

# Pytlak, Mariola / Rakowski, Witold

---

## Atrakcyjność lokalizacyjna miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki w latach 1995-2000

---

Rocznik Mazowiecki 17, 77-103

---

2005

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych oraz w kolekcji mazowieckich czasopism regionalnych [mazowsze.hist.pl](http://mazowsze.hist.pl).

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Mariola Pytlak  
Witold Rakowski

## Atrakcyjność lokalizacyjna miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki w latach 1995–2000

### Wstęp

Przemiany ustrojowe i wprowadzanie gospodarki rynkowej w ostatniej dekadzie XXw. spowodowały przekształcenia w różnych dziedzinach życia. Ich skala zależy od czynników wewnętrznych: poziomu rozwoju jednostki, jej potencjału społeczno-gospodarczego, kreatywności władz samorządowych i mieszkańców. Duży wpływ na dynamikę przekształceń mają również czynniki zewnętrzne, a w szczególności sprzyjające uwarunkowania lokalizacyjne w postaci korzystnego położenia w pobliżu aglomeracji. Wybór miejsca lokalizacji każdego obiektu zarówno prowadzącego działalność gospodarczą, jak i przeznaczonego na cele mieszkalne wymaga uwzględnienia wielu czynników o różnorodnym charakterze. Są wśród nich czynniki przyrodnicze (naturalne, związane z warunkami naturalnymi miejsca lokalizacji), ekonomiczne (ponadnaturalne, dotyczące warunków stworzonych przez człowieka w wyniku rozwoju cywilizacyjnego)<sup>1</sup> oraz społeczne (zależne od społeczeństwa zamieszkującego dany teren).

Badania atrakcyjności lokalizacji województw i miast polskich prowadzi m.in. Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową. Atrakcyjność inwestycyjna w badaniach obejmowała 67 zmiennych podzielonych pierwotnie na 6, później na 8 grup (klimatów cząstkowych). W roku 1998 rozszerzono zarówno listę grup, jak i liczbę czynników poddanych badaniom w poszczególnych, istniejących już grupach. Podobne badania prowadzi Centrum Badań Regionalnych, chociaż lista zmiennych jest dużo krótsza. Analizowane cechy podzielone zostały również na 6 grup, ale liczba wskaźników w każdej grupie w porównaniu do IBnGR została zredukowana do 3-4.

<sup>1</sup> Podziału czynników na naturalne i ponadnaturalne dokonał W. Skrzypczak w: *Geografia ekonomiczna*, Warszawa 1998, s. 238-240.

Analiza przeprowadzona w tym opracowaniu oparta została na listach czynników atrakcyjności obydwu tych ośrodków. Ze względu jednak na przejrzystość pracy oraz niedostępność pewnych danych dla poziomu gminy dokonana została pewna ich modyfikacja.

## 1. Charakterystyka miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki

Pod względem fizjograficznym gmina Grodzisk położona jest w południowej części Niziny Mazowieckiej na terenie Równiny Łowicko-Błońskiej, na południe od doliny Wisły i Bzury. Grodzisk znajduje się w granicach województwa mazowieckiego i leży w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy, wchodząc w skład jej regionu miejskiego – zachodniego pasma strefy węzłowej aglomeracji warszawskiej.

Grodzisk Mazowiecki jest miastem gminnym i powiatowym, pełniącym funkcje usługowo-przemysłowe. Gmina Grodzisk Mazowiecki zajmuje powierzchnię 10 723 ha, w jej skład wchodzi:

- miasto Grodzisk Mazowiecki o powierzchni 1319 ha;
- 32 wsie: Adamowizna, Adamów, Chlebnia, Chrzanów Duży, Chrzanów Mały, Czarny Las, Izdebno Kościelne, Izdebno Nowe, Janinów, Kady, Kałęczyn, Kłudno Nowe, Kłudno Stare, Kozerki, Kozery Nowe, Kozery Stare, Kraśnicza Wola, Książenice, Makówka, Marynin, Mościska, Natolin, Odrano Wola, Opypy, Radonie, Szczęsne, Tłuste, Wężyk, Władków, Wólka Grodziska, Zabłotnia, Żuków. Stanowią one 31 sołectw (Żuków i Adamów tworzą jedno sołectwo).

Gmina pod względem krajobrazowym podzielona jest na dwie części. Północna część użytkowana jest rolniczo. Charakterystyczne dla tej części są tereny podmokłe, występują tu stawy po wyrobiskach glinnych, które w sezonie letnim stanowią namiastkę terenów rekreacyjnych. Natomiast południowa część gminy porośnięta jest lasami mieszanymi z licznymi zagłębieniami terenu oraz ciekami wodnymi. W tej części znajdują się również tereny wchodzące w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, utworzonego w roku 1997 na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego<sup>2</sup>. Istnienie obszaru chronionego wiąże się z wprowadzeniem wielu zakazów, nakazów i ograniczeń w stosunku do sposobu zagospodarowania lasów i zadrzewień, gruntów rolnych, wód, a także w zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji<sup>3</sup>.

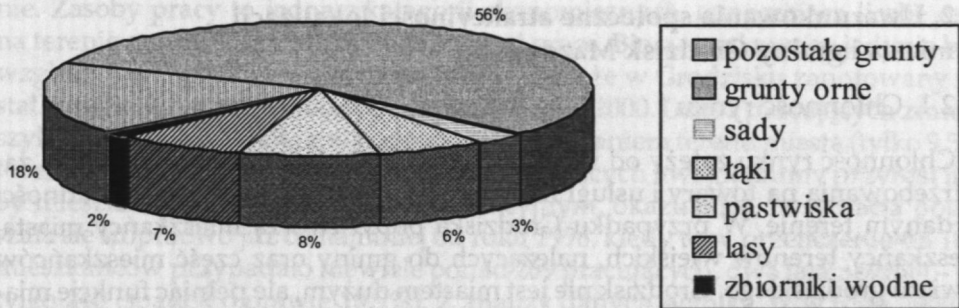
Mimo że użytki techniczne stanowią w gminie Grodzisk stosunkowo niewielki procent powierzchni, to właśnie one decydują o charakterze gminy. Gospodarka rolna gminy opiera się na małych gospodarstwach rolnych, które w znacznej części prowadzone są przez tzw. dwuzawodowców i stanowią dla nich jedynie dodatkowe źródło dochodów, dlatego też rolnictwo ma niewielki wpływ na ożywienie gospodarcze regionu. Wiele użytków rolnych znajduje się w obrębie

<sup>2</sup> Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 roku w sprawie utworzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenie województwa warszawskiego, Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego nr 43, poz. 149 (z późniejszymi zmianami).

<sup>3</sup> Szczegółowe przepisy dotyczące możliwości i sposobów zagospodarowania terenu zawiera Załącznik nr 3 do Rozporządzenia.

granic miasta, są one jednak systematycznie przekształcane w formy typowe dla zagospodarowania miejskiego.

**Wykres 1. Struktura użytkowania ziemi w granicach administracyjnych gminy Grodzisk. Stan na rok 2000**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UMiG w Grodzisku Mazowieckim.

W latach 1995–2000 zaobserwować można było ciągły wzrost liczby mieszkańców, mimo zmniejszenia liczby urodzeń oraz utrzymującej się przewagi liczby zgón nad liczbą urodzeń, a w efekcie ujemnego przyrostu naturalnego.

**Tabela 1. Podstawowe dane demograficzne gminy Grodzisk Mazowiecki w latach 1995–2000**

Rok	Liczba mieszkańców		Urodzenia żywe		Zgony		Przyrost naturalny	
	Gmina ogółem	W tym miasto	Gmina ogółem	W tym miasto	Gmina ogółem	W tym miasto	Gmina ogółem	W tym miasto
1995	33138	24962	335	233	406	314	-71	-81
1996	33231	25074	341	300	401	286	-60	+14
1997	33483	25202	361	219	377	301	-16	-29
1998	33769	25412	315	247	373	283	-58	-36
1999	34159	25726	315	263	381	292	-66	-25
2000	34257	25774	323	270	392	295	-69	-25

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Dane demograficzne pochodzą z internetowej strony GUS: [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Liczba mieszkańców miasta i gminy osiągnęła w roku 2000 wielkość 34 257 osób. Teren gminy zamieszkiwało średnio 320 osób na km<sup>2</sup> i była to raczej niska gęstość zaludnienia<sup>5</sup>. Ponieważ jednak powierzchnia miasta stanowiła zaledwie 12,3% gminy, a mieszkało w nim 2,5-krotnie więcej osób niż na wsi, na jeden km<sup>2</sup> przypadały 1954 osoby. Na terenach wiejskich mieszkały 8483 osoby, co dało niewiele ponad 90 osób na km<sup>2</sup>.

## 2. Uwarunkowania społeczne atrakcyjności lokalizacji miasta i gminy Grodzisk Mazowiecki

### 2.1. Chłonność rynku

Chłonność rynku zależy od wielu zmiennych. O skali popytu i wielkości zapotrzebowania na towary i usługi na lokalnym rynku decyduje liczba ludności na danym terenie. W przypadku Grodziska popyt tworzą mieszkańcy miasta, mieszkańcy terenów wiejskich, należących do gminy oraz część mieszkańców powiatu grodziskiego. Grodzisk nie jest miastem dużym, ale pełniąc funkcje miasta gminnego i powiatowego ma możliwość oddziaływania na mieszkańców dość dużego terenu.

O chłonności rynku nie decyduje jednak tylko liczba ludności, ale i jej możliwości konsumpcyjne. Są one uwarunkowane pracą zarobkową lub posiadaniem innego źródła pozyskiwania dochodów. Dochody te są w większości wydawane na konsumpcję bieżącą – zakup żywności, opłacenie eksploatacji mieszkania, zakup odzieży, opłacenie usług kulturalno-wypoczynkowych. Pewna jednak część dochodów przeznaczana jest na zakup dóbr konsumpcyjnych trwałego użytkowania, takich jak meble, telewizor, pralka, video, komputer czy samochód. Im lepsza jest sytuacja finansowa, tym chętniej te dobra są kupowane. Dla chłonności rynku istotne znaczenie ma zatem struktura popytu konsumpcyjnego i udział w nich wydatków na dobra wyższego rzędu – konsumpcyjne trwałego użytkowania<sup>6</sup>. Wśród dóbr trwałego użytku najbardziej pożądany i najdroższy jest samochód. Warto więc prześledzić możliwości mieszkańców gminy w zakresie zakupu tego środka<sup>7</sup>. W roku 2001 na terenie gminy zarejestrowanych zostało 2260 samochodów osobowych, z czego co czwarty – na wsi (w latach wcześniejszych tylko 16,3%). Zmieniła się zatem struktura posiadania pojazdów w zależności od miejsca zamieszkania. Na każdy 1000 mieszkańców gminy przypadało prawie 66 samochodów. Jeśli weźmie się jednak pod uwagę mieszkańców miasta i wsi, wskaźnik ten zdecydowanie lepiej wypadł na terenach wiejskich gminy, gdzie na każdy 1000 mieszkańców przypadały o dwa samochody więcej, co daje ponad

<sup>5</sup> Zob. *Ludność, ruch naturalny i migracje w województwie mazowieckim w 2000 roku*, wyd. Urząd Statystyczny, Warszawa 2001. Relatywnie niska gęstość została określona tam w wypadku mniej niż 158 na 1km<sup>2</sup>. Wskaźnik relatywnie wysoki – powyżej 2301 osoby na 1km<sup>2</sup> w przypadku Grodziska nie jest osiągnięta również na terenie miasta.

