

III.

Pozytywna transformacja Głдова Małego w kompleks zabudowy wielofunkcyjnej mixed-use to 1 500 nowych miejsc pracy, to szansa na współpracę i rozwój przedsiębiorców prowadzących działalność po południowej stronie ulicy Stargardzkiej we Wrocławiu.

Podstawowym założeniem miasta 15-minutowego oraz osiedli kompletnych jest odpowiedni balans pomiędzy wszystkimi funkcjami miejskimi, a przede wszystkim **umożliwienie mieszkańcom dostępu do jak najszerzego wachlarza codziennych usług bez konieczności zbędnego przemieszczania się pomiędzy dzielnicami.**

Tkanka mieszkaniowa odpowiednio nasycona zróżnicowaną ofertą usługową, a do tego obecność aktywności gospodarczej o różnym obszarze działania, tworzą **zrównoważone środowisko miejskie, w którym mieszkanie, praca, zakupy, spędzanie czasu wolnego i korzystanie z usług miejskich harmonijnie się uzupełniają. Tworzy się synergia, która wspiera wszystkich uczestników procesów transformacji i późniejszego rozwoju osiedla.**

Ważnym jest, by podczas planowania procesów transformacji dążyć do właściwych proporcji funkcji odpowiadających potrzebom danego osiedla, umożliwiając tym samym utrzymanie właściwego profilu urbanistycznego określonego w ramach strategicznych działań planistycznych oraz efektywne funkcjonowanie punktów usługowych, zasilanych głównie przez okolicznych mieszkańców. Odpowiednie zaplanowanie wspomnianych proporcji pozwala tworzyć doskonale współpracujące sieci powiązań społeczno-gospodarczych w ramach osiedli miejskich i stymulować działalność gospodarczą funkcjonującą bezpośrednio na terenie osiedla oraz w jego sąsiedztwie.

Rozwój tkanki śródmiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej sprzyja tworzeniu nowych form prowadzenia lokalnej działalności gospodarczej, zapewnia warunki do rozbudowy bazy klientów i jest jednym z bodźców rozwojowych, pozytywnie wpływających na ogólną efektywność ekonomiczną okolicznego biznesu. Dotyczy to również istniejącej bazy usług i aktywności gospodarczej, gdyż pojawienie się nowych mieszkańców i przedsiębiorców pomaga w rozszerzeniu sieci odbiorców, stymuluje konkurencyjność i wzmacnia lokalne łańcuchy dostaw.

Nowe inwestycje mieszkaniowe działają na lokalną gospodarkę jak katalizator, tworząc mechanizm „naczyń połączonych” między nowymi mieszkańcami a lokalnymi przedsiębiorcami. Nowe inwestycje przyczyniają się do modernizacji i rozbudowy infrastruktury (lepsze chodniki, oświetlenie, drogi dojazdowe), co zwiększa ruch pieszy i ogólną atrakcyjność osiedli. Dla lokali strictly usługowych, większa liczba przechodniów to większa szansa na tzw.

zakupy impulsywne w istniejących już punktach, czy powtarzalność korzystania z usług fachowych (warsztaty, salony fryzjerskie itd.).

Dla biznesu nowa tkanka mieszkaniowa to sygnał, że dzielnica jest rozwojowa, a konkurencja oraz nowi klienci często motywują obecnych przedsiębiorców do podnoszenia standardu lub rozszerzenia oferty. Często obserwuje się też proces „uobywatelnienia” ulic, gdzie dawne magazyny czy puste lokale zamieniają się w rentowne punkty usługowe, a opuszczone zamknięte tereny służą wszystkim mieszkańcom. Rośnie przy tym wartość samych nieruchomości, podnoszona jest przy tym jakość i bezpieczeństwo przestrzeni publicznych.

Korzyści dla lokalnej społeczności i gminy Wrocław

Z punktu widzenia miasta, rozwijająca się infrastruktura usługowa to przede wszystkim korzyści podatkowe bezpośrednio związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Nowe budynki mieszkalno-usługowe wymagają też obsługi na etapie budowy i później – już na etapie po realizacyjnym, co przekłada się na powstanie setek nowych miejsc pracy i zwiększa zapotrzebowanie na usługi profesjonalne.

Zgodnie z analizami, np. <https://www.buildersinstitute.org/wp-content/uploads/2021/09/Welcome-Home-Westchester-White-Paper-Final.pdf> budowa każdego 100 mieszkań generuje średnio 161 miejsc pracy w pierwszym roku inwestycji. Obejmuje to zarówno pracowników bezpośrednich na budowie, jak i pośrednich (produkcja materiałów budowlanych, transport, projektowanie).

