

5 WYMIAR PRZESTRZENNY

5.2. ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENI

- miejsko-wiejski charakter gminy**

Powierzchnia gminy wynosi 10 740 ha, w tym powierzchnia miasta Grodzisk Mazowiecki – 1 319 ha (12,28% obszaru gminy) i obszarów wiejskich – 9 422 ha (87,71% powierzchni gminy).

W 2014 r. 68,17% powierzchni gminy stanowiły użytki rolne, 9,35% - grunty leśne, zakrzewione i zadrzewione, a 20,04% grunty zabudowane i zurbanizowane.

Wśród gruntów zabudowanych i zurbanizowanych grunty zabudowy mieszkaniowej stanowiły 42,54% (8,52% w powierzchni gminy), tereny przemysłowe – 6,82% (1,36% w powierzchni gminy), tereny rekreacji i wypoczynku – 0,97% (0,19% powierzchni gminy) – szczegółowy podział terenu według kierunków wykorzystania (**Tabela 1**).

- rozwój urbanistyczny gminy**

W okresie trzech lat (2012-2014) o 14,39% wzrosła powierzchnia terenów zabudowanych i zurbanizowanych, a o 20,49% gruntów rolnych zabudowanych.

Wzrosła również liczba obiektów budowlanych, nastąpił rozwój sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej, wzrosła liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy, w tym w szczególności dotyczących zabudowy mieszkaniowej oraz udział powierzchni terenów objętych warunkami zabudowy w powierzchni gminy.

Od 2018 r. do 2022 r. liczba wydanych rocznie pozwoleń na budowę wzrastała (o 3,5%). Były to głównie pozwolenia na budowę budynków jednorodzinnych (jednomieszkaniowych) oraz mieszkalnych dwumieszkaniowych (stanowiły one ponad 98% wydanych pozwoleń budowlanych). W okresie 2018-2022 (5 lat) wydano łącznie 1 797 pozwoleń budowlanych.

- postępujący proces zmian w zagospodarowaniu terenów wynikający z rozwoju urbanistycznego gminy**

Wysoki poziom aktywności inwestycyjnej i będący jej następstwem rozwój urbanistyczny gminy skutkuje zmniejszeniem powierzchni gruntów rolnych ze względu na zmianę sposobu ich użytkowania poprzez lokalizowanie na nich zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej oraz rozwój funkcji gospodarczych (**Tabela 1**)

Tabela 1: Rodzaje i kierunki zmian wykorzystania terenu¹

Kierunki wykorzystania terenu	Jednostka miary	2012	2013	2014	Dynamika zmian (%)
powierzchnia ogółem	ha	10 740	10 740	10 740	0,00
powierzchnia lądowa	ha	10 667	10 664	10 667	0,00

¹ W tabeli prezentowane są ostatnie, publicznie dostępne dane

Kierunki wykorzystania terenu	Jednostka miary	2012	2013	2014	Dynamika zmian (%)
użytki rolne razem	ha	7 589	7 528	7 322	-3,51
użytki rolne - grunty orne	ha	5 365	5 325	5 106	-4,82
użytki rolne - sady	ha	167	162	154	-7,78
użytki rolne - łąki trwałe	ha	594	588	577	-2,86
użytki rolne - pastwiska trwałe	ha	1 064	1 057	1 029	-3,28
użytki rolne - grunty rolne zabudowane	ha	283	282	341	20,49
użytki rolne - grunty pod stawami	ha	25	25	29	16,00
użytki rolne - grunty pod rowami	ha	91	89	86	-5,49
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione razem	ha	997	995	998	0,10
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - lasy	ha	770	769	775	0,64
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - grunty zadrzewione i zakrzewione	ha	227	226	223	-1,76
grunty pod wodami razem	ha	73	76	73	0,00
grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	ha	33	34	35	6,06
grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi	ha	40	42	38	-5,00
grunty zabudowane i zurbanizowane razem	ha	1 882	1 945	2 153	14,39
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny mieszkaniowe	ha	778	814	916	17,73
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny przemysłowe	ha	130	136	147	13,07
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny inne zabudowane	ha	146	151	163	11,64
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny zurbanizowane niezabudowane	ha	272	255	213	-21,69
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny rekreacji i wypoczynku	ha	19	20	21	10,52
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - drogi	ha	485	517	640	31,95
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - kolejowe	ha	52	52	52	0,00
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - inne	ha	0	0	1	100,00
użytki ekologiczne	ha	47	47	46	-2,12
grunty rolne - nieużytki	ha	146	143	142	-2,78
tereny różne	ha	6	6	6	0,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS-BDL

Udział należących do osób fizycznych gruntów wchodzących w skład gospodarstw rolnych na obszarze miejskim gminy w 2020 r. wyniósł ok. 11%, a w 2022 r. – 10%; na obszarach wiejskich zaś – odpowiednio: 57% i 52%.