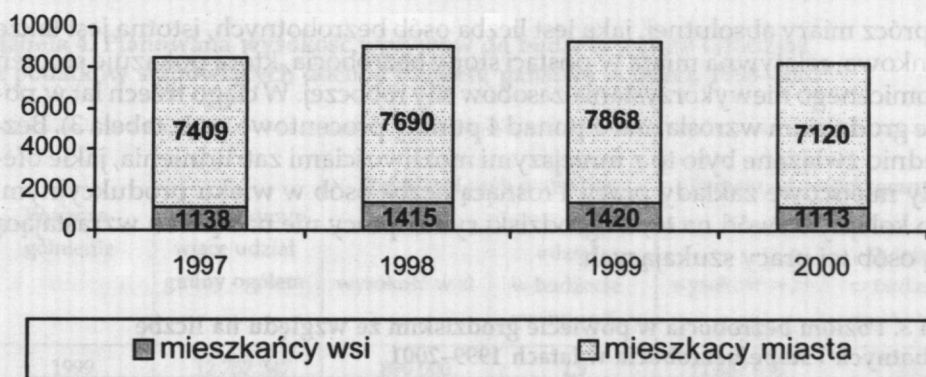
<sup>6</sup> Na temat dóbr konsumpcyjnych pisze M. Nasilowski (*System rynkowy. Podstawy mikro- i makroekonomii*, Warszawa 1998, s. 35-37).

<sup>7</sup> Dane pochodzą z Wydziału Komunikacji Powiatu Grodziskiego.

dwukrotny wzrost ich ilości w porównaniu z latami 1998–2000. Na terenie miasta natomiast na każdy 1000 mieszkańców przypadało 65 samochodów i w stosunku do lat poprzednich wskaźnik ten zmniejszył się o 9,3%.

Warunkiem istnienia popytu konsumpcyjnego jest posiadanie przez mieszkańców dochodów. Ponieważ źródłem ich pozyskiwania jest praca zarobkowa, należy zatem prześledzić zasoby pracy w gminie Grodzisk, możliwości pozyskiwania pracy, dynamikę liczby pracujących oraz stopę bezrobocia w gminie. Zasoby pracy to jedna z kategorii ekonomicznych, oznaczająca liczbę osób na terenie gminy, które mogą podejmować pracę. Biorąc pod uwagę jedynie bezwzględną liczbę takich osób, można stwierdzić, że w Grodzisku zanotowany został spadek liczby zatrudnionych dopiero w roku 2000. Liczba pracujących zmniejszyła się średnio o 11,4%, z wyraźnym zróżnicowaniem terenu miasta (tylko 9,5%) i wsi (aż 21,6%). Kiedy jednak w analizie pracujących uwzględnimy przyrost liczby mieszkańców i osób w wieku produkcyjnym, okazuje się, iż sytuacja pogarszała się stopniowo już co najmniej od roku 1998, kiedy to w przeliczeniu na 1000 mieszkańców przypadało niewiele ponad 269 pracujących, dwa lata później – już tylko 240 (spadek o prawie 10,9%). Z analizy danych wynika, iż w roku 2000 na każdy tysiąc osób w wieku produkcyjnym przypadało 388 pracujących i było to o 12,6% mniej niż dwa lata wcześniej<sup>8</sup>.

Wykres 2. Liczba osób pracujących w gminie Grodzisk w latach 1997–2000



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, za: [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Na grodzickim rynku pracy łatwo jest zauważyć, że mimo wzrostu liczby podmiotów zmniejszyła się liczba pracujących osób (zob. tabela 2). Dość duży wzrost liczby podmiotów w roku 1999 (blisko 16,3% w stosunku do roku 1998) przyniósł

<sup>8</sup> W ocenie nie uwzględnione zostały dojazdy do pracy ludności spoza gminy Grodziska oraz wyjazdy ludności Grodziska do pracy w innych ośrodkach. Według UMiG w Grodzisku Mazowieckim liczba osób przyjeżdżających do pracy z innych ośrodków jest nieznacznie niższa od liczby osób wyjeżdżających do pracy poza Grodzisk, a relacje te utrzymują się już od szeregu lat.

niewielki wzrost miejsc pracy (tylko o 2,0%). Zdecydowanie gorzej było w roku następnym, bowiem wzrostowi podmiotów o 5,4% w roku 2000 towarzyszył spadek liczby zatrudnionych osób aż o 11,4%. Można zatem stwierdzić, że powstające zakłady zatrudniały mniejszą liczbę osób, a istniejące – redukowały miejsca pracy. Powodowało to, że liczba osób bezrobotnych w powiecie grodziskim ciągle rosła.

**Tabela 2. Liczba podmiotów gospodarczych i pracujących w nich osób na terenie gminy Grodzisk w latach 1998–2000**

Wyszczególnienie	Liczba podmiotów gospodarczych w gminie			Liczba pracujących w gminie		
	Zarejestrowanych	Działających	Na 1000 mieszkańców	Ogółem	Na 1000 mieszkańców	Na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym
1998	6905	3032	89,9	9105	269,6	444,0
1999	7433	3527	103,2	9288	271,9	443,0
2000	7832	3642	106,3	8233	240,3	388,2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM i G oraz PUP.

Oprócz miary absolutnej, jaką jest liczba osób bezrobotnych, istotna jest także stosunkowa, relatywna miara w postaci stopy bezrobocia, która pokazuje stopień ekonomicznego niewykorzystania zasobów siły roboczej. W ciągu trzech lat w powiecie grodziskim wzrosła ona o ponad 4 punkty procentowe (zob. tabela 3). Bezpośrednio związane było to z mniejszymi możliwościami zatrudnienia, jakie oferowały miejscowe zakłady pracy, i rosnącą liczbą osób w wieku produkcyjnym. Jest to kolejny dowód na to, że grodziski rynek pracy nie nadąża za wzrastającą liczbą osób tej pracy szukających.

**Tabela 3. Poziom bezrobocia w powiecie grodziskim ze względu na liczbę bezrobotnych i stopę bezrobocia w latach 1999–2001**

Miesiąc	Liczba osób bezrobotnych			Stopa bezrobocia w %		
	1999	2000	2001	1999	2000	2001
Styczeń	1923	2339	2688	6,6	8,0	9,6
Luty	2065	2376	2791	7,1	8,2	9,9
Marzec	2088	2462	2841	7,1	8,4	10,1
Kwiecień	1985	2382	2870	6,8	8,5	10,2

Maj	1963	2383	2836	6,9	8,2	10,1
Czerwiec	1984	2374	2927	7,0	8,2	10,4
Lipiec	2081	2505	2975	7,1	8,9	10,6
Sierpień	2134	2555	3016	7,3	8,8	10,7
Wrzesień	2128	2491	3024	7,3	8,9	10,8
Październik	2156	2444	2972	7,4	8,7	10,8
Listopad	2173	2531	3020	7,5	9,0	10,9
Grudzień	2233	2546	2975	7,7	9,1	10,9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PUP.

Powstała sytuacja negatywnie wpływała również na poziom finansów gminy. Chodzi tu głównie o udziały w podatkach stanowiących dochód budżetu państwa, czyli podatek dochodowy od osób prawnych i fizycznych, które są wykładnią zamożności mieszkańców (głównie ich zarobków) oraz liczby i wielkości działających w gminie firm. Skoro zatem rosła liczba bezrobotnych i ograniczony był przyrost nowych miejsc pracy, można spodziewać się, że wysokość wpływów z tego źródła zmniejszała się z roku na rok (zob. tabela 4).

**Tabela 4. Planowana wysokość wpływów do budżetu gminy Grodzisk z podatków stanowiących dochód budżetu państwa w latach 1998–2001<sup>9</sup>**

Wyszczególnienie	Podatki stanowiące udział gminy ogółem	Podatki od osób prawnych		Podatki od osób fizycznych	
		wysokość w zł	udział w budżecie gminy w %	wysokość w zł	udział w budżecie gminy w %
1999	12 757 347	890 000	1,9	11 867 345	25,3
2000	11 342 248	1 091 971	2,4	10 250 277	22,8
2001	11 980 847	1 200 000	2,4	10 780 847	21,3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie budżetów gminy z lat 1999–2001.

<sup>9</sup> Planowana wysokość w nieznaczny sposób odbiega od wysokości realizowanych. Jedynie w roku 1999 szacowana wielkość 890 tys. została znacznie przekroczona, bowiem wpływy rzeczywiste do budżetu wyniosły 1 milion 200 tys.



Powodem spadku dochodów gminy była jednak nie tylko sytuacja, w jakiej znalazła się sama gmina, ale również sytuacja społeczno-ekonomiczna kraju. Wzrost stopy bezrobocia i spadek dochodów społeczeństwa oraz deficyt budżetu państwa powodowały niższą realizację należności wobec gminy przez państwo.

## 2.2. Jakość rynku pracy

Rynek pracy to rynek, na którym przedsiębiorstwa zgłaszają popyt na pracę niezbędną do wytworzenia określonych produktów, a pracownicy tworzą podaż na pracę, która stanowi źródło ich dochodów. O popycie na pracę decyduje rozmiar podjętej przez producenta produkcji, o podaży – możliwości wyboru miejsca zgodnie z korzyściami, jakie pracownik chce z pracy osiągnąć<sup>10</sup>. Rynek pracy można rozpatrywać w dwóch aspektach. Pierwszy to ilość miejsc pracy na tym rynku, drugi to jakość zasobów posiadanej siły roboczej. Jakość rynku pracy związana jest z wykształceniem społeczności lokalnej – zróżnicowany charakter działalności gospodarczej wymaga kadr o różnych specjalnościach. Towarzyszyć temu powinien rozwój szkolnictwa, który zapewniłby dopływ pracowników o odpowiednim przygotowaniu zawodowym<sup>11</sup>. Z braku pełnych danych dotyczących kwalifikacji i poziomu wykształcenia mieszkańców miasta i gminy Grodzisk, analiza dotyczyć będzie jedynie szkolnictwa ponadpodstawowego.

