

# **GRANOWO**

## **BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**



**2018**

Załącznik Nr 2  
do uchwały nr XXXIX/265/2018  
Rady Gminy Granowo  
z dnia 24 września 2018 r.

## SPIS TREŚCI

1.	METODOLOGIA I PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA .....	3
2.	CHARAKTERYSTYKA GMINY GRANOWO.....	6
3.	DEMOGRAFIA - ANALIZA .....	8
4.	ŚRODOWISKO NATURALNE GMINY - ANALIZA .....	13
5.	GOSPODARKA, EKONOMIA, RYNEK PRACY - ANALIZA .....	15
6.	ZASOBY MIESZKANIOWE - ANALIZA .....	19
7.	MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ..	26
8.	JEDNOSTKI O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO- PRZESTRZENNEJ .....	33
	8.1. Charakterystyka funkcjonalna gminy .....	34
	8.2. Historia rozwoju gminy .....	35
	8.3. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....	36
9.	CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	45
10.	BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.....	51
11.	MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA I POTRZEBY INWESTYCYJNE GMINY .....	53
12.	PODSUMOWANIE I WYTYCZNE DO STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	58
13.	MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.....	60



## 1. METODOLOGIA I PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

1. **maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę** - wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy: mieszkaniową, usługową i produkcyjną;
2. **powierzchnia użytkowa zabudowy** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń w budynku (w świetle konstrukcji nośnych i nienośnych) służących do zaspakajania potrzeb bezpośrednio związanych z przeznaczeniem budynku, wyrażona w m<sup>2</sup>;
3. **jednostka osadnicza** - wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi;
4. **obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej** – obszar o zwiększonej w stosunku do innych obszarów gęstości zabudowy, wyznaczony przez obrys prowadzony w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków, o ile teren ten łącznie spełnia następujące warunki:
  - jest na nim zlokalizowanych co najmniej 40 budynków (wliczając wydane decyzje o pozwoleniu na budowę);
  - odległość między wzajemnie najdalej zlokalizowanymi budynkami nie przekracza 100 m.
5. **chłonność obszarów** - możliwość lokalizowania na danych obszarach nowej zabudowy, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy: mieszkaniową, usługową i produkcyjną;
6. **funkcja zabudowy** – rodzaj przeznaczenia terenu, np. mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne.
7. **zabudowa** – budynek, w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

W celu sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę przyjęto następujące założenia:

1. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę:
  - a. zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 1 ustawy, wzięto pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
  - b. zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy, wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%;
2. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz chłonność obszarów wzięto pod uwagę



funkcje zabudowy mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej. Zabudowa usługowo-produkcyjna stanowi łącznie: zabudowę usługową, produkcyjną, magazynową i składową z uwagi na niemożliwe do jednoznacznego przyporządkowania poszczególnych terenów i budynków do funkcji usługowej albo produkcyjnej. W ramach zabudowy usługowej bilansowaniu podlegały również tereny zabudowane budynkami o funkcji produkcji rolniczej. Również w uchwalonych na terenie gminy planach miejscowych funkcja usługowa

i produkcyjna zostały potraktowane łącznie (przeznaczenie terenu np. P/U czy AG, dopuszczające zarówno zabudowę usługową, produkcyjną, składową jak i magazynową).

3. Pozostałe funkcje zabudowy pozostają bez wpływu na podstawowy cel sporządzania bilansu, który stanowi sprecyzowanie analiz niezbędnych do dokonywania oceny faktycznych potrzeb rozwojowych gminy, aby dostosować do nich wielkość terenów wyznaczanych na cele inwestycyjne. Istotą nowej regulacji było uruchomienie mechanizmów mających zahamować proces nieracjonalnego przeznaczania pod zabudowę (przede wszystkim mieszkaniową) nowych, dotąd niezagospodarowanych terenów.
4. Dla określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto prognozy demograficzne, wskaźniki statystyczne dotyczące liczby mieszkań w gminie oraz średnią powierzchnię mieszkania na osobę w perspektywie do 2048 r. gdzie docelowa, oczekiwana wartość miałaby wynieść  $35 \text{ m}^2$  / osobę. Szacując potencjalną do uzyskania powierzchnię użytkową funkcji mieszkaniowej przyjęto współczynnik korygujący terenów mieszkaniowych w wysokości 0,10, który odpowiada faktycznemu wykorzystaniu terenów mieszkaniowych (jedno- i wielorodzinnych) na terenie gminy i pozwala na ujednoczenie założeń oraz przyjmowanych w planach miejscowych wskaźników i parametrów zabudowy. Przyjęty współczynnik zakłada średnią intensywność zabudowy terenów mieszkaniowych w 10%. Przykładowo – na działce o powierzchni  $1000 \text{ m}^2$  powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wraz z budynkami pomocniczymi (np. budynki garażowe, gospodarcze) wyniesie  $100 \text{ m}^2$ .
5. Mając na uwadze powyższe, określając maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę usługowo-produkcyjną wzięto pod uwagę współczynnik korygujący terenów usługowych w wysokości 0,15 oznaczający 15% uśrednioną intensywność zabudowy usługowo-produkcyjnej.
6. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczono na podstawie:
  - dostępnych danych GIS, w tym na podstawie danych portalu <http://granowo.e->



[mapa.net/](#), <http://geoportal.gov.pl>, <https://www.google.pl/maps>,

- zestawienia powierzchni budynków mieszkalnych, budynków związanych z działalnością gospodarczą oraz pozostałych budynków, stanowiących podstawę naliczania przez Urząd Gminy w Granowie kwoty podatku od powierzchni budynków (stan na 31 grudnia 2017 r.);
  - zestawienia powierzchni gruntów przeznaczonych pod zabudowę, stanowiących podstawę naliczania przez Urząd Gminy w Granowie kwoty podatku od nieruchomości (stan na 31 grudnia 2017 r.);
  - struktury użytkowania gruntów gminy, w tym analizy terenów wyłączonych, nieprzeznaczonych i niemożliwych do zabudowy,
  - wizji terenowej,
- która pozwoliła na wyznaczenie, na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (por. *Rozdział 8*).
7. Prognozę demograficzną ustalono na podstawie danych z Urzędu Gminy w Granowie, danych GUS z 2017 r. oraz prognoz demograficznych GUS z 2011 r. i 2014 r. dla powiatu grodziskiego.
8. Wskaźniki statystyczne w zakresie zasobów mieszkaniowych przyjęto na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Poznaniu na 2017 r. oraz danych stanowiących podstawę naliczania przez Urząd Gminy w Granowie kwoty podatku od powierzchni budynków. Wg GUS wynoszą one:
- a. 1312 mieszkań na terenie gminy;
  - b. 103,7 m<sup>2</sup>- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania;
  - c. 136 054 m<sup>2</sup>- ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań;
  - d. 26,9 m<sup>2</sup>- powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca gminy.
- Wg danych z Urzędu Gminy w Granowie wynoszą one:
- a. 143 385 m<sup>2</sup>- powierzchni użytkowej budynków z funkcją mieszkaniową;
  - b. 50 666 m<sup>2</sup>- powierzchni użytkowej budynków z funkcją działalność gospodarczą;
- Powierzchnia gruntów mieszkaniowych wynosi 747 582 m<sup>2</sup> a pod działalność gospodarczą 274 646 m<sup>2</sup>.



## 2. CHARAKTERYSTYKA GMINY GRANOWO

Gmina Granowo jest gminą wiejską, położoną w północno-wschodniej części powiatu grodziskiego. Powierzchnia gminy Granowo wynosi 68,42km<sup>2</sup>, co stanowi 0,23 % powierzchni województwa i 10,6 % powierzchni powiatu grodziskiego. Granowo jest gminą bardzo małą. Pod względem powierzchni gmina znajduje się na 207 pozycji, spośród wszystkich gmin miejskich, miejsko - wiejskich oraz wiejskich województwa wielkopolskiego. Według danych GUS z 2017 r. liczba mieszkańców Granowa to 5051 osób (dane GUS, 2017).

Granowo położone jest 36 km na południowy - zachód od Poznania Przez Granowo, położone centralnie w gminie, przebiega droga krajowa nr 32 – Poznań-Stęszew-Sulechów-Zielona Góra. Ważną rolę odgrywa magistrala kolejowa Poznań-Grodzisk-Wolsztyn. Około 10 km od Gminy Granowo przebiega droga krajowa nr 5 (Bydgoszcz-Poznań-Wrocław-Kudowa Słone), a 25 km od Gminy, w Komornikach znajduje się zjazd na autostradę A2 (Świecko-Poznań –Warszawa).

Strukturę osadniczą gminy tworzy 13 sołectw: Bielawy, Dalekie, Drużyn, Granowo, Granówko, Januszewice, Kąkolewo, Kotowo, Kubaczyn, Niemierzyce, Separowo, Strzępiń, Zemsko.

Gmina graniczy od zachodu z gminą miejsko - wiejską Grodzisk Wielkopolski, od południa z gminą wiejską Kamieniec, od wschodu z gminą miejsko - wiejską Stęszewem, a od północy z gminami miejsko - wiejskimi Buk i Opalenica.

Ryc. 1. Położenie gminy Granowo na tle powiatu grodziskiego i województwa wielkopolskiego.



Źródło: opracowanie własne



Nie bez znaczenia pozostaje bliskie położenie jednostki w stosunku do jednej z największych aglomeracji w Polsce, jaką stanowi miasto Poznań. Trasa, prowadząca przez środek gminy z Poznania do Zielonej Góry, jest jedną z większych dróg, która prowadzi w kierunku zachodniej granicy kraju.

Struktura gruntów wskazuje na czysto rolniczy charakter gminy, ponad 90% jej powierzchni stanowią użytki rolne, z czego ponad 83% grunty orne. Uwagę zwraca bardzo mała powierzchnia kompleksów leśnych na terenie gminy, która wynosi 130 ha, czyli zaledwie 1,9% jej powierzchni. Stanowi to powierzchnię marginalną w porównaniu ze strukturą użytkowania gruntów województwa pod tym względem (25%), jak również średnią dla Polski (29,2%). Gęstość zaludnienia gminy to 76 osób/km<sup>2</sup>.

Tab. 1. Struktura użytkowania gruntów w gminie Granowo

Rodzaj użytku	Powierzchnia (ha)	% powierzchni ogólnej
<b>Lasy</b>	<b>130,00</b>	<b>1,90</b>
<b>Użytki rolne</b>	<b>6262,00</b>	<b>91,52</b>
Grunty orne	5723,00	83,65
Łąki	290,00	4,24
Pastwiska	93,00	1,36
Sady	25,00	0,37
<b>Pozostałe grunty w tym zabudowane</b>	<b>450,00</b>	<b>6,58</b>
<b>RAZEM</b>	<b>6842,00</b>	<b>100,00</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych starostwa powiatowego.

Z podstawowych założeń, przyjętych w Strategii Rozwoju gminy Granowo 2015-2024, wynika że Granowo to systematycznie rozwijającą się gmina, atrakcyjnie położona w Powiecie Grodziskim, w pobliżu nowej trasy S5 Poznań-Wrocław. Wśród głównych założeń Strategii należy wymienić wspieranie rozwoju gospodarczego, doprowadzenie do pełnej dostępności infrastruktury technicznej i społecznej oraz zapewnienie mieszkańcom wysokiego poziomu oferty oświatowej i atrakcyjnych form spędzania wolnego czasu. Wśród celów strategicznych znalazły się m.in. Rozwój infrastruktury technicznej i gospodarki oraz Stwarzanie atrakcyjnych warunków do rozwoju



i wypoczynku.

### 3. DEMOGRAFIA - ANALIZA

Gmina Granowo na tle wybranych gmin województwa wielkopolskiego, porównywalnych pod względem odległości od Poznania oraz liczby ludności (4-7 tys. mieszkańców), tj. Niechanowa, Łubowa, Kamieńca, Brodnicy i Kuślin, charakteryzuje się najwyższym współczynnikiem gęstości zaludnienia (76 os./km<sup>2</sup>), co wynika wprost z najmniejszej powierzchni i stanowi wartość bardzo niską na tle województwa wielkopolskiego (117 osób / km<sup>2</sup>). Jeżeli chodzi natomiast o przebiegające w porównywanych gminach procesy demograficzne to jest gminą o drugim najniższym przyroście liczby ludności w analizowanym 10-letnim okresie.

Tab. 2. Porównanie wybranych gmin województwa wielkopolskiego

Nazwa gminy	Powierzchnia (km <sup>2</sup> )	Ludność (2016)	Ludność (2006)	Przyrost liczby ludności (2006=100)	Gęstość zaludnienia (os./km <sup>2</sup> )
<b>GRANOWO</b>	66,9	5 051	4 953	102	76
<b>Niechanowo</b>	105,6	5 843	5441	107	55
<b>Łubowo</b>	113,5	6471	5411	120	57
<b>Kamieniec</b>	133,8	6699	6457	104	50
<b>Brodnica</b>	95,8	4895	4596	107	51
<b>Kuślin</b>	106,5	5529	5601	99	52

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Liczbę ludności gminy charakteryzuje stały trend wzrostowy o umiarkowanie silnym natężeniu. W latach 2002-2016 liczba mieszkańców wzrosła o 3,5% (por. Ryc. 2). Porównując powyższe zmiany ze zmianami mającymi miejsce w powiecie grodziskim zmiany liczby ludności w Granowie prezentują się przeciętnie. Liczba ludności w powiecie grodziskim wzrosła w badanym okresie

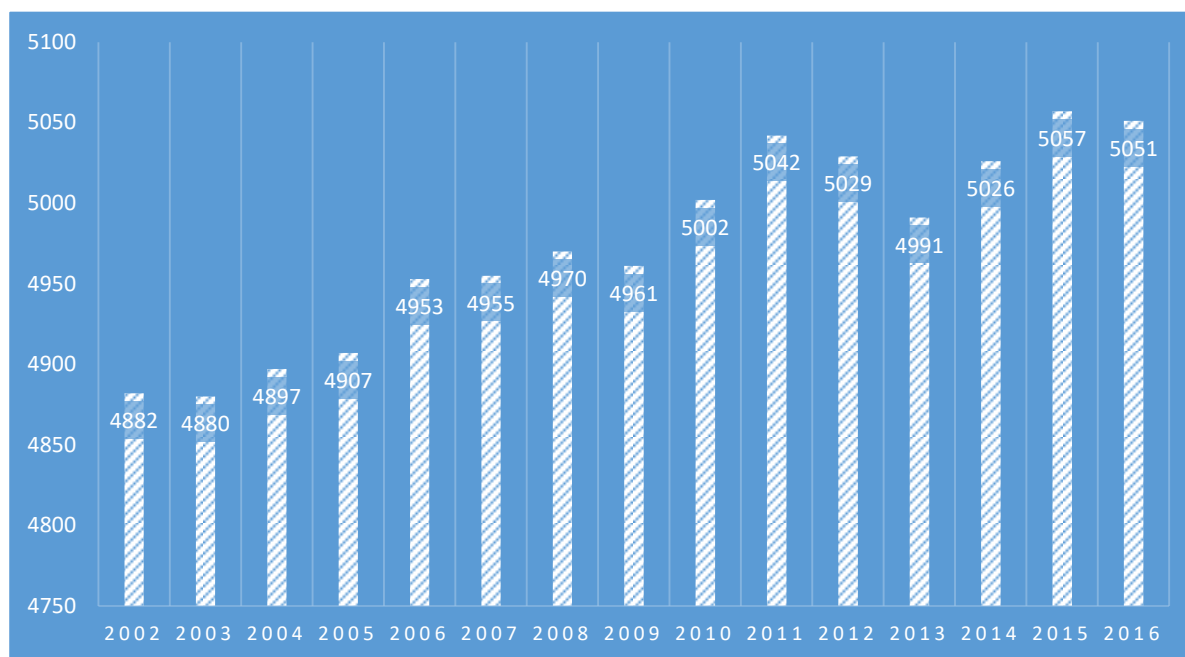
o 4,7% W gminie Grodzisk Wielkopolski o 6,7%, w gminie Rakoniewice o 6,5%, w gminie





Kamieniec o 2,5%. Spadek liczby ludności w okresie 2002-2016 odnotowano jedynie w gminie Wielichowo i wyniósł on -0,6%.

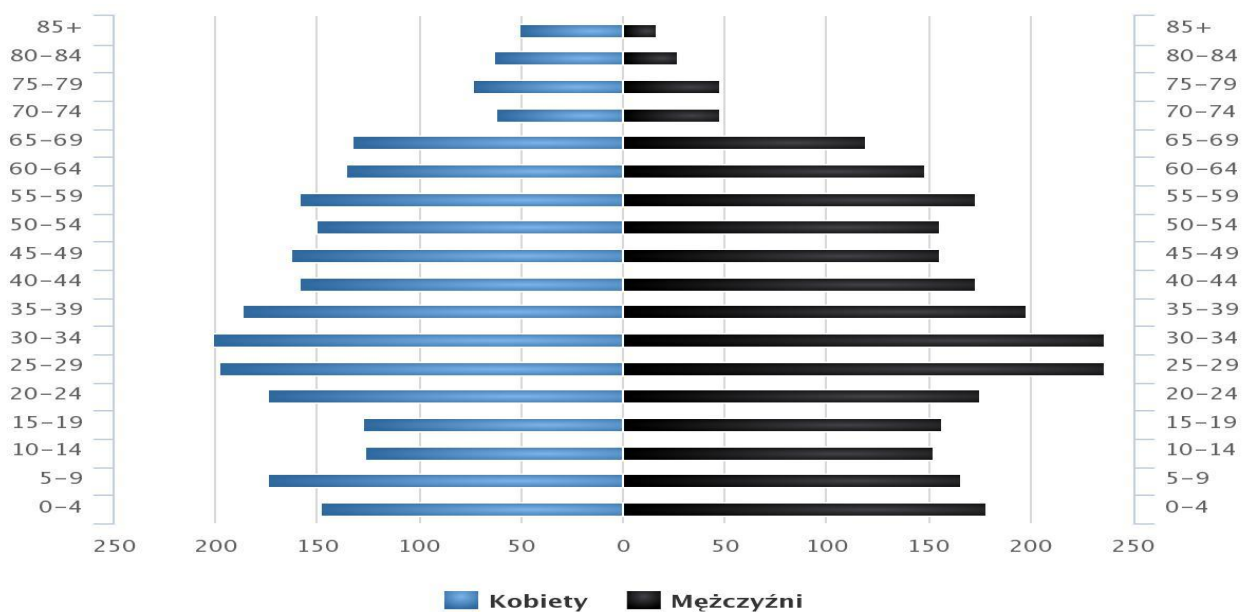
Ryc. 2. Liczba ludności gminy Granowo w latach 2002-2016.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Czynnikiem wpływającym pozytywnie na liczbę ludności gminy Granowo jest dodatni przyrost naturalny wynoszący 20. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu 4,0 na 1000 mieszkańców gminy Granowo. W 2016 roku urodziło się 66 dzieci, w tym 56,1% dziewczynek i 43,9% chłopców. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 1,57 i jest znacznie wyższy od średniej dla województwa oraz znacznie wyższy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

Ryc. 3. Piramida wieku gminy Granowo



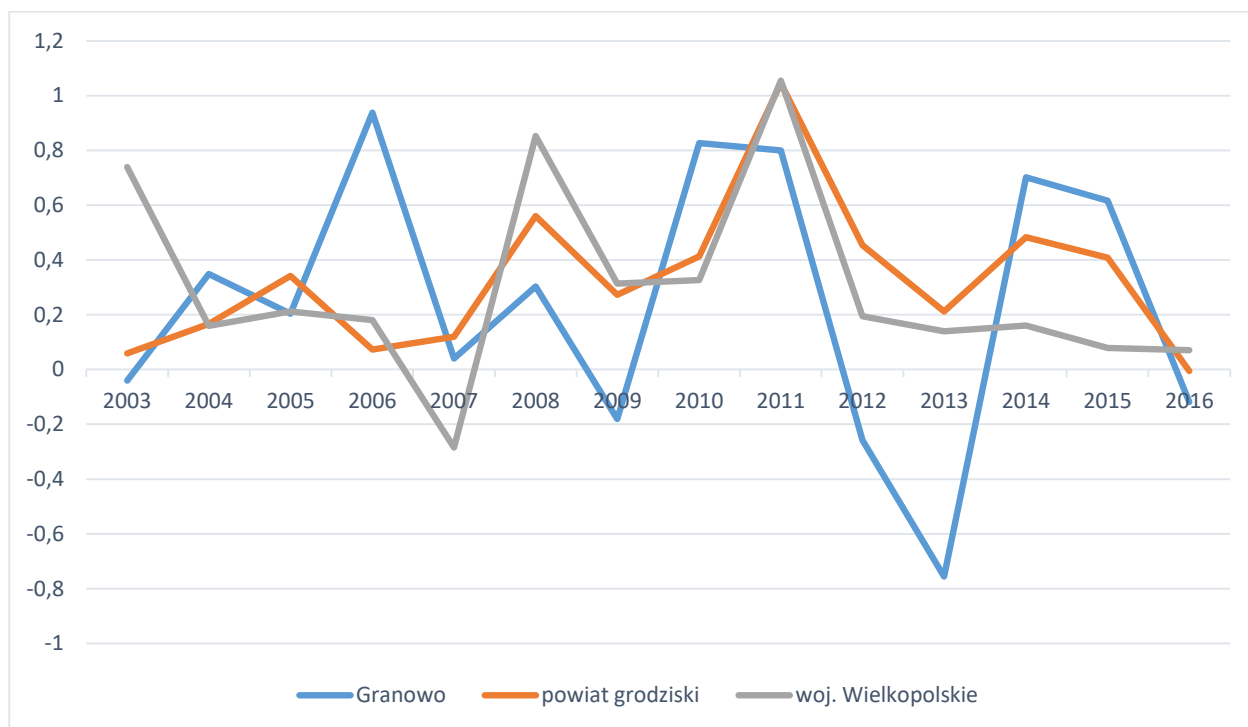
Źródło: [www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl)

W 2016 roku zarejestrowano 47 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 64 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Granowo -17. W tym samym roku 1 osoba zameldowała się z zagranicy oraz zarejestrowano 1 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 0. Brak wyraźnej tendencji co do kierunków przemieszczania się mieszkańców oraz wyludniania czy też osiedlania się na danym obszarze. Istniejące procesy można uznać bardziej jako przypadkowe, niż wynikające z określonych czynników. Można zauważyć niewielką przewagę odpływu społeczności do miast. Rzadziej spotyka się przypadki sprowadzania się ludności miejskiej na wieś.