- **zróżnicowane modele rozłożenia funkcji przestrzennych na terenie miejskim i na terenach wiejskich gminy**

Struktura przestrzenna usług, infrastruktury ekonomicznej w mieście składa się:

- z dużego skupiska usług w śródmieściu,
- ze związanych z nim ciągów usługowych głównie wzdłuż ulic: 11-go Listopada, Królewskiej, Sienkiewicza i Żyrardowskiej,
- z mniejszych zespołów i ciągów usług w osiedlach mieszkaniowych.

Poza zasięgiem tej struktury pozostaje część terenów mieszkaniowych, głównie osiedli zabudowy jednorodzinnej (osiedle Chopina) oraz skupisk zabudowy jednorodzinnej w południowo-zachodniej części miasta.

Układ ten, z wyjątkiem zespołu usług w centrum Grodziska Mazowieckiego nie tworzy czytelnego przestrzennie systemu i podlega przekształceniom oraz stopniowemu rozwojowi - ciąg usługowy wzdłuż ulicy Nadarzyńskiej. Ciągi uliczne są uzupełniane konsekwentnie usługami i modernizowane. Poprawia się również estetyka rozwiązań architektonicznych. Można także zaobserwować tendencje do łączenia funkcjonalnego i rozwijania ciągów usługowych szczególnie na głównych kierunkach rozwoju miasta.

Główne zakłady przemysłowe (strefa inwestycyjna) funkcjonują na północy i zachodzie Grodziska Mazowieckiego w dwóch zwartych kompleksach przestrzennych. Północny kompleks przestrzenny ma swoją kontynuację funkcji przemysłowej we wsi Natolin, graniczącej od północy z terenami przemysłowymi miasta.

Zakłady przemysłowe i produkcyjne występują w niewielkiej liczbie i są rozproszone na terenie gminy.

- **zróżnicowane rozłożenie funkcji publicznych na terenie gminy**

Publiczne instytucje, świadczące usługi dla mieszkańców są skoncentrowane na obszarze miejskim gminy (**Mapa 1**).

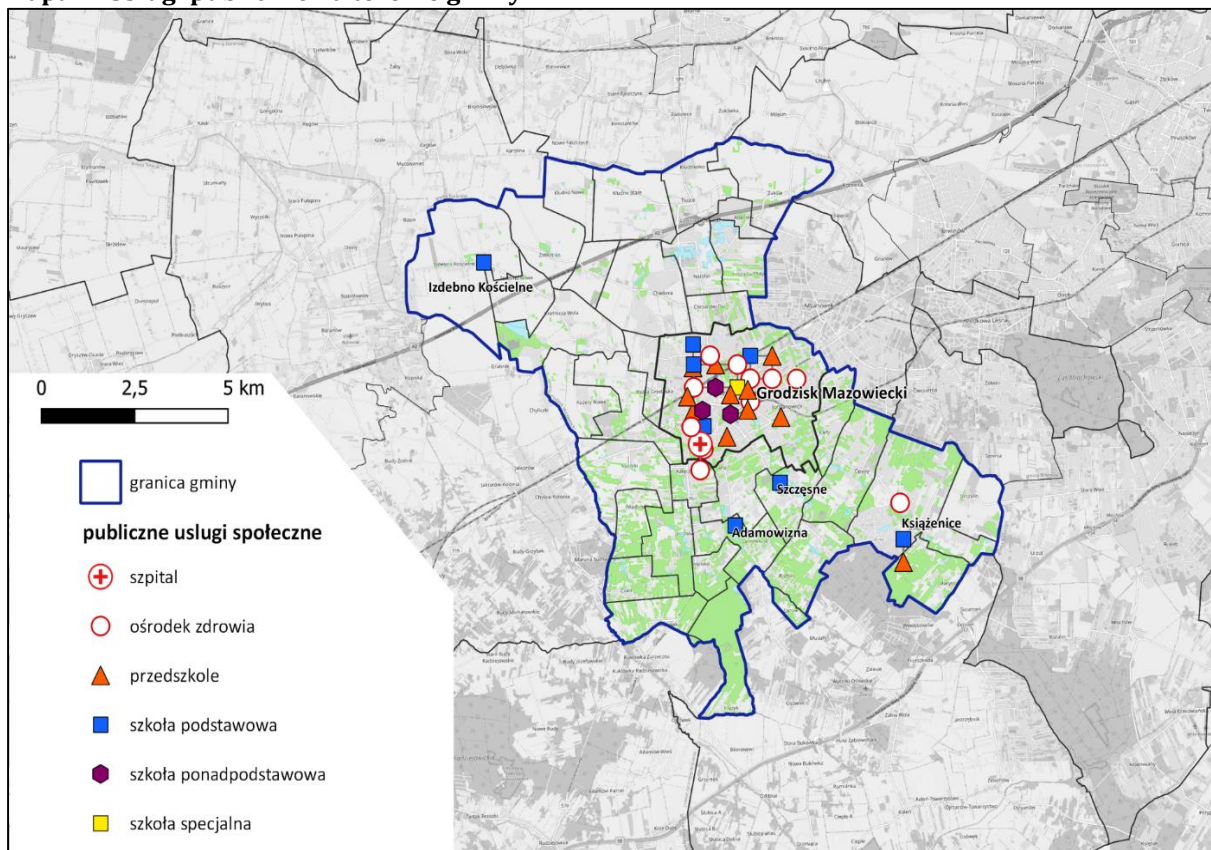
Publiczne placówki edukacji i wychowania (szkoły podstawowe, przedszkola) są zlokalizowane głównie w południowej części gminy. Na obszarach wiejskich zlokalizowanych jest jedynie 33,33% placówek publicznych: szkół i przedszkoli.