W gminie Grodzisk w analizowanym okresie sytuacja pod tym względem nie była najlepsza. W roku 2001 w szkołach ponadgimnazjalnych uczyły się 1442 osoby, a zdecydowana większość młodzieży (62,5% uczących się) wybierała szkoły zawodowe – średnie lub zasadnicze. Oznacza to, że tylko co trzeci uczeń był uczniem liceum ogólnokształcącego. Nie najlepiej wygląda również porównanie liczby uczniów LO i średnich szkół zawodowych, bowiem na każdych 100 uczniów liceów ogólnokształcących przypadało 106 uczniów zdobywających w szkole średniej konkretny zawód<sup>12</sup>. Grodziskie szkoły średnie opuszczało co roku ponad 100 osób z wykształceniem ogólnym (w roku 2000 – 114 absolwentów opuściło grodziskie LO). Porównywalna była ilość absolwentów średnich szkół zawodowych (Technikum Spożywczo-Gastronomicznego i Technikum Samochodowego), ale nie były to jedyne osoby posiadające wykształcenie zawodowe. Nie należy zapominać również o uczniach kończących szkoły zawodowe (Zasadnicza Szkoła Samochodowa i Zasadnicza Szkoła Mechaniczna) – również co roku około 100 osób oraz dorosłych, którzy podnosili swoje wykształcenie w szkołach zawodowych i średnich – w roku 2000 tytuł technika zdobyło 113 osób, w latach kolejnych liczba ta wahała się w granicach 80 osób. Niedopasowanie szkolnictwa średniego do zmieniających się wymagań rynku jest powodem złej oceny jakości rynku pracy w Grodzisku.

<sup>10</sup> D. Begg, S. Fischer, R. Dombusch, *Mikroekonomia*, PWE, Warszawa 1999, s. 294.

<sup>11</sup> Zob. G. Benko, *Geografia technopoli*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1993, s. 31.

<sup>12</sup> Dane uzyskane z grodziskich szkół średnich.

Kolejnym ważnym wskaźnikiem jest obecność w środowisku lokalnym szkół wyższych, które pozwalają potencjalnym pracownikom miejscowych zakładów na podnoszenie kwalifikacji. Do roku 2001 Grodzisk takiej placówki nie miał, a jedynie namiastką była współpraca między Zespołem Szkół Mechaniczno-Samochodowych a warszawską AWF, która wynajmowała sale na wykłady dla studentów. W roku 2001 w Grodzisku rozpoczął działalność satelitarny ośrodek kształcenia przy Wyższej Szkole Społeczno-Ekonomicznej w Warszawie. Swoją siedzibę znalazł również w budynku Zespołu Szkół Mechaniczno-Samochodowych. W systemie sobotnio-niedzielnym studenci zdobywać będą tytuł licencjata na dwóch kierunkach: ekonomicznym i pedagogicznym tejże uczelni oraz certyfikat Uniwersytetu w Lansing w USA. Obecność tej szkoły podniesie nieco notowania Grodziska w ocenie jakości rynku pracy. Jednakże bezpośredni wpływ pozostanie niewielki ze względu na to, że nadal nie będzie na terenie miasta kadry naukowej, która czułaby się emocjonalnie związana z Grodziskiem i mogłaby czynnie uczestniczyć w życiu miasta.

### 2.3. Klimat społeczny

Klimat społeczny to zbiór warunków stworzonych przez społeczność lokalną na swoim terenie. Społeczeństwo aktywne ma istotny wpływ na rozwój ekonomiczny terenu, na którym nie tyle mieszka, ile działa. Społeczeństwo obywatelskie przez podejmowanie inicjatyw obywatelskich i samoorganizowanie się ogranicza i uzupełnia wpływ państwa na swoje życie<sup>13</sup>.

Przejawami aktywności społecznej jest działalność mieszkańców gminy wpływająca na sposób życia niezależnie od warunków zapewnionych przez państwo i władze samorządowe. Jedną z ważniejszych inicjatyw społecznych, decydujących o kształcie życia w gminie jest społeczne szkolnictwo, a więc troska o wykształcenie przyszłych pokoleń w warunkach lepszych niż oferuje szkolnictwo publiczne. Działalność edukacyjną prowadziły w Grodzisku trzy placówki niepubliczne – Społeczna Szkoła Podstawowa i Gimnazjum Społeczne oraz przedszkole<sup>14</sup>.

Przejawem postaw obywatelskich jest niewątpliwie praca w organizacjach pozarządowych, które pozwalają wpływać na kształt rzeczywistości i zdobywać doświadczenie potrzebne do wzięcia odpowiedzialności za rozwój swojego regionu. Na terenie gminy istniało wiele stowarzyszeń, niestety nie działały one zbyt aktywnie, dlatego mieszkańcom znane były tylko niektóre z nich. Prężnie jak na warunki lokalne działało Towarzystwo Przyjaciół Dzieci, Grodziskie Amatorskie Stowarzyszenie Sportowe i „Bezpieczne miasto”. W życiu społecznym czynny udział miało również branżowe „Grodzisko”. Pozostałe organizacje istniejące na terenie gminy nie współuczestniczyły w życiu jej mieszkańców.

<sup>13</sup> Nowa encyklopedia powszechna, red. B. Skowrońska-Petrozolin, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1996, t. VI, s. 970.

<sup>14</sup> Placówki oświatowe omówione zostaną w części poświęconej infrastrukturze społecznej.

Niektóre, tak jak Stowarzyszenie Przyjaciół Grodziska, nie realizowały nawet własnych celów statutowych. Mała siła przebicia tego typu organizacji wiąże się z brakiem ze strony społeczeństwa zainteresowania współuczestnictwem w ich działalności. Nie wystarczą bowiem pojedyncze przejawy zainteresowania i jednorazowe przekazanie darowizn na cel dobroczynny. Charakterystyczne jest to, że chętniej w życiu stowarzyszeń uczestniczyły lokalne firmy przez sponsorowanie działalności niż mieszkańcy przez czynne w tej działalności uczestnictwo. Dlatego też Grodzisk Mazowiecki od kilku już lat nisko wypada w ocenie (przeprowadzanej przez IBnGR) aktywności społecznej. Mimo że nie brakowało tu ludzi aktywnych i oddanych sprawie służenia społeczeństwu poza normalnymi obowiązkami zawodowymi, to liczba osób szczególnie zaangażowanych nie była duża. Można to wiązać z wieloma zjawiskami, między innymi z charakterem życia społecznego – mieszkańcy dojeżdżają do pracy i na naukę do Warszawy, przez co życie lokalne jest mało ożywione.

Aktywność polityczna społeczeństwa przejawia się w czynnym uczestnictwie w wybieraniu władz zarówno szczebla centralnego, jak i samorządu. Zwłaszcza w tym drugim przypadku ważna jest świadomość, że przez oddanie głosu na określonego kandydata można pośrednio wpłynąć na to, co dzieć będzie się w gminie. Aktywność polityczna przejawia się także w biernym uczestnictwie w wyborach, tzn. w możliwości bycia wybranym na radnego i w bezpośrednim decydowaniu o kierunkach rozwoju gminy<sup>15</sup>. W roku 1998 podczas wyborów samorządowych o 28 mandatów ubiegały się 202 osoby (ponad 7 osób na jeden mandat). Zdecydowanie wygrał komitet Porozumienie Samorządowe „Ziemia Grodziska”, wprowadzając 16 radnych (spośród 56 kandydatów). Komitet ten określał się jako stowarzyszenie „ludzi, dla których najważniejszym celem jest dalszy dynamiczny rozwój ziemi grodziskiej bez podziałów politycznych”<sup>16</sup> i związany był z władzami miasta poprzedniej kadencji. Społeczność lokalna zaufała zatem ludziom, którzy sprawdzili się już w poprzedniej kadencji – do Rady weszło 16 osób ze Stowarzyszenia, w tym połowę stanowili byli radni. Frekwencja wyborcza osiągnęła wysokość 45% i w porównaniu do średniej krajowej (wynoszącej zaledwie 33,8%) była zdecydowanie wyższa<sup>17</sup>. Uzyskany wynik świadczy jednak o tym, że społeczeństwo nie ma ciągle mentalności obywatelskiej, a mieszkańcy gminy są niezbyt aktywni w dobieraniu i tworzeniu władz lokalnych, nie dostrzegając bezpośredniej zależności między swoim wyborem a sytuacją gminy i jej wpływem na własne życie. Dużemu zainteresowaniu uzyskania mandatu radnego nie towarzyszyła wysoka frekwencja wyborcza.

Niezmiernie ważna dla oceny klimatu społecznego jest także stabilność polityczna władz. Jest to bowiem przesłanka konsekwencji realizacji zamierzonych

<sup>15</sup> Sposób wyboru radnych samorządu określa Ordynacja Wyborcza do rad gmin, rad powiatów i sejmików wojewódzkich z dnia 16 lipca 1998 roku (DZ. U. Nr 95, poz. 602); o czynnym prawie wyborczym stanowi art. 5, o biernym – art. 7.

<sup>16</sup> Tekst pochodzi z ulotki wyborczej Porozumienia Samorządowego „Ziemia Grodziska” z 1998 roku.

<sup>17</sup> Za: [www.grodzisk.pl](http://www.grodzisk.pl)

celów i wykonywania postawionych zadań. W Grodzisku warunek ten został spełniony. Zarówno burmistrz, jak i przewodniczący rady gminy pełnili swoją funkcję od dwóch kadencji, tzn. od roku 1994. Ponadto burmistrz zasiada we władzach gminnych od roku 1990, bowiem przez cztery lata pełnił funkcję zastępcy przewodniczącego rady gminy.

### 3. Zagospodarowanie infrastrukturalne miasta i gminy Grodzisk jako czynnik atrakcyjności lokalizacji

Czynniki infrastrukturalne mają bardzo specyficzny charakter ze względu na cechy samej infrastruktury. Urządzenia i instytucje infrastrukturalne, mimo iż są bardzo kosztowne, same nie przynoszą korzyści i zysków bezpośrednich, a poniesione na budowę koszty są niepodzielne, bowiem aby obiekt mógł spełniać swoje funkcje, musi powstać w całości. Infrastruktura jest jednocześnie długowieczna – okres jej użytkowania jest długi, wyznaczająca strukturę rozwojową przestrzennej. Tam, gdzie są urządzenia infrastrukturalne, może nastąpić aktywizacja działalności gospodarczej, przyspieszając rozwój gminy i możliwość zaspokajania potrzeb mieszkańców<sup>18</sup>.

#### 3.1. Infrastruktura techniczna. Poziom telefonizacji

Koniec wieku XX związany był ściśle z rewolucją w dziedzinie telekomunikacji, czyli przekazywaniu informacji na odległość za pomocą sygnałów elektrycznych. Najbardziej popularnym i najczęściej stosowanym do tego celu urządzeniem okazał się telefon dzięki łatwości jego użytkowania oraz szybkości, z jaką przekazywana jest wiadomość. Popularność zawdzięcza swemu wielostronnemu zastosowaniu – zarówno do przekazywania rozmów, jak i tekstu (dzięki podłączeniu telefaksu) oraz do odbierania i przesyłania danych komputerowych (przez połączenie z modemem). Dlatego też liczba abonentów na danym terenie jest jedną z miar stosowanych przy określaniu poziomu rozwoju gospodarczego<sup>19</sup>. W gminie Grodzisk w roku 1998 zakończona została inwestycja rozpoczęta dwa lata wcześniej, która pozwoliła na zdecydowany i ogólnie odczuwalny przez mieszkańców wzrost liczby abonentów. Mimo to wskaźnik telefonizacji był dość wysoki (zobacz wykres 3), osiągając w roku 2000 poziom 290 abonentów na każdy tysiąc mieszkańców<sup>20</sup>.