Analiza porównawcza zmian w liczbie ludności w latach 2002-2016 w gminie Granowo, w powiecie grodziskim i województwie wielkopolskim pokazuje, że zmiany liczby ludności gminy przebiegają analogicznie do zmian liczby ludności w powiecie. W pewnych okresach (2006, 2014-2016) siła wzrostów była silniejsza niż w powiecie, natomiast w latach 2009 i 2012-2013 w gminie odnotowano spadki liczby ludności znacznie silniejsze niż w powiecie czy województwie. Istotne w kwestii projektowania liczby ludności jest charakterystyka trendów, która w przypadku gminy Granowo pozwala sądzić o utrzymaniu wzrostów w następnych latach.

Ryc. 4. Zmiany liczby ludności w latach 2002 – 2016 w gminie Granowo, w powiecie grodziskim i województwie wielkopolskim.





Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i danych Urzędu Gminy.

62,9% mieszkańców gminy Granowo jest w wieku produkcyjnym, 21,7% w wieku przedprodukcyjnym, a 15,4% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym. Taka piramida wieku wskazuje wprawdzie na tzw. społeczeństwo starzejące się, charakterystyczne dla krajów rozwiniętych, jednakże w fazie wczesnej. Struktura wieku gminy zarówno na tle kraju jak i województwa kształtuje się korzystnie. W przypadku województwa wielkopolskiego aż 18,8% mieszkańców, a w przypadku Polski aż 20,2% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym, przy jedynie odpowiednio 19,2% i 17,9% w wieku przedprodukcyjnym.

Tab. 3. Liczba ludności gminy Granowo w podziale na miejscowości



Miejscowość	% ludności gminy (2016 r.)	1945	1990	1999	2005	2016	Zmiana liczby ludności od 1999 r. (%)
GRANOWO	51,98	620	2088	2390	2501	2662	11,38
Kąkolewo	6,89	419	309	343	321	353	2,92
Granówko	6,37	0	318	347	318	326	-6,05
Kubaczyn	5,68	204	273	304	281	291	-4,28
Drużyn	4,47	138	199	233	238	229	-1,72
Kotowo	4,59	380	362	292	226	235	-19,52
Strzępiń	3,59	283	171	197	186	184	-6,60
Bielawy	3,69	215	172	207	181	189	-8,70
Zemsko	3,22	171	134	157	170	165	5,10
Separowo	3,50	198	124	144	162	179	24,31
Niemierzycze	2,89	217	132	142	148	148	4,23
Dalekie	1,41	0	81	93	86	72	-22,58
Januszewice	1,72	174	110	117	83	88	-24,79
<b>RAZEM:</b>	<b>100,00</b>	<b>3019</b>	<b>4473</b>	<b>4966</b>	<b>4901</b>	<b>5121</b>	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy w Granowie

Najbardziej zaludnioną miejscowością gminy jest położone centralnie Granowo, z liczbą ludności wynosząca ponad 2600 osób, co stanowi ponad połowę liczby ludności całej gminy. Kolejne większe miejscowością to Kąkolewo (353 osoby), Granówko (326 osób) i Kubaczyn (291 osób).

W dalszej kolejności Drużyn, Kotowo i Strzępiń (por. Tab. 4.) W podziale na miejscowości, ośrodków wzrostu jest kilka. Procentowo największy wzrost liczby ludności od 1999 r. wystąpił w Separowie (24,31%), w Granowie (11,38%), Zemsku i Niemierzycach (5,1% i 4,23%), natomiast w liczbach bezwzględnych – co oczywiste - w Granowie (o 272 osoby). Niestety aż 8 miejscowości gminy Granowo wyludnia się: Granówko, Kubaczyn, Drużyn, Kotowo, Strzępiń, Bielawy, Dalekie i Januszewice. Z wymienionych miejscowości liczba ludności Januszewic zmniejszyła się o prawie 25%, a Dalekich o 22%.

Pomimo powyższych danych dotyczących miejscowości, utrzymujący się ogólny wzrostowy trend liczby ludności gminy, wspomagany przez dodatni przyrost naturalny, jak również bardzo korzystna na tle kraju struktura demograficzna ludności (średni wiek mieszkańców) dają podstawy do przyjęcia na potrzeby niniejszej analizy założeń o kontynuacji pozytywnych zmian demograficznych w gminie.

Ponadto, analiza gminnych ośrodków wzrostu: Granowa i Kąkolewa, notujących stałą, niezakłócony wzrost w połączeniu z sytuacją demograficzną powiatu grodzkiego, stanowią czytelną podstawę do przyjęcia założenia kontynuacji obecnych trendów.



#### **4. ŚRODOWISKO NATURALNE GMINY - ANALIZA**

Gmina leży na Równinie Opalenickiej, ograniczonej od zachodu doliną rzeki Mogilnicy, a od północnego wschodu – rynną jeziora Strykowskiego (powierzchnia 305 ha, długość 8,4 km, szerokość 700 m, maksymalna głębokość 7,5 m). Rzeka Mogilnica płynie południowo – zachodnim skrajem obszaru gminy, doliną o szerokości ok. 400 m.

Najlepsze gleby, zawierające w warstwie próchnicznej piaski gliniaste, mocne, o trwałej



gruzelkowej strukturze, posiadające właściwe stosunki powietrzno – wodne, występują głównie w południowej i południowo – wschodniej części gminy, we wsiach Kąkolewo, Granowo oraz Granówko. W kompleksie tym przeważają czarne ziemie, gleby pseudobielicowe oraz brunatne właściwe. Pod względem jakości, gleby znajdujące się na obszarze gminy Granowo, zaliczyć można do gleb średnio urodzajnych. Ponad 70 % powierzchni, zajmują ziemie klasy III b, IV a oraz IV b.

Wody powierzchniowe na terenie gminy Granowo zajmują około 190 ha, co stanowi niecałe 3% całkowitej powierzchni gminy. Do największych akwenów w tym rejonie zaliczyć można jezioro Strykowskie, zaliczane do jezior rynnowych, choć tylko część jego zachodniego brzegu, graniczy z gminą. Całkowita powierzchnia wynosi 305,3 ha, a długość 8440 m. Maksymalna szerokość to 720 m, a największa głębokość (poza terenem gminy) wynosi 7,7 m.

Pozostałe wody powierzchniowe na obszarze gminy, stanowią wody zlewni rzeki Mogilnicy oraz Strykowskiego Rowu. Na obszarze gminy rzeka Moilnica przyjmuje jeszcze dwa lewobrzeżne dopływy - Niemierzycką Strugę oraz Kanał Granowski, które łączą ją z jeziorem Strykowskim. Pozostałą część wód powierzchniowych stanowią stawy, których zaniedbanie oraz zanieczyszczenie nie pozwala jednak na wykorzystywanie do celów hodowlanych, jak również rekreacyjnych.

Jak wspomniano wyżej gmina Granowo charakteryzuje się najmniejszą lesistością spośród wszystkich gmin regionu. Załedwie 130 ha, które stanowi 1,9% ogólnej powierzchni gminy pokryte są lasami. Największy znajduje się w centralnej części jednostki, pomiędzy Drużynem, Separowem a Niemierzycami. Poza tym, niewielki obszar występuje w okolicach Granówka oraz Strzępinia. Niewielka powierzchnia lasów wzbogacana jest dodatkowo przez 8 parków podworskich. Łączna powierzchnia siedmiu parków wynosi 24,23 ha, z których największy jest we wsi Kotowo. Ósmy park znajduje się w Kubaczynie i stanowią go dwie aleje o długości 1,1 km, oraz 1,8 km.

Poza zabytkowymi parkami podworskimi w gminie Granowo wyróżniono pomnik przyrody, prawnie chroniony, który stanowi jedną z form ochrony indywidualnej.

Na terenie Granowa brak rozległych Parków Narodowych, Rezerwatów Przyrody, Parków Krajobrazowych, czy też innych obszarów chronionych.

Według serwisu Midas Państwowego Instytutu Geologicznego Państwowego Instytutu Badawczego w Warszawie ([www.geoportal.pgi.gov.pl](http://www.geoportal.pgi.gov.pl)), na terenie gminy Granowo występują aktualnie udokumentowane złoża gazu ziemnego oraz kruszyw naturalnych:



- Bielawy BEL-WAH – złoża kruszywa naturalnego o powierzchni 1,95 ha, rozpoznane szczegółowo;
- Grodzisk-26 – złoża gazu ziemnego o powierzchni 19,65 ha, zagospodarowane, położone w części na terenie gminy Granowo i Grodzisk Wielkopolski;
- Niemierzyce - złoża gazu ziemnego o powierzchni 104 ha – eksploatacja złoża zaniechana;
- Zemsko – złoża kruszywa naturalnego o powierzchni 0,91 ha, rozpoznane szczegółowo.

W szczególności złoża gazu ziemnego zalegające w północnej i środkowej części gminy stanowią istotne uwarunkowanie dla jej rozwoju . Eksploatacja tych złóż przyczynia się do zapewnienia mieszkańcom dostaw gazu, który stanowi jednocześnie bezpieczne ekologicznie paliwo.

## **5. GOSPODARKA, EKONOMIA, RYNEK PRACY - ANALIZA**

Gmina Granowo, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, przyjętego uchwałą nr XLVI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r., znajduje się w dwóch obszarach zróżnicowanej polityki przestrzennej

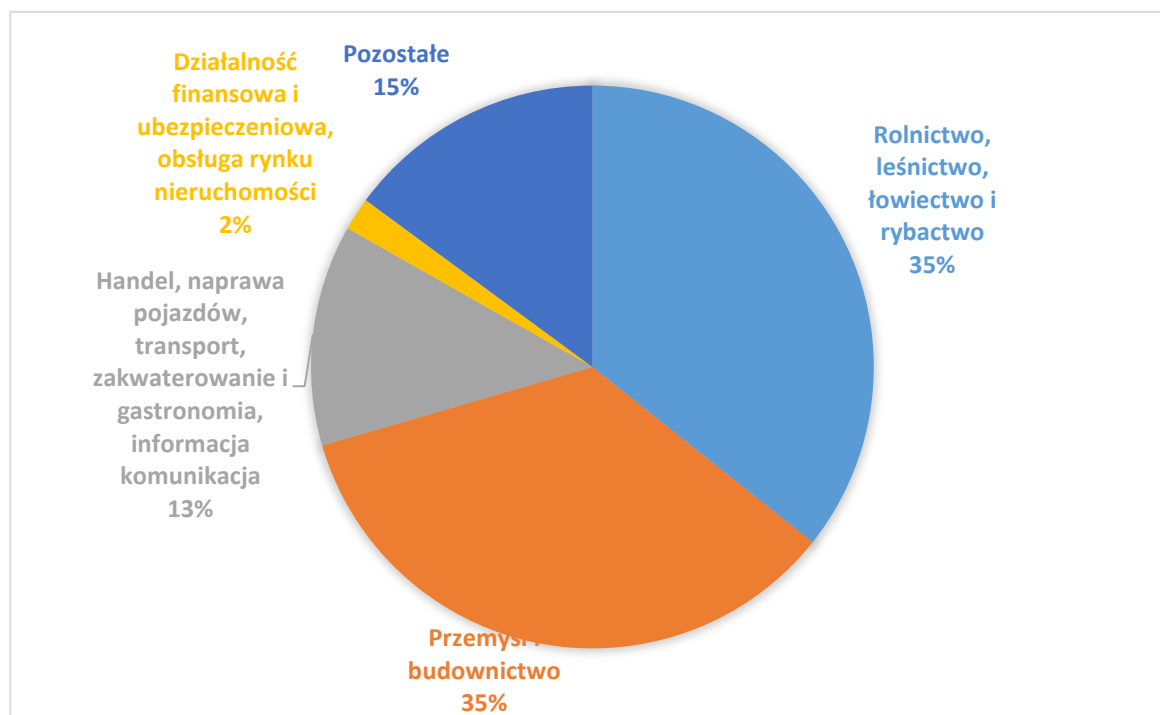


województwa: Centralnym Obszarze Problemowym oraz w strefie intensywnej gospodarki rolnej. Centralny Obszar Problemowy dotyczy gmin znajdujących się w sąsiedztwie dużych miast. Występujące tu problemy dotyczą suburbanizacji oraz metropolizacji. W pierwszym przypadku problem dotyczy migracji mieszkańców miast na tereny gmin wiejskich, które do tej pory stanowiły rolnicze zaplecze miasta. Problem metropolizacji wynika z intensywnego rozwoju urbanistycznego, rozwoju obszarów przemysłowych oraz komunikacyjnych. Przedsięwzięcia realizowane na tych terenach powinny być realizowane w oparciu o spójną wizję rozwoju,

W gminie Granowo w 2016 r. działało 326 podmiotów gospodarczych: 3% sektora publicznego, 97% sektora prywatnego. Na terenie gminy działały 22 spółki handlowe, 2 spółki z kapitałem zagranicznym, 4 spółdzielnie oraz 15 stowarzyszeń i organizacji społecznych.

Istotnym elementem dokonywanej analizy umożliwiającym pełniejszą charakterystykę badanej społeczności jest struktura zawodowa mieszkańców. Choć gmina Granowo jest typową gminą rolniczą, w której znaczna część ludzi zatrudniona jest właśnie w tym sektorze, to daje się zauważyć wyraźne zmiany w strukturze zatrudnienia

Ryc. 5. Pracujący wg sektorów ekonomicznych w gminie Granowo



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, 2016

Prawie 36% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Granowo pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 35% w przemyśle i budownictwie, a 12,7% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,9% pracuje w sektorze finansowym (działalność

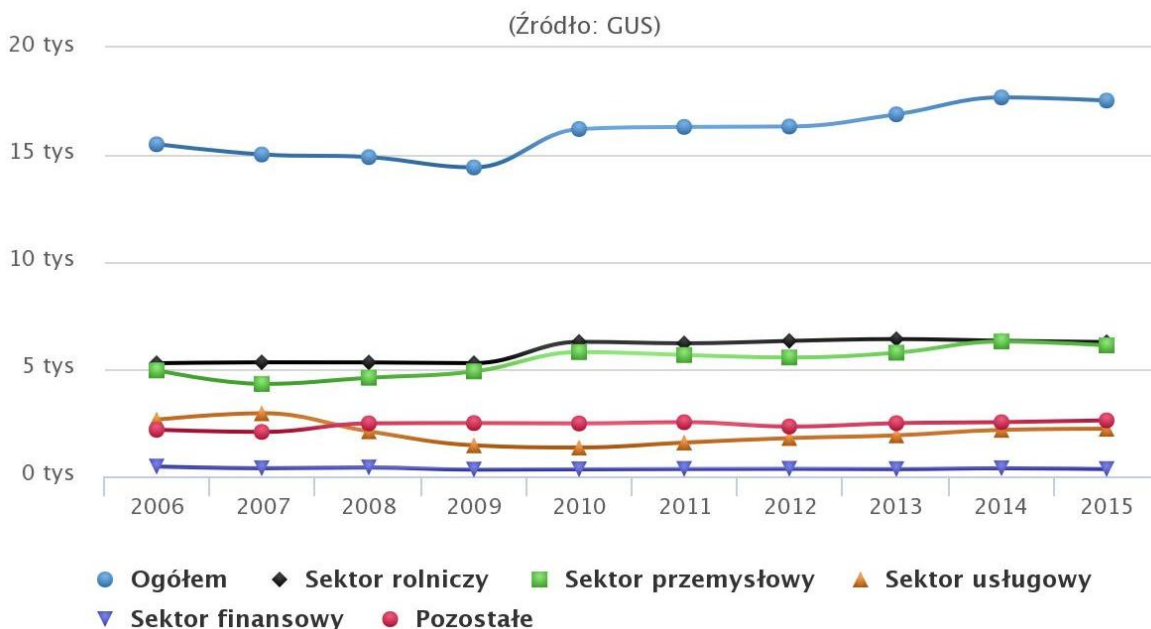


finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości). Rosnący udział pracujących w przemyśle i budownictwie wskazuje na zmiany jakie zachodzą w strukturze zatrudnienia.

Na terenie gminy liczba podmiotów gospodarki narodowej obejmująca podmioty zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Urzędowym Podmiotów Gospodarki Narodowej (REGON), tj. osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, z wyłączeniem osób prowadzących indywidualne gospodarstwa rolne rok do roku wzrasta. W porównaniu z rokiem 2014, gdzie liczba podmiotów gospodarki narodowej kształtowała się na poziomie 1240 podmiotów gospodarczych na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym, obecnie – według danych na koniec 2016 r. – wynosi 1313. W ostatnich latach obserwuje się stały, stabilny wzrost liczby podmiotów gospodarki narodowej. Porównanie powyższych danych ze średnimi danymi dla powiatu grodziskiego, wyższych o 211 podmiotów w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców, pokazuje siłę gospodarczą powiatu, ale co za tym idzie również niezagospodarowany potencjał gminy Granowo.

Liczba pracujących ogółem w stosunku do roku 2006 zwiększa się. Na stałym poziomie pozostaje liczba pracujących w sektorze usługowym oraz usług i finansów. Zwiększyła się liczba pracujących w sektorze przemysłowym i rolniczym.