Biblioteka miejska działa w dwóch lokalizacjach na terenie miasta (bibliotek główna i 1 filia); 2 filie bibliotek działają na obszarach wiejskich.

Instytucje kultury zlokalizowane są na obszarze miasta.

Główne obiekty sportowe (hala widowiskowo-sportowa, pływalnia miejska, hala sportowa) położone są w centrum miasta; na obszarach wiejskich zlokalizowane są: kompleks boisk, strzelnica i korty tenisowe.

Szpital miejski zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta.

Mapa 1: Usługi publiczne na terenie gminy


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych gminy Grodzisk Mazowiecki

• zróżnicowana struktura przestrzenna terenów mieszkaniowych

W strukturze przestrzennej terenów mieszkaniowych na obszarze miasta można wyróżnić:

- zabudowę śródmiejską mieszkaniowo - usługową ze znaczącym udziałem zabudowy starszej, sprzed 1944 r.,
- zwarte osiedla i zespoły zabudowy wielorodzinnej z lat 60-tych i 70-tych oraz 80-tych i 90-tych, o architekturze i zagospodarowaniu charakterystycznym dla okresu swego powstania,
- zorganizowane przestrzennie osiedla i zespoły zabudowy jednorodzinnej, w części jeszcze w trakcie realizacji,
- skupiska zabudowy jednorodzinnej powstałe w wyniku narastania tej zabudowy, w tym pozostałości dawnych wsi z udziałem zagród,
- rozproszoną zabudowę jednorodzinną i zagrodową.

Rozwój przestrzenny obszarów wiejskich gminy nie jest zróżnicowany. Szczególnie intensywnie przebiegają procesy urbanistyczne na obrzeżach miasta, w szczególności jego wschodnim i południowym kierunku. W wielu miejscach dochodzi tam już do, w miarę płynnego, zlewania się zabudowy miejskiej i wiejskiej (Kady, Opypy, Szczesne, Odrano-Wola, Kałęczyn). oraz na południu gminy (koncentracje w układzie: Książenice - Urszulín oraz Adamowizna - Janinów - Czarny Las). Tamtejsza zabudowa zagrodowa ustępuje silnie rozwijającej się zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wspieranej coraz częstszymi inwestycjami o charakterze usługowym.

Wsie w północnej części gminy mają charakter ulicówek o dość zwartej zabudowie, przy czym w kilku przypadkach zabudowa zagrodowa zlokalizowana jest tylko po jednej stronie drogi (Kłudno Nowe, Kłudno Stare, Żuków, Adamów). Wsie są w większości przypadków pozostałościami wsi dworskich. W niektórych z nich: Chrzanów Mały, Chrzanów Duży, zabudowa ulicowa przekształca swój charakter w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, będąc niejako kontynuacją zabudowy sąsiednich terenów Milanówka. Przebiegający północnym skrajem gminy korytarz autostrady A2 zarówno po swojej północnej, jak i południowej stronie nie wyzwolił jeszcze szczególnie intensywnych procesów urbanistycznych.

