



/TRENDY / UWARUNKOWANIA / ZAŁOŻENIA DO KIERUNKÓW/

ANALIZA TERENÓW PRODUKCYJNO-USŁUGOWYCH, W TYM HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

OPRACOWANIE:

Katarzyna Chorążewicz, Katarzyna Stawiarska, Aneta Czerwińska, Katarzyna Kazienko

PREZENTUJE:

Katarzyna Chorążewicz

Analiza sporządzona w I półroczu 2021 r.

POZNAŃ, 16 GRUDNIA 2021 R.

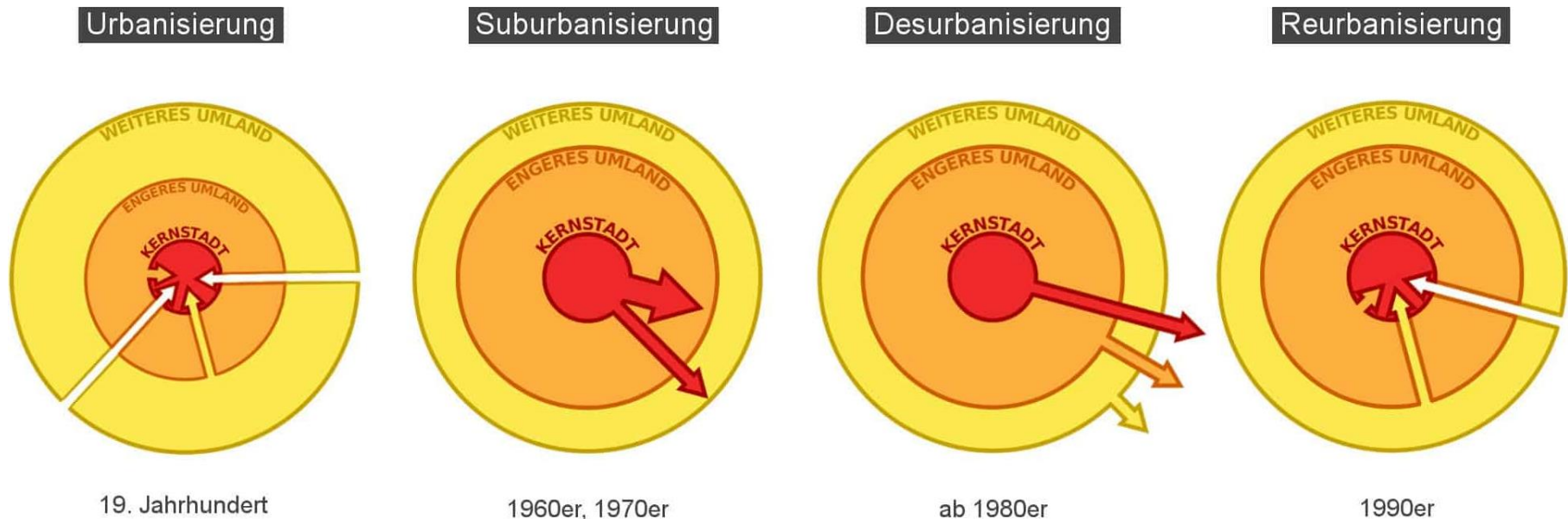


ANALIZA TRENDÓW W ROZWOJU TERENÓW USŁUGOWO-PRZEMYSŁOWYCH



Na podstawie badań i projektów pilotażowych w Niemczech

Model demograficzno-przestrzenny obrazuje typowe **fazy ewolucji miast**. W rzeczywistości przebiegają one w sposób znacznie bardziej zróżnicowany, w którym z jednej strony nie wszędzie można było zaobserwować wszystkie typowe zjawiska, a z drugiej strony niektóre fazy zachodzą w tym samym mieście i w tym samym czasie.



MODEL DEMOGRAFICZNO-PRZESTRZENNY | źródło: <https://urban-digital.de/stadtentwicklung/>

Opisane przez Leo van den Berga cykle urbanistyczne w dużym stopniu uzależnione są również od tendencji **systemowo-politycznych**, a w Polsce nadal przebiegają z przynajmniej **25-letnim opóźnieniem** w stosunku do miast niemieckich.

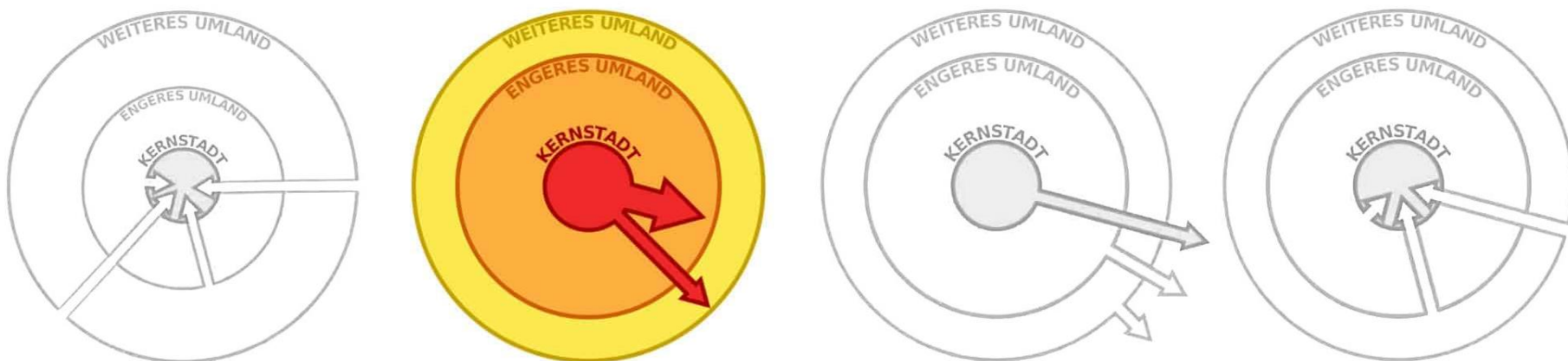
Urbanisierung



MODEL DEMOGRAFICZNO-PRZESTRZENNY | źródło: <https://urban-digital.de/stadtentwicklung/>

ekonomiczne zmiany strukturalne: przejście ze **społeczeństwa agrarnego do przemysłowego** | początek zmian demograficznych: przyrost populacji | nadmiar siły roboczej na wsi: utrata dochodów | **popyt na przemysłową siłę roboczą** w miastach | **migracja ze wsi do miasta** | w mieście dominują niskie zarobki, prymitywne środki lokomocji oraz długi czas pracy i krótka odległość do pracy | miejsce i przestrzeń otaczająca mają niższy priorytet | intensywnie **zaludnione dzielnice mieszkaniowe w okolicach fabryk oraz centrum miasta**.

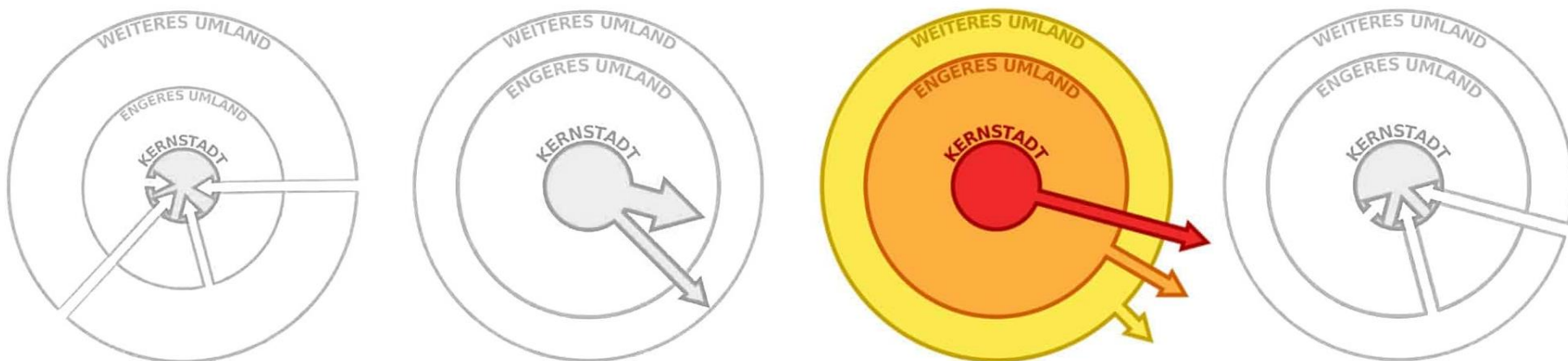
Suburbanisierung



MODEL DEMOGRAFICZNO-PRZESTRZENNY | źródło: <https://urban-digital.de/stadtentwicklung/>

dalszy przyrost populacji doprowadza do **niedoboru gruntów śródmiejskich** | nowe peryferie powstają przy dworcach ('miasta-ogrody') | **zakłady produkcyjne wyprowadzają się z śródmieścia na peryferie** | wraz ze wzrostem zarobków i skróceniem czasu pracy warunki mieszkaniowe oraz otaczająca przestrzeń stają się istotniejsze | prywatne pojazdy silnikowe umożliwiają suburbanistyczne osadnictwo w domach jednorodzinnych | przede wszystkim młode gospodarstwa domowe z dziećmi **przenoszą się na peryferie** | handel detaliczny oraz usługi podążają za nimi.

Desurbanisierung



MODEL DEMOGRAFICZNO-PRZESTRZENNY | źródło: <https://urban-digital.de/stadtentwicklung/>

przeciążenie komunikacyjne sprawia, że **śródmieście staje się niedostępne**, **wypieranie mieszkalnictwa** | udogodnienia w publicznym transporcie pasażerskim wspierają **migrację na tereny podmiejskie** | **infrastruktura transportowa (ulice i parkingi) przejmują przestrzeń użytkową w śródmieściu** | mniejsze gospodarstwa domowe absorbują więcej powierzchni mieszkaniowej przypadającej na mieszkańca | technologia informatyczna zwiększa zapotrzebowanie powierzchniowe przypadające na 1miejsce zatrudnienia | wielkie centra handlowe mają więcej powierzchni komunikacyjnej niż zatrudniają pracowników | **najpierw zmniejsza się populacja w śródmieściu, a za nią podąża handel detaliczny i miejsca pracy.**

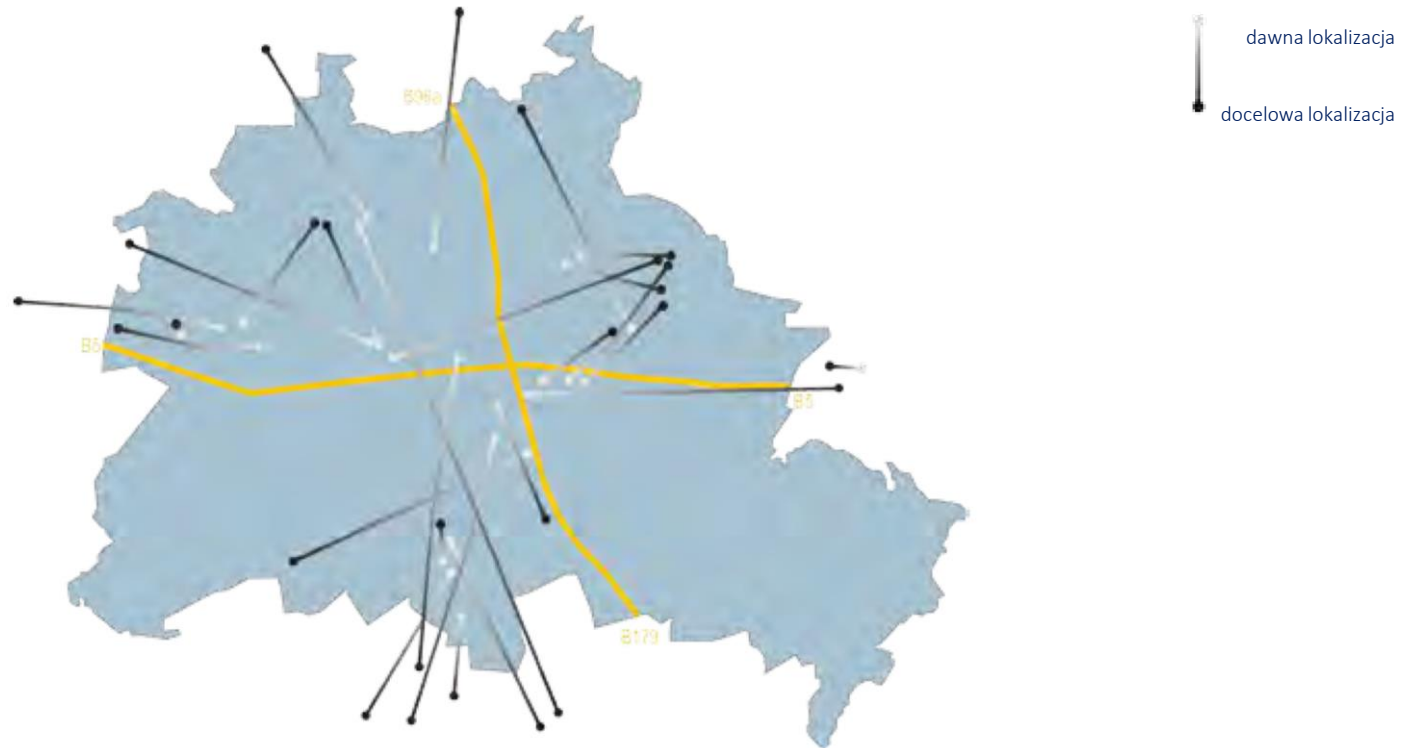
Reurbanisierung



MODEL DEMOGRAFICZNO-PRZESTRZENNY | źródło: <https://urban-digital.de/stadtentwicklung/>

koniec migracji demograficznych wynika ze zmniejszenia liczby narodzin dzieci oraz starzenia się społeczeństwa | mniejsza liczba narodzin dzieci, zwiększenie zatrudnienia wśród kobiet i wydłużony czas kształcenia doprowadzają do zmniejszenia gospodarstw domowych | mniejsze i starsze **gospodarstwa domowe preferują śródmieścia** | zagraniczni imigranci i emigranci jako pierwsi znajdują mieszkanie i pracę w śródmieściu | **uspokojenie ruchu komunikacyjnego oraz modernizacja podwyższają atrakcyjność śródmieścia** | opodatkowanie indywidualnego transportu sprawia, że mieszkanie w śródmieściu staje się finansowo atrakcyjne | **śródmieście ponownie odzyskuje mieszkańców.**

Berlin w latach 1990 - 2000



BAASNER STADTPLANER GmbH | źródło: Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe, Berlin 2011

Rozwój przemysłowy Berlina w latach 1990 - 2000 został zdominowany przez **relokację firm na obrzeża miasta**. Tylko w ten sposób można było **zaspokoić potrzeby przestrzenne firm i rozwiązać konflikty** z innymi funkcjami ówczesnego miasta.

Analiza powyższego schematu wykazała, że „wędrowki” firm odbywały się przeważnie w obrębie konkretnych sektorów miasta związanych z miejscem zamieszkania docelowych pracowników.

Tradycyjne powiązania, relacje z dostawami na małą skalę oraz miejsca zamieszkania decydentów odgrywały znaczącą rolę.



Produkcja miejska | źródło: <https://urbaneproduktion.ruhr/inspiration/>

„Nowa ekonomia miasta powinna stabilizować socjalną strukturę, a poprzez wzmacnianie lokalnego obiegu powinna tworzyć bardziej wytrzymałą gospodarkę miejską zapobiegając tym samym skutkom turbulencji rynku światowego” - Dieter Läpple

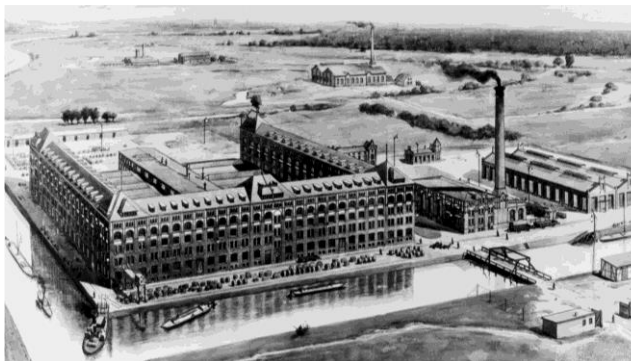
Produkcję miejską można podzielić na **tradycyjną** i **nowoczesną**.

Fabryki, które wytwarzają duże ilości towarów w produkcji seryjnej na gęsto zaludnionych obszarach przy użyciu maszyn.



Mogą to być **tradycyjne firmy**, które istnieją na miejscu od kilkudziesięciu lat (np. browary) lub **nowe**, które czerpią **korzyści z miejskiego położenia**. Często w firmach są pracownicy niewykwalifikowani, średnio wykwalifikowani i wysoko wykwalifikowani. Rynek sprzedaży jest często **ponadregionalny**.

Nowe osiągnięcia techniczne i architektoniczne pozwalają zaoszczędzić miejsce (np. wielopiętrowe fabryki), zapobiegać konfliktom użytkowania, gdy biznes przełomowy staje się biznesem bez zakłóceń dzięki izolacji akustycznej lub filtrom emisyjnym oraz synergii między fabrykami i otaczającymi je budynkami (np. poprzez wykorzystanie ciepła odpadowego).



historyczna **fabryka** kabli Siemens AG | Berlin ▲



stara **rzeźnia** | Karlsruhe ▲



przędzalnia Sächsischen Wollgarnfabrik AG | Lipsk ▲



stara **gazownia** | Poznań ▼



drukarnia Concordia | Poznań ▼



browar Kompanii Piwowarskiej | Poznań ▼

PRZYKŁADY TRADYCYJNEJ PRODUKCJI MIEJSKIEJ | źródło: <https://upload.wikimedia.org> | <https://astoc.de> | <https://www.leipzig-days.de> | <https://cyryl.poznan.pl> | <https://www.sztuka-wnetrza.pl> | <https://aspolska.pl>

Tradycyjna produkcja miejska obejmuje firmy, które historycznie były zlokalizowane na obszarach miejskich. Ta produkcja może obejmować średnie lub większe przedsiębiorstwa oraz produkty mniej zindywidualizowane.

Tutaj nowoczesne technologie mogą stwarzać nowe możliwości kompatybilności produkcji z innymi funkcjami przestrzeni miejskiej (np. mieszkalnictwem).

Stadtregal | Ulm (2006 - 2013)



ULM | SANIERUNGSGENIET MAGIRUS II | źródło: Sanierungstreuhand Ulm GmbH | PEG mbH | Rapp Architekten

konwersja wcześniej hermetycznie zamkniętych **nieużytków przemysłowych** w **żywotną komórkę miejską** | ogromna problematyka zanieczyszczenia gruntów | zniszczone budynki rozebrano | skażone grunty usunięto | zamknięty teren został połączony z otoczeniem siecią ścieżek rowerowych i kładek | tarasy rzeczki Blau czynią wodę namacalną | zrównoważony **rozwój mieszanej funkcji mieszkalno-biurowej** wzbogaconej o **przestrzenie socjalno-kreatywne** (np. Kontiki - Kunst- und Kulturwerkstatt)

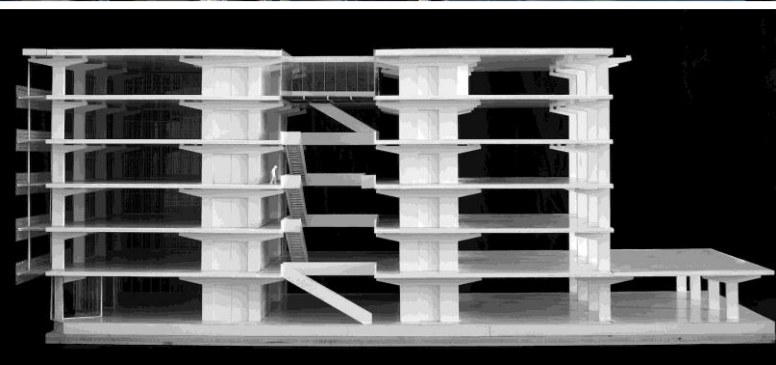
DAŻENIE DO UTRZYMANIA FUNKCJI PRZEMYSŁOWEJ W MIEŚCIE POPRZECZ REWITALIZACJĘ TERENÓW ZDEGRADOWANYCH
Dichterviertel Teil II | Ulm (2015 – 2022)



SANIERUNGSTREUHAND ULM GmbH | źródło: <https://san-ulm.de>

Zagospodarowanie nieużytków przemysłowych w atrakcyjny obszar dla przesiedleń zakładów przemysłowych z „Dichterviertel” | ogromny problem zanieczyszczenia gruntów | wysokie zapotrzebowanie na tereny przemysłowe w mieście | uchwalono mpzp | miasto przejęło nieużytki przemysłowych o powierzchni 6 ha | rozpoznano tereny zanieczyszczone | scalono grunty w celu elastycznego podziału oraz różnorodnego zastosowania wg aktualnego zapotrzebowania

Rozbudowa fabryki Komax Group AG | Dierikon LU (2015 – 2019)



Less Mess Storage | Poznań ▲

GRABER & STEIGER | źródło: <https://grabersteiger.ch> | <https://www.lessmess.storage>

Komax AG (lider na rynku w automatycznej obróbce drutu). Rozbudowa dokonana przez architektów Graber & Steiger z Lucerny jest zgodna z podejściem „pionowej produkcji”. Podstawą remontu strukturalnego i zagęszczenia zakładu produkcyjnego siedziby w Dierikon jest długoterminowa koncepcja zagospodarowania terenu.

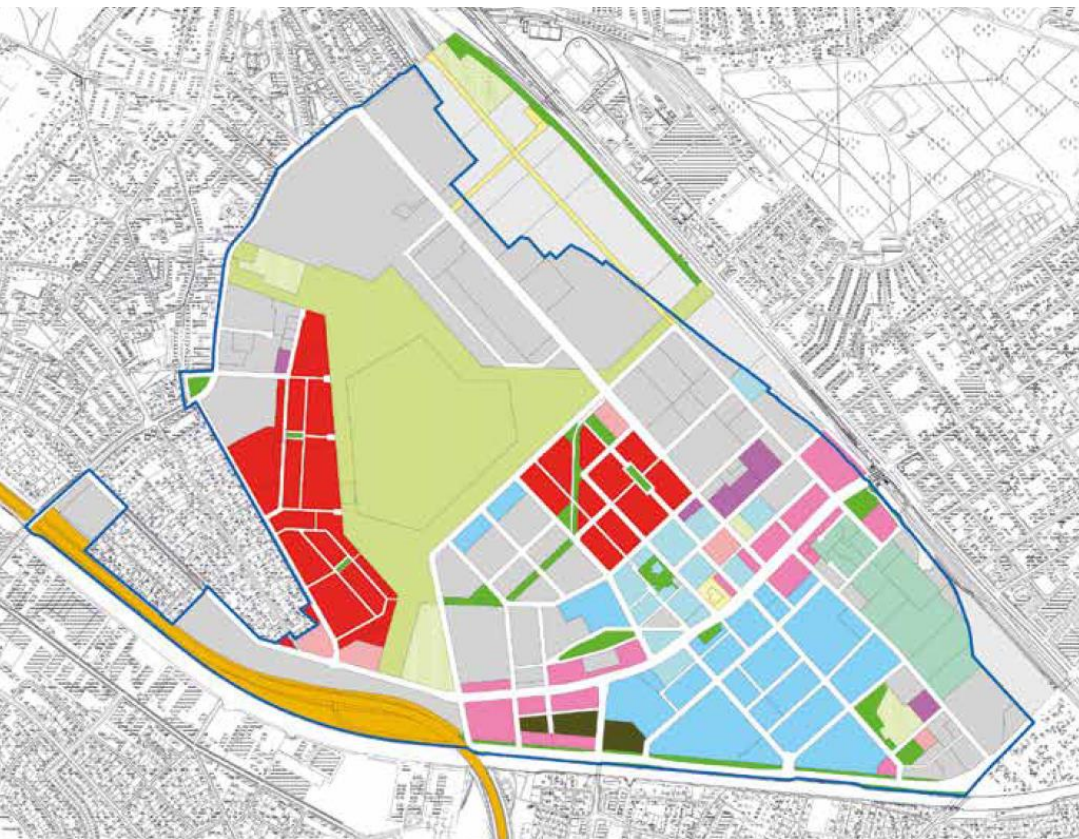
Fabryka Wittenstein | Stuttgart-Fellbach | ponownie przybliży obszary pracy i życia



STUTTGART-FELLBACH | źródło: <https://www.industry-of-things.de/die-industrie-kehrt-in-die-stadt-zurueck-a-735544/>

Współzależność korzyści: skrócenie drogi do pracy | wyciszenie produkcji | oszczędności energii | wtórne wykorzystanie zasobów: deszczówka, ciepło produkcyjne | produkcja energii dla ok. 100 gospodarstw domowych | neutralność emisyjna | zagospodarowanie terenu

Gospodarka potrzebuje przestrzeni, aby się rozwijać



- Funkcja mieszkaniowa
- Mieszanie funkcji | produkcja bez emisyjna | mieszkaniówka
- Obszar centralny
- Przestrzeń wspólna | teren publiczny
- Uniwersytet
- Park naukowo-technologiczny
- Produkcja
- Media i komunikacja
- Park
- Sport i rekreacja
- Zieleń urządzona
- Forum | plac centralny
- Infrastruktura techniczna
- Ulice planowane
- Autostrada
- Granica opracowania
- Funkcja produkcyjna poza granicami opracowania

PRZYKŁAD MIESZANIA FUNKCJI W BERLINIE | źródło: Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, Berlin | Stan na 04.03.2016

Adlershof | Berlin | obszar pierwotnie zaplanowany jako kampus naukowo-rozwojowy | teraz funkcjonuje jako miejska dzielnica z wyraźnym mieszaniem funkcji

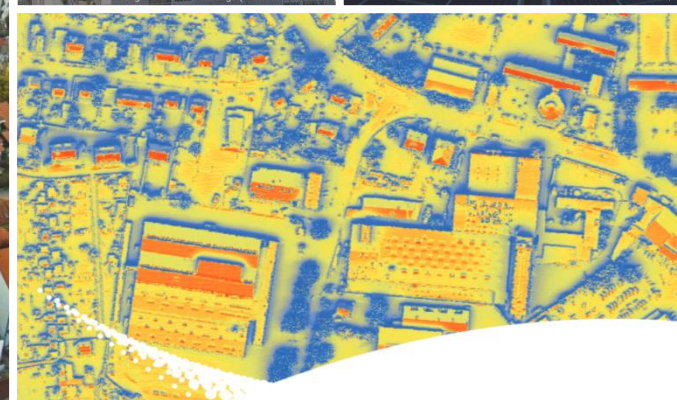
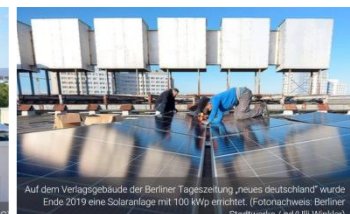
Gospodarka potrzebuje przestrzeni, aby się rozwijać



PRZYKŁAD MIESZANIA FUNKCJI W BERLINIE | źródło: Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, Berlin | Stan na 04.03.2016

Adlershof | Berlin | obszar pierwotnie zaplanowany jako kampus naukowo-rozwojowy | teraz funkcjonuje jako miejska dzielnica z wyraźnym mieszanym funkcji

Wykorzystanie energii elektrycznej lub ciepła



SOLARKATASTER | źródło: <https://www.ulm.de> | <https://www.phovo.de/berlin> | <https://docplayer.org>

W określonych warunkach energię można wykorzystać do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła. Miasto Ulm wspiera budowniczych i właścicieli od 2014 roku, udostępniając rejestr potencjału energii słonecznej w procesie podejmowania decyzji.

Rejestr potencjału słonecznego miasta Ulm dostarcza informacji o tym, czy powierzchnia dachu domu nadaje się do instalacji systemu fotowoltaicznego do produkcji energii elektrycznej lub systemu solarnego do wytwarzania ciepła.

W Systemie Informacji Przestrzennej Miasta Poznania została bezpłatnie udostępniona mapa potencjału solarnego dla naszego miasta.



to zespół wyodrębnionych nieruchomości wraz z infrastrukturą techniczną, utworzony w celu dokonywania **przepływu wiedzy i technologii pomiędzy jednostkami naukowymi a przedsiębiorcami**, na którym oferowane są przedsiębiorcom, wykorzystującym nowoczesne technologie, usługi w zakresie doradztwa w tworzeniu i rozwoju przedsiębiorstw, transferu technologii oraz przekształcania wyników badań naukowych i prac rozwojowych w innowacje technologiczne.

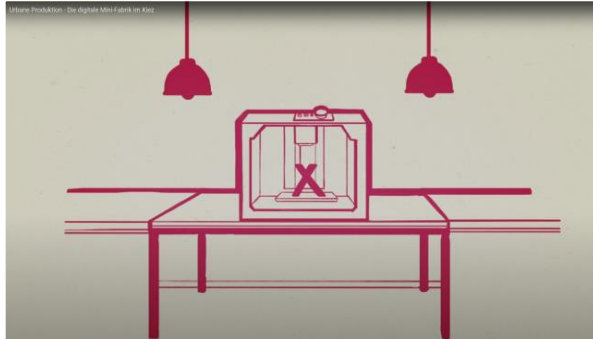
Wissenschaftsstadt | Ulm-Eselsberg



STADT ULM | źródło: <https://www.ulm.de> | https://www.kcap.eu/en/projects/v/science_city

grupuje i wykorzystuje zalety **współpracy oraz przepływu wiedzy** | skrócenie drogi do pracy | promocja miejskiej koncepcji mobilności | nowa linia tramwajowa | **współpraca przemysłu z nauką** | dwie uczelnie wyższe + dwa szpitale | zabezpieczenie dostępu firm do **wykwalfikowanych specjalistów** | produkcja prądu

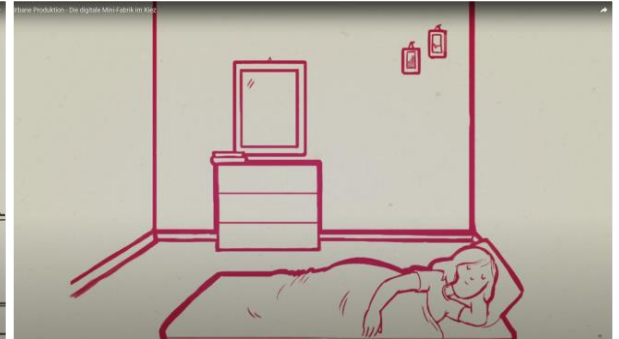
ZALETY MIESZANIA FUNKCJI W MIEŚCIE



Cyfrowa **mini-fabryka** w sąsiedztwie ▲



Ekologiczna **produkcja energii** ▲



Współistnienie **mieszkalnictwa i produkcji** ▲

Krótką drogą do pracy oraz lokalna dystrybucja ▼



Dostępność produktu przez Internet ▼



Zrównoważona produkcja w mieście i na wsi ▼



źródło: <https://youtu.be/HMvCfoJTH10>

Z drugiej strony **nowoczesna produkcja miejska** obejmuje relokację i integrację przedsiębiorstw na gęsto zaludnionych obszarach, które wytwarzają **indywidualne, produkty lokalne, często o wysokim poziomie wiedzy**. Wykorzystanie **innowacyjnych technologii** i materiałów odgrywa tutaj istotną rolę dla wysokowydajnej, bezemisyjnej i przyjaznej dla życia produkcji.

| produkcja towarzysząca usługom – piekarnia, szewc | rękodzieło i produkcja domowa – krawcowa | manufaktury produktów specjalistycznych i luksusowych – drukarnie 3D | zakłady spożywcze i produkcja regionalnych specjalności |

Małe i bardzo małe firmy w mieście, które wytwarzają pojedyncze przedmioty lub małe ilości serii produktów.



Zwykle wiąże się to ze zmianą, udoskonalaniem lub **tworzeniem produktu**, a także dostarczaniem **wkładu do przemysłu** (np. tworzenie formy). Mogą również specjalizować się w naprawach. Są to **czynności manualne**, w których maszyny w ogóle nie są używane lub tylko do wspierania sprawności manualnej (drukarki 3D lub sterowane komputerowe maszyny). Właściciel pracuje w obszarze technicznym i ma możliwość wpływania na obsługę techniczną. Inne kluczowe stanowiska zajmują **wykwalfikowani rzemieślnicy**. Odniesienie do lokalizacji i **kontakt z klientem** odgrywają ważną rolę, ale ważne jest również tworzenie **łańcucha współpracy**.

MANUFAKTURY MIEJSKIE



Lutnictwo tradycyjne, Bochum (2018)



naprawa, serwis on-line oraz **szycie butów** na zamówienie, Baden-Baden (2004)



Produkcja i wynajem mebli, Bochum



rodzinna **produkcja** bio-oleju, Herne (2019)



drukarnia laserowa oraz 3D, Aachen (2016)



produkty ortopedyczne, Bochum (2012)

źródło: <https://urbaneproduktion.ruhr/beispiele/>

tradycyjne rękodzieło | produkty specjalistyczne i luksusowe | zakłady spożywcze | np. produkcja regionalnych specjalności | produkcja domowa | własnoręczne wytwarzanie w warunkach domowych | sprzedaż online

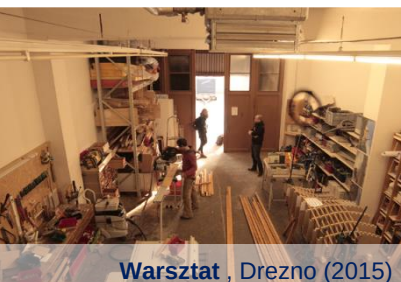
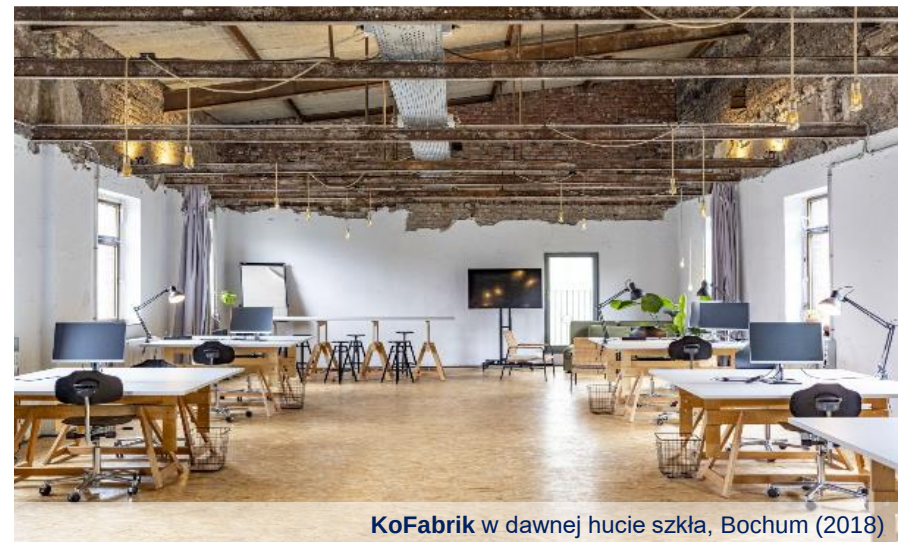
KORZYŚCI:

- wzmocnienie i **wspieranie lokalnej gospodarki**
- kultywowanie **tradycji**, łączenie pasji z pracą
- polepszanie jakości życia, poprawa wizerunku miejsca zamieszkania
- kompatybilność rodziny i pracy, krótkie dojazdy do pracy
- **oryginalne produkty** o dobrej jakości
- krótszy czas wprowadzenia na rynek, lokalna dystrybucja
- aktywizacja **potencjału** istniejących terenów produkcyjnych
- rozwój infrastruktury technicznej w celu dygitalizowania i unowocześniania produkcji śródmiejskiej oraz promocji sektorów kreatywnych
- efektywne **wykorzystanie przestrzeni**, przeciwdziałanie pustostanom.





WSPÓLNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA



źródło: <https://urbaneproduktion.ruhr/inspiration/>

przestrzeń biurowa | warsztatowa do współpracy | FabLab | miejsce fabrykacji i kreatywnego myślenia, produkcja prototypów

Profesjonalna uprawa i działalność rolnicza, produkcja i wydobycie surowców odnawialnych na średnią lub dużą skalę na obszarach miejskich lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie



Są to jednostki samo-ekonomiczne i **zorientowane rynkowo**, co odróżnia je od małych, samowystarczalnych jednostek, takich jak ogródki działkowe. **Uprawa** nie musi odbywać się w tradycyjny sposób na poziomie gruntu – **może mieć miejsce w budynkach, na nich lub pod nimi**. Region sprzedaży jest głównie **lokalny** lub regionalny. Nowe modele sprzedaży, takie jak rolnictwo solidarne, oferuje bliski kontakt z końcowym użytkownikiem.



warzywa z Moritzplatz, Berlin-Kreuzberg (2015)



Dortmund-Derne (2013)

ZAKŁADY SOCJALNO-EKOLOGICZNE | źródło: <https://urbaneproduktion.ruhr/beispiele/>

Rolnictwo miejskie przyczynia się do **ochrony zasobów naturalnych**, **skrócenia odległości transportu** oraz **bliskość konsumentów**. Koncepcja rolnictwa solidarnego polega na sprzedaży żywności wyprodukowanej w rolnictwie i samodzielnie przetworzonej w odrębnych cyklach gospodarczych, a nie na rynku. Jest połączeniem gospodarstw rolnych i ogrodników z konsumentami z prywatnych gospodarstw domowych. Konsumenti finansują zbiory z góry stałą miesięczną kwotą. W zamian otrzymują sezonowe owoce i warzywa lub przetwory, takie jak pieczywo czy ser.

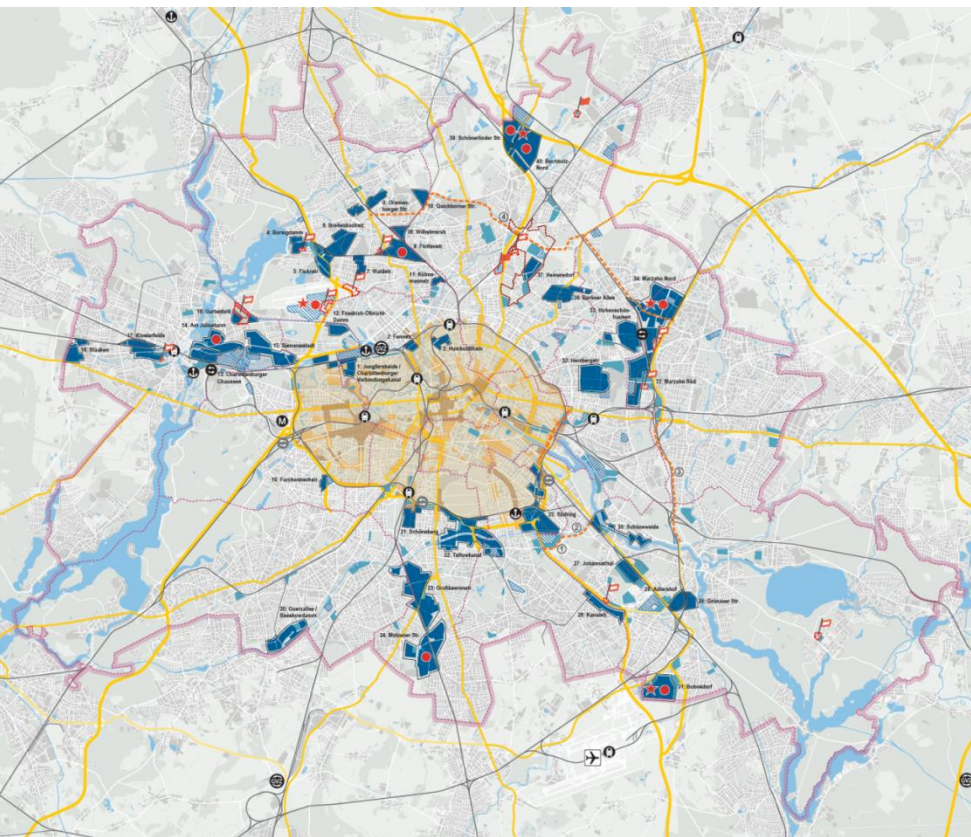
Produkcja miejska jest zasadniczą częścią zintegrowanego zrównoważonego rozwoju miejskiego oraz ważnym elementem składowym



WIZJA PRODUKTYWNEGO MIASTA | źródło: Handbuch Urbane Produktion – Potenziale | Wege | Maßnahme

Produkcja miejska zwiększa odporność gospodarczą miast, społeczną modernizację dzielnic i jakość życia w miastach. Sukcesy w rozwoju miast powinny być zintegrowane i zakotwiczone w lokalnych rynkach i strukturach dzielnic społecznych. Przestrzenna bliskość produkcji i mieszkania może również prowadzić do bliskości społecznej między firmami, a pracownikami i przewodzić społeczeństwu obywatelskiemu.

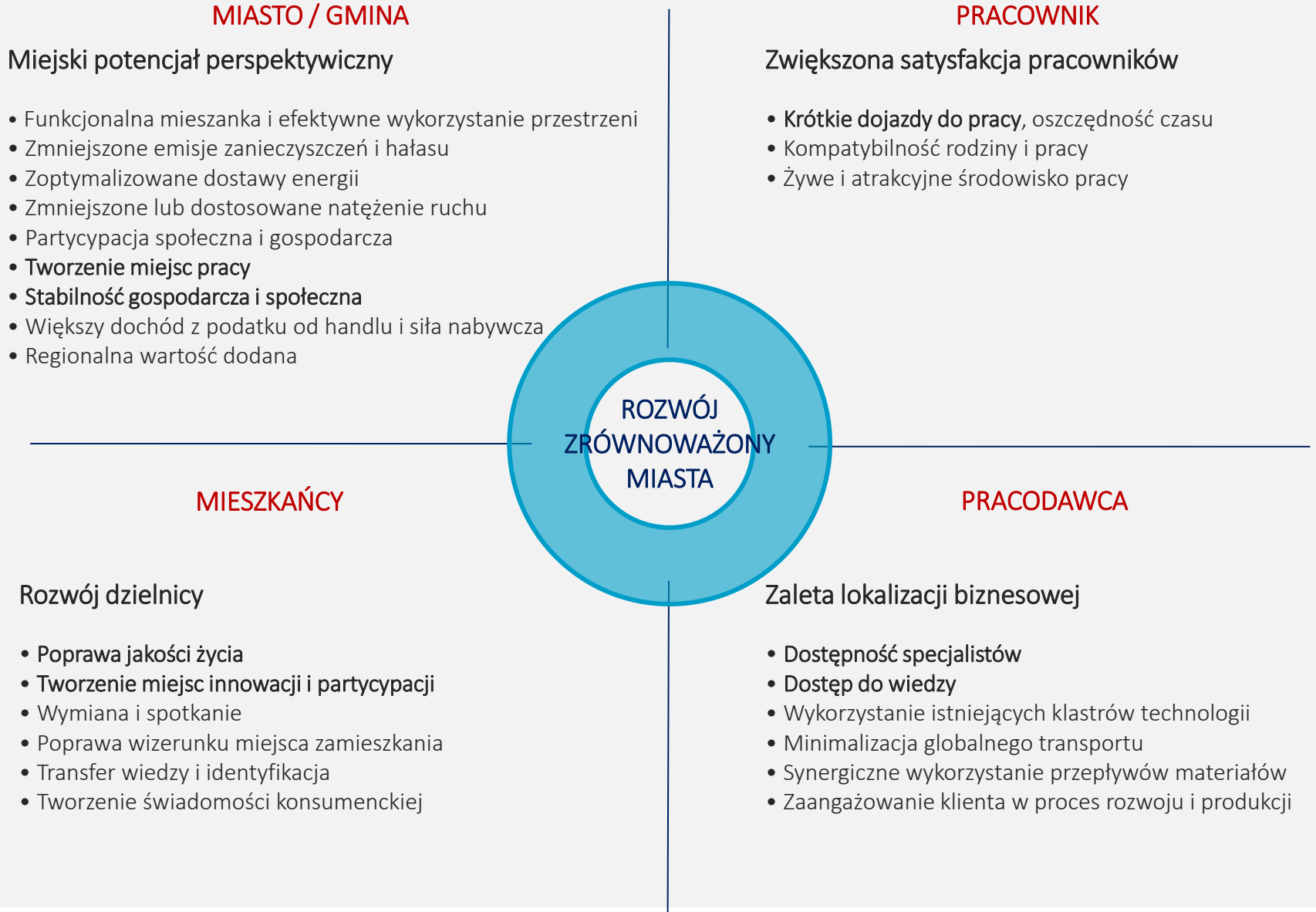
Gospodarka potrzebuje przestrzeni, aby się rozwijać



- Tereny zabudowy przemysłowej aktywnie chronić i rozwijać (*Flächennutzungsplan*)
 - w tym obszary zorientowane na produkcję (*Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich*)
 - Tereny zabudowy specjalnej o charakterze przemysłowym (*Flächennutzungsplan*)
 - Tereny zaopatrzenia i utylizacji o charakterze przemysłowym (*Flächennutzungsplan*)
 - Tereny zabudowy mieszanej (M1 / M2) w Śródmieściu i przy obwodnicy tramwajowej (*Flächennutzungsplan*)
 - Zamierzona zmiana przeznaczenia / wyjaśnienie w procedurze Flächennutzungsplan
Cel: teren zabudowy przemysłowej
 - Zamierzona zmiana przeznaczenia / wyjaśnienie w procedurze Flächennutzungsplan
Cel: rezygnacja z terenów zabudowy przemysłowej
 - Zabezpieczenie części terenu zabudowy przemysłowej
 - Aktywizacja lokalizacji o znaczeniu dla całego miasta
 - Ochrona terenów produkcji (zabezpieczenie przed zbliżającą się zabudową mieszkaniową)
 - Ochrona przemysłu śródmiejskiego
- Infrastruktura okotopremysłowa**
- Lotniska
 - Centra towarowo-przeładunkowe
 - Subcentra towarowo-przeładunkowe (Istniejące / Planowane)
 - Porty / akweny wodne
 - Dworce ruchu dalekobieżnego
 - Targi
 - Linia kolejowa z ruchem pasażerskim / bez ruchu pasażerskiego
 - Autostrada (istniejąca / planowana)
 - Drogi federalne / wybrane ulice nadrzędne (Istniejące / planowane)

OCHRONA PRZEMYSŁU ŚRÓDMIEJSKIEGO | źródło: Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, Berlin

Główne wyzwania stojące przed Berlinem to: **zachować tereny zabudowy przemysłowej** | wymuszać aktywację i rozwój istniejącego potencjału terenów przemysłowych | tworzyć nowe tereny funkcji mieszanych. Poza tym postulowane jest „oszczędzanie” terenów zabudowy przemysłowej poprzez jej **zagęszczanie i wertykalizację**. Niezbędna jest również **synergia przemysłu z nauką, badaniami oraz produkcją**. Zrównoważone profilowanie terenów przemysłowych stanowi podstawę dalszego rozwoju gospodarczego miasta.



CHARAKTERYSTYKA LOKALNEJ GOSPODARKI



Analiza Koncepcji Kierunków Rozwoju Przestrzennego Metropolii Poznań

Opracowanie na podstawie CBM UAM w Poznaniu, 2016 r.

WSKAŹNIK POTENCJONALNEGO ZAPOTRZEBOWANIA NA TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE W METROPOLII POZNAŃ

Analiza Koncepcji Kierunków Rozwoju Przestrzennego Metropolii Poznań, CBM 2016 r.

Wskaźnik stosunku zainwestowanych terenów produkcyjno-usługowych do sumy terenów mieszkaniowych i wielofunkcyjnych (które w większości mają zagospodarowanie mieszkaniowe) wynosi **0,21**.

Pełna realizacja wizji zawartych w studiach gminnych (tj. 3-krotny wzrost terenów mieszkaniowych i blisko 7-krotny terenów produkcyjno-usługowych), spowodowałaby **wzrost wskaźnika do 0,48** – jest to **scenariusz nierealistyczny**.

Biorąc pod uwagę specyficzne potrzeby inwestorów (bardziej wymagające niż rynek mieszkaniowy) autorzy opracowania przyjęli **wskaźnik relacji terenów produkcyjno-usługowych do sumy terenów mieszkaniowych i wielofunkcyjnych** na poziomie ok. **0,3**.

Przy obecnym wskaźniku rynek pracy w metropolii zapewnią w zasadzie pełne zatrudnienie dla mieszkańców i przy założeniu względnej równowagi między dynamiką nowych inwestycji przedsiębiorstw a wzrostem dochodów gospodarstw domowych i ich wydatków na cele mieszkaniowe nalegałoby zakładać jego utrzymanie na wskazanym poziomie.

Kategorie terenów	Powierzchnia terenów w ha		
	Standaryzacja SUIKZP (1)	Tereny zainwestowane na podst. SUIKZP (2)	Tereny do zainwestowania na podst. SUIKZP (1-2)
MU	41996,3	14191,5	27804,8
X	5176,2	2258,4	2917,8
UP	22780,4	3440,8	19339,6
UP/(MU+X)	0,48	0,21	0,63

TABELA: POWIERZCHNIA TERENÓW W STUDIACH GMIN W METROPOLII WG STANU ZAGOSPODAROWANIA
źródło: Koncepcja Kierunków Rozwoju Przestrzennego Metropolii Poznań, Poznań, CBM UAM 2016 r.

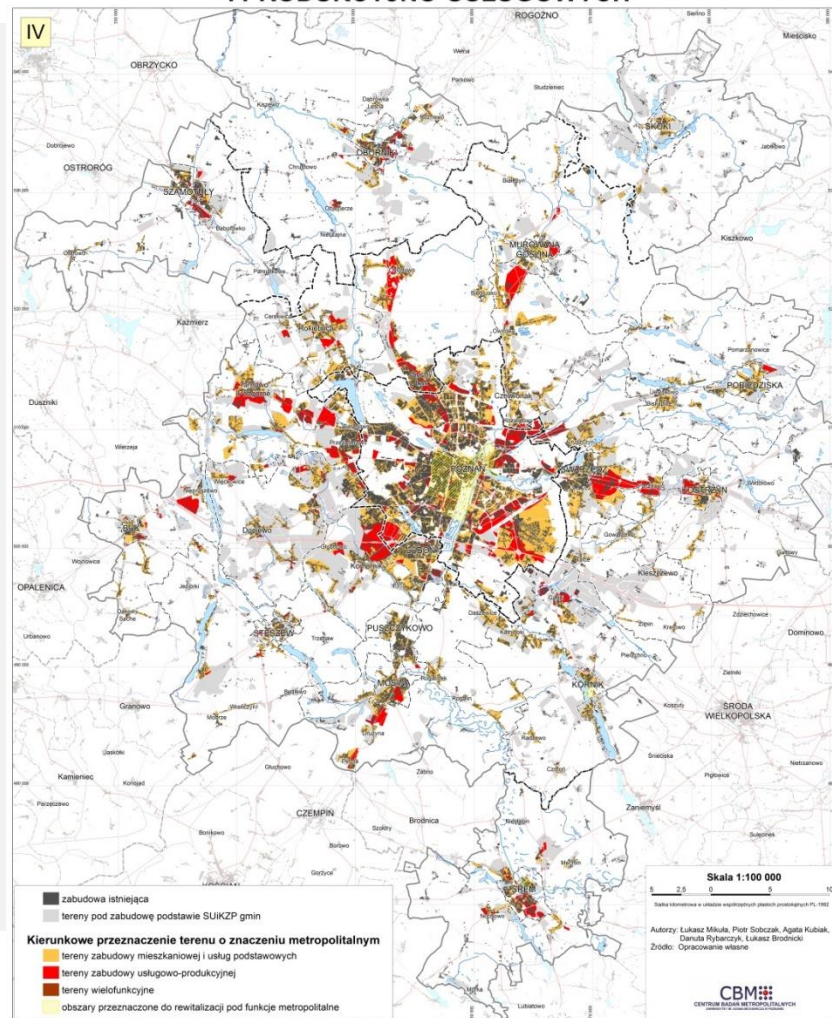
OSZACOWANIE POTENCJONALNEGO ZAPOTRZEBOWANIA NA TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE W METROPOLII POZNAŃ

Udział terenów inwestycyjnych wskazany w kierunkach rozwoju wynosi około 28 %, a więc jest zbliżony do przyjętego wskaźnika relacji terenów produkcyjno-usługowych do sumy terenów mieszkaniowych i wielofunkcyjnych (0,3).

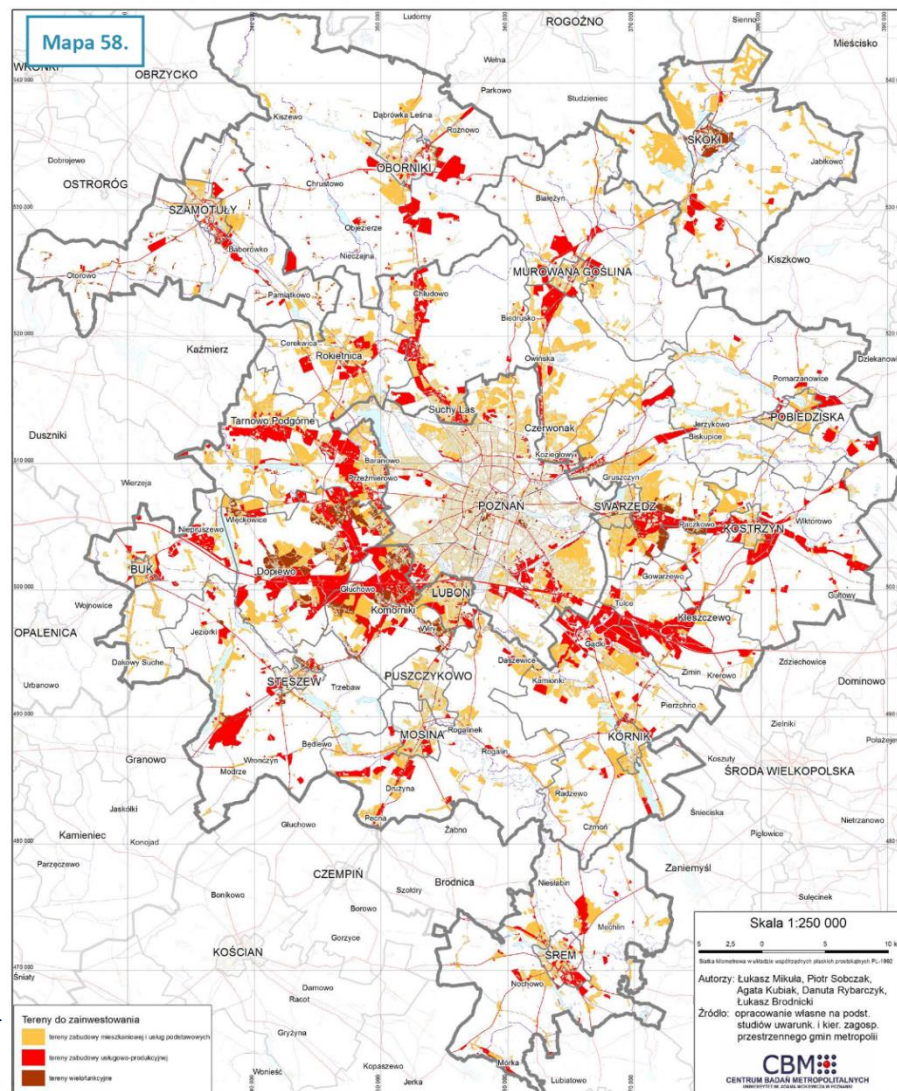
Tab. 52. Bilans terenów według aktualnego i planowanego kierunku przeznaczenia po weryfikacji ustaleń studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin

Powierzchnie terenów [ha]	Stan wyjściowy (według standaryzacji SUIKZP)			Ograniczenia „mechaniczne”		Weryfikacja „ręczna”	Kierunki
	1	2	3	4	5	6	7
	tereny inwestycyjne	tereny zainwestowane	tereny do zainwestowania [1-2]	tereny do zainwestowania (na podst. SUIKZP) po uwzgl. 4 kryteriów ograniczających (opisanych wyżej w pkt. 1-3)	suma terenów pod zabudowę, „kontrolna” [2 + 4]	tereny do zainwestowania (na podst. SUIKZP) po uwzgl. 4 kryteriów ograniczających, obowiązujących mppz, zweryfikowane o wiedzę o terenie	tereny inwestycyjne
MU	41 996,3	14 191,5	27 804,8	11 966,8	26 158,3	13 467,4	28 653,9
X	5176,2	2258,4	2917,8	1682,4	3940,8	0,0	0,0
UP	22 780,4	3513,2	19 267,2	5362,0	8875,2	4908,5	7998,6
UP/(MU+X)	48,3%	21,4%	62,7%	39,3%	29,5%	36,4%	27,9%
chłonność [os.]	2 087 253,2	1 014 194	925 692	531 416,0	1 545 610,0	509 202,0	1 523 396,0
nadwyżka l. mieszkańców na terenach do zainwestowania w stosunku do prognozowanego zapotrzebowania na chłonność 300 tys. osób do roku 2030	nd	625 692,0	nd	231 416,0	nd	209 202,0	nd

KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJI MIESZKANIOWYCH I PRODUKCYJNO-USŁUGOWYCH



Tereny do zainwestowania w kierunku zabudowy usługowo-produkcyjnej najczęściej zlokalizowane zostały w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych.

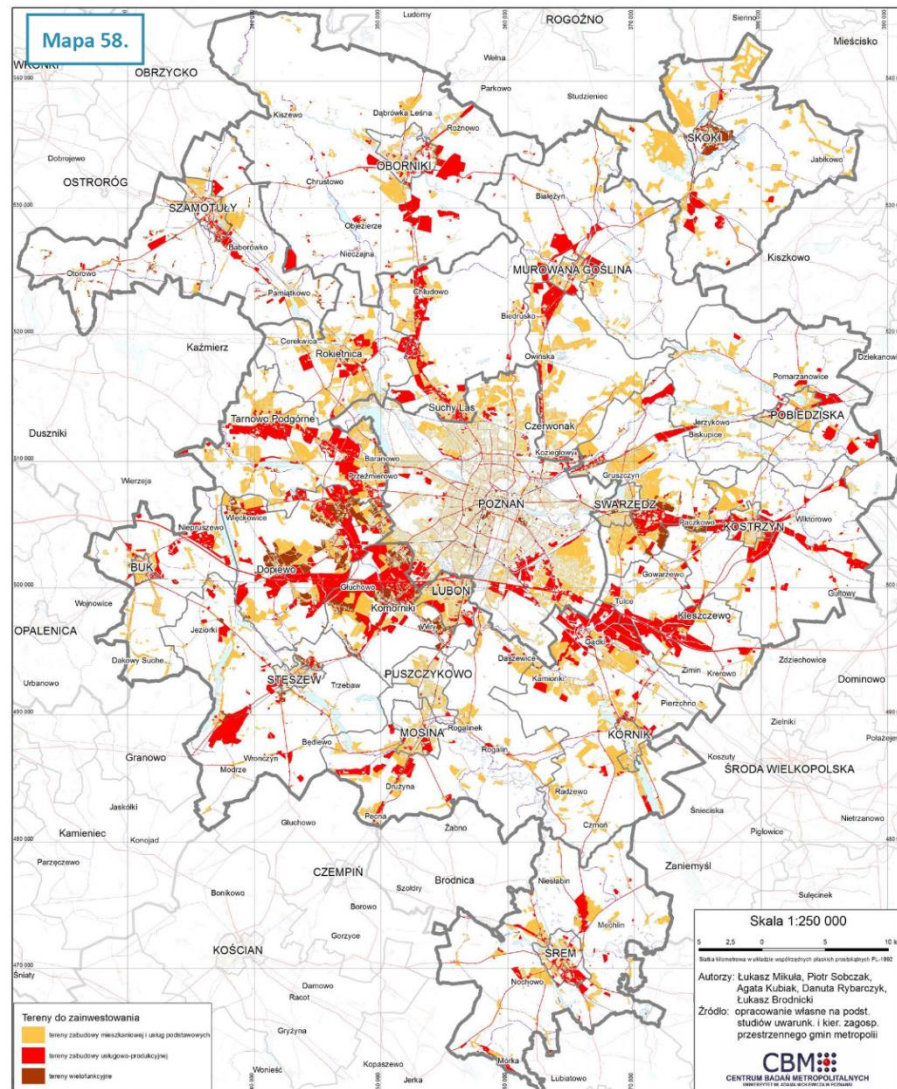


OSZACOWANIE POTENCJONALNEGO ZAPOTRZEBOWANIA NA TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE W METROPOLII POZNAŃ

„Nie należy powiększać zasobu terenów inwestycyjnych przy zmianach studiów gminnych do czasu zainwestowania potencjału już obecnie wskazanego w tych dokumentach”

jako jedna z zasad wskazanych w treści Koncepcji Kierunków Rozwoju Przestrzennego Metropolii Poznań.

TERENY DO ZAINWESTOWANIA WG STUDIÓW UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMIN



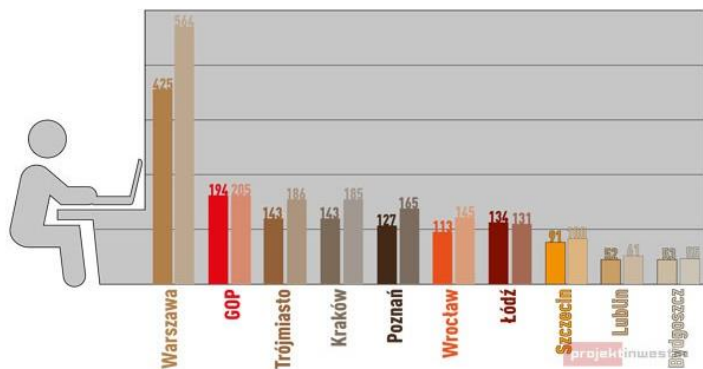
Ogólna charakterystyka gospodarki Poznania

na tle kraju oraz aglomeracji poznańskiej

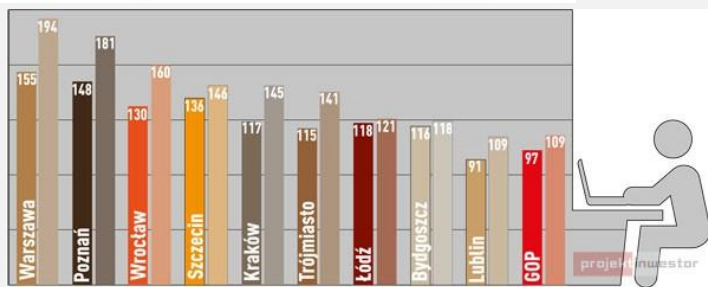
LICZBA FIRM I ZATRUDNIENIE W POLSKICH MIASTACH

| wg. GUS | rejestr REGON | 2006 i 2015r. |

REGON dzieli firmy wg ilości zatrudniających pracowników na 5 przedziałów. W skali całego kraju są to firmy w przedziale:
mikro- (0-9 osób): **95,7%** (7.744.712 firm) | **małe-** (10-49 osób): **3,5%** (288.741 firm) | **średnie-** (50-249 osób): **0,7%** (57.484 firm) | **duże-** (250-999 osób): **0,1%** (7.220 firm) oraz **makro-** (firmy zatrudniające ponad 1000 osób): **0,02%** wszystkich firm (1504 firm).

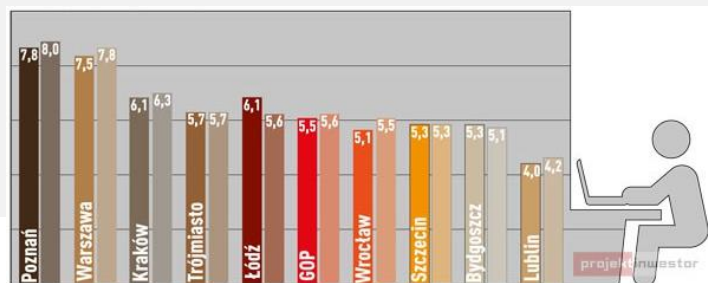


Ogólna liczba firm w największych aglomeracjach (w tys.):
Niekwestionowanym liderem niezmiennie od lat jest Warszawa gromadząca w 2015 r. aż ponad pół miliona podmiotów gospodarczych. Na drugim miejscu znajdował się Górnośląski Okręg Przemysłowy. Poznań jest na 5. miejscu w skali kraju.



Liczba firm na 1000 mieszkańców (w tys.):

Inaczej dane te prezentują się po przeliczeniu na liczbę mieszkańców każdej z aglomeracji. Liderem w 2015 r. była Warszawa ze wskaźnikiem 194 firm na 1000 mieszkańców. Stolicy niewiele ustępował Poznań (2. miejsce i 181 firm).



Liczba firm zatrudniających min. 10 pracowników:

Jeszcze inaczej wyglądają dane po odjęciu mikroprzedsiębiorstw, zatrudniających mniej niż 10 pracowników. W stawce wyraźnie prowadzą dwa miasta ze wskaźnikami odpowiednio 8 oraz 7,8 firmy na 1000 mieszkańców, co wskazuje na duże nagromadzenie w Poznaniu średnich i dużych przedsiębiorstw.

Na terenie aglomeracji poznańskiej w listopadzie 2020 r. zarejestrowano 929 nowych podmiotów gospodarki narodowej (146 mniej niż w październiku), wyrejestrowano 451 podmiotów (33 więcej niż w październiku).

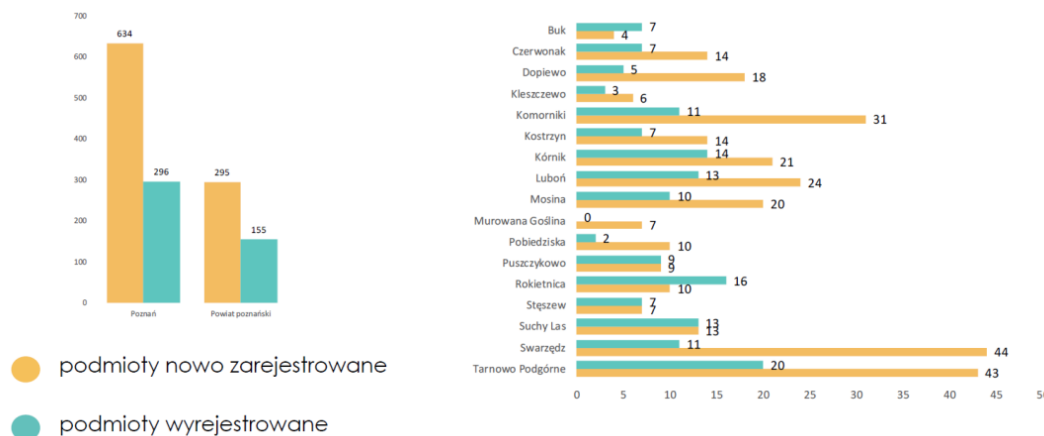
69,2% wszystkich nowozarejestrowanych podmiotów stanowią jednoosobowe działalności gospodarcze (643 nowych zarejestrowań).

W puli wyrejestrowanych podmiotów te stanowią 76,9% (347 wyrejestrowań)¹.

W listopadzie 2020 roku na terenie aglomeracji poznańskiej na 1000 mieszkańców przypadały średnio 204 podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze REGON.



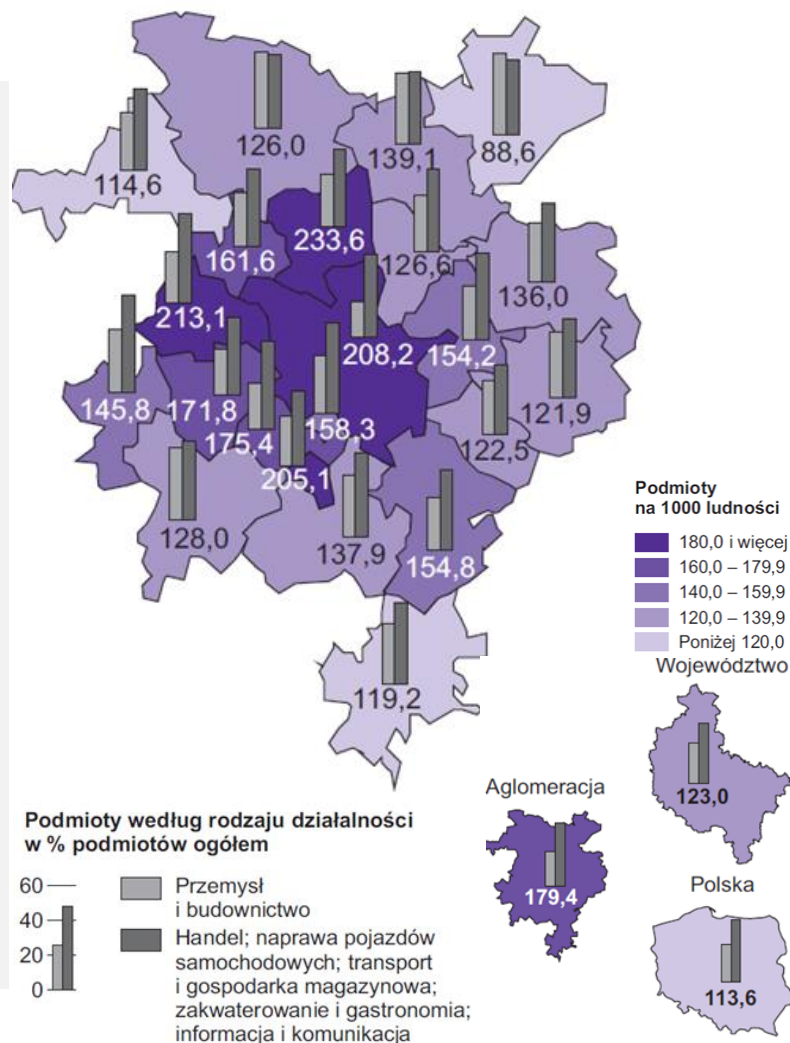
źródło: FLESZ LISTOPAD 2020, Obserwatorium Gospodarki i Rynku Pracy Aglomeracji Poznańskiej



PODMIOTY ZAREJESTROWANE I WYREJESTROWANE, 2020 R.