Ryc. 6. Pracujący wg sektorów ekonomicznych w gminie Granowo w latach 2006-2015



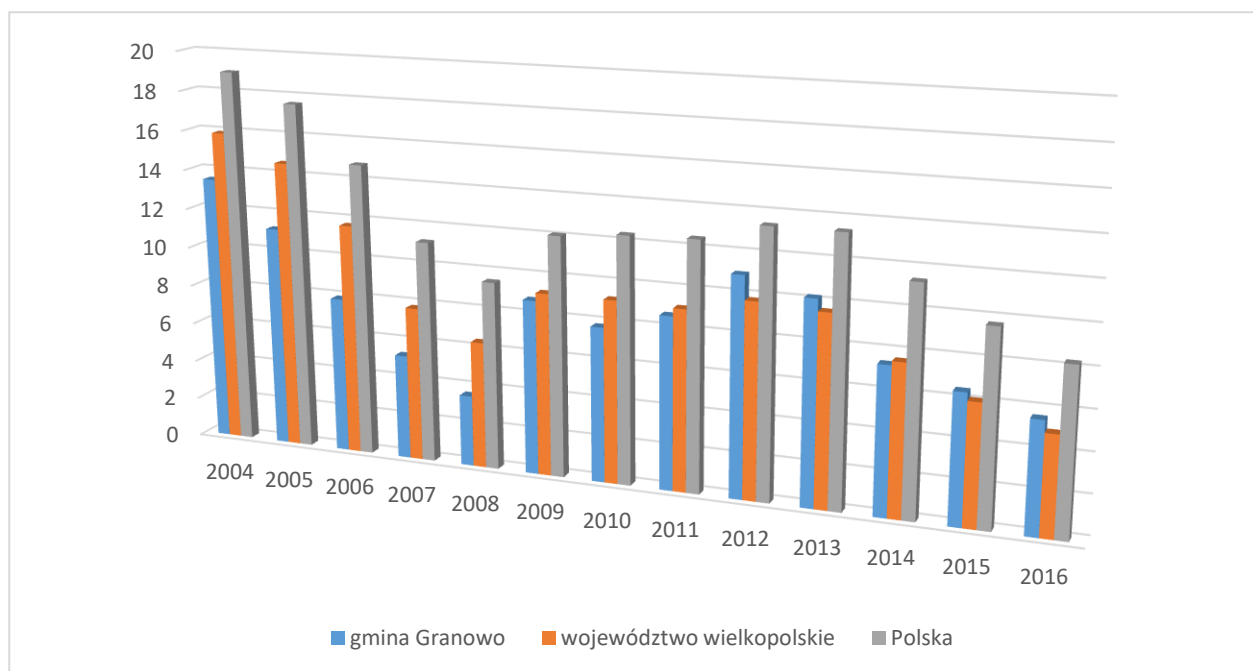
Źródło: [www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl)

W gminie Granowo na 1000 mieszkańców pracuje 214 osób. 47,8% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 52,2% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w gminie Granowo wynosiło w 2016 roku 5,6% (7,3% wśród kobiet i 4,2% wśród mężczyzn). W latach 2004 – 2015



stopa bezrobocia była stale na dużo niższym poziomie niż przeciętne bezrobocie w województwie wielkopolskim i w Polsce.

Ryc. 7. Szacunkowa stopa bezrobocia rejestrowanego w latach 2004 – 2016 - porównanie



Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS, 2017

Wśród pracujących zaznacza się mocno ujemne saldo wyjazdów i przyjazdów do pracy. Liczba wyjeżdżających do pracy poza granice gminy wyniosła w 2016 r. aż 669 osób, co ma oczywisty związek z przemieszczaniem się pracujących mieszkańców do pracy w większych jednostkach administracyjnych: Grodziska, Kościana czy Poznania.

Stan finansów gminy jest typowy dla przeciętnych polskich gmin wiejskich, gdzie po stronie wydatków najbardziej znaczącą pozycję stanowią wydatki na oświatę (ponad 43%). Suma wydatków z budżetu gminy Granowo wyniosła w 2015 r. 16,8 mln złotych, co daje 3,3 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o 5,7% w porównaniu do roku 2014.

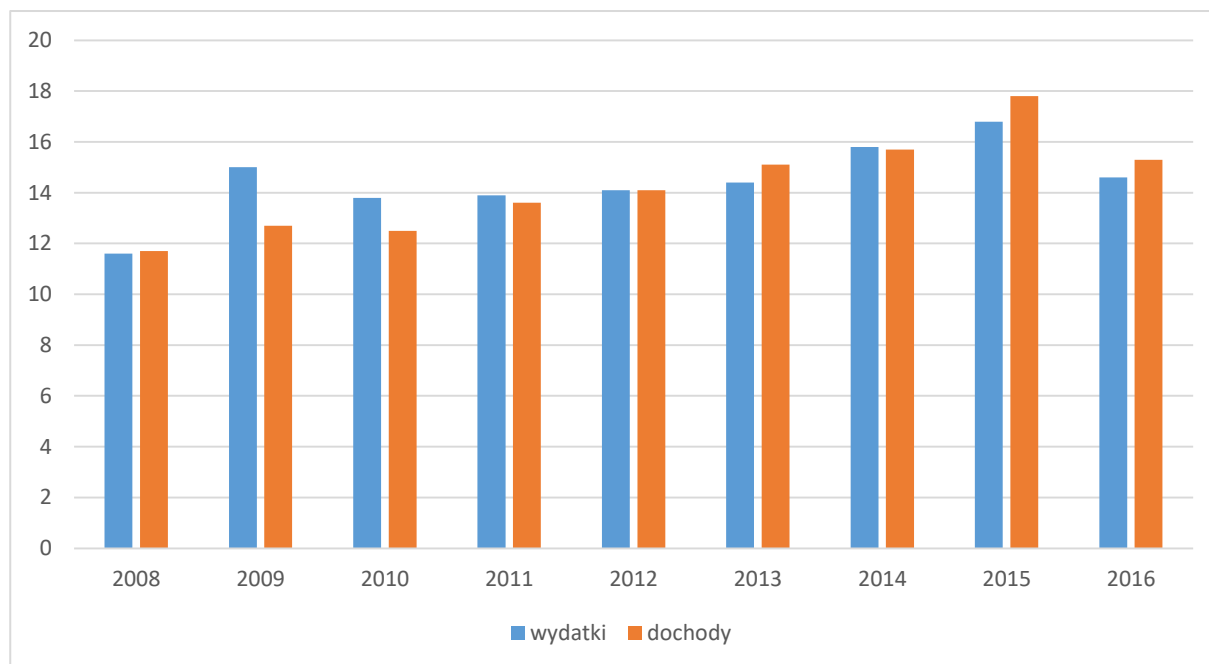
Dużą część wydatków z budżetu przeznaczona została na Dział 852 - Pomoc społeczna (15.4%) oraz na Dział 750 - Administracja publiczna (11.6%). Wydatki inwestycyjne stanowiły 2,6 mln złotych, czyli 15,5% wydatków ogółem.

Istotne z punktu widzenia niniejszego opracowania stanowi fakt stałego wzrostu wydatków z budżetu gminy, zarówno w liczbach bezwzględnych, jak i w przeliczeniu na jednego mieszkańca, który w porównaniu z 2008 r. wzrósł z 11,6 mln zł do 14,6 mln zł co daje wzrost o ponad 25%. Ponadto, co niezwykle istotne z punktu widzenia niniejszego opracowania, w



budżecie z 2016 r. uzyskano nadwyżkę w wysokości 978 tys. zł.

Ryc. 8. Wydatki i dochody budżetu gminy Granowo w latach 2008 - 2016



Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań z budżetu gminy Granowo

Również w strukturze wydatków z budżetu miasta w zakresie inwestycji (dział 900 Gospodarka komunalna i ochrona środowiska oraz 600 Transport i łączność) odnotować można, spory wzrost: od 1,5 mln zł w 2008 r. do 2,2 mln zł w 2015 r., co daje wzrost o ponad 46%. Powyższe wraz z danymi o wciąż niewielkim bezrobociu oraz rosnącej aktywności ekonomicznej mieszkańców daje spore podstawy dla rozwoju gospodarczego gminy.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Granowo wynosi 3 006,21 PLN i stale rośnie, jednak wciąż odpowiada tylko 70.10% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce.

## 6. ZASOBY MIESZKANIOWE - ANALIZA

Zgodnie z definicją przyjętą przez Główny Urząd Statystyczny za mieszkanie uznaje się lokal



składający się z jednej lub kilku izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, wybudowany lub przebudowany dla celów mieszkalnych, konstrukcyjnie wydzielony (trwałymi ścianami) w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź bezpośrednio z ulicy, podwórza lub ogrodu.

Przez pomieszczenia pomocnicze należy rozumieć: przedpokój, hol, łazienkę, ustęp, garderobę, spiżarnię, schowek i inne pomieszczenia znajdujące się w obrębie mieszkania, służące mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom mieszkańców. Za mieszkania zamieszkałe stale uznaje się takie,

w których przebywa jedna lub więcej osób i co najmniej jedną z tych osób uznaje się za faktycznie zamieszkałą. Za mieszkania zamieszkałe czasowo uznaje się takie, w których przebywa jedna lub więcej osób, ale żadną z tych osób nie uznaje się za mieszkańca faktycznie stale zamieszkałego.

Z kolei za powierzchnię użytkową mieszkania należy uznać sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie mieszkania, a w szczególności: pokoi, kuchni (z oknem i bez okna), spiżarni, przedpokoi, alkow, holi, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu lub gospodarczemu potrzebom mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Powierzchnię sieni z reguły zalicza się do powierzchni mieszkania. Nie wlicza się jej powierzchni do powierzchni użytkowej mieszkania tylko wówczas, gdy: sień łączy część mieszkalną budynku z częścią inwentarską lub gospodarską, w budynku znajduje się więcej niż jedno mieszkanie, a sień użytkowana jest wspólnie jako ogólnodostępny korytarz.

Do powierzchni użytkowej mieszkania nie zalicza się powierzchni: balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału, a także garaży, hydroforni i kotłowni.

Według stanu na 31 grudnia 2016 r. zasoby mieszkaniowe kraju liczyły 14,3 mln mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1 053,3 mln m<sup>2</sup>, w których znajdowało się 54,6 mln izb. Najwięcej mieszkań pozostawało w zasobie osób fizycznych poza wspólnotami mieszkaniowymi - ok. 8,2 mln (57,5%), a prawie 2,9 mln (20,5%) we wspólnotach mieszkaniowych. Łączna powierzchnia mieszkań należących do osób fizycznych to ponad 900 mln m<sup>2</sup>, stanowiła prawie 86% ogólnej powierzchni mieszkań w kraju. Zasoby spółdzielni mieszkaniowych to prawie 2,1 mln mieszkań o łącznej powierzchni 102,3 mln m<sup>2</sup>. Najmniej stanowiły mieszkania będące w zasobie Skarbu Państwa – ok. 29,1 tys. mieszkań o powierzchni prawie 1,5 mln m<sup>2</sup>.

W miastach zlokalizowanych było około 9,6 mln mieszkań o powierzchni 620,0 mln m<sup>2</sup> oraz 34,3 mln izb. Na terenach wiejskich znajdowało się prawie 4,7 mln mieszkań

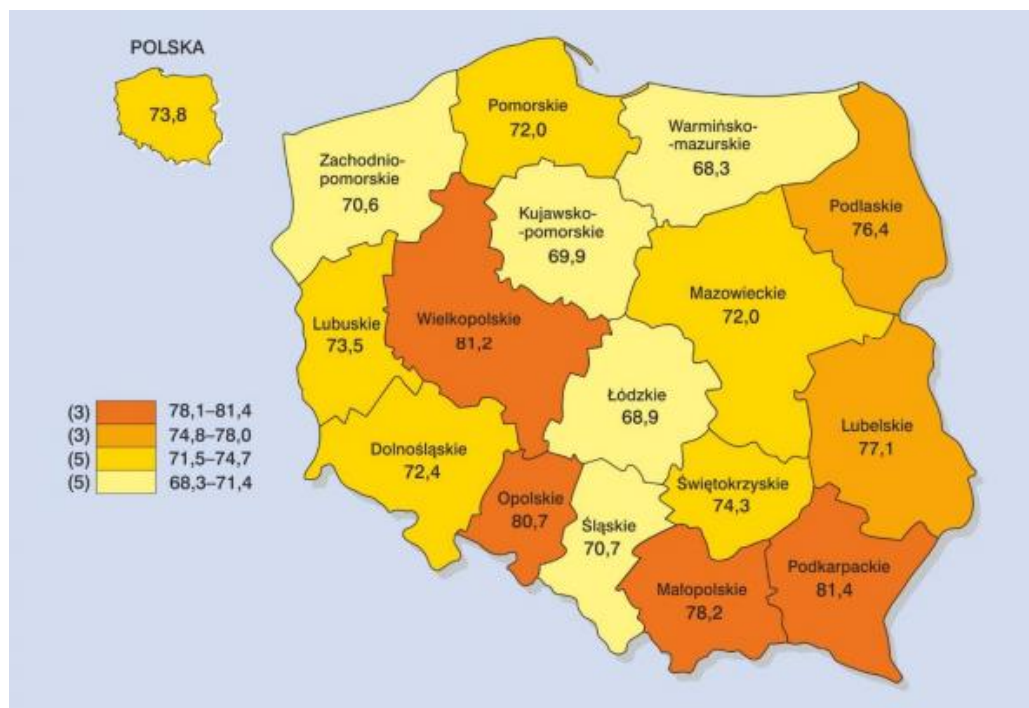


o powierzchni 433,3 mln m<sup>2</sup> oraz 20,2 mln izb. W 2016 r. w porównaniu z poprzednim rokiem przybyło 152,6 tys. mieszkań (wzrost o 1,1%) o łącznej powierzchni użytkowej 14 180,5 tys. m<sup>2</sup> (wzrost o 1,4%) i 597,0 tys. izb (wzrost o 1,1%). W miastach liczba mieszkań wzrosła o 103,6 tys. (wzrost o 1,1%), natomiast na terenach wiejskich przybyło ich 48,9 tys. (% wzrost analogiczny, jak w miastach).

Największy wzrost liczby mieszkań w porównaniu z 2015 r. odnotowano w województwie mazowieckim (o 1,6%, co stanowi ok. 22,3% przyrostu zasobów mieszkaniowych całego kraju). Najmniejszy przyrost liczby mieszkań natomiast odnotowano w województwach: świętokrzyskim, lubuskim i warmińsko-mazurskim.

W 2016 r. warunki mieszkaniowe w Polsce uległy nieznacznej poprawie w porównaniu do poprzednich lat, co znajduje odzwierciedlenie w wartościach wskaźników ilustrujących przeciętną: liczbę izb w mieszkaniu, liczbę osób przypadającą na mieszkanie i na izbę oraz powierzchnię użytkową mieszkania.

Ryc. 9. Przeciętna powierzchnia mieszkania w Polsce w 2016 r.



Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2017

Według stanu na 31 grudnia 2016 r. średnia wielkość mieszkania w Polsce wynosiła 73,8 m<sup>2</sup> i wzrosła o 0,2 m<sup>2</sup> w porównaniu z rokiem poprzednim. Mieszkania na wsi były średnio o 28,6 m<sup>2</sup> większe niż na terenach miast (odpowiednie wskaźniki wynoszą dla wsi 93,1 m<sup>2</sup>, a dla miast 64,5 m<sup>2</sup>). Największe różnice w wielkości mieszkań pomiędzy miastem a wsią zaobserwowano w województwach: śląskim o prawie 35 m<sup>2</sup> i małopolskim o ok. 33 m<sup>2</sup>,

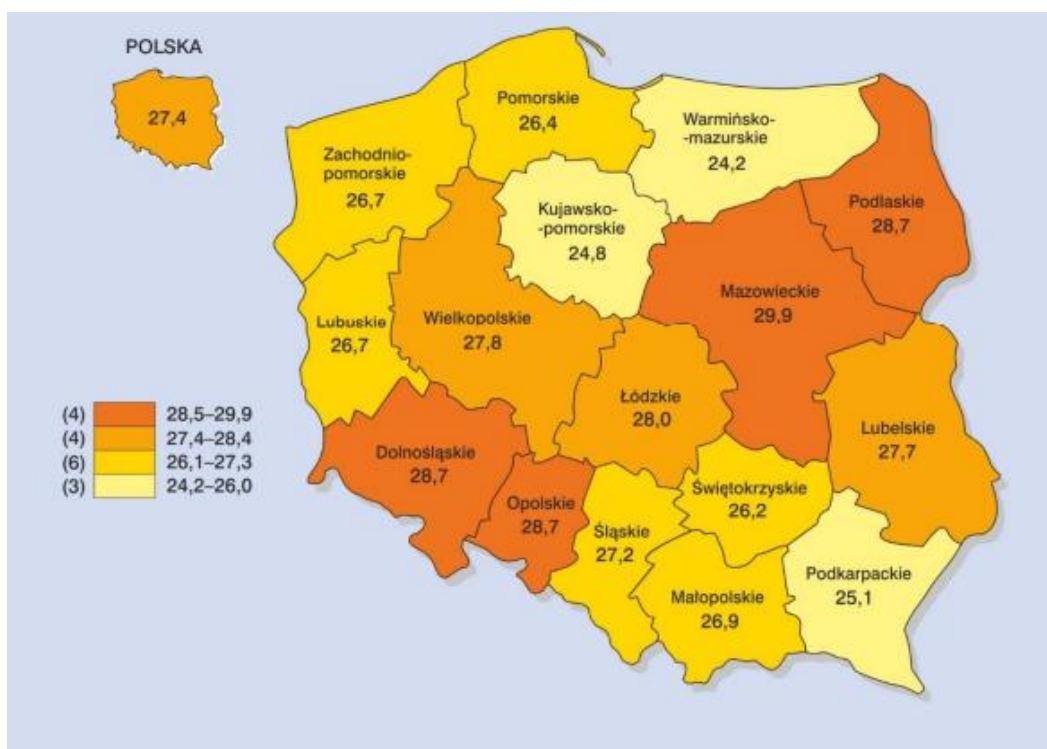


a najmniejsze - w województwie warmińsko-mazurskim o ok. 20 m<sup>2</sup>. Największe przeciętnie mieszkania znajdowały się w województwach: podkarpackim (81,4 m<sup>2</sup>), wielkopolskim (81,2 m<sup>2</sup>) i opolskim (80,7 m<sup>2</sup>), a najmniejsze w województwach: łódzkim (68,9 m<sup>2</sup>), warmińsko-mazurskim (68,3 m<sup>2</sup>) oraz kujawsko-pomorskim (69,9 m<sup>2</sup>).

**W Granowie przeciętna powierzchnia mieszkania w 2016 r. wyniosła 103,7 m<sup>2</sup> co biorąc pod uwagę wiejski charakter gminy, stanowi wartość wysoką w porównaniu ze wskaźnikami dla wsi w kraju i województwie wielkopolskim.**

W 2016 r. przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o 0,4 m<sup>2</sup> i wyniosła 27,4 m<sup>2</sup> (w miastach wzrosła z 26,4 m<sup>2</sup> do 26,8 m<sup>2</sup>, a na wsi z 27,9 m<sup>2</sup> do 28,3 m<sup>2</sup>).

Ryc. 10. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (w m<sup>2</sup>) na 1 osobę w Polsce w 2016 r.



Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2017

Wskaźnik ten w układzie regionalnym wahał się od 24,2 m<sup>2</sup> w województwie warmińsko-mazurskim do 29,9 m<sup>2</sup> w województwie mazowieckim. Spośród mieszkań miejskich przeciętnie największej powierzchni użytkowej na 1 osobę przypadało w województwach: mazowieckim (29,5 m<sup>2</sup>), dolnośląskim (28,2 m<sup>2</sup>) oraz wielkopolskim (27,7 m<sup>2</sup>), a najmniej w województwach warmińsko-mazurskim (23,8 m<sup>2</sup>) i kujawsko-pomorskim (24,2 m<sup>2</sup>). Największa przeciętna powierzchnia użytkowa (w m<sup>2</sup>) na 1 osobę ma terenach wiejskich była w województwach: podlaskim

—

32,6





i opolskim – 31,1 m<sup>2</sup>, a najniższa – 24,9 m<sup>2</sup> na 1 osobę w województwie warmińsko-mazurskim.

