



Konferencja podsumowująca projekt pn.
**„Rewitalizacja obszaru przestrzeni publicznej i zabudowy
śródmiejskiego odcinka Alei Wojska Polskiego w
Szczecinie”**

Szczecin, 08-09 października 2019

Centrum Kultury Euroregionu
STARA RZEŹNIA



Rzeczpospolita
Polska



Miasto
Szczecin

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Informacje o wykonanym działaniu

Opracowanie analiz dotyczących lokali użytkowych położonych na obszarze rewitalizacji Gminy Miasto Szczecin wraz z rekomendacjami w zakresie gospodarowania lokalami

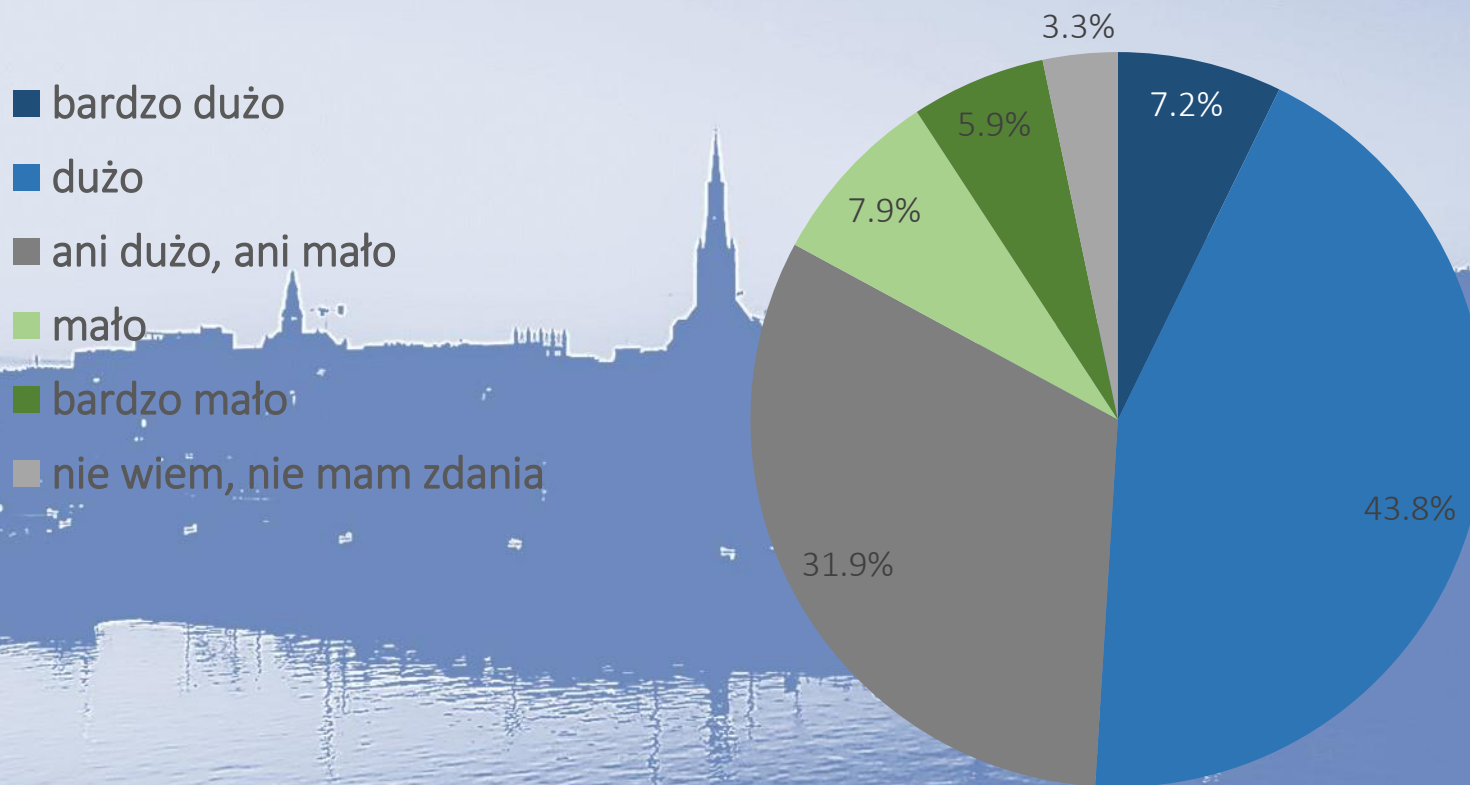
wykonano w ramach zadania „Wstęp do Śródmieścia”, realizowanego w ramach projektu:

„Rewitalizacja obszaru przestrzeni publicznej i zabudowy śródmiejskiego odcinka Alei Wojska Polskiego w Szczecinie”.