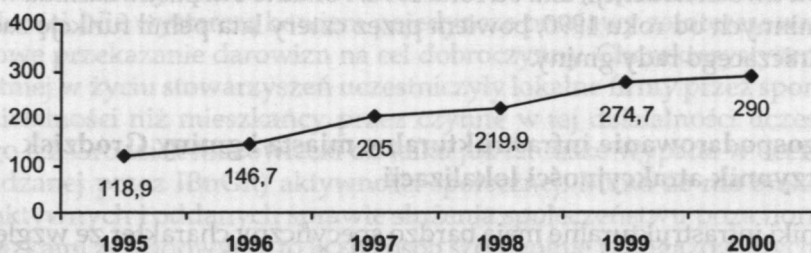
Warto zwrócić uwagę na zwiększenie się liczby abonentów telefonicznych na terenach wiejskich. Od roku 1995 do 1999 na wsi wzrost ten był ponad trzykrotny, podczas gdy w mieście liczba abonentów wzrosła o 123%. Stało się to możliwe dzięki wprowadzeniu na terenach wiejskich przyłączeń radiowych.

<sup>18</sup> Za: T. Pakulska, *Struktura przestrzenna gospodarki* (niepublikowany wykład), WSRL w Żyrardowie, 2000.

<sup>19</sup> *Nowa encyklopedia...*, op. cit., t. VI, s. 343-345.

<sup>20</sup> W rankingu przeprowadzonym przez IBnGR dwa czołowe miasta w tej dziedzinie miały w roku 2000 odpowiednio 316 i 299 abonentów na 1000 mieszkańców.

**Wykres 3. Liczba abonentów telefonicznych przypadająca na każdy 1000 mieszkańców gminy w latach 1995–2000**

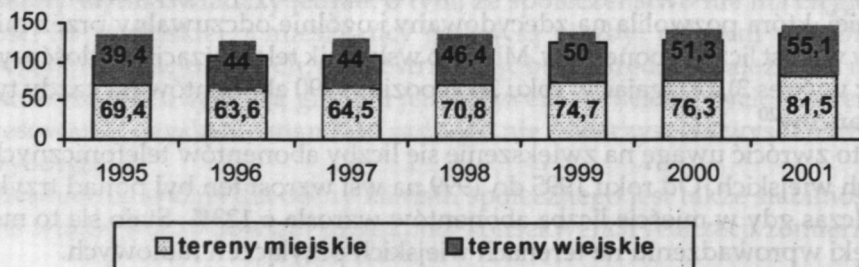


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, za: [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

### Sieć infrastruktury komunalnej

Dobry stan infrastruktury na terenie gminy jest bodźcem i zachętą do inwestowania na jej terenie. Przedsiębiorcy poszukują terenów przygotowanych pod względem infrastrukturalnym, bowiem pozwala to na obniżenie ich kosztów własnych. Podstawowym warunkiem utrzymania w mieście lub na osiedlu właściwego stanu sanitarnego jest łatwy dostęp do wody. Woda, z której korzystają mieszkańcy miasta i gminy Grodzisk, jest uzdatniana w trzech stacjach wodociągowych. Mieszkańcy miasta i południowej części gminy używają wody z utworów czwartorzędowych z ujęcia „Cegielniana”. Północna część gminy zaopatrywana jest w wodę oligoceńską z ujęć „Wólka Grodziska” i „Dąbrówka”. Sieć wodociągowa rozbudowywana jest stopniowo od wielu lat, co roku wydłużając się o kolejne 6-8%.

**Wykres 4. Długość czynnej wodociągowej sieci rozdzielczej w gminie Grodzisk z uwzględnieniem terenów miasta i wsi (długość w km) w latach 1995–2000**

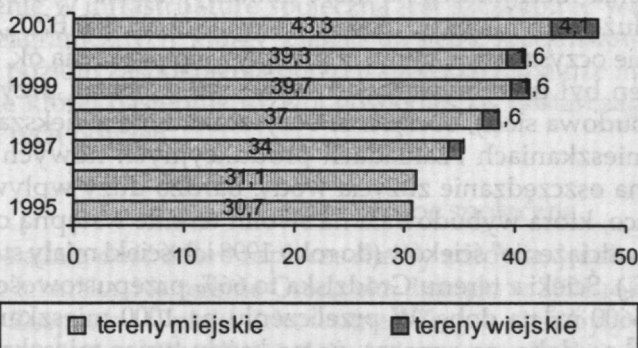


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz ZWiK gminy Grodzisk Mazowiecki.

Sieć kanalizacji w Grodzisku miała w roku 2001 długość 40 km i podobnie jak wodociągi, od kilku lat była stopniowo rozbudowywana. W 1998 roku tylko nieco ponad połowa mieszkańców miasta (52,1%) mogła korzystać z kanalizacji, w ro-

ku 2000 możliwość taką miało już  $\frac{3}{4}$  populacji miejskiej. Tempo budowy sieci pozwoli na skanalizowanie miasta do końca roku 2004. Chodzi tu głównie o poprawę sytuacji starych budynków, zwłaszcza budynków komunalnych i pozostających pod zarządem ZGKiM budynków OSM, których połowa nie jest podłączona do sieci. Wtedy większe nakłady zostaną skierowane na budowę kanalizacji wiejskiej, która w roku 2000 istniała prawie symbolicznie.

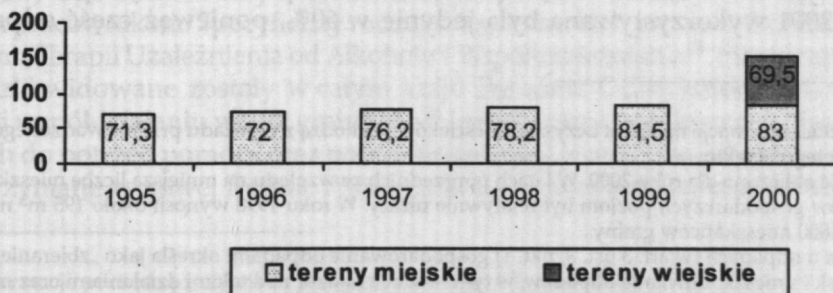
**Wykres 5. Długość czynnej sieci kanalizacji w gminie Grodzisk (długość w km) w latach 1995–2000**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS i ZWiK gminy Grodzisk Mazowiecki.

Gaz przesyłany jest do odbiorców przez sieć gazową, która w roku 2000 na terenie gminy Grodzisk miała długość 152,5 km. W porównaniu do roku poprzedniego był to przyrost o blisko połowę długości, bowiem przeprowadzono część sieci na tereny wiejskie, które do tej pory nie miały dopływu gazu. W mieście z sieci gazowej w roku 1998 mogło korzystać 82,4%, a w 1999 – 84,7% ogółu ludności miejskiej, zatem przyrost był stosunkowo niewielki.

**Wykres 6. Długość czynnej sieci gazowej na terenie gminy Grodzisk z uwzględnieniem terenów miejskich i wiejskich w latach 1995–2000**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

## Ochrona środowiska – oczyszczanie stałych i płynnych odpadów komunalnych i przemysłowych

Ścieki z terenu gminy Grodzisk oczyszczane były w mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków<sup>21</sup>, zlokalizowanej w przemysłowej części miasta. Przyjmuje ona ścieki również z okolicznych gmin: Milanówka, Brwinowa i Podkowy Leśnej. Wszystkie nakłady na modernizację i rozbudowę oczyszczalni są dzielone pomiędzy cztery gminy w wysokości, z jakiej korzystają one z oczyszczalni. Przepustowość hydrauliczna oczyszczalni obliczona była na 21 tys. m<sup>3</sup> na dobę, przy poziomie 315 BZT<sub>5</sub> (biochemiczne zapotrzebowanie bakterii na tlen niezbędny do oczyszczenia nieczystości, na które natrafiły). Ścieki w Grodzisku miały jednak bardzo duże stężenie (tzw. „ciężar”), sięgające ok. 800 BZT<sub>5</sub>, co powodowało przeciążenie oczyszczalni, mimo iż przepływało przez nią ok. 10 tys. m<sup>3</sup> na dobę. Poziom ten był utrzymywany od 1998 roku. Chociaż przybywało firm i mieszkań (rozbudowa sieci), obciążenie oczyszczalni nie zwiększało się, dzięki stosowaniu w mieszkaniach i zakładach produkcyjnych nowych technologii, pozwalających na oszczędzanie zużycia wody. Bardzo duży wpływ miała również firma Pepsico, która wybudowała na swoim terenie wstępną oczyszczalnię pozwalającą na „odciążenie” ścieków (do roku 1998 ich ścieki miały stężenie nawet ponad 1000 BZT<sub>5</sub>). Ścieki z terenu Grodziska to 66% przepustowości oczyszczalni, co daje ok. 6600 m<sup>3</sup> na dobę. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców daje to wartość 192,6 m<sup>3</sup> na dobę, co oznacza, że na każdy tysiąc mieszkańców gminy przypadało dziennie tyle właśnie ścieków do oczyszczenia (nie jest to ilość ścieków wytworzonych przez mieszkańców, bowiem wartość tę mniej więcej w połowie tworzą podmioty gospodarcze)<sup>22</sup>. Wskaźnik ten w porównaniu z innymi gminami korzystającymi z grodziskiej oczyszczalni był relatywnie wysoki (Milanówek – 114,4; Podkowa Leśna – 135,0). Stan taki spowodowany był znacznie większym nasyceniem zakładów produkcyjnych na terenie Grodziska.

Gmina Grodzisk prowadziła również gospodarkę odpadami stałymi<sup>23</sup>. Na terenie oczyszczalni w czerwcu 1997 roku została oddana do eksploatacji kompostownia stałych odpadów komunalnych<sup>24</sup>. Jest to ciąg technologiczny do utylizacji odpadów metodą DANO, składający się z urządzeń załadowniczych, biostabilizatora, urządzeń do oczyszczania kompostu i oddzielaczy magnetycznych, które połączone są ze sobą transporterami taśmowymi. Zdolność przerobowa kompostowni wynosi 100 ton na dobę. Do roku 1999 kompostownia była przeciążona, w roku 2001 wykorzystywana była jedynie w 60%, ponieważ część odpadów

<sup>21</sup> Wszystkie informacje na temat oczyszczalni ścieków pochodzą z wywiadu przeprowadzonego z kierownikiem tego obiektu.

<sup>22</sup> Wartość obliczona dla roku 2000. W latach poprzednich ze względu na mniejszą liczbę mieszkańców i podmiotów gospodarczych poziom był relatywnie niższy. W roku 1998 wynosił około 195 m<sup>3</sup> na dobę na każdy 1000 mieszkańców gminy.

<sup>23</sup> Ustawa o odpadach (w art. 3 ust. 3, pkt. 1) gospodarowanie odpadami określa jako „zbieranie, transport, odzysk i unieszkodliwianie odpadów, w tym również nadzór nad takimi działaniami oraz miejscami unieszkodliwiania odpadów”.