źródło: FLESZ LISTOPAD 2020, Obserwatorium Gospodarki i Rynku Pracy Aglomeracji Poznańskiej¹

²źródło: Raport o stanie miasta, 2019 r.



Najwięcej podmiotów gospodarczych prowadziło działalność z zakresu:

- handlu (21,2%),
- produkcji przemysłowej i budowlanej (15,9%),
- działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej (16,1%).

Poznań wraz z aglomeracją jest również **ośrodkiem logistyki, gospodarki magazynowej** oraz **turystyki biznesowej**.

W 2018 r. ¹ w aglomeracji poznańskiej mieszkało 1 042 659 osób (29,8% ludności województwa).

PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ W REJESTRZE REGON W 2018 R.

źródło: Statystyczne Vademecum Samorządowca 2019 – Aglomeracja Poznańska¹, Urząd Statystyczny w Poznaniu, Badam – Baza danych Miasta, Raport o stanie miasta, 2019 r.

Wartość PKB per capita wynosiła w 2017 r. (najnowsze dostępne dane) **103,4 tys. zł** i stanowiła 199,6% średniej wartości dla kraju oraz 182,9% średniej wartości PKB na mieszkańca województwa.

Gospodarka Poznania jest **zróżnicowana strukturalnie i dobrze rozwinięta gałęziowo**.

Cechuje ją **silnie rozwinięty przemysł** oraz **dynamicznie rosnący sektor usług**, przede wszystkim finansowych i doradczych.

Dominującym jest **sektor usług**, który tworzy blisko 73% wartości dodanej brutto i jest miejscem pracy dla 77% ogółu pracujących w Poznaniu.

Pod koniec grudnia 2019 r. w Poznaniu zarejestrowanych było **115,4 tys. firm**.

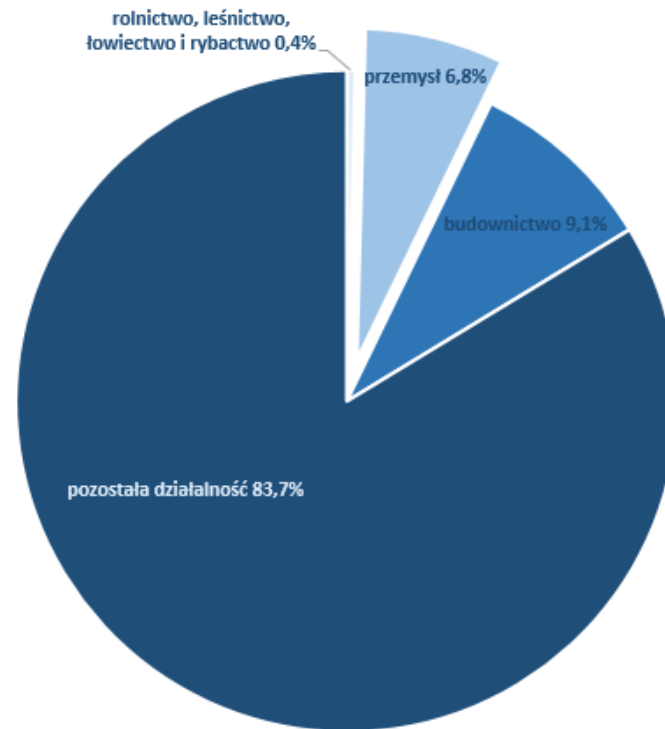
Większość z nich to sektor MSP, w tym ponad 3 tys. to firmy z udziałem kapitału zagranicznego.

W ciągu roku liczba podmiotów zwiększyła się o **3,8 tys. (+3,4%)**. W latach 2015 -2019 **zauważalny jest spadek udziału przemysłu w strukturze podmiotów i jednocześnie wzrost tego udziału w usługach**.

Poznań stanowi **ważny ośrodek przemysłu**:

- › motoryzacyjnego
- › spożywczego
- › farmaceutycznego
- › chemicznego
- › maszynowego

STRUKTURA PODMIOTÓW GOSPODARKI NARODOWEJ W POZNANIU WG SEKCJI PKD, 2019 R.



	2015	2016	2017	2018	2019
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	0,4%	0,4%	0,5%	0,4%	0,4%
przemysł	7,8%	7,6%	7,5%	7,0%	6,8%
budownictwo	8,7%	8,7%	8,7%	8,9%	9,1%
pozostała działalność	83,1%	83,3%	83,3%	83,7%	83,7%

Największe zakłady produkcyjne w Poznaniu

NAJWIĘKSI PRACODAWCY W POLSCE

| wg Lista 500 „Rzeczpospolitej” |

9 spośród 100 liderów zatrudnienia w Polsce zlokalizowanych jest w powiecie poznańskim.

5 z tych firm zlokalizowano bezpośrednio w Poznaniu.

Lp.	Zatrudnienie	Przychody ze sprzedaży (w tys. zł)	Wynik finansowy netto (w tys. zł)
1	Poczta Polska SA, Warszawa	78 099	6 303 378
2	Jeronimo Martins Polska SA, Kostrzyn	64 586	51 037 736
3	Polska Grupa Górnicza SA, Katowice	42 398	9 371 450
4	PGE Polska Grupa Energetyczna GK SA, Warszawa	41 763	25 946 000
5	PZU SA GK, Warszawa	41 472	33 980 000
6	PKP Polskie Linie Kolejowe SA, Warszawa	38 740	5 890 113
7	KEHM Polska Miedź SA GK, Lubin	33 570	20 526 574
8	PSH Lewiatan GK, Włocławek	30 000	12 500 000
9	PKO BP SA GK, Warszawa	27 856	15 636 000
10	Jastrzębska Sp. Węglowa SA GK, Jastrzębie-Zdrój	27 207	9 809 500
11	PGL Lasy Państwowe, Warszawa	26 404	10 601 026
12	Tauron Polska Energia SA GK, Katowice	25 622	18 121 748
13	LPP SA GK, Gdańsk	25 174	8 046 756
14	PENIG SA GK, Warszawa	24 763	41 234 000
15	Asseco Poland SA GK, Rzeszów	24 302	9 328 600
16	PKP Cargo SA GK, Warszawa	23 425	5 183 000
17	Eurocash SA GK, Poznań	21 674	22 832 888
18	Polski Koncern Naftowy Orlen SA GK, Płock	21 282	109 706 000
19	Lidl sp. z o.o. sp.k., Tarnowo Podgórne	17 836	18 332 486
20	Dino Polska SA GK, Krotoszyn	16 530	5 858 529
21	Enea SA GK, Poznań	16 185	12 925 848
22	Bank Pekao SA GK, Warszawa	16 162	8 966 455
23	Gnupa Lux - Med GK, Warszawa	15 943	1 681 606
24	CCC SA GK, Polkowice	15 624	4 725 800
25	Auchan Polska sp. z o.o., Piaseczno	15 570	10 714 000
26	Gnupa Azoty SA GK, Tarnów	15 470	9 998 967
27	Santander Bank Polska SA GK, Wrocław	15 357	9 740 368
28	Rossmann SD Polska sp. z o.o., Łódź	15 247	8 295 478
29	Gnupa Impet SA, Wrocław	15 171	2 172 475
30	Kaufland Polska Markety sp. z o.o. sp.k., Wrocław	15 061	9 900 000
31	Carrefour Polska sp. z o.o., Warszawa	14 474	7 860 400
32	Orange Polska SA GK, Warszawa	14 151	11 101 000
33	Gnupa Muszkieterów, Tarnowo Podgórne	13 300	7 460 000
34	Gnupa Solid GK, Warszawa	13 150	2 072 120
35	IKEA Industry Poland sp. z o.o., Goleniów	10 620	4 954 584
36	Leroy Merlin Polska sp. z o.o., Warszawa	10 332	5 221 132
37	ArcelorMittal Poland SA, Dąbrowa Górnicza	9 808	16 541 235
38	Boryszew SA GK, Sochaczew	9 520	6 099 564
39	Pelion SA GK, Łódź	9 505	9 816 194
40	Energia SA GK, Gdańsk	9 456	10 337 000
41	Stokroka sp. z o.o., Lublin	8 743	2 856 039
42	Volkswagen Poznań sp. z o.o., Poznań	8 493	17 831 375
43	BNP Paribas Bank Polska SA GK, Warszawa	8 491	4 083 017
44	Pepco Poland sp. z o.o., Poznań	8 466	4 566 929
45	Alior Bank SA, Warszawa	8 228	4 781 934
46	CapGemini Polska sp. z o.o., Warszawa	8 186	1 137 391
47	PKP InterCity SA, Warszawa	8 111	2 796 729
48	Gnupa Sokół SA, Sokółka Podlaski	8 041	3 910 887
49	ING Bank Śląski SA GK, Katowice	8 034	6 134 000

50	Gnupa Maspek, Wadowice	7 587	4 764 826	b.d.
51	Gnupa Saint-Gobain w Polsce, Warszawa	7 200	5 050 000	b.d.
52	Hutchinson Poland sp. z o.o., Żywiec	7 075	2 679 486	208 332
53	Budimex SA GK, Warszawa	6 906	7 387 137	305 484
54	Gnupa TZMO SA, Toruń	6 869	2 762 496	332 325
55	Gnupa Can-Pack SA, Kraków	6 736	7 306 994	460 958
56	mBank SA GK, Warszawa	6 524	6 532 172	1 316 369
57	Stalprodukt SA GK, Bochnia	6 457	3 956 688	284 652
58	Bank Millennium SA GK, Warszawa	6 132	3 614 645	760 651
59	ComArch SA GK, Kraków	6 091	1 369 619	32 451
60	Cyfrowy Polsat SA GK, Warszawa	6 086	10 686 100	816 100
61	Electrolux Poland sp. z o.o., Warszawa	5 583	5 151 407	98 909
62	Lubelski Węgiel Bogdanka SA GK, Puchaczów	5 386	1 756 671	53 796
63	Netto sp. z o.o., Kobyłka	5 307	3 383 696	85 598
64	Gnupa Raben sp. z o.o., Robakowo	5 294	2 498 826	b.d.
65	TRW Polska sp. z o.o., Częstochowa	5 258	3 707 294	-19 096
66	Makro Cash and Carry SA, Warszawa	5 200	6 512 556	b.d.
67	Fabryka Maszyn Famur SA GK, Katowice	5 164	2 229 144	219 525
68	Gnupa Kęty SA GK, Kęty	5 146	3 003 787	268 463
69	Gnupa Lotos SA GK, Gdańsk	4 973	30 121 700	1 587 400
70	Gefin Noble Bank SA, Warszawa	4 930	2 518 893	-453 391
71	ZF Polpharma SA GK, Starogard Gdański	4 898	2 795 000	b.d.
72	Michelin Polska SA, Olsztyn	4 759	4 955 604	173 125
73	Gnupa Azoty Zakłady Azotowe Puławy SA GK, Puławy	4 724	3 577 917	55 334
74	McDonald's Polska sp. z o.o., Warszawa	4 717	1 295 995	201 500
75	Credit Agricole Polska SA, Wrocław	4 701	2 462 913	184 265
76	Eko-Okna SA, Kornice	4 608	1 268 826	43 559
77	Ikea Retail sp. z o.o., Raszyn	4 519	4 060 392	98 342
78	Miejskie Zakłady Autobusowe sp. z o.o., Warszawa	4 464	911 540	311
79	Nestle Polska SA, Warszawa	4 395	3 678 289	288 675
80	Transgourmet Polska sp. z o.o., Poznań	4 346	3 246 290	247 838
81	Polimex-Mostostal SA GK, Warszawa	4 340	1 636 869	16 168
82	Gnupa Velux, Gniezno	4 288	1 979 993	b.d.
83	Gnupa Strabag sp. z o.o., Pnówek	4 138	4 097 061	37 090
84	Pilkington (NSG Group w Polsce), Sandomierz	4 082	1 991 748	79 217
85	Orbis SA GK, Warszawa	3 974	1 440 028	363 358
86	Neuca SA GK, Toruń	3 927	7 753 263	98 258
87	Ciech SA GK, Warszawa	3 876	3 672 658	183 491
88	Gnupa Kapitałowa Remontowa Holding SA, Gdańsk	3 857	1 783 771	b.d.
89	PPHU Specjal sp. z o.o. GK, Warszawa	3 776	11 778 938	26 734
90	Fabryki Mebli Forte SA GK, Ostrów Maz.	3 603	1 107 298	34 454
91	Multiserwis sp. z o.o., Krapkowice	3 602	767 905	35 298
92	Mesko SA GK, Skarżysko-Kamienna	3 598	1 089 036	19 675
93	Tramwaje Warszawskie sp. z o.o., Warszawa	3 570	638 934	36 194
94	Mowi sp. z o.o., Usika	3 569	3 663 682	40 713
95	Shell Polska sp. z o.o. GK, Warszawa	3 545	7 663 284	b.d.
96	Prileiderer Group SA GK, Wrocław	3 521	4 568 625	25 392
97	Volvo Polska sp. z o.o., Wrocław	3 514	3 711 616	42 483
98	Gnupa Azoty Zakłady Chemiczne Police SA GK, Police	3 514	2 421 347	-33 619
99	DPD Polska sp. z o.o. GK, Warszawa	3 441	1 895 058	165 406
100	Gnupa Mlekovi, Wysokie Mazowieckie	3 415	4 710 553	b.d.

NAJWIĘKSI PRACODAWCY W POLSCE

| wg Lista 500 „Rzeczpospolitej” |

9 spośród 100 liderów zatrudnienia w Polsce zlokalizowanych jest w powiecie poznańskim.

5 z tych firm zlokalizowano bezpośrednio w Poznaniu.

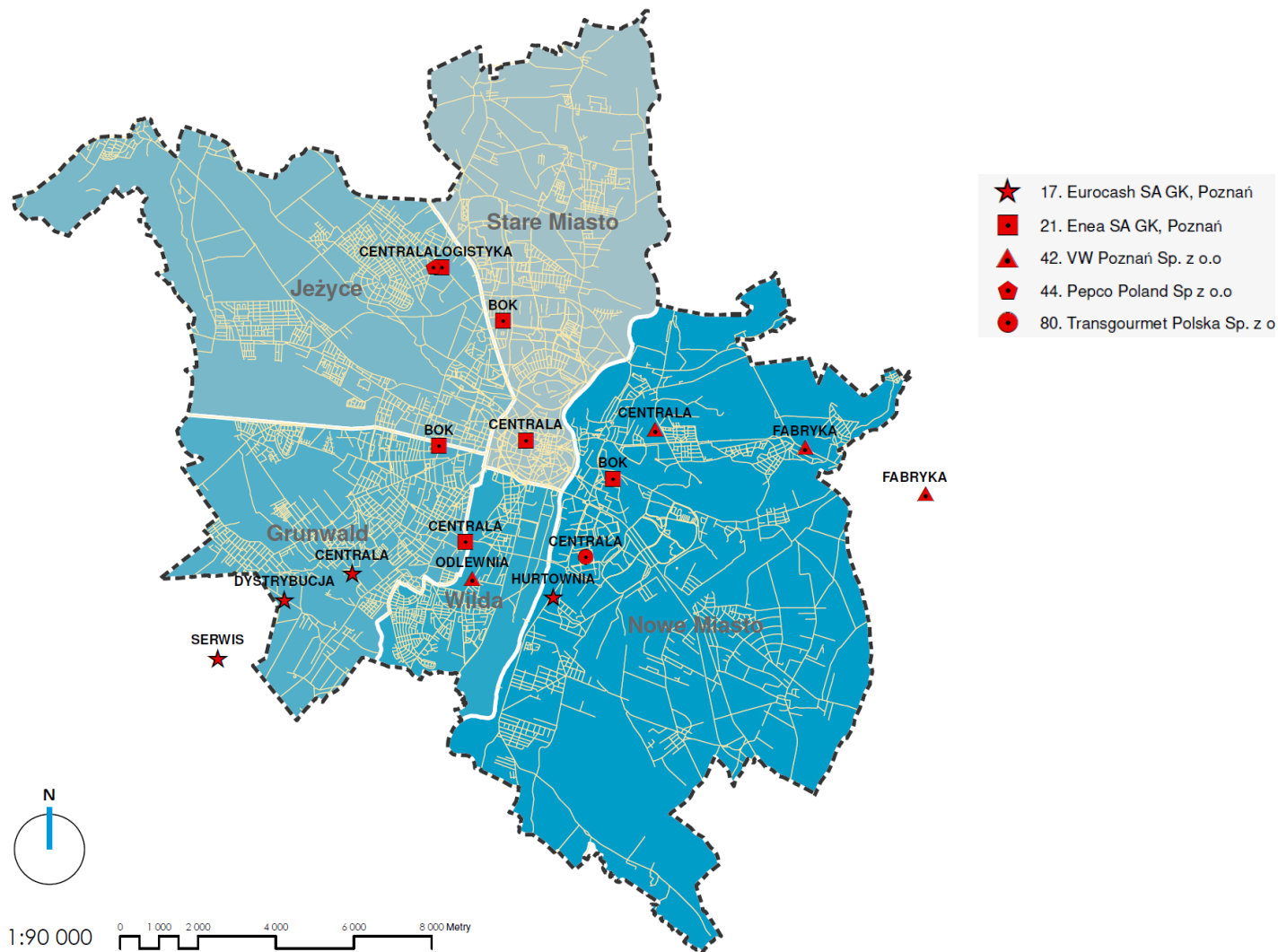
1	Poczta Polska SA, Warszawa	79 099	6 303 378	b.d.
2	Jeronimo Martins Polska SA, Kosztyr	64 586	51 037 736	1 990 705
3	Polska Grupa Gornicza SA, Katowice	42 398	9 371 450	493 385
4	PEE Polska Grupa Energetyczna GK SA, Warszawa	41 763	25 946 000	1 511 000
5	PZU SA GK, Warszawa	41 472	33 980 000	5 368 000
6	PKP Polskie Linie Kolejowe SA, Warszawa	38 740	5 890 113	-106 417
7	KCHM Polska Międy SA GK, Lubin	33 570	20 528 574	1 658 336
8	PSH Lewiatan GK, Wrocław	30 000	12 500 000	b.d.
9	PKO BP SA GK, Warszawa	27 856	15 636 000	3 742 000
10	Jastrzebska Sp. Węglowa SA GK, Jastrzebie-Zdrój	27 207	9 809 500	1 760 800
11	PGL Lasy Państwowe, Warszawa	26 404	10 601 026	538 865
12	Tauron Polska Energia SA GK, Katowice	25 622	18 121 748	207 045
13	LPP SA GK, Gdańsk	25 174	8 046 756	505 176
14	PCNiG SA GK, Warszawa	24 763	41 234 000	3 209 000
15	Asseco Poland SA GK, Rzeszów	24 302	9 328 600	809 200
16	PKP Cargo SA GK, Warszawa	23 425	5 183 000	183 900
17	EUROCASH S.A.	21 674	22 832 888	111 852
18	Polski Koncern Neftey Orlen SA GK, Plock	21 282	199 706 000	5 604 000
19	Lidl sp. z o.o. sp.k., Tarnobrzeg	17 836	18 332 486	901 083
20	Dino Polska SA GK, Krotoszyn	16 530	5 858 529	307 554
21	ENE A S.A.	16 185	12 925 348	719 250
22	Bank Pekao SA GK, Warszawa	16 162	8 966 455	2 287 310
23	Grupa Lux - Med GK, Warszawa	15 943	1 681 606	b.d.
24	CCC SA GK, Polkowice	15 624	4 725 800	223 500
25	Auchan Polska sp. z o.o., Piaseczno	15 570	10 714 000	b.d.
26	Grupa Azoty SA GK, Tarnobrzeg	15 470	9 998 967	7 650
27	Santander Bank Polska SA GK, Wrocław	15 357	9 740 368	2 699 012
28	Rossmann SD Polska sp. z o.o., Łódź	15 247	8 295 478	923 257
29	Grupa Impel SA, Wrocław	15 171	2 172 475	13 255
30	Kaufland Polska Markety sp. z o.o. sp.k., Wrocław	15 061	9 900 000	b.d.
31	Carrefour Polska sp. z o.o., Warszawa	14 474	7 860 400	b.d.
32	Orange Polska SA GK, Warszawa	14 151	11 101 000	10 000
33	Grupa Muszkieterów Tarnobrzeg Podgórze	13 300	7 460 000	b.d.
34	Grupa Solid GK, Warszawa	13 150	2 072 120	b.d.
35	IKEA Industry Poland sp. z o.o., Goleniów	10 620	4 954 584	81 434
36	Lenov Merit Polska sp. z o.o., Warszawa	10 332	5 221 132	b.d.
37	ArceilorMital Poland SA, Dąbrowa Górnicza	9 808	16 541 235	b.d.
38	Boryszew SA GK, Sochaczew	9 520	6 099 564	144 517
39	Peilon SA GK, Łódź	9 505	9 816 194	93 835
40	Eneka SA GK, Gdańsk	9 456	10 337 000	744 000
41	Stokrotka sp. z o.o., Lublin	8 743	2 856 039	-18 433
42	VOLKSWAGEN POZNAŃ Sp. z o.o.	17 801 375	328 183	
43	BNP Paribas Bank Polska SA GK, Warszawa	8 491	4 083 017	360 378
44	PEPCO POLAND Sp. z o.o.	8 466	4 566 929	464 716
45	Alnor Bank SA, Warszawa	8 228	4 781 334	713 373
46	CapGemini Polska sp. z o.o., Warszawa	8 186	1 137 391	85 144
47	PKP Intercity SA, Warszawa	8 111	2 796 729	174 290
48	Grupa Sokół SA, Sokółka Podlaski	8 041	3 910 887	116 892
49	ING Bank Śląski SA GK, Katowice	8 034	6 134 000	1 525 900

50	Grupa Masex, Wadowice	7 587	4 764 826	b.d.
51	Grupa Saint-Gobain w Polsce, Warszawa	7 200	5 050 000	b.d.
52	Hutchinson Poland sp. z o.o., Żywiec	7 075	2 679 486	208 332
53	Budimex SA GK, Warszawa	6 806	7 387 137	305 484
54	Grupa TZMO SA, Toruń	6 869	2 762 486	332 325
55	Grupa Car-Pack SA, Kraków	6 736	7 306 994	460 958
56	mBank SA GK, Warszawa	6 524	6 532 172	1 316 369
57	Stalprodukt SA GK, Pochim	6 457	3 956 888	284 852
58	Bank Millennium SA GK, Warszawa	6 132	3 614 645	760 651
59	ComArch SA GK, Kraków	6 091	1 369 619	32 451
60	Cytrowy Polsat SA GK, Warszawa	6 086	10 686 100	816 100
61	Electrolux Poland sp. z o.o., Warszawa	5 583	5 151 407	98 909
62	Lubelski Węgiel Poddębica SA GK, Puchaczów	5 386	1 756 671	53 796
63	Netto sp. z o.o., Kobyłka	5 307	3 383 896	85 598
64	Grupa Robert sp. z o.o., Rokawo	5 294	2 498 826	b.d.
65	TRW Polska sp. z o.o., Częstochowa	5 258	3 707 294	-19 096
66	Makro Cash and Carry SA, Warszawa	5 200	6 512 556	b.d.
67	Fabryka Maszyn Fabur SA GK, Katowice	5 184	2 229 144	219 525
68	Grupa Kety SA GK, Kety	5 146	3 003 787	268 463
69	Grupa Lotos SA GK, Gdańsk	4 973	30 121 700	1 687 400
70	Getin Noble Bank SA, Warszawa	4 930	2 513 893	-453 381
71	ZF Polpharma SA GK, Stargard Goński	4 898	2 795 000	b.d.
72	Michelin Polska SA, Olsztyn	4 759	4 955 604	173 125
73	Grupa Azoty Zakłady Azotowe Puławy SA GK, Puławy	4 724	3 577 917	55 334
74	McDonald's Polska sp. z o.o., Warszawa	4 717	1 295 595	201 500
75	Credit Agricole Polska SA, Wrocław	4 701	2 462 263	184 263
76	eko-Oleja SA, Korcie	4 608	1 268 826	43 559
77	Ikea Retail sp. z o.o., Raszyn	4 519	4 060 382	98 342
78	Miejskie Zakłady Autobusowe sp. z o.o., Warszawa	4 464	911 540	311
79	Nestle Polska SA, Warszawa	4 395	3 678 289	288 675
80	TRANSFOURMET POLSKA Sp. z o.o.	3 246 280	247 838	
81	Polimex-Mostostal SA GK, Warszawa	4 340	1 636 869	16 168
82	Grupa Vellux, Gniezno	4 288	1 979 993	b.d.
83	Grupa Strabag sp. z o.o., Pniskow	4 138	4 097 061	37 090
84	Pilkington (NSG Group w Polsce), Sandomierz	4 082	1 991 748	79 217
85	Orbis SA GK, Warszawa	3 974	1 440 028	363 358
86	Neuca SA GK, Toruń	3 927	7 753 263	98 258
87	Ciech SA GK, Warszawa	3 876	3 672 658	183 481
88	Grupa Kapitałowa Remontowa Holding SA, Gdańsk	3 857	1 780 771	b.d.
89	PHU Specjal sp. z o.o. GK, Warszawa	3 776	11 779 938	26 734
90	Fabryki Mebli Forte SA GK, Ostrow Maz	3 603	1 107 298	34 454
91	Multiservis sp. z o.o., Krapkowice	3 602	767 905	35 298
92	Mesko SA GK, Skarżysko-Kamienna	3 598	1 089 036	19 675
93	Tarnawa eWarszawskie sp. z o.o., Warszawa	3 570	639 934	36 194
94	Mowis sp. z o.o., Usika	3 569	3 663 682	40 713
95	Snell Polska sp. z o.o., Warszawa	3 545	7 663 284	b.d.
96	Pfleiderer Group SA GK, Wrocław	3 521	4 568 625	25 392
97	Volvo Polska sp. z o.o., Wrocław	3 514	3 711 616	42 483
98	Grupa Azoty Zakłady Chemiczne Police SA GK, Police	3 514	2 421 347	-33 619
99	DPD Polska sp. z o.o. GK, Warszawa	3 441	1 895 058	165 406
100	Grupa Mielkova, Wysokie Mazowieckie	3 415	4 710 553	b.d.

NAJWIĘKSI PRACODAWCY W POLSCE

| wg Lista 500 „Rzeczpospolitej” |

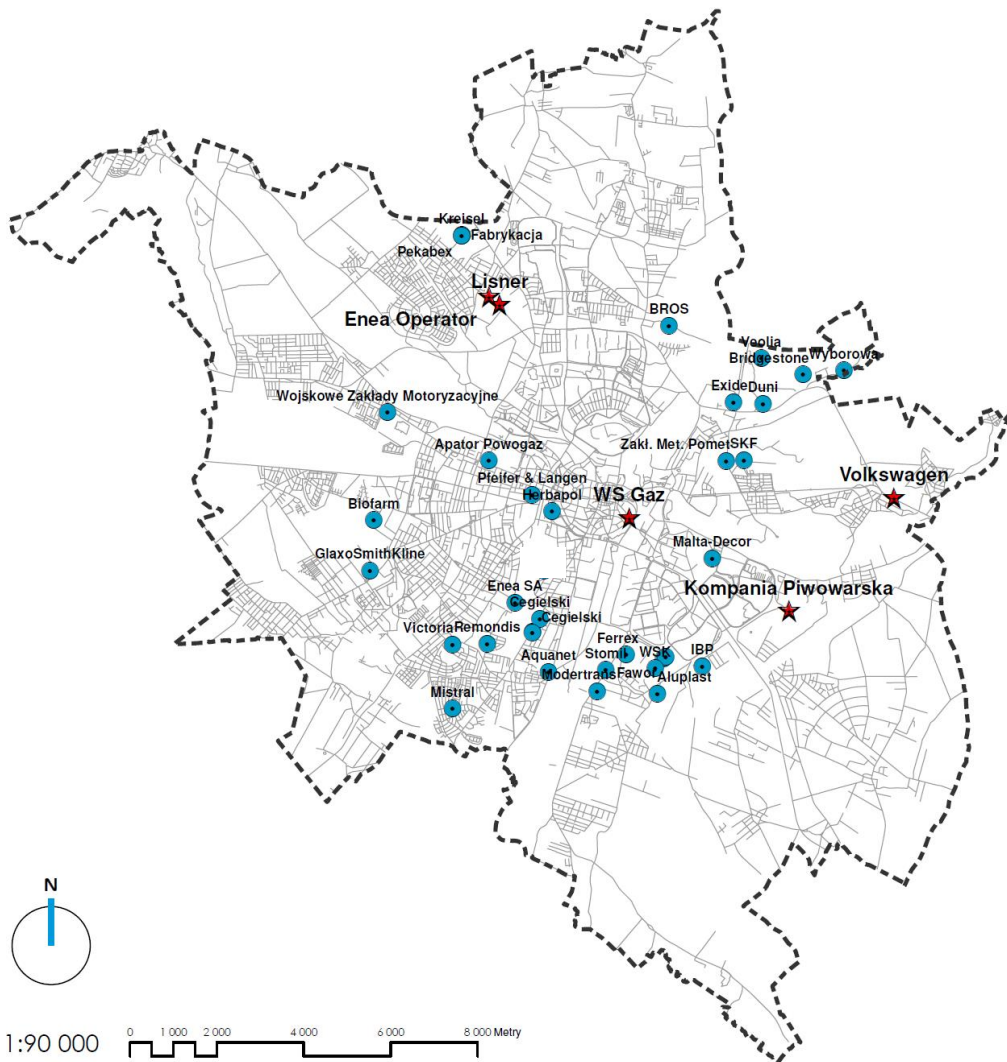
W kontekście 100 liderów zatrudnienia w Polsce



LIDERZY ZATRUDNIENIA

źródło: Pracodawca Rzeczpospolitej | 15 listopada 2019

Firmy produkcyjne zatrudniające 250-999 oraz 1000 i więcej pracowników



OZNACZENIA

GRANICA MIASTA

Firmy zatrudniające powyżej 1000 pracowników

Firmy zatrudniające 250-999 pracowników

Analiza poszczególnych gałęzi przemysłowych wśród poznańskich producentów **nie wykazała wyraźnych tendencji** w grupowaniu i lokalizowaniu ich na terenie miasta.

Można stwierdzić, że głównie koncentrują się one na Starej i Karolinie (Gdyńska/Bałtycka).

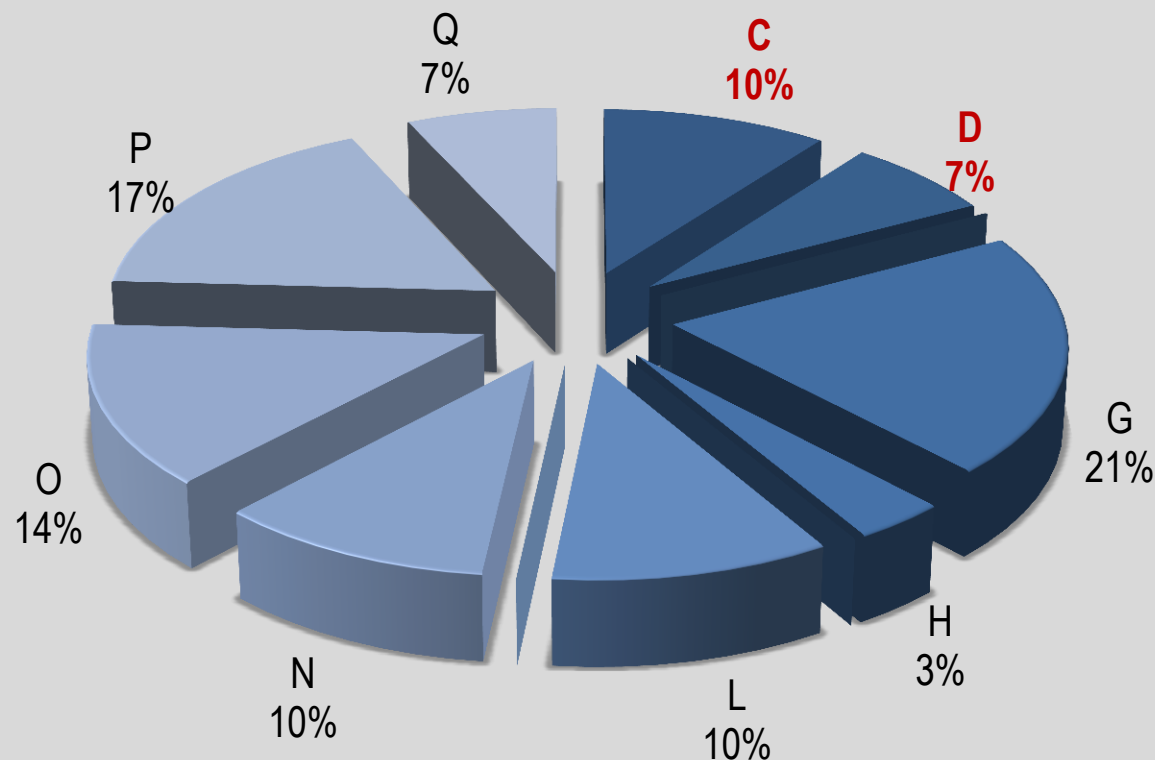
ZAKŁADY PRODUKCYJNE ZATRUDNIAJĄCE POW. 250 PRACOWNIKÓW

źródło: Wydział Rozwoju Miasta i Współpracy Międzynarodowej, UM

1875 r. - ukończono odcinek tzw. linii górnośląskiej - ważnej linii łączącej Poznań z Ostrowem Wlkp. i dalej Kluczborkiem.

MAKRO - PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ W POZNANIU WG SEKCJI PKD | STAN NA DZIEŃ 31.12.2019 r.