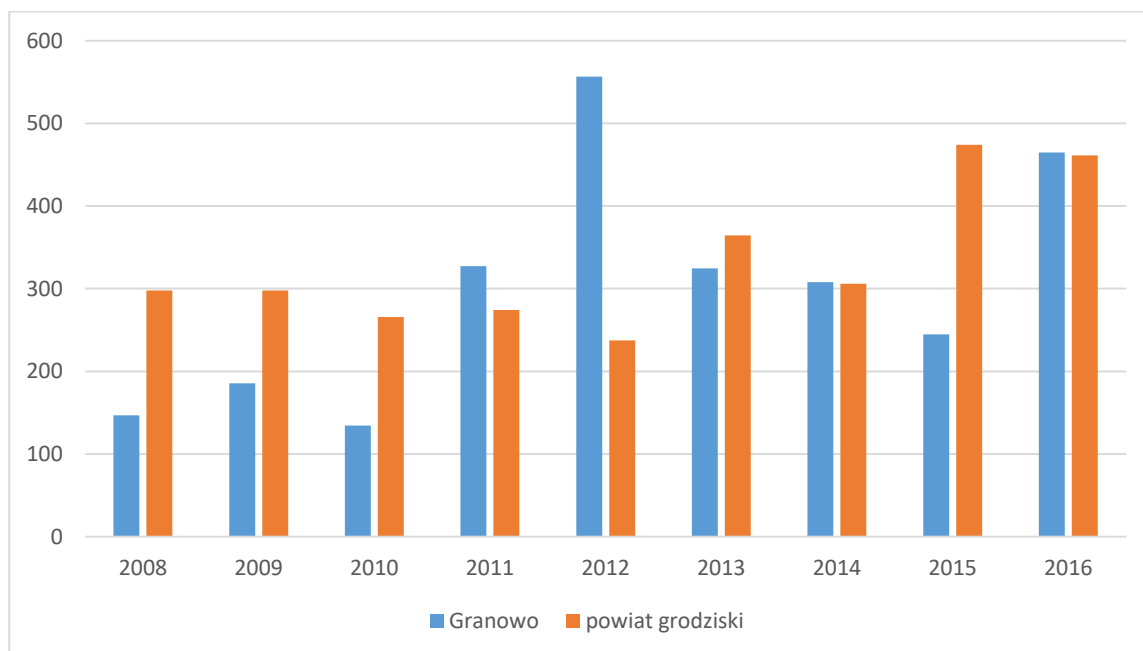
**Statystyczny mieszkaniec gminy Granowo ma do swojej dyspozycji 27 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej, co stanowi wartość średnią na tle dla kraju i województwa.**

Przyrost liczby mieszkań był m.in. efektem inwestycji w budownictwie, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących, jak również zmiany charakteru przeznaczenia powierzchni niemieszkalnych.

**W Granowie w 2016 r. oddano do użytkowania 17 mieszkań, czyli 3,37 nowych lokali na każdy 1000 mieszkańców, co w porównaniu z sytuacją w kraju i w województwie wielkopolskim (4,71) jest wynikiem dużo niższym. Wskaźnik liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. mieszkańców dla powiatu grodziskiego w 2016 r. wyniósł aż 7,99.**

W 2012 r. wskaźnik ilości powierzchni mieszkań na 1 tys. ludności był rekordowy i wyniósł w Granowie 556 m<sup>2</sup>. W przypadku powiatu grodziskiego największy przyrost powierzchni mieszkaniowej na 1000 mieszkańców zanotowano w 2015 r. – 474 m (por. Ryc. II).

Ryc. II. Powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności w Granowie i powiecie grodziskim



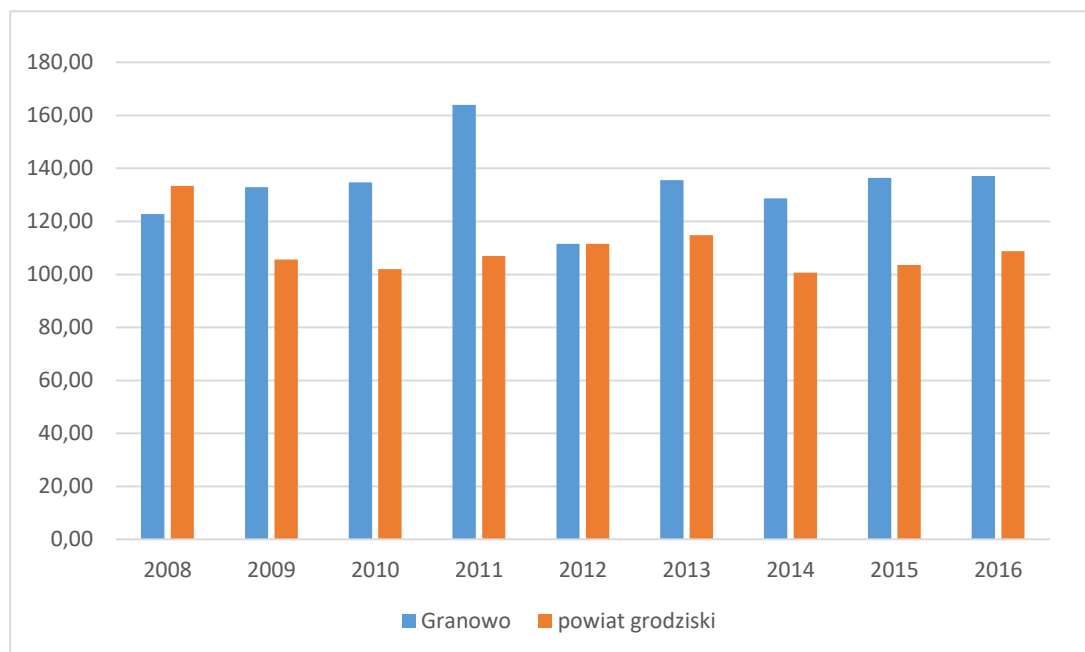
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości w lokalach oddanych do użytkowania w 2016 r. w gminie wyniosła 137,1 m<sup>2</sup>. Jest ona dużo wyższa od powierzchni użytkowych oddawanych nieruchomości w powiecie (108,8 m<sup>2</sup>), województwie wielkopolskim (100,5 m<sup>2</sup>) oraz



w Polsce (94,5 m<sup>2</sup>). Generalnie to gmina – z uwagi na przeważającą zabudowę mieszkaniową jednorodziną – stale wyróżnia się większą powierzchnią oddawanych mieszkań niż powiat ogólnie. W analizowanym okresie zwraca uwagę 2011 r. kiedy średnia powierzchnia użytkowa nowego mieszkania wyniosła aż 164 m<sup>2</sup>. Obecna średnia odpowiada trendowi budowy domu jednorodzinnego o powierzchni użytkowej wynoszącej około 150 m<sup>2</sup>.

Ryc. 12. Powierzchni użytkowa nowych mieszkań w gminie Granowo i w powiecie grodziskim w latach 2008-2015.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Sytuacja w wybranych gminach, porównywalnych pod względem odległości od Poznania oraz liczby ludności (4-7 tys. mieszkańców), tj. Niechanowa, Łubowa, Kamieńca, Brodnicy i Kuślin, zdaje się potwierdzać przedstawione wyżej dane o dużej powierzchni 1 mieszkania w gminie Granowo oraz w przeliczeniu na 1 mieszkańca. Pokazuje również, że gmina Granowo dysponuje najmniejszą liczbą mieszkań ogółem i najmniejszą ogólną powierzchnią użytkową mieszkań.

Gminą, posiadającą największą liczbę mieszkań – Łubowo - jest jednocześnie gminą o największej ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań i gminą z największą powierzchnią użytkową mieszkania na 1 osobę. Pod względem ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań przewyższa gminę Granowo o ponad 50 tys. m<sup>2</sup>. Przeciętny mieszkaniec gminy Łubowo dysponuje również większą powierzchnią mieszkalną niż przeciętny mieszkaniec Granowa – ale różnica ta wynosi tylko 2 m<sup>2</sup>.



Tab. 4. Powierzchni użytkowa nowych mieszkań w wybranych gminach w 2016 r.

Nazwa gminy	Liczba mieszkań	Przeciętna powierzchnia 1 mieszkania	Ogólna powierzchnia użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (m <sup>2</sup> )
<b>GRANOWO</b>	1312	103,7	136054	27
<b>Niechanowo</b>	1470	97,1	142737	24
<b>Łubowo</b>	1852	100,7	186496	29
<b>Kamieniec</b>	1649	98	161602	24
<b>Brodnica</b>	1407	81,7	114952	23
<b>Kuślin</b>	1557	89,2	138884	25

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (2017)



## **7. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ**

Podstawę określenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na poszczególne funkcje zabudowy, tj. zabudowę mieszkaniową oraz usługowo-produkcyjną stanowią analizy, w tym demograficzne, finansowe, społeczne i środowiskowe (por. *Rozdziały 3-6.*).

Bazę dla określenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową stanowią analizy demograficzne dokonane na podstawie danych statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego oraz danych uzyskanych z Urzędu Gminy.

Poprzednia prognoza ludności GUS – na lata 2011-2035 r. – bazująca na założeniu o systematycznym, powolnym wzroście intensywności urodzeń, wobec obserwowanych dynamicznych zmian społeczno-ekonomicznych i kulturowych, mających istotny wpływ na wzorce zachowań demograficznych i migracyjnych, straciła na aktualności.

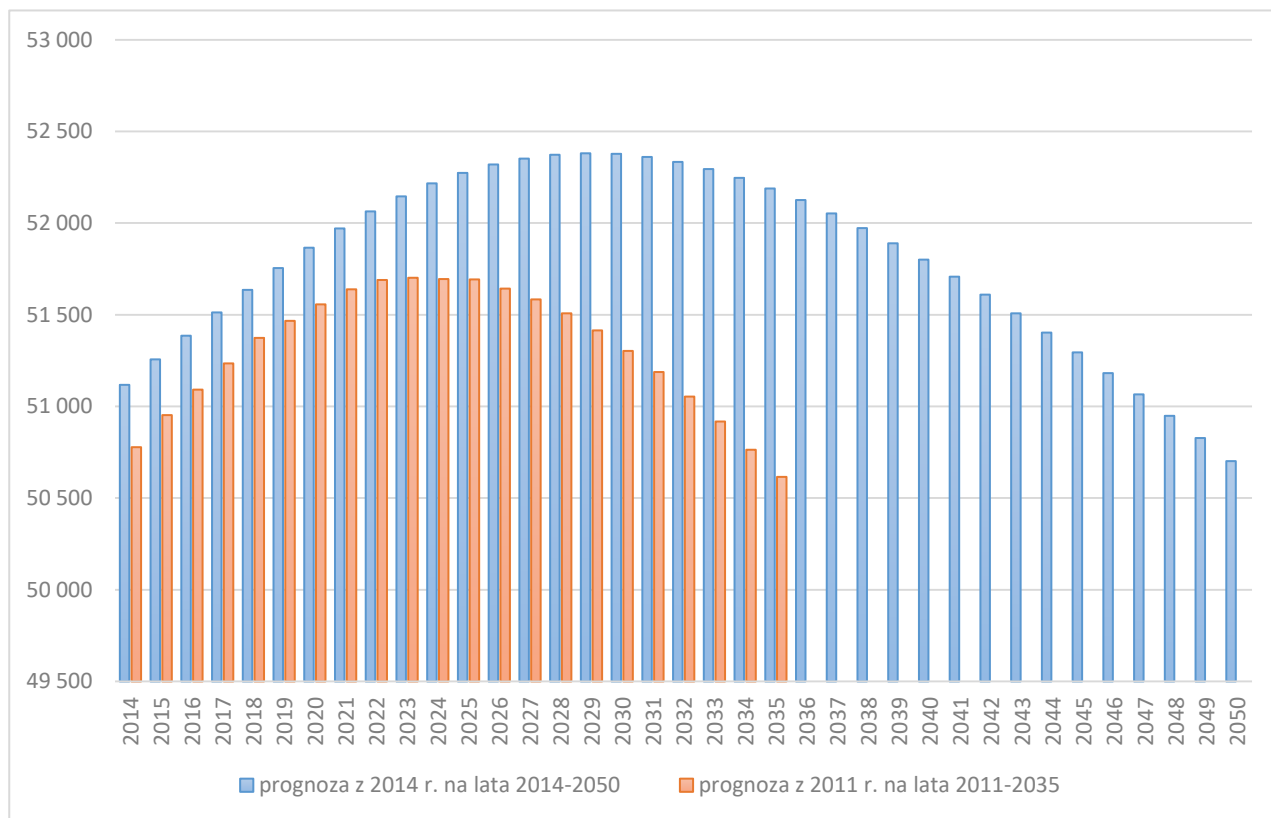
Prognoza ludności na lata 2014-2050 Głównego Urzędu Statystycznego sporządzona została na podstawie przyjętych wariantów założeń prognostycznych, które były przedmiotem konsultacji szerokiego grona specjalistów reprezentujących środowisko naukowe. Uwagi ekspertów oraz recenzentów pozwoliły na wybór scenariusza założeń uznanego za najlepiej określający prawdopodobny rozwój ludności Polski w perspektywie do 2050 r.

Zgodnie z powyższą Prognozą GUS liczba ludności w powiecie grodziskim miała rosnąć tylko do 2029 r., do 52 381 osób, następnie konsekwentnie aż do 2050 r. liczba ludności będzie spadać docelowo aż do 50 702 osób. Wyniki prognozy można poddać weryfikacji na podstawie danych rzeczywistych. Nieprzerwanie od 2002 r. liczba ludności powiatu grodziskiego rośnie. W liczbach bezwzględnych ten wzrost wyniósł 2307 osób, co stanowi 4,7%. Mając na uwadze rzeczywisty trend zmian liczby ludności powiatu, bazujący m.in. na dodatnim przyroście naturalnym, można bez większego ryzyka przyjąć, że trend ten się utrzyma, a gmina Granowo również stanie się jego beneficjentem.

Z kolei prognoza liczby ludności GUS z 2011 r., z perspektywą do 2035 r., zakładała jeszcze głębszy spadek liczby ludności dla powiatu. Maksymalna liczba ludności miała wystąpić już w 2023 r. i wynieść 51 702 osoby. Zapoczątkowany w 2023 r. prognozowany spadek miał doprowadzić do zmniejszenia się liczby ludności do 50 616 osób w 2034 r.



Ryc. 13. Zestawienie prognoz liczby ludności powiatu grodziskiego wg GUS



Źródło: GUS, 2011 i 2014.

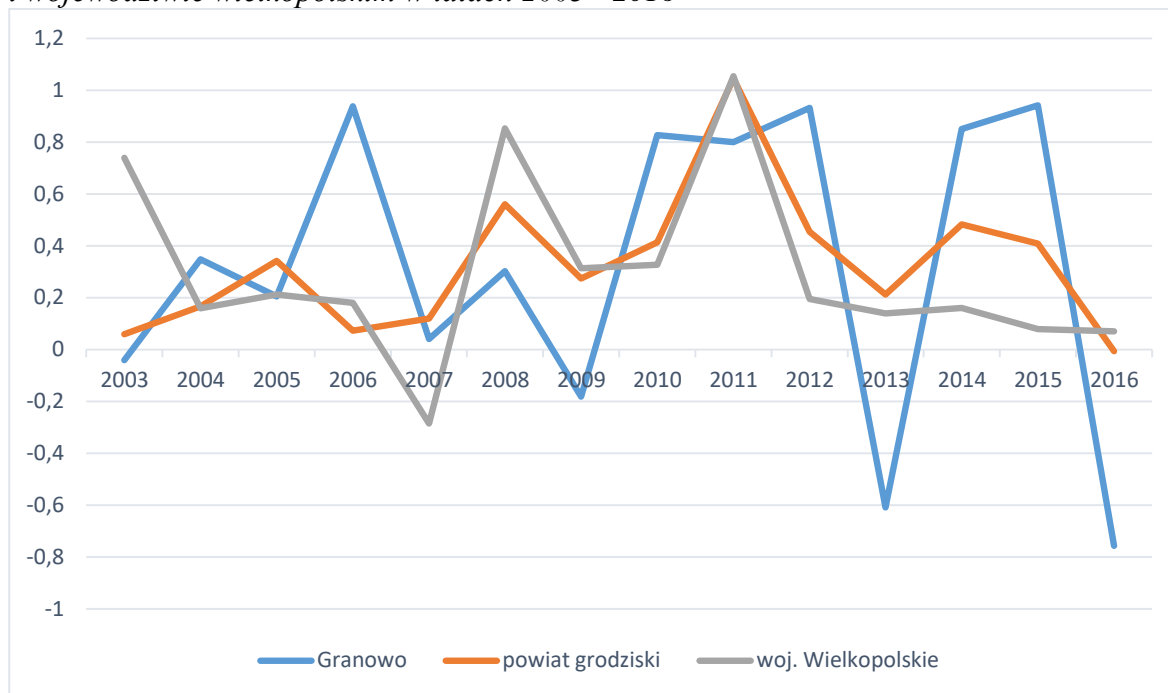
Biorąc pod uwagę rzeczywiste zmiany liczby ludności w gminie Granowo należy stwierdzić, że w okresie od 2002 r. zachowały one - podobnie jak w przypadku powiatu grodziskiego – pozytywny, dodatni przebieg. **Faktyczna liczba mieszkańców wzrosła w tym okresie (do 2017 r.) o 265 osób, co stanowi wzrost o 5,4%, średnio osiągając wzrost o 0,33% rocznie.** Obecna dynamika procesów demograficznych pozwala przypuszczać, że liczba mieszkańców gminy będzie systematycznie wzrastać. Utrzymanie się średniego trendu wzrostowego z ostatnich 14 lat daje mocne podstawy do przyjęcia takiego założenia.

Odnosząc prognozowaną liczbę ludności powiatu, rzeczywisty trend zmian w liczbie ludności w powiecie grodziskim i gminie Granowo na potrzeby niniejszego opracowania, przyjęto pozytywny, utrzymujący się obecnie, stały, minimalnie rosnący trend liczby ludności, który rok do roku wynosi średnio 0,33%. **W perspektywie 30 lat, czyli w perspektywie dla której sporządzany jest Bilans, prognozowana liczba ludności gminy Granowo wzrośnie o 590 osób**



(od 2016 r.), do 5700 osób, z obecnych 5110 osób.

Ryc. 14. Zmiany liczby ludności (w %) w gminie Granowo, powiecie grodziskim i województwie wielkopolskim w latach 2003 - 2016



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Jako potwierdzenie powyższego trendu na Ryc. 14 przedstawiono procentowe zmiany w liczbie ludności w okresie od 2003 do 2016 r. w gminie, powiecie i w województwie wielkopolskim. W całym analizowanym okresie zmiany liczby ludności w Granowie układały się w zakresie wartości pomiędzy -0,76% a +0,94%, przyjmując wspomnianą wyżej średnią +0,33%. W przypadku powiatu zmiany liczby ludności miały miejsce w podobnych okresach jak w gminie Granowo, jednak na tle powiatu zmiany nie były aż tak głębokie. Ponadto w powiecie grodziskim badany okres nie przyniósł ani jednego roku spadku liczby ludności, podczas gdy w gminie aż czterokrotnie liczba ludności spadała (2003, 2009, 2013, 2016).

W prognozie liczby ludności gminy Granowo nie wzięto pod uwagę niepewnej i skomplikowanej sytuacji związanej z migracją do Polski znacznej liczby ludności z Europy Wschodniej, szczególnie z Ukrainy. Powyższe ruchy wędrownicze są obecnie niemożliwe do oszacowania ze względu na ich dynamikę i brak potwierdzonych danych. Powyższe ruchy mogą w sposób niezwykle istotny wpłynąć na zmiany w liczbie ludności Polski i Europy, w szczególności regionów silnych gospodarczo jakim jest Wielkopolska.