<sup>24</sup> Wszystkie informacje na temat kompostowni pochodzą z wywiadu przeprowadzonego z kierownikiem tego obiektu.

odzyskiwana była przez segregację oraz (co miało zdecydowanie większy wpływ) coraz więcej odpadów trafiało na „dzikie” wysypiska. Około 40 ton odpadów na dobę w kompostowni pochodziło z Grodziska (jest to ok. 90% odpadów z terenu gminy). Można zatem powiedzieć, że na każdy tysiąc mieszkańców gminy przypadało 1167,6 kg odpadów stałych (komunalnych i przemysłowych) na dobę. Proces technologiczny oczyszczalni pozwala na to, by z każdej tony tych odpadów prawie połowa została odzyskana w postaci kompostu.

### 3.2. Infrastruktura społeczna

Wyposażenie w infrastrukturę społeczną jest szczególnie ważne dla dużych inwestorów zagranicznych, którzy ściągają do siebie specjalistów z innych regionów. Wysoki poziom zaspokojenia potrzeb społecznych może mieć tylko ta gmina, na terenie której następuje rozwój gospodarczy, dostarczający środków do zaspokajania tych potrzeb.

#### Ochrona zdrowia i pomoc społeczna

Gmina posiadała dość dobre zaplecze służby zdrowia, jeżeli chodzi o podstawową pomoc lekarską. Na terenie Grodziska działało w 2001 roku dziewięć Niepublicznych Zespołów Opieki Zdrowotnej. Trzy z nich były to przychodnie skupiające specjalistów różnych dziedzin, jedna – przychodnię stomatologiczną. Na terenie gminy brakowało lekarzy wielu specjalności, których opieka refundowana byłaby przez Kasę Chorych, alternatywą było długotrwałe oczekiwanie na wizytę w Warszawie lub wizyta w gabinecie prywatnym. Dla mieszkańców wsi dość uciążliwe mogło być także umiejscowienie wszystkich lekarzy pierwszego kontaktu na terenie miasta, chociaż uciążliwość ta nieco złagodzona została istniejącą komunikacją miejską. Ze struktur ZPZOZ w roku 2000 wyłączone zostało Pogotowie Ratunkowe, które stało się samodzielną, prywatną jednostką. Karetki Pogotowia, reanimacyjna lub ogólnolekarska, były wysyłane do pacjenta tylko w stanach zagrożenia życia lub zdrowia. Ponieważ Pogotowie Ratunkowe nie świadczyło już usług przewozowych transportu sanitarnego, powstały dwie prywatne firmy przewozowe, w których koszt przewozu wezwanego przez lekarza pokrywany był przez Kasę Chorych. Istniały również dwie zakładowe przychodnie (przy GZF Polfa i Fabryce Tarcz Ściernych), które świadczyły usługi lekarskie swym pracownikom. Specyficzny rodzaj usług lekarskich prowadziła NZOZ Przychodnia Terapii Uzależnienia od Alkoholu i Współuzależnienia<sup>25</sup>. Na początku roku 2000 zlikwidowane zostały w całym kraju Poradnie Odwykowe. W Grodzisku dzięki współdziałaniu władz gminnych<sup>26</sup> (przekazanie pomieszczeń, dostosowanie ich do potrzeb poradni oraz pomoc finansowa) lecznictwo odwykowe zostało podtrzymane w nowej formie. Poradnia w Grodzisku była jedyną poradnią wo-

<sup>25</sup> Informacje pochodzą z wywiadu przeprowadzonego w Przychodni.

<sup>26</sup> „Prowadzenie działań związanych z profilaktyką i rozwiązywaniem problemów alkoholowych należy do zadań własnych gmin” (art. 4 ust. 1 ustawy z 26 października 1982 roku o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi – Dz. U. nr 35, poz. 230 z późniejszymi zmianami).



jewództwa mazowieckiego na zachód od Warszawy, dlatego swoim zasięgiem obejmowała teren dużo większy niż granice administracyjne powiatu grodziskiego. W poradni – oprócz typowych zajęć z alkoholikami – znalazła swoje schronienie jedyna (poza Warszawą) na Mazowszu zachodnim grupa AA Kobiet.

### Placówki oświatowe na terenie gminy

Zarządzanie i utrzymanie publicznych przedszkoli, szkół podstawowych i gimnazjów należy do zadań własnych gminy i jest finansowane z budżetu gminy oraz z otrzymywanej z budżetu państwa subwencji oświatowej. W roku szkolnym 2000/2001 na terenie Grodziska funkcjonowało piętnaście placówek oświatowych, w tym siedem szkół podstawowych (jedna Szkoła Społeczna oraz trzy wiejskie, z których jedna była filią szkoły miejskiej), cztery gimnazja (w tym – jedno społeczne) oraz sześć przedszkoli (w tym jedno Przedszkole Niepubliczne „Kubuś Puchatek”<sup>27</sup>). Od roku 2000 znalazło w nim swoje miejsce 20 dzieci w wieku 3-5 lat. Było to niewiele ponad 4% wszystkich dzieci w wieku przedszkolnym, korzystających z sieci przedszkoli samorządowych. Zarówno w szkołach publicznych, jak i niepublicznych uczyły się również dzieci spoza gminy Grodzisk. W szkołach podstawowych w roku 2001 uczyło się 2580 uczniów, w tym 206 na wsi i 61 w placówce niepublicznej. Gimnazja zlokalizowane były na terenie miasta, gromadząc 1439 uczniów, z czego 29 było uczniami gimnazjum niepublicznego.

**Tabela 5. Liczba uczniów szkół podstawowych i gimnazjów z uwzględnieniem szkół niepublicznych**

Wyszczególnienie	1998	1999	2000	2001
Przedszkola	590	460	426	416
Szkoły podstawowe	3 706	3 146	2 529	2 519
W tym społeczne	88	89	61	61
Gimnazja <sup>28</sup>	–	513	1 002	1 410
W tym społeczne			19	29

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UMiG Grodzisk Maz.

<sup>27</sup> „Kubuś Puchatek” to jedyne przedszkole niepubliczne, działające w gminie Grodzisk zgodnie z ustawą o systemie oświaty. Działa jeszcze kilka innych placówek, ale nie dopełniły one formalności niezbędnych do prowadzenia tego typu działalności i nie są brane pod uwagę jako przedszkola.

<sup>28</sup> Gimnazja istnieją dopiero od roku 1999 i w tymże roku jest to nabór do klas pierwszych. Dopiero rok 2001 to nabór do wszystkich klas gimnazjalnych. Powstanie gimnazjów wiąże się ze stopniowym ubytkiem klas ze szkoły podstawowej – w roku 1999 nie było klasy siódmej, w roku 2000 w szkołach podstawowych uczyły się już tylko dzieci klas I-VI.

Dla sposobu i poziomu nauczania uczniów istotna jest liczebność oddziałów oraz liczba nauczycieli. Dużo łatwiej pracuje się bowiem w klasie małej, gdzie istnieje większa możliwość dotarcia do każdego ucznia i zindywidualizowania poziomu nauczania. W publicznych szkołach miejskich dzieci uczyły się w 89 oddziałach, co dało średnio w oddziale 26 uczniów. Ponieważ dzieci te uczyło 175 nauczycieli, na każdego z nich przypadało prawie 14 uczniów. Klasy gimnazjalne były jeszcze liczniejsze, albowiem przeciętnie wypadało tam ponad 27 uczniów, ale większa liczba zatrudnionych pedagogów spowodowała, że na każdego z nich przypadało 13 uczniów. Zdecydowanie mniej liczne były klasy wiejskie, bowiem 206 uczniów uczyło się w 14 oddziałach, co daje jedynie 15 uczniów w klasie (przy zdecydowanej dużej przeciętnej liczbie dzieci w klasie w SP w Adamowiźnie). Zdecydowanie mniej dzieci przypadało na jednego nauczyciela – była to połowa liczby, jaka jest w mieście, tzn. niespełna 7 dzieci. Najlepsze warunki do nauki mieli uczniowie szkół społecznych – w szkole podstawowej było przeciętnie tylko 11 uczniów, a w gimnazjum – 10 osób w klasie. Komfortowo mogli czuć się również nauczyciele, bowiem każdy z nich miał pod swoją opieką przeciętnie mniej niż 4 uczniów. Niestety, mimo potencjalnych dobrych warunków nauczania (mała liczebność klas – maksymalnie 15 osób, w porównaniu z innymi ośrodkami niewygórowane czesne, wykształcona kadra) szkoły społeczne obydwu stopni nie cieszyły się zbyt dużą popularnością. Do szkoły podstawowej uczęszczało w roku 2001 jedynie 2,4% ogółu uczniów (w latach poprzednich wskaźnik ten nie przekraczał 3%), do gimnazjum – jeszcze mniej, bo tylko 2%. Trudno dociec, czy powodem tak niskiego zainteresowania była mała aktywność grodziskiego społeczeństwa, czy też poziom nauczania oferowany przez szkołę społeczną był niekonkurencyjny w stosunku do szkół publicznych. Mała aktywność uczniów w konkursach szkolnych organizowanych na terenie gminy potwierdzałaby raczej tę drugą ewentualność. O niskiej aktywności społecznej w tej dziedzinie świadczy jednak brak liceum o charakterze niepublicznym. Być może nie bez znaczenia jest fakt istnienia tego typu placówek w pobliskich ośrodkach, ale funkcjonowanie podobnej placówki w 25-tysięcznym mieście na pewno podniosłoby jego prestiż

### Działalność kulturalno-sportowa

Zarządzanie działalnością kulturalno-oświatową na terenie gminy skoncentrowane było w jednym punkcie, którym był Gminny Ośrodek Kultury, istniejący od 1991 roku. W roku 2001 w strukturze ośrodka działały: Kino „Wolność”, Radio „Bogoria” i miesięcznik społeczno-kulturalny „Bogoria”, Centrum Edukacyjno-Kulturalne „Radogoszcz”, biblioteki publiczne miasta i gminy. Różnorodność prowadzonych przez Ośrodek Kultury zajęć wspomagana była przez działalność Ogniska Plastycznego i Szkoły Muzycznej. Na zajęcia w ośrodku przychodziło w roku 2001 tygodniowo ok. 300 osób, co daje ok. 1% ogółu mieszkańców gminy i ok. 4% dzieci i młodzieży. Była to grupa, która zakwalifikowana została do pracy w poszczególnych grupach dzięki swoim predyspozycjom. Kolejne 127 osób uczyło się w Szkole Muzycznej, a ok. 20 rysowało w Ognisku Plastycznym, co zwiększa udział do 6% osób w wieku przedprodukcyjnym. Bogaty był natomiast kalendarz imprez organizowanych i zakupionych przez Ośrodek, a skierowany

do szerokiego kręgu odbiorców. Bardzo dużym powodzeniem cieszyły się wśród mieszkańców imprezy plenerowe w postaci masowych festynów.

Na terenie Grodziska działalnością sportową zajmowały się nie tylko jednostki gminne, ale także szereg organizacji pozarządowych. Jednostkami gminnymi były hala sportowa i pływalnia miejska. Mieszkańcy mogli czynnie uprawiać różne dyscypliny sportu, mogli też być widzami wielu organizowanych imprez sportowych. Bardzo ważna na terenie gminy była popularyzacja sportu wśród dzieci. Dzieci klas I-III ze szkół podstawowych oraz II klas gimnazjów objęte były programem obowiązkowej nauki pływania w ramach zajęć wychowania fizycznego. Pozostali uczniowie raz w miesiącu na koszt gminy mogli korzystać z zajęć na basenie. Grodziskie stowarzyszenia sportowe tworzyły dodatkową szeroką ofertę sportów rekreacyjnych.