FIRMY MAKRO ZATRUDNIAJĄCE 1000 i WIĘCEJ PRACOWNIKÓW

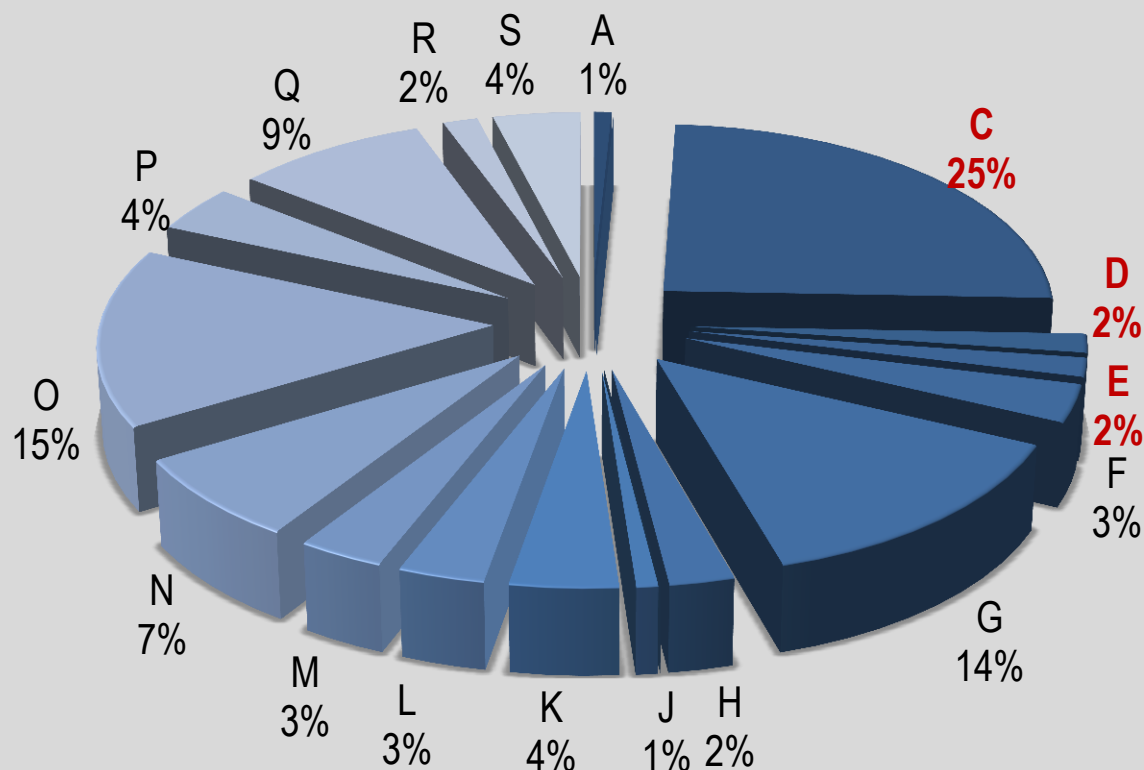


- A. Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo
- B. Górnictwo i wydobywanie
- C. Przetwórstwo przemysłowe | 3 firmy
- D. Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną i gorącą wodę | 2 firmy
- E. Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami; rekultywacja
- F. Budownictwo
- G. Handel; naprawa pojazdów samochodowych | 6 firm
- H. Transport i gospodarka magazynowa | 1 firma
- I. Zakwaterowanie i gastronomia
- J. Informacja i komunikacja
- K. Działalność finansowa i ubezpieczeniowa
- L. Obsługa rynku nieruchomości | 3 firmy
- M. Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna
- N. Administrowanie i działalność wspierająca | 3 firmy
- O. Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne | 4 firmy
- P. Edukacja | 5 firm
- Q. Ochrona zdrowotna i pomoc społeczna | 2 firmy
- R. Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją
- S. Pozostała działalność usługowa
- T. Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników
- U. Organizacje i zespoły eksterytorialne

Informacje w zakresie **PRODUKCJI** dotyczą podmiotów gospodarczych zaliczonych, według PKD, do sekcji: „Górnictwo i wydobywanie” **[B]**, „Przetwórstwo przemysłowe” **[C]**, „Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych” **[D]** oraz „Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją” **[E]**.

DUŻE - PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ W POZNANIU WG SEKCJI PKD | STAN NA DZIEŃ 31.12.2019 r.

FIRMY **DUŻE** ZATRUDNIAJĄCE 250-999 PRACOWNIKÓW



- A. Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo | 1 firma
- B. Górnictwo i wydobywanie
- C. Przetwórstwo przemysłowe | 31 firm
- D. Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną i gorącą wodę | 2 firmy
- E. Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami; rekultywacja | 2 firmy
- F. Budownictwo | 4 firmy
- G. Handel; naprawa pojazdów samochodowych | 17 firm
- H. Transport i gospodarka magazynowa | 3 firmy
- I. Zakwaterowanie i gastronomia
- J. Informacja i komunikacja | 1 firma
- K. Działalność finansowa i ubezpieczeniowa | 5 firm
- L. Obsługa rynku nieruchomości | 4 firmy
- M. Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna | 4 firmy
- N. Administrowanie i działalność wspierająca | 9 firm
- O. Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne | 19 firm
- P. Edukacja | 5 firm
- Q. Ochrona zdrowotna i pomoc społeczna | 11 firm
- R. Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją | 2 firmy
- S. Pozostała działalność usługowa | 5 firm
- T. Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników
- U. Organizacje i zespoły eksterytorialne

Informacje w zakresie **PRODUKCJI** dotyczą podmiotów gospodarczych zaliczonych, według PKD, do sekcji: „Górnictwo i wydobywanie” **[B]**, „Przetwórstwo przemysłowe” **[C]**, „Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych” **[D]** oraz „Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją” **[E]**.

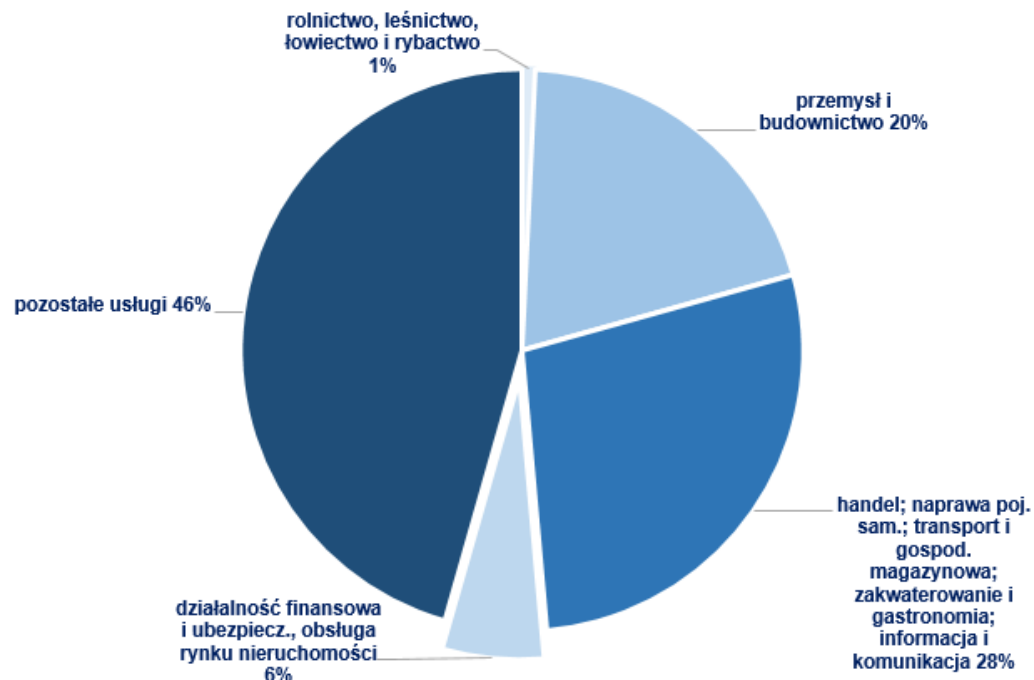
Analiza lokalnego rynku pracy w Poznaniu i powiecie poznańskim

Struktura pracujących w Poznaniu
(257,6 tys. osób, 2019 r.):
~79,3% - usługi,
~19,9% - przemysł i budownictwo.

Przemysł stanowi w Poznaniu **źródło utrzymania dla 31,4%** pracujących w sektorze przedsiębiorstw i dostarcza, **drugą po usługach, największą część** wytworzonej w mieście wartości dodanej brutto.

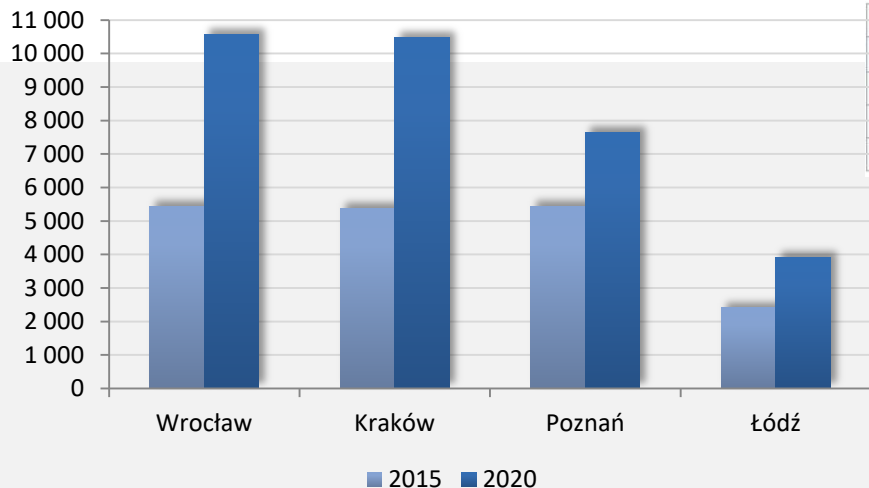
Należy zaznaczyć, że przemysł oferuje miejsca pracy również dla wysoko **wykwalfikowanych, wykształconych** pracowników.

PRACUJĄCY WG GRUP SEKCJI PKD, 2019 R.



(w os.)	2015	2016	2017	2018	2019
ogółem	239 077	248 649	248 435	250 935	257 595
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	1 925	1 893	1 897	1 931	1 926
przemysł i budownictwo	49 401	49 674	49 806	50 598	51 316
handel; naprawa poj. sam.; transport i gospod. magazynowa; zakwaterowanie i gastronomia; informacja i komunikacja	66 471	68 253	67 862	71 649	71 938
działalność finansowa i ubezpiecz., obsługa rynku nieruchomości	15 048	15 292	15 481	15 037	15 019
pozostałe usługi	106 232	113 537	113 389	111 720	117 396

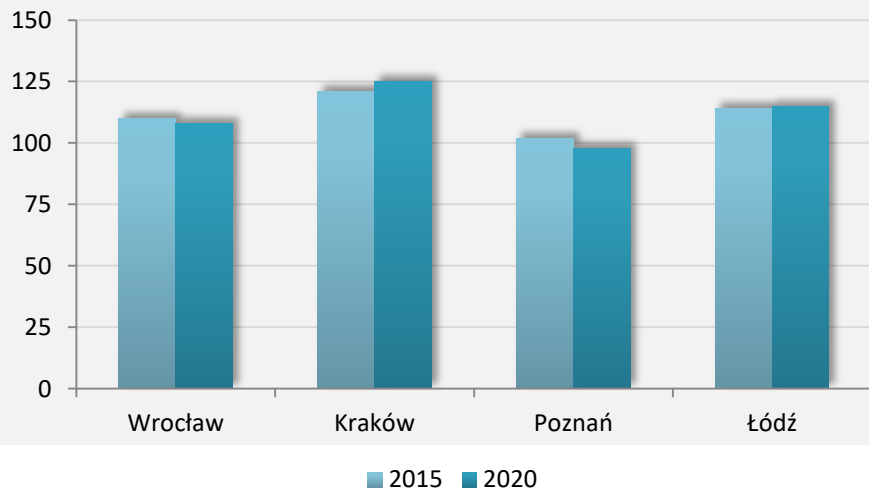
PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ W REJESTRZE REGON W 2015 I 2020 R. (SEKTOR PUBLICZNY I PRYWATNY)



Dział	Grupa	Nazwa grupowania
62	62.0	Działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana
63	-	Działalność usługowa w zakresie informacji
-	63.1	Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność; działalność portali internetowych
-	63.2	Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji

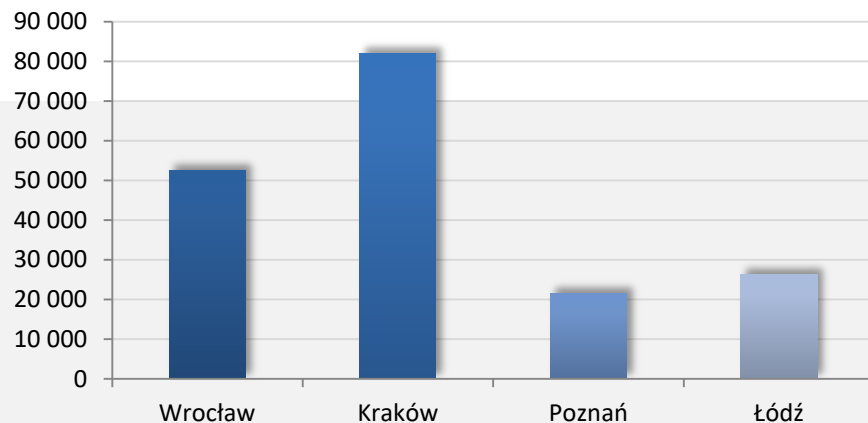
Liczba ludności w 2019 r.:

Wrocław	642 869
Kraków	779 115
Poznań	534 813
Łódź	679 941



Dział	Grupa	Nazwa grupowania
84	-	administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne
-	84.1	Administracja publiczna oraz polityka gospodarcza i społeczna
-	84.2	Usługi na rzecz całego społeczeństwa
-	84.3	Obowiązkowe zabezpieczenia społeczne

LICZBA OSÓB ZATRUDNIONYCH W SEKTORZE USŁUG NOWOCZESNYCH*

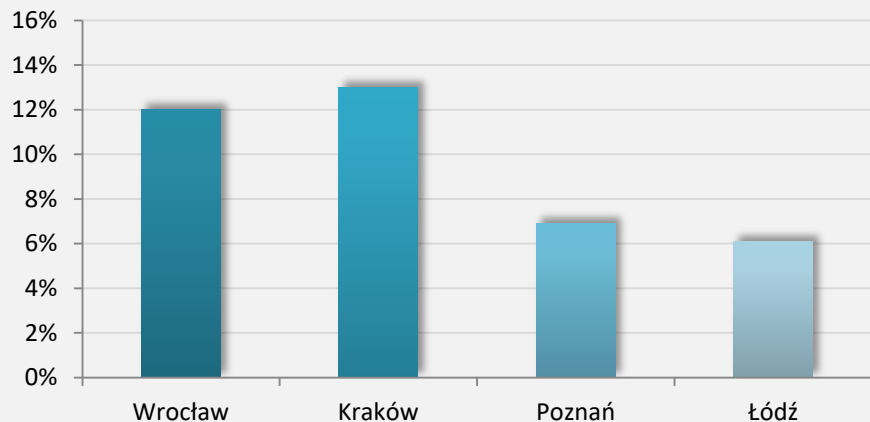


Liczba ludności w 2019 r.:

Wrocław	642 869
Kraków	779 115
Poznań	534 813
Łódź	679 941

źródło: Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce **2021**, ABSL; dane zebrane przez Biuro Obsługi Inwestorów UM Poznań

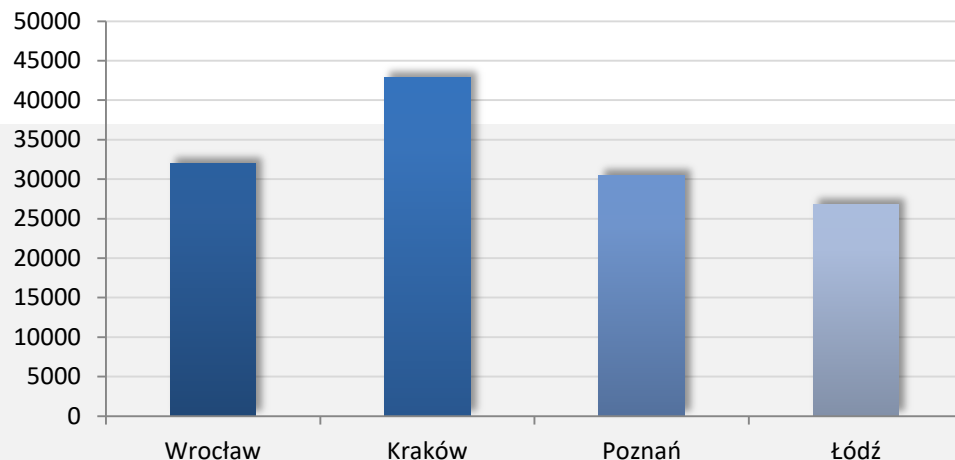
UDZIAŁ DANEGO MIASTA W CAŁKOWITEJ LICZBIE PRACOWNIKÓW IT W POLSCE



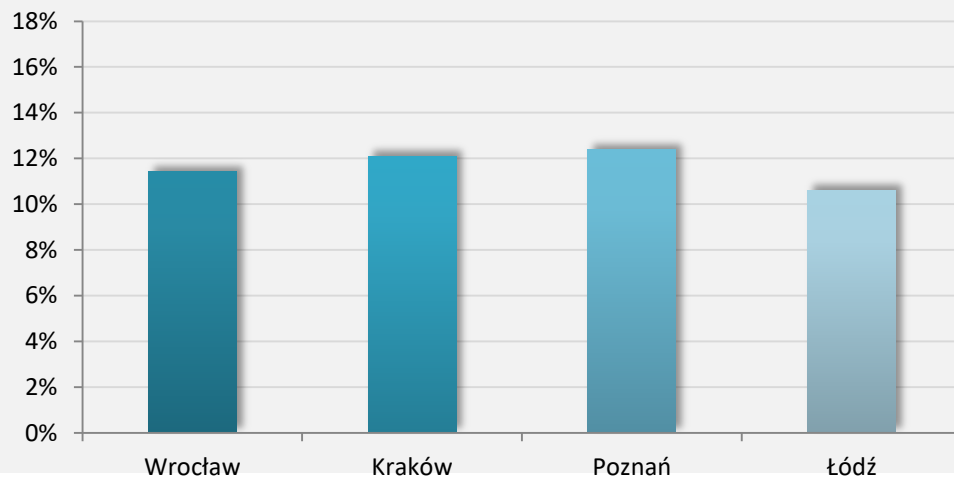
źródło: Badanie społeczności IT **2020** pod patronatem Ministerstwa Rozwoju

*Zgodnie z przyjętą przez Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych (Association of Business Service Leaders in Poland, ABSL) szeroką definicją sektora, obejmuje on również działalność badawczo-rozwojową. Charakterystyka sektora opiera się na analizie centrów usług z kapitałem zagranicznym oraz polskim: centrów usług wspólnych (ang. Shared Service Centers, SSC), outsourcingu procesów biznesowych (ang. Business Process Outsourcing, BPO), outsourcingu usług IT (ang. Information Technology Outsourcing, ITO), badawczo-rozwojowych (ang. Research&Development, R&D). Centra typu contact center, działające na rzecz klientów zewnętrznych, ABSL zalicza do kategorii BPO.

LICZBA OSÓB PRACUJĄCYCH W SEKTORZE „EDUKACJA” W 2018 R.



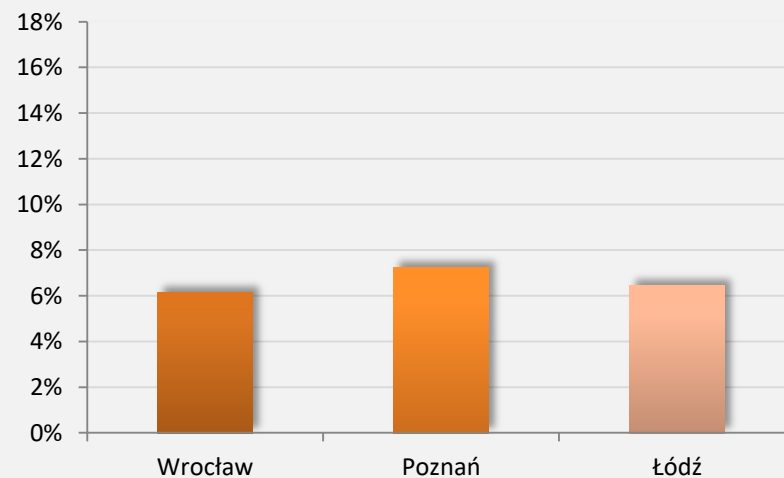
UDZIAŁ OSÓB PRACUJĄCYCH W SEKTORZE „EDUKACJA” W OGÓLNEJ LICZBIE PRACUJĄCYCH W MIEŚCIE W 2018 R.



Liczba ludności w 2018 r.:

Wrocław	640 648
Kraków	771 069
Poznań	536 438
Łódź	685 285

UDZIAŁ OSÓB PRACUJĄCYCH W SEKTORZE „ADMINISTRACJA PUBLICZNA I OBRONA NARODOWA; OBOWIĄZKOWE ZABEZPIECZENIA SPOŁECZNE” W OGÓLNEJ LICZBIE PRACUJĄCYCH W MIEŚCIE W 2018 R.



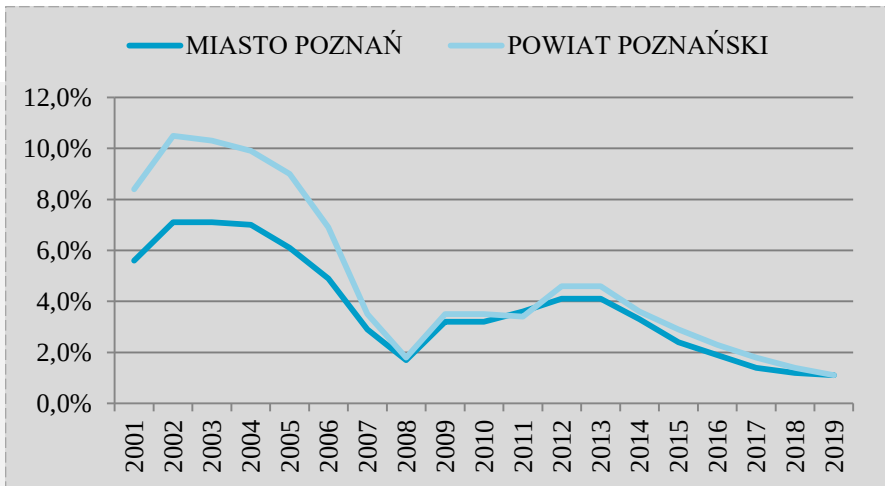
wg faktycznego miejsca pracy i rodzaju działalności; bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie.

źródła: Rocznik Statystyczny Poznania, 2019; Statystyka Łodzi, Urząd Statystyczny w Łodzi, 2020; Rocznik Statystyczny Krakowa, 2019; Rocznik Statystyczny Wrocławia, 2020; stan na 31 grudnia 2018.

STRUKTURA OSÓB BEZROBOTNYCH W POZNANIU I POWIECIE POZNAŃSKIM

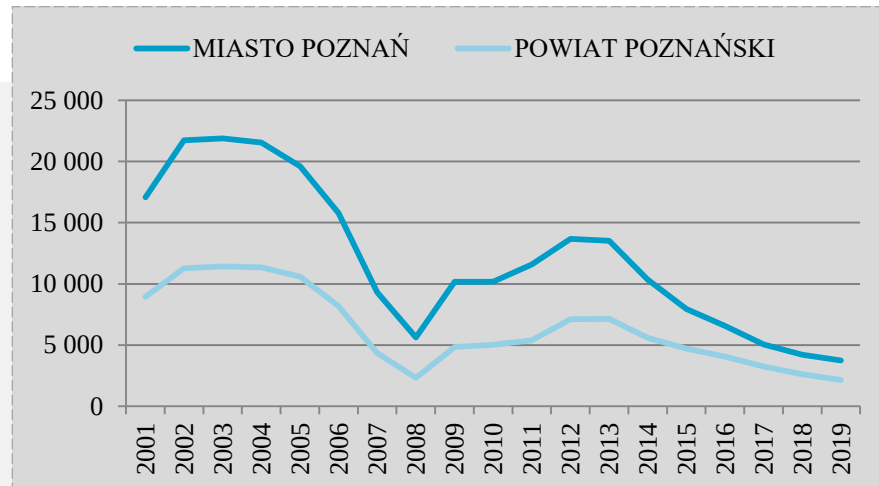
| wg PUP | Powiatowy Urząd Pracy w Poznaniu | 2020 r. |

Regionalny rynek pracy należy postrzegać jednocześnie w skali miasta i powiatu poznańskiego, ponieważ wszelkie zmiany w strukturze bezrobocia na obu obszarach przebiegają niemal równolegle.



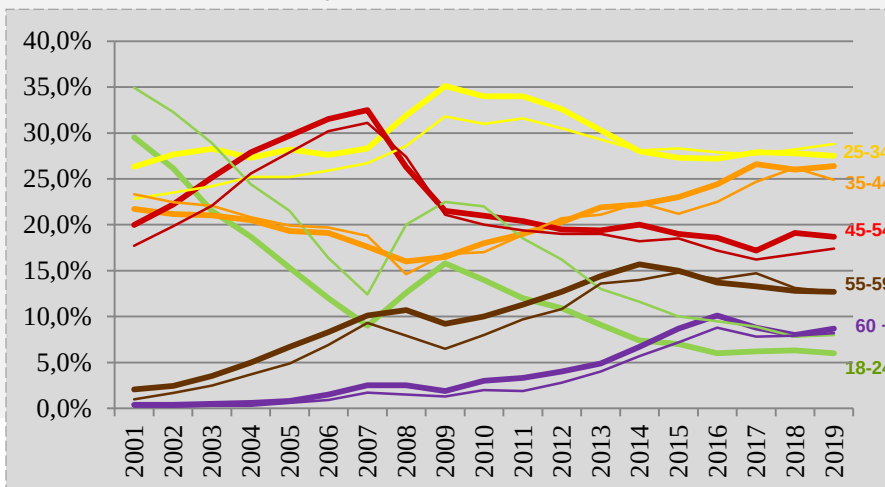
STOPA BEZROBOCIA

źródło: Powiatowy Urząd Pracy w Poznaniu



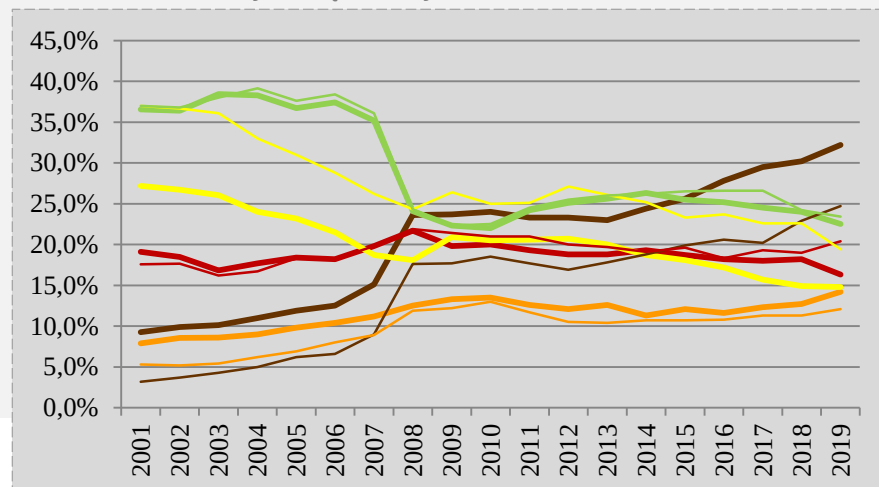
EWIDENCJA OSÓB BEZROBOTNYCH

źródło: Powiatowy Urząd Pracy w Poznaniu



STRUKTURA BEZROBOCIA WG. WIEKU ORAZ WYKSZTAŁCENIA

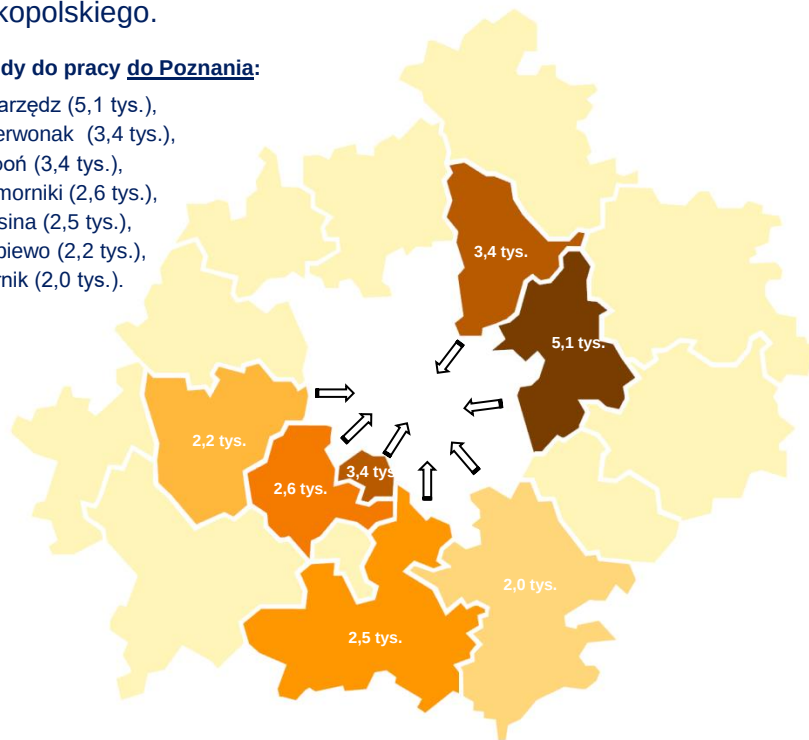
źródło: Powiatowy Urząd Pracy w Poznaniu



Do Poznania przyjeżdża do pracy 85,9 tys. osób. Spośród dojeżdżających, 33,4 tys. osób (39%) mieszka w powiecie poznańskim, a 89% na terenie województwa wlkp. **Na 1 osobę wyjeżdżającą do pracy, przypadają 3 dojeżdżające do Poznania.** Blisko 71% wyjazdów do pracy mieszkańców Poznania skierowanych było na teren powiatu poznańskiego, a prawie 84% na obszar województwa wielkopolskiego.

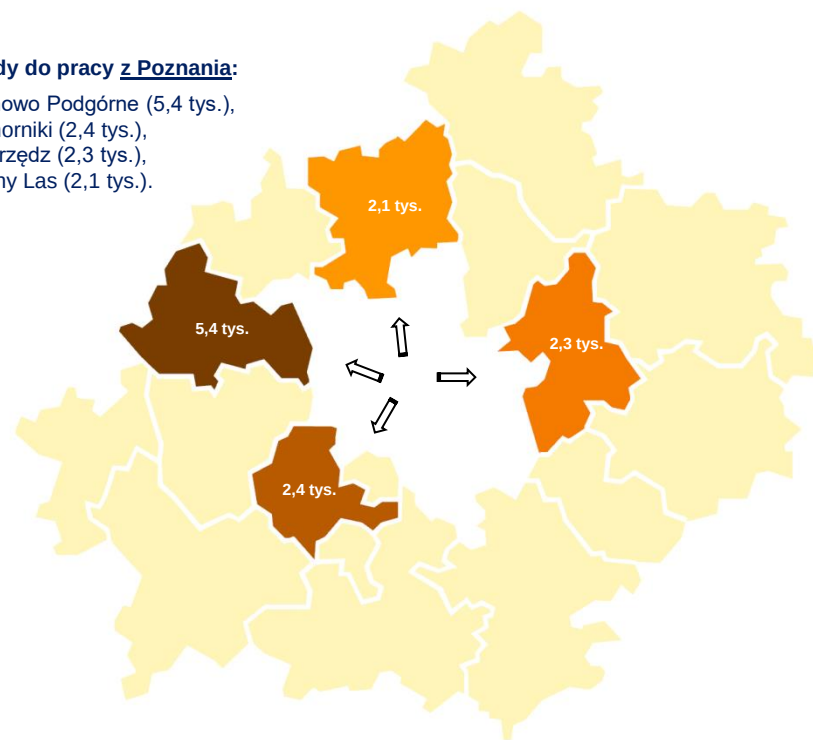
Dojazdy do pracy do Poznania:

1. Swarzędz (5,1 tys.),
2. Czerwonak (3,4 tys.),
3. Luboń (3,4 tys.),
4. Komorniki (2,6 tys.),
5. Mosina (2,5 tys.),
6. Dopiewo (2,2 tys.),
7. Kórnik (2,0 tys.).



Wyjazdy do pracy z Poznania:

1. Tarnowo Podgórne (5,4 tys.),
2. Komorniki (2,4 tys.),
3. Swarzędz (2,3 tys.),
4. Suchy Las (2,1 tys.).



2016 | źródło: Urząd Miasta Poznania, Wydział Rozwoju Miasta i Współpracy Międzynarodowej

Tarnowo Podgórne - sytuacja na rynku pracy jest bardzo dobra. Według szacunków urzędu gminy działające tu firmy dają pracę około 55 tys. osób. Jest to prawie dwa razy więcej niż liczba mieszkańców gminy.

Komorniki - znajdują się m.in. siedziby firm: Hörmann, Arko, Viessmann, Fabryka Mebli Biurowych Maro, Novol, Eurocash.

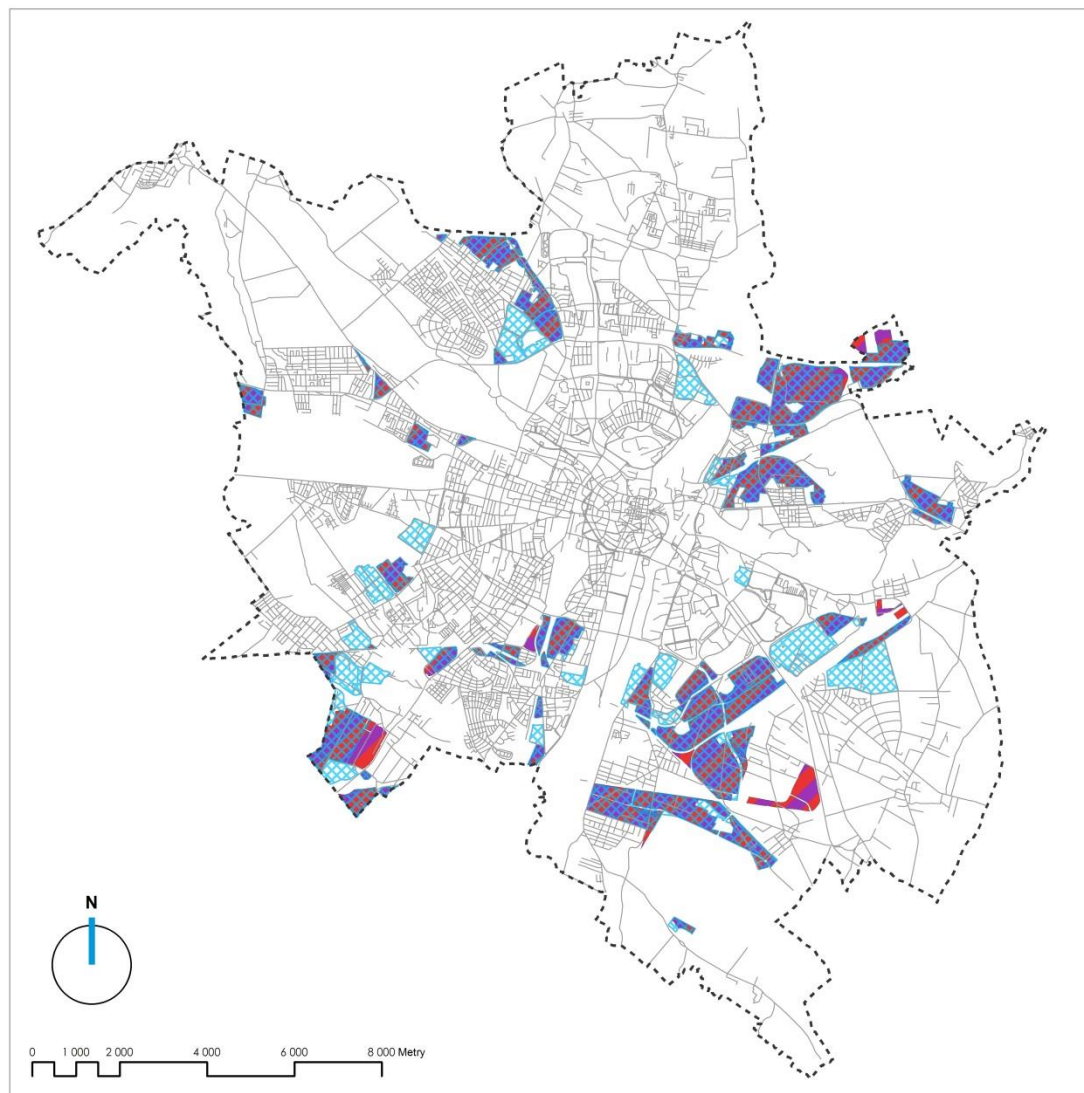
Swarzędz - bardzo intensywnie rozwija się gospodarczo. W mieście i gminie działa kilka tysięcy podmiotów gospodarczych, wśród nich kilkadziesiąt przedsiębiorstw z kapitałem zagranicznym. Dynamicznie rozwijają się handel i usługi.

