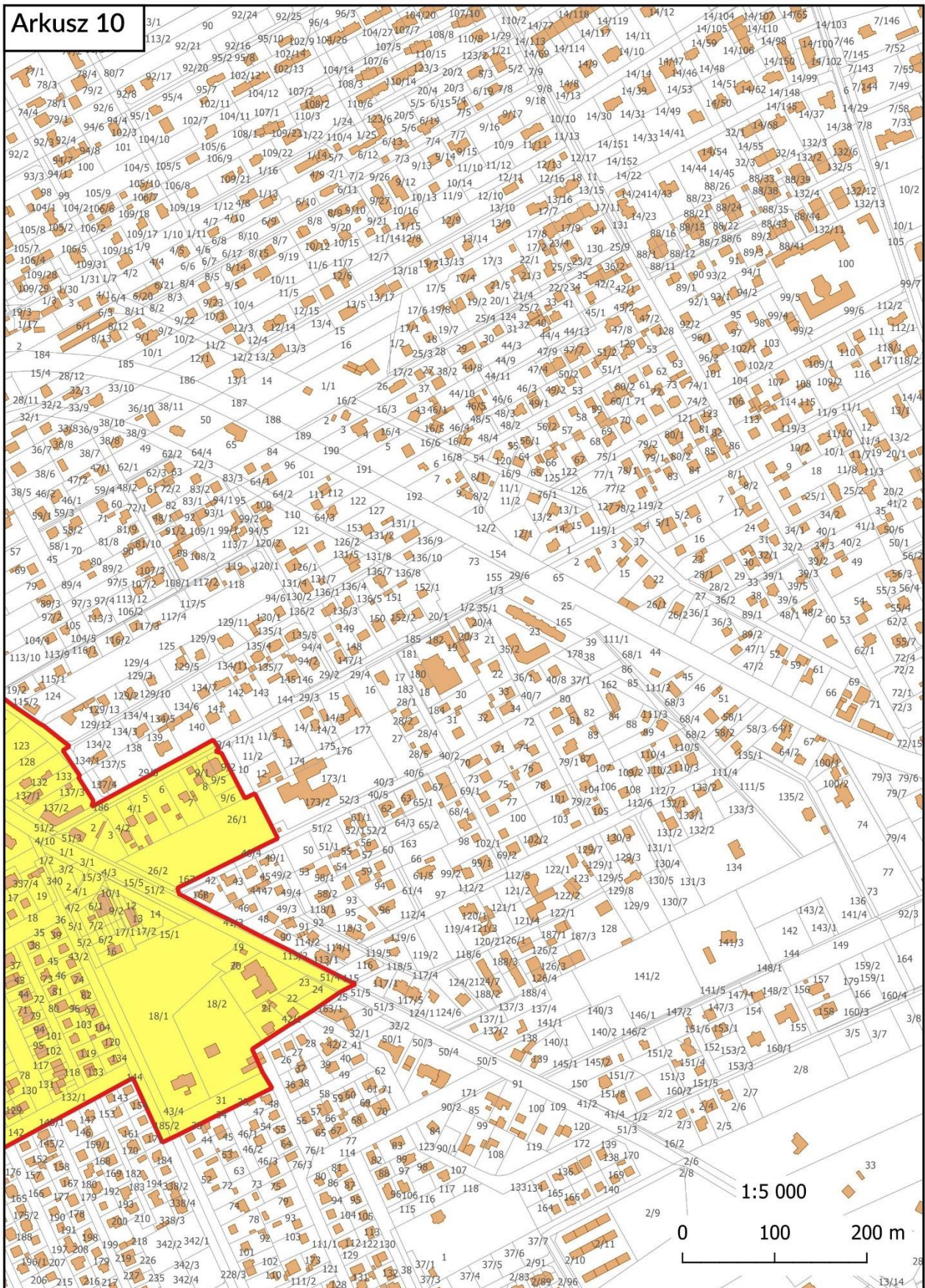
Załącznik nr 1 do uchwały nr ... Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia ..... r.  
Arkusz 8: Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki – Centrum, Podobszar rewitalizacji – Łąki oraz  
Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Sportowej

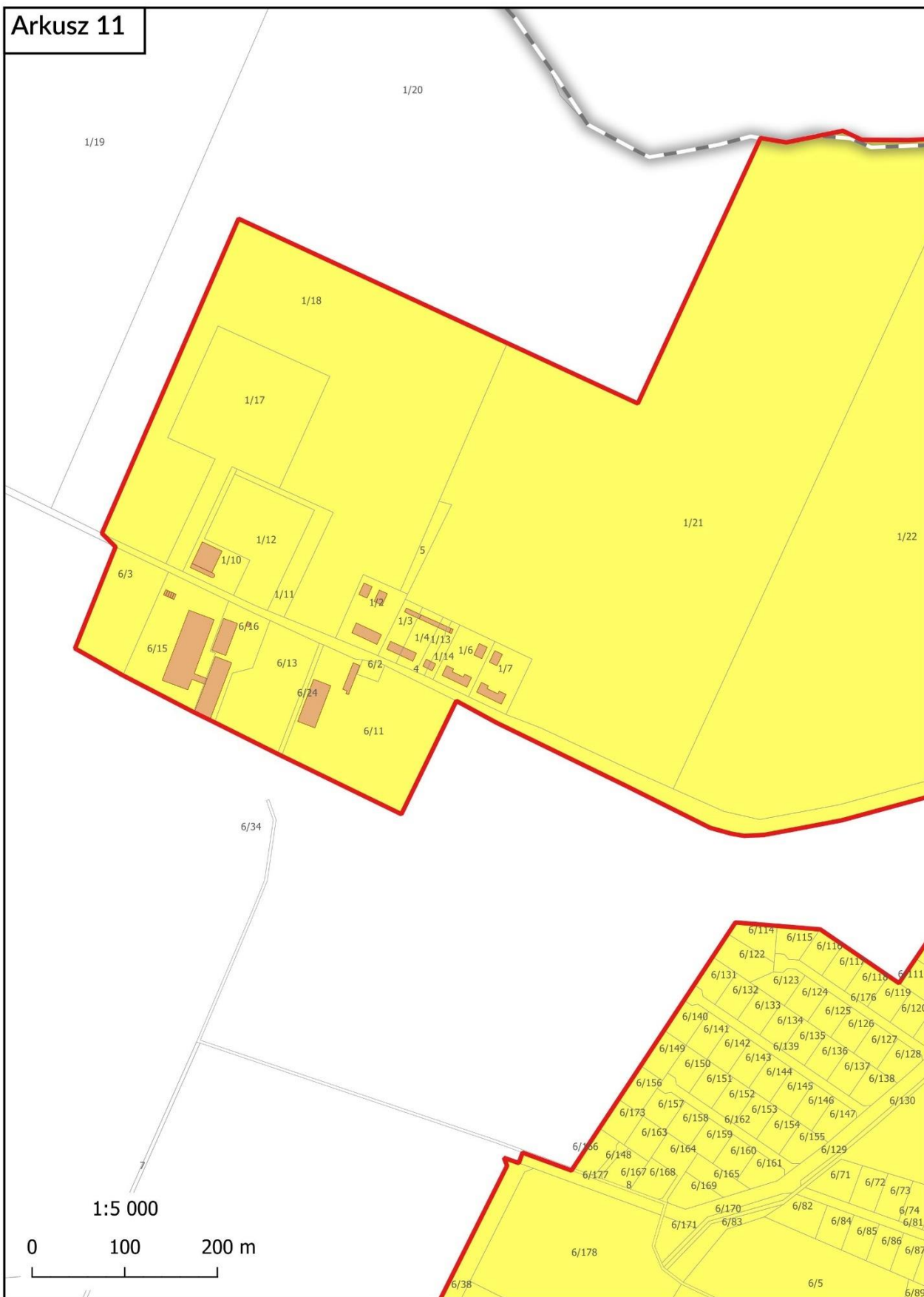


Załącznik nr 1 do uchwały nr ... Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia ..... r.  
 Arkusz 9: Podobszar rewitalizacji Grodzisk Mazowiecki – Centrum, Podobszar rewitalizacji – Centrum oraz  
 Podobszar rewitalizacji – teren przy ul. Szczęsnej

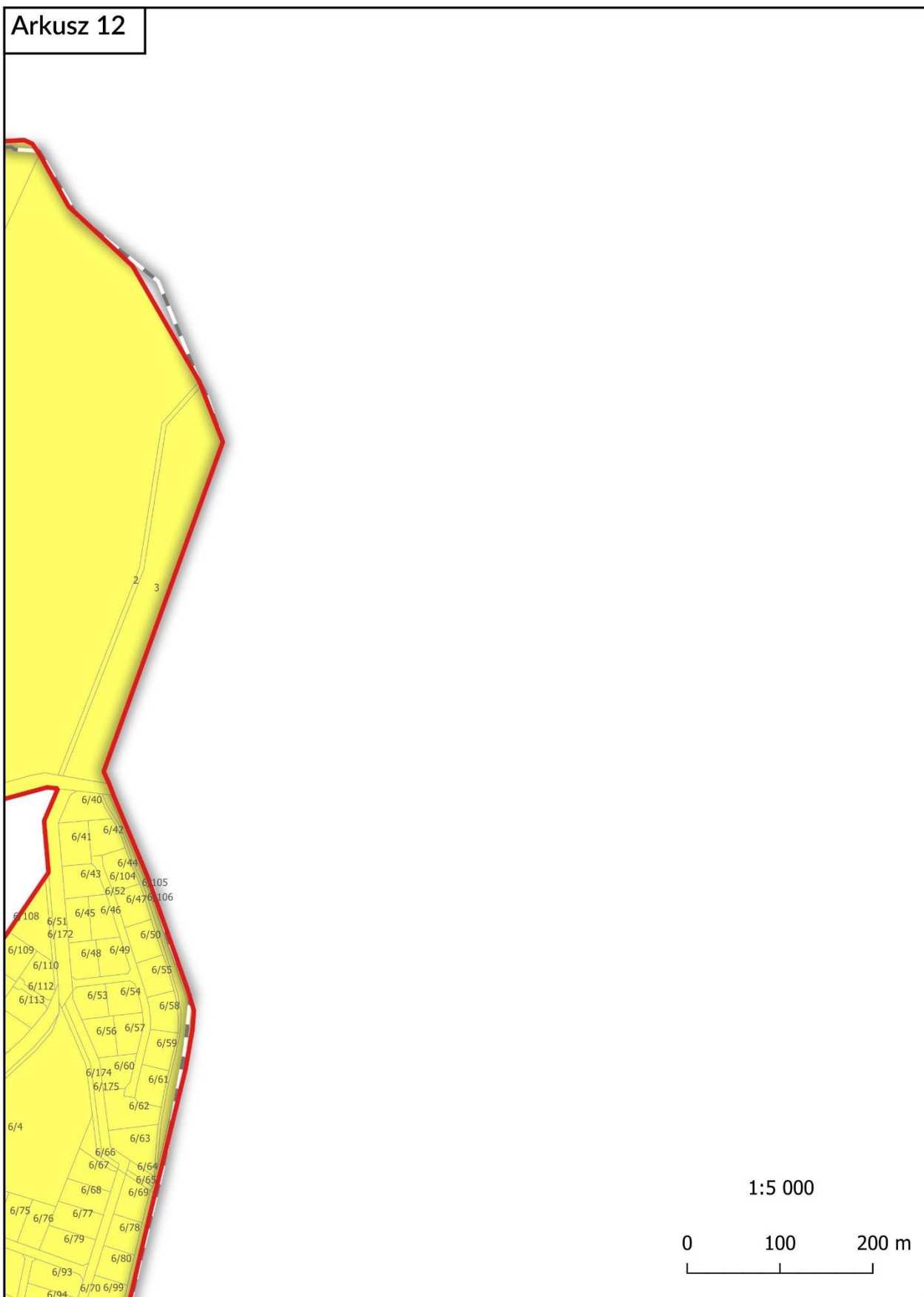


Załącznik nr 1 do uchwały nr ... Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia ..... r.  
Arkusz 10: Podobszar rewitalizacji – teren przy ul. Szczęsnej

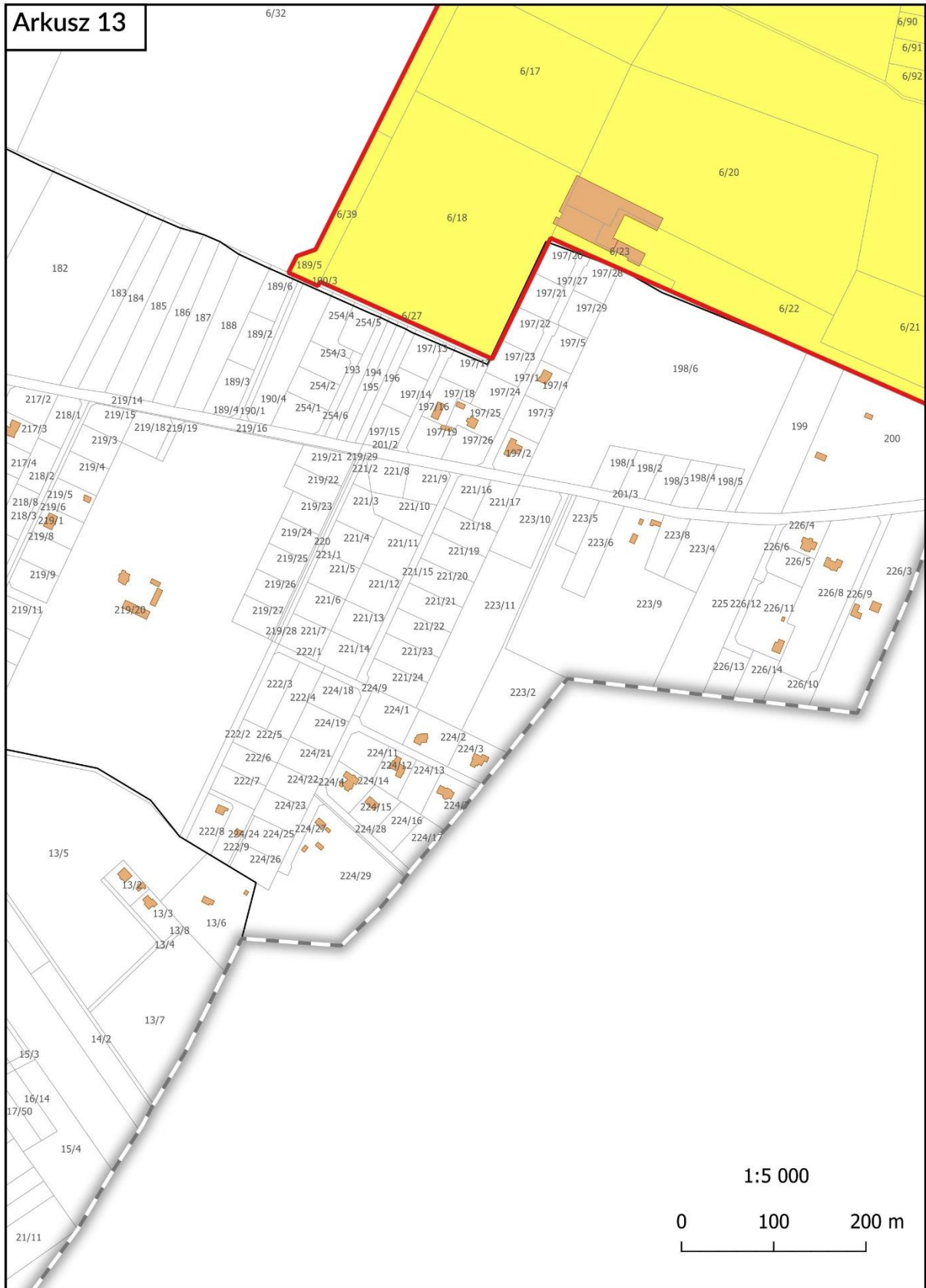


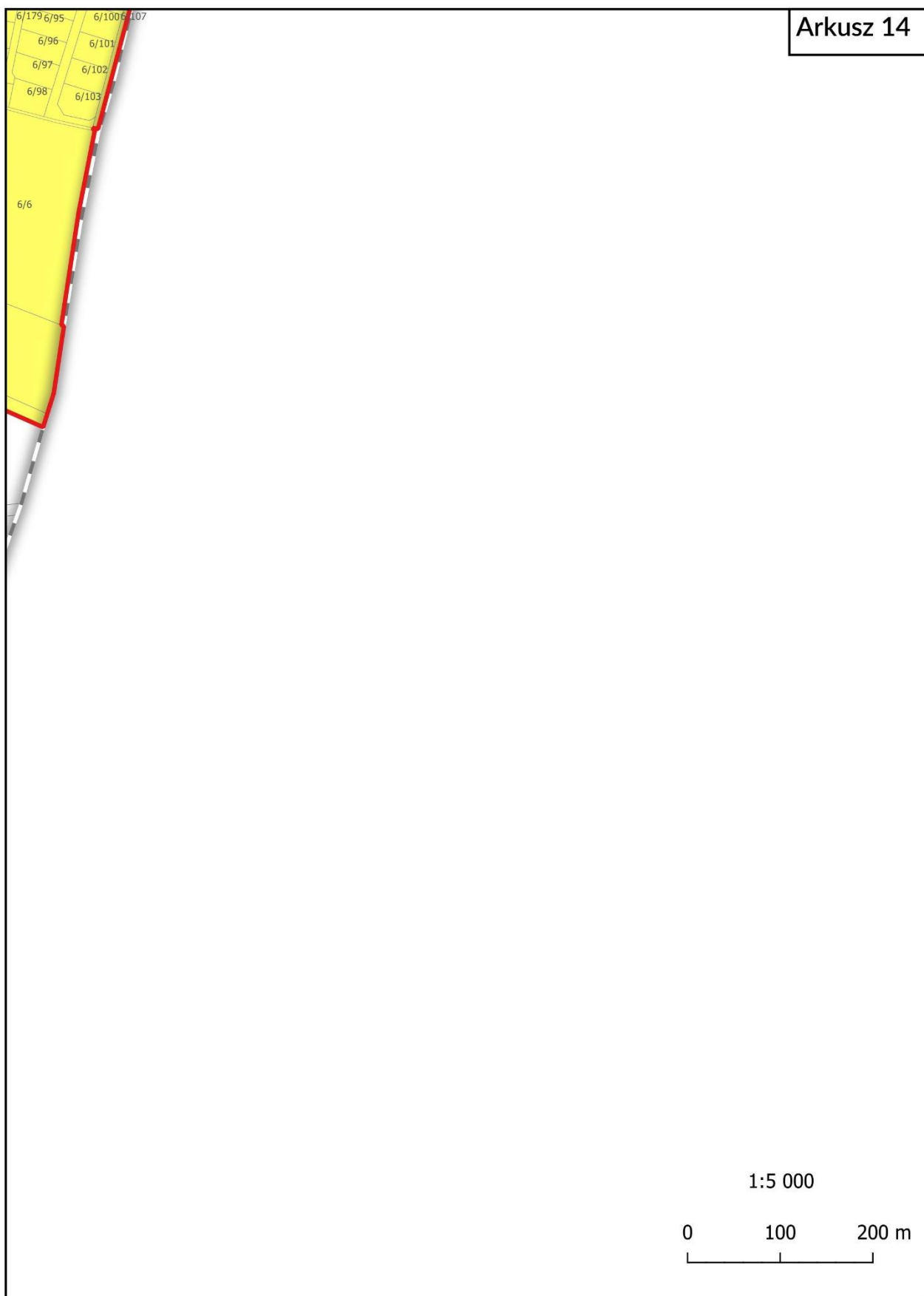




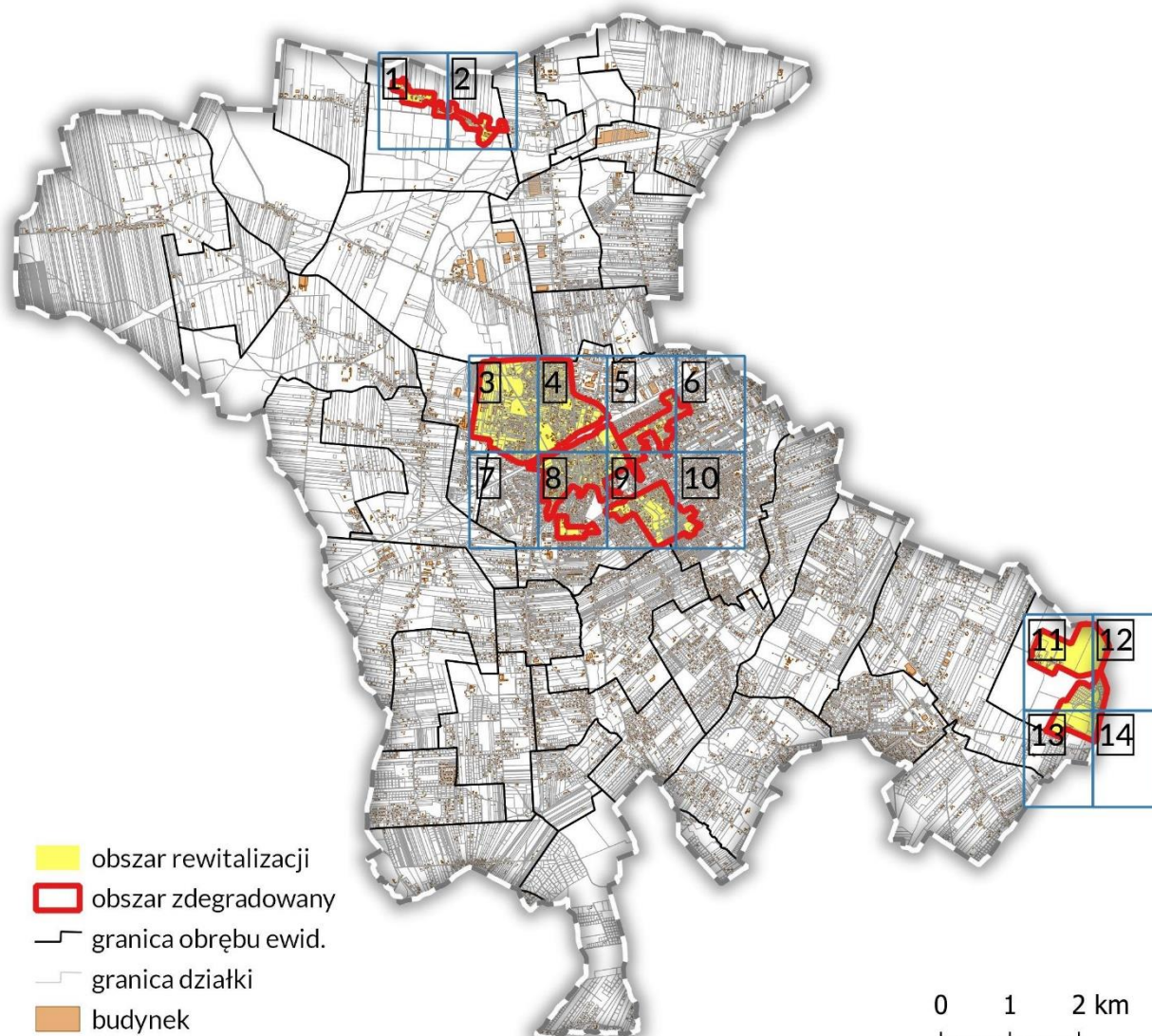


Załącznik nr 1 do uchwały nr ... Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia ..... r.  
Arkusz 13: Podobszar rewitalizacji Urszulin



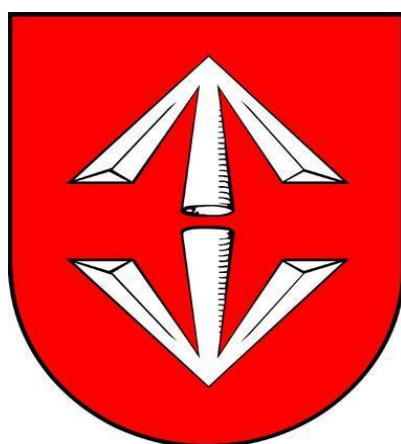


Załącznik nr 2 do uchwały nr ... Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia ..... r.  
Arkusz 15: Mapa poglądowa prezentująca obszar rewitalizacji na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki w podziale na poszczególne arkusze



Załącznik nr 3 do uchwały nr ... Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia ..... r.  
Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszar dla Grodziska Mazowieckiego

## **Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla Grodziska Mazowieckiego**



Grodzisk Mazowiecki, kwiecień 2021 r.

## Spis treści

<b>Rozdział I. Synteza ustaleń diagnozy .....</b>	<b>19</b>
<b>Rozdział II. Mechanizmy włączenia mieszkańców w proces diagnostyczny.....</b>	<b>20</b>
<b>Rozdział III. Opis działań diagnostycznych.....</b>	<b>22</b>
Metodologia wyznaczania obszarów kryzysowych .....	22
Analiza uwarunkowań społecznych.....	27
Analiza uwarunkowań gospodarczych .....	34
Analiza problemów środowiskowych .....	38
Analiza problemów przestrzenno-funkcjonalnych .....	45
<b>Rozdział IV. Wybór obszaru rewitalizacji .....</b>	<b>52</b>
Wprowadzenie .....	52
Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.....	56
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji - Grodzisk Mazowiecki – Centrum ....	58
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji - Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Szczęsnej66	
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji - Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Sportowej .....	69
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji - Grodzisk Mazowiecki – Osiedle Kopernik72	
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji - Grodzisk Mazowiecki – Łąki.....	74
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji – Kłudno Stare .....	81
Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji - Urszulin .....	85
<b>Rozdział V. Rekomendacje dla uchwały Rady Miejskiej o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji .....</b>	<b>88</b>
Spis ilustracji .....	89

## Rozdział I. Synteza ustaleń diagnozy

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

Gmina Grodzisk Mazowiecki posiada program rewitalizacji na lata 2014-2020, który przyjęty został uchwałą nr 465/2017 Rady Miejskiej W Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Grodzisk Mazowiecki 2014-2020 (Aktualizacja). Z kolei – ten program stanowił kontynuację programu rewitalizacji opracowanego na okres programowania na lata 2007-2013 przyjętego uchwałą nr 608/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 marca 2010 r. Program rewitalizacji przyjęty w 2017 roku wpisany został na listę programów rewitalizacji województwa mazowieckiego. Program został opracowany i uchwalony przez Radę Miejską na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1045) zgodnie z Wytycznymi w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020 wydanymi 2 sierpnia 2016 roku przez Ministra Rozwoju. Program uwzględnia również zapisy Instrukcji dotyczącej przygotowania projektów rewitalizacyjnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020 oraz preferencji dla projektów mających na celu przywrócenia ładu przestrzennego. Ze względu na silne powiązanie proponowanych działań rewitalizacyjnych z możliwością ubiegania się o finansowanie ze środków unijnych, szczególny nacisk w programie z 2017 roku położony został na inwestycje planowane do realizacji w perspektywie finansowej 2014-2020. Program przyjęty w 2017 roku jest tzw. „lokalnym programem rewitalizacji” opracowanym na podstawie ww. Wytycznych Ministra Rozwoju; umożliwia pozyskiwanie środków zewnętrznych na wskazane w programie przedsięwzięcia rewitalizacyjne, nie ma jednak statusu tzw. „gminnego programu rewitalizacji”.

Warunkiem otrzymania dofinansowania ze środków europejskich na projekty rewitalizacyjne jest posiadanie aktualnego programu rewitalizacji. Jednocześnie art. 52 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wskazuje, że gmina która obecnie prowadzi działania rewitalizacyjne w oparciu o program rewitalizacji (inny niż GPR) może je kontynuować do 31 grudnia 2023 r. Po tej dacie ustawa przewiduje obowiązek uchwalenia GPR w przypadku, gdy gmina zamierza nadal prowadzić rewitalizację lub dopiero zaczyna jej prowadzenie. Dzięki przyjęciu GPR opracowanego na podstawie ustawy z dnia 9 listopada 2015 roku o rewitalizacji.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o rewitalizacji w celu opracowania diagnoz służących wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gmina na potrzeby przygotowania programu rewitalizacji na okres programowania na lata 2021-2027 prowadziła analizy, w których wykorzystano obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań. Prace prowadzone były z pomocą ekspertów zewnętrznych w formule partycypacyjno-ekspertckiej powierzonej firmie MM CONSULT sp. z o.o. z Warszawy.