### 3.3. Dostępność komunikacyjna

Dobre położenie to jeden z czynników atrakcyjności lokalizacji nowych inwestycji, zarówno gospodarczych, jak i budowlanych. Im ta możliwość jest większa, tym dla inwestora położenie jest bardziej korzystne. Ponieważ w tym wypadku chodzi o dostępność komunikacyjną, istotne są możliwości i warunki utrzymywania łączności między odległymi od siebie miejscami za pomocą dróg lądowych (w tym szynowych), wodnych i szlaków powietrznych. W wypadku Grodziska z racji jego położenia odrzucić należy komunikację szlakami wodnymi. Ważne natomiast są: sieć dróg lokalnych i o znaczeniu ponadlokalnym oraz sieć kolejowa.

Na terenie gminy znajdują się drogi różnych kategorii, ale w gestii gminy znajdują się drogi gminne – 76 km dróg lokalnych miejskich oraz 74 km gminnych, które w dość dobry sposób zapewniały komunikację drogową na terenie całej gminy, a ich modernizacja pozwalała na podróż w coraz bardziej bezpiecznych warunkach. Grodzisk położony jest korzystnie w stosunku do samochodowych dróg krajowych i międzynarodowych. Miasto leży pomiędzy dwiema ważnymi liniami o znaczeniu międzynarodowym Kraków–Warszawa–Gdańsk oraz Warszawa–Katowice i to właśnie przez gminę prowadzi najkrótsze połączenie między nimi – droga krajowa 579. Niedaleko znajduje się również międzynarodowa droga do Poznania. Istotny jest również fakt, iż w niedalekiej odległości znajdują się centra ekonomiczne – Warszawa i Łódź. Podróż do centrum stolicy drogą 719 zabiera tyle samo czasu, co z odleglejszych dzielnic Warszawy. Niestety w ciągu doby przejeżdża nią ok. 30 tys. samochodów i – podobnie jak w wypadku samej stolicy – powoduje to uciążliwe korki w godzinach szczytu, co potrafi wydłużyć podróż nawet trzykrotnie. Nie ma możliwości poprawy warunków i wybudowania drogi dwupasmowej do Pruszkowa, ponieważ nie ma możliwości poszerzenia istniejącej trasy. Wybudowane przy trasie domy jednorodzinne i bloki mieszkalne pozwalają jedynie na dokonywanie modernizacji trasy już istniejącej.

Dostępność komunikacyjna nie ogranicza się jednak tylko i wyłącznie do połączeń drogowych. Istotnym w historii miasta czynnikiem rozwoju była zawsze kolej, której początki sięgają kolei warszawsko-wiedeńskiej. W roku 2000 przevozy realizowane były przez firmę PKP Przewozy Regionalne sp. z o. o. Regio-

nalne, bowiem od roku 1975 stacja w Grodzisku nie uczestniczy w ruchu dalekobieżnym (choć przez Grodzisk przechodzi linia łącząca Warszawę ze Śląskiem). Aby skorzystać z komunikacji międzyregionalnej pasażerowie muszą udać się do Warszawy lub Żyrardowa. Komunikacja podmiejska – biorąc pod uwagę liczbę dobowych połączeń – jest komunikacją w miarę wygodną. W kierunku zachodnim w roku 2000 w ciągu doby kursowały 24 pociągi. W godzinach dojazdów do pracy i do szkoły pociąg przyjeżdżał na stację w Grodzisku średnio co 40 minut rano i co 22,5 minuty po południu, w pozostałym czasie – co godzinę. W Żyrardowie kończyły bieg tylko 3 pociągi, w Skierniewicach – aż 16. Większa częstotliwość odjazdów popołudniowych wiąże się z powrotami ludzi z Warszawy w kierunku zachodnim. Na południe, w kierunku Warszawy ok. 1/3 pociągów rozpoczynała swój bieg na stacji w Grodzisku – w godzinach dojazdów pociągi odjeżdżały średnio co 10 min. rano i co 30 min. po południu, co wiąże się z koniecznością przewiezienia w kierunku Warszawy dużej liczby podróżnych. 62,3% pociągów kończyło swój bieg w Warszawie. Spośród 61 pociągów przyjeżdżających do Grodziska w ciągu doby z Warszawy aż 34 kończyły tu swój bieg (blisko 65% z nich to pociągi jeżdżące w dni robocze). Świadczy to także o tym, że Grodzisk nie jest jedynie stacją postojową dla pociągów przejeżdżających przez miasto. Warto zauważyć również, że spośród pociągów odjeżdżających z Grodziska tylko 26,3% to pociągi jeżdżące w dni robocze i są to głównie kursy nastawione na przewóz pracowników w godzinach rannych i popołudniowych. Można stwierdzić, że kolej w Grodzisku nie służy wyłącznie temu celowi, bowiem blisko  $\frac{3}{4}$  pociągów jeździ bez względu na to, czy to jest dzień roboczy, czy też święto. Biorąc pod uwagę trudności drogowe kolej to jednocześnie najszybszy i najtańszy sposób na dostanie się do Warszawy. Zauważyły to również władze samorządowe, które uważają, że to właśnie kolej, wzorem innych europejskich aglomeracji, winna stać się podstawowym środkiem lokomocji dla przemieszczającej się ludności.

Uzupełnieniem PKP jest Warszawska Kolej Dojazdowa, która mimo dużej liczby przystanków jest stosunkowo szybka i punktualna. Mimo niskiego komfortu jazdy cieszy się powodzeniem u pasażerów. Warszawska Kolej Dojazdowa sp. z o. o. (z Warszawy przez Komorów i Podkowę Leśną do Grodziska Mazowieckiego z odgałęzieniem do Milanówka) jest kolejną przeznaczoną dla podmiejskiego i miejskiego ruchu pasażerskiego oraz w ograniczonym zakresie ruchu towarowego. Stanowi ona ofertę przewozową dla około 100 tys. osób mieszkających w najbliższym jej otoczeniu. W roku 2000 WKD przewiozła ok. 8,5 miliona osób, a w ciągu doby w dni robocze ok. 27 tysięcy. Z usług kolejki korzystało około 50% mieszkańców dojeżdżających do pracy i prawie 20% dojeżdżającej młodzieży szkolnej<sup>29</sup>. W dni powszednie w godzinach szczytu kolejka odjeżdżała z Grodziska średnio co 20 minut, a co godzinę – w pozostałym czasie. W dni wolne od pracy do Warszawy jechała co druga kolejka spośród kursujących w dni powszednie. Znacznie łatwiej dojechać było z Warszawy do Grodziska, bowiem w godzinach szczytu kolejki odjeżdżały co 15 minut, w pozostałym czasie – co pół godziny.

<sup>29</sup> WKD musi być!, „Czas Warszawski” z 11 maja 2001 r.

W dni świąteczne nie kursowała tylko co trzecia kolejka w godzinach szczytu, pozostałe jeździły bez zmian.

Dojazdy poza teren gminy oraz do ośrodków miejskich, które pozbawione są innych możliwości komunikacji umożliwia komunikacja PKS, stwarzając warunki dojazdu do pracy, dowożąc mieszkańców podgrodziskich wsi – zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio – do pociągu. Świadczy o tym fakt, że połowa kursów autobusowych przypada na dni robocze (oprócz autobusów do Warszawy przez Milanówek). W roku 2000 najwięcej autobusów jeździło w kierunku Mszczonowa i Skuły oraz Błonia, stanowiąc jedyne połączenie z tymi ośrodkami. Co czwarty autobus wyjeżdżający z Grodziska jechał do Warszawy, uzupełniając w ten sposób komunikację PKP i WKD. Oprócz dojazdów do pracy komunikacja PKS służy także uczniom dojeżdżającym do szkół. Jadąc w kierunku Mszczonowa i Skuły autobusy zabierają dzieci, odwożąc je kursami popołudniowymi. Większość linii PKS ma charakter lokalny – tylko trzy linie to połączenia regionalne do Sochaczewa, Nowego Dworu i Płocka.

#### 4. Pozostałe czynniki lokalizacji

##### 4.1. Infrastruktura otoczenia biznesu

Niezwykle istotna jest rola usług okołobiznesowych. Ich obecność w środowisku stanowi czynnik pobudzający wzrost gospodarczy regionów. Do instytucji otoczenia biznesu należą wszelkiego typu centra transferu technologii, parki technologiczne, ośrodki szkoleniowo-doradcze, a zatem te wszystkie placówki, które oferują pomoc nowo powstającym firmom i szkołą pracowników, dostosowując ich do potrzeb gospodarki rynkowej. Rośnie również rola usług konsultacyjno-doradczych, które – przez doskonałe rozeznanie rynku i odpowiednie doradztwo – powodują wzrost konkurencyjności przedsiębiorstwa. Kluczowym jednak segmentem są banki<sup>30</sup>. Są to bowiem instytucje, które w zdecydowany sposób aktywizują gospodarkę przez kredyty na nowe przedsięwzięcia oraz operacje pośredniczące w przekazywaniu środków finansowych między podmiotami.

Na terenie gminy Grodzisk oprócz niewielkiej ilości usług w postaci biur rachunkowych nie było innych przejawów usług okołobiznesowych. Powodem tego była zapewne bliskość zaplecza Warszawy. Całkiem niezłe natomiast rozwijała się sieć banków. Do roku 2000 gminę obsługiwały trzy placówki bankowe: Bank Spółdzielczy (centrala), Powszechny Bank Kredytowy i PKO Bank Państwowy (w obu wypadkach są to oddziały). W roku 2001 otwarty został oddział ING Banku Śląskiego, filia PeKaO S.A. (oddział w Żyrardowie) oraz punkt kasowy Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej (SKOK PKS „Transport” Błonie).

<sup>30</sup> *Atrakcyjność inwestycyjna województw Polski*, red. K. Gawlikowska-Huecker, Gdańsk 2000, s. 39.

## 4.2. Skuteczność transformacji ekonomicznej

Transformacja ekonomiczna – rozumiana jako proces przechodzenia od gospodarki opartej na własności państwa do systemu rynkowego opartego na własności prywatnej i swobodzie przedsiębiorczości – jest istotnym elementem w analizie atrakcyjności. Jest to jednocześnie wskaźnik aktywności społeczeństwa lokalnego, w postaci podejmowanej przez nie działalności gospodarczej. Liczba podmiotów prywatnych, działających na terenie gminy mówi o tym, jak duża jest grupa osób, która utrzymuje się z pracy na własny rachunek. W Grodzisku w roku 1996 działalność prowadziło 3395 takich firm i w ciągu kolejnych lat notowany był przyrost ich liczby. W roku 1997 działało o 6,9% więcej podmiotów prywatnych, najmniejszy natomiast przyrost w stosunku do roku poprzedniego zanotowano w roku 1999 – tylko o 1,4%. Jeśli weźmie się pod uwagę rodzaj działalności, w latach 1997–2000, można stwierdzić, że zmniejszała się nieznacznie liczba przedsiębiorstw produkcyjnych (3,4%). Liczba firm działających w pozostałych gałęziach stopniowo zwiększała się. W okresie tym przybyło aż 24% firm gastronomicznych, 14,6% podmiotów usługowych i niewiele ponad 1% wzrostu odnotowano w pozostałych rodzajach działalności.