Zgodnie z przyjętymi założeniami, na podstawie danych GUS, obecna **powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w gminie Granowo, wynosząca 27 m<sup>2</sup> w przyjętej perspektywie, w 2048 r. powinna osiągnąć (dążyć do osiągnięcia) 35 m<sup>2</sup> na osobę** (mieszkańca gminy), która charakteryzuje kraje Europy zachodniej i powinna stanowić wyraz polepszenia standardów zamieszkania w gminie. Dla porównania średnio w krajach Unii Europejskiej na osobę przypada 41,7 m<sup>2</sup>, a na mieszkańca Niemiec aż 47 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

Należy zaznaczyć, że na podstawie danych Urzędu Gminy Granowo, przyjmując za GUS liczbę mieszkań 1312, **powierzchnia użytkowa budynków z funkcją mieszkaniową wynosi 109 m<sup>2</sup> na osobę**. Podstawą tego wskaźnika jest powierzchnia budynków z funkcją mieszkaniową w gminie, przyjęta za podstawę opodatkowania budynków, która na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi **143 386 m<sup>2</sup>**.

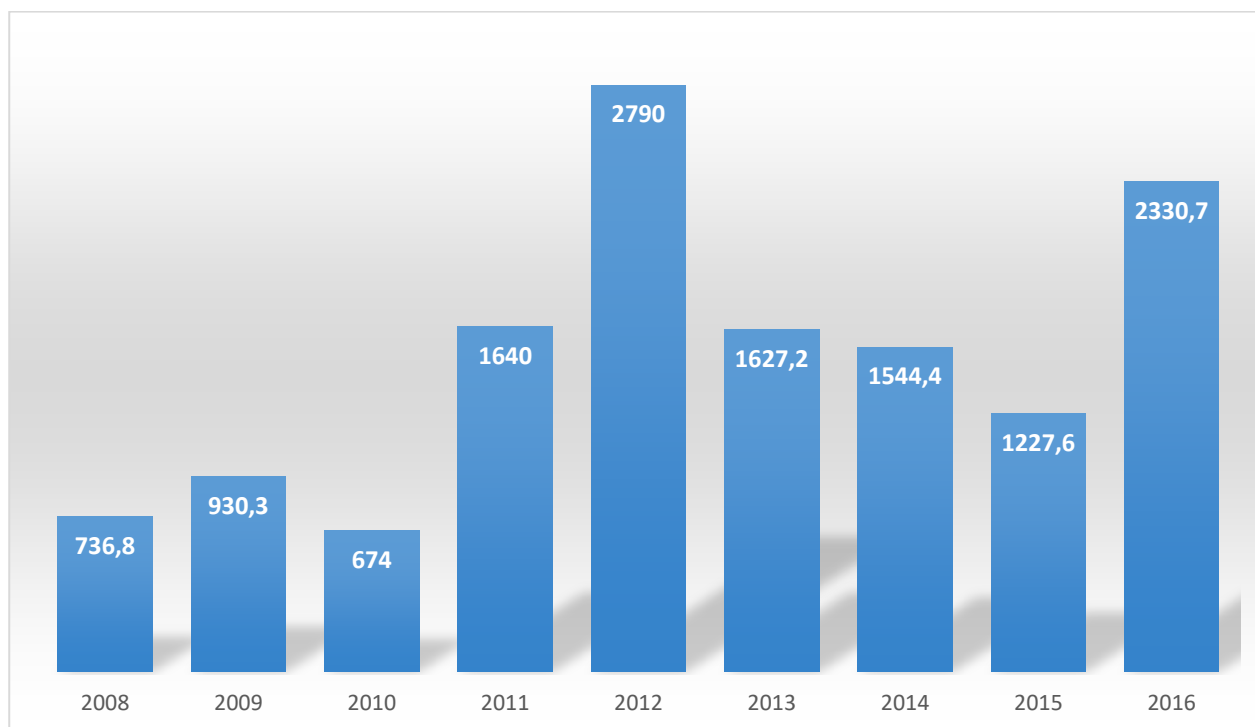
**Zgodnie z danymi GUS z 2016 r. w gminie Granowo mieszkańcy dysponują 1312 mieszkaniami, o średniej powierzchni 103,7 m<sup>2</sup>, co daje łącznie 136 054 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań w gminie.**

Dane podatkowe z Urzędu Gminy wskazują na wyższą podstawę podatku od nieruchomości za 2017 r. od budynków mieszkalnych lub ich części, tj. 143 386 m<sup>2</sup>. Różnica wynika przede wszystkim z daty dokonywania badań - GUS 2014 r. a Urząd Gminy 2017 r. oraz z odmiennej metodologii

w prowadzonym przez GUS bilansie zasobów mieszkaniowych. Ze względu na szerszy przekrój danych GUS – zarówno pod względem czasookresu jak i przedmiotu – w ramach niniejszego opracowania za podstawę obliczeń przyjęto właśnie dane z GUS.

*Ryc. 15. Powierzchnia nowych budynków mieszkalnych w gminie Granowo w latach 2008-2016*





Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Na uwagę zwraca stały przyrost powierzchni mieszkań w gminie (por. Ryc. 15), wynoszący średnio ponad 1500 m<sup>2</sup> rocznie. Stały przyrost, wynoszący maksymalnie 2790 m<sup>2</sup> w 2012 r. stanowi uzasadnienie dla przeznaczania kolejnych terenów pod budownictwa mieszkaniowe, a co za tym idzie również pod zaplecze usługowe, na które składają się usługi komercyjne i publiczne, wyższego

i niższego rzędu. Ponadto realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych wymaga realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz uzupełnienia sieci drogowej.

**Maksymalne w skali gminy Granowo zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, dla okresów 5-letnich, wynosi 63 462 m<sup>2</sup> (82 500 m<sup>2</sup> przy zwiększeniu zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%).** Z uwagi na stały, prognozowany przyrost liczby ludności wystąpi w 2048 r.

Tab. 5. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Granowo

Lata	2018	2023	2028	2033	2038	2043	2048
Liczba ludności	<b>5164</b>	<b>5250</b>	<b>5337</b>	<b>5426</b>	<b>5516</b>	<b>5607</b>	<b>5700</b>
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (w m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy)	44685	47687	50739	53842	56996	60202	63462
zwiększone o 30%	58091	61994	65961	69994	74094	78263	82500



*\*30% dodano do maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę czyli różnicy pomiędzy iloczynem liczby ludności i docelową powierzchnią mieszkania na osobę (5471 x 35) a obecną powierzchnią mieszkań 136 054 m<sup>2</sup>.*

*Źródło: opracowanie własne*

Określenie maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę usługowo-produkcyjną jest skomplikowane, wymaga zindywidualizowanego i wielokryterialnego podejścia. Pośrednio wynika ze wzrostu liczby ludności, który pociąga za sobą konieczność wyposażenia lub nasycenia terenów zabudowy mieszkaniowej w usługi podstawowe oraz niektóre usługi wyższego rzędu. Zapotrzebowanie gminy na zabudowę usługowo-produkcyjną wynika również z dynamiki gospodarki lokalnej (wzrost liczby podmiotów gospodarczych) oraz – a obecnie być może przede wszystkim – z dynamiki gospodarki krajowej i międzynarodowej.

Decyzje lokalizacyjne podmiotów gospodarczych mają coraz rzadziej związek z bezpośrednią bliskością dużych ośrodków administracyjnych, a powszechne wykorzystanie nowoczesnych technologii, w tym w szczególności Internetu, do zastępowania tradycyjnego biznesu czy prowadzenia e-biznesu pozwala na rozwój zupełnie nowych gałęzi usług i elastycznej produkcji.

Decyzje lokalizacyjne podmiotów gospodarczych mają coraz rzadziej związek z bezpośrednią bliskością dużych ośrodków administracyjnych, a powszechne wykorzystanie nowoczesnych technologii, w tym w szczególności Internetu, do zastępowania tradycyjnego biznesu czy prowadzenia e-biznesu pozwala na rozwój zupełnie nowych gałęzi usług i elastycznej produkcji.

Powyższe daje możliwość gminom takim jak Granowo, będących nieco na uboczu dużych jednostek administracyjnych, do rozwoju na swoim terenie nowych usług i produkcji, które z uwagi na swój charakter nie stanowią gałęzi gospodarki energo-, surowco- i terenochłonnej, tym samym nie potrzebują znacznych powierzchni dla funkcjonowania.

Przy określaniu maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę usługowo-produkcyjną, poza powyższym, należy wziąć pod uwagę obecny stosunek powierzchni budynków usługowych i produkcyjnych oraz części innych budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą do powierzchni budynków mieszkalnych, który dla gminy Granowo wynosi w przybliżeniu 60-40.

Przyjęcie powyższego wskaźnika znajduje odzwierciedlenie w obecnym rozkładzie funkcji przestrzennych na terenie gminy. Zgodnie z przeprowadzoną analizą danych podatkowych dla gminy Granowo podstawę opodatkowania w odniesieniu do podatku od budynków służących działalności gospodarczej, stanowi powierzchnia 50 666 m<sup>2</sup>. Powyższa wartość stanowi około 35% powierzchni będącej podstawą opodatkowania budynków mieszkalnych. W przypadku terenów



zajętych pod powyższe funkcje stosunek ten wynosi ponad 37%. W powyższych szacunkach należy również uwzględnić niepełną kompatybilność danych podatkowych z prowadzonymi analizami przestrzennymi. Część powierzchni użytkowej kwalifikowanej jako budynki mieszkalne jest faktycznie użytkowana jako dopuszczalna część usługowa w ramach budynków mieszkalnych. W przybliżeniu nieścisłość ta może wynosić 10% powierzchni budynków mieszkalnych.

Szacunkowo należy przyjąć, że powierzchnia budynków związane z działalnością gospodarczą stanowi 40% powierzchni budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie gminy (bez budynków garażowych, gospodarczych i części usługowych budynków mieszkalnych).

Jak wspomniano wcześniej liczba podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON w gminie Granowo stale rośnie. Wprawdzie zmiany nie są aż tak widoczne jak w powiecie jednakże te wzrosty w połączeniu z pozytywnymi danymi demograficznymi dla gminy Granowo, malejącym a w zasadzie nieistniejącym bezrobociem oraz rosnącymi pensjami dają podstawy na dalszy rozwój gospodarczy gminy, stąd maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługowo-produkcyjną powinno wynosić nie więcej niż 40% powierzchni potrzebnej pod zabudowę mieszkaniową.

**Maksymalne w skali gminy Granowo zapotrzebowanie na zabudowę usługowo-produkcyjną wynosi 25 385 m<sup>2</sup> (33 000 m<sup>2</sup> przy zwiększeniu zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%)** i podobnie jak w przypadku zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wystąpi w ostatnim badanym roku.

Tab. 6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługowo-produkcyjną w gminie Granowo

Lata	2018	2023	2028	2033	2038	2043	2048
Liczba ludności	<b>5164</b>	<b>5250</b>	<b>5337</b>	<b>5426</b>	<b>5516</b>	<b>5607</b>	<b>5700</b>
<b>Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługowo-produkcyjną (w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy)</b>	17874	19075	20296	21537	22798	24081	25385
<b>zwiększone o 30%</b>	23236	24797	26384	27998	29638	31305	33000

Źródło: opracowanie własne





## **8. JEDNOSTKI O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ**

Zgodnie z przyjętą definicją obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej stanowi obszar o zwiększonej w stosunku do innych obszarów gęstości zabudowy.

Na potrzeby niniejszego opracowania dokonano analizy przestrzennej terenu gminy, na podstawie:

- dostępnych danych GIS, w tym na podstawie danych portalu <http://granowo.e-mapa.net/>, <http://geoportal.gov.pl>, <https://www.google.pl/maps>,
- zestawienia powierzchni budynków mieszkalnych, budynków związanych z działalnością gospodarczą oraz pozostałych budynków, stanowiących podstawę naliczania przez Urząd Gminy Granowo kwoty podatku od powierzchni budynków (stan na 31 grudnia 2017 r.);
- zestawienia powierzchni gruntów, stanowiących podstawę naliczania przez Urząd Gminy Granowo kwoty podatku od nieruchomości (stan na 31 grudnia 2017 r.);



- struktury użytkowania gruntów gminy, w tym analizy terenów wyłączonych, nieprzeznaczonych i niemożliwych do zabudowy,
- wizji terenowej,

które pozwoliły na wyznaczenie, na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto, że jako obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej uznaje się obszar o zwiększonej w stosunku do innych obszarów gęstości zabudowy, wyznaczony przez obrys prowadzony w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków, o ile teren ten łącznie spełnia następujące warunki:

- jest na nim zlokalizowanych co najmniej 40 budynków (istniejących lub projektowanych, dla których uzyskano decyzję o pozwoleniu na budowę);
- odległość między wzajemnie najdalej zlokalizowanymi budynkami nie przekracza 100 m.

Wyznaczone zgodnie z powyższymi zasadami obszary wykazują wyższe w porównaniu z terenami sąsiednimi nasycenie zabudową. Uzasadnieniem dla wyznaczenia powyższych obszarów jako obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest również fakt zapewnienia dogodnej obsługi komunikacyjnej poprzez istniejący system dróg publicznych i właściwe wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

## 8.1. Charakterystyka funkcjonalna gminy

W gminie Granowo aż 99,6% gospodarstw domowych posiada dostęp do sieci wodociągowej. Do sieci kanalizacyjnej podłączonych jest ponad 76,5% mieszkańców gminy, a ponad 69,2% jest podłączona do sieci gazowej, co stanowi bardzo wysoki stopień wyposażenia w infrastrukturę na tle powiatu grodzkiego i województwa wielkopolskiego. W powiecie grodzkim dostęp do wodociągu posiada 95,3% mieszkańców, do sieci kanalizacyjnej 55,8% a do gazociągu 69,2%.

Zabudowa mieszkaniowa jest zwarta. W przypadku wsi Granowo i Kąkolewo, osadnictwo jest bardziej skupione wokół centrum wsi, które można wyróżnić. Pozostałe jednostki, swym układem przestrzennym, przypominają typową ulicówkę, w której zabudowa rozciąga się wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Widoczna jest przewaga terenów budownictwa zagrodowego, oraz jednorodzinnego, tak bardzo charakterystyczna dla obszarów wiejskich. Zabudowa wielorodzinna, w postaci niewielkich bloków występuje w znacznie mniejszym stopniu (kilka budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Granowie, Drużyniu i Strzępinie).

Daje się zauważyć wyraźną koncentrację terenów przeznaczonych pod wszelkiego rodzaju



usługi w Granowie. Stan taki doprowadza do generowania powiązań wsi Granowo z pozostałymi jednostkami osadniczymi w obrębie gminy. Wieś Granowo, stanowiąc centralną jednostkę osadniczą, administracyjną, kulturalną, oddziałuje na zewnątrz, doprowadzając do większego przepływu ludności w kierunku z zewnątrz do wewnątrz jednostki

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Granowo *równomierne rozprzestrzenienie jednostek osadniczych wokół wsi gminnej, położonej w centrum badanego obszaru i dążącej do połączenia zabudową z wsią Kubaczyn, daje możliwości stworzenia silnego koncentrycznego układu, generującego powiązania pomiędzy centrum i otoczeniem. Sytuacja taka jest szczególnie korzystna dla administrowania jednostką, której celem jest podnoszenie jakości życia mieszkańców, w tym również zwiększanie im dostępności do usług oferowanych przez gminę.*

W granicach gminy funkcjonują dwie szkoły: Szkoła Podstawowa z Oddziałami Przedszkolnymi im. Janusza Korczaka w Bielawach oraz Zespół Szkolno-Przedszkolny w Granowie.

Szkoła Podstawowa w Bielawach powstała w 1962 r. Do szkoły uczęszczają dzieci z wsi: Bielawy, Januszewice, Separowo, Strzępiń, Zemsko, Niemierzyce, Kąkolewo, Drużyń. Uczniowie objęci są opieką pedagoga szkolnego, logopedy, pielęgniarki.

Zespół Szkolno Przedszkolny w Granowie został powołany uchwałą Rady Gminy Granowo z dnia 20 maja 2002 r. Rozpoczął swoją działalność 1 września 2002 r. W związku z reformą oświaty Rada Gminy Granowo uchwałą z dnia 27 marca 2017r. dostosowała sieć szkoły podstawowej i gimnazjum do nowego ustroju szkolnego. W skład Zespołu wchodzi: Przedszkole „Bajkowa Kraina” rozlokowane w budynkach w Granowie i Drużyniu oraz Szkoła Podstawowa im. Powstańców Wielkopolskich z oddziałami gimnazjalnymi.

W Granowie działa Biblioteka Publiczna Gminy Granowo. Pełni ona również funkcję domu kultury. W gminie działają kluby sportowe: TS Orzeł Granowo, UKS Orzeł oraz Ludowe Towarzystwo Sportowe „Sparta” Granówko. Opieka medyczna sprawowana jest przez Przychodnię Lekarza Rodzinnego w Granowie, Pielęgniarsko-Położniczy Ośrodek Medycyny Środowiskowo-Rodzinnej oraz Praktyka Stomatologiczna.

## 8.2. Historia rozwoju gminy

W pierwszej wzmiance o Granowie, datowanej z 1298 r. w źródłach historycznych



wymieniany jest tutejszy kościół parafialny. Nazwa wsi wywodzi się od nazwiska GRAN. Było to gniazdo rodowe Granowskich herbu Leliwa, z których najślynniejszym był zmarły w roku 1411 Wincenty Granowski, który miał w swoim czasie wielką władzę i majątek. Ówczesny biskup poznański Andrzej Zaremba wydał dokument pisany po łacinie określający nowe granice archidiaconu poznańskiego. Dokument ten do dziś przechowywany jest w Muzeum Archidiecezjalnym w Poznaniu.

Z nieudokumentowanej historii Granowa wiadomo, że w okolicy Granowa odkopano skarb brązowy z okresu 1700-1500 r. p.n.e., należący do kultury unietyckiej najbogatszy spośród przeszło 20 skarbów z wczesnej epoki brązu w Wielkopolsce.

Jednym z tragiczniejszych epizodów w historii Granowa był najazd szwedzki, w którym w płomieniach stanęły domy, folwarki oraz inne budynki. Część mieszkańców zginęła, a część znalazła schronienie w okolicznych miejscowościach. Z powodu pożaru wzniesionego przez Szwedów ocalał częściowo kościół, na miejscu którego 1729 r. postawiono nowy. Kościół ten w latach 1868-1869 został ponownie odrestaurowany.

Pod koniec 1939 r. rozpoczęły się akcje wysiedlania rolników granowskich z ich gospodarstw do różnych miejscowości położonych w tzw. Generalnej Guberni. Ogólnie wysiedlono ok. 550 osób, które do rodzimych stron powróciły dopiero po zakończeniu działań wojennych.

Gmina jako jednostka samorządu terytorialnego istniała od roku 1935 r., a władzę sprawował wójt. Od 1950 r. urząd wójta zastąpiono funkcją przewodniczącego Gminnej Rady Narodowej, a w 1973 r. wprowadzono stanowisko naczelnika gminy. Od czerwca 1990 r. przywrócono trwający do dziś urząd wójta. Władze administracyjne gminy miały swoją siedzibę przy ul. Poznańskiej 44 i ul. Kolejowej 16 w Granowie. Po wybudowaniu obiektu przy ul. Sportowej 2 (lata 70-te minionego wieku) biura zostały tam przeniesione, gdzie funkcjonują do dnia obecnego.