Zrealizowane badania

- **Inwentaryzacja działalności gospodarczych** działających w lokalach położonych na obszarze rewitalizacji Gminy Miasto Szczecin. Badanie przeprowadzono w okresie od 10 do 23 czerwca 2019 r.
- Łącznie w ramach spisu z natury zidentyfikowano **429** funkcjonujących lokali użytkowych w rejonie Śródmieścia
- W trakcie prac inwentaryzacyjnych, ankieterzy dotarli łącznie do **610** lokali użytkowych, z których **122** scharakteryzowali jako pustostany.

Czy Pani/Pana zdaniem na obszarze Śródmieścia znajduje się dużo wolnych lokali (pustostanów), w których można prowadzić działalność gospodarczą? [%]



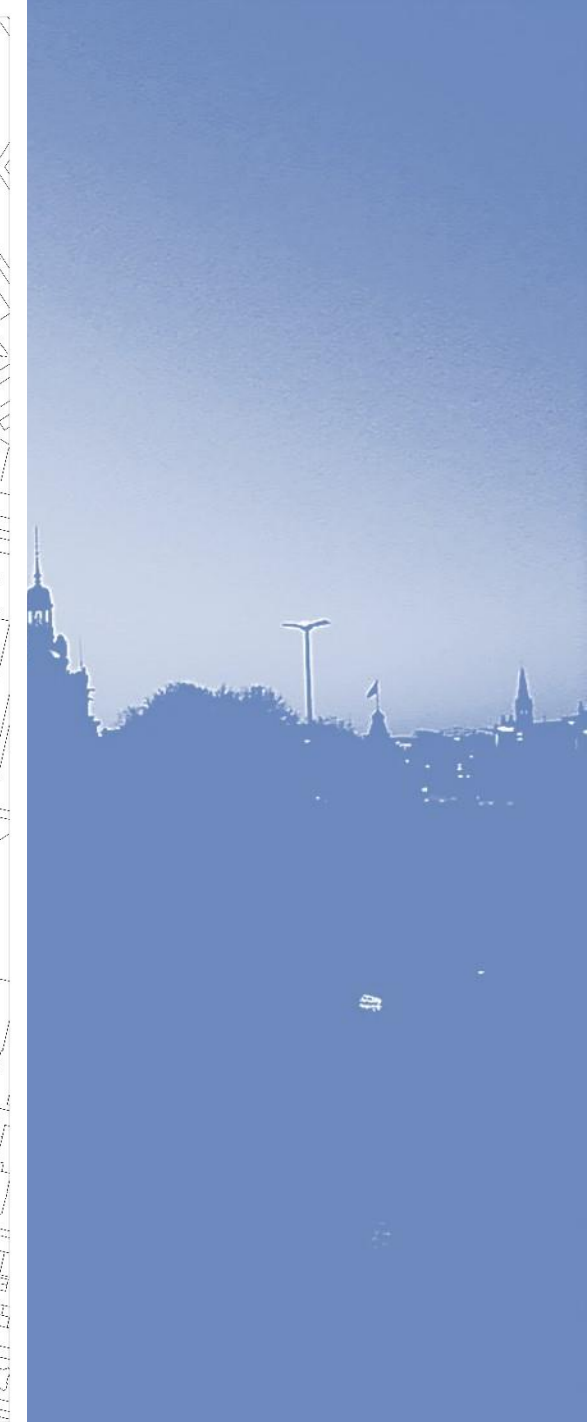
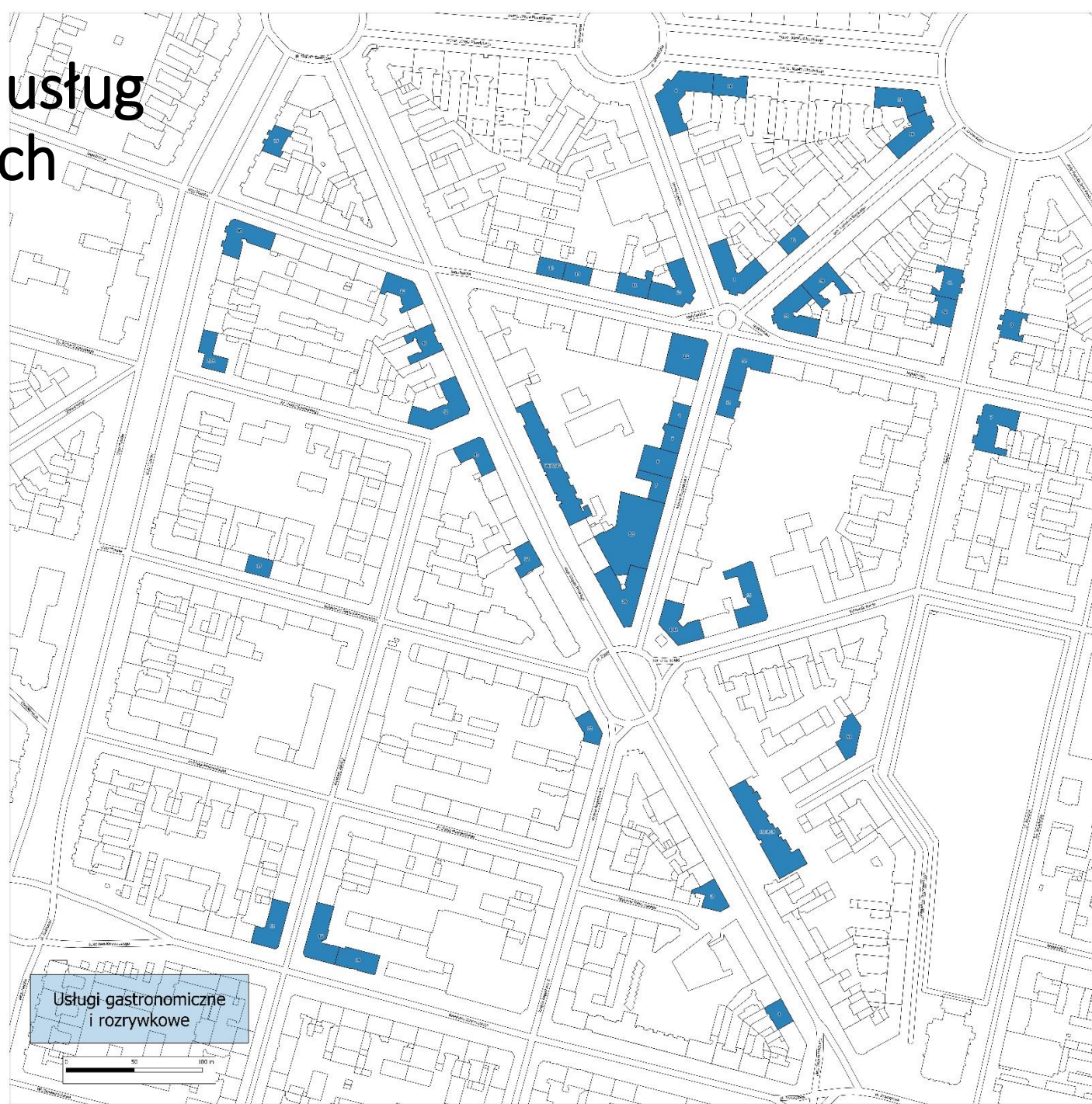
Rozmieszczenie pustostanów