Na potrzeby wyznaczenia obszaru rewitalizacji Gmina podzielona została na jednostki sołectwa i miasto Grodzisk Mazowiecki. Z uwagi na wielkość i różnorodność miejscowości wskazaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Grodziska Mazowieckiego dokonano podziału obszaru miasta na mniejsze jednostki administracyjne wyznaczając obszar po ulicach. Dla

każdej z tak wyznaczonych jednostek administracyjnych przypisano wartości wskaźników obrazujących natężenie problemów społecznych, gospodarczych, środowiskowych oraz przestrzenno-funkcjonalnych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o rewitalizacji, obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic. W ramach przeprowadzonej analizy obszar rewitalizacji został wyznaczony na siedmiu podobszarach: Kłudno Stare, Grodzisk Mazowiecki – Łąki, Grodzisk Mazowiecki – Centrum, Grodzisk Mazowiecki - Osiedle Kopernik, Grodzisk Mazowiecki - teren przy ul. Sportowej, Grodzisk Mazowiecki - teren przy ul. Szczęsnej oraz Urszulin. Obszar rewitalizacji został wskazany w stosunku do ogólnej liczby ludności Grodziska Mazowieckiego wynoszącej na koniec roku 2020: 46 609 osób na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim oraz całkowitej powierzchni gminy wynoszącej 107,35 km<sup>2</sup> na podstawie danych GUS BDL. Wyznaczono obszar rewitalizacji Grodziska Mazowieckiego obejmuje 5,37 km<sup>2</sup> (5% ogólnej powierzchni gminy), który zamieszkuje 12 840 osób (27% ogólnej liczby mieszkańców gminy). Tak wyznaczony obszar spełnia wymagania ustawowe odnośnie limitów obszaru i liczby mieszkańców.

## **Rozdział II. Mechanizmy włączenia mieszkańców w proces diagnostyczny**

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

W ramach pracy nad Programem wykorzystano wiele narzędzi partycypacyjnych oraz metod gromadzenia i analizy danych od mieszkańców i grup docelowych projektów rewitalizacyjnych. Partycypacja społeczna została wpisana w proces rewitalizacji gminy jako fundament działań na różnych jego etapach, tj. diagnozowanie, programowanie, wdrażanie (w tym finansowanie), monitorowanie i ewaluacja. Takie podejście ma na celu podniesienie skuteczności i trwałości projektów rewitalizacyjnych oraz gotowości i świadomości mieszkańców o partycypacyjnym współdecydowaniu o obszarze objętym Programem. Ponadto realizuje zasadę partnerstwa wynikającą z art. 5 rozporządzenia (UE) nr 1303/2013 polegającą na łączeniu szerokiego grona partnerów (w szczególności lokalnych społeczności i przedsiębiorców, a także ekspertów) w procesy programowania i realizacji projektów rewitalizacyjnych w ramach programów operacyjnych oraz konsekwentnego, otwartego i trwałego dialogu, także z tymi podmiotami i grupami, których rezultaty rewitalizacji mają dotyczyć. Opiera się ona na założeniu, że opinia środowiska lokalnego jest istotnym elementem tworzenia dokumentu, który ma stanowić narzędzie do projektowania konkretnych zadań, podejmowanych w celu rozwiązywania problemów i eliminacji niepożądanych zjawisk, a tym samym podnoszących jakość życia mieszkańców tych terenów.



W dniu 22 luty 2020 r. w godz. 12.00-14.00 odbył się spacer studyjny i objął jednostki administracyjne predysponowane do zaliczenia do obszaru rewitalizacji w mieście Grodzisk Mazowiecki oraz w miejscowości Kłudno Stare. Z uwagi na pandemię wywołaną wirusem SARS-CoV-2 w spacerze nie zaplanowano udziału mieszkańców ograniczając się do udziału pracowników Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim i przedstawiciela firmy MM Consult sp. z o.o. wykonawca usługi opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Grodziska Mazowieckiego na lata 2021-2030. Gospodarzem spaceru był UM Grodzisk Mazowiecki, jako zamawiający powyższą usługę.

## Konsultacje społeczne

*[Materiał do uzupełnienia po zakończeniu konsultacji społecznych]*

Zgodnie z art. 5 ustawy o rewitalizacji konsultacje społeczne zostały zarządzone w sposób zapewniający aktywny udział interesariuszy, w tym poprzez uczestnictwo w konsultacjach społecznych. Stosownie do przepisów art. 6 ust. 1 ustawy o rewitalizacji mieszkańcy zostali poinformowani o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz formach, w jakich będą prowadzone. Konsultacje zostaną przeprowadzone zgodnie z ustawią o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku na podstawie zarządzenia nr ..... Burmistrza Grodziska Mazowieckiego z dnia ..... Konsultacje społeczne prowadzone były w dniach i obejmować będą dwie metody aktywizacji mieszkańców ankietę internetową oraz warsztat z mieszkańcami.

## Warsztat z mieszkańcami

*[Materiał do uzupełnienia po zakończeniu konsultacji społecznych]*

## Ankieta internetowa CAWI

*[Materiał do uzupełnienia po zakończeniu konsultacji społecznych]*

## Komitet Rewitalizacji

Zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy o rewitalizacji planuje się powołanie Komitetu Rewitalizacji wraz z określeniem zasad jego funkcjonowania przez Radę Miejską w Grodzisku Mazowieckim po uchwaleniu Gminnego Programu Rewitalizacji. Komitet Rewitalizacji stanowi forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami gminy w sprawach dotyczących przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji oraz pełni funkcję opiniotwórczo-doradczą Burmistrza Grodziska Mazowieckiego. Jego rola w procesie rewitalizacji jest istotna z uwagi na partycypacyjny charakter działań rewitalizacyjnych podkreślony w ustawie. W zamierzeniu Komitet ma być bowiem łącznikiem między organami gminy, zarządzającymi przygotowaniem i wdrożeniem programu rewitalizacji, a pozostałymi interesariuszami rewitalizacji, którzy w tym procesie powinni odgrywać aktywną rolę. Stanowisko Komitetu Rewitalizacji nie jest wiążące dla organu gminy, a jego uzyskanie nie jest obligatoryjne. Zgodnie z treścią art. 17 ust. 2 pkt 9 ustawy o rewitalizacji, Komitet Rewitalizacji opiniuje projekt gminnego programu rewitalizacji, jeżeli został powołany przed jego uchwaleniem. Zasady funkcjonowania Komitetu Rewitalizacji w drodze uchwały określa Rada Miejska przed uchwaleniem gminnego programu rewitalizacji albo w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące, licząc od dnia jego uchwalenia. Podjęcie uchwały jest poprzedzone konsultacjami społecznymi. Uchwała nie

stanowi aktu prawa miejscowego. Następnie Burmistrz niezwłocznie po podjęciu przez Radę Miejską uchwały powołuje, w drodze zarządzenia, Komitet Rewitalizacji.

### Rozdział III. Opis działań diagnostycznych

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

#### Metodologia wyznaczania obszarów kryzysowych

Przepisy ustawy o rewitalizacji (art. 4) jednoznacznie wskazują, iż diagnoza ma być oparta o „obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań”. W celu właściwej agregacji informacji, możliwości zebrania koniecznych danych statystycznych, Gmina została podzielona na podobszary – jednostki, dla których przeprowadzono diagnozę społeczną, gospodarczą, środowiskową, techniczną i przestrzenną. Dane dla wszystkich podobszarów pozyskano na poziomie ulic. Za obszar problemowy uznano obszar, na którym odnotowano wysoką koncentrację i współistnienie negatywnych zjawisk, zdiagnozowanych w powyższych sferach. Przy wyznaczeniu podziału Gminy na podobszary, kierowano się dostępnością podziałów przestrzennych. Do zebrania danych ilościowych dla każdego podobszaru posłużono się bazą adresową udostępnioną przez Urząd Miejski Grodziska Mazowieckiego.

**Tabela 1 Opis zidentyfikowanych jednostek urbanistycznych dla Grodziska Mazowieckiego**

Jednostki urbanistyczne	Powierzchnia w km <sup>2</sup>	Liczba mieszkańców na koniec 2020 r.	Uzasadnienie wydzielenia jednostki urbanistycznej
Adamowizna	2,502	1176	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Adamów	0,819	43	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Chlebnia	6,127	387	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Chrzanów Duży	1,564	350	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Chrzanów Mały	2,150	537	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Czarny Las	1,769	559	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Grodzisk Mazowiecki - pozostały obszar miejski	9,300	17 371	Tereny pozostałe po wydzieleniu sześciu jednostek urbanistycznych miasta Grodzisk Mazowiecki
Grodzisk Mazowiecki – Centrum	0,879	4 961	Teren wydzielony MPZP. Przestrzeń śródmiejska w strefach ochrony konserwatorskiej, historyczny układ urbanistyczny miasta z zarysowanym rynkiem, kamienicami, deptakiem, kościo-

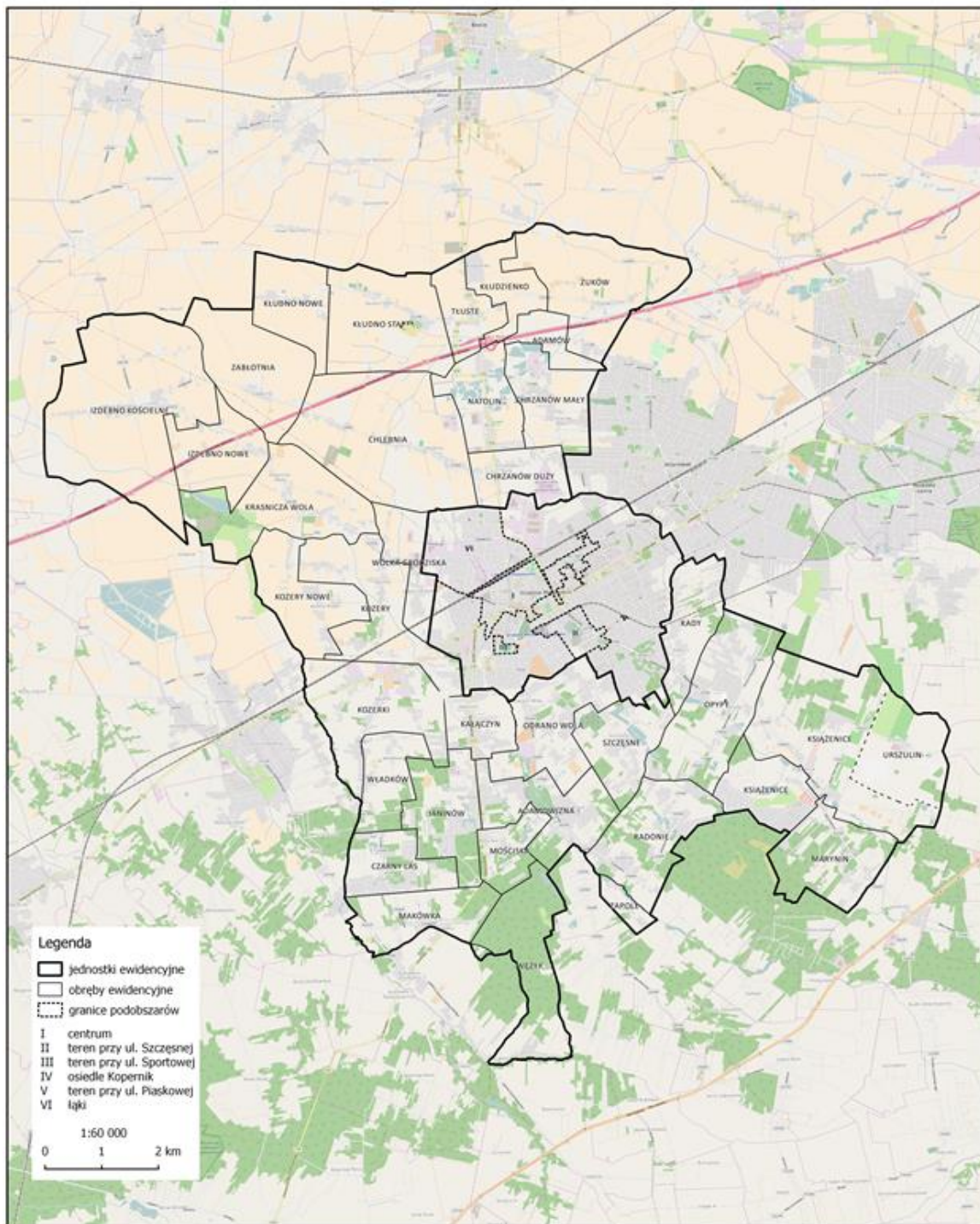
			tem wyraźnie różniącą się na tle obszaru miejskiego; Podobszar położony jest w centrum miasta. Jego granice wyznaczają:
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Szczęsnej	0,580	833	• od strony północnej – ciąg linii torów kolejowych i ulicy 1 Maja, na odcinku od ulicy Bałtyckiej do zbiegu ulic 1 Maja i Bartniaka, wzdłuż torów kolejowych do ulicy Okulickiego.
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Sportowej	0,082	261	• od wschodu podobszar wyznacza zachodnia pierzeja ulicy generała Leopolda Okulickiego (na odcinku od torów kolejowych do ulicy Lutnianej).
Grodzisk Mazowiecki – Osiedle Kopernik	0,344	3 462	• od południa podobszar wyznacza północna pierzeja ulicy Lutnianej, wzdłuż zachodnio-południowej granicy działki nr 46/1 i 45 w obrębie 28 (Kino Wolność z ciągami komunikacyjnymi i parkingiem) do ulicy Kilińskiego, a następnie wschodnia pierzeja ulicy Kilińskiego, północna pierzeja ulicy Sienkiewicza (odcinek od ulicy Kilińskiego do ulicy Pańskiej), północna pierzeja ulicy Pańskiej, ulica Radońska (odcinek od ulicy Pańskiej do ulicy Sienkiewicza), ulica Sienkiewicza wraz z Placem Króla Zygmunta Starego i Placem Jana Pawła II, zachodnia pierzeja ulicy Wólczyńskiej, ulica Sadowa do ulicy Bocianiej.
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Piaskowej	0,002	20	• od strony zachodniej wyznacza przebieg ulicy Bocianiej (działki nr 55/3, 57/2, 57/3, 59/2, 60/2 w obrębie 39), wzdłuż rzeki Mrownej do ulicy Żyrardowskiej, północna pierzeja ulicy Żyrardowskiej (do ulicy Żytniej), wschodnia pierzeja ulicy Żytniej (odcinek od ulicy Żyrardowskiej do ulicy Spiskiej), wschodnia pierzeja ulicy Spiskiej oraz północna pierzeja ulicy Bałtyckiej (do linii torów kolejowych).
Grodzisk Mazowiecki – łąki	2,003	3 068	Teren zabudowy jednorodzinnej; obszar wyróżniający się na tle obszaru miejskiego; Teren przeznaczony do rewitalizacji zlokalizowany jest w Grodzisku Mazowieckim, w kwartale:
Grodzisk Mazowiecki - Izdebno Nowe	2,102	88	• od strony północnej ciąg linii WKD (od ulicy Radońskiej do ulicy Słonecznej)
Izdebno Koscielne	7,598	392	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Janinów	2,364	578	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Kady	1,899	739	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Kałużyn	1,270	737	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Kłudno Nowe	1,974	102	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Kłudno Stare	3,669	176	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Kłudzienko	1,352	132	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Kozerki	3,567	661	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Kozery	3,340	596	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Kozery Nowe	2,350	200	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Krasnicza Wola	3,842	369	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Książenice	6,974	2493	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Makówka	2,200	368	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki

Marynin	2,602	324	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Mościska	1,142	279	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Natolin	1,959	528	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Odrano Wola	2,790	1193	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Opypy	3,834	889	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Radonie	2,880	718	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Szczęśne	2,067	780	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Tłuste	1,267	162	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Urszulin	2,390	79	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Wężyk	3,137	65	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Władków	1,560	209	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Wólka Grodziska	1,375	323	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Zabłotnia	3,235	179	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Zapole	0,430	60	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
Żuków	4,069	162	Sołectwo Gminy Grodzisk Mazowiecki
<b>Razem Miasto i Gmina Grodzisk Mazowiecki</b>	107,350	46 609	

Źródło: opracowanie własne

Podobszary oraz zakresy ich podziałów przestrzennych zostały zaprezentowane w poniższej tabeli oraz zobrazowane na Mapie.

**Mapa 1 Jednostki urbanistyczne miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki**



Źródło: opracowanie własne

Celem wydzielenia obszarów kryzysowych przeprowadzono szczegółową analizę wskaźników – mierników ilościowych i jakościowych, kwerendę wiedzy eksperckiej zawartej, między innymi, w dokumentach związanych z Gminą<sup>1</sup>. Analiza rozkładu wartości wskaźników została oparta o

<sup>1</sup> Należy podkreślić trudności merytoryczne w delimitacji obszaru rewitalizacji w sytuacji, gdy: wskaźniki kryzysu w sferze społecznej pozostają na dość wysokim poziomie w relacji do wartości w zewnętrznych jednostkach odniesienia (powiecie, województwie), wskaźniki kryzysu w sferze społecznej nie są bardzo silnie zróżnicowane w poszczególnych jednostkach w Gminie, a występujące zróżnicowania trudno często jest jednoznacznie zinterpretować; zjawiska kryzysowe w sferze przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej, infrastrukturalnej są znaczące w wymiarze całej Gminy, a możliwości ich

kryterium wartości średniej danego wskaźnika. W zależności od interpretacji treści wskaźnika, oceniane jako znajdujące się w trudnej (na tle Gminy) sytuacji, są obszary o niekorzystnej jego wartości. Im wyższe wartości charakteryzują jednostkę, tym gorsza jest sytuacja, na tle pozostałych obszarów Gminy w danym zakresie. Zjawiska kryzysowe w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej, i technicznej są rozpoznane w ujęciu przedmiotowym, w odniesieniu do zakresu obejmującego świadczenia socjalne, interwencje policji, czy aktywność organizacji pozarządowych. Wiele informacji jest dostępnych w układzie przestrzennym w formie schematycznych map tematycznych, opracowywanych w Urzędzie Miejskim w Grodzisku Mazowieckim i dostępnych na stronach internetowych. Szczegółowe dane ilościowe z zakresu problematyki społecznej nie były do tej pory ujmowane dla jednostek pomocniczych Gminy. Na potrzeby diagnozy sytuacji społecznej pozyskano szereg informacji wymagających dostosowania do podziału na wydzielone podobszary Gminy. Dane jednostkowe, niespersonalizowane, pochodziły z Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim, jego jednostek organizacyjnych, w tym z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, Komisariatu Policji w Grodzisku Mazowieckim. Analizę zjawisk o charakterze liniowym, punktowym lub obszarowym przedstawiono w ujęciu kartograficznym lub opisowym. Problemy wynikające ze stanu zagospodarowania przestrzennego, braku spójnej koncepcji przestrzeni, gęstości zabudowy i niedostosowania infrastruktury do rosnących potrzeb użytkowników mają często charakter ogólnogminny. Ustawa o rewitalizacji oraz Wytyczne Ministra Rozwoju nie precyzują sposobu obliczenia tego wskaźnika (może to być np. średnia arytmetyczna lub typologia), dlatego daną referencyjną była średnia dla badanej gminy. Zgodnie z przyjętą metodologią deprywacja rozumiana była jako stan (materialny lub niematerialny) na terenie jednostki, który nie zapewnia egzystencji i funkcjonowania przyjętych w danym społeczeństwie i wskazujący odstępstwo od średniej dla badanej gminy.

Analiza wskaźników diagnostycznych została dokonana z wykorzystaniem brytyjskiej metodologii bazującej na wskaźniku wielowymiarowej degradacji społecznej, czyli metodologii wskaźnika deprawacji wielowymiarowej IMD (ang. Index of Multiple Deprivation)<sup>2</sup> Metodologia wskaźnika deprawacji wielowymiarowej IMD stosowana jest powszednio w badaniach. Metodologia liczenia Index of Multiple Deprivation: 3 punkty (kolor czerwony), a za każdy kolejny obszar oznaczony na czerwono, do wartości ogólnej punktów przyznawanych za kolor czerwony, powinien zostać dopisany dodatkowo jeden punkt. Uzyskana wartość sumaryczna staje się podstawą do dopisania kolejnego punktu w przypadku wykrycia trzeciego obszaru oznaczonego na czerwono w danej jednostce analitycznej, czyli odpowiednio: 1 obszar (3 punkty), 2 obszary (3 punkty + 1), 3 obszary (3 punkty + 1 + 1). Niniejszy proces sumowania wartości powinien zostać powtórzony w odniesieniu do kolejnych obszarów oznaczonych na czerwono. Obszary oznaczone na inne kolory uzyskują odpowiednio: 2 punkty (kolor żółty), 1 punkt (kolor zielony). W ramach wyznaczania wartości średniej koncentracji problemów na danych obszarze przyjęto wskaźnik o odpowiednim odchyleniu punktowym przyjęto odchylenie na poziomie 15% - 25%. Niniejsza analiza pozwala na przyznanie określenie wartości liczbowych obowiązywania poszczególnych kolorów (zielonego, żółtego, czerwonego), jako stopnia natężenia problemów społecznych. Należy podkreślić, iż przyjęty sposób

---

łagodzenia nie mają charakteru lokalnego, dotyczącego wyłącznie określonej jednostki (np. modernizacja dróg, porządkowanie terenów zieleni, budowa parkingów przy stacjach WKD)

<sup>2</sup> Zastosowanie metodologii Index of Multiple Deprivation przy delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji zostało opisane w dokumencie Delimitacja krok po kroku Metoda wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na potrzeby Gminnych Programów Rewitalizacji, praca zbiorowa pod redakcją W. Jarczewskiego z Instytutu Rozwoju Miast, Warszawa 2017 r.

obliczeń zakłada nakładanie się problemów społecznych, które w przypadku wielokrotnego wystąpienia na danym obszarze sprawiają, iż staje się on obszarem o wysokiej liczbie deficytów utrudniających możliwość prowadzenia aktywizacji społecznej mieszkańców. I wyprowadzania obszaru z sytuacji kryzysowej. W podsumowaniu wyliczenia wskaźnika deprawacji wielowymiarowej IMD dla wyników każdej jednostki doliczano dodatkowo wartość IMD w ramach poszczególnych uwarunkowań poddanych analizie. Przyjęty sposób obliczeń zakłada nakładanie się problemów, które w przypadku wielokrotnego wystąpienia na danym obszarze sprawiają, iż staje się on obszarem o wysokiej liczbie deficytów utrudniających możliwość prowadzenia aktywizacji społecznej mieszkańców i wyprowadzania obszaru z sytuacji kryzysowej. Prezentowana metodologia wyznaczania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji zakładała, że każde badane zjawisko miało taką samą wagę w obliczaniu wskaźnika syntetycznego (tzn. że przykładowo, jeżeli analizowanych jest 5 grup wskaźników to każdy z nich ma 20% udziału we wskaźniku syntetycznym). W wyliczeniach nie wprowadza się różnych wag dla wskaźników. Wyliczenie IMD ogólnego obejmowało wyliczenie wartości punktowej IMD społecznego oraz dodania wyników poszczególnych IMD dla każdego uwarunkowania przyjmując ocenę jak przy analizie poszczególnych uwarunkowań. Poniżej zaprezentowano wyniki analiz w poszczególnych sferach problemowych:

### Analiza uwarunkowań społecznych

Tytułem wprowadzenia należy wskazać, że Grodzisk Mazowiecki znajduje się w strefie aglomeracji warszawskiej, tj. w obszarze przyspieszonego rozwoju, „wykorzystuje” potencjał społeczny i ekonomiczny obszaru podwyższonego potencjału rozwojowego i tym samym już z racji położenia staje się „magnesem” przyciągającym inwestycje, kapitał i ludzi. Liczba ludności i w wskaźniki zaludnienia gminy są podstawowymi miernikami, które nie tylko określają wielkość miasta i gminy, ale wskazuje również na jego rangę w systemie osadniczym. W analizowanym okresie nadal widoczna jest atrakcyjność miasta i gminy, a liczba ludności sukcesywnie rośnie. Wzrost liczby mieszkańców jest spowodowany dwoma bardzo ważnymi czynnikami dodatnim saldem migracji oraz dodatnim przyrostem naturalnym czyli różnicą między liczbą urodzeń a liczbą zgonów. Dla rozwoju gminy i kierunków podejmowanych inwestycji istotne znaczenie ma struktura mieszkańców według ekonomicznych grup wiekowych – niestety podobnie jak w innych regionach, widoczne są niekorzystne tendencje starzenia się społeczeństwa. Przyrost naturalny w ograniczonym stopniu wpływa na stan i strukturę ludności gminy Grodzisk Mazowiecki. Znacznie większy wpływ mają migracje.

Gmina Grodzisk Mazowiecki zajmuje powierzchnię 107 km<sup>2</sup>, w tym 72% to użytki rolne, 16% grunty zabudowane, 9% użytki leśne, 1% grunty pod wodami. W jej skład wchodzi: miasto Grodzisk Mazowiecki (1319 ha) oraz 35 wsi. Gęstość zaludnienia wynosi 397 osób/ km<sup>2</sup>. Gmina leży na 52°06' długości geograficznej północnej oraz 20°37' szerokości geograficznej wschodniej. Grodzisk Mazowiecki leży w centralnej Polsce, blisko głównych szlaków komunikacyjnych kraju i liczących się centrów ekonomicznych. To usytuowanie zapewnia nie tylko szybkie połączenie z największym rynkiem stołecznym (30 km do centrum Warszawy), ale daje możliwość łatwego dojazdu do Łodzi, Katowic, Krakowa, Poznania i Gdańska. Gmina Grodzisk Mazowiecki jest obszarem atrakcyjnym z osiedleńczego punktu widzenia, a jej rozwój i „otwarcie się” oraz ciągły proces dostosowywania się do nowych warunków otoczenia pozytywnie wpływa na zmiany w liczbie ludności. Oznacza to jednak, że dalszy rozwój miasta zależy od podniesienia lub co najmniej utrzymania istniejącego poziomu jego atrakcyjności, warunkujących napływ nowych mieszkańców. Struktura demograficzna jest niezwykle istotnym elementem w procesie planowania rewitalizacji, wskazuje na rodzaj

społecznych uwarunkowań występujących na badanym obszarze. Potencjał demograficzny i zmiany zachodzące w liczebności społeczeństwa, jak i struktura wiekowa wpływają na aktualną sytuację społeczno-gospodarczą Gminy i warunkują zaplanowanie koniecznych zmian umożliwiających jej optymalny rozwój. Obszar Grodziska Mazowieckiego stać się może celem migracji osób starszych – mieszkańców Warszawy wyjeżdżających z miasta w poszukiwaniu nowego miejsca do zamieszkania na emeryturze. W takim przypadku dla gminy Grodzisk Mazowiecki oznaczać to będzie przyspieszenie procesu starzenia się społeczeństwa. Analiza danych z ewidencji Urzędu Miasta wskazuje, że na koniec 2020 r. miasto i gminę Grodzisk Mazowiecki zamieszkiwało 46 609 mieszkańców, z czego 29 976 teren miasta, 16 663 tereny wiejskie gminy. Średnio na terenie miejskim i wiejskim wzrosła liczba mieszkańców o 9,34% w stosunku do 2015 r. Analiza liczby ludności terenu miasta pokazuje wzrost liczby mieszkańców w latach 2015-2020 o 4%. Na terenie miasta Grodzisk Mazowiecki mieszkało 29 976 osób podczas gdy w 2015 r. było to 28 738 osób. Notowany wzrost liczby ludności na terenie miasta był jednak kilkunastokrotnie niższy niż na terenach wiejskich gdzie odnotowano wzrost o 18% liczby ludności, w stosunku do 2015 r. kiedy to tereny wiejskie gminy zamieszkiwało 13 515 osób. Największy wzrost liczby ludności odnotowano w miejscowości w stosunku do 2015 r. odnotowano w miejscowości Książenice (42%), Szczęsne (38%), Zapole (35%), Chrzanów Mały (32%), Czarny Las (26%), Kady (22%). Z powyższych danych jednoznacznie wynika, że bardzo szybko rozwijają się tereny wiejskie. Szczególnie dotyczy to miejscowości położonych na południu Gminy Grodzisk Mazowiecki takich jak: Książenice, Odrano-Wola, Adamowizna, Kałęczyn które również w latach poprzednich dynamicznie się rozwijały.