W Granowie znajduje się zabytkowy drewniany kościół pw. św. Marcina z 1729 r. z wyposażeniem z XVIII wieku, dzwonnica i cmentarz. Na liście zabytków jest również wpisany zespół pałacowy z przełomu XIX i XX wieku (obecnie biblioteka gminna) wraz z dworem z XVIII wieku otoczony parkiem. Jeszcze pod koniec XX wieku we wsi były dwa drewniane wiatraki, z których jeden przeniesiono ze Śmigła.

### **8.3. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

Jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na terenie gminy Granowo przyjęto 11 obszarów o łącznej powierzchni 434,28 ha, tj.: Granowo,

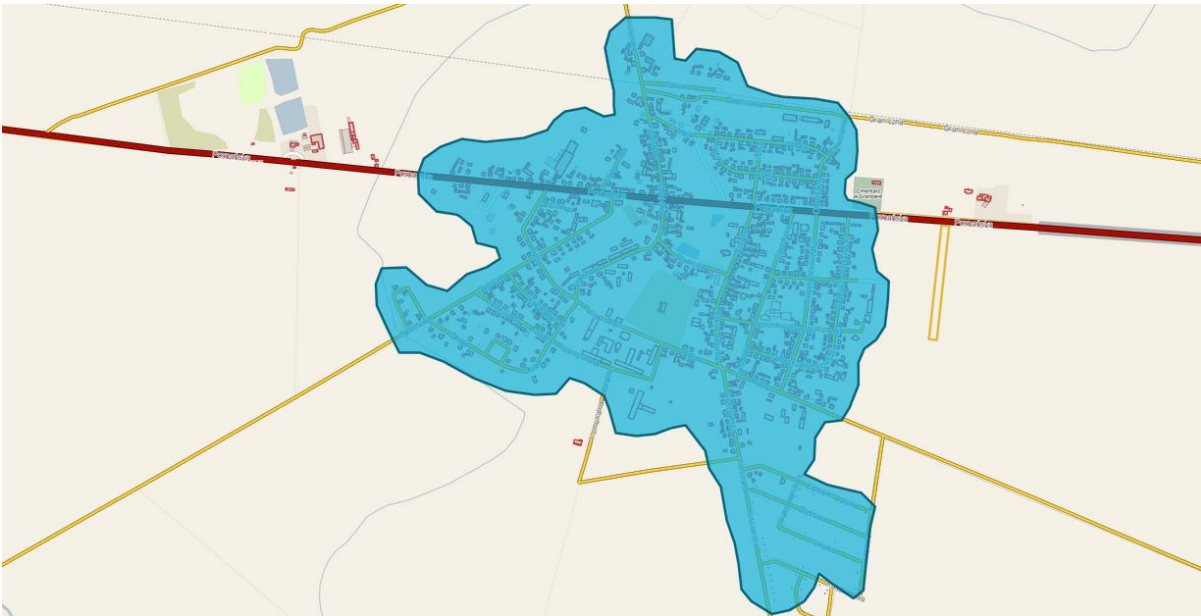


Kąkolewo, Granówko, Kubaczyn, Drużyn, Kotowo, Strzępiń, Bielawy, Zemsko, Niemierzyce, Januszewice. Dla miejscowości stanowiących, zgodnie z Bilansem obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, opracowano Plany odnowy miejscowości.

Poniżej, na Ryc. 16-26, w sposób poglądowy, przedstawiono granice poszczególnych obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

**1) Granowo** - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zlokalizowany w obrębie wsi Granowo . Powierzchnia obszaru wynosi prawie 170 ha. Poza zabudową mieszkaniową – jednorodziną oraz wielorodzinną w ramach obszaru znajdują się też zabudowania usługowe, magazynowe i produkcyjno-usługowe.

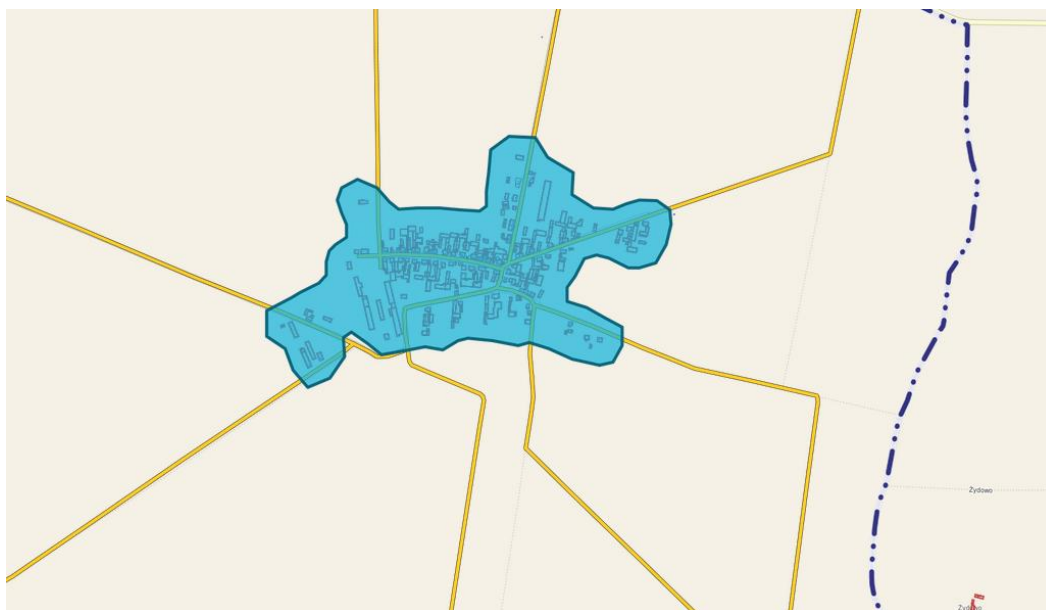
*Ryc. 16. Granowo – obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://granowo.e-mapa.net/>

**2) Kąkolewo** – obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zlokalizowany na wschód od miejscowości Granowo, o powierzchni obszaru – prawie 33 ha, obejmuje w zdecydowanej większości zabudowę mieszkaniową.

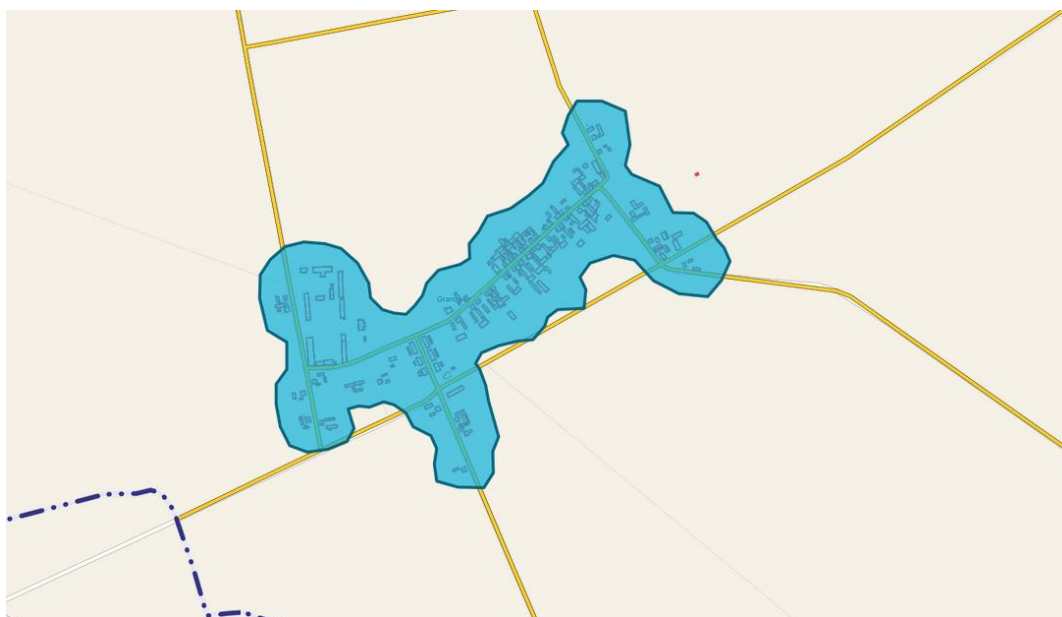
*Ryc. 17. Kąkolewo – obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://granowo.e-mapa.net/>

**3) Granówko** - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zlokalizowany na południe od Granowa. Powierzchnia obszaru – 46,13 ha.

Ryc. 18. Granówko - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

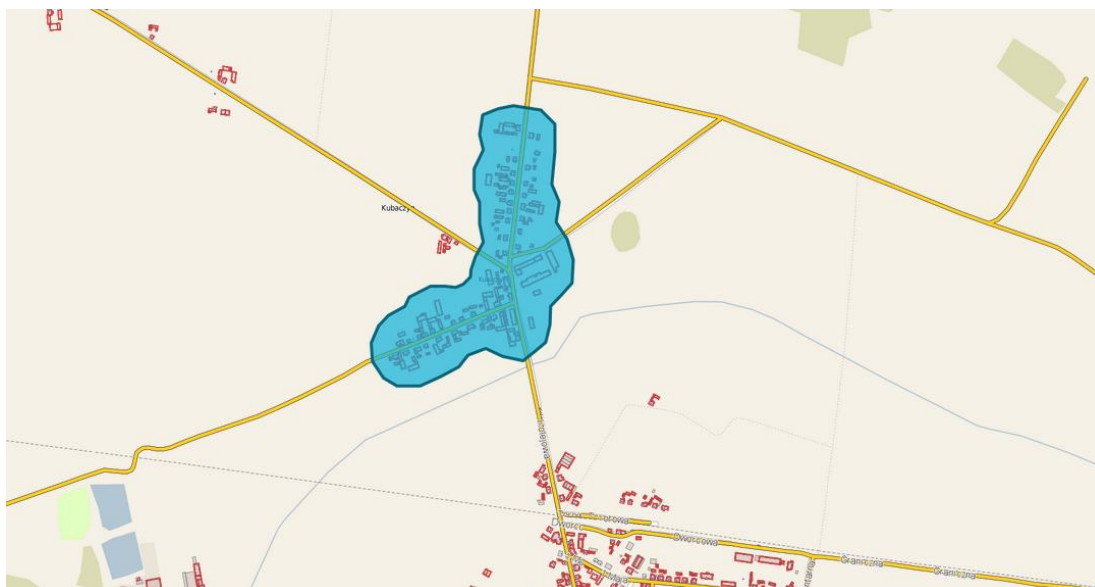


Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://granowo.e-mapa.net/>

**4) Kubaczyn** - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej obejmujący tereny w miejscowości Kubaczyn, stanowiące w większości budynki mieszkalne, położony w bezpośrednim sąsiedztwie, na północ od obrębu Granowo. Powierzchnia obszaru – 17,13 ha.

Ryc. 19. Kubaczyn - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

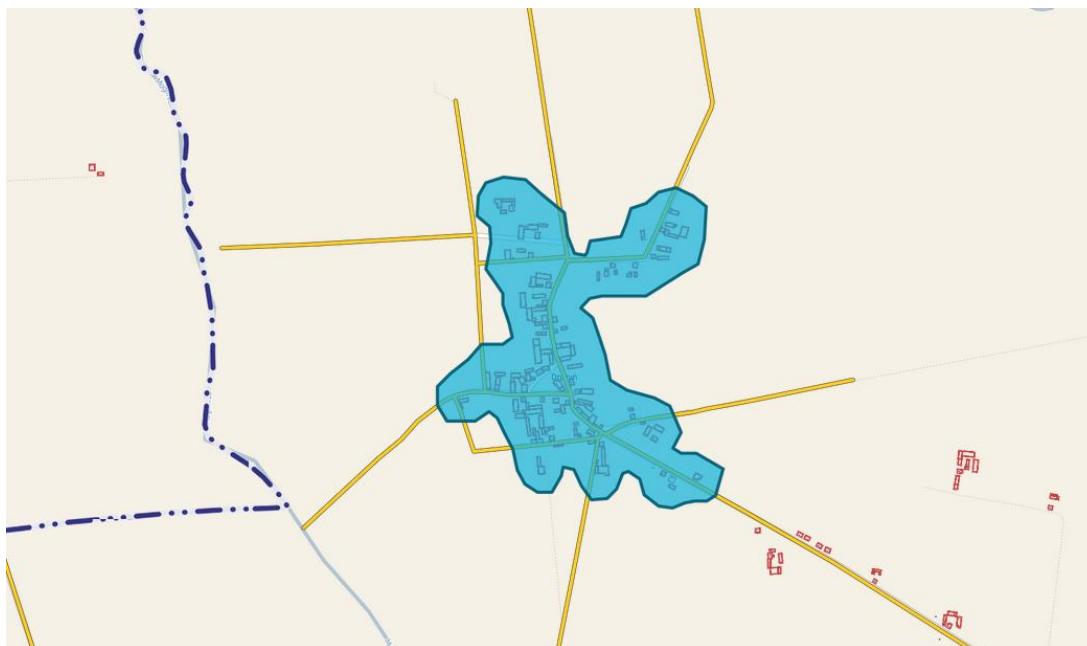




Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://granowo.e-mapa.net/>

**5) Drużyn** - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej położony na północny-zachód od Granowa. W ramach obszaru znajduje się praktycznie wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Powierzchnia obszaru – 29,32 ha.

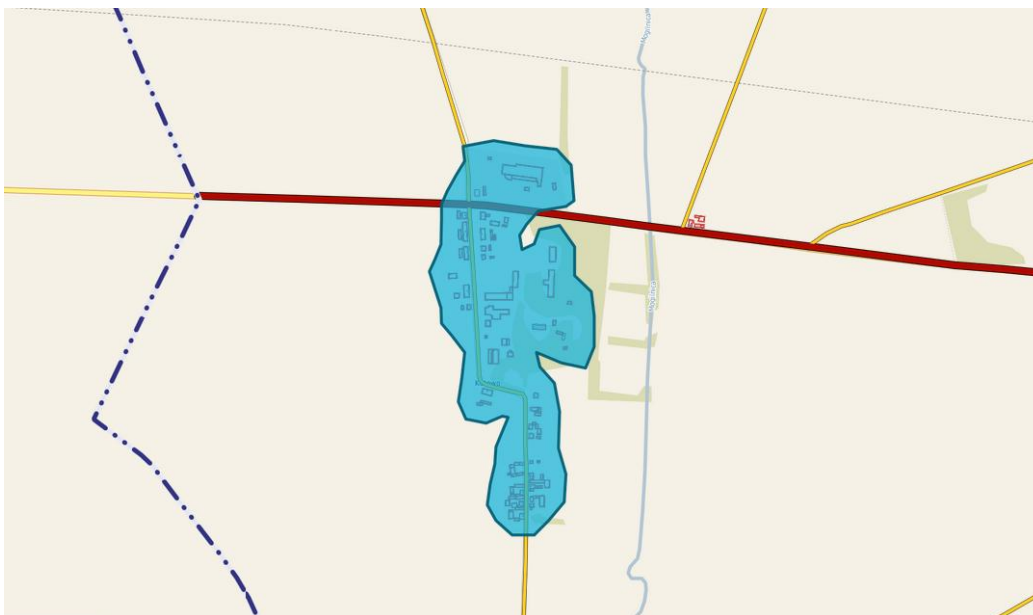
Ryc. 20. Drużyn - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://granowo.e-mapa.net/>

**6) Kotowo** - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zlokalizowany na zachód od Granowa, bezpośrednio przy drodze krajowej nr 32 . W ramach obszaru zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z uzupełniająca zabudową gospodarczą i usługami stanowi większość. Powierzchnia obszaru – 28,71 ha.

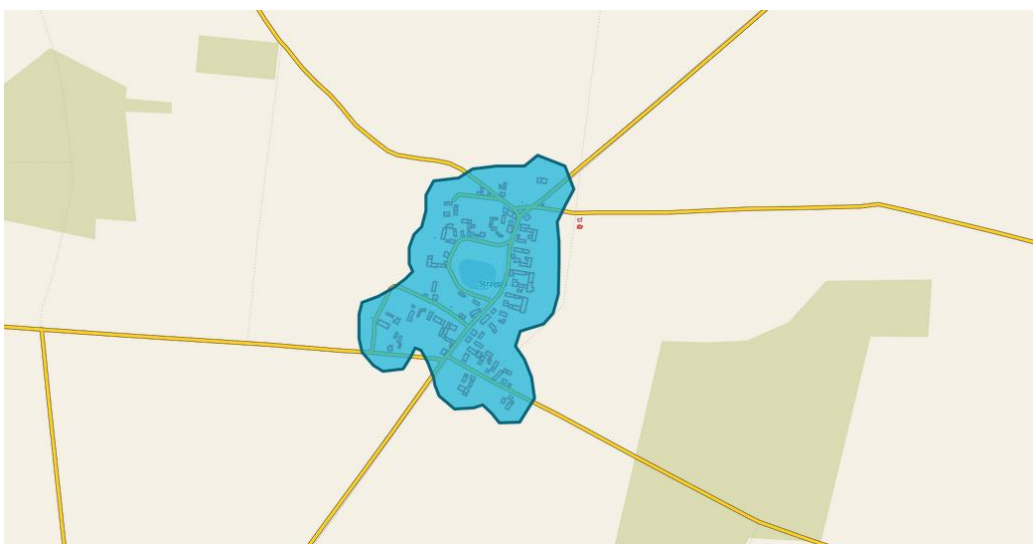
Ryc. 21. Kotowo - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://granowo.e-mapa.net/>

7) **Strzępiń** - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej położony w północnej części gminy Granowo. W ramach obszaru zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z uzupełniającą zabudową gospodarczą i usługami. Powierzchnia obszaru – 23,16 ha.

Ryc. 22. Strzępiń - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej



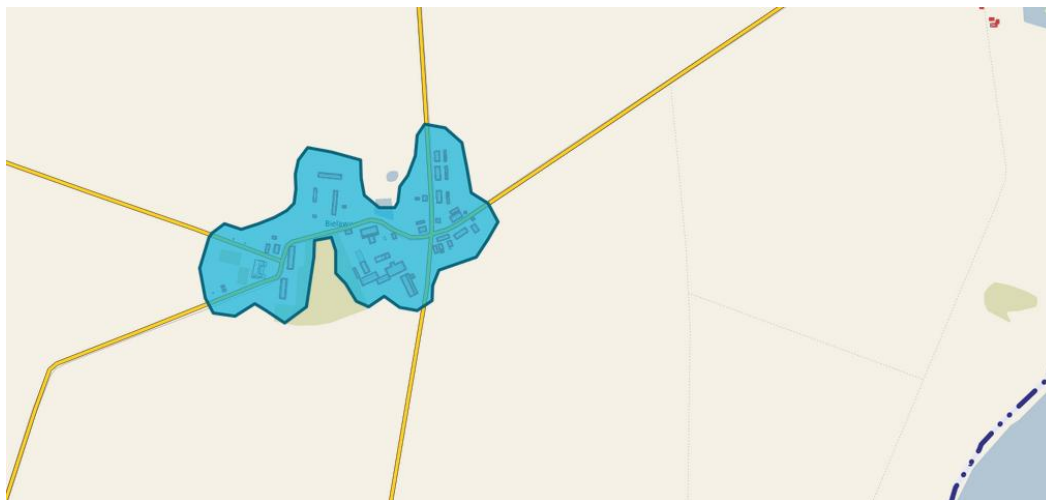
Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://granowo.e-mapa.net/>

8) **Bielawy** - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej położony w północno-wschodniej części gminy Granowo. W ramach obszaru znajduje się praktycznie wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z uzupełniającą zabudową



gospodarczą. Powierzchnia obszaru – 18,64 ha.

Ryc. 23. Bielawy - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://granowo.e-mapa.net/>

**9) Zemsko** - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej położony w północnej części gminy Granowo. W ramach obszaru znajduje się praktycznie wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z uzupełniającą zabudową gospodarczą. Powierzchnia obszaru – 35,46 ha.