Po zakończeniu budowy osiedle staje się stałym motorem lokalnej gospodarki. Według raportów, każde 100 nowych mieszkań generuje - według różnych źródeł - ok. 30-44 stałych miejsc pracy wynikających z bieżącej konsumpcji mieszkańców. Jeśli osiedle posiada ok. 5.000 m² lokali usługowych na parterach, to sama przestrzeń usługowa generuje bezpośrednio od 250 do 500 miejsc pracy.

Z tych właśnie powodów, transformacje terenów przemysłowych w kierunku wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej stanowią jeden z filarów współczesnej polityki rewitalizacji miast. **Zamiana zdegradowanych i opustoszałych częściowo lub w całości terenów przemysłowych, po-infrastrukturalnych, po-transportowych i innych, nie tylko tworzy nowe źródła przychodu dla mieszkańców i gminy, ale również stymuluje funkcjonujące w sąsiedztwie tych terenów przedsiębiorstwa.**

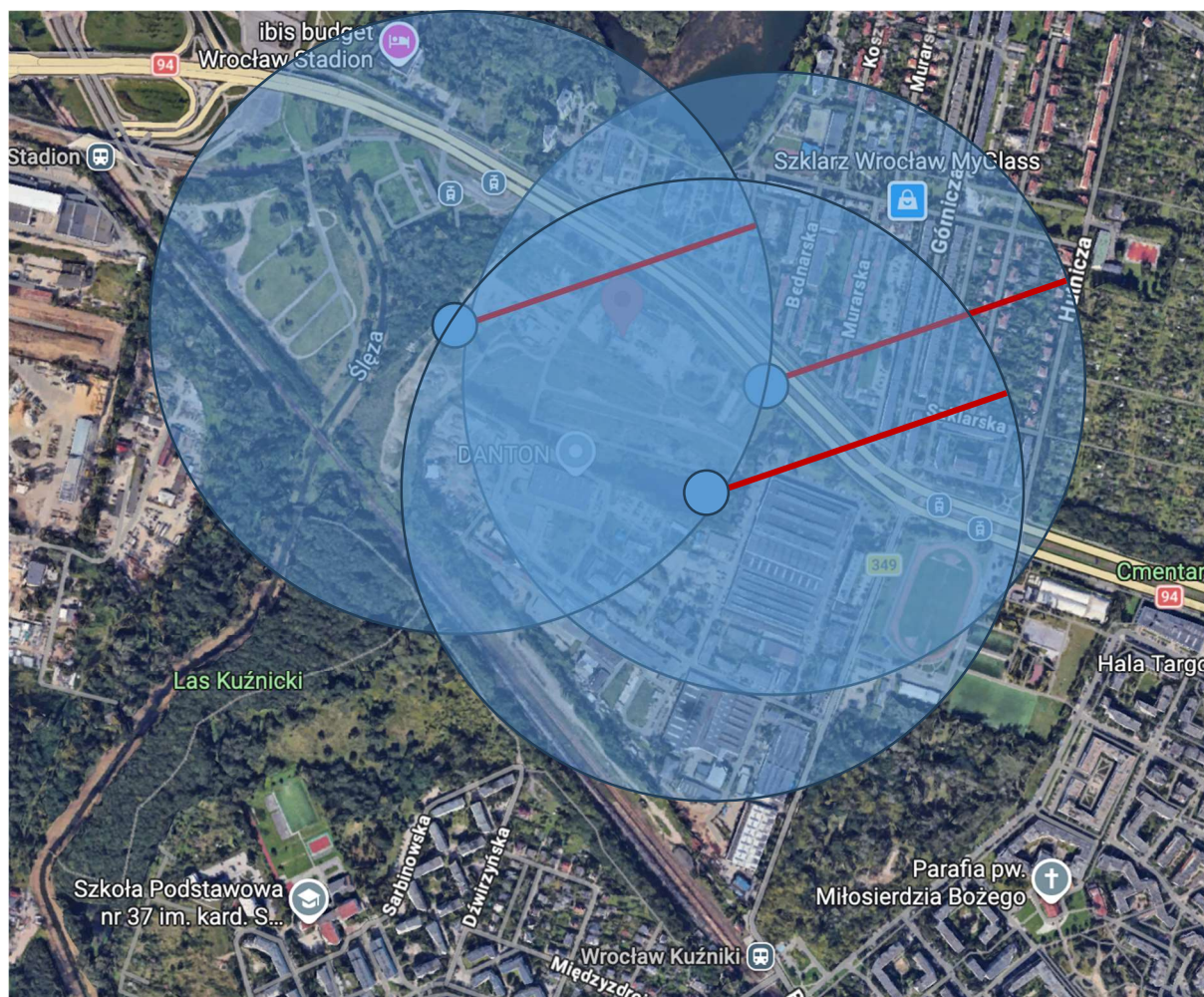
Poniżej przedstawiamy listę opracowań, które szczegółowo opisują procesy tworzenia synergii pomiędzy istniejącą aktywnością gospodarczą a nową tkanką mieszkaniową i dowodzą, że rekultywacja terenów przemysłowych pod mieszkalnictwo jest katalizatorem i aktywatorem dla lokalnych rynków nieruchomości oraz usług:

- 1) Lorens, P. (red.) (2007). **Rewitalizacja miast w Polsce – pierwszy etap doświadczeń.** Biblioteka Urbanisty,
- 2) Hoover, E. M., & Giarratani, F. (1999). **Wprowadzenie do gospodarki regionalnej,**
- 3) Adams, D., & Watkins, C. (2002). **Greenfields, Brownfields and Housing Development.** Blackwell Science,
- 4) Glazer, E. L. (2011). **Triumf Miasta.** Penguin Books,
- 5) Couch, C., Sykes, O., & Börstinghaus, W. (2011). **30 lat miejskiej regeneracji w Wlk. Brytanii, Niemczech i Francji,**
- 6) <https://www.opportunityhome.org/wp-content/uploads/2018/02/Housing-and-Economic-Development-Report-2011.pdf>.

Wpływ osiedla kompletnego Lotnicza 100 na sąsiednie tereny aktywności gospodarczej

W związku z tym, że osiedle kompletne Lotnicza 100 zaplanowane zostało na ponad 13-hektarowym opuszczonym terenie po-kolejowym, a w jego sąsiedztwie istnieje zarówno zabudowa mieszkalna (na północ od ul. Lotniczej), jak i usługowo-produkcyjna (na południe od ul. Stargardzkiej), cały projekt idealnie wpisuje się w globalne trendy związane z przywróceniem życia takim terenom poprzez wprowadzenie nowej tkanki śródmiejskiej opartej o funkcję mieszkalno-usługowa w formie tzw. miasta 15-minutowego.

Na podstawie wcześniej omawianych i przytoczonych analiz założyć należy, że dla istniejących w okolicy przedsiębiorstw wprowadzenie nowej zabudowy opartej o funkcję mieszkalno-usługową, stanowić będzie duży zastrzyk nowych klientów i zleceniodawców, co pozytywnie wpłynie na ich ekonomię. Z przebadanych przykładów wynika, że na pozytywne zasilenie przez nową klientelę liczyć mogą przede wszystkim przedsiębiorstwa zlokalizowane w odległości do 500 m od nowej zabudowy. W przypadku osiedla kompletnego Lotnicza 100 dotyczy to zarówno obiektów i punktów położonych na północ od ul. Lotniczej, jak i wzdłuż ul. Metalowców oraz w po obydwu stronach ul. Stargardzkiej, co obrazuje poniższa mapa:



Na terenie leżącym w promieniu 500 m od zabudowy mieszkalnej, funkcjonują się obecnie m.in. takiej przedsiębiorstwa jak:

Lp.	Istniejąca aktywność gospodarcza w rejonie ul. Lotniczej, Metalowców i Stargardzkiej	Branża / funkcja	Odbiorcy
1.	Ibis Budget	Hotel	indywidualny
2.	Tłumacz przysięgły Krzysztof Jański	Usługi	indywidualny
3.	ADIBAT wynajem sprzętu budowlanego	Wypożyczalnia sprzętu do budowy	Indywidualny / biznesowy
4.	Zakład fryzjerski Doris	Beauty	indywidualny
5.	MakeUP Dorota Rączka	Beauty	indywidualny
6.	Kancelaria prawna Krystyna Łyczewska	Kancelaria prawna	indywidualny
7.	DK Instal – inteligentny dom	Usługi dla domów	indywidualny
8.	Agencja niań i opiekunek Justyna Szczepańska-Bajor	Usługi dla mieszkańców	indywidualny
9.	BG. Biuro Rachunkowe Bogdan Gomza	Usługi profesjonalne	indywidualny
10.	Proclinic	Usługi medyczne	indywidualny
11.	Studio urody K&A	Beauty	indywidualny
12.	Akademia piękna	Beauty	indywidualny
13.	Salon urody Finezja	Beauty	indywidualny
14.	Sklep Zoologiczny Haspis	Handel	indywidualny
15.	FHU Sunbreaker	Handel i montaż rolet	indywidualny
16.	Trzy Razy Ja Pracownia Zdrowia	Usługi medyczne	indywidualny
17.	Stomatolog Marek Puzyński	Usługi medyczne	indywidualny
18.	TempoCar Stacja Kontroli Pojazdów	Usługi motoryzacyjne	indywidualny