Duży wzrost liczby mieszkańców na terenach wiejskich znacznie się poprawił w ostatnich latach. Rozwój gospodarczy całej gminy, w tym rynku deweloperskiego, atrakcyjność terenów wiejskich, niska stopa bezrobocia, dobry dostęp do głównych szlaków komunikacyjnych, bogata oferta kulturalna i sportowa została dostrzeżona przez nowych mieszkańców gminy. W Książenicach znajduje się Szkoła Podstawowa, przedszkole, klub sportowy Strefa Ruchu Książenice, szkółka piłkarska Legia Soccer School. W pobliżu znajdują się również sklepy usługowe tj. supermarket Biedronka, apteka, kawiarnia Strefy Ruchu, salony kosmetyczne i fryzjerskie, bankomat oraz stacja benzynowa Orlen. W miejscowości Szczęsne w trakcie budowy jest Szkoła Podstawowa. Termin zakończenia budowy zaplanowany został do końca 2021 roku. W ostatnich latach wybudowana została świetlica wiejska z placem zabaw. To spowodowało znaczny wzrost budowy indywidualnych zabudowań oraz osiedla deweloperskie. W m. Zapole i w m. Kady nastąpił znaczny wzrost zainteresowania w zakup nieruchomości pod indywidualną zabudowę. Wpłynęło to również na wzrost liczby mieszkańców. Również w Chrzanowie Małym zaobserwowano zabudowę indywidualną. W Czarnym Lesie wybudowano świetlicę wiejską. Miejscowość charakteryzuje się zabudową deweloperską.

W ramach oceny uwarunkowań społecznych przeanalizowano wskaźniki demograficzne dotyczące liczby osób w wieku produkcyjnym, nieprodukcyjnym i poprodukcyjnym. Jako nieprodukcyjny najczęściej przyjmuje się wiek 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). Inne grupowania dla wieku nieprodukcyjnego to 0-14 lat i 65 lat i więcej; wiek produkcyjny to 15-64 lata - dla obydwu płci. Analiza danych statystycznych pokazuje, że 57,5% mieszkańców Grodziska Mazowieckiego jest w wieku produkcyjnym, 21,1% w wieku przedprodukcyjnym, a 21,5% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym. Mając na uwadze powyższe przedziały analizie poddano wartości ludności w wieku nieprodukcyjnym.



Analiza dokumentów strategicznych Gminy (Strategia Rozwoju) wskazuje na najważniejsze problemy o charakterze demograficzno-społecznym, do których zaliczono czynniki takie jak: Niekorzystna struktura wiekowa – proces starzenia się mieszkańców. Na terenie gminy rośnie co prawda liczba dzieci i młodzieży (wzrost w latach 2010-2014 o 0,8 punktu procentowego), ale dynamicznie rośnie liczba osób w wieku poprodukcyjnym (wzrost o 1,2 punktu procentowego), zwłaszcza na terenie miasta (wzrost o 1,7 pp); mało rozwinięte poczucie więzi społecznych, wynikające m.in. z dużej liczby nowych mieszkańców; mała aktywność organizacji pozarządowych mimo ich dużej liczby; zubożenie części mieszkańców i utrwalanie się obszarów ubóstwa, zwłaszcza w centrum miasta; występowanie patologii społecznych oraz utrzymujące się bezrobocie (niskie kwalifikacje zasobów ludzkich). Ekspansja gospodarcza gminy (której następstwem jest coraz mniejszy obszar ogólnie dostępnych obszarów zielonych) wpływa na intensyfikację zagospodarowania terenów, a rozwój demograficzny gminy zwiększa zanieczyszczenie środowiska oraz obciążenie posiadanych sieci i obiektów użyteczności publicznej. Wydaje się również, że aktywizacja gminy, przynosząca wymierne korzyści jego mieszkańcom, wpływa niekorzystnie na integrację społeczną grodziskiego społeczeństwa, w coraz mniejszym stopniu identyfikującego się ze swoim miejscem zamieszkania. Nie sprzyja to aktywności w życiu codziennym: mieszkańcy mniej znając swoje otoczenie i nie wiedząc co się w nim dzieje, nie chcą angażować się w życie publiczne. Jednocześnie rosną wymagania w stosunku do otoczenia materialno-społecznego.

Kolejnym obszarem analizy była stopa ubóstwa – odsetek mieszkańców objętych świadczeniami pomocy społecznej. Z przeprowadzonych analiz danych ilościowych Ośrodka Pomocy Społecznej w Grodzisku Mazowieckim, wynika stała kryzysowa sytuacja w zakresie problemów społecznych, którą odzwierciedla liczba osób korzystających ze wsparcia instytucji pomocy społecznej. Analiza i przeprowadzone wywiady z pracownikami OPS posłużyły do zdefiniowania najważniejszych wniosków w obszarze polityki społecznej w Grodzisku Mazowieckim, do których należała liczba osób utrzymująca się od wielu lat oscylująca na poziomie ok. 50 osób korzystających z różnorodnych form pomocy, znaczna liczba świadczeń wykraczających poza pomoc finansową, która prowadzi do konieczności rozwoju kierunkowej pomocy i profilaktyki społecznej oraz zapotrzebowanie na objęcie opieką rodzin borykających się z problemami rodzinnymi związanymi z tzw. nowoczesnym społeczeństwem, w tym problemami alkoholowymi. Zgodnie z uchwaloną w 2014 roku Strategią rozwiązywania problemów społecznych w gminie Grodzisk Mazowiecki na lata 2014 – 2017 analizując główne przyczyny ubiegania się o świadczenia z zakresu pomocy społecznej można stwierdzić, że najczęstszymi powodami zwracania się o tego typu pomoc były: ubóstwo, bezrobocie, długotrwała lub ciężka choroba, niepełnosprawność, bezradność w sprawach opiekuńczo – wychowawczych, potrzeba ochrony macierzyństwa oraz alkoholizm. Pozostałe powody pojawiały się rzadko lub w ogóle np. ochrona ofiar handlu ludźmi. Należy jednak zaznaczyć, iż wiele osób wstydzi się mówić o swoich problemach i ukrywa je przed otoczeniem. Do takich problemów należy m.in. przemoc domowa. Wskazane wyżej uwarunkowania prowadzą do jednoznacznej konstatacji, iż w najbliższych latach należy mieć na uwadze wzrost kosztów związanych z udzielaniem powyższych form pomocy społecznej. Analizie wskaźnikowej poddano informacje OPS Grodzisk Mazowiecki odnoszące się do liczby udzielonych świadczeń z powodu bezrobocia, alkoholizmu i niepełnosprawności na 100 mieszkańców. Wskaźniki takie to kluczowa miara, którą łatwo pozyskać wskazująca na liczbę mieszkańców, którzy potrzebują wsparcia w normalnym funkcjonowaniu. Miara ta przybliży skuteczność działań z zakresu przeciwdziałania problemom społecznym tego obszaru.

Kolejnym obszarem poddanym analizie w celu identyfikacji natężenia problemów społecznych była aktywność organizacji pozarządowych. Mieszkańcy gminy Grodzisk Mazowiecki wykazują dużą aktywność społeczną. W bazie organizacji pozarządowych znajdującej się na stronie internetowej gminy Grodzisk Mazowiecki wpisane jest 66 podmiotów zajmujących się różnymi obszarami działalności. Są to fundacje, kluby sportowe w formie stowarzyszeń, jednostki terenowe stowarzyszeń ogólnopolskich, stowarzyszenia działające na rzecz lokalnej społeczności (bezpieczeństwo, przeciwdziałanie patologiom, przedsiębiorczość, edukacja). Liczba organizacji pozarządowych rośnie – począwszy od 2009 r. średnio rocznie przybywały 4 nowe stowarzyszenia bądź fundacje. Również kwoty z budżetu gminy, przeznaczane na dotacje dla organizacji realizujących zadania gminne, wzrastają z każdym rokiem. Analiza jakościowa pokazuje jednak, że zaledwie ok. 30% spośród nich przejawia aktywność swojej działalności. Obszar ten zapewne będzie wymagał wsparcia w ramach możliwych do realizacji działań rewitalizacyjnych. Ocena jakościowa aktywności organizacji pozarządowych została dokonana na podstawie oceny dokonanej przez urzędników Urzędu Miejskiego i wykonawcę badania na podstawie sprawozdania z wykorzystania funduszu sołectkiego i przyjętych kryteriów jakościowych. Kolorem czerwony oznaczono brak zaangażowania mieszkańców w podejmowanie działań społecznych; brak aktywności NGO's, co oznacza konieczność podjęcia działań aktywizujących mieszkańców, mieszkańcy w ograniczony sposób sieciują się i tworzą różne formy; kolorem żółtym oznaczono tereny gdzie wszystkie NGO's działają na poziomie dobrym. W większości miejscowości istnieją świetlice, palce zabaw i siłownie stąd aktywność jest na poziomie zadawalającym; kolorem zielonym oznaczono obszary gdzie organizacje pozarządowe bardzo aktywnie działają, mieszkańcy, aktywnie uczestniczą w życiu gminy, duża frekwencja mieszkańców na spotkaniach mieszkańców.

Na potrzeby analizy problemów społecznych wykorzystano poniższe wskaźniki:

- Wskaźnik gęstości zaludnienia (osoby/km<sup>2</sup>) – destymulanta,
- Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym – destymulanta,
- Ludność w wieku produkcyjnym – stymulanta,
- Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców - destymulanta,
- Liczba osób którym przyznano świadczenie z powodu bezrobocia na 100 mieszkańców - destymulanta,
- Liczba osób którym przyznano świadczenie z powodu alkoholizmu na 100 mieszkańców - destymulanta,
- Liczba osób którym przyznano świadczenia z powodu niepełnosprawności na 100 mieszkańców – destymulanta.
- Wskaźnik aktywności organizacji pozarządowych – stymulanta

Poniżej zaprezentowano tabelaryczne zestawienie wyników analizy uwarunkowań sfery społecznej.

**Tabela 1 Analiza uwarunkowań społecznych w Grodzisku Mazowieckim**

Jednostki urbanistyczne	Powierzchnia w km2	Liczba mieszkańców na koniec 2020 r.	Wskaźnik gęstości zaludnienia (osoby/km2)	Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	Ludność w wieku produkcyjnym	Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 mieszkańców	Liczba osób którym przyznano świadczenie z powodu bezrobocia na 100 mieszkańców	Liczba osób którym przyznano świadczenie z powodu alkoholizmu na 100 mieszkańców	Liczba osób którym przyznano świadczenia z powodu niepełnosprawności na 100 mieszkańców	Wskaźnik aktywności organizacji pozarządowych	Index of Multiple Deprivation -Uwarunkowania społeczne
Adamowizna	2,502	1176	470	34,37	742	15,22	0,17	0,00	1,02		9
Adamów	0,819	43	52	1 108,70	23	416,28	4,65	0,00	27,91		23
Chlebnia	6,127	387	63	109,91	232	46,25	8,00	1,81	3,10		16
Chrzanów Duży	1,564	350	224	119,72	213	51,14	0,29	0,00	1,43		11
Chrzanów Mały	2,150	537	250	79,19	322	33,33	0,37	0,00	0,37		11
Czarny Las	1,769	559	316	77,51	329	32,02	0,18	0,18	1,79		12
Grodzisk Mazowiecki - pozostały obszar miejski	9,300	17 371	1868	2,63	9 714	1,03	0,14	0,03	0,11		10
Grodzisk Mazowiecki – Centrum	0,879	4 961	5644	9,19	2 774	3,61	1,83	0,69	1,85		19
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Szczęsnej	0,580	833	1437	54,72	466	21,48	1,44	0,36	1,56		22
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Sportowej	0,082	261	3180	174,86	146	68,64	3,45	0,00	3,83		21
Grodzisk Mazowiecki – Osiedle Kopernik	0,344	3 462	10065	13,17	1 936	5,17	0,43	0,26	2,02		19
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Piaskowej	0,002	20	8282	0,00	0	20,00	10,00	0,00	15,00		16
Grodzisk Mazowiecki – Łąki	2,003	3 068	1532	14,77	1 726	5,83	63,00	0,55	2,09		19
Izdebno Nowe	2,102	88	42	481,13	53	203,41	1,14	0,00	0,00		19
Izdebno Koscielne	7,598	392	52	104,94	243	45,66	0,00	0,00	0,00		11
Janinów	2,364	578	245	75,89	336	30,97	0,00	0,00	0,69		10
Kady	1,899	739	389	59,58	428	24,22	0,14	0,14	0,14		11
Kałużczyn	1,270	737	580	58,22	438	24,29	0,54	0,27	0,41		16
Kłudno Nowe	1,974	102	52	447,37	57	175,49	1,00	0,00	0,98		19
Kłudno Stare	3,669	176	48	257,58	99	101,70	2,00	1,14	0,57		22

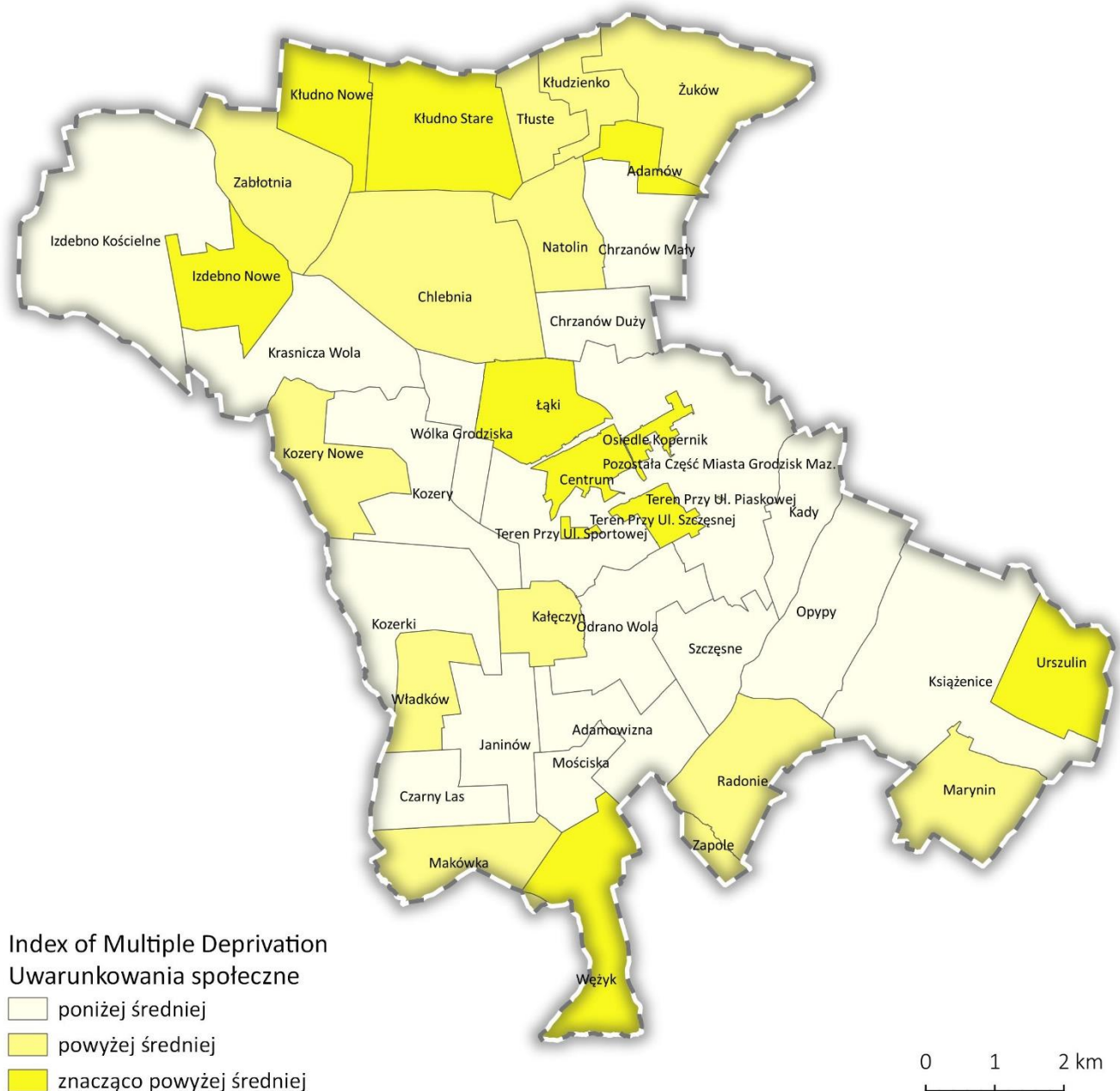
Kłudzienko	1,352	132	98	359,15	71	135,61	0,00	0,00	0,76		16
Kozerki	3,567	661	185	62,96	405	27,08	1,00	0,00	0,45		11
Kozery	3,340	596	178	74,56	342	30,03	2,00	0,00	0,50		11
Kozery Nowe	2,350	200	85	223,68	114	89,50	0,00	0,00	0,50		13
Krasnicza Wola	3,842	369	96	117,51	217	48,51	2,00	0,00	0,27		11
Książenice	6,974	2493	357	18,29	1394	7,18	4,00	0,00	0,04		10
Makówka	2,200	368	167	115,91	220	48,64	1,00	0,00	0,27		13
Marynin	2,602	324	125	136,36	187	55,25	2,00	0,00	0,62		13
Mościska	1,142	279	244	150,89	169	64,16	0,00	0,00	0,36		11
Natolin	1,959	528	269	80,95	315	33,90	0,00	0,57	0,76		14
Odrano Wola	2,790	1193	428	35,81	712	15,00	7,00	0,17	0,59		12
Opypy	3,834	889	232	48,48	526	20,13	1,00	0,11	0,11		11
Radonie	2,880	718	249	62,81	406	24,93	4,00	0,28	0,84		17
Szczęsne	2,067	780	377	59,16	431	22,95	0,13	0,00	0,00		10
Tłuste	1,267	162	128	265,63	96	110,49	0,00	0,00	0,62		17
Urszulin	2,390	79	33	455,36	56	226,58	1,27	1,27	0,00		19
Wężyk	3,137	65	21	671,05	38	275,38	3,08	1,54	0,00		20
Władków	1,560	209	134	209,02	122	85,65	0,00	0,00	1,44		13
Wólka Grodziska	1,375	323	235	132,81	192	55,42	0,93	0,00	0,31		11
Zabłotnia	3,235	179	55	214,29	119	100,00	0,00	0,00	0,00		14
Zapole	0,430	60	139	671,05	38	298,33	0,00	0,00	0,00		17
Żuków	4,069	162	40	268,42	95	110,49	0,00	0,00	0,00		17
<b>Razem Miasto i Gmina Grodzisk Mazowiecki</b>	<b>107,350</b>	<b>46 609</b>									
Średnia			921	184	632	76	3,05	0,22	1,75	wskaźnik jakościowy	14,69
Przedział średniej			783-1059	156-211	537-727	65-88	2,59-3,51	0,19-0,26	1,48-2,01	wskaźnik jakościowy	12,49-17,00
Wartość minimalna do korelacji			138	28	95	11	0,46	0,03	0,26	wskaźnik jakościowy	2,20
Wartość maksymalna do korelacji			230	46	158	19	0,76	0,06	0,44	wskaźnik jakościowy	3,67
Minimalny przedział wartości ujemnej			783	156	537	65	2,59	0,19	1,48	wskaźnik jakościowy	12,49

Maksymalny przedział wartości ujemnej	138	28	95	11	0,46	0,03	0,26	wskaźnik jakościowy	2,20
Minimalny przedział wartości dodatniej	1 059	211	727	88	3,51	0,26	2,01	wskaźnik jakościowy	17,00
Maksymalny przedział wartości dodatniej	1 151	230	790	96	3,81	0,28	2,18	wskaźnik jakościowy	18,36
Poniżej średniej									
Średnia									
Powyżej średniej									

Źródło: Opracowanie własne

Na mapie dokonano wizualizacji przestrzennej natężenia problemów społecznych:

**Mapa 2 Analiza uwarunkowań społecznych w Grodzisku Mazowieckim**



Źródło: Opracowanie własne

### Analiza uwarunkowań gospodarczych

Grodzisk Mazowiecki jest miastem dynamicznie rozwijającym się i atrakcyjnym dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Sprzyja temu atrakcyjność lokalizacyjna miasta i czynniki zewnętrzne związane z rozwojem strefy zachodniej aglomeracji warszawskiej. Te same czynniki stały się źródłem problemów zidentyfikowanych w sferze rozwoju gospodarczego określonej w Strategii Rozwoju Grodziska Mazowieckiego tj.: brak zakładów badawczych i naukowo-rozwojowych, niski poziom innowacyjności; słaby rozwój instytucji otoczenia biznesu; niewielki zakres współpracy z sąsiednimi gminami, Niewykorzystanie potencjału do prowadzenia działalności z zakresu usług turystycznych oraz niewielkie walory zabytkowe, historyczne i przyrodnicze. W Grodzisku

Mazowieckim na 1000 mieszkańców pracuje 356 osób. Jest to znacznie więcej od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie więcej od wartości dla Polski. 50,3% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 49,7% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w Grodzisku Mazowieckim wynosiło w 2019 roku 2,4% (3,0% wśród kobiet i 1,8% wśród mężczyzn). Jest to znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski. W 2018 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Grodzisku Mazowieckim wynosiło 4 978,59 zł, co odpowiada 103% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Grodziska Mazowieckiego 3 117 osób wyjeżdża do pracy do innych miast, a 3 305 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 188. Gospodarka Gminy bazuje na małych przedsiębiorstwach, lokalnych podmiotach gospodarczych świadczących usługi na rzecz mieszkańców. Dla większości mieszkańców miejscem pracy są zakłady i firmy usytuowane w Warszawie oraz w innych pobliskich większych miastach.

Analizując aspekty uwarunkowań gospodarczych, należy zwrócić uwagę na poziom aktywności gospodarczej mieszkańców. W związku z tym, iż w Gminie istnieje znaczne skoncentrowanie form prowadzenia jednoosobowych działalności gospodarczych, pod uwagę wzięto liczbę podmiotów w przeliczeniu na liczebność mieszkańców zamieszkujących określoną ulicę lub sołectwo. Na podstawie danych UM na koniec 2020 roku na terenie miasta i gminy zarejestrowanych było 4 822 podmiotów gospodarczych. 9,0% aktywnych zawodowo mieszkańców Grodziska Mazowieckiego pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 29,0% w przemyśle i budownictwie, a 29,8% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 2,2% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości). Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w Grodzisku Mazowieckim najwięcej (ponad 300) jest stanowiących spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (ponad 4 tys.) jest mikroprzedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników. 0,4% (20) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 19,3% (865) podmiotów, a 80,3% (3 599) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w Grodzisku Mazowieckim najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (22.0%) oraz Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (14.1%).

Dokonana ocena koncentracji form działalności gospodarczej „problemowych” pozwala na ocenę występowania na terenie gminy obszarów szczególnie narażonych na tego typu problemy. Na obszarach zdegradowanych znikają rodzime przedsiębiorstwa, które mieściły się w budkach i niewielkich lokalach. Chodzi szczególnie o kioski z prasą i warzywniaki. Zastępują je coraz częściej lombardy i automaty do gier. Liczba lombardów i ich klientów rośnie wraz z przedłużającym się kryzysem gospodarczym. Działalność salonów niesie za sobą problemy społeczne. Konsultacje społeczne z mieszkańcami pokazują, że wielu ze stałych bywalców to młode osoby w wielu produkcyjnym co może świadczyć o natężeniu tego problemu.

Na potrzeby analizy problemów gospodarczych wykorzystano poniższe wskaźniki:

- Poziom aktywności gospodarczej (Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych/100 mieszkańców) – stymulanta
- Koncentracja form działalności gospodarczej typowych dla obszarów koncentracji problemów społecznych (lombardy itp.) - destymulanta

Poniżej zaprezentowano tabelaryczne zestawienie wyników analizy uwarunkowań sfery gospodarczej.

**Tabela 2 Analiza uwarunkowań gospodarczych w Grodzisku Mazowieckim**

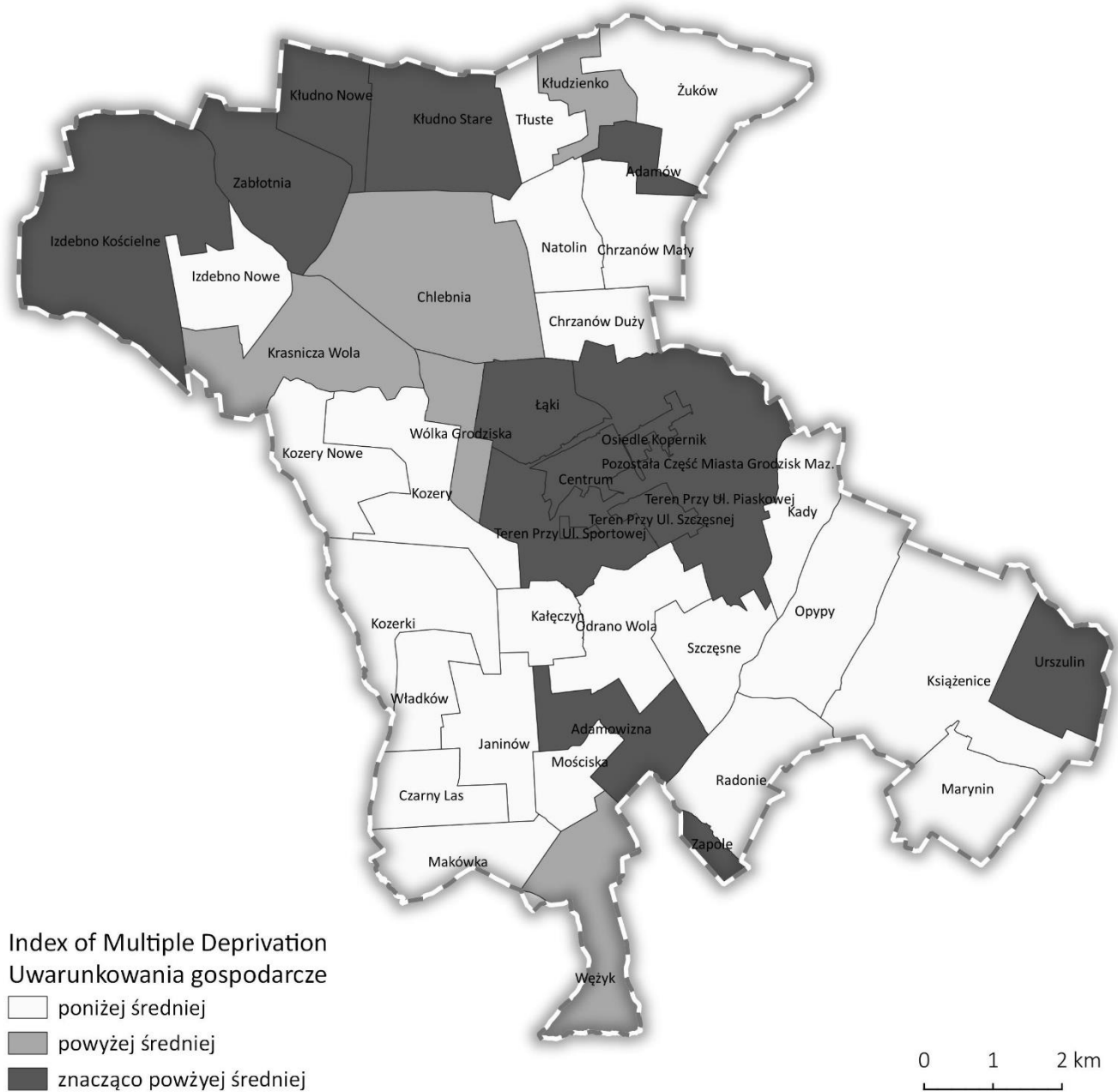
Jednostki urbanistyczne	Liczba mieszkańców na koniec 2020 r.	Poziom aktywności gospodarczej (Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych/100 mieszkańców) na koniec 2020 r.	Koncentracja form działalności gospodarczej typowych dla obszarów koncentracji problemów społecznych (lombardy itp.) na koniec 2020 r.	Index of Multiple Deprivation - uwarunkowania gospodarcze
Adamowizna	1 176	1,28	0	4
Adamów	43	0,00	0	4
Chlebnia	387	7,49	0	3
Chrzanów Duży	350	8,57	0	2
Chrzanów Mały	537	8,75	0	2
Czarny Las	559	18,96	0	2
Grodzisk Mazowiecki - pozostały obszar miejski	17 371	0,00	0	4
Grodzisk Mazowiecki – Centrum	4 961	3,45	10	7
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Szczęsnej	833	1,08	0	4
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Sportowej	261	1,53	0	4
Grodzisk Mazowiecki – Osiedle Kopernik	3 462	0,49	1	7
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Piaskowej	20	0,00	0	4
Grodzisk Mazowiecki – Łąki	3 068	0,65	0	4
Izdebno Nowe	88	9,09	0	2
Izdebno Koscielne	392	7,14	0	4
Janinów	578	9,69	0	2
Kady	739	10,96	0	2
Kałużyczyn	737	10,72	0	2
Kłudno Nowe	102	5,88	0	4
Kłudno Stare	176	0,00	0	4
Kłudzienko	132	6,06	0	3
Kozerki	661	10,14	0	2
Kozery	596	13,09	0	2
Kozery Nowe	200	9,00	0	2
Krasnicza Wola	369	6,50	0	3
Książenice	2 493	9,59	0	2
Makówka	368	9,24	0	2
Marynin	324	16,05	0	2
Mościska	279	10,04	0	2
Natolin	528	13,07	0	2
Odrano Wola	1 193	9,81	0	2
Opypy	889	12,04	0	2
Radonie	718	12,40	0	2
Szczęsne	780	10,26	0	2
Tłuste	162	11,11	0	2



Urszulin	79	0,00	0	4
Wężyk	65	6,15	0	3
Władków	209	9,09	0	2
Wólka Grodziska	323	6,81	0	3
Zabłotnia	179	1,12	0	4
Zapole	60	0,00	0	4
Żuków	162	8,64	0	2
<b>Razem Miasto i Gmina Grodzik Mazowiecki</b>	<b>46 609</b>			
Średnia		7,05	0,26	2,98
Przedział średniej		5,99-8,10	0,24-0,33	2,53-3,42
Wartość minimalna do korelacji		1,06	0,04	0,45
Wartość maksymalna do korelacji		1,76	0,07	0,74
Minimalny przedział wartości ujemnej		5,99	0,22	2,53
Maksymalny przedział wartości ujemnej		5,28	0,20	2,23
Minimalny przedział wartości dodatniej		8,10	0,30	3,42
Maksymalny przedział wartości dodatniej		8,81	0,33	3,72
Poniżej średniej				
Średnia				
Powyżej średniej				

Źródło: Opracowanie własne

**Mapa 3 Analiza uwarunkowań gospodarczych w Grodzisku Mazowieckim**



Źródło: Opracowanie własne

**Analiza problemów środowiskowych**

W Grodzisku Mazowieckim występują obecnie dwie formy terytorialnej ochrony przyrody pomniki przyrody i obszar chronionego krajobrazu tzw. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK). Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki w obrębie WOChK na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki wyróżnione zostały trzy strefy: strefa szczególnej ochrony ekologicznej, obejmująca tereny charakteryzujące się szczególnym potencjałem biotycznym obszarów oraz mającym istotne znaczenie dla migracji zwierząt, roślin i grzybów, na terenie Miasta (pas szerokości 20 m po obu stronach rzeki Rokitnicy na terenie wsi: Chrzanów Duży i Chrzanów Mały, z zawężeniem w Chrzanowie Dużym od strony zachodniej do linii brzegowej rzeki); strefa ochrony urbanistycznej obejmująca wybrane tereny Gminy oraz grunty wzmocnionym naporze urbanizacyjnym, posiadające natomiast szczególne wartości

przyrodnicze, (wsie: Książenice, Opypy, Radonie, Marynin) oraz strefę zwykłą, obejmująca pozostałe tereny WOChK.