Ryc. 24. Zemsko - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

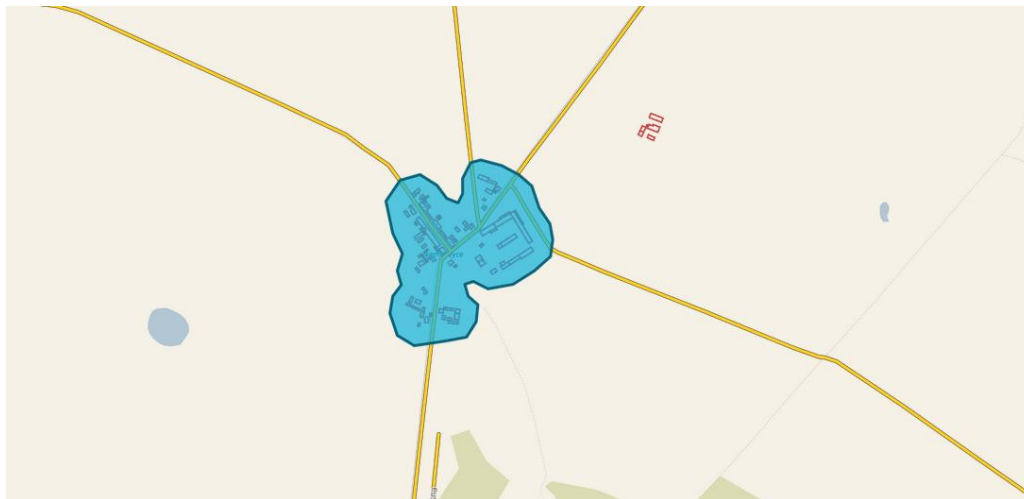


Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://granowo.e-mapa.net/>

**10) Niemierzyce** - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej położony na północ od Granowa. W ramach obszaru znajduje się praktycznie wyłącznie zabudowa

mieszkaniowa jednorodzinna wraz z uzupełniającą zabudową gospodarczą. Powierzchnia obszaru – 14,99 ha.

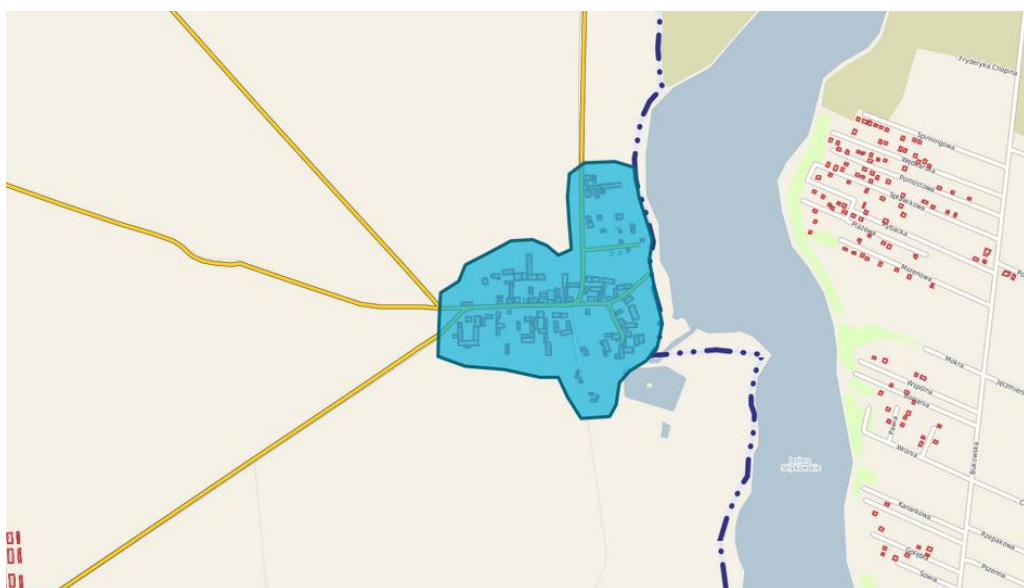
Ryc. 25. Niemierzyce - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://granowo.e-mapa.net/>

**11) Januszewice** - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej położony w północno-wschodniej części gminy Granowo, nad jeziorem Strykowskim. W ramach obszaru znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową rekreacyjną oraz uzupełniającą zabudową gospodarczą i usługową. Powierzchnia obszaru – 18,68 ha.

Ryc. 26. Januszewice - obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://granowo.e-mapa.net/>

Analiza obszarów wykazuje średnie nasycenie zabudową w wysokości 82% powierzchni

obszaru, co oznacza możliwość zabudowy na łącznej powierzchni 83,84 ha. Łączna powierzchnia terenów możliwych do wykorzystania pod zabudowę mieszkalną wynosi 69,48 ha. W ramach analizowanych obszarów zwartych oszacowano 14,35 ha obszar pod zabudowę usługowo-produkcyjną.

Tab. 7. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Powierzchnia całego obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (ha)		Zainwestowanie (%)	Powierzchnia terenu możliwa do zabudowy (ha)	Powierzchnia terenu możliwego do zabudowy funkcją (ha):		Chłonność obszaru (m <sup>2</sup> ) dla funkcji:	
				mieszkaniową	usługowo-produkcyjną	mieszkaniową	usługowo-produkcyjną
<b>GRANOWO</b>	169,28	79	35,55	28,44	7,11	28439	10665
Kąkolewo	32,78	88	3,93	3,34	0,59	3344	885
Granówko	46,13	82	8,30	7,06	1,25	7058	1868
Kubaczyn	17,13	84	2,74	2,33	0,41	2330	617
Drużyn	29,32	73	7,92	6,73	1,19	6729	1781
Kotowo	28,71	78	6,32	5,37	0,95	5369	1421
Strzępiń	23,16	86	3,24	2,76	0,49	2756	730
Bielawy	18,64	81	3,54	3,01	0,53	3010	797
Zemsko	35,46	80	7,09	6,03	1,06	6028	1596
Niemierzyce	14,99	79	3,15	2,68	0,47	2676	708
Januszewice	18,68	89	2,05	1,75	0,31	1747	462

Źródło: opracowanie własne.

Mając na uwadze przyjęte założenia, chłonność wyznaczonych jednostek o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumianą jako możliwość lokalizowania nowej zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na zabudowę mieszkaniową oraz usługowo-produkcyjną przedstawiono w Tab. 8.

Wyznaczone na terenie gminy Granowo obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze



funkcjonalno-przestrzennej stwarzają możliwości lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej i produkcyjnej. Z uwagi na ograniczone możliwości jednoznacznego przyporządkowania prowadzonej działalności do funkcji zabudowy usługowej albo produkcyjnej w zestawieniu posłużono się funkcją usługowo-produkcyjną, która daje możliwość uzupełnienia zabudowy terenu zarówno o funkcje usługowe jak i produkcyjne.

Istotne jest, że na terenie badanych obszarów występują budynki (użytkowane bądź nie) związane z tzw. produkcją rolniczą. Tereny tego rodzaju zabudowy zostały zaliczone do terenów użytkowanych jako tereny usługowo-produkcyjne.

Szacując chłonność obszarów, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, w odniesieniu do powierzchni terenu możliwego do zabudowy, zastosowano współczynniki korygujące:

- dla zabudowy mieszkaniowej: 0,10;
- dla zabudowy usługowo-produkcyjnej: 0,15;

Na podstawie powyższych zestawień oraz przyjętych w niniejszym opracowaniu założeń, w Tab. 9. przedstawiono całkowitą chłonność obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy. **W ramach ww. obszarów możliwe do uzyskania na potrzeby funkcji mieszkaniowej jest 69 484 m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni budynków oraz 21 529 m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni budynków usługowo-produkcyjnych.**

Tab. 8. Chłonność obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Powierzchnia całego obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (ha)		Powierzchnia terenu możliwego do zabudowy funkcją (ha):		Chłonność obszaru (m <sup>2</sup> ) dla funkcji:	
		mieszkaniową	usługowo-produkcyjną	mieszkaniowej	usługowo-produkcyjnej
gmina Granowo	434,28	69,48	14,35	69 485	21 530

Opracowanie własne.



## 9. CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Powierzchnia terenów gminy Granowo, dla których opracowano plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego wynosi ponad 900 ha i stanowi ponad 13,5% powierzchni ogólnej gminy. Ponad 88% powyższej powierzchni stanowi jednak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Zemsku, z przeznaczeniem pod lokalizację elektrowni wiatrowych. Plany były sporządzane i uchwalane na podstawie nieobowiązujących przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na mocy przepisów obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące plany w znacznej większości ustalają przeznaczenie terenów pod zabudowę: z funkcją mieszkaniową (45%), produkcyjną (37,2%) oraz usługową (14,1%). Powierzchnia planów miejscowych przeznaczona pod zabudowę usługową i techniczno produkcyjną wynosi łącznie 54,5 ha, natomiast po zabudowę z funkcją mieszkaniową 48,6 ha.

Miejscowością, dla której opracowano najwięcej planów miejscowych jest Granowo – 29 planów. Dla terenów wsi Januszewice opracowano 4 plany, a dla wsi Kąkolewo i Kotowo opracowano po 3 plany miejscowe. Miejscowe plany nie zostały opracowane w miejscowościach: Bielawy, Dalekie, Drużyń.

Tab. 9. Obowiązujące plany miejscowe, uchwalane w różnych latach - od 1996 r. do 2018 r.:

Lp.	Miejscowość	Nr uchwały
1.	Kotowo	XII/64/95 z dnia 1 grudnia 1995 r.
2.	Strzępiń	XII/65/95 z dnia 21 grudnia 1995 r.
3.	Granowo	XII/66/95 z dnia 21 grudnia 1995 r.
4.	Granowo	XV/79/96 z dnia 25 kwietnia 1996 r.
5.	Kubaczyn	XV/80/96 z dnia 25 kwietnia 1996 r.
6.	Granowo	XV/81/96 z dnia 25 kwietnia 1996 r.
7.	Kotowo	XVII/96/96 z dnia 26 września 1996 r.
8.	Granowo	XXVI/163/98 z dnia 20 kwietnia 1998 r.
9.	Granowo	XXVI/163/98 z dnia 20 kwietnia 1998 r.



10.	Zemsko	XXVI/163/98 z dnia 20 kwietnia 1998 r.
11.	Granowo	XXVI/163/98 z dnia 20 kwietnia 1998 r.
12.	Granowo	XXVI/163/98 z dnia 20 kwietnia 1998 r.
13.	Januszewice	XVI/132/2000 z dnia 20 września 2000 r.
14.	Januszewice	XVI/133/2000 z dnia 20 września 2000 r.
15.	Granowo	XVI/134/2000 z dnia 20 września 2000 r.
16.	Granowo	XVI/135/2000 z dnia 20 września 2000 r.
17.	Granowo	XIX/164/2000 z dnia 28 grudnia 2000 r.
18.	Separowo	XXII/189/2001 z dnia 27 czerwca 2001 r.
19.	Granowo – dz. 616	XXVI/226/2002 z dnia 28 marca 2002 r.
20.	Granowo	XXVI/227/2002 z dnia 28 marca 2002 r.
21.	Granowo	XXVI/227/2002 z dnia 28 marca 2002 r.
22.	Separowo	XXVI/227/2002 z dnia 28 marca 2002 r.
23.	Granówko	XXVI/227/2002 z dnia 28 marca 2002 r.
24.	Granowo	XXVI/228/2002 z dnia 28 marca 2002 r.
25.	Kotowo – częściowa zmiana planu z 1996 r. XVII/96/96 z dnia 26.09.1996r.	XXVI/229/2002 z dnia 28 marca 2002 r.
26.	Januszewice	XXVI/230/2002 z dnia 28 marca 2002 r.
27.	Granowo	II/4/2002 z dnia 10 grudnia 2002 r.
28.	Granowo	XVII/105/2004 z dnia 23 listopada 2004 r.
29.	Granowo	XVII/106/2004 z dnia 23 listopada 2004 r.
30.	Granowo	XVII/107/2004 z dnia 23 listopada 2004 r.
31.	Kąkolewo	XVII/108/2004 z dnia 23 listopada 2004 r.
32.	Kąkolewo	XVII/109/2004 z dnia 23 listopada 2004 r.
33.	Granowo	XXII/145/2005 z dnia 30 czerwca 2005 r.



34.	Granowo	XXII/144/2005 z dnia 30 czerwca 2005 r.
35.	Kąkolewo – zmiana planu z 2004 r. XVII/108/2004 z dnia 23 listopada 2004 r.	XXXVI/214/2006 z dnia 24 października 2006 r.
36.	Granowo – zmiana planu z 1996 r. XV/79/96 z dnia 25 kwietnia 1996 r. oraz planu XXVI/226/2002 z dnia 28 marca 2002 r.	X/56/2007 z dnia 13 grudnia 2007 r.
37.	Granowo	X/57/2007 z dnia 13 grudnia 2007 r.
38.	Granowo	XI/68/2007 z dnia 28 grudnia 2007 r.
39.	Granowo	XVI/97/2008 z dnia 16 września 2008 r.
40.	Granowo	XXIII/153/2009 z dnia 14 lipca 2009 r.
41.	Drużyń, Niemierzyce, Strzępiń	X/56/2011 27 października 2011r.
42.	Granowo	XXII/139/2012 26 listopada 2012 r.
43.	Kąkolewo	XXVIII/178/2013 26 sierpnia 2013 r.
44.	Granowo	XXVIII/179/2013 26 sierpnia 2013 r.
45.	Niemierzyce	XXXIV/215/2014 31 marca 2014 r.
46.	Granowo	XL/251/2014 27 października 2014 r.
47.	Kubaczyn	XL/252/2014 27 października 2014 r.
48.	Strzępiń	XVII/118/2016 23 maja 2016 r.
49.	Strzępiń	XIX/128/2016 29 sierpnia 2016 r.
50.	Granowo	XXIII/154/2017 27 lutego 2017 r.
51.	Januszewice	XXVIII/185/2017 28 sierpnia 2017 r.

Źródło: Ocena Aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy, Wójt Gminy Granowo, 2014 r. oraz Dzienniki Urzędowe Województwa Wielkopolskiego

W związku z koniecznością zgeneralizowania i ujednoczenia sposobów przeznaczenia określonych w planach miejscowych, sporządzanych i uchwalanych w różnych okresach, przez różnych autorów i uwzględniających odmienny stan prawny w obliczeniach dotyczących chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, wzięto pod uwagę:

- wyłącznie tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod funkcje mieszkaniowe lub/i usługowo-produkcyjne;





- tereny objęte obowiązującymi planami miejscowymi zlokalizowane poza granicami obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, określonymi w *Rozdziale 8* niniejszego opracowania. ponieważ w myśl obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w bilansie szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, określone w *Rozdziale 8*.
- jako funkcję mieszkaniową jednorodzinną MN traktuje się tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniową jednorodzinną, tj. tereny oznaczone w planach przykładowymi symbolami: MJ, Mn, MM, M1, M2, M3, M.UT, MJ1, MJ2, MJ3, MN, MNR, MN/ZP;
- jako funkcję usługowo-produkcyjną PU traktuje się tereny przeznaczone w planach miejscowych pod aktywizację gospodarczą, zabudowę usługową i produkcyjną, tj. tereny oznaczone w planach przykładowymi symbolami: UH, HUR, UO, U, G, US, UH, AG, AG1, UC, UK1, UK2, UI, UWH, UZ, P, UP, GU;
- w przypadku mieszanego sposobu przeznaczenia powierzchnię terenu przeznaczonego pod daną funkcję podstawową, tj. tereny oznaczone w planach symbolami: MJ.U, MnU, U/M, Mj/U, Mj/G, MU, MG, MU/G, GM, UM2, MUR, MUH, U/MN, MN/U, ustalano w sposób zindywidualizowany, proporcjonalny, oznaczając odpowiednio jako MN lub PU;
- w szacowaniu chłonności nie uwzględniono innych niż wymienione terenów, przeznaczonych na inne niż wyżej wymienione funkcję, w tym terenów przeznaczonych wyłącznie pod funkcje usług sportu, rekreacji, turystyki, terenów rolniczych czy terenów przeznaczonych pod elektrownie wiatrowe z uwagi na brak wpływu powierzchni użytkowej obiektów budowlanych związanych z tymi funkcjami na faktyczny przedmiot bilansu.

W celu wyliczenia wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, rzeczywistej chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, przyjęto zgeneralizowany, procentowy wskaźnik zainwestowania terenu objętego danym planem miejscowym, określony na podstawie narzędzi GIS oraz danych uzyskanych z Urzędu Gminy Granowo. Zastosowanie w analizie chłonności obszarów w planach miejscowych mają również współczynniki korygujące przedstawione w *Rozdziale 8* (0,10 dla zabudowy mieszkaniowej oraz 0,15 dla zabudowy usługowo-produkcyjnej).

Zestawienie uwzględnionych na podstawie powyższych założeń obowiązujących planów





miejscowych, uwzględniających powyższe założenia, przedstawiono w poniższej tabeli.

Tab. 10. Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny położone poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

L.p.	Miejscowość	Uchwała Rady Gminy Granowo	Uogólniony symbol przeznaczenia	Powierzchnia przeznaczona pod daną funkcję zabudowy (ha)	Stopień zainwestowania (%)	Chłonność (m <sup>2</sup> )
1.	Strzepiń	XII/65/95	PU	0,8	10	1080
2.	Granowo	XII/66/95	PU	2,2	10	2970
3.	Granowo	XV/81/96	PU	1,3	10	1755
4.	Januszewice	XVI/132/2000	MN	0,53	10	477
5.	Januszewice	XVI/133/2000	MN	1,6	0	1600
6.	Granowo	XVI/134/2000	MN	3,3	25	2475
7.	Granowo	XVI/135/2000	MN	0,18	10	162
8.	Granowo	XXVI/227/2002	MN	0,25	0	250
9.	Granowo	XXVI/227/2002	MN	0,33	50	165
10.	Granówko	XXVI/227/2002	MN	0,99	20	792
11.	Separowo	XXVI/227/2002	MN	1,04	5	988
12.	Kąkolewo	XVII/108/2004	PU	1	0	1500
13.	Kąkolewo	XVII/109/2004	PU	1	0	1500
14.	Granowo	XXII/145/2005	MN	5,32	0	5320
15.	Granowo	X/56/2007	MN	3,54	0	3540
16.	Granowo	X/57/2007	MN	0,52	0	520
17.	Granowo	XI/68/2007	PU	0,34	0	510
18.	Granowo	XXIII/153/2009	PU	1,99	0	2985
19.	Kąkolewo	XXVIII/178/2013	PU	0,97	10	1309,5
20.	Granowo	XL/251/2014	PU	0,77	0	1155
21.	Niemierzyce	XXXIV/215/2014	MN	2,47	0	2470
22.	Kubaczyn	XL/252/2014	MN	1,03	0	1030

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Granowo

Mając na uwadze założenia przyjęte na potrzeby Bilansu chłonność, położonych na terenie



gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy,

w podziale na funkcje zabudowy: mieszkaniową i usługowo-produkcyjną kształtuje się jak w tabeli poniżej.

Tab. 11. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Chłonność w mpzp	Funkcja zabudowy	
	mieszkaniowa	usługowo - produkcyjna
Powierzchnia terenów (ha)	21,1	21,1
Powierzchnia użytkowa zabudowy (m <sup>2</sup> )	19 789	14 765

Opracowanie własne.



## 10. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

W myśl art. 10 ust. 5 pkt 4 ustawy bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opiera się na porównaniu maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, wynikającej z badania chłonności obszarów, w podziale na funkcje zabudowy.

Zgodnie z powyższą analizą w przypadku gminy Granowo zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy przedstawia się zgodnie z poniższą tabelą.