**Tabela 6. Liczba działających prywatnych podmiotów gospodarczych na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki w latach 1997–2000 z uwzględnieniem podziału branżowego**

Wyszczególnienie	Produkcja	Handel	Gastronomia	Usługi	Transport	Pozostałe
1997	385	1498	79	808	306	494
1998	383	1535	82	884	629	540
1999	372	1507	91	920	347	568
2000	375	1519	98	926	363	587

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UMiG Grodzisk Maz.

Drugim elementem istotnym dla określenia skuteczności transformacji ekonomicznej jest napływ inwestycji zagranicznych na teren gminy. W roku 1991 na terenie gminy Grodzisk rozpoczął swoją działalność pierwszy przedsiębiorca z kapitałem zagranicznym. Był to belgijski koncern (spółka GIB GROUP) tworzący w całej Polsce sieć supermarketów „Globi”. Na kolejny trzeba było czekać aż cztery lata, bowiem dopiero w roku 1995 amerykańska spółka „Pepsico” w Grodzisku rozpoczęła produkcję chipsów w firmie „Frito Lay”. Kolejne inwestycje powstawały już częściej i w roku 2001 na terenie gminy Grodzisk znajdowały się następujące firmy zagraniczne: wspomniana już „Frito Lay”, „Danfoss” – duński koncern automatyki grzewczej, „Raben” – firma spedycyjna, „Trouw-Nutrition” z Holandii produkujący dodatki paszowe, „Amerplast” – spółka z kapitałem fiń-

skim produkująca opakowania, „Firmenich” – szwajcarska firma produkująca zapachy i dodatki spożywcze, „Hiestandt” – szwajcarska piekarnia, „Haribo” – niemiecki koncern produkujący słodycze, czeski „Ravak” wytwarzający urządzenia sanitarne, włoska firma „Rabugino”, „GEFCO” – francuska firma, która na terenie Grodziska chce wytwarzać części zamienne do samochodów Peugeot. Na terenie miasta w roku 2001 powstał drugi supermarket – „Albert”, należący do holenderskiego holdingu „Ahold Polska”. Na terenie gminy powstała jeszcze jedna inwestycja o zupełnie odmiennym charakterze. Jest to angielska firma, która wybudowała osiedle ekskluzywnych domów jednorodzinnych pod nazwą „Villa Czarny Las” w podgrodziskiej wsi

#### 4.3. Możliwości wypoczynkowe

Krajobraz mazowiecki nie wygląda dla turysty zachęcająco, wydaje się monotony ze swoim równinnym charakterem. Aby jednak ocenić możliwości wypoczynkowe, prześledzić należy różne możliwości spędzania czasu wolnego. O atrakcyjności w równym stopniu decyduje położenie i urozmaicony krajobraz, jak i ciekawe zabytki. Nie wystarczy jednak samo posiadanie atrakcyjnych dla turystów zasobów, bowiem równie istotne jest stworzenie zaplecza w postaci sieci restauracji i hoteli.

Możliwości poznania ciekawych zabytków na terenie gminy były bardzo niewielkie, co nie stanowiło raczej zachęty turystycznej. Również pod względem położenia w stosunku do parków narodowych i krajobrazowych Grodzisk zlokalizowany jest bardzo niekorzystnie. Wszystkie z pobliskich parków leżą w niedalekim sąsiedztwie, ale żaden z nich nie znajduje się na tyle blisko, aby mógł wpływać na atrakcyjność gminy. Znajdujący się w sąsiedniej gminie Radziejowice zespół pałacowo-dworski oraz bliskie położenie w stosunku do stolicy nie wnoszą żadnych korzyści dla miasta. Południowa część gminy, czyli wyróżniająca się krajobrazowo tereny Grodziska – stanowiące część Warszawskiego Obszaru Terenu Chronionego – nie są na tyle osobliwe, aby stanowić atrakcję turystyczną. Do niedalekiej Puszczy Kampinoskiej można dojechać w kilkanaście minut również autobusem (Kampinos, Roztoka), podobnie do Skułów, Radziejowic i Młochowa. Lasy Nadarzyńskie leżące w bezpośrednim sąsiedztwie Podkowy Leśnej, są miejscem wycieczek dzięki możliwości dojazdu pociągiem WKD. Do Lasu Radziejowickiego oraz Młochowskiego można wybrać się również na wyprawę pieszą, bowiem przez Grodzisk prowadzi znakowany szlak „niebieski”<sup>31</sup>. Drugi znakowany szlak („żółty”) prowadzi do Lasów Skulskich (przez Kukłówkę, Grzymek, Grzmiącą). Niestety szlaki te, mimo iż czynne i stosunkowo nieźle utrzymane<sup>32</sup>, nie są rozpropagowane na terenie Grodziska. Informa-

31 Szlak ten od Radziejowic przez Adamów Parcel, Wólkę Brzozokalską, Kukłówkę Zarzeczną (niedaleko domu Józefa Chelmońskiego), Adamowiznę i Kałęczyn prowadzi do Grodziska. Tu od stacji PKP – przez Odrano Wolę, Radonie, Zalesie – prowadzi do Lasów Młochowskich.

32 Z doświadczeń własnych.

cji o nich nie zawiera żadna z map drukowanych przez władze miejskie w ramach promocji gminy<sup>33</sup>. Również oferta wystawiennicza w Grodzisku nie była bogata. Małe było także zainteresowanie nią lokalnej społeczności, bowiem łącznie w ciągu roku były one oglądane przez ok.  $\frac{1}{3}$  mieszkańców gminy. Olbrzymi wpływ na to ma oddziaływanie Warszawy, bowiem bogactwo możliwości oferowanych przez stolicę nie skłania do budowania własnego zaplecza, również w formie bazy noclegowej. W gminie funkcjonowały dwa ośrodki świadczące usługi hotelarskie<sup>34</sup>. Na terenie miasta działał Hotel Robotniczy „Mops”. Początkowo jako hotel zakładowy PBRol, od 1993 roku wynajmuje miejsca noclegowe dla robotników zatrudnionych przy inwestycjach na terenie miasta<sup>35</sup>. Hotel dysponował 50 miejscami w pokojach 1-4 osobowych. Wykorzystanie miejsc zależało od przeprowadzanych inwestycji, w związku z tym znacznie większe zainteresowanie noclegami notowane było w sezonie letnim. W roku 2001 z braku większych inwestycji gminnych wykorzystane było jedynie 70% miejsc. W latach poprzednich, kiedy powstawał basen i hala, w hotelu zakwaterowani byli goście poleceni przez władze gminne, a hotel miał prawie komplet. Sezon zimowy jest prawie martwy, jeżeli chodzi o inwestycje i widoczne było to również w liczbie gości – zajęte było jedynie co czwarte miejsce. Drugi ośrodek to Pensjonat „Astor”, zlokalizowany we wsi Kałużyn<sup>36</sup>. Działa on od 1995 roku, wcześniej był to rodzaj gospodarstwa agroturystycznego. Rozbudowa bazy noclegowej (do 40 pokoi) pozwoliła na jednoczesne podwyższenie standardu. Wykorzystanie miejsc najwyższe było latem, głównie w okresie wakacji, wtedy to w pensjonacie był prawie komplet gości. W pozostałych porach roku wykorzystane było tylko ok. 25% miejsc. Był to znaczny spadek w porównaniu do roku 1999, bowiem wtedy powstał we Mszczonowie wysokiej klasy hotel „Panorama”. Jak podkreśla właścicielka pensjonatu, w roku 2001 goście korzystający z pensjonatu tworzyli w miarę stałą grupę ludzi powracających kilkakrotnie w ciągu roku. Baza hotelowa nie wygląda zatem w Grodzisku najlepiej. Przez wiele lat teren Stawów Goliana, leżący w bezpośrednim sąsiedztwie drogi 719 Warszawa–Łódź wystawiany był na sprzedaż. Żadna z firm nie była zainteresowana, bowiem od początku był on przeznaczony wyłącznie pod bazę hotelową. W roku 2000 firma obsługująca przedsiębiorstwa francuskie przeprowadzała na terenie Grodziska badania dotyczące potrzeby powstania hotelu na tym terenie. Niestety efekt nie był pozytywny dla gminy i przynajmniej na razie hotelu nie będzie.

<sup>33</sup> Trasy tych szlaków zawiera mapa turystyczna *Okolice Warszawy* (Państwowe Przedsiębiorstwo Wydawnictw Kartograficznych, Warszawa–Wrocław 1991).

<sup>34</sup> Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach turystycznych, Dz.U. nr 133, poz. 884 – usługi hotelarskie to „krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie [...], pokoi, miejsc noclegowych”.

<sup>35</sup> W rozumieniu ustawy o usługach turystycznych osoby te nie są turystami, bowiem pobyt w Grodzisku wiąże się z podejmowaniem pracy.

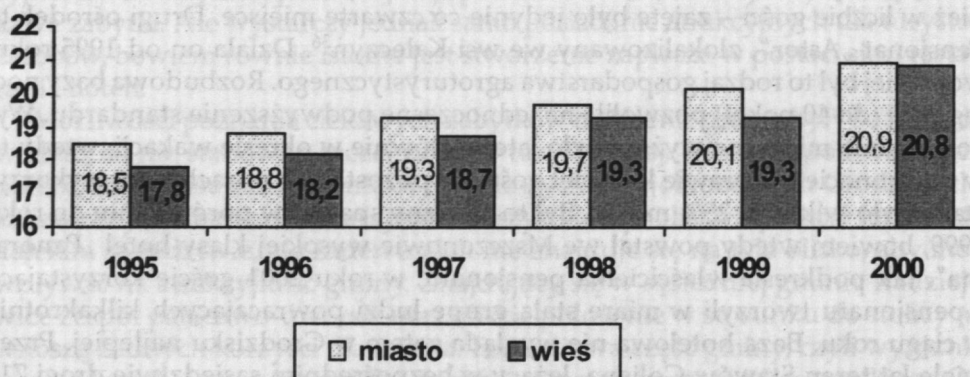
<sup>36</sup> Pensjonat (zgodnie z art. 36 ustawy) to „obiekt posiadający co najmniej 7 pokoi, świadczący dla swoich klientów całodzienne wyżywienie”.



#### 4.4. Atrakcyjność mieszkaniowa

Wzrost liczby ludności i idąca za tym urbanizacja atrakcyjnych regionów powodują pogarszanie się jakości gruntów, zanieczyszczenie i degradację środowiska oraz przeciążenie sieci transportowej, głównie dróg i środków transportu publicznego. Występuje także nadmierny wzrost cen nieruchomości<sup>37</sup>. Wysokie ceny działek budowlanych w Warszawie i jej bezpośrednim sąsiedztwie stanowią dość wysoki próg dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego. Jednak to właśnie te warunki, które stanowią czynnik odpychający budownictwo, stanowią szansę dla trochę mniej atrakcyjnych regionów, gdzie ceny ziemi są niższe. Tak właśnie stało się w przypadku Grodziska położonego na skraju aglomeracji warszawskiej.