Zgodnie z Planem Gospodarki Niskoemisyjnej powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie Grodzisk Mazowiecki w 2012 r. wynosiła 1 347 760 m<sup>2</sup>. Prognozuje się, że powierzchnia ta w 2020 r. będzie wynosiła już 1 438 198 m<sup>2</sup>. Na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki nie ma zlokalizowanych dużych kotłowni o mocy zainstalowanej przekraczającej 50 kW. Największą z nich jest kotłownia gazowo olejowa o mocy 33,44 kW.

Na terenie Gminy Grodzisk Mazowiecki głównym źródłem ciepła są kotły gazowe. Część mieszkań i innych budynków ogrzewana jest za pomocą kotłów olejowych lub przy użyciu energii elektrycznej oraz za pomocą paliw stałych, z czego około 15% stanowią kotły węglowe pozaklasowe nie spełniające wymagań eko-projektu. Sytuacja najgorzej wygląda w miejscowościach Kozery Nowe, Makówka, Wężyk, Władków, Zapole i Żuków, gdzie ilość kotłów pozaklasowych do wymiany w stosunku do pozostałych, spełniających wymagania eko-projektu, wynosi ponad 60%. W miejscowościach Adamów, Izdebnio Nowe, Mościska i Tłuste ilość kotłów pozaklasowych kształtuje się na poziomie około 50%. Niewielka ilość kotłów węglowych pozaklasowych stanowiących mniej niż 10% wszystkich źródeł ciepła znajduje się w ta terenie miejscowości Czarny Las i Kłudzienko oraz w mieście Grodzisk Mazowiecki.

Mimo odczuwalnej poprawy sytuacji, problem nielegalnych składowisk nadal istnieje i może stanowić przykład problemów w sferze środowiskowej pozwalających na zakwalifikowanie wybranych obszarów gminy jako tereny zdegradowane. Problem ten występuje przede wszystkim na terenie wiejskim Grodziska Mazowieckiego. W dniu 8 września 2020 r. Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwalił nowy Program ochrony powietrza (POP) dla wszystkich stref województwa mazowieckiego, tj. strefy aglomeracja warszawska, miasto Płock, miasto Radom oraz strefy mazowieckiej. Program powstał w oparciu o wyniki opracowanej w Głównym Inspektoracie Ochrony Środowiska „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim, raport wojewódzki za rok 2018”. Dokument został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego POP dla stref w województwie mazowieckim - Uchwała Nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego. Zgodnie Programem w latach 2021-2026 wskazano liczbę kotłów do wymiany łącznie 6833 kotły, z czego na terenie miasta 3082 i gminy 3751<sup>3</sup>. Zgodnie z przepisami mazowieckiej uchwały antysmogowej kotły bezklasowe opalane paliwem stałym będą wymieniane w pierwszej kolejności, a kotły klasy 3 i 4 wymienione zostaną w kolejnych latach obowiązywania programu (liczba wszystkich kotłów do wymiany rozłożona zostanie proporcjonalnie na lata 2021–2026 – dla każdego roku 1/6 łącznej liczby kotłów).

---

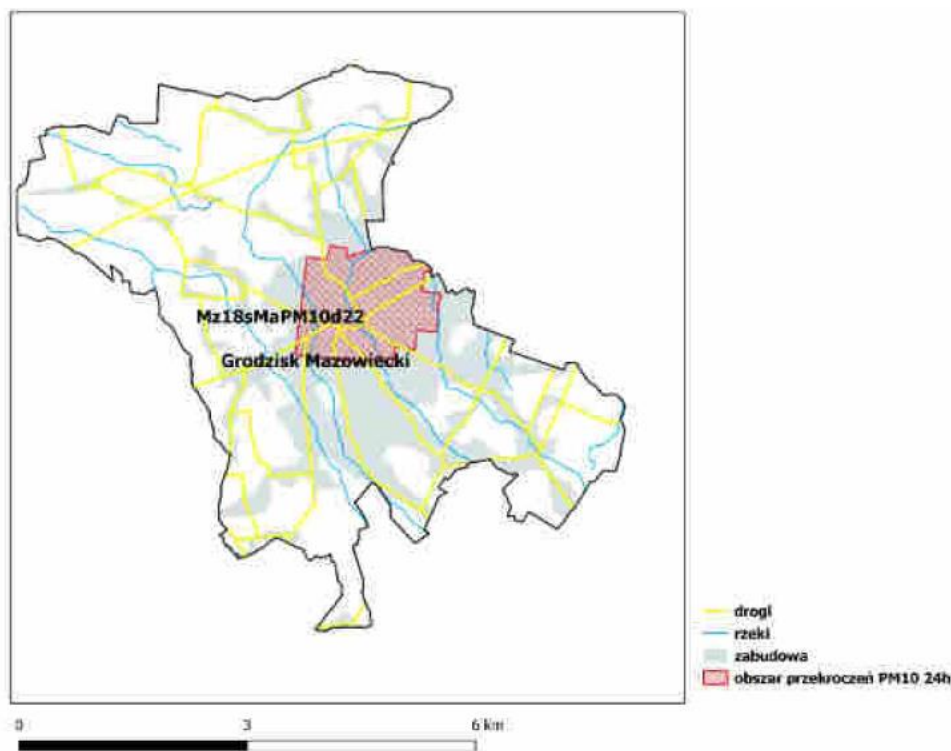
<sup>3</sup> Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu, uchwała nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2020 r. poz. 9595), str. 665

**Tabela 3 Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 w gminie miejsko-wiejskiej Grodzisk Mazowiecki w 2018 roku**

Kod obszaru przekroczeń	Lokalizacja	Charakter obszaru	Emisja łączna z obszaru [Mg]	Powierzchnia obszaru [km <sup>2</sup> ]	Liczba ludności	Liczba ludności powyżej 65 roku życia	Liczba ludności poniżej 5 roku życia	Liczba ośrodków (instytucji), w których przebywają osoby, wrażliwe	Maksymalna wartość stężenia z obliczeń średniodobową µg/m <sup>3</sup>	Wartość stężenia 36 max. z pomiarów średniodobowych µg/m <sup>3</sup>	Liczba dni z przekroczeniem stężenia średniodobowego 50 µg/m <sup>3</sup>	Główna przyczyna
Mz18sMaPM10d22	Centralna część gminy miejskiej Grodzisk Mazowiecki: osiedla Kopemika i Bairda	miejski	199,1	9,2	25890	4142	1295	9	58,9	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Oddziaływanie emisji związanych z indywidualnym ogrzewaniem budynków

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

**Mapa 4 Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 w gminie miejsko-wiejskiej Grodzisk Mazowiecki w 2018 roku**



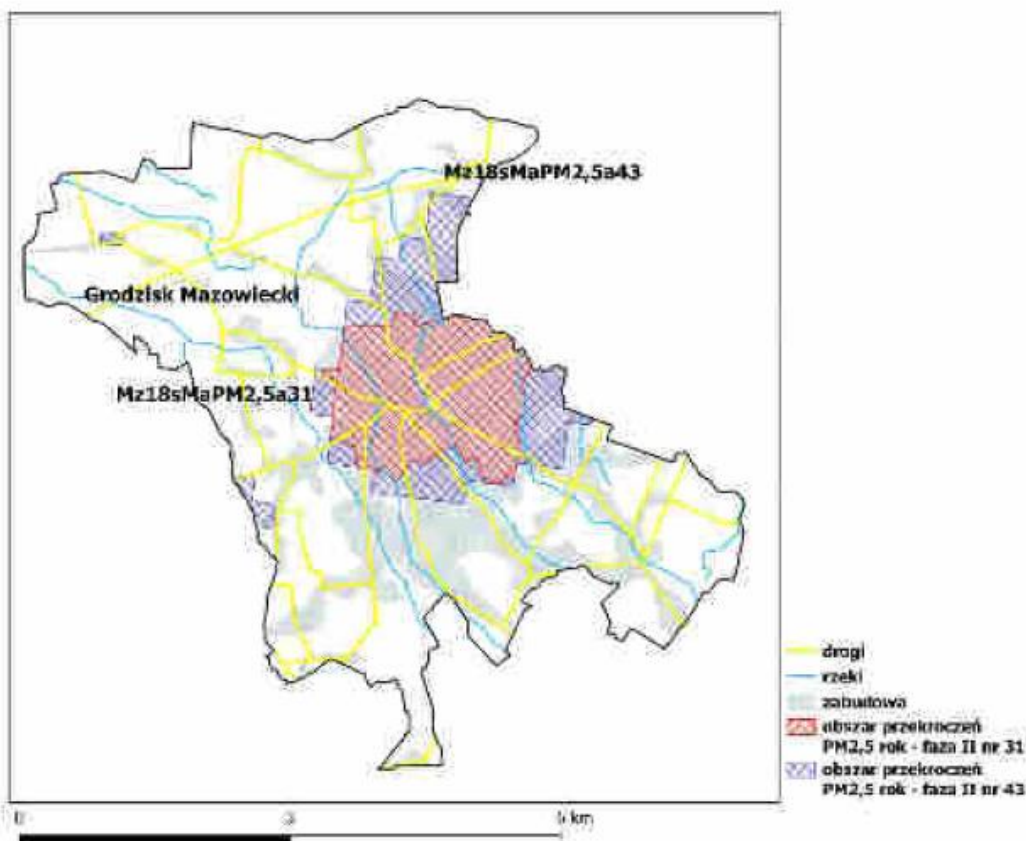
Źródło: Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu, uchwała nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2020 r. poz. 9595)

**Tabela 4 Obszary przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5 – I i II faza w gminie miejsko– wiejskiej Grodzisk Mazowiecki w 2018 roku**

Kod obszaru przekroczeń	Lokalizacja	Charakter obszaru	Emisja łączna z obszaru [Mg]	Powierzchnia obszaru [km <sup>2</sup> ]	Liczba ludności	Liczba ludności powyżej 65 roku życia	Liczba ludności poniżej 5 roku życia	Liczba ośrodków (instytucji), w których przebywają osoby wrażliwe	Maksymalna wartość stężenia z obliczeń średnioroczna µg/m <sup>3</sup>	Wartość stężenia z pomiaru średnioroczna µg/m <sup>3</sup>	Główna przyczyna
Mz18sMaPM2,5a31	Cały obszar miasta w gminie miejsko-wiejskiej Grodzisk Mazowiecki	miejski	172,5	12,8	28844	4615	1442	15	26,1	Nie dotyczy	Oddziaływanie emisji związanych z indywidualnym ogrzewaniem budynków, napływ spoza granic strefy
Mz18sMaPM2,5a43	Obszar wiejski gminy miejsko-wiejskiej Grodzisk Mazowiecki wokół miasta, obejmujący sołectwa: Chrzanów Mały, Kady, Odrano- Wola	wiejski – niedaleko miasta	38,9	9,5	3988	638	199	0	22,8	Nie dotyczy	Oddziaływanie emisji związanych z indywidualnym ogrzewaniem budynków, napływ spoza granic strefy

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

**Mapa 5 Obszary przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5 – I i II faza w gminie miejsko – wiejskiej Grodzisk Mazowiecki w 2018 roku**



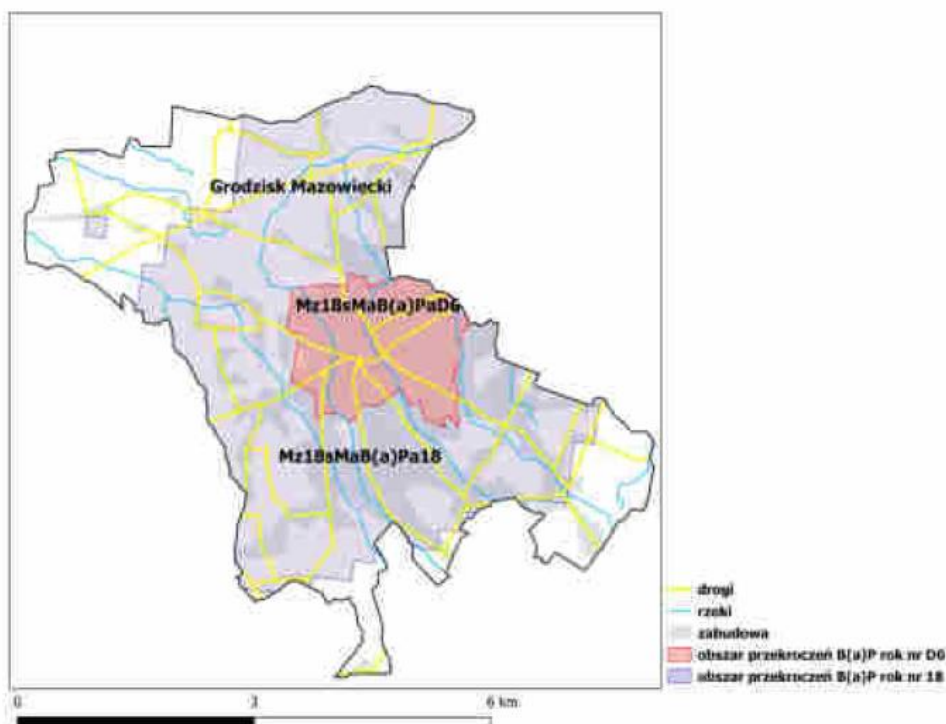
Źródło: Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu, uchwała nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2020 r. poz. 9595)

**Tabela 5 Obszary przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu w gminie miejsko-wiejskiej Grodzisk Mazowiecki w 2018 roku**

Kod obszaru przekroczeń	Lokalizacja	Charakter obszaru	Emisja łączna z obszaru [kg]	Powierzchnia obszaru [km <sup>2</sup> ]	Liczba ludności	Liczba ludności powyżej 65 roku życia	Liczba ludności poniżej 5 roku życia	Liczba ośrodków (instytucji), w których przebywają osoby wrażliwe	Maksymalna wartość stężenia z obliczeń średnioroczna ng/m <sup>3</sup>	Wartość stężenia z pomiaru średnioroczna ng/m <sup>3</sup>	Główna przyczyna
Mz18sMaB(a)Pa18	Obszar wiejski gminy miejsko-wiejskiej Grodzisk Mazowiecki, bez sołectw: Izdebnio Kościelne, Zablotnia, Makówka, Zapole, Marynin i Urszulini	wiejski – niedaleko miasta, wiejski - regionalny	66,9	67,9	12654	2025	633	3	2,6	Nie dotyczy	Oddziaływanie emisji związanych z indywidualnym ogrzewaniem budynków
Mz18sMaB(a)PaD6	Cały obszar miasta w gminie miejsko-wiejskiej Grodzisk Mazowiecki	miejski	66,2	13,2	29074	4652	1454	15	3,4	Nie dotyczy	Oddziaływanie emisji związanych z indywidualnym ogrzewaniem budynków

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

**Mapa 6 Obszary przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu w gminie miejsko-wiejskiej Grodzisk Mazowiecki w 2018 roku**



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

Prowadzone analizy pokazują występowanie natężenia problemów środowiskowych w obszarze miejskim – całe miasto i na terenach wiejskich. Mając na uwadze powyższe informacje kontekstowe dokonano wyboru wskaźników pomiaru uwarunkowań sfery środowiskowej.

Na potrzeby analizy problemów środowiskowych wykorzystano poniższe wskaźniki:

- Liczba kotłów do wymiany na podstawie inwentaryzacji źródeł ciepła na 100 mieszkańców - destymulanta
- Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 - destymulanta
- Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5 - destymulanta
- Wskaźnik przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu – destymulanta.

Poniżej zaprezentowano wyniki analiz statystycznych w zakresie uwarunkowań środowiskowych:

**Tabela 6 Analiza uwarunkowań środowiskowych w Grodzisku Mazowieckim**

Jednostki urbanistyczne	Liczba mieszkańców ogółem w 2020 roku	Liczba kotłów do wymiany na podstawie inwentaryzacji źródeł ciepła na 100 mieszkańców	Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10	Wskaźnik przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5	Wskaźnik przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu	Index of Multiple Deprivation -Uwarunkowania środowiskowe
Adamowizna	1 176	80				9
Adamów	43	9				6
Chlebnia	387	40				12
Chrzanów Duży	350	22				9
Chrzanów Mały	537	25				10
Czarny Las	559	7				6
Grodzisk Mazowiecki - pozostały obszar miejski	17 371	0				12
Grodzisk Mazowiecki – Centrum	4 961	2				12
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Szczęsnej	833	10				12
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Sportowej	261	31				13
Grodzisk Mazowiecki – Osiedle Kopernik	3 462	2				12
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Piaskowej	20	0				12
Grodzisk Mazowiecki – Łąki	3 068	3				12
Izdebno Nowe	88	13				4
Izdebno Koscielne	392	37				5
Janinów	578	47				9

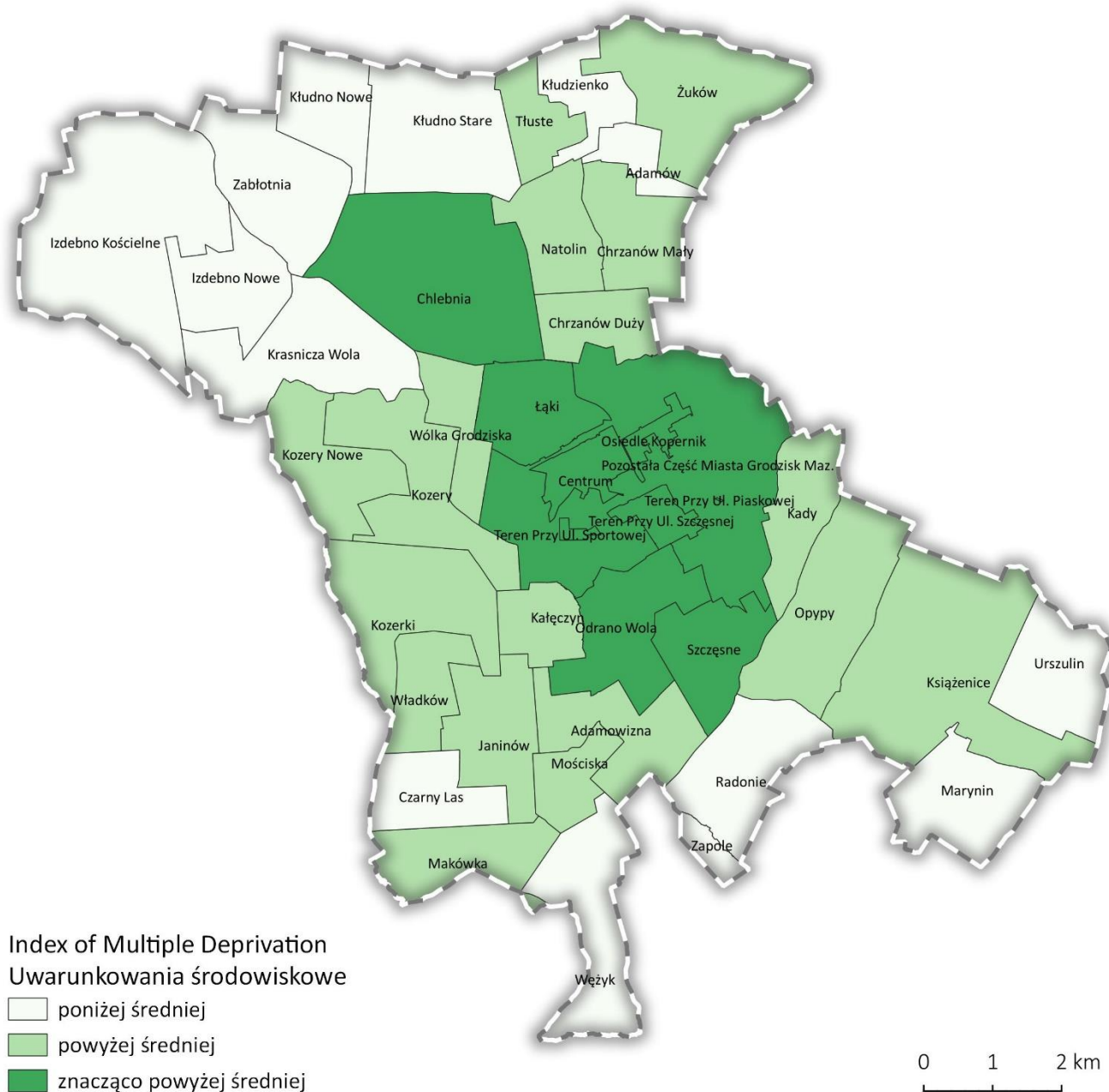
Kady	739	49				9
Kałużyczyn	737	45				9
Kłudno Nowe	102	9				4
Kłudno Stare	176	15				6
Kłudzienko	132	3				6
Kozerki	661	58				9
Kozery	596	33				7
Kozery Nowe	200	37				9
Krasnicza Wola	369	23				6
Książenice	2 493	135				9
Makówka	368	52				9
Marynin	324	34				6
Mościska	279	30				7
Natolin	528	33				7
Odrano Wola	1 193	64				15
Opypy	889	48				9
Radonie	718	25				7
Szczęsne	780	44				12
Tłuste	162	26				7
Urszulin	79	6				4
Wężyk	65	13				4
Władków	209	31				7
Wólka Grodziska	323	23				9
Zabłotnia	179	23				4
Zapole	60	7				4
Żuków	162	29				7
<b>Razem Miasto i Gmina Grodzisk Mazowiecki</b>	<b>46 609</b>					

Średnia		29	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	8
Przedział średniej		25-33	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	.7-10
Wartość minimalna do korelacji		4	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	1
Wartość maksymalna do korelacji		7	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	2
Minimalny przedział wartości ujemnej		25	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	7
Maksymalny przedział wartości ujemnej		22	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	6
Minimalny przedział wartości dodatniej		33	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	10
Maksymalny przedział wartości dodatniej		36	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	wskaźnik jakościowy	10
Poniżej średniej						
Średnia						
Powyżej średniej						

Źródło: Opracowanie własne



**Mapa 7 Analiza uwarunkowań środowiskowych w Grodzisku Mazowieckim**



Źródło: Opracowanie własne

### Analiza problemów przestrzenno-funkcjonalnych

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

- Wskaźnik zagęszczenia zabytków (Liczba zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i rejestru zabytków na 1 km<sup>2</sup>) – destymulanta
- Wskaźnik stanu infrastruktury drogowej – wskaźnik jakościowy – destymulanta
- Wskaźnik poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej – wskaźnik jakościowy – destymulanta
- Wskaźnik liczby zdarzeń drogowych – destymulanta

Gmina administracyjnie wchodzi w skład województwa mazowieckiego i położona jest w zachodniej części aglomeracji warszawskiej (zachodnie pasmo aglomeracji, tj. pasmo pruszkowskie), do której wchodzi wszystkie miasta dawnego województwa warszawskiego tworzące silnie powiązany funkcjonalnie organizm przestrzenny. Jest to Obszar Metropolitalny Warszawy (OMW), który obejmuje jednostki osadnicze w odległości do 30 km od granic administracyjnych miasta, ale poza pierścieniem obejmującym gminy bezpośrednio z nim sąsiadujące. Zbiegające się w OMW korytarze drogowe i kolejowe tworzą wraz z lotniskami w Warszawie i Modlinie, istotny w skali kraju oraz Europy, węzeł transportowy wpisujący się w Transeuropejską Sieć Transportową TEN-T. Duże znaczenie dla rozwoju gminy Grodzisk Mazowiecki ma jej usytuowanie blisko głównych szlaków komunikacyjnych kraju i liczących się centrów ekonomiczno-gospodarczych.

Atutem Grodziska Mazowieckiego jest czytelny układ przestrzenny. Linia kolejowa dzieli gminę na dwie strefy różniące się typem zabudowy i przeznaczeniem gruntów. Część północna użytkowana jest głównie rolniczo i przemysłowo, ale wraz z rozwojem miasta, w coraz większym stopniu zmienia swoją funkcję rolniczą na przemysłową. Brak jest na tym obszarze większych skupisk leśnych, ale za to obficie występują stawy powstałe w dawnych wyrobiskach glinianych (Natolin, Chrzanów, Kraśnicza Wola) z typową roślinnością szuwarową. Południowa część gminy, atrakcyjniejsza pod względem przyrodniczym coraz rzadziej użytkowana jest rolniczo. Gmina Grodzisk Mazowiecki podlega znacznym tendencjom urbanizowania – jest atrakcyjnym obszarem rozwoju zabudowy mieszkaniowej cieszącym się dużym zainteresowaniem inwestorów.