Tab. 12. Maksymalne w skali gminy Granowo zapotrzebowania na nową zabudowę, w podziale na funkcje zabudowy

Lata	2018	2023	2028	2033	2038	2043	2048
Liczba ludności	<b>5164</b>	<b>5250</b>	<b>5337</b>	<b>5426</b>	<b>5516</b>	<b>5607</b>	<b>5700</b>
<i>Zapotrzebowanie na nową zabudowę (zwiększone o 30%) w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy</i>							
zabudowa mieszkaniowa	<b>58 091</b>	<b>61 994</b>	<b>65 961</b>	<b>69 994</b>	<b>74 094</b>	<b>78 263</b>	<b>82 500</b>
zabudowa usługowo-produkcyjna	<b>23 236</b>	<b>24 797</b>	<b>26 384</b>	<b>27 998</b>	<b>29 638</b>	<b>31 305</b>	<b>33 000</b>

Opracowanie własne.

Biorąc pod uwagę poszczególne funkcje zabudowy oraz uzyskane w wyniku powyższych analiz potrzeb gminy oraz chłonności obszarów na nową zabudowę, porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy przedstawiono w Tabeli 13.

Analiza poniższej Tabeli 13. wskazuje na nadpodaż w zakresie terenów możliwych do zagospodarowania w kierunku mieszkaniowym. Podaż w zakresie gruntów możliwych do zabudowy nową zabudową mieszkaniową stanowi 108% maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na te tereny, oszacowaną w perspektywie 30 letniej, czyli chłonność o 8% (6773 m<sup>2</sup>) przekracza maksymalne zapotrzebowanie na tego rodzaju tereny. Z kolei oszacowana chłonność gminy na zabudowę usługowo-produkcyjną wynosi 110% maksymalnego zapotrzebowania gminy na tę funkcję.

Zarówno w przypadku chłonności gminy pod funkcję mieszkaniową jak i pod funkcję usługowo-produkcyjną nadpodaż terenów wynika przede wszystkim z chłonności obszarów zwartych, stanowiących ponad 84% zapotrzebowania dla funkcji mieszkaniowej i ponad 65% dla



funkcji usługowo-produkcyjnej.

Z punktu widzenia tendencji ogólnokrajowych, o których szerzej w *Rozdziale 9*, wynik bilansu nie stanowi wyniku odosobnionego. Nadpodaż w zakresie terenów możliwych do zabudowy stanowi problem, z którym styka się większość gmin województwa wielkopolskiego i kraju.

*Tab. 13. Porównanie maksymalnego w skali gminy Granowo zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, wynikającej z badania chłonności obszarów, w podziale na funkcje zabudowy*

	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	mieszkaniowa	usługowo-produkcyjna
<b>A</b>	Chłonność w mpzp (m <sup>2</sup> )	19 789	14 765
<b>B</b>	Chłonność w jednostkach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (m <sup>2</sup> )	69 485	21 530
<b>C</b>	Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (m <sup>2</sup> )	82 500	33 000
	<b>BILANS C-(A+B) w m<sup>2</sup></b>	<b>-6773</b>	<b>-3294</b>

*Opracowanie własne.*



## 11. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA I POTRZEBY INWESTYCYJNE GMINY

Główne potrzeby inwestycyjne gminy zostały określone w budżecie oraz w innych dokumentach strategicznych, w tym w szczególności w Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Granowo (przyjętej Uchwałą Nr XXII/152/2016 Rady Gminy Granowo z dnia 19 grudnia 2016 r.; ostatnia zmiana przyjęta Uchwałą Nr XXIX/198/2017 Rady Gminy Granowo z 30 października 2017 r.). Wieloletnia prognoza finansowa jednostek samorządu terytorialnego stanowi instrument wieloletniego planowania finansowego w jednostkach samorządu terytorialnego. Inicjatywa w sprawie sporządzenia projektu uchwały w sprawie WFP i jej zmiany znajduje się w wyłącznym zarządzie jednostki samorządu terytorialnego. WFP obejmuje prognozę m.in. takich parametrów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego, jak:

- dochody bieżące oraz wydatki bieżące budżetu,
- dochody majątkowe oraz wydatki majątkowe budżetu,
- wynik budżetu wraz ze wskazaniem przeznaczenia nadwyżki albo sposobu sfinansowania deficytu,
- przychody i rozchody budżetu, z uwzględnieniem długu zaciągniętego oraz planowanego do zaciągnięcia.

Obligatoryjnym elementem WFP jest również kwota długu jednostki samorządu terytorialnego wraz ze wskazaniem sposobu sfinansowania jego spłaty, fakultatywnym zaś upoważnienie dla organu wykonawczego do zaciągnięcia zobowiązań. Ustawodawca nakazuje ponadto, aby część składową WFP stanowiły objaśnienia przyjętych wartości. WFP obejmuje okres roku budżetowego oraz co najmniej trzech kolejnych lat. Prognozę kwoty długu sporządza się na okres, na który zaciągnięto oraz planuje się zaciągnąć zobowiązania.

Ustawodawca nakazuje, aby wieloletnia prognoza finansowa była realistyczna. Oznacza to, iż powinna uwzględniać zdarzenia, które mają lub mogą mieć wpływ na gospodarkę finansową w perspektywie czasu wykraczającej poza bieżący rok budżetowy. W wieloletniej prognozie finansowej uwzględnia się również planowane wydatki majątkowe, w tym również na wydatki inwestycyjne.

Poza Wieloletnią Prognozą Finansową cele strategiczne gminy Granowo określono w przyjętej uchwałą nr XI/68/2015 Rady Gminy Granowo z dnia 26 października 2015 r. Strategii Rozwoju Gminy Granowo 2015-2024.

Spośród zidentyfikowanych w Strategii obszarów problemowych uwagi wymagają wciąż



niezaspokojenie potrzeby w zakresie infrastruktury drogowej i okołodrogowej. Wydzielanie i uzbrajanie gruntów dla inwestorów to kolejna dziedzina, która ma związek z niepokojami, dotyczącymi rynku pracy i bezrobocia. W Strategii dostrzega się również istotność działań, polegających na wspieraniu lokalnej przedsiębiorczości i przyciąganiu inwestorów.

Wizja przyjęta w Strategii określa Gminę Granowo jako:

- atrakcyjnie położony, prężny, lokalny ośrodek rolniczy i gospodarczy;
- bezpieczne, przyjazne miejsce do życia
- wykształceni, aktywni i zintegrowani mieszkańcy.

W ramach misji władze gminy przyjęły systematyczny rozwój gminy atrakcyjnie położonej w Powiecie Grodziskim, w pobliżu nowej trasy S5 Poznań-Wrocław. Określony w wizji stan docelowy władze gminy zamierzają osiągnąć poprzez: wspieranie rozwoju gospodarczego, doprowadzenie do pełnej dostępności infrastruktury technicznej i społecznej, zapewnienie mieszkańcom wysokiego poziomu oferty oświatowej i atrakcyjnych form spędzania wolnego czasu.

Wśród celów strategicznych należy wymienić Rozwój infrastruktury technicznej i gospodarki oraz Stwarzanie atrakcyjnych warunków do rozwoju i wypoczynku.

Zgodnie z aktualną WPF wydatki majątkowe do roku 2021 zaplanowane zostały w wysokości prawie 7 mln zł. Wyszczególniono kilkanaście przedsięwzięć inwestycyjnych, w tym:

- Montowanie instalacji fotowoltaicznych (PV) do wspomagania produkcji energii elektrycznej na dachach budynków użyteczności publicznej - Poprawa bilansu energetycznego dzięki zwiększeniu produkcji energii ze źródeł odnawialnych oraz ograniczeniu zapotrzebowania na energię finalną, na co przeznaczono 2,1 mln zł;
- Budowa ulicy Długiej w Granowie - Poprawa bezpieczeństwa, o wartości 1,1 mln zł;
- Rozbudowa ścieżek rowerowych w Gminie Granowo – Ograniczenie emisji liniowej, o wartości 0,9 mln zł;
- Rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Drużyniu - Tworzenie nowych miejsc wychowania przedszkolnego oraz rozszerzenie oferty edukacyjnej, o wartości 0,8 mln zł;

Zabezpieczenie niezbędnej puli wydatków na rok 2017 i dalsze jest konieczne w celu zapewnienia realizacji zadań statutowych gminy i innych zadań wynikających z przepisów.

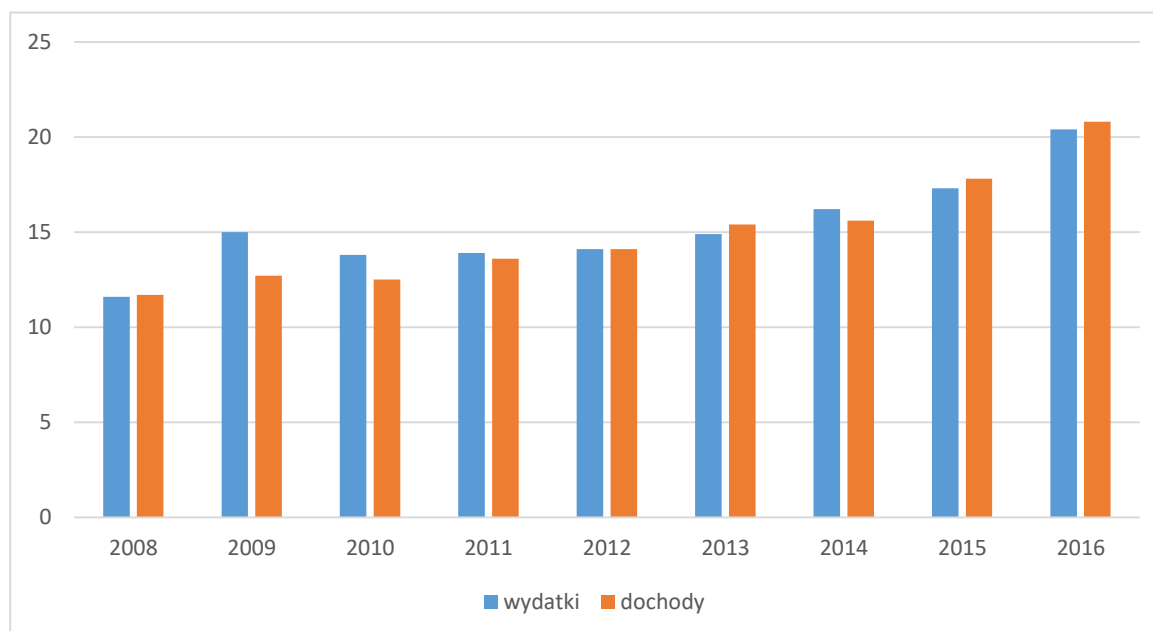
Zgodnie ze Sprawozdaniem Wójta z wykonania budżetu gminy Granowo za 2016 r. (sprawozdanie za 2017 r. na dzień zakończenia prac na Bilansem nie było dostępne) dochody gminy wyniosły 20,6 mln zł, a wydatki 19,7 mln zł. Oznacza to nadwyżkę w wysokości 0,9 mln zł.



Wydatki inwestycyjne w Gminie Granowo w 2016 r. zostały zaplanowane na kwotę 1 481 685 zł. Plan został zrealizowany w kwocie 1 431 516,79 zł, co oznacza realizację na poziomie 96,61 %. Wydatki inwestycyjne stanowią 7,28 % wydatków ogółem Gminy Granowo. W strukturze powyższych wydatków inwestycyjnych zaznaczają się wydatki na transport i łączność w wysokości ponad 1,2 mln zł. Co istotne wydatki majątkowe zostały utrzymane na stałym poziomie w porównaniu z 2015 r. Zwraca uwagę stały przyrost dochodów i wydatków budżetowych w gminie oraz prawie 18% wzrost wydatków ogólnych w 2016 r. w porównaniu z rokiem poprzedzającym oraz 17% wzrost dochodów ogólnych gminy (por. Ryc. 27).

Sytuacja budżetowa w gminie jest jednak na tyle stabilna, że pozwala na kontynuację realizacji zadań własnych gminy na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę.

Ryc. 27. Porównanie wydatków i dochodów budżetu gminy Granowo w latach 2008-2016



Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań Wójta Gminy Granowo z wykonania budżetu oraz [www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl)

Finansowanie inwestycji, należących do zadań własnych gminy, poza środkami własnymi przeznaczonymi na ten cel w budżecie gminy odbywa się poprzez udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”. Ponadto, funkcjonowanie programów zewnętrznych, takich jak *Program Rozwoju Obszarów Wiejskich*, *Leader* czy *Regionalne Programy Operacyjne* umożliwia współfinansowanie – w stopniu znacznym – wielu zadań własnych gminy, w tym również tych związanych z rozwojem infrastruktury technicznej i drogowej.

W gminie Granowo praktycznie wszystkie gospodarstwa domowe posiadają dostęp do sieci



wodociągowej, do sieci kanalizacyjnej podłączona jest ponad 76% mieszkańców. Wyposażenie mieszkańców w sieć gazową jest również na dość wysokim poziomie – 69%. Powyższe wartości odpowiadają przekraczają wartości średnie dla powiatu grodzkiego.

Tab. 14. Infrastruktura techniczna.

	2014	2015	2016	Powiat 2016
<b>Wodociąg</b>				
- % mieszkańców korzystających z sieci	99,5	99,5	99,6	95,3
<b>Kanalizacja</b>				
- % mieszkańców korzystających z sieci	75,9	76,3	76,5	55,8
<b>Gaz</b>				
- % mieszkańców korzystających z sieci	68,6	68,8	69,2	61,0

Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego, 2017

Biorąc jednak pod uwagę porównanie z innymi, wybranymi gminami powiatu, sytuacja wyposażenia w infrastrukturę techniczną na terenie gminy Granowo wymaga jednak pewnej poprawy.

Tab. 15. Infrastruktura techniczna w wybranych gminach.

Nazwa gminy	Ludność w % ogółu korzystająca z instalacji:		
	wodociągowej	kanalizacyjnej	gazowej
<b>GRANOWO</b>	99,6	76,5	69,2
<b>Niechanowo</b>	100	100	100
<b>Łubowo</b>	99,9	99,9	99,9
<b>Kamieniec</b>	99,6	99,6	99,7
<b>Brodnica</b>	99,9	99,9	99,9
<b>Kuślin</b>	99,9	99,9	99,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, 2017

Z uwagi na fakt, że rzeczywiste maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową





może zostać na dziś zapewnione w ponad 95% w ramach jednostek o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a w pozostałym zakresie w ramach obowiązujących planów miejscowych, można założyć, że potrzeby inwestycyjne gminy ograniczają się do zadań określonych w budżecie oraz wspomnianej Wieloletniej Prognozie Finansowej.

Zgodnie z *Bilansem* nie zachodzi potrzeba wyznaczania nowych, znacznych terenów zabudowy mieszkaniowej czy usługowo-produkcyjnej dlatego nie będzie również konieczności podejmowania i realizowania inwestycji nieprzewidzianych dotychczas w Wieloletniej Prognozie Finansowej, polegających na budowie nowej infrastruktury technicznej i społecznej.

Równomierne rozprzestrzenienie jednostek osadniczych wokół wsi Granowo, położonego w centrum gminy i dążącej do połączenia zabudową z wsią Kubaczyn, daje możliwość stworzenia silnego, koncentrycznego układu, generującego powiązania pomiędzy centrum i otoczeniem. Sytuacja taka jest szczególnie korzystna z punktu widzenia stabilnego i zrównoważonego rozwoju gminy oraz efektywnej rozbudowy istniejącej infrastruktury – technicznej i społecznej.

Wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazuje na brak konieczności wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługowo-produkcyjną. Rozwój nowej zabudowy powinien następować wyłącznie w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, stanowiącej obszary w największym stopniu wyposażone w infrastrukturę techniczną. Stąd **potrzeby inwestycyjne gminy, wynikające z istniejącego maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową będą ograniczone do zadań określonych w budżecie oraz wspomnianej Wieloletniej Prognozie Finansowej.**



## 12. PODSUMOWANIE I WYTYCZNE DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z przepisem art. 10 ust. 5 ustawy porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, wynikającej z chłonności w ramach jednostek o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obowiązujących planach miejscowych, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę **nie przekracza** sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych.

Z kolei jeżeli maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę **przekracza** sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu

Aktualna chłonność terenów – w ramach obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę - daje potencjalną możliwość realizacji ponad 600 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej oraz prawie 470 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowo-produkcyjnej.

Wyniki przeprowadzonych w niniejszym *Bilansie* analiz wskazują **brak konieczności wyznaczania nowych terenów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową** na terenie gminy. Z *Bilansu* wynika również **brak konieczności wyznaczania nowych terenów o funkcji usługowo-produkcyjnej** (por. Tab. 13.)

W przypadku funkcji mieszkaniowej łączna chłonność terenów stanowi ok. 108% maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, co sprawia, że nieuzasadnione jest



wyznaczanie kolejnych, nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Natomiast w przypadku **funkcji usługowo-produkcyjnej łączna chłonność terenów stanowi ok. 110% maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, co pokazuje również, że wyznaczanie kolejnych terenów pod tę funkcję w Studium jest nieuzasadnione.**

Ewentualne wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę musi odbywać się poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (por. *Rozdział 4*) lub w ramach obszarów objętych planami miejscowymi (por. *Rozdział 5*). W każdym przypadku należy dążyć do kształtowania struktur przestrzennych przy minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego i w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Pożądane jest przeprowadzenie rzetelnej analizy w zakresie rzeczywistych potrzeb gminy w zakresie wyznaczania nowej zabudowy i podjęcie właściwych kroków w tym kierunku, mając na uwadze zrównoważony rozwój, ład przestrzenny, logikę planowania oraz interes gospodarczy gminy.



### 13. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

W niniejszym opracowaniu wykorzystano następujące dokumenty, opracowania, analizy:

- materiały statystyczne GUS za lata 2006 - 2017, <http://stat.gov.pl/>;
- Ludność, stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2016 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017 r.;
- dane demograficzne, statystyczne, podatkowe, finansowe i inwestycyjne z Urzędu Gminy Granowo;
- Statystyczne Vademecum Samorządowca 2017 – gmina Granowo, powiat grodziski, województwo wielkopolskie Urząd Statystyczny w Poznaniu, 2017 r., <http://poznan.stat.gov.pl/statystyczne-vademecum-samorzadowca>;
- [www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl) - gmina Granowo, powiat grodziski, województwo wielkopolskie;
- dokumenty planistyczne gminy Granowo, w tym w szczególności obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Granowo (ostatnia zmiana Studium przyjęta uchwałą nr XVII/117/2016 z dnia 23 maja 2016 r.);
- Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Granowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących gminę Granowo, przyjęta uchwałą nr XL/255/2014 Rady Gminy Granowo z dnia 27 października 2014 r.;
- Strategia Rozwoju Gminy Granowo 2015-2024, przyjęta uchwałą nr XI/68/2015 Rady Gminy Granowo z dnia 26 października 2015 r.;
- Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Granowo, przyjęty uchwałą nr XXIX/191/2017 Rady Gminy Granowo z dnia 30 października 2017 r.;
- Plan Odnowy Miejscowości Granowo, Granowo 2010 r.;
- Plan Odnowy Miejscowości Niemierzyce, Granowo 2012 r.;
- Plan Odnowy Miejscowości Zemsko, Granowo 2012 r.;
- Plan Odnowy Miejscowości Separowo, Granowo 2012 r.;
- Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Grodziskiego na lata 2017 - 2020 z perspektywą na lata 2021-2024, Grodzisk 2017 r.;
- Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Granowo na lata 2017-2032 (przyjęta Uchwałą Nr XXII/152/2016 Rady Gminy Granowo z dnia 19 grudnia 2016 r.; ostatnia zmiana przyjęta Uchwałą Nr XXIX/198/2017 Rady Gminy Granowo z 30 października 2017 r.);



- sprawozdania Wójta Gminy Granowo z wykonania budżetu gminy;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, Uchwała Nr XLVI/690/2010 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2010 r. Nr 155, poz. 2953).
- Województwo Wielkopolski – Raport regionalny, Waldemar Ratajczak, Poznań maj 2011 r.;
- Wielkopolska 2020, Zaktualizowana Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2020 r., przyjęta uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nr XXIX/559/12 z dnia 17 grudnia 2012 r.;