Rodzaje prowadzonej działalności [%], n=429



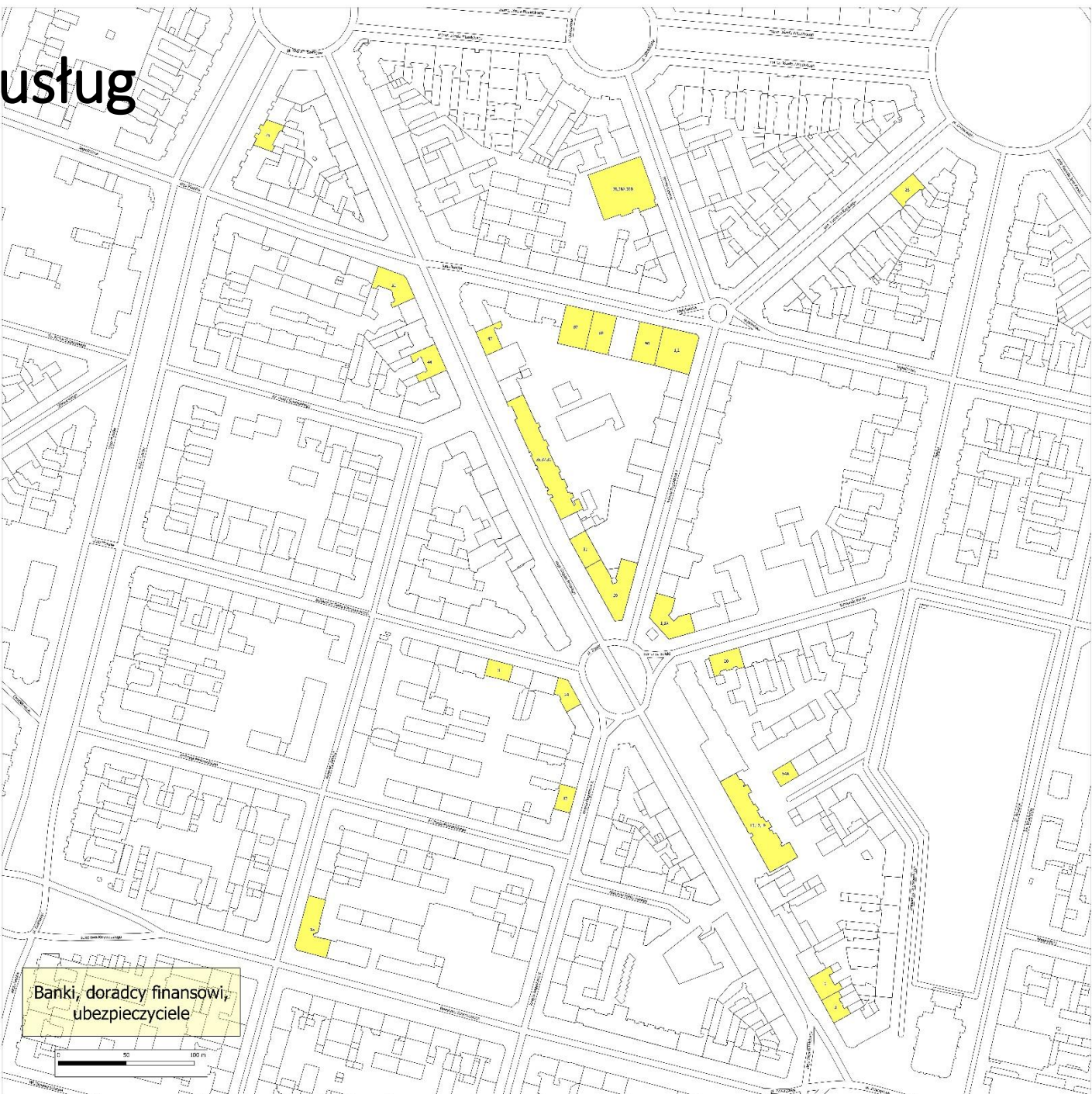
Rozmieszczenie usług gastronomicznych



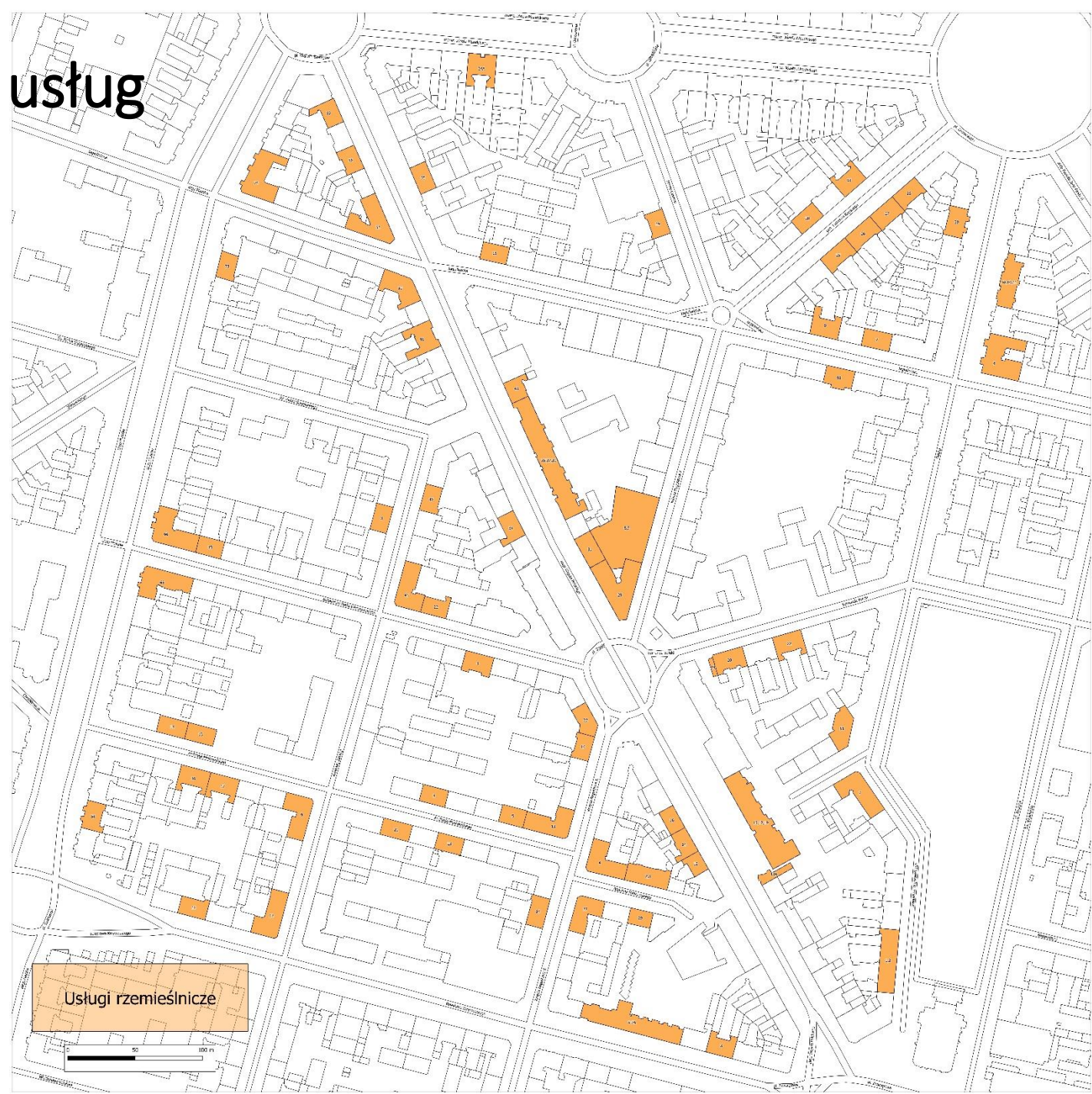
Gastronomia na badanym obszarze

Warto zwrócić uwagę na odsetek punktów gastronomicznych i usług o charakterze rozrywkowym (13,4%). Z jednej strony są one