Położenie jest niezwykle ważnym punktem odniesienia, warunkującym rozwój i określającym wyzwania w sferze przestrzenno-funkcjonalnej. Duża liczba mieszkańców aglomeracji, zgromadzonej na stosunkowo niewielkim obszarze, to olbrzymi lokalny rynek zbytu. Mieszkańcy mają dostęp do warszawskiego rynku pracy (i relatywnie wysokich dochodów), rynku towarów i usług oferowanych przez Warszawę – głównie intelektualnych (uczelnie, centra badawcze) i komunikacyjnych. Otoczenie Warszawy staje się rynkiem usług rekreacyjnych, związanych nie tylko z wypoczynkiem weekendowym, ale i sprzedażą terenów pod budownictwo mieszkaniowe. Grodzisk Mazowiecki wykorzystuje tzw. miękkie szanse rozwoju, zwłaszcza w zakresie ducha przedsiębiorczości, związanego nie tylko z chłonnością rynku, ale również potencjalnymi możliwościami kontaktów, również międzynarodowych (korzyści marketingowe), poziomem uzyskiwanych dochodów oraz poziomem wykształcenia<sup>4</sup>.

Pierwszym z analizowanych wskaźników jest liczba zabytków na 1 km<sup>2</sup>. Najwięcej zabytków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wojewódzkim rejestrze zabytków, znajdowało się w części miejskiej gminy – Mieście Grodzisk Mazowiecki (ponad 80 na 119 wszystkich). Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęty wskaźnik jako obszary bardziej problemowe wskazuje te, na których występuje wyższy stopień zagęszczenia zabytkami. Pełne i harmonijne wykorzystanie zasobów kulturowych danego obszaru stanowi podstawową przesłankę rozwoju lokalnego opartego na czynnikach endogenicznych. Wśród czynników rozwoju lokalnego wyodrębnić można czynniki „twarde”, czyli wymierne oraz te „miękkie” niemierzalne lecz równie istotne dla społeczności lokalnej. Pośród nich wskazać należy intensywność, różnorodność i jakość działań w dziedzinie kultury. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że dziedzictwo kulturowe pomaga bowiem zrozumieć nas samych i w czym staje się inspiracją do nowego.

---

<sup>4</sup> G. Kaliński, *Mazowsze. Tradycja i współczesność*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 1999, s.89-100.

Na tym terenie znajduje się, m.in. kościół parafialny pw. św. Anny, pl. Zygmunta Starego z XVII-XIX, ufundowany w 1687 r. przez Wojciecha Mokronoskiego, kasztelana rawskiego. W wystroju wewnętrznym kościoła p.w. sw. Anny znajduje się wyposażenie renesansowe i barokowe z XVII i XVIII w., w skład którego wchodzi obrazy autorstwa Filipa Castaldiego. Kolejnym istotnym dla mieszkańców elementem materialnego dziedzictwa kulturowego jest dawny dworzec kolei warszawsko-wiedeńskiej w Grodzisku Mazowieckim. Obiekt wzniesiony w 1846 roku w stylu romantycznym jako dworzec, zwany wówczas foxalem drogi żelaznej warszawsko-wiedeńskiej. W latach 50-tych XIX wieku nazwano go domem gościnnym. W końcu XIX wieku wzmiankowany jest jako willa Foksal w Grodzisku. W jej otoczeniu znajduje się stara powozownia oraz zabytkowy park ze stawem i rzeźbami. Obszarami gdzie występuje szczególne nawarstwienie problemów jest obszar centrum miasta gdzie zlokalizowanych jest 36% wszystkich zabytków w gminie (44). Występowanie zabytków na terenie obszaru zdegradowanego wiąże się najczęściej z koniecznością dodatkowych nakładów na utrzymanie infrastruktury.

Obecna struktura przestrzenna miasta ukształtowana została przez jego historyczny rozwój. Układ przestrzenny miasta, podobnie jak całej gminy, wyznacza linia kolejowa, która dzieli miasto na dwie strefy różniące się typem zabudowy i przeznaczeniem gruntów. Część południowa Grodziska Mazowieckiego posiada wyraźne wyodrębnione centrum (plac-deptak) z najbliższym otoczeniem, w którym koncentruje się życie mieszkańców, gdzie zgromadzone są obiekty gastronomiczne, handlowe i rozrywkowe oraz osiedla mieszkaniowe. Część północna miasta użytkowana jest głównie przemysłowo. Funkcjonalizacja układu przestrzennego miasta nastąpiła już w latach 90. XX wieku. W dokumentach planistycznych obowiązujących w tym czasie w gminie wydzielono 5 stref funkcjonalnych, które uwarunkowały współczesny układ przestrzenny miasta: strefa śródmiejska, strefa mieszkaniowo – usługowa (północna, południowa, wschodnia i zachodnia), strefa ekologiczną (okolice rzeki Mrowny, Rokicianki, wschodnia część miasta pomiędzy zainwestowanymi obszarami Grodziska Mazowieckiego i Milanówka), strefa produkcyjno – usługowa (północna, zachodnia) oraz strefa obsługi technicznej miasta. W ten sposób ukształtowane zostały strefy: przemysłowo–składowa (część północna) oraz dzielnice mieszkaniowe (zachodnia i wschodnia część miasta), przy czym nie uciążliwe dla otoczenia zakłady pracy usytuowane są również w osiedlach mieszkaniowych. Rekonstrukcja przestrzeni miejskiej doprowadziła również do pojawienia się stref społecznych, związanych ze zróżnicowaniem charakteru zabudowy i standardu mieszkaniowego w zależności od form budownictwa (komunalne, zakładowe, spółdzielcze, indywidualne). Zwarta zabudowa mieszkaniowa występująca głównie w centrum miasta ma w zdecydowanej większości charakter niskiej zabudowy pierzejowej z usługami w parterze budynków. Oddalając się od ścisłego centrum, zabudowa zmienia swój charakter – przechodząc w zabudowę mieszkaniową jednorodziną, poprzecinaną terenami zabudowy wielorodzinnej. Rozwiązania architektoniczne i urbanistyczne są charakterystyczne dla okresu powstania poszczególnych zespołów zabudowy i osiedli. Struktura przestrzenna usług komercyjnych, infrastruktury ekonomicznej i administracji w mieście składa się: z dużego skupiska usług i instytucji w śródmieściu, związanych z nim ciągów usługowych (głównie wzdłuż ulic: 11-go Listopada, Królewskiej, Sienkiewicza i Żyrardowskiej) oraz z mniejszych zespołów i ciągów usług w osiedlach mieszkaniowych. Poza zasięgiem tej struktury pozostaje część terenów mieszkaniowych, głównie osiedli zabudowy jednorodzinnej oraz skupisk zabudowy jednorodzinnej w południowo-zachodniej części miasta.

Bardzo wymownym wyrazem przemian funkcjonalnych terenów miasta i gminy są przekształcenia dokonujące się w obrębie terenów przemysłowych, w postaci zmiany ich wielkości i lokalizacji w

obrębnie miasta. Wyraźnie widoczne jest przemieszczanie zakładów przemysłowych z centrum do specjalnie w tym celu tworzonych stref przemysłowych. Główne zakłady przemysłowe w mieście funkcjonują na północy i zachodzie Grodziska Mazowieckiego w dwóch zwartych kompleksach przestrzennych. Północny kompleks ma swoją kontynuację funkcji przemysłowej we wsi Natolin, graniczącej od północy z terenami przemysłowymi miasta. Zagospodarowanie pozostawionych po przemyśle terenów wymaga zaangażowania znacznych środków na przekształcenie i odnowienie bazy ekonomicznej miasta lub też na stworzenie nowego wizerunku obszarów zajmowanych przez nieistniejącą już działalność. Dobrym przykładem takich działań jest zmiana funkcji terenów dawnego placu targowego przy ul. Montwiłła (gdzie stworzono strefę aktywności gospodarczej jako nowoczesnego miejsca do prowadzenia działalności biznesowej o zasięgu ponadlokalnym oraz wybudowano nowoczesnie wyposażone Targowisko Miejskie wraz z infrastrukturą towarzyszącą), czy zagospodarowanie terenu poprzemysłowego po Fabryce Tkanin Technicznych przy ul. Spółdzielczej (na którym powstał budynek Centrum Kultury).

Odnośnie wskaźników jakościowych stanu infrastruktury drogowej i poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej dane pozyskano z UM i oceniono je na podstawie skali jakościowe wskazując, 1- niezadawalający, 2- średni, 3-dobry, 4- bardzo dobry. Odnośnie liczby kolizji drogowych dane pochodziły z Komisariatu Policji w Grodzisku Mazowieckim. Na koniec 2020 r. doszło łącznie do 484 kolizji w mieście i 241 kolizji na terenie wiejskim Grodziska. Pomimo tego że na terenie miasta odnotowano mniej kolizji i wypadków to na terenie wiejskim odnotowano więcej ofiar niż w mieście. Kolejnym wskaźnikiem obrazującym problemy techniczne jest liczba zdarzeń drogowych. Wskaźnik ten mierzony jest na podstawie danych Komendy Powiatowej Policji. Miasto podejmuje szereg działań mających na celu przeciwdziałanie tym problemom, w szczególności realizowane są modernizacje oznakowania pionowego i poziomego uwzględniającego m.in. tzw. akustyczne progi zwalniające, dodatkowo zostaną zamontowane kamery na każdym z pasów w dwóch kierunkach, zmieni się także na bardziej czytelne i widoczne oznaczenie samego tunelu na pewno w ten sposób znacznie zwiększy się bezpieczeństwo w ruchu drogowego.

Spacer badawczy w ramach prac przygotowawczych do opracowania Programu wykazał między innymi, iż nie tylko infrastruktura będąca własnością publiczną wymaga działań naprawczych, problemem są także obiekty i budynki stanowiące własność prywatną o znacznych walorach architektonicznych i kulturowych, wpisane do rejestru zabytków, które z uwagi na zakres i rozmiar prac remontowych wymagają znacznych nakładów finansowych, nie są remontowane i popadają w ruinę. Analiza wykazała, iż infrastruktura drogowa Gminy wymaga remontu lub przebudowy. Infrastrukturę komunikacyjną Gminy tworzy system dróg wojewódzkich, powiatowych oraz gminnych.

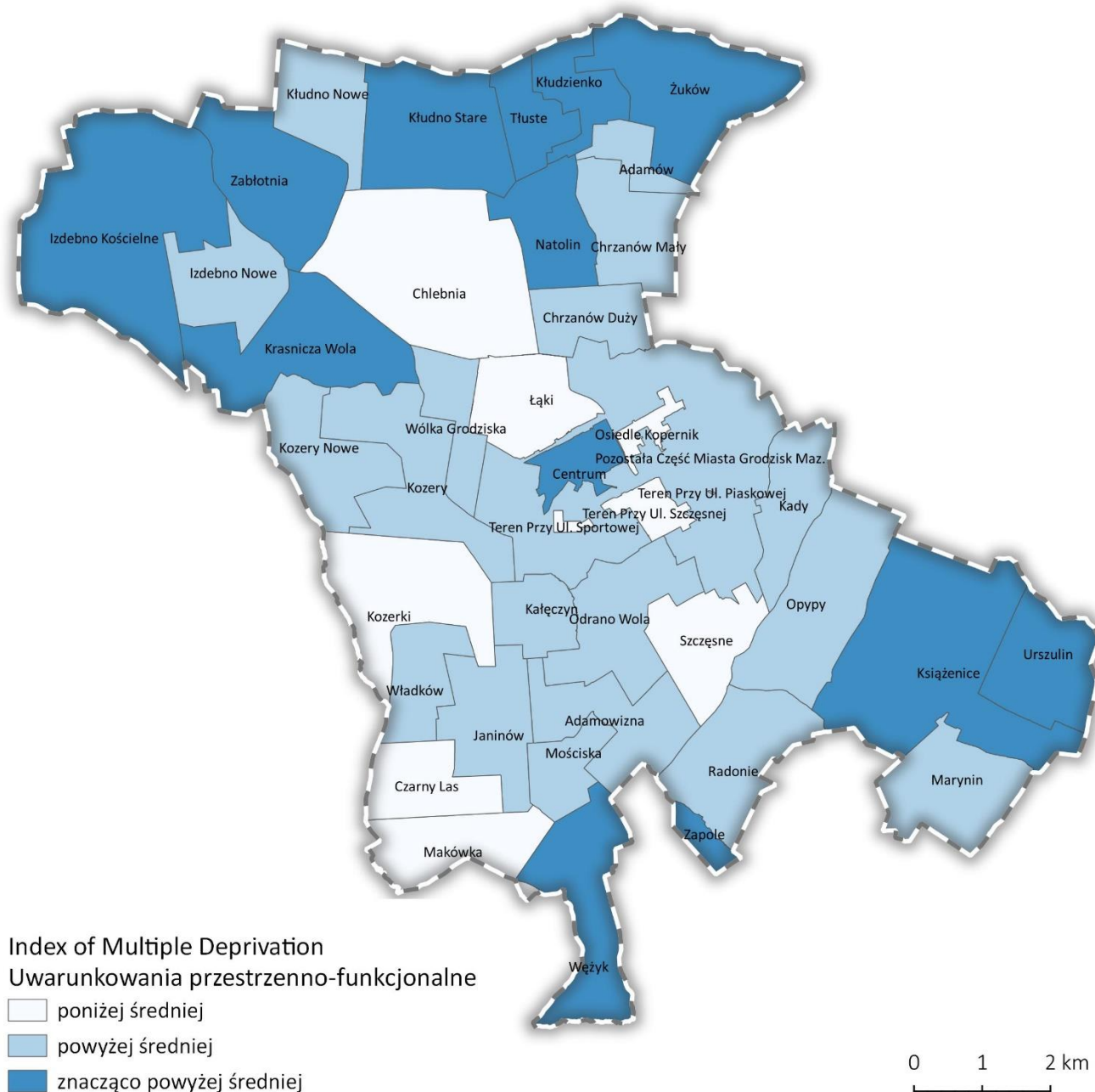
**Tabela 7 Analiza uwarunkowań przestrzenno-funkcyjnych w Grodzisku Mazowieckim**

Jednostki urbanistyczne	Liczba mieszkańców ogółem w 2020 roku	Wskaźnik zagęszczenia zabytków (Liczba zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i rejestru zabytków na 1 km <sup>2</sup> ) w 2020 roku TERENY MIEJSKIE	Wskaźnik zagęszczenia zabytków (Liczba zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i rejestru zabytków na 1 km <sup>2</sup> ) w 2020 roku TERENY WIEJSKIE	Wskaźnik stanu infrastruktury drogowej 1- niezadawalający, 2- średni, 3-dobry, 4- bardzo dobry	Wskaźnik poziomu zdegradowania terenów zieleni publicznej 1- zdegradowane, 2- brak, 3- stan średni, 4- dobry	Liczba kolizji drogowych na koniec 2020 r. TERENY MIEJSKIE	Liczba kolizji drogowych na koniec 2020 r. TERENY WIEJSKIE	Index of Multiple Deprivation - uwarunkowania przestrzenno-funkcjonalne
Adamowizna	1 176	nie dotyczy	80,00	2	4	nie dotyczy	8	7
Adamów	43	nie dotyczy	0,00	2	2	nie dotyczy	6	7
Chlebnia	387	nie dotyczy	0,49	2	4	nie dotyczy	11	5
Chrzanów Duży	350	nie dotyczy	0,00	3	2	nie dotyczy	9	6
Chrzanów Mały	537	nie dotyczy	0,00	3	2	nie dotyczy	2	6
Czarny Las	559	nie dotyczy	0,00	3	4	nie dotyczy	0	4
Grodzisk Mazowiecki - pozostały obszar miejski	17 371	2,90	nie dotyczy	3	4	280	nie dotyczy	6
Grodzisk Mazowiecki – Centrum	4 961	50,06	nie dotyczy	3	4	81	nie dotyczy	9
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Szczęsnej	833	6,90	nie dotyczy	3	4	14	nie dotyczy	5
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Sportowej	261	0,00	nie dotyczy	3	3	4	nie dotyczy	5
Grodzisk Mazowiecki – Osiedle Kopernik	3 462	5,00	nie dotyczy	3	4	56	nie dotyczy	4
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Piaskowej	0	0,00	nie dotyczy	3	2	0	nie dotyczy	6
Grodzisk Mazowiecki – łąki	3 088	2,00	nie dotyczy	3	4	53	nie dotyczy	4
Izdebno Nowe	88	nie dotyczy	0,00	2	2	nie dotyczy	7	7
Izdebno Koscielne	392	nie dotyczy	0,79	2	2	nie dotyczy	8	8
Janinów	578	nie dotyczy	0,00	2	2	nie dotyczy	2	7
Kady	739	nie dotyczy	0,00	2	2	nie dotyczy	2	7
Kałęczyn	737	nie dotyczy	0,00	2	3	nie dotyczy	2	6

Kłudno Nowe	102	nie dotyczy	0,00	3	2	nie dotyczy	0	6
Kłudno Stare	176	nie dotyczy	1,60	1	4	nie dotyczy	16	10
Kłudzienko	132	nie dotyczy	0,74	2	2	nie dotyczy	1	8
Kozerki	661	nie dotyczy	0,00	3	4	nie dotyczy	13	5
Kozery	596	nie dotyczy	0,00	2	2	nie dotyczy	8	7
Kozery Nowe	200	nie dotyczy	0,00	3	2	nie dotyczy	2	6
Krasnicza Wola	369	nie dotyczy	0,52	2	2	nie dotyczy	9	8
Książenice	2 493	nie dotyczy	0,14	1	3	nie dotyczy	15	8
Makówka	368	nie dotyczy	0,45	2	4	nie dotyczy	2	5
Marynin	324	nie dotyczy	0,38	1	4	nie dotyczy	9	6
Mościska	279	nie dotyczy	0,00	2	2	nie dotyczy	2	7
Natolin	528	nie dotyczy	0,51	1	2	nie dotyczy	29	13
Odrano Wola	1 193	nie dotyczy	0,00	3	2	nie dotyczy	10	6
Opypy	889	nie dotyczy	0,52	3	2	nie dotyczy	6	7
Radonie	718	nie dotyczy	1,04	3	2	nie dotyczy	2	7
Szczęsne	780	nie dotyczy	0,00	3	4	nie dotyczy	5	4
Tłuste	162	nie dotyczy	0,00	2	2	nie dotyczy	39	10
Urszulin	79	nie dotyczy	0,00	1	2	nie dotyczy	1	10
Wężyk	65	nie dotyczy	0,00	1	2	nie dotyczy	0	9
Władków	209	nie dotyczy	0,00	2	2	nie dotyczy	0	7
Wólka Grodziska	323	nie dotyczy	0,00	3	2	nie dotyczy	6	6
Zabłotnia	179	nie dotyczy	0,62	2	2	nie dotyczy	4	8
Zapole	60	nie dotyczy	0,00	1	2	nie dotyczy	0	9
Żuków	162	nie dotyczy	1,72	2	2	nie dotyczy	10	8
<b>Razem Miasto i Gmina Grodzisk Mazowiecki</b>	<b>46 609</b>							
Średnia		9,55	13,73	2,26	2,69	69,73	13,24	6,88
<b>Przedział średniej</b>		8,12-10,98	11,67-15,79	1,92-2,60	2,29-3,09	59,19-80,08	13,09-15,23	5,85-7,91
Wartość minimalna do korelacji		1,43	2,06	0,34	0,40	10,46	1,99	1,03
Wartość maksymalna do korelacji		2,39	3,43	0,57	0,67	17,43	3,31	1,72
Minimalny przedział wartości ujemnej		8,12	11,67	1,92	2,29	59,27	13,09	5,85
Maksymalny przedział wartości ujemnej		7,16	10,29	1,70	2,02	52,30	9,93	5,16
Minimalny przedział wartości dodatniej		10,98	15,79	2,60	3,09	80,19	15,23	7,91
Maksymalny przedział wartości dodatniej		11,94	17,16	2,83	3,36	87,16	16,55	8,60

Poniżej średniej							
Średnia							
Powyżej średniej							

Mapa 8 Analiza uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalnych w Grodzisku Mazowieckim



Źródło: Opracowanie własne

## Rozdział IV. Wybór obszaru rewitalizacji

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

### Wprowadzenie

Wybór obszarów wskazanych do objęcia procesem rewitalizacji jest wynikiem gruntownej diagnozy zjawisk kryzysowych występujących na jej terenie oraz wynikiem ustalenia ich koncentracji terytorialnej. W oparciu o przeprowadzone analizy ilościowe i jakościowe oraz wyznaczone na ich



podstawie strefy wysokiej koncentracji negatywnych zjawisk wyznaczono granice obszarów zdegradowanych. Obszary te dały podstawę do przeprowadzenia konsultacji społecznych. Szczegółowa analiza wyników diagnozy czynników kryzysowych oraz badanie ankietowe mieszkańców, umożliwiły wyznaczenie obszarów zdegradowanych. Podsumowując proces delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji należy wskazać, że podstawę wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji stanowiła analiza, w której wykorzystane zostały obiektywne i weryfikowalne mierniki (wskaźniki) i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej i przestrzenno-funkcjonalnej. W stosunku do każdego wskaźnika określono czy jest tzw. stymulantą, czy destymulantą rozumianą jako wskazanie, że wysokie wartości wskaźnika świadczą o występowaniu zjawiska pozytywnego przy stymulancie i zjawiska negatywnego przy destymulancie. Z uwagi na brak dostępnych danych ilościowych w niektórych obszarach objętych badaniem bazowano na ocenie jakościowej Zespołu ds. rewitalizacji, który odpowiedzialny był za opracowanie GPR w tym diagnozy służącej wyznaczeniu obszaru rewitalizacji. Podsumowując wskaźniki, które zostały wzięte pod uwagę w przeprowadzonej analizie należy zwrócić uwagę na najważniejszy aspekt jaki dotyczy procesu rewitalizacji, a mianowicie konieczność kompleksowego przeprowadzenia analizy obszaru z wykorzystaniem narzędzi partycypacji społecznej oraz narzędzi analitycznych. W ramach wyznaczenia stopnia degradacji w oparciu o uwarunkowania społeczne, przeprowadzono analizę wskaźników ilości osób korzystających z zasiłków. Niniejsze działanie ma na celu udokumentowanie stopnia wykluczenia społecznego, ze względu na to, iż zasiłki odnosiły się do liczebności osób długotrwale wykluczonych (zasiłki stałe), osób posiadających określone trudności życiowe skoncentrowane w pewnym czasie (zasiłki okresowe) oraz osób korzystających z zasiłków celowych. Niemożność podjęcia pracy i konieczność korzystania z pomocy społecznej stanowi potencjał do uznania, iż występuje konieczność podjęcia działań rewitalizacyjnych. Biorąc pod uwagę liczbę świadczeń przyznawanych przez OPS (wskaźniki społeczne) pokazują poziom ubóstwa. Z kolei - bezrobocie generuje poczucie wykluczenia oraz możliwość uzależnienia się od alkoholu ze względu na chęć ucieczki od problemów. Wpływa to jednocześnie na zwiększenie stopnia łamania prawa oraz nasilenie konieczności podejmowania interwencji przez straż miejską. Wskaźnikiem uzupełniającym analizy w zakresie wyznaczania obszaru zdegradowanego był wiek przedprodukcyjny jako zmienna determinująca potencjały obszaru (wyższa liczba rodzących się dzieci) lub deficyty (spadek ilości urodzeń) w najbliższej przyszłości, ze względu na stopień obciążenia demograficznego obszaru, na którym podejmowane będą działania rewitalizacyjne. Ważnymi wskaźnikami, które należy traktować jako uzupełnienie prowadzonych analiz są dane w obszarze gospodarczym analizowane na podstawie współczynnika przedsiębiorczości jako liczby podmiotów gospodarczych przypadających w odniesieniu do liczby ludności. Niniejszy wskaźnik świadczy o możliwości samodzielnego działania przez mieszkańców i podejmowania aktywności nakierowanej na rozwiązywanie problemów we własnym zakresie. Niski wskaźnik świadczy na obszarze o szczególnym nasileniu problemów społecznych o znacznej bierności.

Na podstawie oceny analizy wskazano obszary potencjalnie predysponowane do wyznaczenia w ramach obszaru zdegradowanego na podstawie oceny wartości Index of Multiple Deprivation. Wyliczenie IMD ogólnego obejmowało wyliczenie wartości punktowej IMD społecznego oraz dodania wyników poszczególnych IMD dla każdego uwarunkowania przyjmując ocenę jak przy analizie poszczególnych uwarunkowań, czyli metodologia IMD obejmowała ocenę 3 punkty (kolor czerwony), a za każdy kolejny obszar oznaczony na czerwono stanowiącą odstępstwo od średniej dla Gminy

dotatkowy jeden punkt, czyli odpowiednio: 1 obszar (3 punkty), 2 obszary (3 punkty + 1), 3 obszary (3 punkty + 1 + 1). Obszary oznaczone na inne kolory odpowiednio: 1 punkt (kolor zielony), 2 punkty (ciemny żółty). Wynikiem tak prowadzonej analizy było wskazanie wartości IMD ogólnego. W ramach wyznaczania obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji wyznaczono jednostki gdzie zidentyfikowano stan kryzysowy wynikający z natężenia problemów społecznych i co najmniej jednego z problemów w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej.