Wykres 7. Powierzchnia użytkowa mieszkania w przeliczeniu na 1 osobę w latach 1995–2000 z uwzględnieniem podziału na miasto i wieś



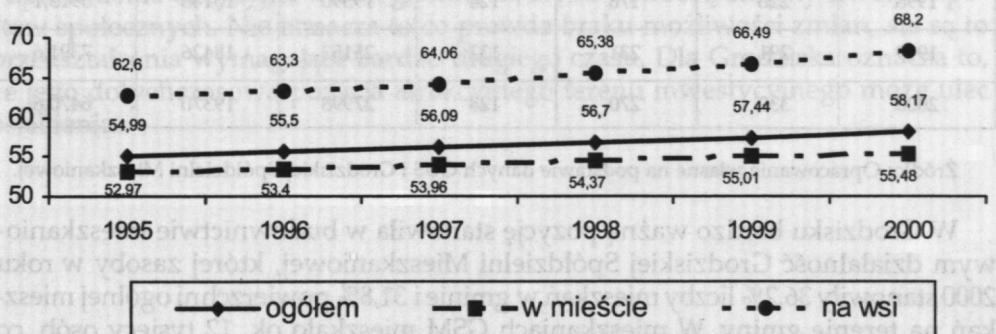
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Analizując sytuację mieszkaniową gminy Grodzisk należy zwrócić uwagę na to, w jaki sposób kształtują się warunki mieszkaniowe. Ocenic je można poprzez dynamikę przeciętnej powierzchni użytkowej, przypadającej na jedną osobę oraz dynamikę liczby osób przypadających na jedno mieszkanie. W roku 2000 w gminie Grodzisk znajdowało się ogółem 11 910 mieszkań o łącznej powierzchni 684 091 m<sup>2</sup>. Przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca gminy od roku 1995 do 2000 wzrosła średnio o 2,5 m<sup>2</sup>, przy czym wzrost ten większy był w przypadku osób zamieszkałych na wsi, gdzie wynosił on 3,3 m<sup>2</sup> (w mieście o 1 m<sup>2</sup> mniej). Dzięki większej dynamice wzrostu powierzchni użyt-

<sup>37</sup> G. Benko, *Geografia...*, op. cit., s. 31.

kowej na wsi (zobacz wykres 7) w ciągu minionych 6 lat przeciętna powierzchnia przypadająca na jedną osobę na terenie całej gminy była wyrównana. Można zatem stwierdzić, że w gminie Grodzisk warunki mieszkaniowe były dobre<sup>38</sup>. Wzrostowi powierzchni użytkowej towarzyszyło jednocześnie zmniejszanie się przeciętnej liczby osób przypadającej na jedno mieszkanie. W roku 1995 były to średnio trzy osoby, natomiast w roku 2000 liczba ta zmniejszyła się o 7% i zmiany te były proporcjonalne na terenie całej gminy. Charakterystyczne jest to, że w mieszkaniach wiejskich znajdowała się większa liczba osób niż w miejskich (na terenie miasta w roku 2000 było to przeciętnie 2,6 osoby, natomiast na wsi – 3,3 osoby). Przeciętnie w każdym mieszkaniu w roku 1995 znajdowały się 3 izby i do roku 2000 liczba ta wzrosła jedynie o 4,6%.

Wykres 8. Przeciętna liczba m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przypadająca na 1 mieszkańca w latach 1995–2000 z uwzględnieniem miasta i wsi



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zmniejszyła się również przeciętna liczba osób zamieszkujących jedną izbę. W roku 1995 wskaźnik ten wynosił 0,9 z wyraźną różnicą między terenami wiejskimi i miejskimi. Do roku 2000 (podobnie jak w wypadku mieszkań) liczba osób przypadająca na jedną izbę zmniejszyła się o blisko 7%. Jednakże większą dynamiką spadku charakteryzowały się tereny wiejskie (spadek o 11,2%) niż miejskie (8,9%). Pozwoliło to na bardziej wyrównane warunki na całym terenie gminy. Analizując sytuację mieszkaniową, należy zwrócić także uwagę na wielkość mieszkań. W roku 1995 przeciętne mieszkanie miało 55 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

<sup>38</sup> „Warunki mieszkaniowe dobre uznaje się przy powierzchni powyżej 17,3 m<sup>2</sup> na osobę, złe – poniżej 13,9 m<sup>2</sup> na osobę” (P. Swianiewicz, *Spoleczno-ekonomiczna typologia miast i gmin w Polsce*, Warszawa 1989, s. 40).

Widoczne były duże różnice między miastem i wsią, ponieważ mieszkania wiejskie większe były średnio o 9,6 m<sup>2</sup> (zob. wykres 8). W roku 2000 przeciętne mieszkanie było o 3 m<sup>2</sup> większe w porównaniu z rokiem 1995, ale zwiększeniu uległy również dysproporcje między mieszkaniami wiejskimi i miejskimi, ze względu na większą dynamikę przyrostu powierzchni mieszkań budowanych na wsi. W porównaniu z rokiem 1995 mieszkanie wiejskie było większe o 5,7 m<sup>2</sup> i różnica do mieszkań miejskich wzrosła do 12,8 m<sup>2</sup>.

**Tabela 7. Powierzchnia i liczba mieszkań oddanych do użytku w gminie Grodzisk w latach 1998–2001 z uwzględnieniem budownictwa GSM**

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań oddanych do użytku			Powierzchnia mieszkań oddanych do użytku w m <sup>2</sup>		
	ogółem	w miesiące		ogółem	w miesiące	
		Ogółem	w tym GSM		ogółem	w tym GSM
1998	226	176	124	19590	13148	5915,1
1999	291	231	132	25153	18426	7391,6
2000	330	270	128	27998	19370	6470,6

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS i Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W Grodzisku bardzo ważną pozycję stanowiła w budownictwie mieszkaniowym działalność Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, której zasoby w roku 2000 stanowiły 36,2% liczby mieszkań w gminie i 31,8% powierzchni ogólnej mieszkań na terenie gminy. W mieszkaniach GSM mieszkało ok. 12 tysięcy osób, co stanowiło niemal połowę mieszkańców miasta oraz 35% mieszkańców gminy. O ile jednak w roku 1998 nowe lokale Spółdzielni stanowiły blisko 55% mieszkań w gminie (a 70% budownictwa miejskiego), to w roku 2000 było to jedynie 38,7% ogółu i 47,4% w miesiące. Biorąc pod uwagę, że od kilku lat GSM oddaje zbliżoną liczbę mieszkań rocznie, spadek udziału tłumaczyć należy uaktywnieniem innych form budownictwa.

### Zakończenie

Gmina Grodzisk jest gminą bardzo atrakcyjną dla inwestorów. Odpowiednio wykorzystane możliwości rozwoju mogą spowodować dalszy wzrost atrakcyjności. Dobra podstawa w postaci wysokiej oceny zagospodarowania infrastrukturalnego oraz chłonności rynku musi być jednak wzmocniona przez czynniki o charakterze społecznym, czyli wykształcenie i aktywność społeczno-gospodarczą mieszkańców. Na poprawę tej grupy czynników władze gminne powinny zwrócić szczególną uwagę. Zwiększyć powinna się także aktywność i zaangażowanie gminy w promocję terenu zarówno bezpośrednio (przez aktywną promo-

cję), jak i pośrednią (przez stworzenie sieci zachęt ekonomicznych dla małych i średnich przedsiębiorstw).

W rankingach przeprowadzanych przez Instytut Badań nad Gospodarką Regionalną Grodzisk Mazowiecki plasował się w grupie miast atrakcyjnych pod względem lokalizacji. W kilku kolejnych rankingach (od 1999 roku) Grodzisk znajdował się w najwyższej klasie A w dwóch dziedzinach – pod względem chłonności rynku oraz stopnia rozbudowy infrastruktury społecznej i technicznej. Infrastruktura, przy dysponowaniu odpowiednimi środkami, poddaje się stosunkowo szybkim zmianom. Podobnie traktowane były kolejne czynniki, w których Grodzisk odnosił sukcesy, tzn. aktywność marketingowa władz gminnych, skuteczność dotychczasowej transformacji oraz infrastrukturę otoczenia biznesu. Niekorzystne dla Grodziska natomiast było to, że elementy atrakcyjności, które były w Grodzisku na bardzo niskim poziomie, należą do grupy czynników zmieniających się bardzo powoli. Dotyczy to zarówno chłonności rynku, jakości rynku pracy i klimatu społecznego, jak i dostępności komunikacyjnej. Dokonanie zmian we wszystkich tych dziedzinach wymaga czasu i wiąże się nie tylko z koniecznością poniesienia wielkich nakładów, często przekraczających możliwości finansowe i uprawnienia decyzyjne władz gminnych, ale i z potrzebą zmiany trwałych postaw społecznych. Nie oznacza to co prawda braku możliwości zmian, ale są to przekształcenia wymagające bardzo długiego czasu. Dla Grodziska oznacza to, że jego dotychczasowa pozycja atrakcyjnego terenu inwestycyjnego może ulec osłabieniu.

Przebieg historii polskiej państwa jest między Bugiem a Narwią. Obszary te od czasów najdawniejszych porażają nie tylko swym pięknym krajobrazem, ale i wspaniałymi zabytkami. W tym miejscu, gdzie w przeszłości przebiegał szlak handlowy, widać było zetknięcie się dwóch cywilizacji z zachodu i wschodu. Władcy Henrykowi Sandomierskiemu i w końcu królom polskim udało się stworzyć państwo, które w północnym kierunku dotarło do granic państwa niemieckiego, a na południu dotarło do granic państwa węgierskiego. W tym miejscu, gdzie w przeszłości przebiegał szlak handlowy, widać było zetknięcie się dwóch cywilizacji z zachodu i wschodu. Władcy Henrykowi Sandomierskiemu i w końcu królom polskim udało się stworzyć państwo, które w północnym kierunku dotarło do granic państwa niemieckiego, a na południu dotarło do granic państwa węgierskiego.

Dla obszaru, który nazywamy Turcją, Bugiem ograniczył rolę geograficzną rzeka Narwa i Bug. Wzdłuż tych rzek, aż do granic państwa niemieckiego, od wschodu – do granic państwa węgierskiego, widać było zetknięcie się dwóch cywilizacji z zachodu i wschodu. Władcy Henrykowi Sandomierskiemu i w końcu królom polskim udało się stworzyć państwo, które w północnym kierunku dotarło do granic państwa niemieckiego, a na południu dotarło do granic państwa węgierskiego.

1. Por. M. Miłkiewiczowa, *Wojna polsko-tatarska 1494–1503*, w: *Życie i Śmierć*, Warszawa 1984, s. 203–204.

2. Por. Miłkiewiczowa, *Życie i Śmierć*, Warszawa 1984, s. 203.

3. W składowych wódach do turki zachowało się niewiele, ale w niektórych miejscach, np. w Turcji, do dzisiaj można zobaczyć...