Suchy Las - położenie gminy w sąsiedztwie Poznania i przebiegająca przez obszar gminy droga krajowa, spowodowały ekspansję rozwoju usług.

Tereny usługowo-produkcyjne w rysunku

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB PRZEMYSŁOWEJ WG STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. POZNANIA (2008, 2014)

KIERUNKI 2008 I 2014



OZNACZENIA:

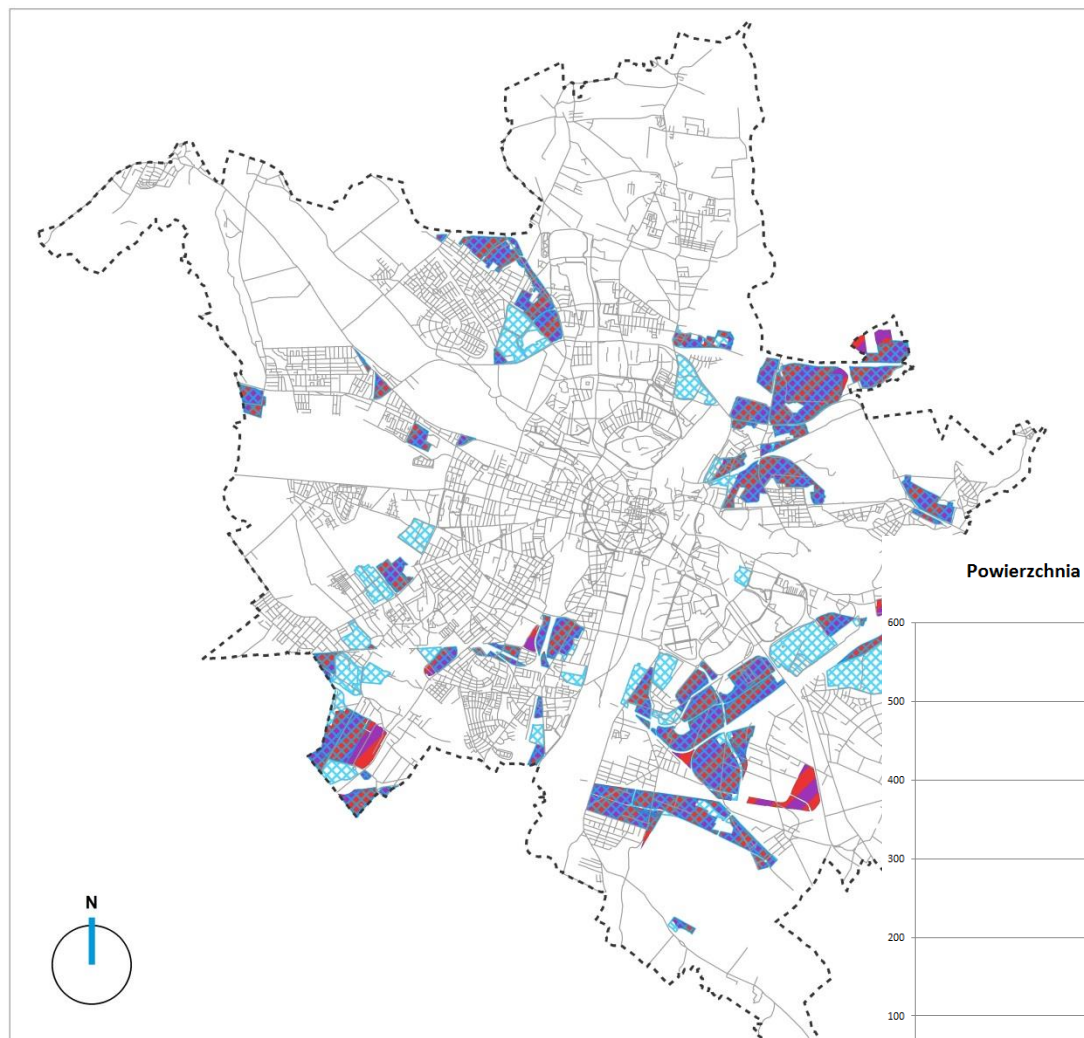
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW (U/P) - WG STUDIUM 2014
-  TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ (P1sw, P2sw, P1n, P2n, P3n) ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB PRZEMYSŁOWEJ (U1sw/P1sw, P1sw/U1sw, U1sw/P2sw, P2sw/U1sw, P3n/U1sw, U1n/P3n, P3n/U1n, U1n/P2n, P2n/U1n) - WG STUDIUM 2008

kierunki 2008: 2500,3 ha
kierunki 2014: 1945,3 ha

różnica: -555 ha

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB PRZEMYSŁOWEJ WG STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. POZNANIA (2008, 2014)

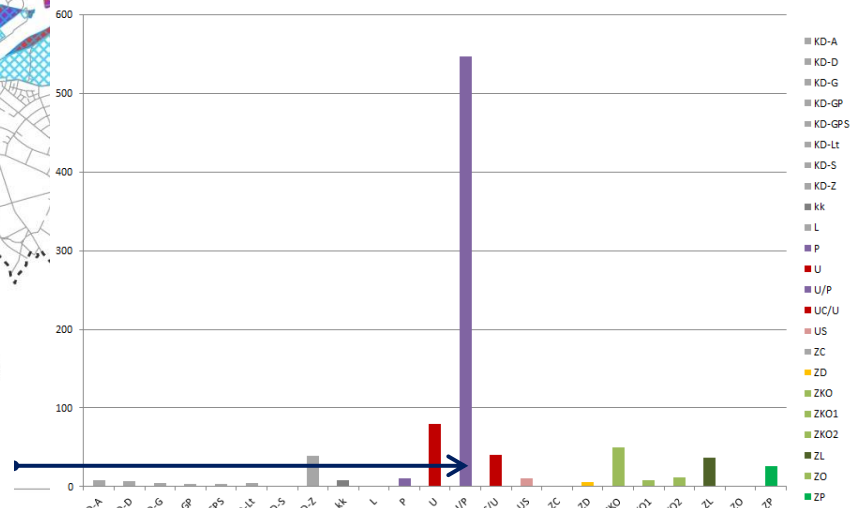
KIERUNKI 2008 I 2014



OZNACZENIA:

-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW (U/P) - WG STUDIUM 2014
-  TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ (P1sw, P2sw, P1n, P2n, P3n) ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB PRZEMYSŁOWEJ (U1sw/P1sw, P1sw/U1sw, U1sw/P2sw, P2sw/U1sw, P3n/U1sw, U1n/P3n, P3n/U1n, U1n/P2n, P2n/U1n) - WG STUDIUM 2008

Powierzchnia [ha] funkcji w Studium 2008 z jakiej zmieniono przeznaczenie na tereny mieszkaniowe w Studium 2014

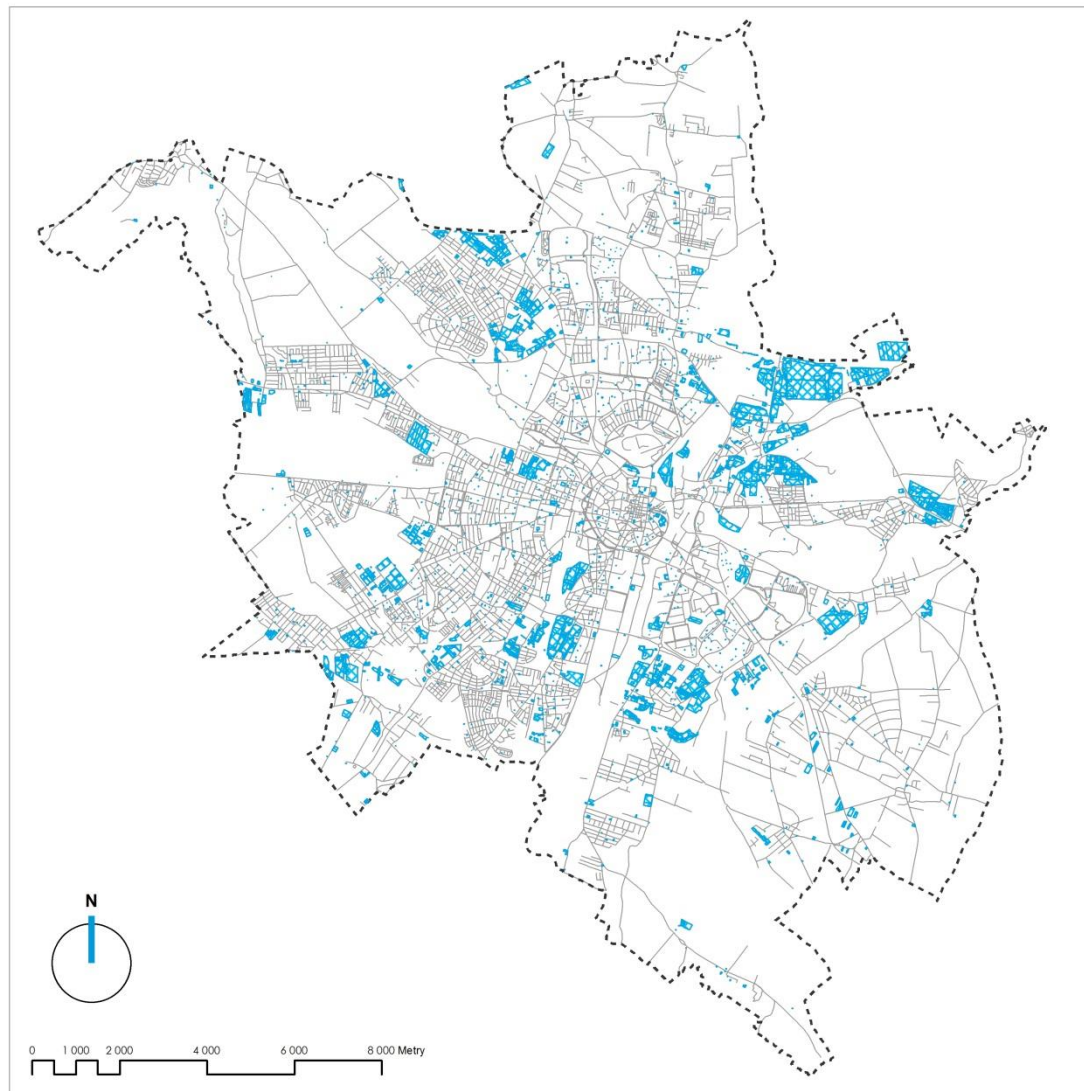


Na potrzeby terenów mieszkaniowych (2014) największemu zmniejszeniu uległa funkcja usługowo-przemysłowa (2008).

źródło: opracowanie własne

źródło: MPU

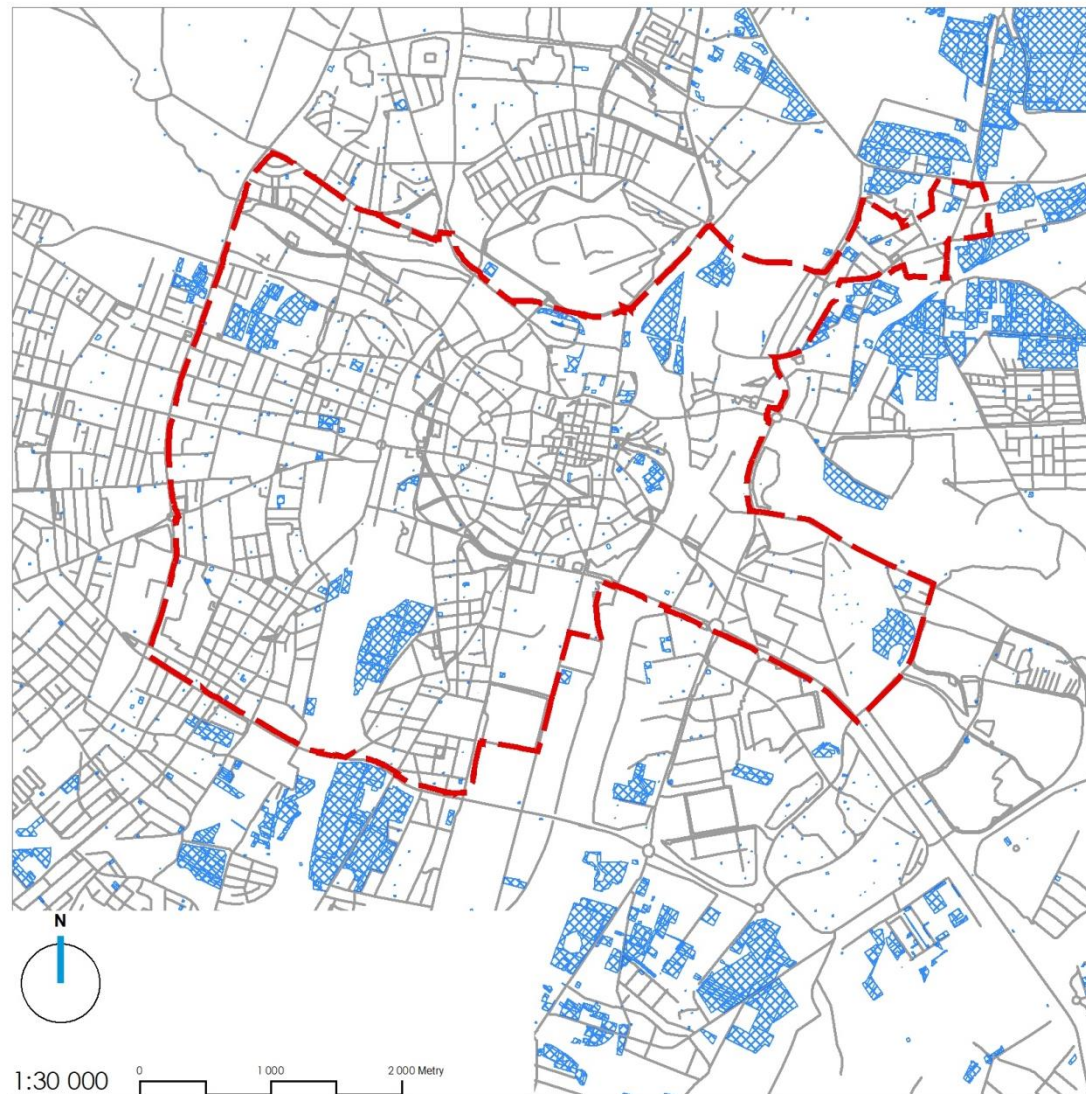
UŻYTKI EWIDENCYJNE (Ba)



OZNACZENIA:

UŻYTKI EWIDENCYJNE
- TERENY PRZEMYSŁOWE (Ba)

UŻYTKI EWIDENCYJNE (Ba) NA TERENIE FUNKCJONALNEGO ŚRÓDMIEŚCIA



***mpu**
Miejska Pracownia Urbanistyczna

OZNACZENIA:

UŻYTKI EWIDENCYJNE
- TERENY PRZEMYSŁOWE (Ba)

GRANICA FUNKCJONALNEGO ŚRÓDMIEŚCIA
WG STUDIUM 2014

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA POZNANIA**

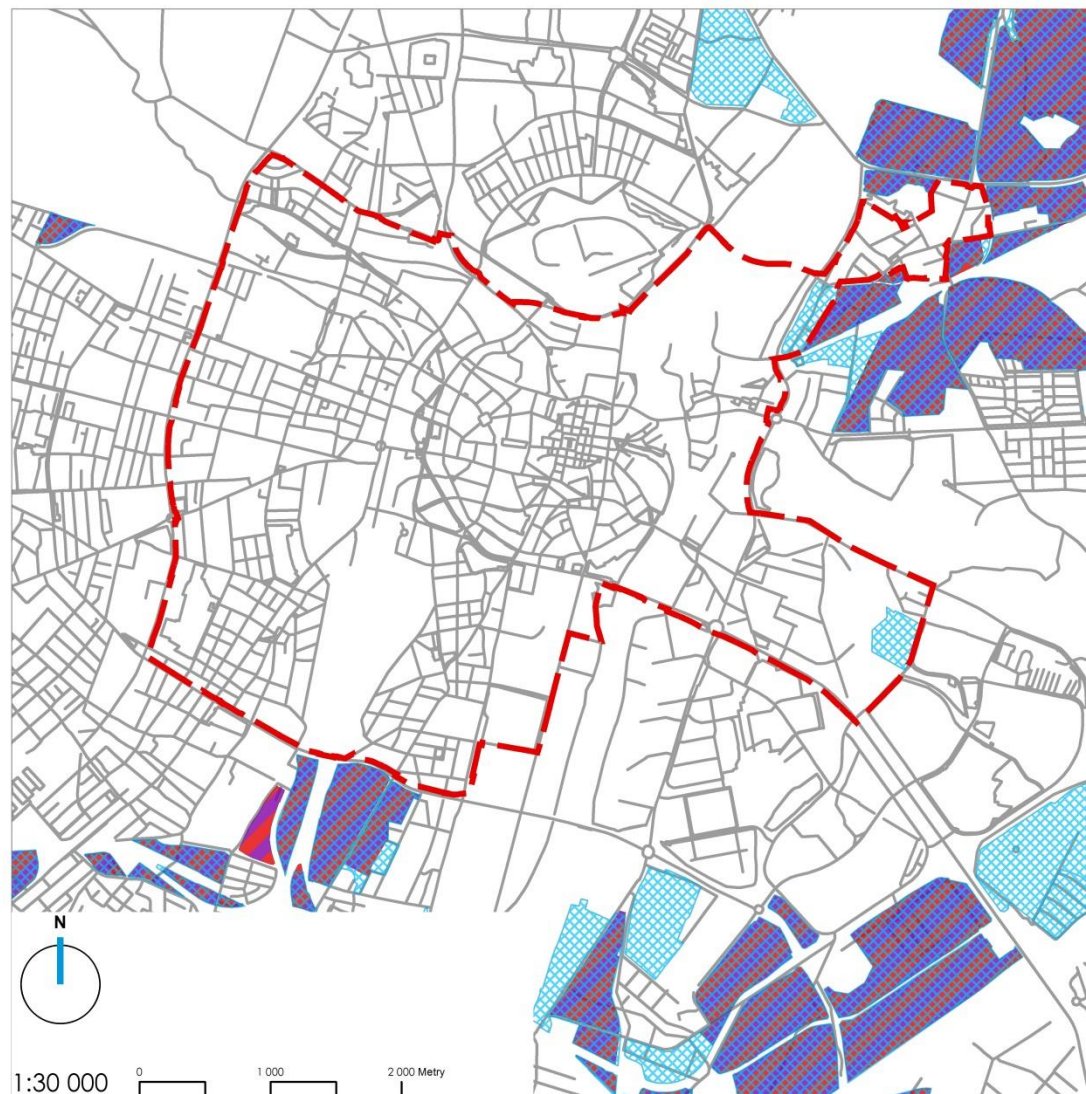
UWARUNKOWANIA

**TERENY PRZEMYSŁOWE
WG KLASYFIKACJI UŻYTKÓW
EWIDENCYJNYCH (Ba) NA TLE
FUNKCJONALNEGO ŚRÓDMIEŚCIA**

Rys. nr ...

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB PRZEMYSŁOWEJ WG STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. POZNANIA (2008, 2014)

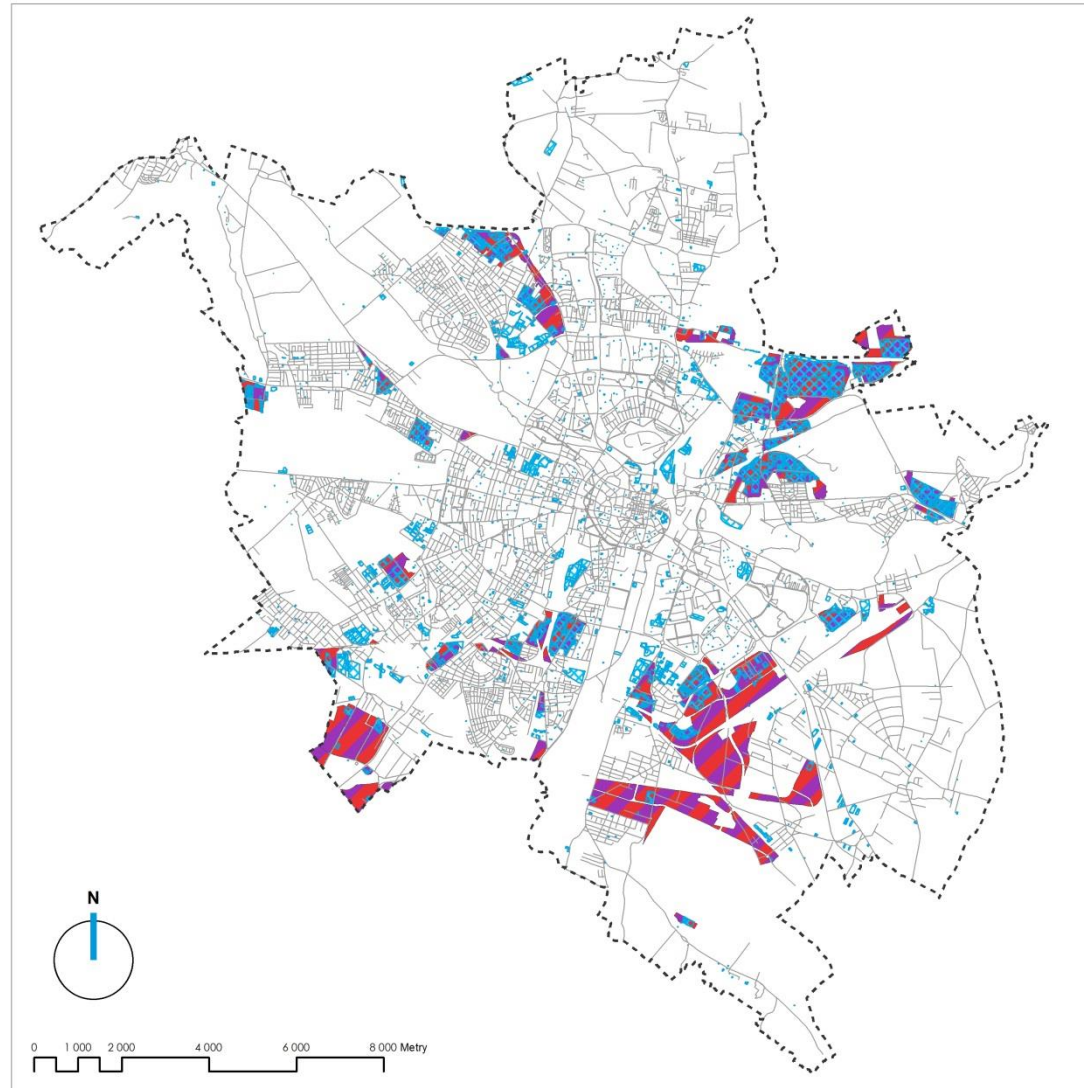
KIERUNKI 2008 I 2014



OZNACZENIA:

-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ,
PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW (U/P)
- WG STUDIUM 2014
-  TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ
(P1sw, P2sw, P1n, P2n, P3n)
ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB PRZEMYSŁOWEJ
(U1sw/P1sw, P1sw/U1sw, U1sw/P2sw, P2sw/U1sw,
P3n/U1sw, U1n/P3n, P3n/U1n, U1n/P2n, P2n/U1n)
- WG STUDIUM 2008
-  GRANICA FUNKCJONALNEGO ŚRÓDMIEŚCIA
WG STUDIUM 2014

UŻYTKI EWIDENCYJNE (Ba), KIERUNKI 2014



OZNACZENIA:

-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW (U/P) - STUDIUM 2014 (KIERUNKI)
-  UŻYTKI EWIDENCYJNE - TERENY PRZEMYSŁOWE (Ba)

ZAŁOŻENIA DO KIERUNKÓW STUDIUM



Ramy polityki przestrzennej na terenach usługowych i produkcyjnych dla miasta Poznania:

1. **PRODUKTYWNE MIASTO**, czyli weryfikacja terenów wskazanych pod produkcję i usługi, zagęszczanie i wertykalizacja
2. **PRODUKCJA ŚRÓDMIEJSKA**, czyli ochrona manufaktur i pracowni rzemieślniczych, tradycyjnego rękodzieła
3. **USŁUGI – MIASTO KRÓTKICH DOJŚĆ**, czyli rozwój **USŁUGOWYCH CENTRÓW LOKALNYCH**, miejsc identyfikacji i kształtowania lokalnej tożsamości.



1. PRODUKTYWNE MIASTO



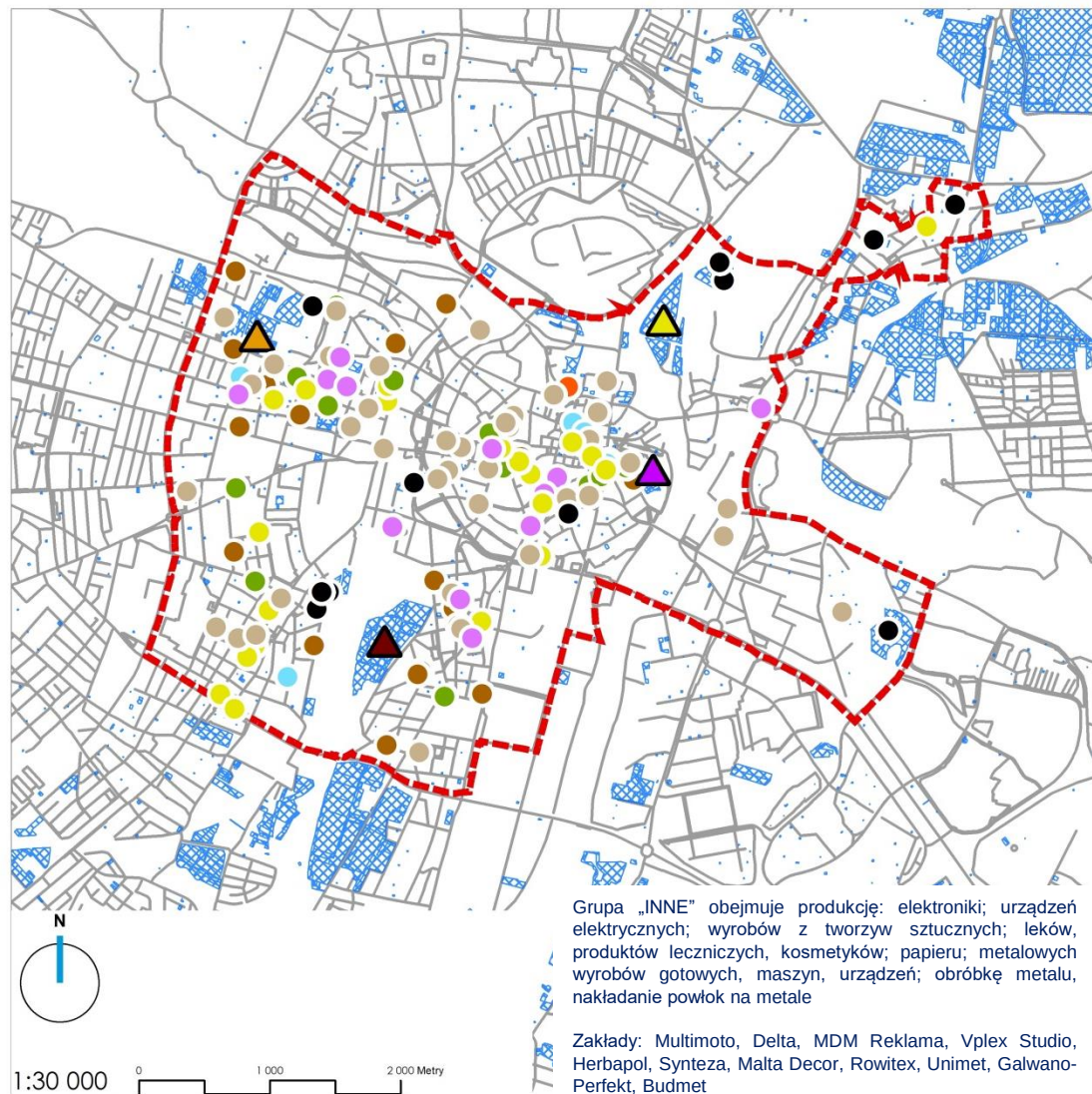
- weryfikacja terenów wskazanych pod produkcję i usługi
- **aktywizacja, zagęszczanie i wertykalizacja** wraz ze wzrostem ilości kondygnacji budynków produkcyjnych, magazynowych i biurowych na terenach **U/P**.

2. PRODUKCJA ŚRÓDMIEJSKA, czyli ochrona manufaktur i pracowni rzemieślniczych, tradycyjne rękodzieło, serwis naprawczy

Założenie do kierunków – określenie zasad i parametrów w jakich może być wprowadzona funkcja produkcyjna w śródmieściu



OBIEKTY PRODUKCYJNE NA TLE UŻYTKÓW EWIDENCYJNYCH (Ba)



OZNACZENIA:

- UŻYTKI EWIDENCYJNE - TERENY PRZEMYSŁOWE (Ba)
- GRANICA FUNKCJONALNEGO ŚRÓDMIEŚCIA WG STUDIUM 2014
- ZNTK
- ELEKTROCIĘPŁOWNIA GARBARY
- STARA GAZOWNIA
- METAL LINE SP. Z O.O. (DAWNA WIEPOFAMA)
- PIEKARNIA/CUKIERNIA
- KRAWIECTWO/SZYCIE (W TYM SZEWC, KALETNIK)
- DRUKARNIA/INTROLIGATORNIA/ DZIAŁALNOŚĆ TOWARZYSZĄCA
- PRACOWNIA ZŁOTNICZA/GRAWERSKA/ JUBILERSKA
- PRACOWNIA CERAMICZNA
- ŚLUSARZ, SZKLARZ, STOLARZ (PRZEWAGA ŚLUSARZA)
- PRODUKCJA INSTRUMENTÓW MUZYCZNYCH
- INNE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA POZNANIA

UWARUNKOWANIA

OBIEKTY PRODUKCYJNE W FUNKCJONALNYM ŚRÓDMIEŚCIU NA TLE TERENÓW PRZEMYSŁOWYCH WG KLASYFIKACJI UŻYTKÓW EWIDENCYJNYCH (Ba)

Rys. nr ...

3. MIASTO KRÓTKICH DOJŚĆ – USŁUGOWE CENTRA LOKALNE, czyli miejsca identyfikacji i kształtowania lokalnej tożsamości



- zaspokojenie codziennych potrzeb mieszkańców w zasięgu **kilkuminutowego dojścia pieszego** (ok. 1 km),
- **utrzymanie, rozwijanie i wzmacnianie** oraz **wytwarzanie nowych** usługowych centrów lokalnych w poszczególnych jednostkach osiedlowych i dzielnicowych,
- podnoszenie jakości życia społecznego, poprzez **wykształcanie przestrzeni miejskiej** w formie wnętrz urbanistycznych,
- ekologiczna transformacja i **popularyzowanie mikro-mobilności**,
- zapewnienie dobrego **dostępu komunikacyjnego**, w szczególności pieszego i rowerowego,
- **wykształcanie** ogólnodostępnej przestrzeni publicznej o charakterze lokalnym, nawet „kieszonkowym” ,
- **wzmacnianie identyfikacji i budowanie lokalnej tożsamości** mieszkańców poszczególnych dzielnic i osiedli.

3. MIASTO KRÓTKICH DOJŚĆ – USŁUGOWE CENTRA LOKALNE, czyli miejsca identyfikacji i kształtowania lokalnej tożsamości

ZAŁOŻENIE:

Próba wytworzenia w każdej dzielnicy/osiedlu lokalnego centrum usługowego

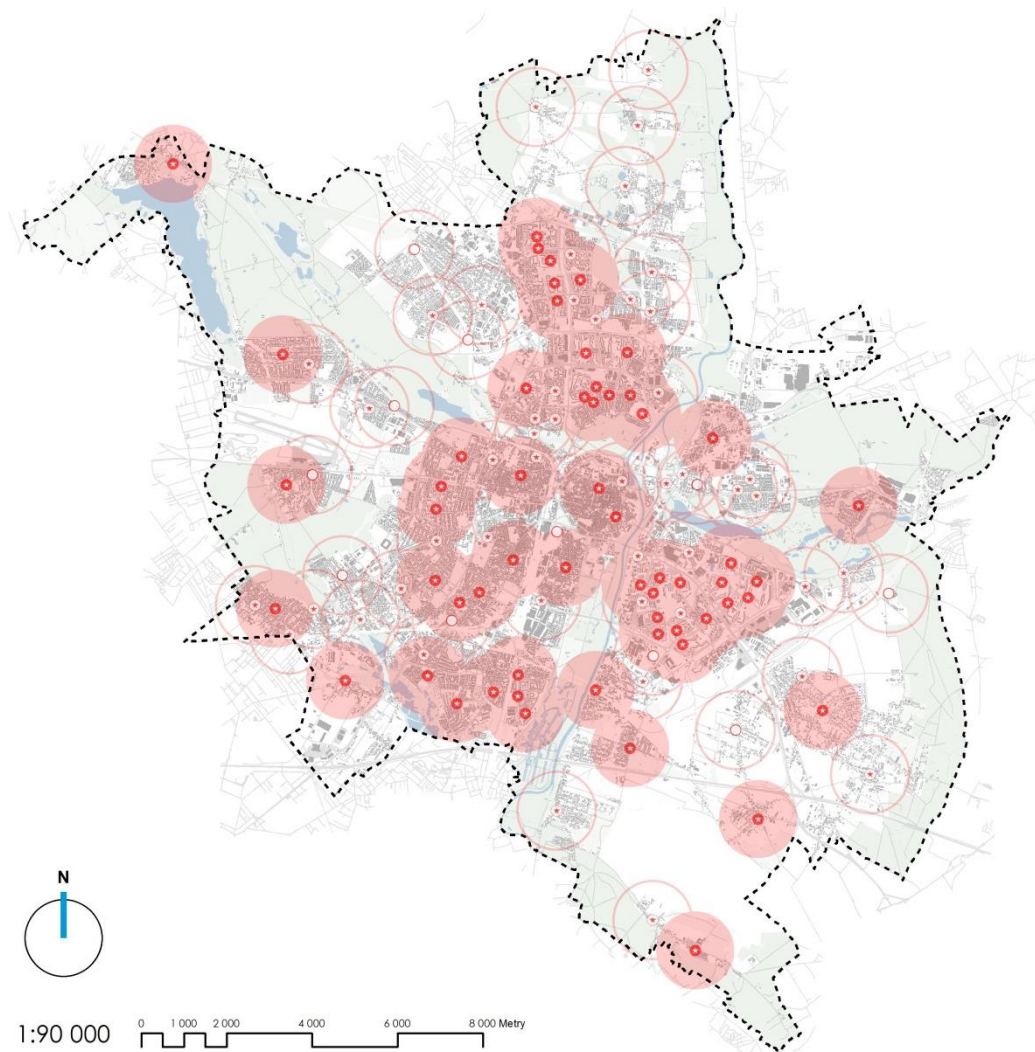
KRYTERIUM:

1. dostęp do usług w zasięgu kilkuminutowego dojścia pieszego +/- 1 km
2. skupienie się na wyznaczeniu **USŁUG** (w analizie nie uwzględniano innych funkcji typu skwer, plac, dominanta itd.)
3. W wyznaczonych w analizie centrach lokalnych najczęściej znajdują się:
 - sklepy (gł. spożywcze), pawilony, targowiska,
 - placówki oświaty,
 - placówki ochrony zdrowia (gł. przychodnie),
 - uzupełnione często o obiekty kultu religijnego, placówki kulturalne (np. biblioteka)

CEL:

- mieszkańcy zaspokajają najważniejsze potrzeby związane z handlem i usługami w obrębie kilkuminutowego dojścia pieszego;
- dzielnice zagęszczają się i rozwijają zaplecze komercyjne, a w przyszłości również obiekty użyteczności publicznej, aby mieszkańcy mogli funkcjonować głównie w obrębie własnych lokalnych centrów;
- miejsce identyfikacji mieszkańców.