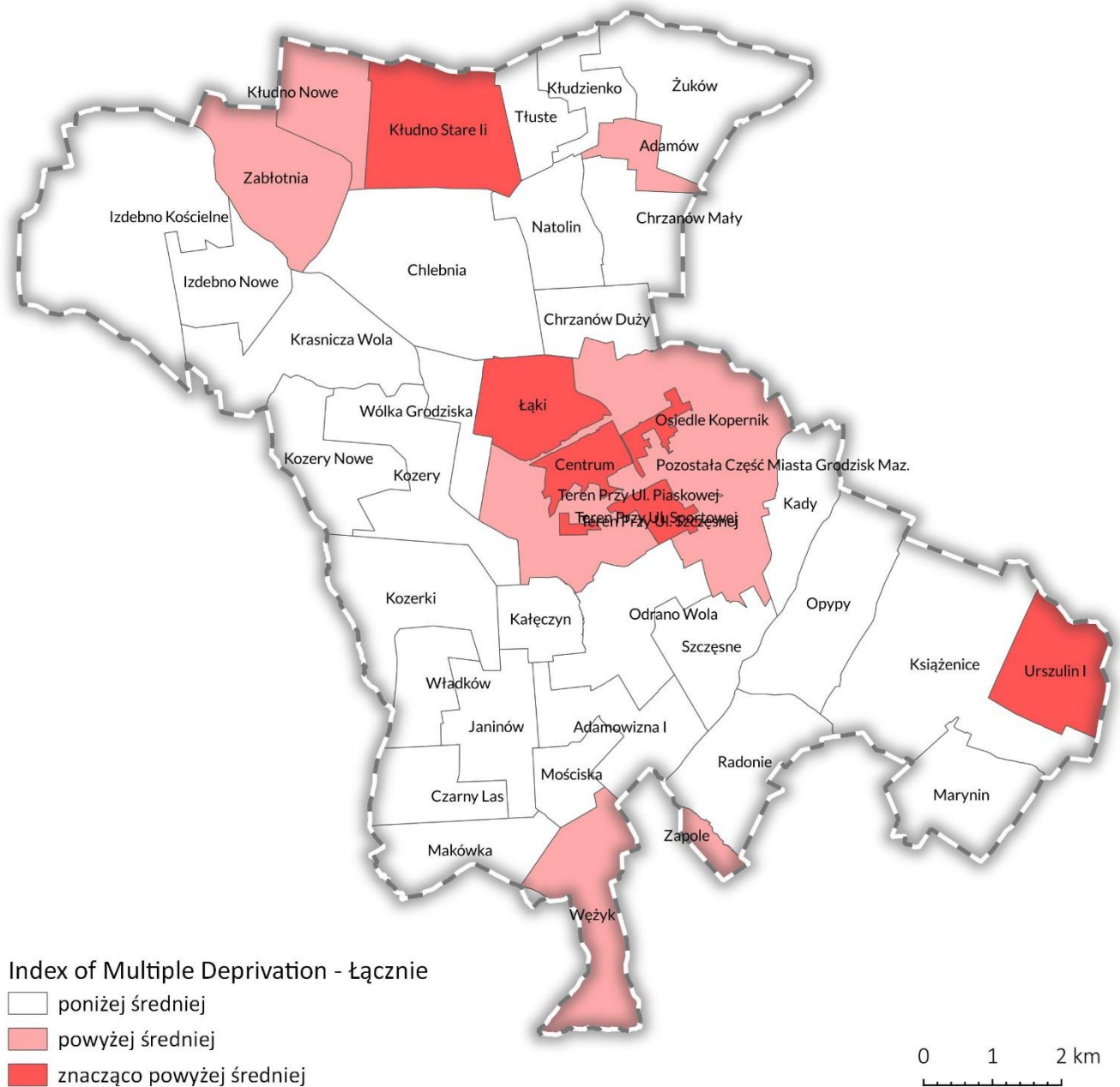
**Tabela 8 Zbiorcza analiza uwarunkowań społecznych, gospodarczych, środowiskowych i przestrzenno-technicznych w Grodzisku Mazowieckim**

Jednostki urbanistyczne	Index of Multiple Deprivation -Uwarunkowania społeczne	Index of Multiple Deprivation - Uwarunkowania gospodarcze	Index of Multiple Deprivation -Uwarunkowania środowiskowe	Index of Multiple Deprivation - Uwarunkowania przestrzenno-funkcjonalne	Index of Multiple Deprivation - łącznie
Adamowizna					8
Adamów					10
Chlebnia					8
Chrzanów Duży					6
Chrzanów Mały					6
Czarny Las					4
Grodzisk Mazowiecki - pozostały obszar miejski					10
Grodzisk Mazowiecki – Centrum					19
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Szczęsnej					16
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Sportowej					16
Grodzisk Mazowiecki – Osiedle Kopernik					16
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Piaskowej					11
Grodzisk Mazowiecki – łąki					16
Izdebno Nowe					7
Izdebno Koscielne					9
Janinów					6
Kady					6
Kałęczyn					7
Kłudno Nowe					10
Kłudno Stare					12
Kłudzienko					8
Kozerki					5
Kozery					6
Kozery Nowe					7
Krasnicza Wola					7
Książenice					7
Makówka					6
Marynin					6
Mościska					6
Natolin					8
Odrano Wola					7
Opypy					6
Radonie					6

Szczęsne					6
Tłuste					8
Urszulin					12
Wężyk					10
Władków					7
Wólka Grodziska					7
Zabłotnia					10
Zapole					10
Żuków					8
<b>Razem Miasto i Gmina Grodzisk Mazowiecki</b>					
Średnia					8,71
Przedział średniej					8,56-10,02
Wartość minimalna do korelacji					1,31
Wartość maksymalna do korelacji					2,18
Minimalny przedział wartości ujemnej					8,56
Maksymalny przedział wartości ujemnej					8,46
Minimalny przedział wartości dodatniej					10,02
Maksymalny przedział wartości dodatniej					10,89
Poniżej średniej					
Średnia					
Powyżej średniej					

Źródło: Opracowanie własne

**Mapa 9 Zbiorcza analiza uwarunkowań społecznych, gospodarczych, środowiskowych i przestrzenno-funkcyjnych w Grodzisku Mazowieckim**



Źródło: Opracowanie własne

**Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji**

Zgodnie z Wytycznymi w obszar zdegradowany musi obejmować występowanie przede wszystkim natężenia problemów społecznych dlatego też na potrzeby wyliczenia finalnego wskaźnika deprivacji IMD wartości IMD społecznego zostały przyjęte zgodnie otrzymaną wartością liczbową. W ramach wyznaczania obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji wyznaczono jednostki gdzie zidentyfikowano stan kryzysowy wynikający z natężenia problemów społecznych i co najmniej jednego z problemów w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcyjnej lub technicznej. Na podobszarach rewitalizacji dokonano pogłębionej analizy dzięki realizacji spaceru studyjnego. Dodatkowymi argumentami wyznaczającym obszary, jako „do zrewitalizowania” są

ważne funkcje społeczno-gospodarcze oraz stan zagospodarowania terenów możliwych do przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych. W ramach przeprowadzonej analizy został wyznaczony obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji, które są obszarami tożsamymi. Zgodnie z Wytycznymi Ministerstwa Rozwoju w obszar zdegradowany musi obejmować występowanie przede wszystkim natężenia problemów społecznych dlatego do obszaru zdegradowanego zaliczone zostały tylko jednostki administracyjne, dla których zidentyfikowano występowanie w sferze społecznej. Wymienione powyżej wydzielone podobszary wskazują na potrzebę wprowadzenia działań naprawczych i wyprowadzenia z sytuacji kryzysowej, a w konsekwencji umożliwienia wskazanym podobszaram warunków do rozwoju w kontekście zarówno społecznym, infrastrukturalnym, środowiskowym, urbanistycznym.

Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie programu rewitalizacji. Ustawa o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. stanowi, że działaniom rewitalizacyjnym może zostać poddany obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, w przypadku występowania na nim ponadto negatywnych zjawisk w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej. W opracowaniach specjalistycznych z zakresu rewitalizacji zwraca się uwagę na różne przesłanki delimitacji obszaru rewitalizacji. Są nimi też takie czynniki jak znaczenie obszaru do rewitalizacji dla Gminy, zasadność zwracania uwagi na występowanie korzyści zewnętrznych przy realizacji programu rewitalizacji oraz potrzeby Gminy, w tym w zakresie spójności i strategii rozwojowej.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o rewitalizacji, obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic. W ramach przeprowadzonej analizy obszar rewitalizacji został wyznaczony na siedmiu podobszarach: Kłudno Stare, Grodzisk Mazowiecki – Łąki, Grodzisk Mazowiecki – Centrum, Grodzisk Mazowiecki - Osiedle Kopernik, Grodzisk Mazowiecki - teren przy ul. Sportowej, Grodzisk Mazowiecki - teren przy ul. Szczęsnej oraz Urszulin. Obszar rewitalizacji został wskazany w stosunku do ogólnej liczby ludności Grodziska Mazowieckiego wynoszącej na koniec roku 2020: 46 609 osób na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim oraz całkowitej powierzchni gminy wynoszącej 107,35 km<sup>2</sup> na podstawie danych GUS BDL. Wyznaczono obszar rewitalizacji Grodziska Mazowieckiego obejmujący 5,37 km<sup>2</sup> (5% ogólnej powierzchni gminy), który zamieszkuje 12 840 osób (27% ogólnej liczby mieszkańców gminy). Tak wyznaczony obszar spełnia wymagania ustawowe odnośnie limitów obszaru i liczby mieszkańców.

**Tabela 9 Prezentacja liczby ludności i powierzchni obszaru rewitalizacji w stosunku do limitów ustawowych**

Podobszar rewitalizacji	Liczba ludności [mieszkańcy]	Odsetek ludności obszaru rewitalizacji w stosunku do ludności gminy	Powierzchnia [Km <sup>2</sup> ]	Odsetek powierzchni obszaru rewitalizacji w stosunku do ludności gminy
Grodzisk Mazowiecki – centrum	4 961	10,64%	0,90	0,84%
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Szczęsnej	833	1,79%	0,59	0,55%
Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Sportowej	261	0,56%	0,10	0,10%
Grodzisk Mazowiecki – Osiedle Kopernik	3 462	7,43%	0,38	0,35%
Grodzisk Mazowiecki – łąki	3 068	6,58%	2,03	1,90%
Kłudno Stare	176	0,38%	0,30	0,28%
Urszulin	79	0,17%	1,07	0,99%
<b>Razem obszar rewitalizacji</b>	<b>12 840</b>	<b>27,55%</b>	<b>5,37</b>	<b>5,00%</b>

Źródło: opracowanie własne

### Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji - Grodzisk Mazowiecki – Centrum

Wybrany do rewitalizacji obszar charakteryzuje wysoki poziom spójności oraz kumulacja negatywnych zjawisk społecznych, takich jak bezrobocie, poczucie bezradności czy ubóstwo. Problemem tego obszaru, wpływającym w negatywny sposób na jakość życia mieszkańców oraz w znaczący sposób warunkującym powstawanie negatywnych zachowań społecznych jest duża liczba mieszkań komunalnych. Oznacza to jednak, że na obszarze występuje największa koncentracja mieszkańców o niskim statusie społeczno-ekonomicznym.

Wskaźnik zagęszczenia zabytków (Liczba zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i rejestru zabytków na 1 km<sup>2</sup>) dla Podobszaru wynosi 50, co oznacza kilkadziesiąt razy więcej niż średnia wartość wskaźnika dla gminy (1,1). W podobszarze mieści się również Strefa Ochrony Konserwatorskiej, którą objęty został układ urbanistyczny miasta Grodzisk Mazowiecki, ograniczony: od północy - torami PKP, od zachodu - rzeką Mrowna, od południa – ulicami: Wólczyńską, Tylną, Montwiłła, H. Sienkiewicza i Królewską, od wschodu – ulicami: Szkolną, M. Kopernika, gen. L. Okulickiego, 3 Maja i Przejazdową.

Na omawianym terenie brakuje ładu przestrzennego, co obniża jego estetykę i funkcjonalność. Wpływa też negatywnie na jakość życia mieszkańców ze względu na brak atrakcyjnych przestrzeni publicznych, sprzyjających integracji i nawiązywaniu kontaktów społecznych. Jednocześnie jednak, w obecnych warunkach i przy istniejącym poziomie zagospodarowania przestrzennego ten obszar miasta, zwłaszcza jego centralna część oraz pobliskie niezagospodarowane tereny, stanowią atrakcyjne miejsce dla osób z marginesu społecznego.

**Zdjęcie 1** Pustostan sąsiadujący z budynkiem Centrum Kultury



*Źródło: opracowanie własne*

**Zdjęcie 2** Budynek przy ul. Harcerskiej



*Źródło: opracowanie własne*

Kluczowymi słabościami Podobszaru Centrum są:

- Wysoki poziom zakłóceń porządku publicznego wynikający między innymi z lokalizacji strefy rozrywki, dużej koncentracji ludności oraz funkcji administracyjnych, usługowych i komunikacyjnych.
- Koncentracja patologicznych zjawisk związanych z alkoholizmem.
- Niewielki potencjał dochodowy części mieszkańców, w tym wysoka koncentracja rodzin korzystających z OPS.
- Znaczący udział budynków mieszkalnych wymagających działań remontowych – wysoka koncentracja lokali komunalnych i socjalnych oraz niski standard zasobów mieszkaniowych.

**PRZYCZYNY ZIDENTYFIKOWANYCH PROBLEMÓW:** Analizy poczynione w ramach prac diagnostycznych pokazały, że przyczyną zidentyfikowanych problemów podobszaru jest wykluczenie społeczne osób mieszkających w substandardowej zabudowie. Zamieszkiwanie w centrum miasta niesie ze sobą naturalne problemy dotyczące osób starszych, większego bezrobocia. Duże znaczenie ma tutaj pogłębiające się zjawisko starzenia się społeczeństwa. Brak systemowych działań w warstwie społecznej powoduje utrwalanie i dziedziczenie postaw bierności zawodowej i obywatelskiej mieszkańców zamieszkujących obszar rewitalizacji.

**Zdjęcie 3** Podwórko i klatka schodowa w kamienicy przy ul. Wolności



*Źródło: opracowanie własne*



Na terenie podobszaru znajdują się wartościowe dla społeczności lokalnej zabytki nieruchome, w szczególności zabytkowe malowidła kościoła Św. Anny ufundowanym przez Tomasza Grodzkiego wybudowanym w 1355 roku.

#### Zdjęcie 4 Zabytkowe malowidła kościoła Św. Anny



Źródło: opracowanie własne

Celami głównymi, które mają być przy ich pomocy osiągnięte jest nadanie im nowych funkcji oraz redukcja patologii społecznych na terenie kryzysowym poprzez odnowienie zdegradowanych terenów. Dotychczasowe działania podejmowane na obszarze i skierowane do społeczności zagrożonej wykluczeniem społecznym w wymierny sposób przyczyniają się do poprawy sytuacji. Konieczne jest dodatkowe wsparcie w postaci nowych programów oraz przedsięwzięć aktywizujących i przeciwdziałających powstawaniu lub pogłębianiu się problemów społecznych. Szczególne miejsce w działaniach kierowanych do mieszkańców podobszaru należą zadania, których celem jest ograniczenie poziomu ubóstwa. Działania w tym zakresie obejmują również pozostałe problemy, które stanowią przyczynę złej sytuacji finansowej mieszkańców podobszaru. Do tych przyczyn należą: brak pracy, niepełnosprawność ograniczająca aktywność zawodową i społeczną oraz alkoholizm. Te same czynniki wpływają negatywnie na poczucie bezpieczeństwa na tym terenie. W Podobszarze realizowane są następujące zadania:

- Pozaszkolne zajęcia dla dzieci (sportowe, edukacyjne, kulturalne), które pozwalają na wieloaspektowe zajęcie się problemem wykluczenia społecznego. Poprzez zajęcia sportowe kształtowane są właściwe postawy, a możliwość rywalizacji pozwala na wyładowanie agresji przy jednoczesnym kształtowaniu nowych wartości. Zajęcia artystyczne (plastyczne, muzyczne) dają możliwość uwrażliwienia dzieci na piękno i nowe wartości niematerialne (wystawy, ogniska i konkursy plastyczne, zajęcia w Centrum Kultury). W obecnych zasobach lokalowych brakuje miejsca na działania skierowane do osób z innych grup wiekowych. Brak odpowiedniej infrastruktury utrudnia również znacznie dotarcie do grup charakteryzujących się wysoką skłonnością do zachowań ryzykownych – w tym również osób objętych działaniami realizowanymi w ramach projektu Streetworker.
- Wolontariat młodzieżowy – pomoc dzieciom z rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym. Jest to głównie praca z dziećmi w rodzinach niewydolnych wychowawczo i wspieranie w kształtowaniu właściwych postaw. Wolontariuszami są osoby nieletnie, które nie tylko wspierają dzieci w ich obowiązkach szkolnych, ale również stanowią przykład do naśladowania. W

Centrum brakuje miejsca, w którym wolontariusze mogliby spotkać się ze swoimi podopiecznymi. Problemem w skutecznej pomocy jest często praca w miejscu zamieszkania dzieci wspieranych pomocą lub jeśli jest to konieczne w siedzibie OPS.

- **Przeciwdziałanie uzależnieniom** – na obszarze działą Grodziskie Stowarzyszenie Rodzin Abstynenckich Familia. Jest to lokalna organizacja, której celem jest organizacja aktywnych form spędzania czasu dla osób uzależnionych i współuzależnionych. Celem podejmowanych działań jest profilaktyka i leczenie uzależnień, mitingi, terapia grupowa i indywidualna, integracja, zajęcia dla rodzin. Obecnie stowarzyszenie ma swoją siedzibę w budynku zarządzanym przez OSiR – jest to jednak lokal zastępczy, który nie spełnia oczekiwań członków stowarzyszenia. Samorząd gminny udostępnia bezpłatnie pomieszczenia i teren na organizowanie imprez – w tym festiwalu piosenki, zlotów trzeźwościowych, trzeźwościowych meczów piłki nożnej oraz spotkań okolicznościowych. Wszystkie imprezy sportowe organizowane są z wykorzystaniem Hali Sportowej przy ul. Westfala, w Podobszarze IV. Ze względu na nadmierne obciążenie hali nie jest możliwe rozszerzenie współpracy ze Stowarzyszeniem w zakresie walki z alkoholizmem stanowiącym problem zdiagnozowany w centrum miasta. W planach jest realizacja nowatorskiego programu, w którym rehabilitacja społeczna osób uzależnionych odbywać się ma we współpracy psychologów oraz organizatorów aktywizujących zajęć sportowych i artystycznych.
- **Walka z bezrobociem** – realizowany jest Program aktywizacji i integracji skierowany do osób długotrwale bezrobotnych, o najniższej pozycji na rynku pracy (długie bezrobocie, niskie wykształcenie). Prowadzi go OPS wspólnie z PUP, w zakresie zajęć z programu PAI. Osoby bezrobotne (w znacznej mierze w dotychczasowych zajęciach uczestniczyły osoby z Centrum) realizują codziennie 2 godziny zajęć aktywizująco-integrujących i 2 godziny prac społecznie użytecznych. Program trwa 2 miesiące. Problem dla realizacji tego typu programów jest znalezienie siedziby, pozwalającej na prowadzenie zajęć zgodnie z programem. Niezbędna jest sala z wyposażeniem informatycznym. Cykl realizowany był dwa razy 2014 i 2015, brak sali na zajęcia w tym roku wykluczył możliwość realizacji zadania i działań skierowanych do tej grupy.
- **Przeciwdziałanie zakłóceniom porządku na obszarze** – na obszarze zdegradowanym znajduje się znaczna część mieszkań komunalnych. Samorząd podejmuje działania w zakresie stworzenia rodzinom najbiedniejszym godnych warunków życia poprzez budowę nowych mieszkań. Zdekaptalizowane stare budynki są sukcesywnie wyburzane, a w ich miejscu pojawiają się nowe rozwiązania architektoniczne – wprowadzany jest również inny rodzaj lokatorów. W przypadku kiedy kamienica znajduje się pod ochroną konserwatora, takie wyburzenie nie jest możliwe. Dlatego poszukiwane są rozwiązania pozwalające na przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu. Jednym z przedsięwzięć jest stworzenie Galerii w bramach na Deptaku (ul 11 Listopada). W ten sposób niezagospodarowana przestrzeń miejska, w której gromadą się osoby spożywające alkohol zostanie wykorzystana do prezentacji sztuki i rękodzieła artystów lokalnych oraz dzieci i osób niepełnosprawnych. Celem przedsięwzięcia jest integracja, aktywizacja społeczna i popularyzacja tradycji lokalnych.
- **Pomoc materialna dla najuboższych** – gmina współpracuje z oddziałem okręgowym PCK, który realizuje program *Pomoc żywnościowa dla ubogich mieszkańców gminy Grodzisk Mazowiecki* (organizator regionalny ze środków FEAD). Skala udzielanej pomocy pokazała potrzebę

pomocy i uzupełnienie oferty PCK przez miasto. Gmina udostępnia lokal oraz finansuje wynagrodzenie osób pracujących w punkcie dystrybucji żywności. Wymierną pomoc daje również inicjatywa podjęta przez OPS, którego zadaniem jest redystrybucja środków materialnych. Prowadzona akcja polega na zbieraniu odzieży oraz wyposażenia AGD oraz przekazywaniu tych rzeczy potrzebującym rodzinom zgodnie z ich potrzebami. Obecny magazyn PCK mieści się w budynku gminy przeznaczonym do rozbiórki, dlatego konieczne jest wyznaczenie nowej lokalizacji na magazyn i punkt dystrybucji żywności.

- W obszarze konieczne jest prowadzenie działań streetworkerów we współpracy ze Stowarzyszeniem Rodzin Abstynenckich „Familia”. Dotyczy to działań profilaktycznych i prewencyjnych, zmierzających do zmotywowania do podjęcia leczenia przez osoby uzależnione od alkoholu oraz skierowanie po pomoc specjalistyczną rodziny osób uzależnionych. Niezbędne jest także prowadzenie warsztatów umiejętności wychowawczych dla rodziców, za mieszkujących rewitalizowane obszary. Dużą zmianą byłoby zatrudnienie animatora społecznego, którego zadaniem byłaby nauka rodziców konstruktywnego spędzania wolnego – w tym również czasu z dziećmi, powrót do społeczności i nauka prowadzenia zdrowego, trzeźwego trybu życia.

#### Zdjęcie 5 Elewacja kamienicy przy placu Zygmunta Starego



Źródło: opracowanie własne

**Zdjęcie 6 Podwórko w kamienicy przy placu Zygmunta Starego**



*Źródło: opracowanie własne*

**Zdjęcie 7 Budynek przy szkole muzycznej**



*Źródło: opracowanie własne*

Wybrany podobszar rewitalizowany łączy konieczność podjęcia na nim zdecydowanych, kompleksowych działań. Podobszar nie spełnia funkcji wyznaczonych mu przez społeczeństwo, utracił je na przestrzeni lat. Kompleksowa rewitalizacja poprzez realizację zadań społecznych i infrastrukturalnych ma pomóc mu te funkcje odzyskać i wykreować powstanie nowych, zgodnych z aktualnymi potrzebami mieszkańców. Brak działań przyczyniłby się do postępowania degradacji tej części miasta oraz zmniejszenia jej atrakcyjności dla mieszkańców.

## Zdjęcie 8 Ciąg spacerowy w ul. 11 listopada



Źródło: opracowanie własne

Mocne strony:	Słabe strony:
<ul style="list-style-type: none"><li>— Unikalna wartość historyczna centrum miasta (układ architektoniczny)</li><li>— Typowo miejska intensywność zabudowy</li><li>— Dostępność usług komunikacji miejskiej</li><li>— Duża liczba działalności gospodarczych</li><li>— Duża liczba mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym</li><li>— Objęcie terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>— Obserwowane występowanie patologii społecznych, pijane osoby spędzające czas na ławkach, zaczepiające innych mieszkańców i turystów</li><li>— Niewystarczające zasoby mieszkalnictwa komunalnego.</li><li>— Zły stan zabytkowych budynków i kamienic</li><li>— Wyższa niż średnia gminy liczba przydzielonych świadczeń z powodu ubóstwa na 100 mieszkańców</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>— Korzystny poziom wskaźnika gęstości zaludnienia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Wyższa niż średnia gminy liczba przydzielonych świadczeń z powodu bezrobocia na 100 mieszkańców</li> <li>— Wyższa niż średnia gminy liczba przydzielonych świadczeń z powodu Niepełnosprawności na 100 mieszkańców</li> <li>— Wyższa niż średnia gminy liczba mieszkańców w wieku poprodukcyjnym</li> <li>— Duża liczba obiektów pokrytych azbestem</li> <li>— Koncentracja form działalności gospodarczej typowych dla obszarów koncentracji problemów społecznych (lombardy itp.)</li> <li>— Obszary przekroczeń poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(a)pirenu.</li> </ul>
<b>Szanse:</b>	<b>Zagrożenia:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Szansa centrum miasta do wykorzystania rosnącego znaczenia Obszaru Metropolitarneego Warszawa (OMW) i samej stolicy jako ośrodka mającego wpływ na rozwój regionu;</li> <li>— Możliwość wykorzystania oferty kulturalno-oświatowo-historyczny</li> <li>— Wzrost zainteresowania dziedzictwem kulturowym</li> <li>— Możliwość wykorzystania środków zewnętrznych na poprawę standardu dróg i budowa ścieżek rowerowych</li> <li>— Nadanie nowych funkcji kulturowych niszczącym budynkom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ubożenie społeczeństwa</li> <li>— Wzrost drobnej przestępczości</li> <li>— Postępująca degradacja przestrzeni publicznych</li> <li>— Zbyt żywiołowa i chaotyczna urbanizacja terenów w mieście</li> </ul>

### Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji - Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Szczęsnej

W chwili obecnej podobszar jest zaniedbany i wymaga znacznej interwencji. Centrum wyznaczonego obszaru stanowią Stawy Walczewskiego – zwane także Stawami Błękitnymi. Jest to duży staw o powierzchni ponad 10 tys. m<sup>2</sup> oraz przyległe zielone tereny rekreacyjne z wielofunkcyjnym boiskiem „Orlik 2012” wraz z zapleczem socjalnym oraz dwa boiska do siatkówki plażowej. Teren wpisany w zabudowę jednorodziną, z dojściem do ulicy Nadarzyńskiej, zasilany jest z rzeki Rokicianki. Podobszar II to tereny, które w chwili obecnej nie spełniają swoich funkcji, a mogłyby tworzyć jedną z ciekawszych atrakcji na terenie gminy. Potrzebę taką zauważyło łącznie 10,6% mieszkańców (w tym Stawy Walczewskiego 9,8% wskazań i osiedle „Szczęsa” 0,8%). Na tym terenie zlokalizowana jest również znaczna część terenów zielonych, na które wskazało 4,0% mieszkańców (łącznie dla obszaru miasta). Teren Stawów Walczewskiego sąsiaduje z centrum miasta, w ich

pobliżu usytuowane są duże kompleksy mieszkaniowe: osiedla „Szczęśna”, „Kopernik”, „Piaskowa”, „Centrum” oraz budownictwo jednorodzinne. Największe problemy zdiagnozowane na tym obszarze wiążą się nie tyle ze zdegradowanymi zbiornikami wodnymi, ale związanymi z ich zdegradowaniem problemami społecznymi mieszkańców sąsiadujących ze zbiornikiem ulic. Teren stawów wraz bezpośrednio do nich przylegających terenów zielonych stanowi obecnie miejsce atrakcyjne głównie dla mieszkańców spożywających alkohol. Nie sprzyja to również rozwojowi pobliskich osiedli mieszkaniowych. Brak odpowiedniej infrastruktury ogranicza w znacznym stopniu możliwości oddziaływania na negatywne zachowania w miejscu ich powstawania. Wśród problemów do rozwiązania na tym obszarze należy:

- Wysoki poziom przestępczości wynikający między innymi z lokalizacji zdegradowanych terenów zielonych oraz braku miejsc urządzonej zieleni przy relatywnie dużej koncentracji ludności,
- Koncentracja patologicznych zjawisk związanych z alkoholizmem
- Niewielki potencjał dochodowy części mieszkańców, w tym wysoka koncentracja rodzin korzystających z OPS.
- Zdegradowane środowisko przyrodnicze.

**PRZYCZYNY ZIDENTYFIKOWANYCH PROBLEMÓW:** Analizy poczynione w ramach prac diagnostycznych pokazały, że przyczyną zidentyfikowanych problemów podobszaru jest zamieszkiwanie osób starszych; teren zabudowy jednorodzinnej; obszar wyróżniający się na tle obszaru miejskiego. Specyfika terenu jest zaniedbania infrastruktura po niekontrolowanym rozlewisku rzeki sprzyjające gromadzeniu patologii i wzrostu przestępczości.

Działania, jakie będą realizowane na obszarze wpłyną pozytywnie na obszar społeczny (powstaną nowe miejsca gdzie mieszkańcy będą mogli wspólnie spędzać czas, co wpłynie na odnowienie więzi społecznych). Działania podjęte w tym zakresie mają wymiar infrastrukturalno-środowiskowy, ale ich głównym celem jest przeciwdziałanie rozwojowi patologii społecznych na tym obszarze. Obecny teren sprzyjający zachowaniom ryzykownym, gromadzeniu się osób z marginesu społecznego i spożywaniu alkoholu zagospodarowany zostanie na miejsce atrakcyjne dla różnych grup mieszkańców. Działający klub wędkarki oraz klub żeglarski zyska nowe możliwości do działania na rzecz społeczności lokalnej. Dotychczasowe inwestycje na tym terenie, w tym zagospodarowanie na cele sportowe, przynosi wymierne efekty w postaci aktywizacji dzieci i młodzieży oraz kształtowania właściwych postaw. Chodzi nie tylko o postawy prozdrowotne, ale również o formy spędzania wolnego czasu zgodne z oczekiwaniami społecznymi.

W obszarze konieczne jest prowadzenie działań streetworkerów we współpracy ze Stowarzyszeniem Rodzin Abstynenckich „Familia”. Dotyczy to działań profilaktycznych i prewencyjnych, które zmotywowałyby osoby uzależnione od alkoholu do podjęcia leczenia oraz umożliwiły skierowanie rodzin osób uzależnionych po pomoc specjalistyczną. Niezbędne jest także prowadzenie warsztatów umiejętności wychowawczych dla rodziców, za mieszkujących rewitalizowane obszary. Dużą zmianą byłoby zatrudnienie animatora społecznego, którego zadaniem byłaby nauka rodziców

konstruktywnego spędzania wolnego czasu – w tym również czasu z dziećmi, powrót do społeczności i nauka prowadzenia zdrowego, trzeźwego trybu życia.

Dalsze inwestycje pozwolą na stworzenie i wzmocnienie udogodnień miejskich związanych z: funkcjonowaniem przestrzeni publicznych, terenów zielonych, stref pieszych, tras rowerowych. Tym samym obecne miejsce zajmowane przez osoby zmarginalizowane i zagrożone wykluczeniem społecznym zajmą osoby rozwijające swoje pasje. Dzięki nowej infrastrukturze, działalność wspomnianych klubów, w znacznie większym stopniu skierowana będzie na realizację zadań z zakresu włączania społecznego – również poprzez nowe formy spędzania czasu przez dzieci, młodzież i osoby dorosłe. Stworzenie w tym miejscu terenu atrakcyjnego dla mieszkańców całego miasta nie tylko wpłynie na podniesienie jakości ich życia, ale również podniesie możliwości integracji mieszkańców miastem oraz ich aktywizacji w działaniu na jego rzecz. Możliwe stanie się również pobudzenie przedsiębiorczości – planowane inwestycje pozwolą na stworzenie nowych warunków do działalności gospodarczej – w ten sposób przedsiębiorczość stanie się elementem uzupełniającym i odpowiedzią na zdiagnozowane problemy społeczne.