19.	Szklarz Wrocław MyGlass	Usługi remontowe	indywidualny
20.	Czyszczenie na zwołanie	Usługi sprzątania	indywidualny
21.	PHU Martyna czyszczenie mebli	Usługi sprzątania	indywidualny
22.	Fryzjer Patryk Krawczyk	Beauty	indywidualny
23.	Pizza Drive Górnica	Gastronomia	indywidualny
24.	Smooth Dance Marta Smutnicka	Fitness	indywidualny
25.	Trening z Grzechem	Fitness	indywidualny
26.	Szkoła Muzyczna Yamaha	Usługi edukacyjne	indywidualny
27.	Centrum Edukacji Szumilas	Usługi edukacyjne	indywidualny
28.	Pantera Tattoo 71	Studio tatuażu	indywidualny
29.	Catering Wegański Proszę Zdrowie	Gastronomia	indywidualny
30.	Wydawnictwo WAK	Wydawnictwo	biznesowy
31.	I care Polska	Serwis telefonów	indywidualny
32.	ZD Studio Karolina Zdunek	Architekt	Indywidualny
33.	KS Pilates Studio	Fitness	indywidualny
34.	Dobrostan Akupunktura i Masaże	Usługi medyczne	indywidualny
35.	Podatkomat Interaktywne Biuro Rachunkowe	Usługi profesjonalne	indywidualny / biznesowy
36.	Contigo Finanse	Usługi profesjonalne	indywidualny / biznesowy
37.	Gigabyte Technology Poland	Handel IT	Indywidualny / biznesowy
38.	EKOVET	Weterynarz	indywidualny
39.	Klim-Instal Montaż Klimatyzacji	Usługi montażowe	indywidualny

40.	PPK Precision Engineering	Obróbka metali	biznesowy
41.	Smart Green Zielone Ściany	Dekoracje ścienne	indywidualny
42.	Prywatne Przedszkole i Żłobek FSA	Edukacja	indywidualny
43.	INSPIRIO Ewa Pokorny	Tłumacz przysięgły	Indywidualny / biznesowy
44.	Złota Sala / SOCIATES	Sala bankietowa	Indywidualny
45.	Kościół Słowo Chrystusa	Religia	indywidualny
46.	Societas	Agencja ochrony	biznesowy
47.	Gervita	Biuro pośrednictwa pracy	indywidualny
48.	Laptophit	Sklep ze sprzętem IT	indywidualny
49.	El12	Hurtownia elektryczna	biznesowy
50.	Rywal RHC	Sklep i serwis spawalniczy	biznesowy
51.	Szkoła Tańca Diament	Fitness	indywidualny
52.	Yaco Motorsport	Warsztat samochodowy	indywidualny
53.	SONEL	Biuro konstrukcyjne	biznesowy
54.	Eko-Logis	Sortownia odpadów	Biznesowy / indywidualny
55.	Protector	Usługi PPOŻ	biznesowy
56.	Elektrotim	Firma budowlana	biznesowy
57.	Pesport	Sklep sportowy	Indywidualny
58.	Danton	Centrum szkoleniowe	biznesowy
59.	Legend Sport		
60.	ABEX Bims Plus	Hurtownia instalacyjna	Biznesowy

61.	Dobermans Studio	Fitness	Indywidualny
62	Parker Hannifin	Magazyn	Biznesowy

Powyższe firmy będą bezpośrednimi beneficjentami nowej zabudowy mieszkalnej, która powstanie w ramach pozytywnej transformacji Gądowa Małego. Oprócz wzrostu przychodów mogą one liczyć na dostęp do nowej infrastruktury powstałej w ramach inwestycji mieszkaniowych, a także na solidny wzrost wartości nieruchomości.