- **maksymalne zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowo-usługowe²**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest wynikiem obliczeń uwzględniających prognozowaną liczbę mieszkańców, powierzchnię użytkową mieszkań oraz wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań przypadających na 1 mieszkańca. Zapotrzebowanie wyraża się w liczbie mieszkańców.

Do obliczeń przyjęto obowiązujące wzory³:

$$ZAP = \left| M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} \right| \quad \text{oraz} \quad P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

P₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi

² W świetle zmian ustawy z dnia 27.03.2003 r. o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym, a także ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym, wprowadzonych ustawą z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw istotną rolę dla wymiaru przestrzennego zyskuje strategia rozwoju gminy.

Według art. 13b pkt 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wejdzie w życie z dniem 01.01.2025 r. „ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności: politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego”. Ustawa z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym wskazuje, że jednym z elementów wymaganych w ustaleniach i rekomendacjach w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie, mają być „kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenie szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej”.

W ramach diagnozy obliczone zostało maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Grodzisk Mazowiecki. Analizę przeprowadzono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08.12.2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Celem przeprowadzonej analizy już na etapie diagnozy jest wskazanie ogólnych zasad i rekomendacji dla rozwoju sieci osadniczej gminy, które wskazywane będą w planie ogólnym i w planach miejscowych.

³ Wzory wskazuje § 3 ust. 1-2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08.12.2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. W przypadku wzoru na prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań (P₂₀) przyjęto jeden z dwóch dostępnych w rozporządzeniu wariantów wzoru, wybierając ten, którego wynik jest wyższy.

danymi (tj. 2022 r.⁴),

P-20 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, wg stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (tj. 2002 r.).

Do analizy przyjęto prognozę ludności dla gmin na lata 2023-2040 opublikowaną 23 listopada 2023 r.⁵.

Zgodnie z ww. prognozą w 2043 r. w gminie Grodzisk Mazowiecki może zamieszkiwać 64 341 osób. Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5%, wynosi 67 558 osób.

Ponadto do analizy włączono dane z 2022 r. dot. liczby mieszkańców oraz danych dot. zasobów mieszkaniowych w tym powierzchnię użytkową mieszkań (dalej: PUM) oraz PUM przypadający na 1 mieszkańca⁶.

Powierzchnia użytkowa mieszkań wg danych za 2022 r. wyniosła w gminie 2,02 mln m².

Powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na jednego mieszkańca wyniosła w 2002 r.: 23,4 m², w 2012 r. 31,1 m², zaś w 2022 r.: 37 m². Prognozowana wielkość tego wskaźnika na 2042 r., obliczona z ww. wzoru, wyniosła 50,6 m² PUM/1 mieszkańca.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyliczone zgodnie z ww. wzorem, w oparciu o ww. dane, wyniosło 27 716 osób. Zapotrzebowanie ww. zwiększone, zgodnie z zapisami ustawy o 30%⁷, wyniosło 36 031 osób. Wartość zapotrzebowania wyrażona w PUM wyniosła 1,82 mln m² (Tabela 2, Rysunek 1).

Tabela 2: Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Gmina	Liczba ludności			Standard zamieszkania (PUM/mieszkańca)		Powierzchnia użytkowania mieszkań		Zapotrzebowanie na nową zabudowę ⁸
	osoby			m ² /osobę		m ² (ogółem)		W PUM(m ²)
	2022 ⁹	2040 ¹⁰	2042	2022 r.	2042 r.	2022 r.	2042 r.	Do 2042 r.
Grodzisk Mazowiecki (gmina miejsko-wiejska)	54 520	64 341	67 341 ¹¹	37,0	50,6	2 016 007	3 839 166	1 823 159

Źródło: opracowanie własne

⁴ <https://bdl.stat.gov.pl/bdl> [dostęp 07.06.2024]

⁵ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html> [dostęp 10.07.2024]

⁶ Nowsze dane, tj. dane za 2023 r. w dniu sporządzania analizy obejmowały jedynie liczbę ludności.