Nadrzędnym kierunkiem zagospodarowania tego obszaru będzie zachowanie i odtworzenie cennych wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych. Realizacja na danym obszarze zaplanowanych projektów przyczyni się do przeciwdziałania dalszej degradacji tego terenu, ochrony dziedzictwa naturalnego oraz ożywienia społeczno-gospodarczego, a tym samym poprawy jakości życia mieszkańców. Ponieważ na terenie obiektu planowane jest utworzenie wypożyczalni sprzętu pływającego oraz punktów małej gastronomii, pozytywnie wpłynie to na przedsiębiorczość mieszkańców. Spodziewane jest także, iż inwestycje na obszarze przyczynią się do wzrostu atrakcyjności lokalizacyjnej tego obszaru dla usług.

Mocne strony:	Słabe strony:
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe</li> <li>— Dobra komunikacja miejska</li> <li>— Duża liczba mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym</li> <li>— Objęcie terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego</li> <li>— Korzystny poziom wskaźnika gęstości zaludnienia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Brak infrastruktury rowerowej dla mieszkańców</li> <li>— Brak miejsc odpoczynku dla mieszkańców</li> <li>— Duża liczba obiektów pokrytych azbestem</li> <li>— Wyższa niż średnia gminy liczba mieszkańców w wieku poprodukcyjnym</li> <li>— Wyższa niż średnia gminy liczba przydzielonych świadczeń z powodu ubóstwa na 100 mieszkańców</li> <li>— Wyższa niż średnia gminy liczba przydzielonych świadczeń z powodu Niepełnosprawności na 100 mieszkańców</li> <li>— Niewystarczająca przepustowość dróg lokalnych</li> <li>— Obszary przekroczeń poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(a)pirenu</li> </ul>
Szanse:	Zagrożenia:



- Funkcja rekreacyjno - wypoczynkowa
- Poprawa bezpieczeństwa przeciwpowodziowego i warunków hydrologicznych
- Zwiększenie aktywności społecznej, uaktywnienie lokalnych stowarzyszeń
- Kontynuacja efektywnych programów aktywności społecznej realizowanych przez OPS

- Postępująca degradacja środowiska naturalnego
- Wzrost koncentracji patologii społecznych i drobnej przestępczości mieszkańców
- Wzrastająca liczba interwencji Straży Miejskiej z powodu zakłóceń porządku publicznego
- Zbyt żywiołowa i chaotyczna urbanizacja terenów w mieście

## Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji - Grodzisk Mazowiecki – teren przy ul. Sportowej

Przyjęte przez gminę założenia związane z rewitalizacją terenów przemysłowych lokalizują położenie projektowanych obiektów na gminnych nieruchomościach – działkach przemysłowych częściowo zabudowanych. Usytuowane są na nich obiekty po Zakładzie Gospodarki Komunalnej przeznaczone do wyburzenia.

### Zdjęcie 9 Plac przy ZGK i ul. Sportowa



Źródło: opracowanie własne

W północno-zachodniej części działki (od ul. Dalekiej) istnieje skatepark. Teren przy ul. Sportowej sąsiaduje bezpośrednio z budynkiem Publicznej Szkoły Podstawowej Nr 6 im. Szarych Szeregów. Obecnie do szkoły uczęszcza 648 uczniów (27 oddziałów, w tym 4 integracyjne) - dane z września 2014 r. Obszar zdegradowany sąsiaduje również z zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną, obiektami Ośrodka Sportu i Rekreacji - stadionem piłkarskim i kortami tenisowymi przy Al. Mokronoskich 4, Parkiem Wodnym oraz pływalnią miejską „Wodnik 2000” przy ul. Józefa Montwiłła. Jest to bardzo atrakcyjny dla mieszkańców miasta teren, który jednocześnie charakteryzują negatywne wskaźniki społeczne – relatywnie gorsze niż przeciętne dla miasta i gminy oraz przeciętne dla tych terenów miasta, które nie zostały włączone w obszary kryzysowe.

## Zdjęcie 10 Przykład niszczenia elewacji obiektów użyteczności publicznej przy ul. Sportowej



Źródło: opracowanie własne

**PRZYCZYNY ZIDENTYFIKOWANYCH PROBLEMÓW:** Analizy poczynione w ramach prac diagnostycznych pokazały, że przyczyną zidentyfikowanych problemów podobszaru jest zamieszkiwanie osoby niższym statusie majątkowym i społecznym. Teren zabudowy z wielkiej płyty z lat 70-dziesiątych. Teren zamieszkały również społeczność romską.

Wśród problemów zdiagnozowanych w obszarze kryzysowym znalazły się:

- Wyższy poziom notowanych zdarzeń patologicznych wynikający między innymi z lokalizacji zdegradowanego terenu przemysłowego.
- Koncentracja patologicznych zjawisk związanych z alkoholizmem.
- Niewielki potencjał dochodowy części mieszkańców, w tym wysoka koncentracja rodzin korzystających z OPS.
- Brak hali sportowo-widowiskowej, z której korzystać mogliby zarówno uczniowie zlokalizowanej w obszarze Szkoły Podstawowej nr 6, jak też mieszkańcy obszaru.
- Problemem są zjawiska występujące na niezagospodarowanym terenie przemysłowym w bezpośrednim sąsiedztwie szkoły.

Podstawą wielu działań podejmowanych w stosunku do osób zagrożonych marginalizacją i wykluczeniem społecznym jest dążenie do ukształtowania ich właściwych postaw społecznych. Zaniedbany teren Podobszaru stanowi atrakcyjne miejsce dla wywodzących się z obszaru mieszkańców o postawach nieakceptowanych społecznie – głównie osób spożywających alkohol oraz osób zakłócających porządek publicznych. Z myślą o nich podjęta została inicjatywa wsparcia w zakresie bieżącego utrzymania czystości własnej osoby. W obszarze

kryzysowym, w zasobach Klubu Pogoń na stadionie wygospodarowano pomieszczenie, w którym możliwe jest wykąpanie się lub też wypranie swojej odzieży. Dotychczasowe doświadczenia pokazują na potrzebę rozszerzenia działań w tym zakresie – program cieszy się powodzeniem, a przygotowane dotychczasowe zaplecze jest zbyt małe. Potrzebne jest stworzenie nowego zaplecza zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami. Inwestycje podjęte w poprzednich latach oraz realizowane dzięki nim programy społeczne przeznaczone dla mieszkańców tej części miasta pozwoliły w znacznej mierze ograniczyć zachowania nieakceptowane społecznie, ale nie wyeliminowały ich do końca. Uzupełnienie istniejącej infrastruktury sportowej pozwoli na podjęcie dalszych działań oraz umożliwi wprowadzenie na ten teren nowego klienta, zainteresowanego atrakcyjnymi formami spędzania wolnego czasu.

W Podobszarze konieczne jest prowadzenie działań streetworkerów we współpracy ze Stowarzyszeniem Rodzin Abstynenckich „Familia”. Dotyczy to działań profilaktycznych i prewencyjnych, zmierzających do zmotywowania do podjęcia leczenia przez osoby uzależnione od alkoholu oraz skierowanie po pomoc specjalistyczną rodziny osób uzależnionych. Niezbędne jest także prowadzenie warsztatów umiejętności wychowawczych dla rodziców, za mieszkujących rewitalizowane obszary. Dużą zmianą byłoby zatrudnienie animatora społecznego, którego zadaniem byłaby nauka rodziców konstruktywnego spędzania wolnego – w tym również czasu z dziećmi, powrót do społeczności i nauka prowadzenia zdrowego, trzeźwego trybu życia.

Na terenie przemysłowym przy ul. Sportowej planowane jest wybudowanie hali widowisko-sportowej dla około 3 tys. osób. Oprócz hali mieścić się tutaj będzie część edukacyjno-dydaktyczna. Ponieważ planuje się wybudowanie łącznika między halą a budynkiem Szkoły Podstawowej Nr 6, zapewni to znaczną poprawę warunków edukacyjnych uczniów tej placówki. Ponadto, możliwe będzie rozszerzenie oferty dla mieszkańców w zakresie organizacji zawodów, turniejów, występów, wystaw, koncertów oraz zajęć i warsztatów. Inwestycja ta wiąże się również z odciążeniem istniejących obiektów położonych na innych obszarach, co podniesie możliwość działania na rzecz osób potrzebujących wsparcia również w tych miejscach – dotyczy to przede wszystkim Podobszaru Centrum), Podobszaru Teren przy ul. Szczępskiej) oraz Podobszaru Osiedle Kopernik.

Rewitalizacja obszaru przemysłowego wpisuje się zatem w działania podejmowane w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji 2007-2013, stanowiąc kontynuację podjętych w tej części miasta prac. Wpisuje się również w zadania z zakresu integracji mieszkańców, zapobiegania i przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu, wzrostu bezpieczeństwa mieszkańców oraz poprawy możliwości komunikacyjnych wewnątrz osiedli. Realizacja inwestycji pozwoli na ożywienie społeczno-gospodarcze tej części miasta. Poza efektami o charakterze społecznym w postaci upowszechnienia usług publicznych w celu ograniczenia marginalizacji i wykluczenia społecznego oraz kształtowania postaw prozdrowotnych, zagospodarowana przestrzeń wpłynie pozytywnie na zmiany w zakresie edukacji i oświaty.

Mocne strony:	Słabe strony:
— Dostęp do placówek służby zdrowia	— Zdegradowane i wymagające rekultywacji
— Bliskość dobrze wyposażonych terenów Sportowych	— Duży obszar stanowiący zdegradowany teren przemysłowy
— Objęcie terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	— zły stan terenów zielonych
— Korzystny poziom wskaźnika gęstości zaludnienia	— Niewystarczająca przepustowość dróg lokalnych
	— Brak miejsc parkingowych dla mieszkańców

	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Wyższa niż średnia gminy liczba przydzielonych świadczeń z powodu Niepełnosprawności na 100 mieszkańców</li> <li>— Obszary przekroczeń poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(a)pirenu</li> </ul>
<b>Szanse:</b>	<b>Zagrożenia:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Rozszerzenie oferty sportowo-rekreacyjnej</li> <li>— Poprawa jakości życia mieszkańców</li> <li>— Integracja społeczeństwa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Szerzenie patologii i przestępczości</li> <li>— Niska samoocena mieszkańców</li> <li>— Zbyt żywiołowa i chaotyczna urbanizacja terenów w mieście</li> </ul>

## Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji - Grodzisk Mazowiecki – Osiedle Kopernik

Podobszar wyznaczony został we wschodniej części miasta, charakteryzującej się dużą różnorodnością zabudowy – obejmuje bowiem zarówno zabudowę wielorodzinną największego w Grodzisku Mazowieckim osiedla „z wielkiej” płyty (osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zrealizowane w technologii uprzemysłowionej), jak też zabudowę jednorodzinną. Osiedle Kopernik powstało w latach 80. XX wieku. Stąd wśród budynków wielomieszkańczych nadal widoczne są drzewa owocowe przydomowych sadów. Dynamiczny rozwój tej części miasta spowodował „nadrozwój” funkcji mieszkaniowej tej części Grodziska Mazowieckiego – opóźniona była znacznie realizacja urządzeń i infrastruktury społecznej i usługowej, co utrudniało znacznie możliwość ukształtowania funkcji tego obszaru zgodnie z potrzebami znacznej części jego mieszkańców. W efekcie nagromadzonych przez lata problemów i niedoinwestowania, zaczęły pojawiać się problemy charakterystyczne dla wielkich blokowisk. Obszar charakteryzują relatywnie gorsze wskaźniki społeczne niż obszar miasta i gminy oraz tereny miasta, które pozostały poza granicami obszarów kryzysowych.

**PRZYCZYNY ZIDENTYFIKOWANYCH PROBLEMÓW:** Analizy poczynione w ramach prac diagnostycznych pokazały, że przyczyną zidentyfikowanych problemów podobszaru jest zamieszkiwanie osoby niższym statusie majątkowym i społecznym. Osoby zamieszkujące teren to osoby młodsze „dzieci z bloków”; osoby wynajmujące mieszkania i osoby na tzw. „na dorobku” i osoby dokonujące inwestycji za środki z kredytu. Przemoc w rodzinie jest jednym z najczęściej wyróżnianych rodzajów przemocy budzących najwięcej emocji.

Ze względu na specyfikę obszaru, obok wskazanych problemów społecznych, szczególną uwagę zwrócić należy na niedostateczne zagospodarowanie instytucjonalne oraz zaniedbane tereny zielone w tej części miasta. Wśród problemów zdiagnozowanych w obszarze kryzysowym znalazły się:

- Naruszenia porządku publicznego wynikający między innymi z koncentracji ludności przy jednoczesnym braku miejsc do aktywnego spędzania wolnego czasu przez młodzież.
- Koncentracja patologicznych zjawisk związanych z alkoholizmem.
- Niewielki potencjał dochodowy części mieszkańców, w tym wysoka koncentracja rodzin korzystających z OPS.
- Brak miejsc do spotkań dla mieszkańców osiedli mieszkaniowych.
- Brak integracji mieszkańców osiedli z „wielkiej płyty” i osiedli domów jednorodzinnych.

- Liczne zdegradowane lub zaniedbane tereny zielone.
- Zaniedbanie i niespełniające swoich funkcji place zabaw zlokalizowane na placach wewnątrzsiedlowych.

Bardzo ważnym elementem życia w wielkim blokowisku jest brak więzi społecznych. Dlatego też – dążąc do wzmocnienia więzi społecznych – podjęto próbę włączania mieszkańców osiedli z „wielkiej płyty” do współtworzenia i wzbogacenia funkcjonalnego przestrzeni które zamieszkują. Działania podjęte na wyznaczonym obszarze mają szeroki wymiar społeczno-kulturalny (głównie wzmocnienie spójności społecznej poprzez stworzenie miejsc spotkań i rekreacji, w tym place zabaw, zielone skwery oraz zapewnienie warunków do aktywizacji społeczności lokalnej zamieszkujących wokół terenów wspólnych na obszarach kryzysowych) oraz infrastrukturalno-środowiskowy (głównie poprzez adaptację obiektów i terenów zielonych do potrzeb społeczności lokalnych oraz tworzenie i wzmacnianie udogodnień miejskich związanych z: funkcjonowaniem przestrzeni publicznych, terenów zielonych, stref pieszych, tras rowerowych, układów komunikacyjnych, znoszeniem barier architektonicznych, ograniczaniem poziomu hałasu). Nie bez znaczenia w przypadku tego obszaru jest również wymiar instytucjonalno-polityczny podejmowanych działań, głównie w zakresie poprawy poziomu bezpieczeństwa i porządku publicznego. Wśród działań wymienić można:

- Przeciwdziałanie zakłóceniom porządku – stworzenie na Osiedlu Kopernik miejsca, w którym dzieci i młodzież spędza czas. Powstała świetlica i biblioteka w Pawilonie Kultury przy ul. Westfala. Mieszkańcy mogą korzystać z księgozbioru oraz gazet, do dyspozycji jest 20 komputerów z dostępem do Internetu. Prowadzone są również zajęcia komputerowe.
- Aktywizacja mieszkańców i włączenie ich w życie miasta oraz problemy swoich sąsiadów potrzebujących pomocy. Co roku w Pawilonie Kultury i Hali Sportowej przy ulicy Westfala oraz na terenie wokół tych obiektów odbywa się osiedlowa impreza pod nazwą „Dzień Sąsiada”. Organizatorami są: Grodziska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Biblioteka Publiczna oraz samorząd grodziski. Celem imprezy jest integracja mieszkańców „blokowiska”, umożliwienie im wzajemnego poznania się. Integracji przewodzi myśl stworzenia osiedla sąsiedzkiego i idea samopomocy sąsiedzkiej, odpowiedzialności i troski mieszkańców o dobro, jakim jest wspólna przestrzeń publiczna, kultura, budżet gminy, usługi publiczne. W planach jest rozszerzenie działań o Jarmark na ulicy Orzeszkowej – wzdłuż głównej ulicy Osiedla (ulica Orzeszkowej), na której mieszkańcy Osiedla będą mogli zaprezentować swoje pasje i umiejętności. Działania te stwarzają możliwość dyskusji i zbierania opinii oraz włączenia społeczności lokalnej w proces rewitalizacji.
- Pozaszkolne zajęcia dla dzieci (sportowe, edukacyjne, kulturalne), które pozwalają na wieloaspektowe zajęcie się problemem wykluczenia społecznego. Poprzez zajęcia sportowe kształtowane są właściwe postawy, a możliwość rywalizacji pozwala na wyładowanie agresji przy jednoczesnym kształtowaniu nowych wartości. Zajęcia artystyczne (plastyczne, muzyczne) dają możliwość uwrażliwienia dzieci na piękno i nowe wartości niematerialne (wystawy, ognisko i konkursy plastyczne, zajęcia w Pawilonie Kultury). W obecnych zasobach lokalowych brakuje miejsca na działania skierowane do osób z innych grup wiekowych. Brak odpowiedniej infrastruktury utrudnia również znacznie dotarcie do grup charakteryzujących się wysoką skłonnością do zachowań ryzykownych
- W obszarze konieczne jest prowadzenie działań streetworkerów we współpracy ze Stowarzyszeniem Rodzin Abstynenckich „Familia”. Dotyczy to działań profilaktycznych i prewencyjnych, zmierzających do zmotywowania do podjęcia leczenia przez osoby uzależnione od alkoholu oraz skierowanie po pomoc specjalistyczną rodziny osób uzależnionych. Niezbędne jest także prowadzenie warsztatów umiejętności wychow-

wawczych dla rodziców, za mieszkujących rewitalizowane obszary. Dużą zmianą byłoby zatrudnienie animatora społecznego, którego zadaniem byłaby nauka rodziców konstruktywnego spędzania wolnego – w tym również czasu z dziećmi, powrót do społeczności i nauka prowadzenia zdrowego, trzeźwego trybu życia.

Obszar wyznaczony do rewitalizacji pełni również ważną funkcję komunikacyjną zarówno dla mieszkańców wschodniej części miasta, na obszarze której został wyznaczony, jak i pozostałych obszarów miasta.

Mocne strony:	Słabe strony:
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Duża liczba mieszkańców</li> <li>— Zróżnicowana demografia</li> <li>— Zwarta zabudowa</li> <li>— Objęcie terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego</li> <li>— Korzystny poziom wskaźnika gęstości zaludnienia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Zły stan terenów zielonych w częściach osiedlowych</li> <li>— Niewystarczająca przepustowość dróg lokalnych</li> <li>— Starzenie się społeczeństwa</li> <li>— Mało miejsc wypoczynku w przestrzeni publicznej</li> <li>— Obszary przekroczeń poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(a)pirenu</li> <li>— Brak ścieżek rowerowych dla mieszkańców</li> <li>— Mało rozwinięte poczucie więzi społecznych, wynikające m.in. z dużej liczby nowych mieszkańców</li> <li>— Koncentracja form działalności gospodarczej typowych dla obszarów koncentracji problemów społecznych</li> </ul>
Szanse:	Zagrożenia:
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Możliwość wykorzystania infrastruktury wypoczynkowej w części osiedlowej</li> <li>— Poprawa ładu przestrzennego dzięki realizowanym i planowanym do realizacji inwestycjom</li> <li>— Korzystne doświadczenia realizacji programów pomocowych OPS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Zakłócenia porządku</li> <li>— Nadużywanie alkoholu</li> <li>— Zbyt żywiołowa i chaotyczna urbanizacja terenów w mieście</li> </ul>

### Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji - Grodzisk Mazowiecki – Łąki

Podobszar obejmuje obszary północnej części miasta wyznaczone granicami:

- od południa – ciąg linii kolejowej (odcinek od ulicy J. Matejki do ulicy Bałtyckiej)
- od zachodu – wschodnia pierzeja ulicy Bałtyckiej, dalej wzdłuż granic miasta,
- od północy – wzdłuż granic miasta do ulicy R. Traugutta,
- od wschodu – zachodnia pierzeja ulicy Traugutta (od granic miasta) i zachodnia pierzeja ulicy Matejki (do ciągu linii torów kolejowych)

Podobszar rewitalizacji położony jest w części miasta oddzielonej torami PKP. Mimo, iż na terenie miasta nie ma wydzielonych granic dzielnic, w świadomości mieszkańców miasta i gminy, łąki stanowią oddzielną, wyjątkową i specyficzną dzielnicę. Decyduje o tym nie tylko jej fizyczne wydzielenie obszaru miasta przez linię kolejową, ale również sposób zagospodarowania przestrzeni. Jest to bowiem dzielnica mieszkaniowa, ale jednocześnie na jej obrzeżach zlokalizowany jest przemysł niosący określone uciążliwości. Wnioski ze spaceru studyjnego wskazują na zasadność podjęcia działań infrastrukturalnych dotyczących terenu przy torach PKP wykorzystywanego obecnie jako parking.

#### **Zdjęcie 11 Wymagających działań inwestycyjnych parking ul. Traugutta**



*Źródło: opracowanie własne*

Mimo realizowanych inwestycji w infrastrukturę (odnowiona szkoła, boisko „Orlik”, świetlica oferująca zajęcia dla różnych grup mieszkańców), nadal nie udało się stworzyć warunków do „przyłączenia” łąki do reszty miasta. Potrzebę rewitalizacji obszaru miasta położonego w jego północnej części, oddzielonego od centrum linią torów kolejowych wskazało 14,8% mieszkańców miasta. W wyznaczonym obszarze działania rewitalizacyjne powinny koncentrować się przede wszystkim na ograniczaniu słabych stron, dotyczących zarówno kwestii urbanistyczno-przestrzennych, jak i społecznych, które sprzyjają utrwalaniu się zjawiska wykluczenia społecznego. Wpływ na wskazane negatywne zjawiska społeczne ma usytuowanie na obszarze budynków komunalnych zamieszkałych przez mieszkańców w relatywnie gorszej sytuacji finansowej i materialnej. Część z budynków powstała w pierwszej dekadzie XX wieku na miejscu wyburzanych zdekapitalizowanych budynków przedwojennych. Na terenie podobszaru znajduje się Kirkut -

cmentarz żydowski, który został założony w drugiej połowie XVIII wieku. Przez pewien czas służył także Żydom zamieszkującym Warszawę.

#### Zdjęcie 12 Cmentarz żydowski w Grodzisku



Źródło: opracowanie własne

Cmentarz uległ dewastacji podczas I i II wojny światowej oraz w okresie PRL, pomimo to jednak do naszych czasów zachowało się około dwustu nagrobków lub ich fragmentów. Żydowska forma architektury cmentarnej, zachowanej na grodziskim cmentarzu, to przede wszystkim macewa, czyli pionowo ustawiona prostokątna płyta kamienna o szczycie trójkątnym lub zakończona łagodnym łukiem. Macewy wykonywano przeważnie z piaskowca. W 2018 r. cmentarz został wpisany do rejestru zabytków. Obecnie teren przylegający do cmentarza wymaga uporządkowania. Prywatny właściciel działki w Grodzisku Mazowieckim, na której znajduje się cmentarz żydowski, zamierza sprzedać ten teren. W planach gminy jest przekształcenie terenu w park pamięci z pawilonem edukacyjnym.

Słabości tego obszaru potęgują zagrożenia związane z negatywnym wizerunkiem dzielnicy oraz utrwalaniem i dziedziczeniem postaw bierności zawodowej i obywatelskiej. Kluczowymi zagrożeniami są:

- Wysoki poziom przestępczości i zakłóceń porządku publicznego wynikający między innymi z lokalizacji budynków komunalnych oraz znacznej liczby zaniedbanych terenów publicznych, przy jednoczesnym braku możliwości zaspokajania potrzeb społecznych przez mieszkańców obszaru.
- Koncentracja patologicznych zjawisk związanych z alkoholizmem.
- Niewielki potencjał dochodowy części mieszkańców, w tym wysoka koncentracja rodzin korzystających z OPS.
- Zła opinia na temat dzielnicy wśród mieszkańców miasta.
- Wyższa atrakcyjność mieszkaniowa południowych obszarów oraz terenów podmiejskich – tendencja dezurbanizacji.



**Zdjęcie 13 Ulica Księcia Józefa Poniatowskiego**



*Źródło: opracowanie własne*

**Zdjęcie 14 Ulica Łąki**



*Źródło: opracowanie własne*

**PRZYCZYNY ZIDENTYFIKOWANYCH PROBLEMÓW:** Analizy poczynione w ramach prac diagnostycznych pokazały, że przyczyną zidentyfikowanych problemów podobszaru jest dawny teren zakładów farmaceutycznych „Polfa” i innych zakładów powstających w tej dzielnicy. Do dnia dzisiejszego osoby zamieszkujące tereny mają problemy z zaangażowaniem społecznym. Teren specyficzny z uwagi na większe zanieczyszczenie środowiska. Wysokie natężenie budynków komunalnych gminy.

**Zdjęcie 15 Niszczące pustostany przy ul. Żydowskiej**



*Źródło: opracowanie własne*

W wyznaczonym obszarze wyzwania wiążą się z przezwyciężeniem problemów społecznych, w związku z czym przyszłe działania rewitalizacyjne powinny opierać się na podstawowym potencjale, jakim w przypadku tego obszaru jest wysoka aktywność, doświadczenie organizacji pozarządowych oraz instytucji wspierających lokalną społeczność, współpraca pomiędzy instytucjami, szkołami i parafią oraz włączenie w podejmowane działania liderów lokalnych i ludzi z pasją mieszkających na tym obszarze.

## Zdjęcie 16 Wymagający działań inwestycyjnych cięż pieszo-rowerowy w ul. Żydowskiej



Źródło: opracowanie własne

Wyżej wymienione silne strony powinny sprzyjać wykorzystaniu szans w postaci potencjału organizacji pozarządowych oraz kreowaniu instrumentów rewitalizacji. Podjęte na terenie rewitalizowanym działania mają szeroki wymiar społeczno-kulturalny (głównie tworzenie szans na pobudzenie aktywności poszczególnych grup mieszkańców, wzmocnienie spójności społecznej poprzez stworzenie miejsc spotkań i rekreacji, w tym place zabaw, zielone skwery oraz zapewnienie warunków do aktywizacji społeczności lokalnej zamieszkujących wokół terenów wspólnych na obszarach kryzysowych), jak również wymiar gospodarczo-technologiczny (kreowanie nowego profilu gospodarczo-technologicznego dopasowanego do potencjałów rozwojowych obszarów miasta).

- Wsparcie dzieci z rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym – Wspólnota dla młodzieży przy OSP – znalezienie miejsca do działania i kształtowania nowych postaw, prowadzenie drużyn młodzieżowych. Chociaż OSP przyjmuje młodzież nie tylko z obszaru kryzysowego, to jednak dla młodzieży zagrożonej wykluczeniem społecznym znajduje się specjalne miejsce. Również prowadzona orkiestra dęta gromadzi dzieci bez wykształcenia muzycznego – jeżeli tylko mają chęć na wspólne muzykowanie.
- Przeciwdziałanie bezrobociu – samorząd podjął inicjatywę w zakresie pomocy mieszkańcom w przenoszeniu rowerów i wózków przez kładkę wiodącą nad torami, łączącą łąki z południową częścią miasta. Ponieważ jedyne przejście łączące obie strony miasta wiązało się z koniecznością pokonania stromych schodów podjęto inicjatywę wspomagającą mieszkańców.

Zatrudnienie przy wykonywaniu usług otrzymali mieszkańcy z obszaru kryzysowego. Inicjatywa została pozytywnie oceniana i kontynuowana jest na prośbę mieszkańców. Przyniosła ona jeszcze jeden wymierny efekt – mieszkańcy dostrzegają trud pracy w trudnych warunkach.