Schemat dotyczący możliwych lokalizacji UCL – zostanie doprecyzowany na etapie kierunków nowego Studium



Usługowe centra lokalne mogą być rozumiane jako wielofunkcyjne miejsca usługowe, w których następuje koncentracja aktywności w skali danego osiedla czy dzielnicy.

To miejsca z autentyczną aktywnością ludzi, które rzadko bywają puste, bo zawsze ktoś ma tam coś do załatwienia.

USŁUGOWE CENTRA LOKALNE



ISTNIEJĄCE WIODĄCE | DO POZOSTAWIENIA



POTENCJALNE | DO ROZWINIĘCIA LUB WZMOCNIENIA



NOWE | DO WYTWORZENIA

STREFA 15MIN. DOJŚĆ



NOWE | DO WYTWORZENIA



POTENCJALNE | DO ROZWINIĘCIA LUB WZMOCNIENIA



ISTNIEJĄCE WIODĄCE | DO POZOSTAWIENIA



**/TRENDY / UWARUNKOWANIA /
ZAŁOŻENIA DO KIERUNKÓW/**

ANALIZA TERENÓW PRODUKCYJNO-USŁUGOWYCH, W TYM HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

OPRACOWANIE:

Katarzyna Chorążewicz, Aneta Czerwińska, Katarzyna Kazienko, Jeremi Pudłiszak, Piotr Kozierowski

PREZENTUJE:

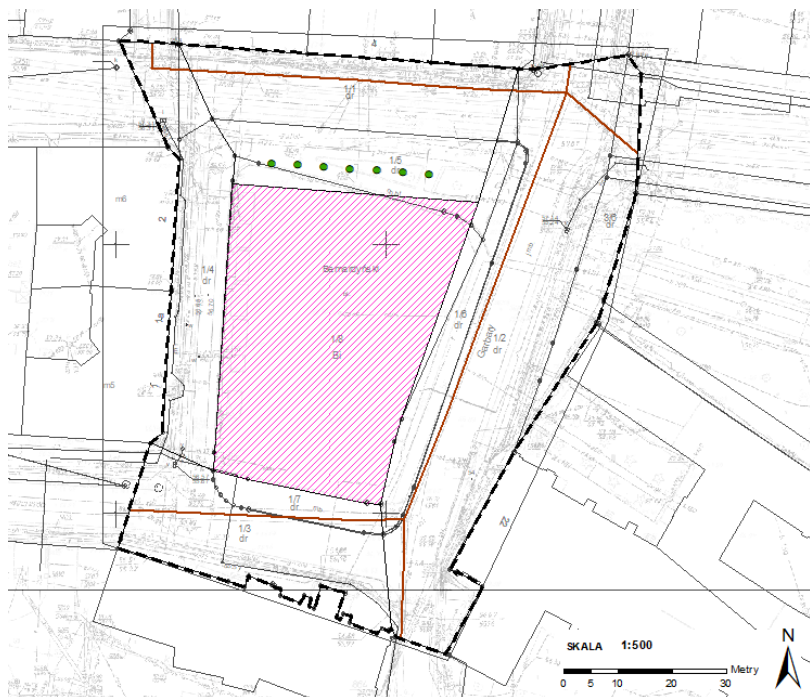
Katarzyna Derda – z-ca dyrektora ds. analiz

POZNAŃ, 16 GRUDNIA 2021 R.



Przykłady terenów o powierzchni ok. 2000 m²

Powierzchnia placu Bernardyńskiego w nowym kształcie w uchwalonym mpzp wynosi ok. 2100 m² (strefa handlu w mpzp wynosi ok. 940 m²)



plac Bernardyński z otaczającymi ulicami

Projekt przebudowy Rynku Łazarskiego:
Powierzchnia zadaszenia części handlowej - maks. 2000 m²
(pow. sprzedaży wynosi maks. 1000 m²)



projekt zagospodarowania Rynku Łazarskiego

Dom towarowy Lafayette, Paryż

- najłynniejszy dom towarowy w Paryżu powstały z połączonych kamienic nakrytych wspólną kopułą,
- elegancki, zachwycający architekturą dom towarowy, którego „sercem” jest ogromny **centralny hol**, na który otwierają kondygnacje galerii ze sklepami,
- na dachu znajduje się **taras** z widokiem na miasto.



Dom towarowy Harrods, Londyn

- luksusowy dom towarowy w Londynie znany na całym świecie,
- początkowo był to niewielki sklep, który później został rozbudowany (1905 r.).



Hala Koszyki, Warszawa

- wielokrotnie **nagradzany**, unikatowy projekt **rewitalizacji zabytkowych hal oraz budowy trzech budynków biurowych**,
- Hala Targowa „Koszyki” – inaczej „Bazar Ludowy” (kompleks hal targowych) została wzniesiona w latach 1906-1908 na terenie ówczesnego folwarku Koszyki,
- w 2016 r. Hala stała się wyjątkowym punktem towarzyskim i kulinarnym, dzięki niej Warszawa dołączyła do grona największych światowych metropolii, gdzie w halach targowo-restauracyjnych pod jednym dachem tętni życie i spotykają się smaki całego świata.



Nie powinno się wykluczać objęcia obiektów o charakterze zabytkowym strefą dopuszczającą handel o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

Wielość potencjalnych wariantów zagospodarowania może być atrybutem przyciągającym inwestorów, którzy poprzez synergię różnych form zagospodarowania wypracują model biznesowy pozwalający na uratowanie cennych obiektów.



Hala ZNTK Poznań



Hala Stara Rzeźnia

WSPÓŁCZESNE TRENDY ROZWOJU



W typologii tej jako kryterium przyjmuje się kolejne etapy ewolucji strukturalno-funkcjonalnej analizowanych podmiotów.

CENTRUM HANDLOWE I GENERACJI

- **hipermarkety** wraz z niewielką galerią sklepów, o powierzchni do około **15–20 tys. m²**.
- zwykle na terenach podmiejskich, w bliskim **sąsiedztwie** dużych **osiedli** mieszkaniowych i przy ważnych ciągach komunikacyjnych
- np. Tesco, Auchan

CENTRUM HANDLOWE II GENERACJI

- składają się z hipermarketu, marketów specjalistycznych (np. dom i ogród, elektroniczny), dużych sklepów odzieżowych oraz galerii małych sklepów (80–100 tys. m²) o charakterze handlowo-rozrywkowo-gastronomicznym, przy czym **hipermarket** zajmuje zazwyczaj **1/3** powierzchni, a 2/3 – pozostałe podmioty handlowo-usługowe
- zlokalizowane **w oddaleniu od centrów** miast i oferują klientom bezpłatne linie autobusowe
- np. M1, King Cross

CENTRUM HANDLOWE III GENERACJI

- oferta poszerzona jest o obiekty **sportowo-rekreacyjne** i kompleksy **kinowe**, gdzie konsumenci mają możliwość spędzania wolnego czasu,
- lokalizowane są głównie w **śródmieściach** lub w **centralnych dzielnicach** i często wywierają na nie pozytywny wpływ przez rewitalizację podupadłych pod względem handlowym centrów miast
- np. Galeria Krakowska, Galeria Mokotów w Warszawie, Galeria Dominikańska we Wrocławiu, Plaza.

CENTRUM HANDLOWE IV GENERACJI

- oferta wzbogacona o część **biurową i hotelową**, muzea, **galerie** sztuki, sale koncertowe, dyskoteki, siłownie, ściany wspinaczkowe, hale sportowe, salony kosmetyczne, fryzjerskie i kluby SPA, a dla dzieci – **wesołe miasteczka**, oceanaria.
- w ich pobliżu powstaje wiele nowych inwestycji, takich jak biurowce, osiedla mieszkaniowe
- to nie tylko miejsca handlu, ale przede wszystkim miejsca spędzania **wolnego czasu** i kontaktów społecznych
- np. Stary Browar, Manufaktura w Łodzi, Złote Tarasy w Warszawie

CENTRUM HANDLOWE V GENERACJI

- Ideą jest przekształcenie obiektu handlowego w **samowystarczalne miasteczko**.
- Poszerzenie oferty m.in. o funkcję **mieszkalną** oraz opiekuńczo-edukacyjną (przedszkola i szkoły). Wszystkie potrzeby klientów-mieszkańców będą zaspokajane pod jednym dachem, nie będzie więc konieczności opuszczania takiego ośrodka handlowego.
- Nie istnieje w Polsce. Przykłady: Chiny, USA, ZEA (Dubaj)

Galeria społecznościowa jako nowe oblicze galerii handlowej

- Są to miejsca, w których funkcje **handlowe nie są nadrzędne** w stosunku do usług dodatkowych, takich jak oferta gastronomiczna, rozrywkowa, sportowa i kulturalna.
- Typowa galeria społecznościowa zazwyczaj zlokalizowana jest w **obiekcie przemysłowym** lub architektonicznie nawiązującym do tradycji danego regionu.
- Często wokół obiektu znajduje się przestrzeń publiczna, z dużym udziałem terenów zielonych.
- Jedną z głównych cech jest przestrzeń sprzyjająca **kontaktom międzyludzkim** i miejsce do spędzania **wolnego czasu**.
- Unikalna oferta, często nawiązująca do **tradycji rzemieślniczych** danego regionu czy aktualnych **trendów w stylu życia** konsumentów (np. zdrowe żywienie).
- Obiekty stosują zazwyczaj odmienne narzędzia marketingowe, takie jak na przykład event marketing, czy media społecznościowe.
- Prekursorzy: Stary Browar, Manufaktura w Łodzi, Galeria Kazimierz w Krakowie.



źródło: <https://www.pinterest.fr/pin/528117493774146632/>



<https://en.manufaktura.com/site/594/manufaktura-today/manufaktura-today#group0-1>

W Ameryce Pn. zjawisko „**dead malls**” stanowi problem i wyzwanie planistyczne (szacuje się, że w ciągu kilkunastu lat zlikwidowanych zostanie ~30%¹ centrów handlowych).

Powyższe niesie ze sobą określone konsekwencje, zarówno przestrzenne, ekonomiczne jak i społeczne, na skutek **postępującej degradacji budynku i jego sąsiedztwa** (teoria rozbitych okien).

Polskie centra handlowe są bardziej zróżnicowane w funkcjach (strefy rozrywkowe, gastronomia, biura), rzadko zajmują tak dużą powierzchnię i często mają lepszą dostępność komunikacyjną (szczególnie w większych miastach) .



źródło: ¹<https://www.biznesowi.pl/upadajace-centra-handlowe/>

zdjęcie: <https://edition.cnn.com/style/article/abandoned-malls-america/photos/index.html?gallery=%2F%2Fcdn.cnn.com%2Fcnnnext%2Fdam%2Fassets%2F200316033812-11-seph-lawless-abandoned-malls.jpg>

TRENDY: REZYGNACJA Z FUNKCJI HANDLOWEJ



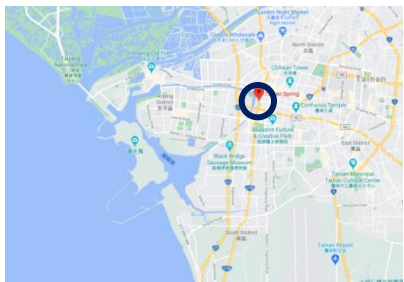
Tainan Spring, Tajwan

-nowa przestrzeń publiczna na zlecenie Urzędu Miasta w pd-zach. Tajwanie, na miejscu wyburzonego centrum handlowego China Town Mall z lat 80. XX w. (teren o dł. ~1 km)

-nowy skwer ze sztucznym, płytkim basenem w którym można się kąpać (w miejscu parkingu podziemnego) i mnóstwem zieleni, place zabaw, scena

-idealne miejsce spotkań o każdej porze roku: poziom wody zależny od pory deszczowej i suchej

-celowo pozostawiono betonowe fragmenty dawnego budynku do stworzenia atrakcyjnej przestrzeni w samym sercu miasta

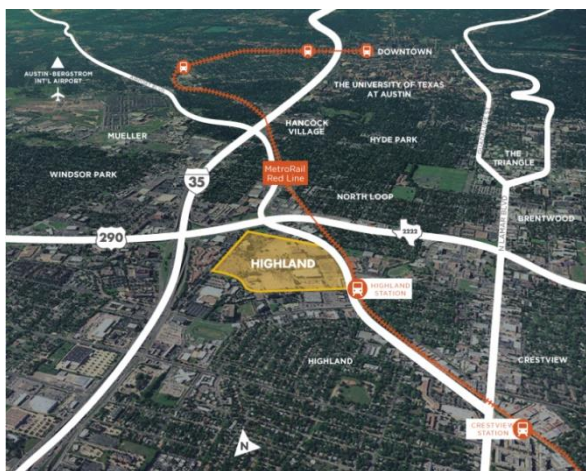


Austin Community College (ACC), Teksas

- przebudowa dawnego centrum handlowego Highland
- nowy kampus uczelni, powierzchnie biurowe, mieszkalne i handlowe, parki
- przekształcenie otaczających parkingów w tętniącą życiem, dobrze skomunikowaną miejską dzielnicę
- miejsce do uczenia się (do czytania, ćwiczeń i prowadzenia warsztatów oraz wykładów, laboratorium symulacyjne zajmujące się nauką, technologią, inżynierią oraz matematyką, centrum mediów cyfrowych oraz regionalne centrum kształcenia zawodowego), mieszkania, zakupów i rozrywki

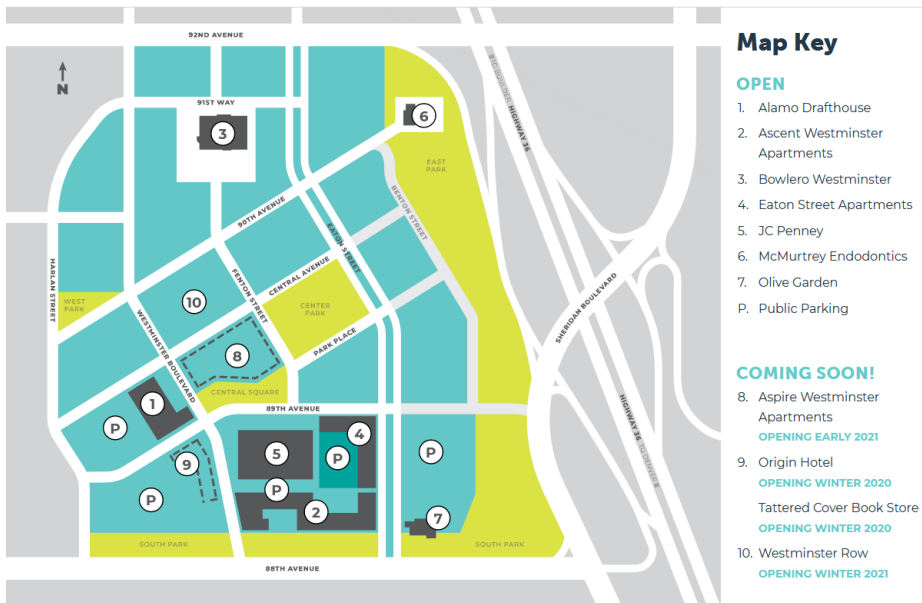


Z prawej: zabudowa
powstająca wokół
garażu
wielopoziomowego



Downtown Westminister w Kolorado (w realizacji)

- Centrum Westminister ma rosnać **stopniowo** – teren kupiło miasto, a poszczególne działki sprzedawane są deweloperom
- oprócz budowy ulic, infrastruktury, głównych przestrzeni publicznych, miasto wybudowało parking
- projekt wielofunkcyjny - inwestycja obejmie przestrzeń życiową dla 5 000 osób, **mieszkania** w przystępnych cenach oraz powierzchnie komercyjne np. **sklepy, restauracje, kino, biura, hotel**
- ponadto: 18 ogólnodostępnych **parków i przestrzeni miejskich**



Alderwood Mall w Lynnwood (przedmieścia Seattle), projekt (realizacja 2022 r.)

- zmiana części 41-letniego centrum handlowego w **Avalon Alderwood Place** – kompleks 300 lokali mieszkalnych z podziemnym parkingiem i usługami w parterach (część po sklepie Sears przeznaczona pod nową zabudowę została wyburzona)
- projekt nie zlikwiduje całkowicie handlu – ma zachęcić mieszkańców do robienia zakupów i spędzania wolnego czasu na miejscu
- projekt połączony z budową kolei podmiejskiej

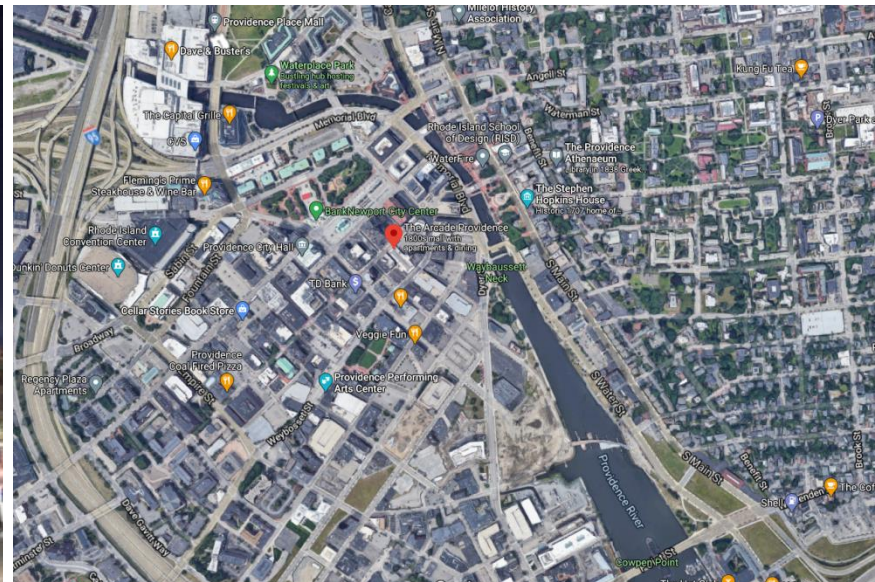


Developers are converting part of the 41-year-old Alderwood Mall outside of Seattle into housing — a sign of what might be a national trend. *Rendering courtesy Brookfield Properties Inc.*

źródła: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-06-30/a-case-for-turning-empty-malls-into-housing>

<https://www.divercitymag.be/en/seattle-a-shopping-centre-converted-into-accommodation/>

<https://myedmondsnews.com/2020/07/alderwood-mall-adapting-during-pandemic/>



- Najstarsze kryte centrum handlowe w USA (1828)
 - położone w centrum Providence k. Bostonu,
 - po gruntownym remoncie:
- parter: m.in. małe sklepy detaliczne, restauracje, kawiarnie
ponadto: 48 małych mieszkań (~21-42 m²) z przystępnymi cenami wynajmu;
podziemny garaż, pralnia, świetlica, rowerownia



PRZYKŁADY PONOWNEGO ZAGOSPODAROWANIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH

kościół, opieka zdrowotna

1. Lexington Mall, Kentucky

- w 2013 r. otwarto kościół (wraz z funkcjami pomocniczymi)
- poprzednio lokalne władze wykazały chęć przekształcenia terenu w park (bez rezultatów)



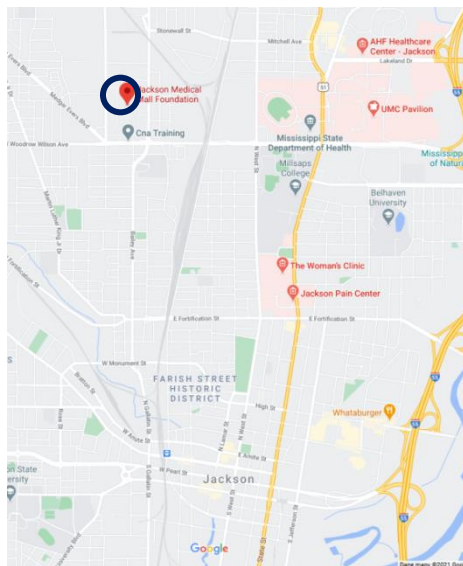
2. Grand Village Mall, Michigan

dawne centrum handlowe Grand Village Mall w części wynajmowane jest na potrzeby religijne (Mars Hill Bible Church)



3. The Jackson Mall, Mississippi

obecnie Jackson Medical Mall Thad Cochran Center – kompleks opieki zdrowotnej (dla uboższych osób)



1. Mieszkania dla osób bezdomnych „Re-habit”

(projekt, KTG Architecture + Planning, Los Angeles)

- z prefabrykatów/modułów, w pustych przestrzeniach sklepów, nie eliminując całkowicie handlu detalicznego
- zmniejszenie części sklepów i umieszczenie m.in. pokojów, toalet, kuchni, jadalni, biur, sal szkoleniowych
- **cel:** jest samowystarczalność (zapewnienie mieszkań, szkoleń i zatrudnienia, np. praca w kuchni, utrzymanie czystości w jadalni, ogrodnictwo - dachy dużych sklepów są dobre do ogrodnictwa, rekreacji i paneli słonecznych)



2. Tymczasowe schronisko dla osób bezdomnych

(Alexandria, Virginia)

- jako nowy sposób myślenia
- udostępnienie obiektu organizacji non-profit Carpenter's Shelter (do czasu opracowania planu przebudowy; ~1,5 roku) jako przejściowego ośrodka mieszkaniowego



3. Schronisko dla osób bezdomnych w miejscu supermarketu, Londyn

- porusza problem bezdomności (inicjatywa społeczna Shelter from the Storm)
- obiekt podzielony jest na dwie części - przestrzeń mieszkającą oraz przestrzeń wspólną (świetlica)



źródła: 1,2. <https://weburbanist.com/2018/11/02/re-habit-transforming-abandoned-big-box-retailers-to-housing-for-homeless/>; <https://www.treehugger.com/can-vacant-mall-anchor-stores-help-alleviate-homelessness-4868009>,

2. <https://www.vice.com/en/article/av4z94/the-lebanese-shopping-mall-thats-become-a-syrian-refugee-camp>, 3. <https://www.dezeen.com/2019/08/26/shelter-from-the-storm-london-homeless-holland-harvey-architects/>, <https://www.miasto2077.pl/schronisko-dla-bezdomnych-w-miejsce-supermarketu/>

Obecnie zauważyć można, że mniej atrakcyjne centra handlowe w Polsce tracą popularność lub są likwidowane – co nie jest równoznaczne z występowaniem problemu „dead malls” (a np. niewłaściwym zarządzaniem).

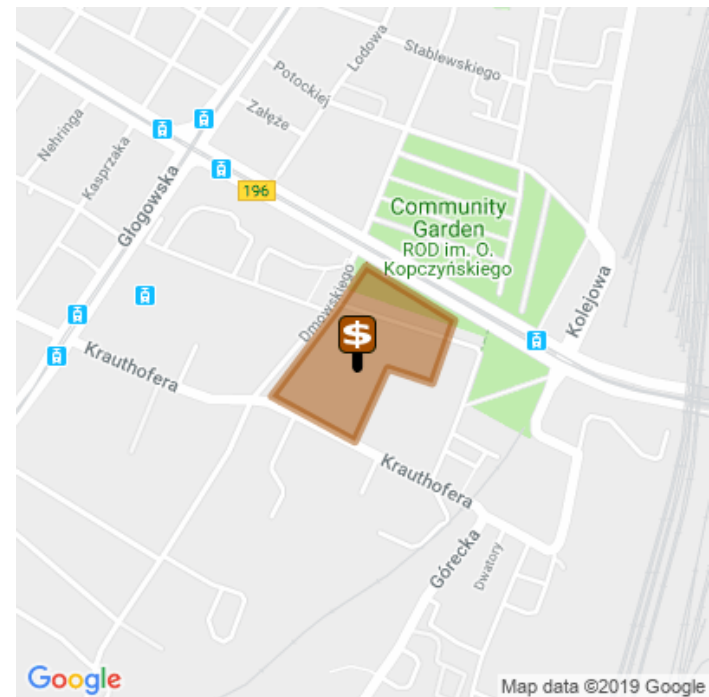
dawne C.H. Sosnowiec w Sosnowcu – „symbol”

pierwsza w Polsce zamknięta galeria handlowa (wypowiedzenie umowy przez głównego najemcę – Hipermarket Real) - budynek rozebrano (2016) a teren przeznaczono pod park logistyczny.



Galeria Metropolis, Poznań

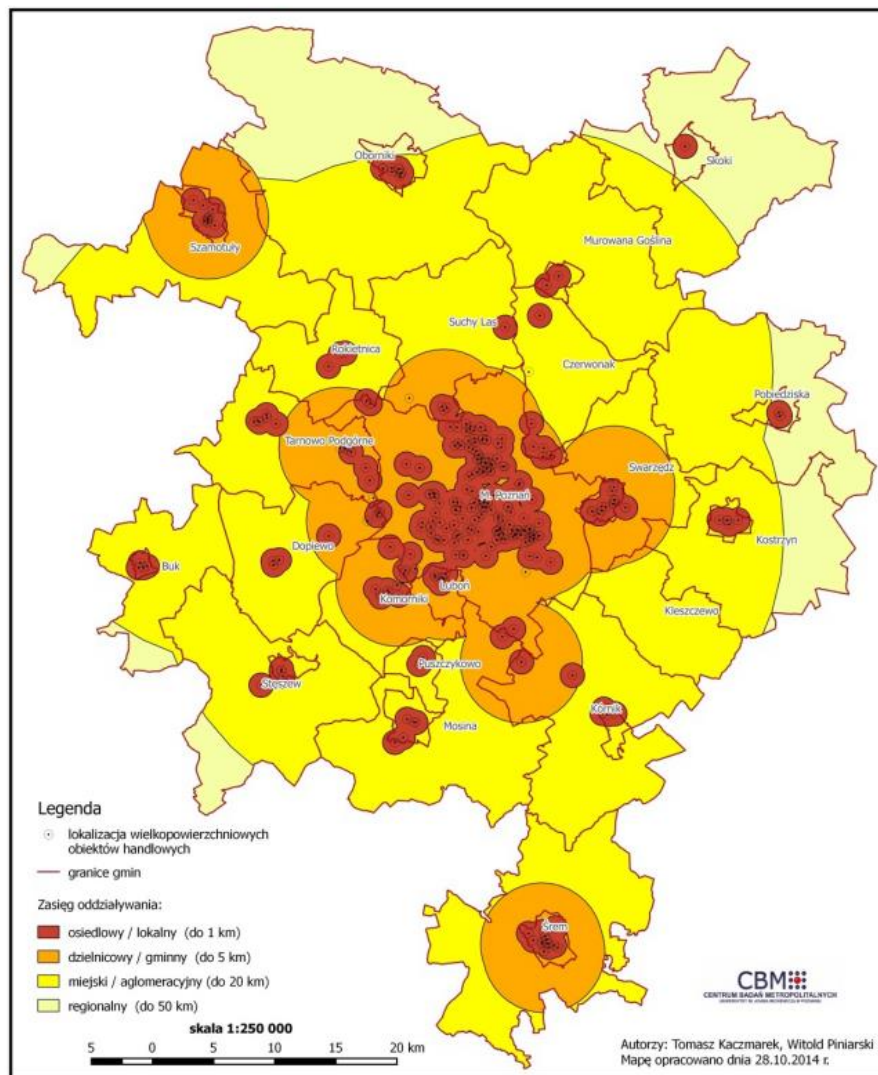
- w galerii oprócz sklepów miały powstać restauracje, kawiarnie, część rekreacyjna, kino, kręgielnia, plac zabaw dla dzieci, fitness center, centrum odnowy biologicznej,
- w wyniku analiz i obserwacji rynku zdecydowano o wycofaniu się z planów budowy centrum handlowego – **brak zapotrzebowania na nowe powierzchnie handlowe**.,



ANALIZA UWARUNKOWAŃ: HANDEL W POZNANIU I AGLOMERACJI



Zasięg oddziaływania obiektów handlu wielkopowierzchniowego w Metropolii Poznań





Polska | Rynek handlowy

CENTRA HANDLOWE W AGLOMERACJACH

I połowa 2019 r.



* Lokal 100-150 m², na potrzeby mody, w centrum typu „prime”

Źródło: Colliers International, GfK, GUS, 2019 r.

Centra handlowe
w Aglomeracji poznańskiej
wg wielkości powierzchni.

Legenda

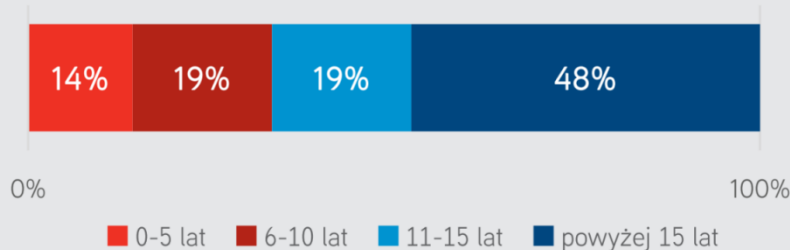


Źródło: Colliers, retailmap.pl, styczeń 2021



AGLOMERACJA POZNAŃSKA

WIEK CENTRÓW HANDLOWYCH



MIASTO POZNAŃ:

- Liczba centrów handlowych (> 5 tys.m²) - 15
- Powierzchnia - 563 795 m²
- Wskaźnik pustostanów - 6,8%
- Nasycenie - 1054 m²/1000 mieszk.

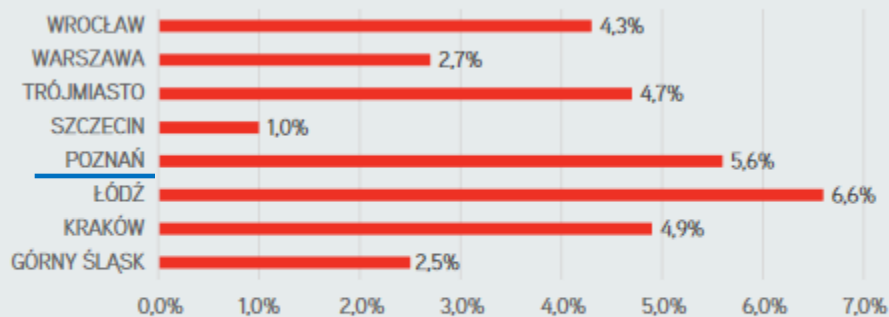
(stan na 2020 r.)

Należy w przyszłości spodziewać się **silnej rywalizacji operatorów centrów handlowych o najemców**.

Spadająca rentowność już istniejących obiektów wraz z ich dekapitalizacją, rozwojem sektora e-commerce i innymi trendami w pandemii będą jeszcze silniejszymi **czynnikami hamującymi powstawanie centrów handlowych tzw. III generacji**.



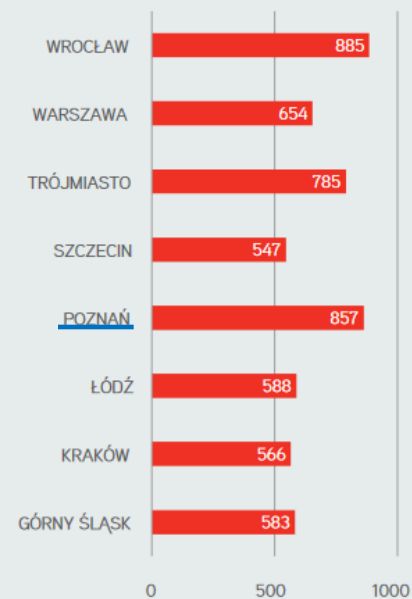
PUSTOSTANY (%) *



■ Wskaźnik pustostanów

Źródło: Colliers International, lipiec 2019 r.

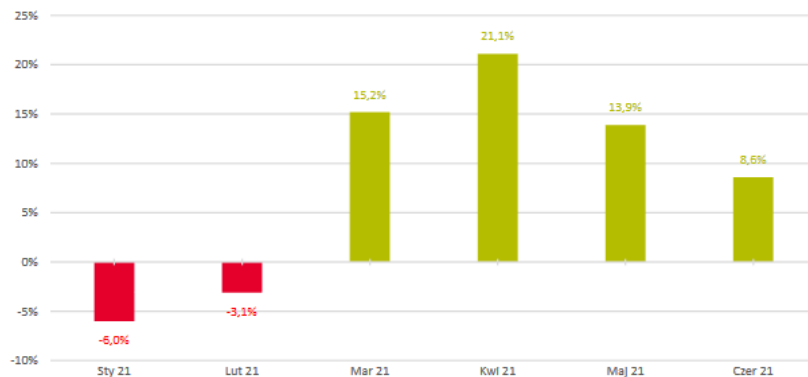
NASYCENIE POWIERZCHNIĄ CENTRÓW HANDLOWYCH (M²/1000 MIESZKAŃCÓW) *



■ Nasycenie

Źródło: Colliers International, lipiec 2019 r.