⁷ Art. 13d ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

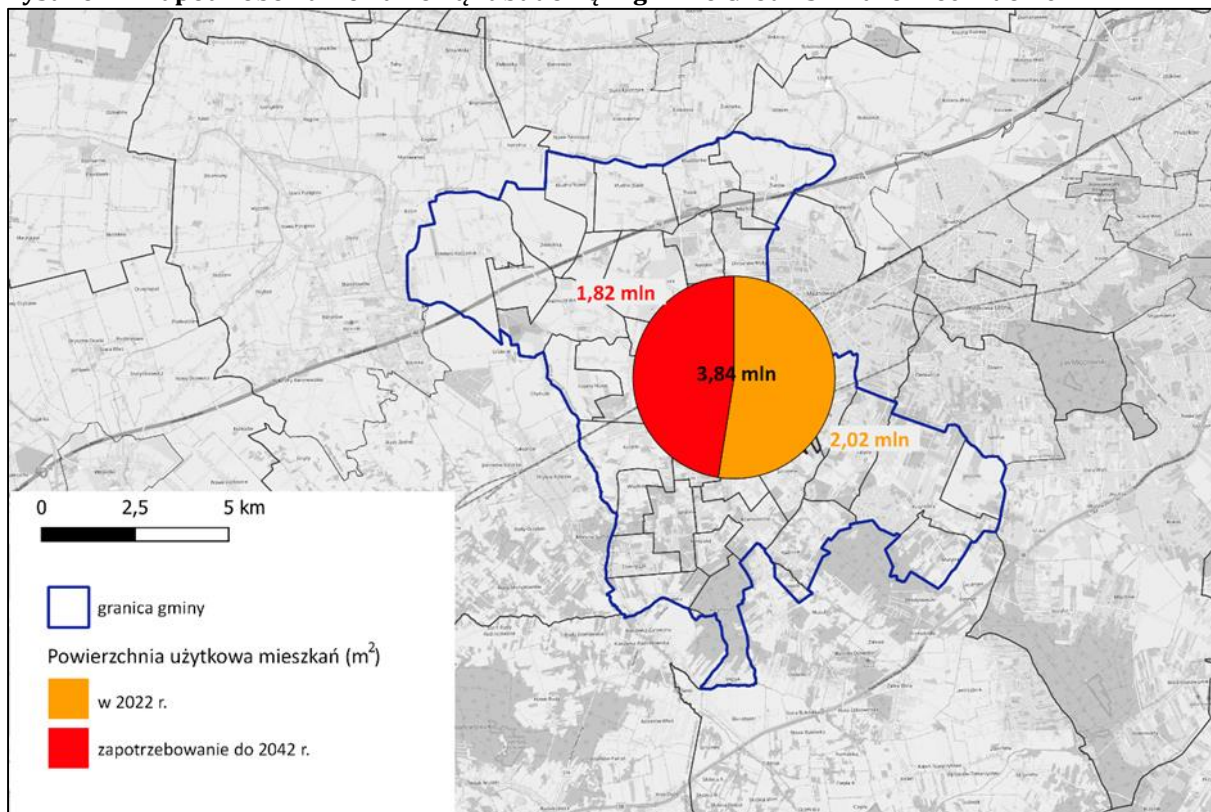
⁸ Uwzględniono możliwość zwiększenia zapotrzebowania o 30%

⁹ Na podstawie prognozy ludności dla gmin na lata 2023-2040, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html> [dostęp 01.02.2024]

¹⁰ Wartość wyliczona na podstawie § 3 ust. 3 i 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08.12.2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w osobach)

¹¹ Brak danych prognozy liczby ludności na 2042 r. - zgodnie z § 3 ust. 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08.12.2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów w takim przypadku za prognozowaną liczbę mieszkańców przyjmuje się liczbę mieszkańców zgodną z najnowszymi danymi powiększoną o 5%.

Rysunek 1: Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Grodzisk Mazowiecki do 2042



Źródło: opracowanie własne

- **zróżnicowany stan zagospodarowania terenów mieszkaniowych**

Stan zagospodarowania terenów mieszkaniowych jest zróżnicowany.

Rozwiązania architektoniczne i urbanistyczne są charakterystyczne dla okresu powstania poszczególnych zespołów zabudowy i osiedli.

Niektóre osiedla budownictwa wielorodzinnego nie są wyposażone w wystarczającą liczbę miejsc postojowych/parkingowych.

Niektóre z osiedli i zespołów mieszkaniowych (w szczególności nowych) na obszarze miejskim posiadają braki w zagospodarowaniu w zakresie ulic dojazdowych oraz ogólnodostępnych terenów zieleni.

Braki w zakresie uzbrojenia terenu i dróg dojazdowych występują też na terenach wiejskich – na obszarach, na których powstają osiedla mieszkaniowe i istnieje zabudowa rozproszona