- Pozaszkolne zajęcia dla dzieci – na terenie obszaru funkcjonuje świetlica dla dzieci i młodzieży. Powstała ona w porozumieniu z parafią pw. Przemienienia Pańskiego. W trzech pomieszczeniach udostępnionych przez parafię odbywają się odczyty, koncerty oraz zebrania. Świetlica jest oddziałem Ośrodka Kultury.
- Kształtowanie właściwych postaw – na obszarze kryzysowym funkcjonuje Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 1, w skład którego wchodzi: Szkoła Podstawowa nr 4, Przedszkole nr 5, Punkt Przedszkolny nr 6 w Natolinie. Od 2014 roku szkoła znajduje się w Mazowieckiej Sieci Szkół Promujących Zdrowie – jest to szkoła realizująca zadania w zakresie kultury fizycznej oraz promująca aktywność, ruch i zdrowy wypoczynek.
- Wolontariat młodzieżowy – pomoc dzieciom z rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym. Jest to głównie praca z dziećmi w rodzinach niewydolnych wychowawczo i wspieranie w kształtowaniu właściwych postaw. Wolontariuszami są osoby nieletnie, które nie tylko wspierają dzieci w ich obowiązkach szkolnych, ale również stanowią przykład do naśladowania. Na obszarze brakuje miejsca, w którym wolontariusze mogliby spotkać się ze swoimi podopiecznymi. Problemem w skutecznej pomocy jest często praca w miejscu zamieszkania dzieci wspieranych pomocą lub jeśli jest to konieczne w siedzibie OPS.
- W obszarze konieczne jest prowadzenie działań streetworkerów we współpracy ze Stowarzyszeniem Rodzin Abstynenckich „Familia”. Dotyczy to działań profilaktycznych i prewencyjnych, zmierzających do zmotywowania do podjęcia leczenia przez osoby uzależnione od alkoholu oraz skierowanie po pomoc specjalistyczną rodziny osób uzależnionych. Niezbędne jest także prowadzenie warsztatów umiejętności wychowawczych dla rodziców, za mieszkujących rewitalizowane obszary. Dużą zmianą byłoby zatrudnienie animatora społecznego, którego zadaniem byłaby nauka rodziców konstruktywnego spędzania wolnego – w tym również czasu z dziećmi, powrót do społeczności i nauka prowadzenia zdrowego, trzeźwego trybu życia.

Na tym obszarze ważny jest wymiar infrastrukturalno-środowiskowy, pozwalający na tworzenie i wzmacnianie udogodnień miejskich związanych z: funkcjonowaniem przestrzeni publicznych, terenów zielonych, stref pieszych, tras rowerowych, układów komunikacyjnych; znoszeniem barier architektonicznych; ograniczaniem poziomu hałasu. Konieczne jest ukształtowanie układów przestrzeni publicznych, ich powiązań oraz ciągów wielofunkcyjnych – ze względu na zabudowę jednorodziną oraz ograniczone możliwości inwestowania w tej części miasta, samorząd skupia się (podobnie jak w centrum miasta) na wyeksponowaniu w strukturze przestrzennej wzajemnych powiązań ulic i placów. Na podstawie analiz wykonanych po spacerze studyjnym można wskazać na zasadność podjęcia działań remontowych dotyczących kładki nad torami i instalacji windy szczególnie wykorzystywanej przez osoby z niepełnosprawnością i rodziców z wózkami z dziećmi.

## Zdjęcie 17 Kładka nad torami PKP przy ul. Traugutta



Źródło: opracowanie własne

Celem szczególnym jest pobudzanie i wzmocnianie postaw obywatelskich wśród mieszkańców oraz instytucji pozarządowych, integrowanie ich działań na rzecz lepszego wykorzystania posiadanego dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego, wspieranie pomysłów, przedsięwzięć inicjowanych przez mieszkańców i organizacje pozarządowe zainteresowane rozwojem miasta.

Mocne strony:	Słabe strony:
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Atrakcyjne położenie przy stacji PKP Grodzisk Mazowiecki i bliskość autostrady A2</li> <li>— Dobrze rozwinięta baza oświatowa</li> <li>— Objęcie terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego</li> <li>— Korzystny poziom wskaźnika gęstości zaludnienia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Brak miejsc parkingowych, zaniedbany teren parkingu przy ul. Traugutta</li> <li>— Negatywne postrzegane przez mieszkańców Dzielnicy jako peryferyjnej i zdegradowanej oraz oddalonej od centrum kultury Miasta</li> <li>— niezadawalający stan techniczny dróg,</li> <li>— brak ścieżek rowerowych</li> <li>— Niszczące budynki pozostałe po dzielnicy przemysłowej</li> <li>— Obszary przekroczeń poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(a)pirenu</li> <li>— Wysoki wskaźnik zagęszczenia zabytków</li> </ul>
Szanse:	Zagrożenia:
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Wykorzystanie rozbudowanej bazy kulturalno-rekreacyjnej</li> <li>— Poprawa ładu przestrzennego powodująca aktywizację mieszkańców i budowanie lokalnej tożsamości miejsca zamieszkania</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Zakłócenia porządku</li> <li>— Nadużywanie alkoholu</li> <li>— Zbyt żywiotowa i chaotyczna urbanizacja terenów w mieście</li> </ul>

## Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji – Kłudno Stare

Sołectwo Kłudno Stare o powierzchni 366,8 ha położone jest w północno-zachodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki. Przecina je autostrada A2. Wieś typowo rolnicza, z zabudową usytuowaną głównie wzdłuż drogi powiatowej. Na terenie wsi znajduje się nieczynne wysypisko śmieci, wymagające stałej rekultywacji.

**PRZYCZYNY ZIDENTYFIKOWANYCH PROBLEMÓW:** Analizy poczynione w ramach prac diagnostycznych pokazały, że przyczyną zidentyfikowanych problemów podobszaru jest specyfika dawnej wsi i terenów zielonych. Specyfika obszaru są małoobszarowe gospodarstwa, które wymuszają od właścicieli dodatkowe zatrudnienie w celu utrzymania statusu ekonomicznego. Teren zielony zaniedbany który stanowił nierzadko miejsce spotkań osób naruszających ład i porządek publiczny.

Kłudno Stare to dawna wieś dworska z zabytkowym parkiem, w którym obecnie znajdują się pozostałości zabudowań folwarcznych. Park jest własnością Gminy Grodzisk Mazowiecki od 1999r. Został wstępnie uporządkowany i częściowo zinwentaryzowany. Na terenie parku rosną 3 drzewa pomnikowe, drzewostan bez stałej pielęgnacji i odnowień niszczeje, dwa stawy mają uszkodzone zastawy i jazy a cały park zatracą swój pierwotny kształt. Zabudowę wiejską otaczają pola uprawne, przeważa IV i V klasa bonitacji gleby. Rolnicy uprawiają zboża ziemniaki i warzywa. Na terenie wsi powstają małe rodzinne przedsiębiorstwa. Jest to odpowiedź na trudną sytuację w rolnictwie i na rynku pracy. Na terenie wsi ma swoją siedzibę Ochotnicza Straż Pożarna. W budynku OSP znajduje się świetlica wiejska, w której prowadzone są zajęcia opiekuńczo-wychowawcze dla dzieci. Obiekt stanowi również miejsce spotkań integracyjnych (np. odbywają się tu zajęć fitness dla kobiet). Wieś ma połączenie komunikacyjne z miastem Grodzisk Mazowiecki za pomocą dwóch linii autobusowych, dzieci dojeżdżają do szkoły podstawowej i gimnazjum 7km. Problemem jest niedostateczna łączność z ośrodkiem miejskim.

Na terenie sołectwa realizowane są programy skierowane do dzieci z rodzin wymagających wsparcia. W oparciu o bazę OSP organizowane są także działania w stosunku do osób dorosłych. Niestety problem niezagospodarowanych terenów powoduje, iż podejmowane działania nie przynoszą oczekiwanych efektów. Tereny te stanowią bowiem atrakcyjne miejsce dla gromadzenia się osób spożywających alkohol oraz młodzieży zakłócającej porządek publiczny. Konieczne jest zatem kształtowanie postaw zgodnych z normami społecznymi oraz ukształtowanie warunków życia w taki sposób, aby możliwa stała się integracja społeczna oraz kształtowanie postaw aktywnego spędzania wolnego czasu przez mieszkańców. Zagospodarowanie terenów zielonych w tej części gminy stanowi początek działań zmierzających do stworzenia mieszkańcom wsi warunków niezbędnych do odnowy społecznej i godnego życia. Potencjałem do realizacji działań aktywizujących mieszkańców może być wykorzystanie terenu rekreacyjnego przy boisku gminnym, które obecnie stanowi niewykorzystany plac zieleni przy ruchliwym dojeździe do drogi ekspresowej.

#### **Zdjęcie 18 Teren rekreacyjny przy boisku w Kłudnie Starym**



*Źródło: opracowanie własne*

W obszarze konieczne jest prowadzenie działań streetworkerów we współpracy ze Stowarzyszeniem Rodzin Abstynenckich „Familia”. Dotyczy to działań profilaktycznych i prewencyjnych, zmierzających do zmotywowania do podjęcia leczenia przez osoby uzależnione od alkoholu oraz skierowanie po pomoc specjalistyczną rodziny osób uzależnionych. Niezbędne jest także prowadzenie warsztatów umiejętności wychowawczych dla rodziców, za mieszkujących rewitalizowane obszary. Dużą zmianą byłoby zatrudnienie animatora społecznego, którego zadaniem byłaby nauka rodziców konstruktywnego spędzania wolnego – w tym również czasu z dziećmi, powrót do społeczności i nauka prowadzenia zdrowego, trzeźwego trybu życia. Na terenie znajdują się również budynki wymagające dalszej modernizacji, przykładowo budynek OSP w Kłudnie Starym.

#### Zdjęcie 19 Budynek OSP w Kłudnie Starym



Źródło: opracowanie własne

Wymaga to jednak podjęcia szeregu działań o charakterze infrastrukturalnym. Sołectwo charakteryzują relatywnie dobre wskaźniki, niepokojący jest jednak fakt, iż ich poziom stopniowo się pogarsza. W obszarze niezbędne jest podjęcie działań wyprzedzających, które ograniczą niekorzystny kierunek zmian. Oznacza to konieczność podejmowania takich działań jak:

- modernizacja i rehabilitacja zabudowy oraz poprawa wizerunku miejscowości na terenach wiejskich w północnej części gminy,
- systematyczne uzupełnianie wyposażenia terenów w obiekty infrastruktury społecznej, które wpłynie pozytywnie na aktywność społeczną i gospodarczą mieszkańców – wprowadzenie funkcji centrotwórczych w północnej części gminy,
- wyznaczenie obszarów rozwojowych, jako kompleksów terenów predysponowanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,

- przygotowanie terenów dla rozwoju zorganizowanych działań inwestycyjnych zabudowy mieszkaniowo-usługowej, funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej oraz terenów służących organizacji imprez masowych z obowiązkiem wyprzedzającego przygotowania technicznego terenu w rejonie północnym gminy – zapoczątkowane we wsi Stare Kłudno (ze stopniowym rozszerzeniem działań na miejscowości Chlebnia, Kłudzienko, Tłuste i Żuków),
- przygotowanie terenu pod budowę ścieżek rowerowych wzdłuż głównych ulic o dużym natężeniu ruchu drogowego.

Północna część gminy jest znacznie bogatsza w obiekty zabytkowe niż obszar południowy. Zespoły dworsko-parkowe znajdują się w Chlebni, Izdebnie Kościelnym i Żukowie. Wpisane do rejestru zabytków kościoły mieszczą się w dwóch ostatnich wymienionych sołectwach. Zabytkowe parki – obok Kłudna Starego – również w Kłudzienku i Kraśniczej Woli. Obszary w północnej części gminy w pobliżu lokalizacji węzła autostradowego stanowią część obszarów strategicznego rozwoju gminy – są to główne obszary działań przekształceń funkcjonalno – przestrzennych – zwłaszcza w zakresie terenów zieleni, sportu i rekreacji oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych. Konieczne jest również podjęcie działań, które ograniczą negatywne skutki oddzielenia tej części gminy przez autostradę A2. Oznacza to zarówno konieczność poprawy jakości życia mieszkańców, jak też eliminowania negatywnych zachowań. Włączenie mieszkańców Kłudna Starego oddzielonego torami i autostradą wymaga realizacji zarówno projektów społecznych, jak też infrastrukturalnych. Na terenie sołectwa można wskazać przykłady zdewastowanych budynków szpecących otoczenie.

#### **Zdjęcie 20 Budynek po dawnym sklepie spożywczym w Kłudnie Starym przy dojeździe do drogi ekspresowej**



*Źródło: opracowanie własne*



Zrewitalizowana przestrzeń pozwoli na wprowadzenie na ten obszar nowych osób, a powstałe nowe możliwości spędzania czasu wolnego, wsparte monitoringiem, podniosą poziom bezpieczeństwa w sołectwie.

Mocne strony:	Słabe strony:
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe</li> <li>— Dogodne połączenie komunikacyjne</li> <li>— Uzbrojenie terenu w strefach peryferyjnych gminy</li> <li>— Dostępne tereny rekreacyjne pod możliwe inwestycje gminne skierowane na budowę ogólnodostępnej i niekomercyjnej infrastruktury rekreacyjnej, kulturowej lub turystycznej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Brak przestrzeni publicznej, miejsc odpoczynku dla mieszkańców</li> <li>— Wysoki wskaźnik zagęszczenia zabytków</li> <li>— Zły stan zabytków wpisanych do ewidencji i rejestru zabytków</li> <li>— Obszary przekroczeń poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(a)pirenu</li> <li>— Relatywnie dużo mieszkańców okolicznych miejscowości w wieku poprodukcyjnym</li> <li>— Częściowe objęcie terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego</li> <li>— Wyższa niż średnia gminy liczba obiektów pokrytych azbestem</li> </ul>
Szanse:	Zagrożenia:
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Poprawa środowiska naturalnego</li> <li>— Nadanie nowych funkcji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Brak wprowadzenia nowych funkcji terenu</li> <li>— Niska świadomość ekologiczna społeczności lokalnej utrudniająca wprowadzanie zmian funkcjonalnych w obszarze sołectwa</li> <li>— Zagrożenie starzeniem się mieszkańców</li> </ul>

### Szczegółowa analiza problemów podobszaru rewitalizacji - Urszulin

Sołectwo Urszulin o powierzchni 238,7 ha jest jednym z najmniej zaludnionych sołectw gminy Grodzisk Mazowiecki. Położone jest w południowej części gminy Grodzisk Mazowiecki. Zabudowę tworzą głównie bloki i domki z lat 60- i 70-tych ubiegłego wieku (po dawnym PGR) wymagające remontu. Domy zlokalizowane są wzdłuż drogi powiatowej, prowadzącej do trasy szybkiego ruchu E 67. Dookoła rozciągają się pola uprawne i nieużytki. Sołectwo nie jest wyposażone w sieć gazową, brak również kanalizacji. Dużym problemem jest bezpieczeństwo na drodze – brak chodnika, ścieżki rowerowej i barier ochronnych. W zabudowaniach dawnego PGR-u ma siedzibę firma spedycyjna. Droga powiatowa wzdłuż której zlokalizowana jest zabudowa, skupia ruch lokalny również w zakresie transportu ciężkiego. Sołectwo dysponuje jedynie wiatą i ogrodzonym placem dla dzieci i mieszkańców. Dzieci dojeżdżają do Szkoły Podstawowej w Książenicach 3 km, a do gimnazjum ok 10 km.

**PRZYCZYNY ZIDENTYFIKOWANYCH PROBLEMÓW:** Analizy poczynione w ramach prac diagnostycznych pokazały, że przyczyną zidentyfikowanych problemów podobszaru jest specyfika terenów wiejskich, po PGR. Głównie mieszkańcami obszaru są byli pracownicy PGR, mający niższe wykształcenie i ograniczoną możliwość podnoszenia statusu ekonomicznego. Specyficzna zabudowa szeregowa, po PGR-owska i bloki typowe po PGR-owskie.

Obszar sołectwa charakteryzują niekorzystne zjawiska społeczne, a poziom udzielanej pomocy społecznej i poziom ubóstwa jest wielokrotnie wyższy niż na terenie całej gminy. Sytuacja jest znacznie gorsza niż w innych miejscowościach południowej części gminy.

Problemy sołectwa wiążą się w znacznej części z ograniczonych możliwości inwestycyjnych, wynikających z niskiego poziomu zagospodarowania infrastrukturalnego. Niska atrakcyjność osiedleńcza wiąże się również z ograniczeniem w możliwości przekształcenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – w tej części gminy znajdują się bowiem najcenniejsze pod względem rolniczym gleby klasy II i III. Urszulin stał się tym samym swoistą enklawą w dynamicznie rozwijającej się południowo-wschodniej części gminy.

Działania skierowane do mieszkańców w ramach ich aktywizacji społecznej i przeciwdziałania problemom związanym z bezrobociem i ubóstwem, realizowane były w znacznej mierze w oparciu o bazę infrastrukturalną poza terenem sołectwa. Pomoc kierowana do dzieci możliwa jest dzięki programom realizowanym w szkołach do których uczęszczają. Programy dla środowiska osób bezrobotnych i żyjących w warunkach ubóstwa realizowane są w świetlicy w pobliskich Książenicach (w pomieszczeniach OSP). W świetlicy organizowane są również zajęcia komputerowe. Lokalizacja świetlicy związana jest również z faktem, iż dzieci z sołectwa Urszulin uczęszczają do nowej szkoły w Książenicach. Działająca Fundacja Miasto Ogród Książenice, realizuje zadanie Aktywizacja i integracja społeczności lokalnych w środowisku wiejskim. Co roku organizowany jest piknik ekologiczny, na co dzień natomiast dostępne są zajęcia dla różnych grup wiekowych – dostępne również dla dzieci z obszaru Urszulina.

Brak lokalu, gdzie można realizować działania społeczne, utrudnia znacznie dotarcie do większej liczby mieszkańców i podjęcie bardziej skutecznych działań. Dla rozwiązania negatywnych tendencji i rozwiązania problemów zauważonych w gminie konieczne jest przeprowadzenie szeregu inwestycji o charakterze infrastrukturalnym. W obszarze konieczne jest prowadzenie działań streetworkerów we współpracy ze Stowarzyszeniem Rodzin Abstynenckich „Familia”. Dotyczy to działań profilaktycznych i prewencyjnych, zmierzających do zmotywowania do podjęcia leczenia przez osoby uzależnione od alkoholu oraz skierowanie po pomoc specjalistyczną rodziny osób uzależnionych. Niezbędne jest także prowadzenie warsztatów umiejętności wychowawczych dla rodziców, za mieszkujących rewitalizowane obszary. Dużą zmianą byłoby zatrudnienie animatora społecznego, którego zadaniem byłaby nauka rodziców konstruktywnego spędzania wolnego – w tym również czasu z dziećmi, powrót do społeczności i nauka prowadzenia zdrowego, trzeźwego trybu życia.

Działania o charakterze społecznym, realizowane przez OPS oraz samorząd w gminie, muszą zostać wsparte przez działania prowadzące do zmian przestrzennych i zagospodarowania tej części gminy, w tym:

- modernizacja i rehabilitacja zabudowy oraz poprawa wizerunku miejscowości na terenach wiejskich,
- wyznaczenie obszarów rozwojowych, jako kompleksów terenów predysponowanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej.
- systematyczne uzupełnianie wyposażenia terenów w obiekty infrastruktury społecznej.
- systematyczna modernizacja sieci dróg w gminie, stosowanie nowoczesnych środków uspokajania ruchu na drogach o dużym jego natężeniu.

Wskazane działania stanowiąc będą podstawę do rozwoju gospodarczego i społecznego gminy. Szansą sołectwa na rozwój jest jego relatywnie dobra dostępność drogowa oraz położenie w pobliżu dynamicznie rozwijających się Książenic oraz grunty rolne, w stosunku do których istnieje możliwość wykorzystania na cele inne niż rolnicze. W dokumentach planistycznych i strategicznych wskazuje się, że w tej części gminy brakuje zorganizowanych miejsc wypoczynku o bogatym programie, wysokiej jakości architektury i harmonijnej kompozycji przestrzennej. Mogą one zostać zlokalizowane na terenie sołectwa, ale priorytetem do zlokalizowania usług o charakterze ponadlokalnym stało się pozyskanie partnerów zewnętrznych. Usługi te stać się mogą podstawą zaktywizowania społecznego mieszkańców oraz stworzenia lepszych warunków życia.

Mocne strony:	Słabe strony:
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Dobre położenie komunikacyjne</li> <li>— Wolne tereny pod potencjalne inwestycje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Brak przestrzeni publicznej, rekreacji i wypoczynku</li> <li>— Zły stan nawierzchni dróg i chodników</li> <li>— Obszary przekroczeń poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(a)pirenu</li> <li>— Wyższa niż średnia gminy liczba obiektów pokrytych azbestem</li> <li>— Brak ścieżek rowerowych</li> <li>— Brak miejsca spotkań, spędzania wolnego czasu, rozwijania zainteresowań oraz wymiany doświadczeń dla całych rodzin, dzieci i młodzieży oraz osób starszych</li> <li>— Obserwowana niedostateczna aktywność fizyczna oraz jakość życia mieszkańców - uboga oferta usług na poziomie społeczności lokalnej</li> <li>— Niedostateczny poziom usług dotyczących zdrowego trybu życia, zapobiegania urazom, kontuzjom oraz chorobom cywilizacyjnym.</li> </ul>
Szanse:	Zagrożenia:
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Wzrost dochodów gminy poprzez rozwój działalności gospodarczej</li> <li>— Rozszerzenie oferty usług społecznych</li> <li>— Potencjał terenów zielonych i przestrzeni zlokalizowanej w bliskiej odległości o ciągów komunikacyjnych i niedaleko Warszawy</li> <li>— Podniesienie świadomości mieszkańców u i okolicznych powiatów odnośnie problemu wykluczenia społecznego i ograniczenie zagrożenia związanego z takim zjawiskiem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Obserwowane ubożenie społeczeństwa okolicznych miejscowości</li> <li>— Brak wprowadzenia nowych funkcji dla obszaru powodujący degradację terenu</li> <li>— Wzrastająca liczba interwencji Straży Miejskiej z powodu zakłóceń porządku publicznego</li> </ul>

## **Rozdział V. Rekomendacje dla uchwały Rady Miejskiej o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji**

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

Zdefiniowanie podstawowych problemów i podjęcie kroków zmierzających do ich zniwelowania powinno przyczynić się do podniesienia poziomu i jakości życia mieszkańców. Zgodnie z ust. 5 art. 9 Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Rada Miejska może ustanowić na obszarze rewitalizacji, prawa pierwokupu na rzecz Gminy wszystkich nieruchomości oraz zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 59 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich albo określonych w uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu, jeżeli stan zagospodarowania obszaru rewitalizacji oraz stopień jego pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wskazują, że nieustanowienie zakazu może doprowadzić do niekorzystnych zmian w zagospodarowaniu obszaru rewitalizacji, które prowadzić będą do pogłębienia niekorzystnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Nie rekomenduje się wprowadzenia prawa pierwokupu dla nieruchomości na terenie obszaru rewitalizacji, nie rekomenduje się również ustanawiania specjalnej strefy rewitalizacji. W związku z tym, że teren obszaru rewitalizacji praktycznie w całości jest objęty miejscowymi planami nie ma zasadności także wprowadzania ograniczania w wydawaniu warunków zabudowy.

## Spis ilustracji

### Spis zdjęć

<a href="#">Zdjęcie 1 Pustostan sąsiadujący z budynkiem Centrum Kultury</a> .....	59
<a href="#">Zdjęcie 2 Budynek przy ul. Harcerskiej</a> .....	59
<a href="#">Zdjęcie 3 Podwórko i klatka schodowa w kamienicy przy ul. Wolności</a> .....	60
<a href="#">Zdjęcie 4 Zabytkowe malowidła kościoła Św. Anny</a> .....	61
<a href="#">Zdjęcie 5 Elewacja kamienicy przy placu Zygmunta Starego</a> .....	63
<a href="#">Zdjęcie 6 Podwórko w kamienicy przy placu Zygmunta Starego</a> .....	64
<a href="#">Zdjęcie 7 Budynek przy szkole muzycznej</a> .....	64
<a href="#">Zdjęcie 8 Ciąg spacerowy w ul. 11 listopada</a> .....	65
<a href="#">Zdjęcie 9 Plac przy ZGK i ul. Sportowa</a> .....	69
<a href="#">Zdjęcie 10 Przykład niszczenia elewacji obiektów użyteczności publicznej przy ul. Sportowej</a> .....	70
<a href="#">Zdjęcie 11 Wymagających działań inwestycyjnych parking ul. Traugutta</a> .....	75
<a href="#">Zdjęcie 12 Cmentarz żydowski w Grodzisku</a> .....	76
<a href="#">Zdjęcie 13 Ulica Księcia Józefa Poniatowskiego</a> .....	77
<a href="#">Zdjęcie 14 Ulica Łąki</a> .....	77
<a href="#">Zdjęcie 15 Niszczące pustostany przy ul. Żydowskiej</a> .....	78
<a href="#">Zdjęcie 16 Wymagający działań inwestycyjnych ciąg pieszo-rowerowy w ul. Żydowskiej</a> .....	79
<a href="#">Zdjęcie 17 Kładka nad torami PKP przy ul. Traugutta</a> .....	81
<a href="#">Zdjęcie 18 Teren rekreacyjny przy boisku w Kłudnie Starym</a> .....	82
<a href="#">Zdjęcie 19 Budynek OSP w Kłudnie Starym</a> .....	83
<a href="#">Zdjęcie 20 Budynek po dawnym sklepie spożywczym w Kłudnie Starym przy dojeździe do drogi ekspresowej</a> .....	84

### Spis tabel

<a href="#">Tabela 1 Analiza uwarunkowań społecznych w Grodzisku Mazowieckim</a> .....	31
<a href="#">Tabela 2 Analiza uwarunkowań gospodarczych w Grodzisku Mazowieckim</a> .....	36
<a href="#">Tabela 3 Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 w gminie miejsko-wiejskiej Grodzisk Mazowiecki w 2018 roku</a> .....	40
<a href="#">Tabela 4 Obszary przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5 – I i II faza w gminie miejsko– wiejskiej Grodzisk Mazowiecki w 2018 roku</a> .....	41
<a href="#">Tabela 5 Obszary przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu w gminie miejsko– wiejskiej Grodzisk Mazowiecki w 2018 roku</a> .....	42
<a href="#">Tabela 6 Analiza uwarunkowań środowiskowych w Grodzisku Mazowieckim</a> .....	43
<a href="#">Tabela 7 Analiza uwarunkowań przestrzenno-technicznych w Grodzisku Mazowieckim</a> .....	49
<a href="#">Tabela 8 Zbiorcza analiza uwarunkowań społecznych, gospodarczych, środowiskowych i przestrzenno-technicznych w Grodzisku Mazowieckim</a> .....	54
<a href="#">Tabela 9 Prezentacja liczby ludności i powierzchni obszaru rewitalizacji w stosunku do limitów ustawowych</a> .....	58

### Spis map

<a href="#">Mapa 1 Jednostki urbanistyczne miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki</a> .....	25
<a href="#">Mapa 2 Analiza uwarunkowań społecznych w Grodzisku Mazowieckim</a> .....	34
<a href="#">Mapa 3 Analiza uwarunkowań gospodarczych w Grodzisku Mazowieckim</a> .....	38
<a href="#">Mapa 4 Obszar przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 w gminie miejsko-wiejskiej Grodzisk Mazowiecki w 2018 roku</a> .....	40
<a href="#">Mapa 5 Obszary przekroczeń poziomu dopuszczalnego średniorocznego pyłu zawieszonego PM2,5 – I i II faza w gminie miejsko – wiejskiej Grodzisk Mazowiecki w 2018 roku</a> .....	41
<a href="#">Mapa 6 Obszary przekroczeń poziomu docelowego średniorocznego benzo(a)pirenu w gminie miejsko– wiejskiej Grodzisk Mazowiecki w 2018 roku</a> .....	42
<a href="#">Mapa 7 Analiza uwarunkowań środowiskowych w Grodzisku Mazowieckim</a> .....	45
<a href="#">Mapa 8 Analiza uwarunkowań przestrzenno-technicznych w Grodzisku Mazowieckim</a> .....	52

[Mapa 9 Zbiorcza analiza uwarunkowań społecznych, gospodarczych, środowiskowych i przestrzenno-technicznych w Grodzisku Mazowieckim](#) ..... 56