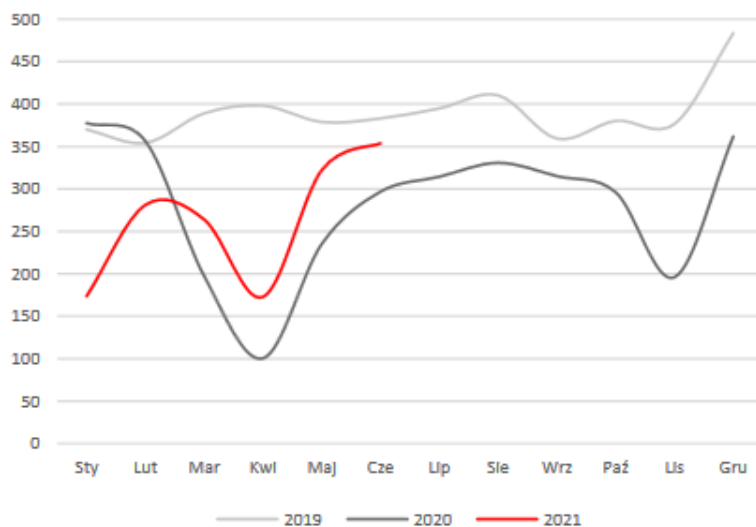
SPRZEDAŻ DETALICZNA
(ZMIANA % R/R; 2021/2020; W CENACH STAŁYCH)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

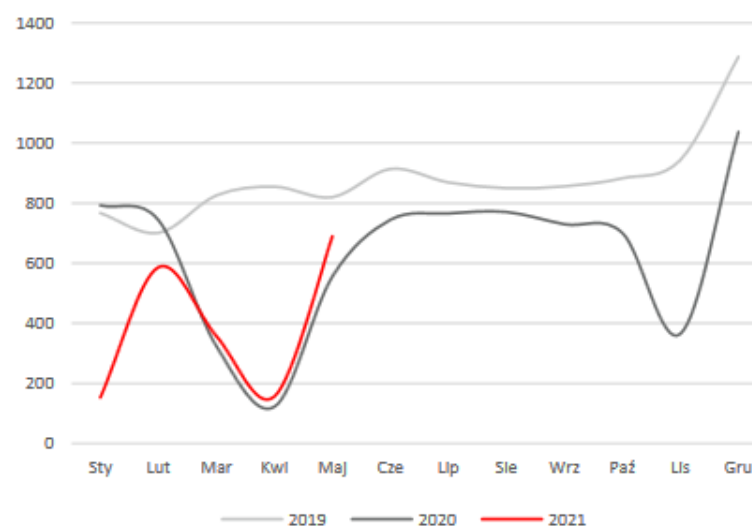


ODWIEDZALNOŚĆ CENTRÓW HANDLOWYCH
(ŚREDNIA LICZBA ODWIEDZAJĄCYCH NA CENTRUM; W TYSIĄCACH)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych PRCH

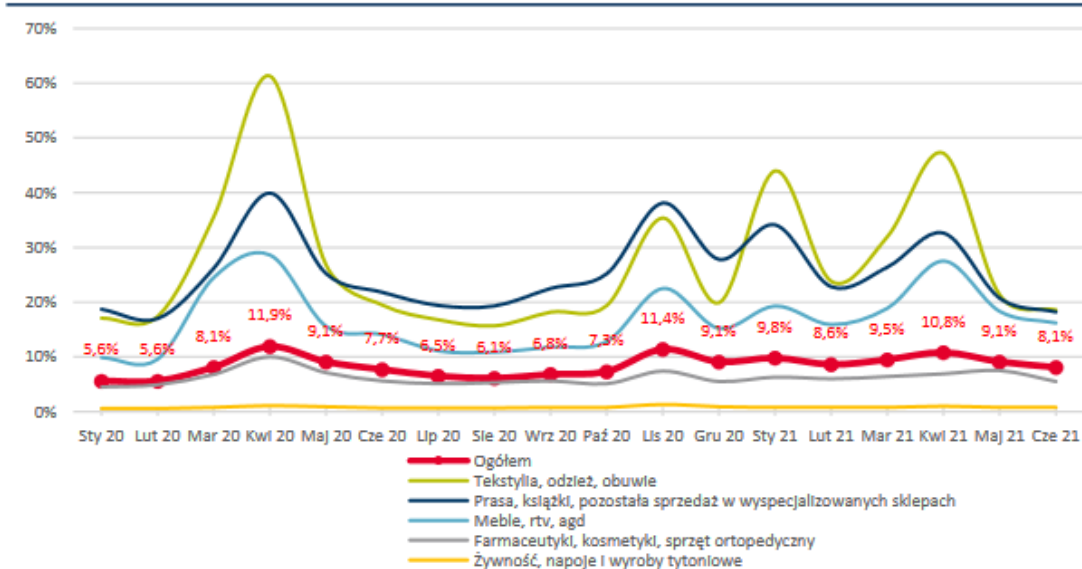
OBROTY W CENTRACH HANDLOWYCH
(PLN / M MW.)



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych PRCH

UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ

(W %; CENY BIEŻĄCE; 2020, 2021)

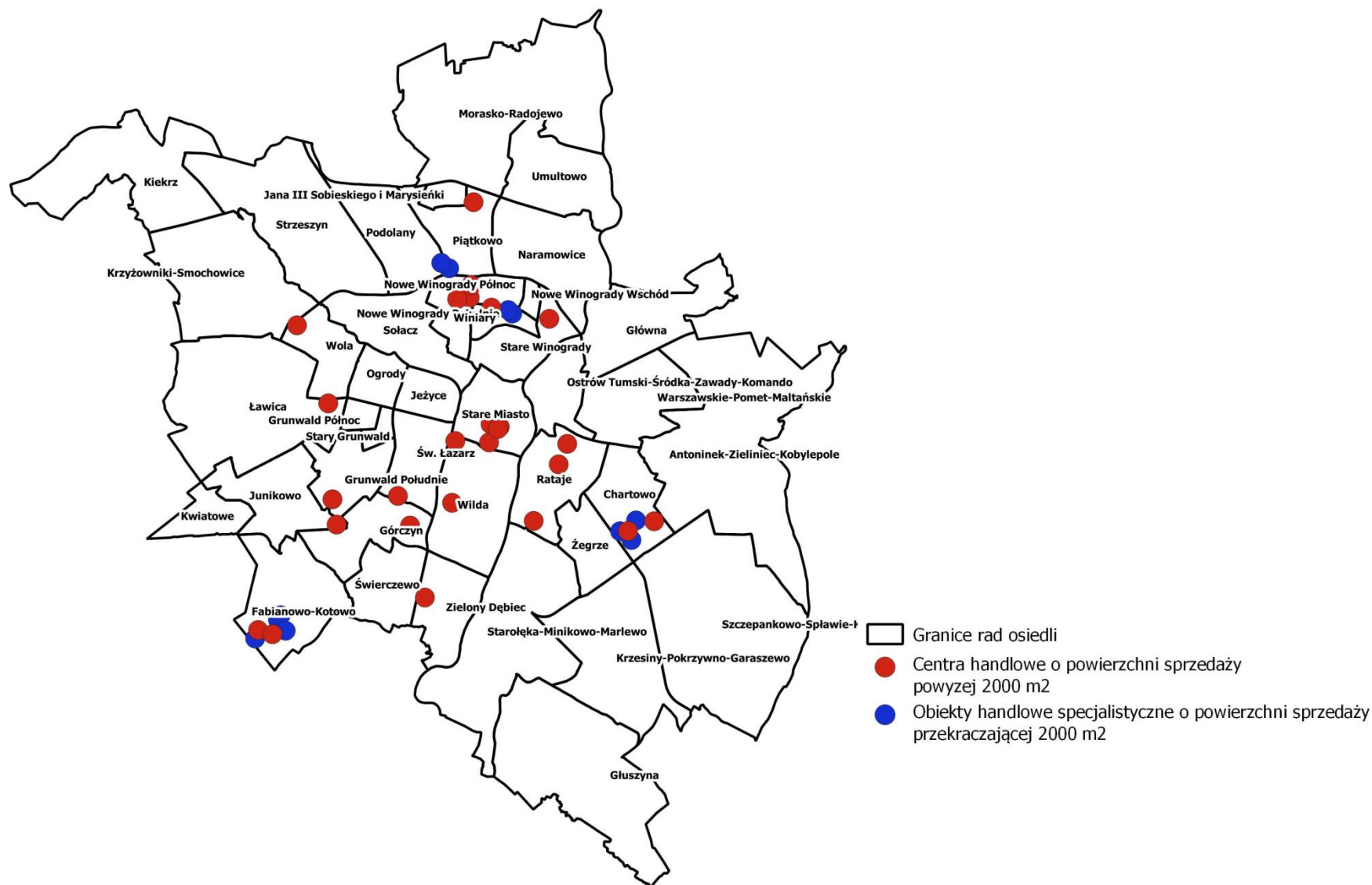


Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych GUS

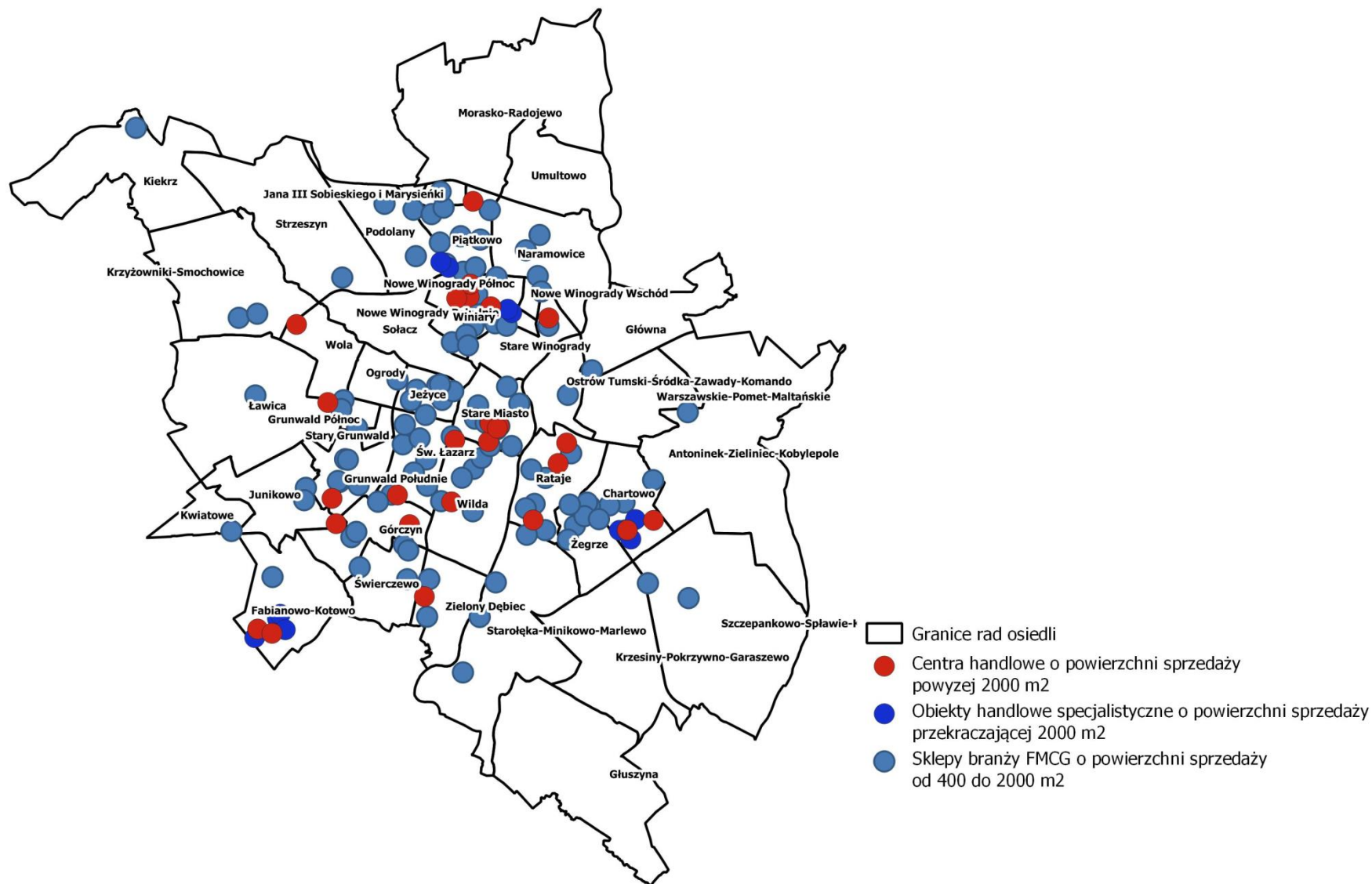


- Udział e-commerce w sprzedaży detalicznej przed pandemią oscylował w Polsce w granicach **5%-6%**.
- W wyniku całkowitego zakazu handlu drogą stacjonarną dla wielu sklepów handel internetowy był jedynym kanałem dystrybucji.
- Udział **e-commerce** w sprzedaży detalicznej osiągał w tych okresach rekordowe (dla Polski) wyniki:
11,9% w kwietniu 2020 r. i 11,4% w listopadzie 2020 r.
- Wraz z luzowaniem obostrzeń konsumenci wracali do handlu stacjonarnego, o czym świadczyć może wyraźne wyhamowanie dynamiki sprzedaży online wraz z kończącymi się kolejnymi lockdownami i luzowaniem obostrzeń w działalności centrów handlowych.
- Udział sprzedaży detalicznej przez Internet zmniejszył się i wyniósł:
9,1% w maju 2021 r. i 8,1% w czerwcu 2021 r.
- Spadek udziału sprzedaży przez Internet zaobserwowano w większości grup, przy czym największy wykazały przedsiębiorstwa zaklasyfikowane do grupy „tekstylia, odzież i obuwie” (o 2,7 pp.)

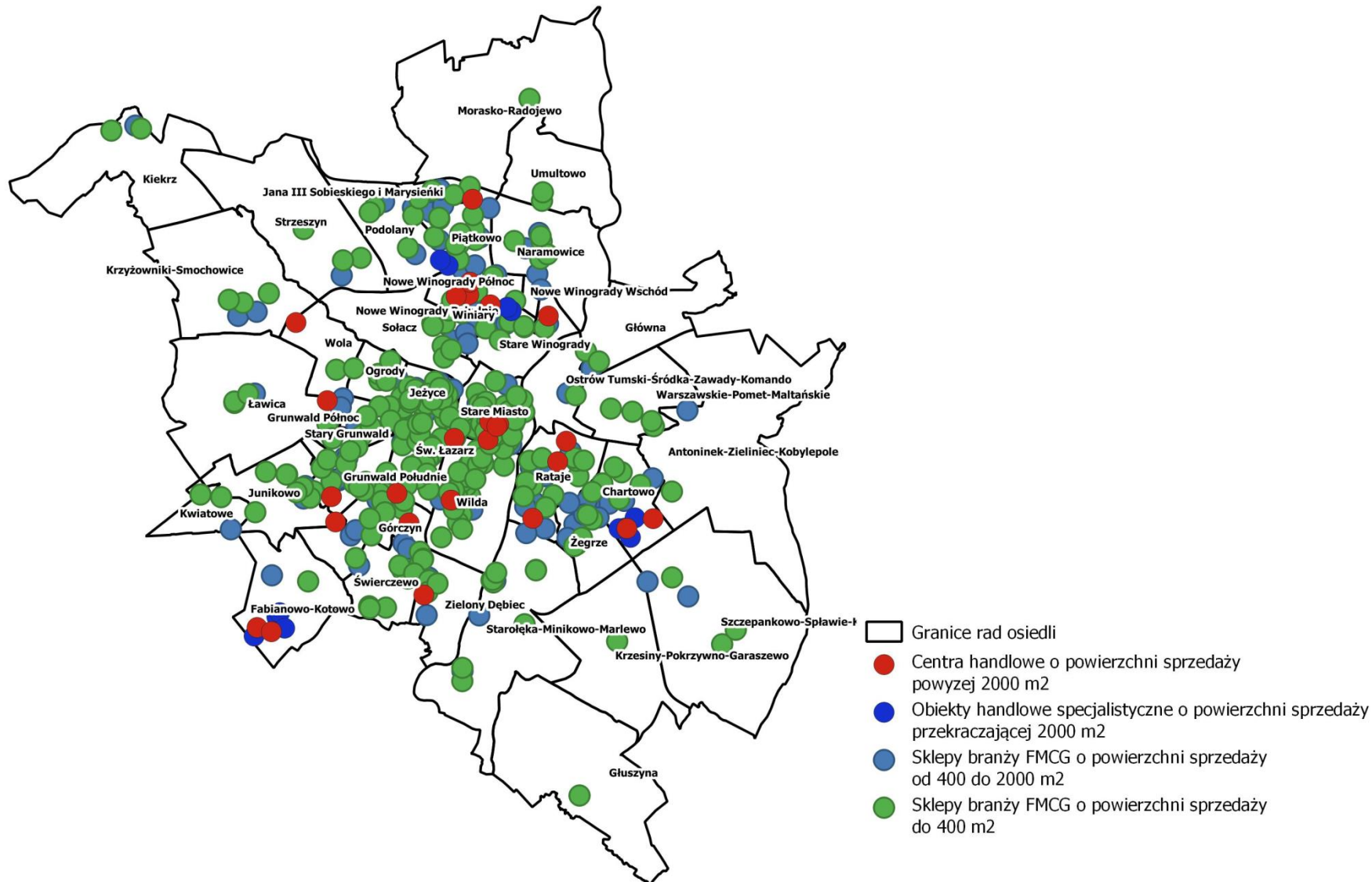




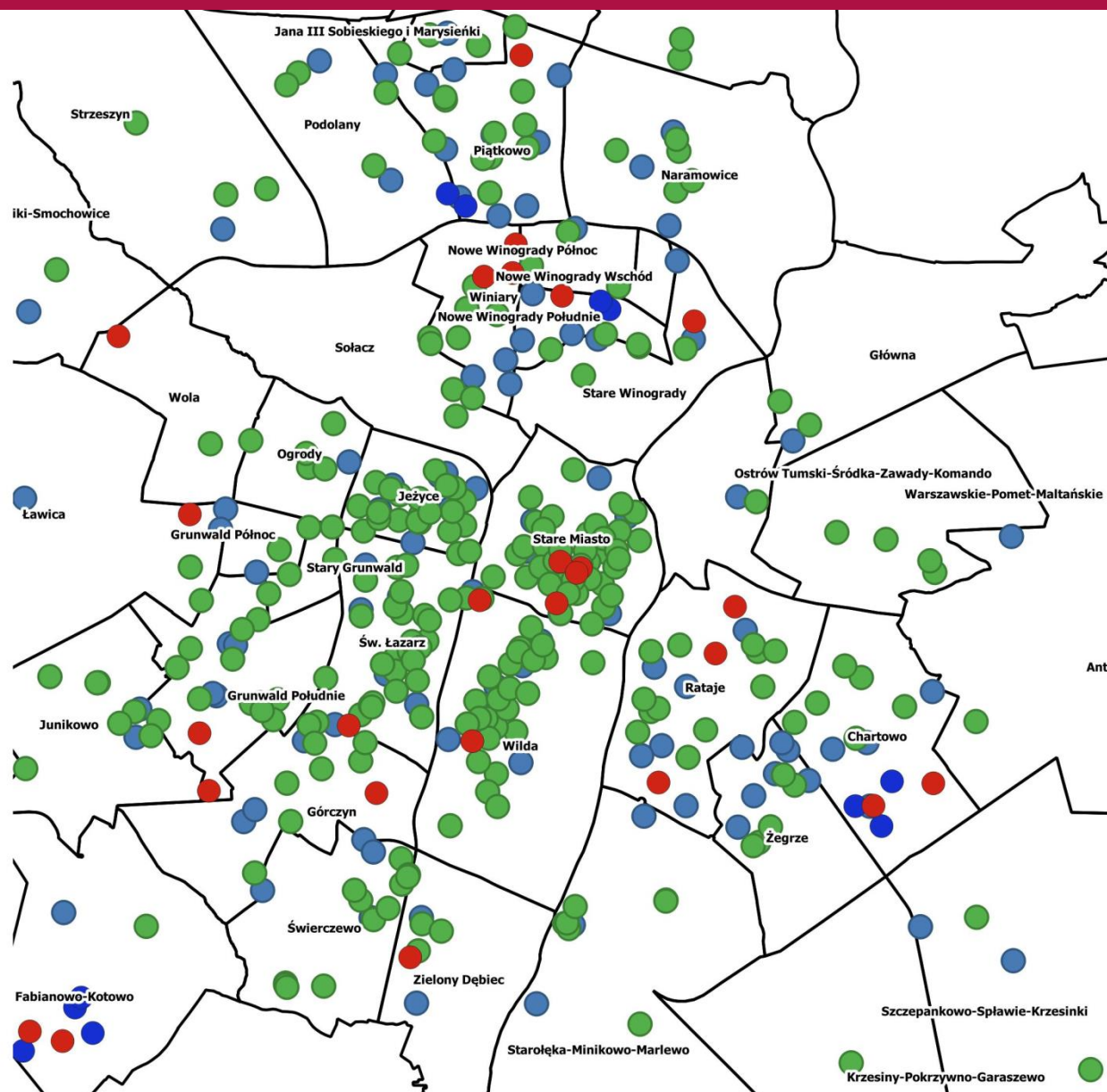
Rozmieszczenie obiektów handlowych wiodących sieci branży FMCG o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m²

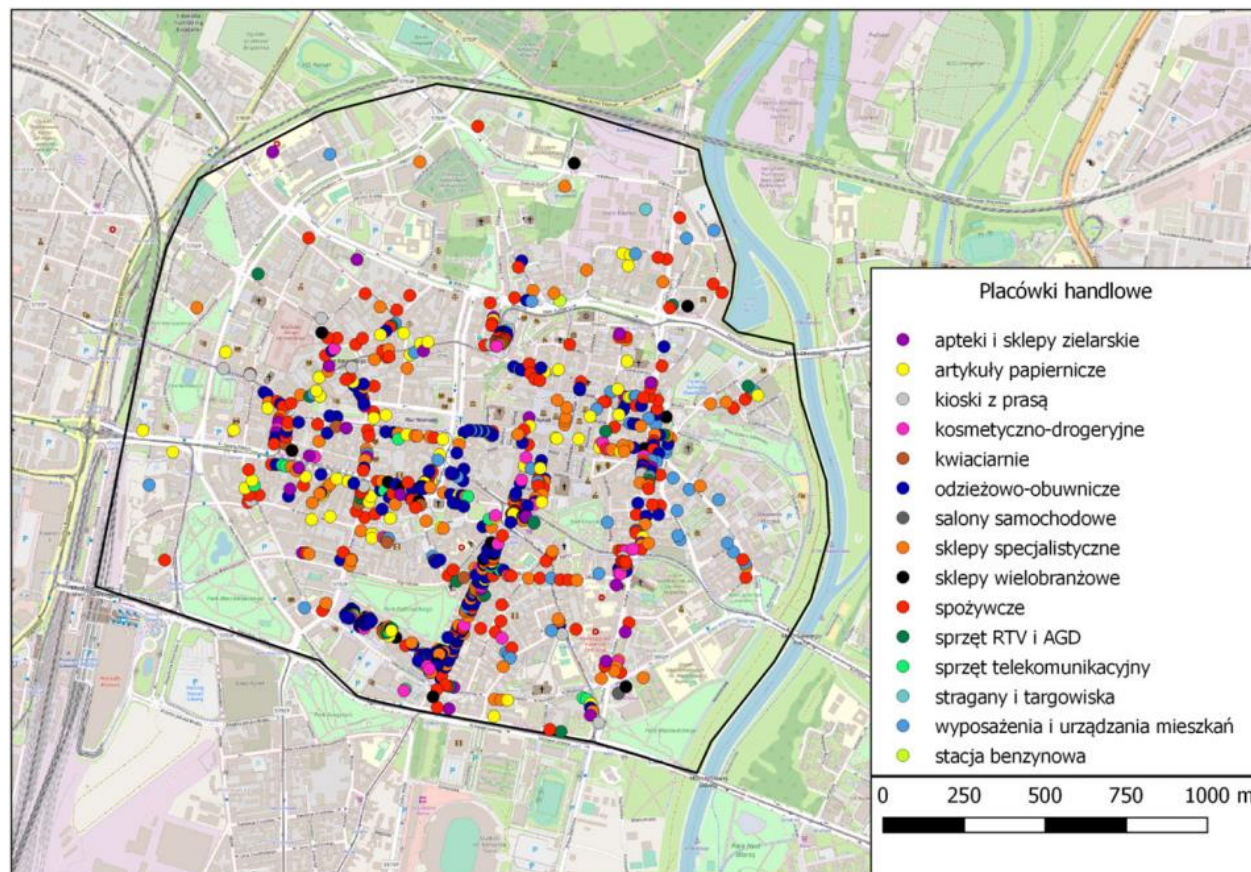


Rozmieszczenie obiektów handlowych wiodących sieci branży FMCG o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m²



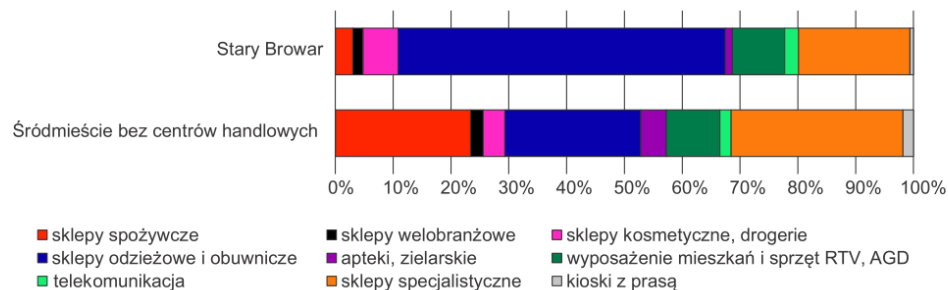
Rozmieszczenie obiektów handlowych wiodących sieci branży FMCG o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m²



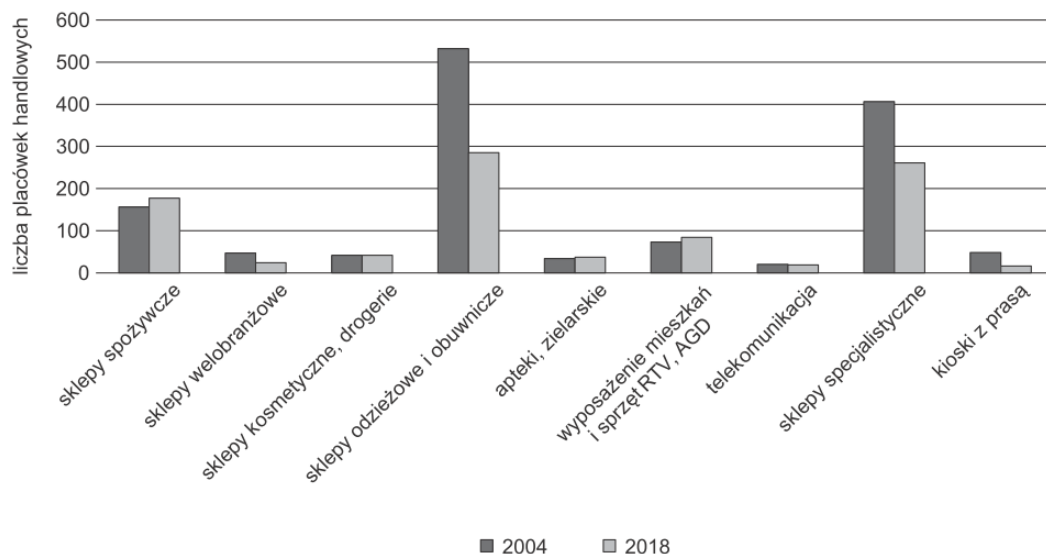


Ryc. 2. Lokalizacja placówek handlowych według branż w śródmieściu Poznania, 2018

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji placówek handlowych.

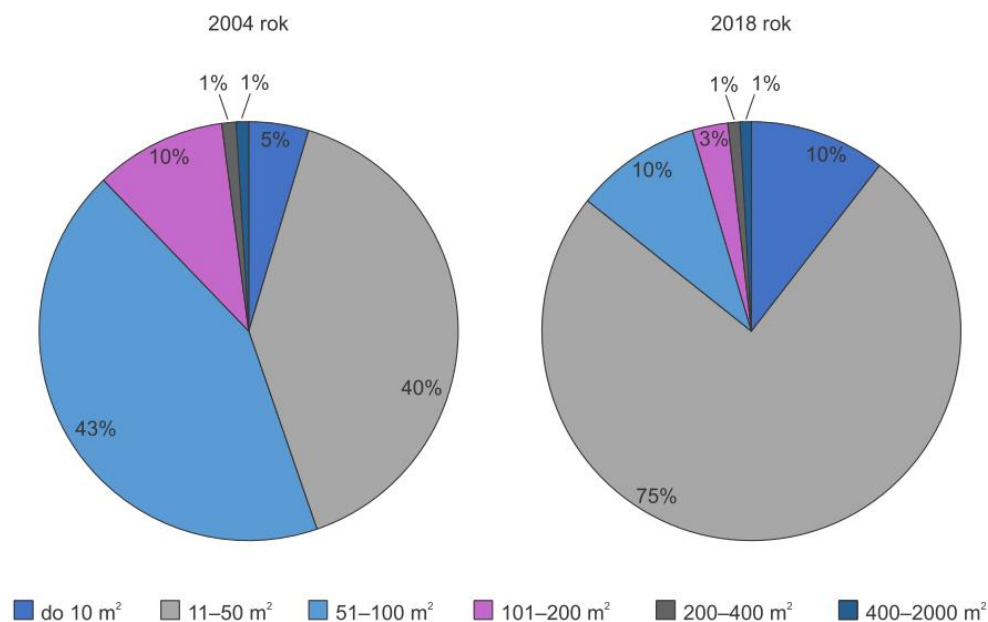


Ryc. 3. Struktura branżowa sklepów w śródmieściu Poznania oraz sklepów w centrum handlowym Stary Browar w 2018 r.



Ryc. 4. Zmiany struktury branżowej placówek handlowych w śródmieściu Poznania w latach 2004–2018

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji placówek handlowych.



Ryc. 5. Zmiany struktury wielkościowej placówek handlowych w śródmieściu Poznania w latach 2004–2018

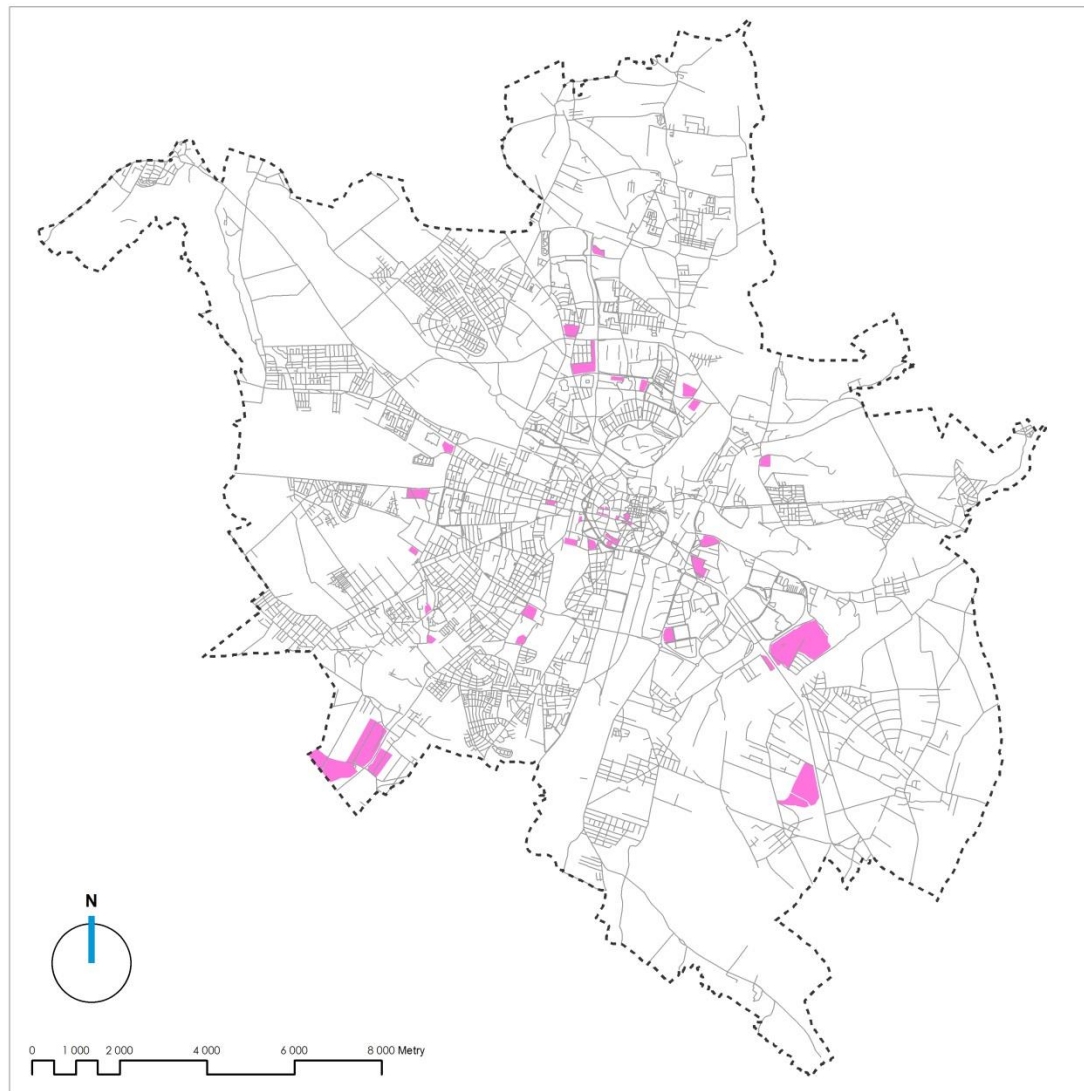
Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji placówek handlowych.

ANALIZA UWARUNKOWAŃ: OBIEKTY HANDLOWE W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH. DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA.



Obszary z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wg Studium UiKZP m. Poznania z 2008 r.

KIERUNKI 2008

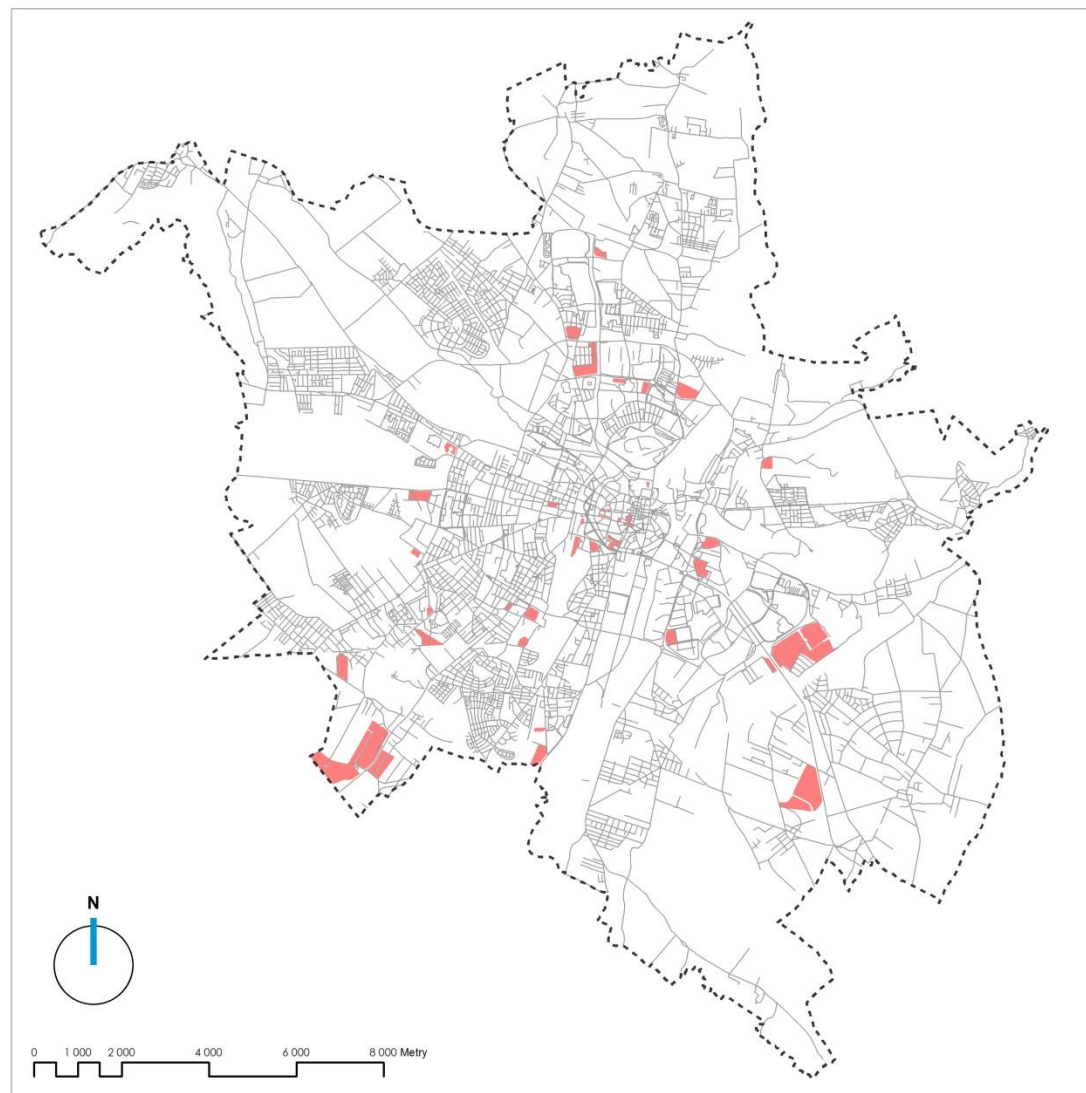


OZNACZENIA:

 OBSZARY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI
OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI
SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2

Obszary, na których dopuszczona jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wg Studium UiKZP m. Poznania z 2014 r.

KIERUNKI 2014

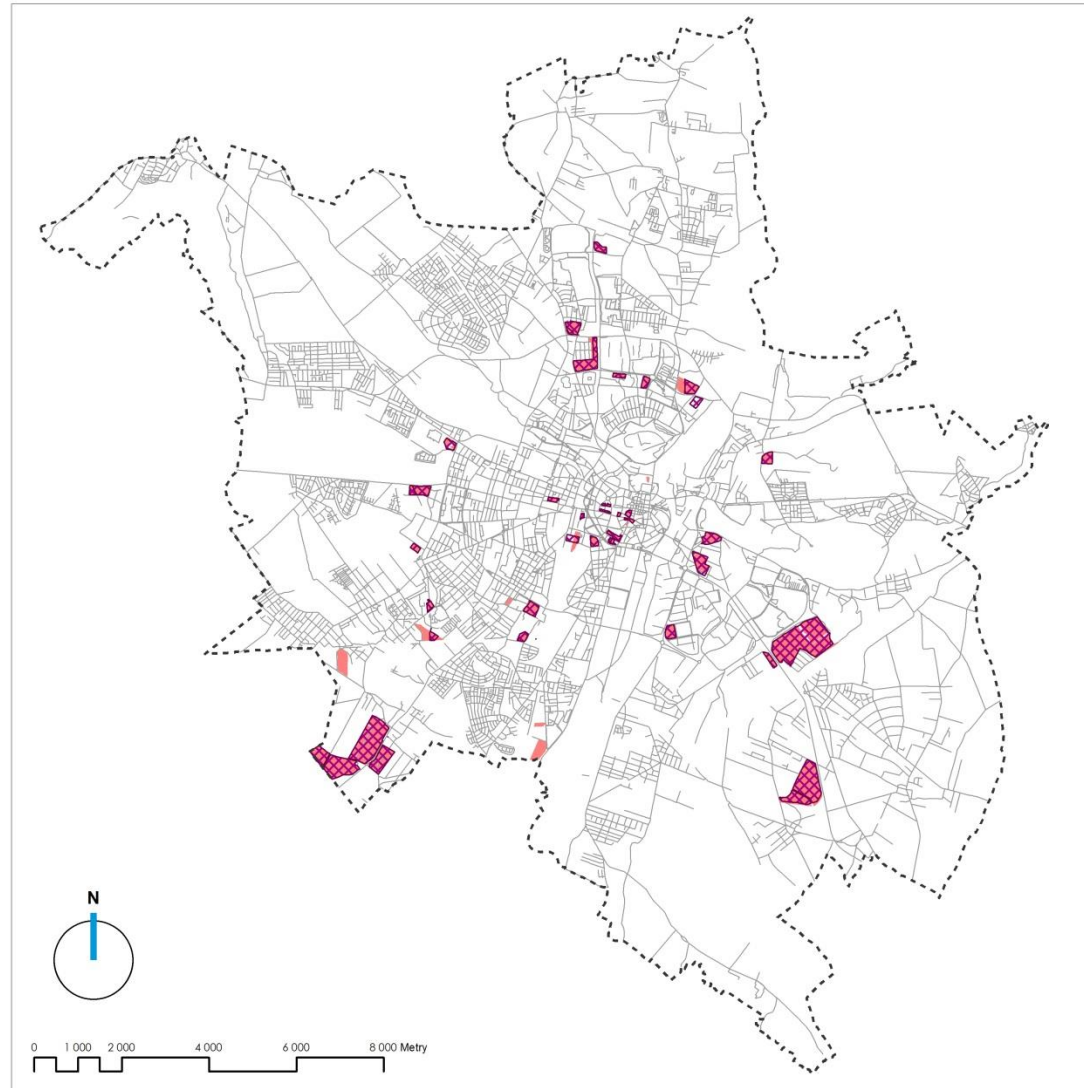


OZNACZENIA:

 OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZONA
JEST LOKALIZACJA OBIEKTÓW HANDLOWYCH
O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2

Obszary, na których dopuszczona jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wg Studium UiKZP m. Poznania z 2014 r. w porównaniu z 2008 r.

KIERUNKI 2008 i 2014



OZNACZENIA:

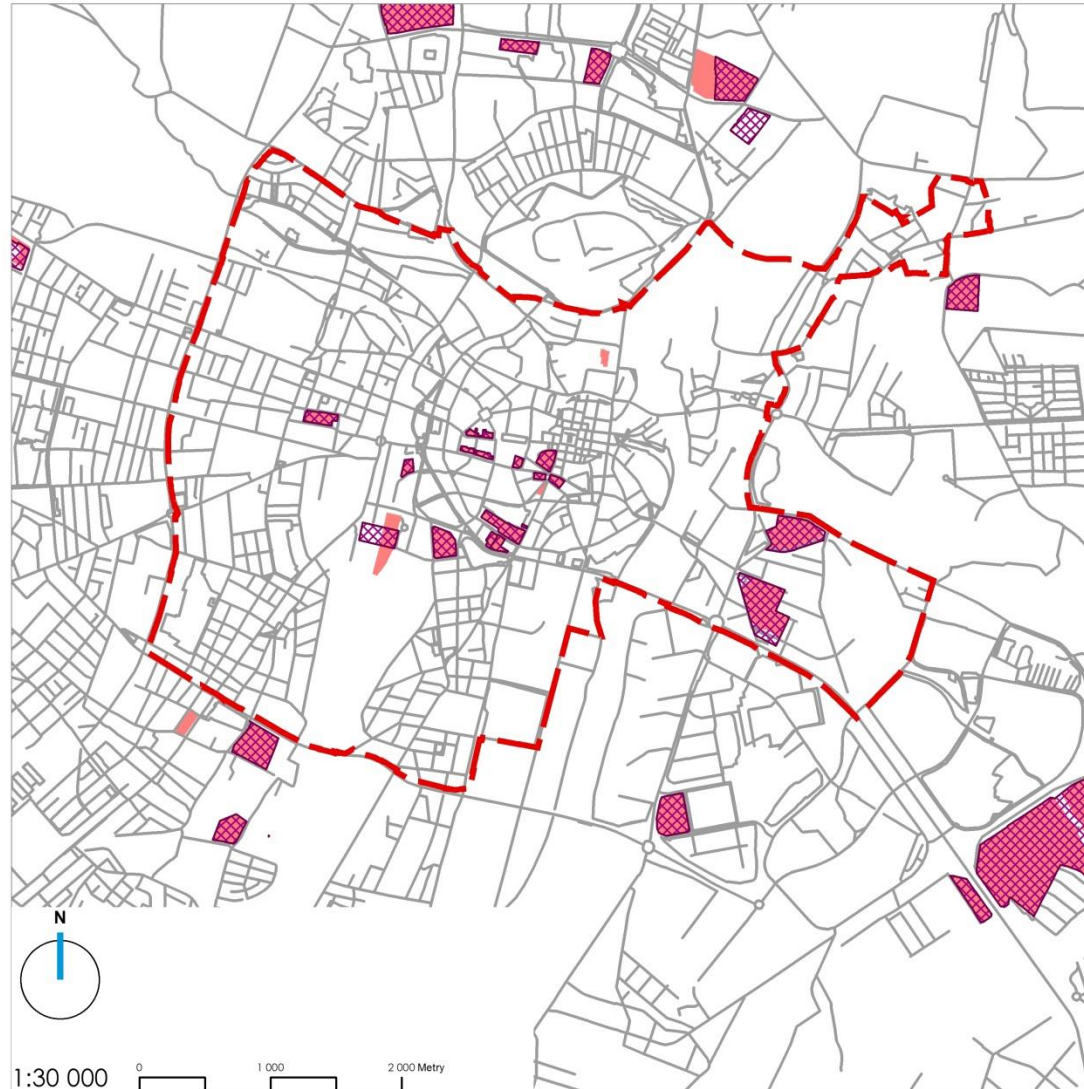
-  OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZONA JEST LOKALIZACJA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² - WG STUDIUM 2014
-  OBSZARY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² - WG STUDIUM 2008

kierunki 2008: 378,7 ha
kierunki 2014: 409,8 ha

różnica: +31,1 ha

Obszary, na których dopuszczona jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wg Studium UiKZP m. Poznania z 2014 r.

KIERUNKI 2008 i 2014

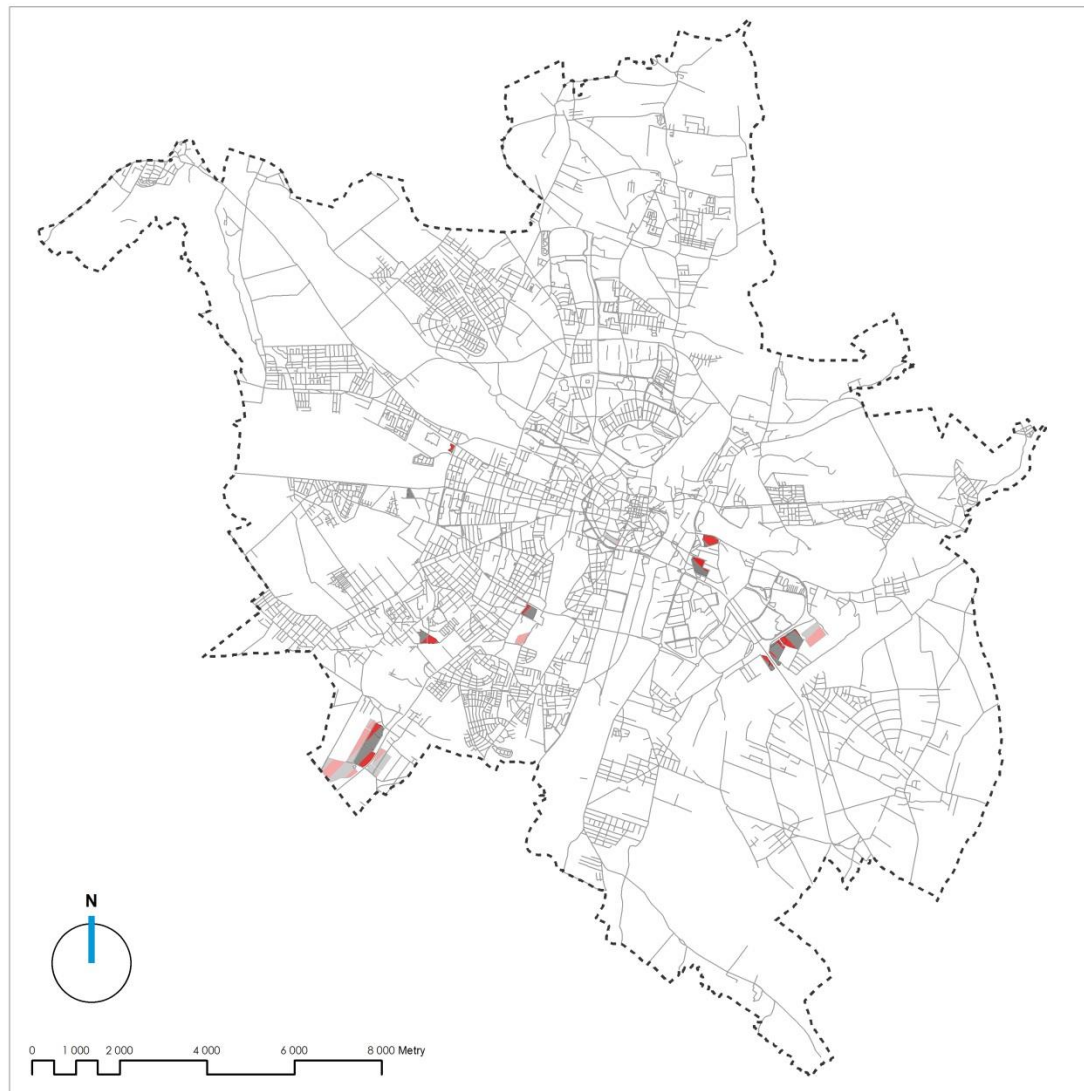


OZNACZENIA:

-  OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZONA JEST LOKALIZACJA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 - WG STUDIUM 2014
-  OBSZARY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 - WG STUDIUM 2008
-  GRANICA FUNKCJONALNEGO ŚRÓDMIEŚCIA WG STUDIUM 2014

Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wg planów miejscowych

MPZP OBOWIĄZUJĄCE I W OPRACOWANIU

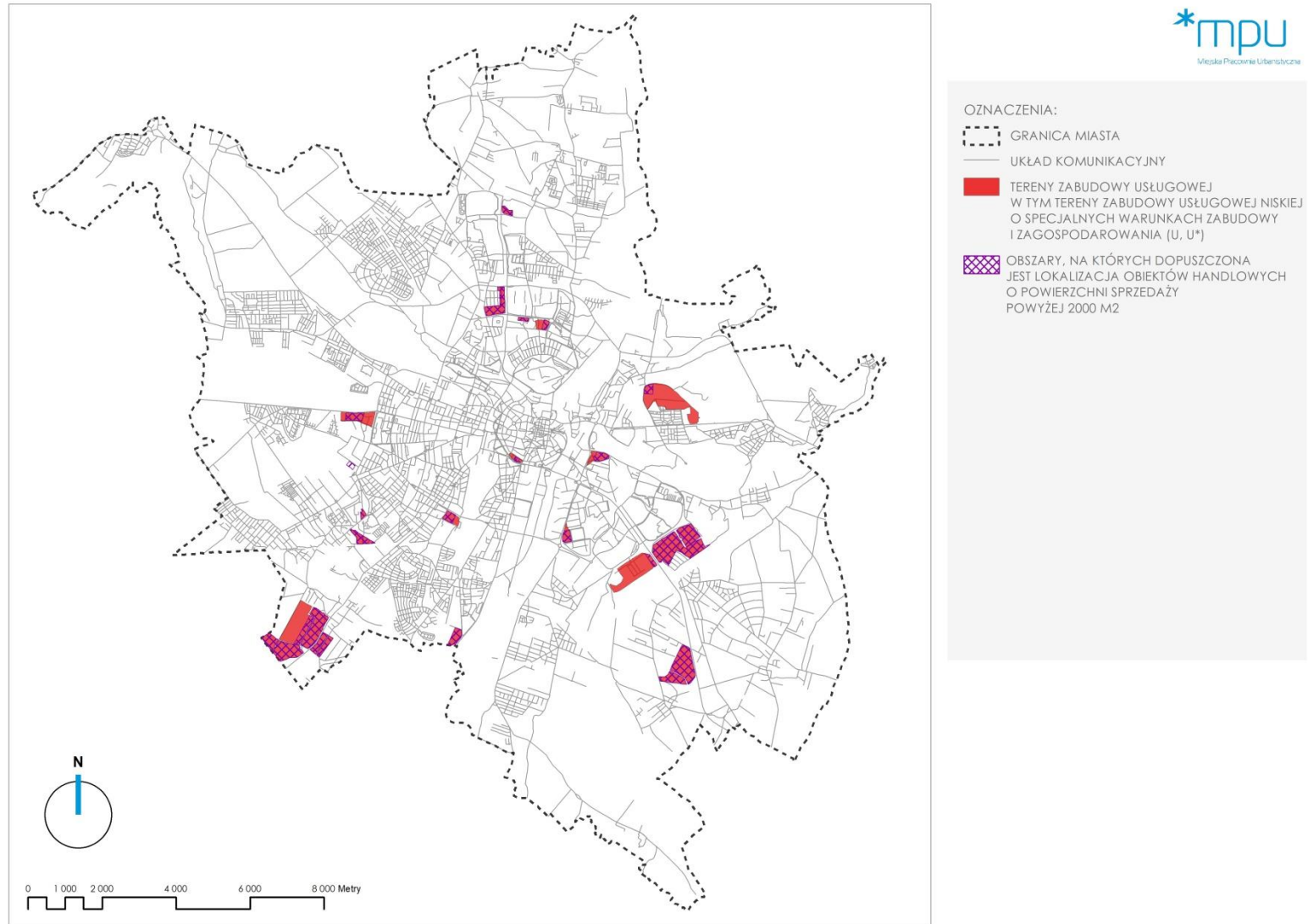


OZNACZENIA:

-  TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² (UC, UC/U) WG MPZP OBOWIĄZUJĄCYCH
-  TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² (UC, UC/U) WG MPZP W OPRACOWANIU

Lokalizacja istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na tle funkcji usługowej w Studium z 2014 r.

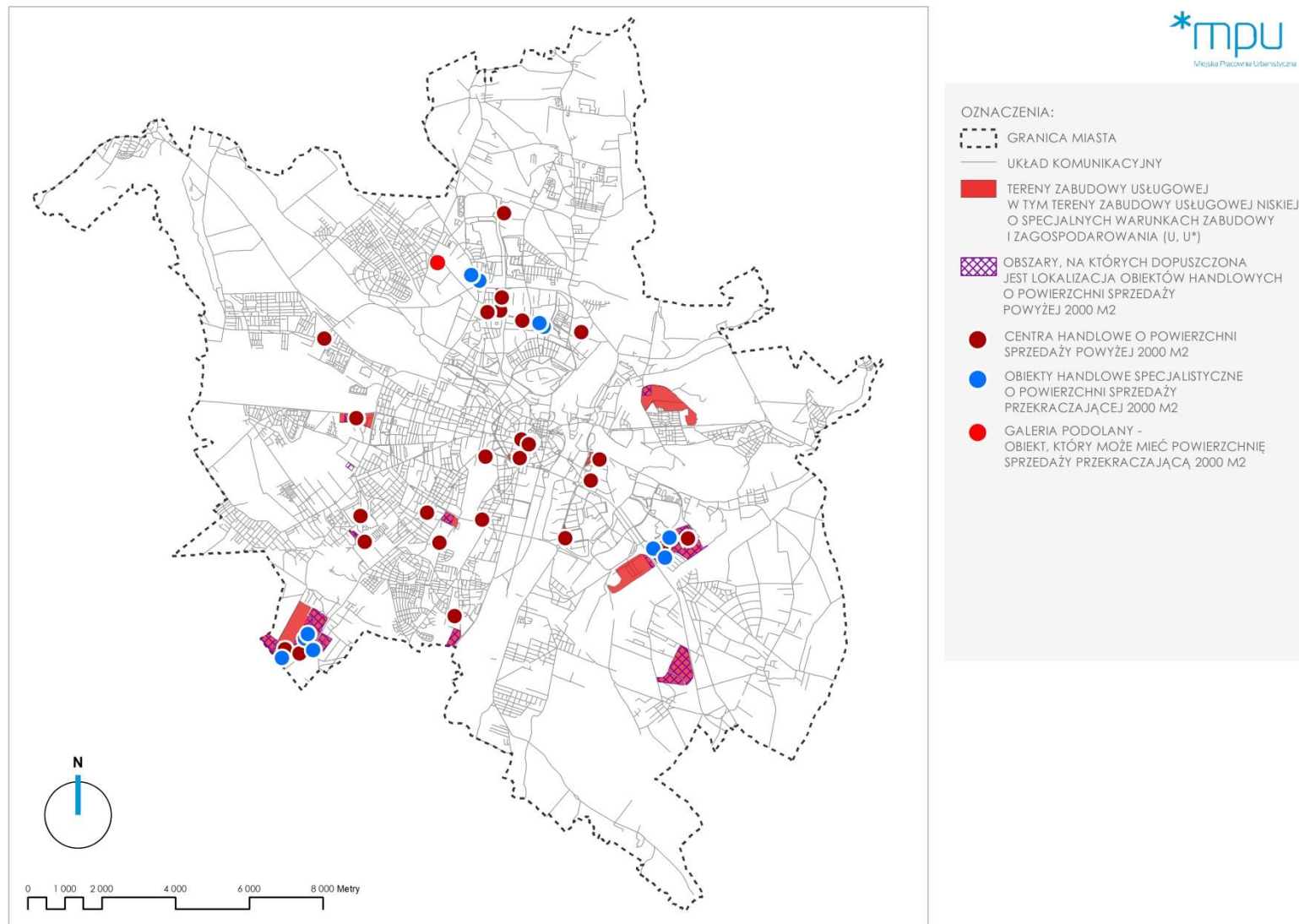
KIERUNKI 2014



źródło: opracowanie własne na podstawie SUiKZP z 2014 r.

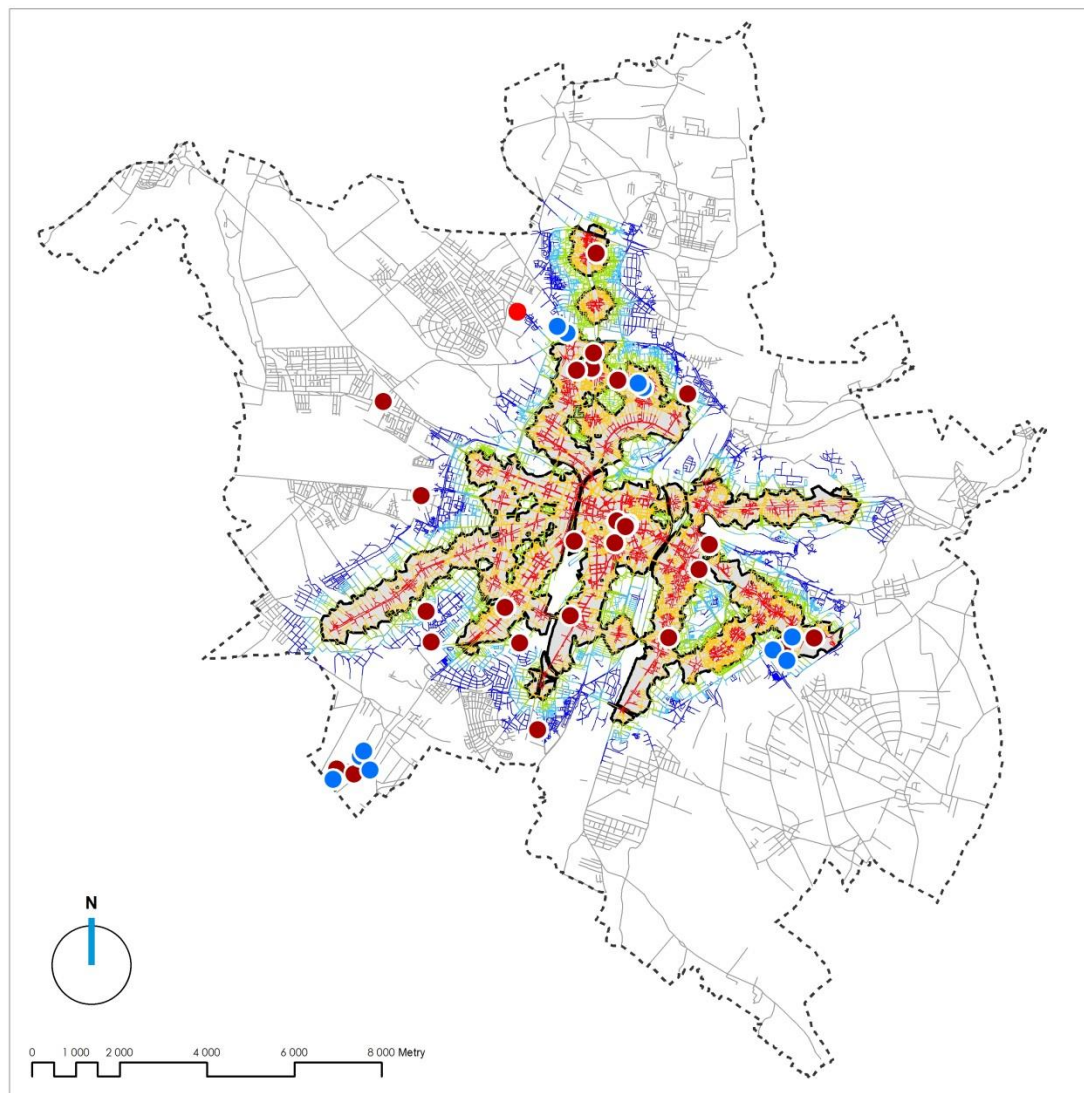
Lokalizacja istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na tle obszarów przeznaczonych pod handel 2000 w Studium z 2014 r.

KIERUNKI 2014



Dostępność komunikacyjna istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

DŁUGOŚĆ DOJŚĆ DO PRYSTANKÓW TRAMWAJOWYCH ZTM W ZASIĘGU OD 0 DO 500 M



OZNACZENIA:

- CENTRA HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
- OBIEKTY HANDLOWE SPECJALISTYCZNE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY PRZEKRACZAJĄCEJ 2000 M2
- GALERIA PODOLANY - OBIEKT, KTÓRY MOŻE MIEĆ POWIERZCHNIĘ SPRZEDAŻY PRZEKRACZAJĄCĄ 2000 M2

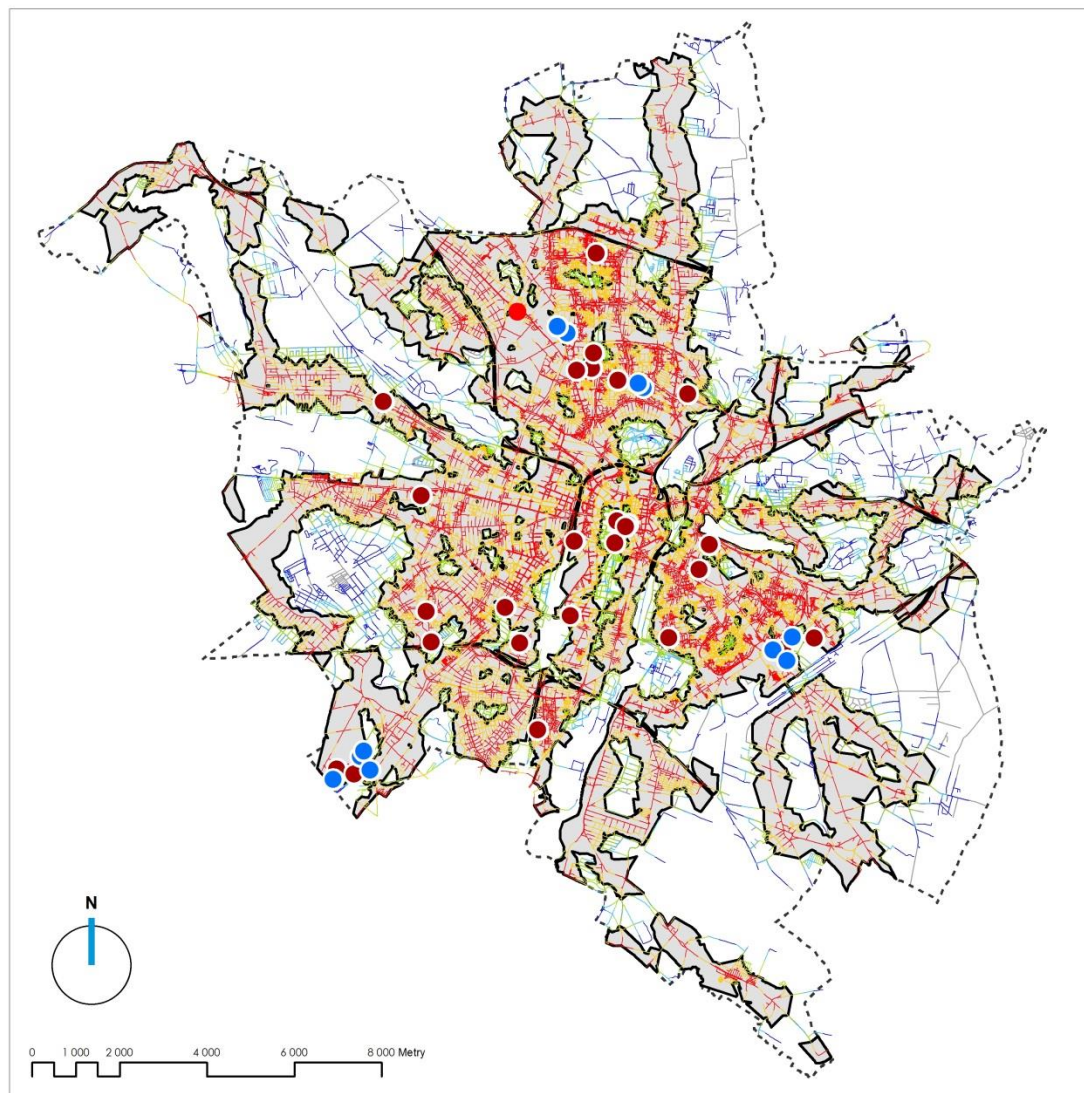
DŁUGOŚĆ DOJŚĆ DO PRYSTANKÓW TRAMWAJOWYCH ZTM W ZASIĘGU OD 0 DO 1500 M

- 0 - 250 m
- > 250 - 500 m
- > 500 - 750 m
- > 750 - 1000 m
- > 1000 - 1500 m

■ ZASIĘG STREFY Z DOSTĘPEM 500-METROWYM DO PRYSTANKÓW TRAMWAJOWYCH ZTM (UWZGLĘDNIONO OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z BARIER)

Dostępność komunikacyjna istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

DŁUGOŚĆ DOJŚĆ DO PRYSTANKÓW AUTOBUSOWYCH ZTM W ZASIĘGU OD 0 DO 500 M



OZNACZENIA:

- CENTRA HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
- OBIEKTY HANDLOWE SPECJALISTYCZNE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY PRZEKRACZAJĄCEJ 2000 M2
- GALERIA PODOLANY - OBIEKT, KTÓRY MOŻE MIEĆ POWIERZCHNIĘ SPRZEDAŻY PRZEKRACZAJĄCĄ 2000 M2

DŁUGOŚĆ DOJŚĆ DO PRZYSTANKÓW AUTOBUSOWYCH ZTM W ZASIĘGU OD 0 DO 1500 M

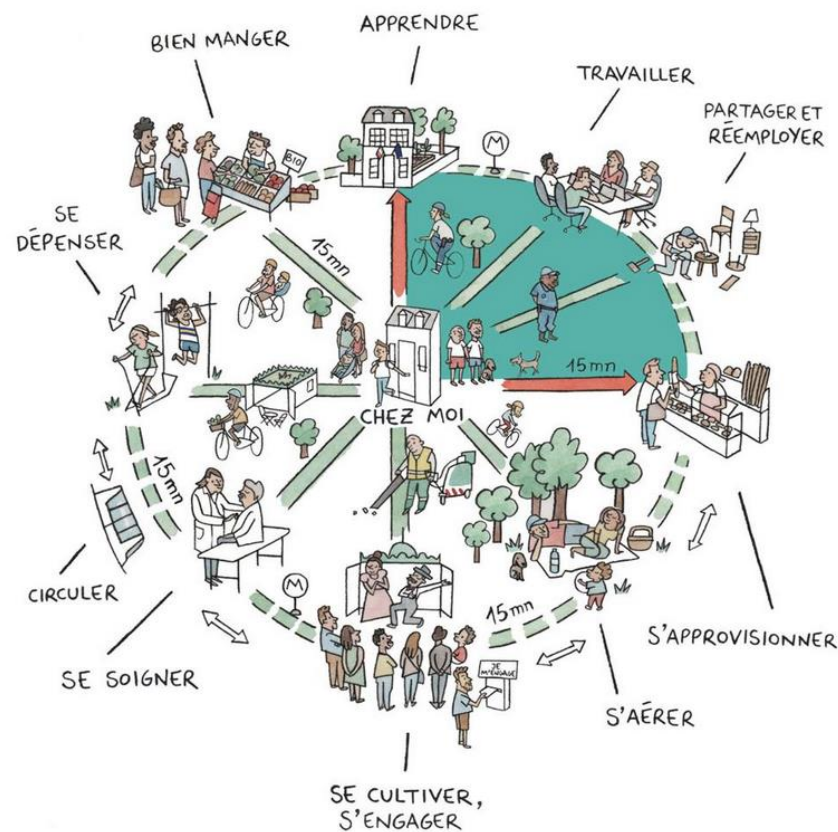
- 0 - 250 m
- > 250 - 500 m
- > 500 - 750 m
- > 750 - 1000 m
- > 1000 - 1500 m

■ ZASIĘG STREFY Z DOSTĘPEM 500-METROWYM DO PRZYSTANKÓW AUTOBUSOWYCH ZTM (UWZGLĘDNIONO OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z BARIER)

ZAŁOŻENIA DO KIERUNKÓW STUDIUM



- weryfikacja istniejących terenów, na których położone są obiekty handlowe wielkopowierzchniowe,
- uzupełnienie Studium o istniejące, do tej pory niewyznaczone, tereny handlu >2000 m²
(Green Point, Galeria Arkada, Galeria Podolany, Galeria Tatrzańska),
- analiza zasadności potrzeby wyznaczenia **nowych** terenów handlu wielkopowierzchniowego,
- tworzenie lokalnych centrów usługowych skupiających głównie obiekty handlowe, w ramach miasta „**krótkich odległości**”,
- zróżnicowanie funkcjonalne budynków poprzez łączenie handlu z usługami innego rodzaju (np. kultury, biurowymi, gastronomicznymi, rekreacyjnymi, sportowymi) w ramach tworzenia **dzielnic wielofunkcyjnych/samowystarczalnych**.



* DZIĘKUJEMY