skoncentrowane w okolicy ulicy Księcia Bogusława X, z drugiej natomiast ich liczba jest relatywnie niska z punktu widzenia aspiracji, wielkości miasta i historii badanego terenu.

Rozmieszczenie usług finansowych



Rozmieszczenie usług rzemieślniczych

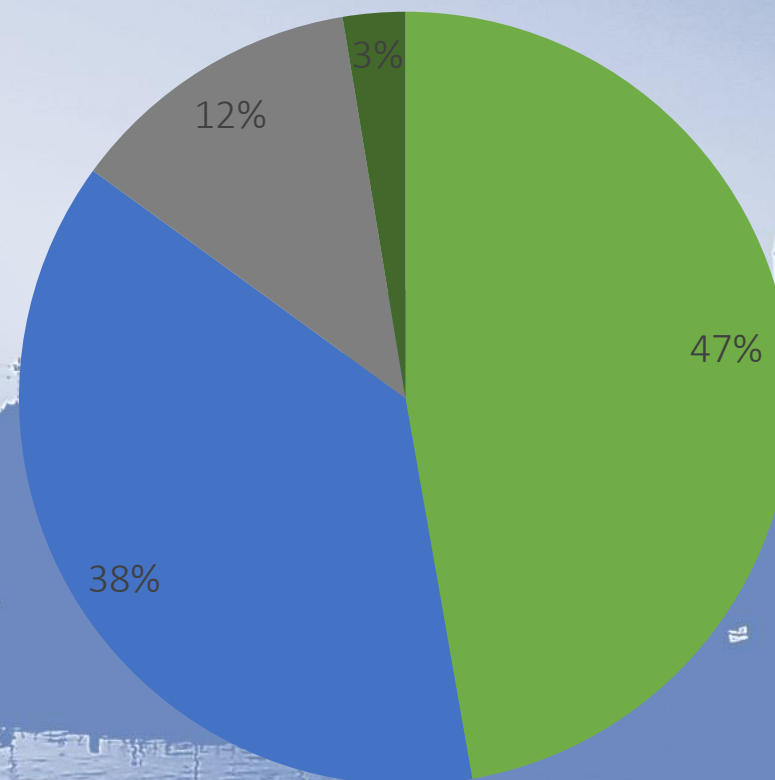


Rzemiosło w Śródmieściu

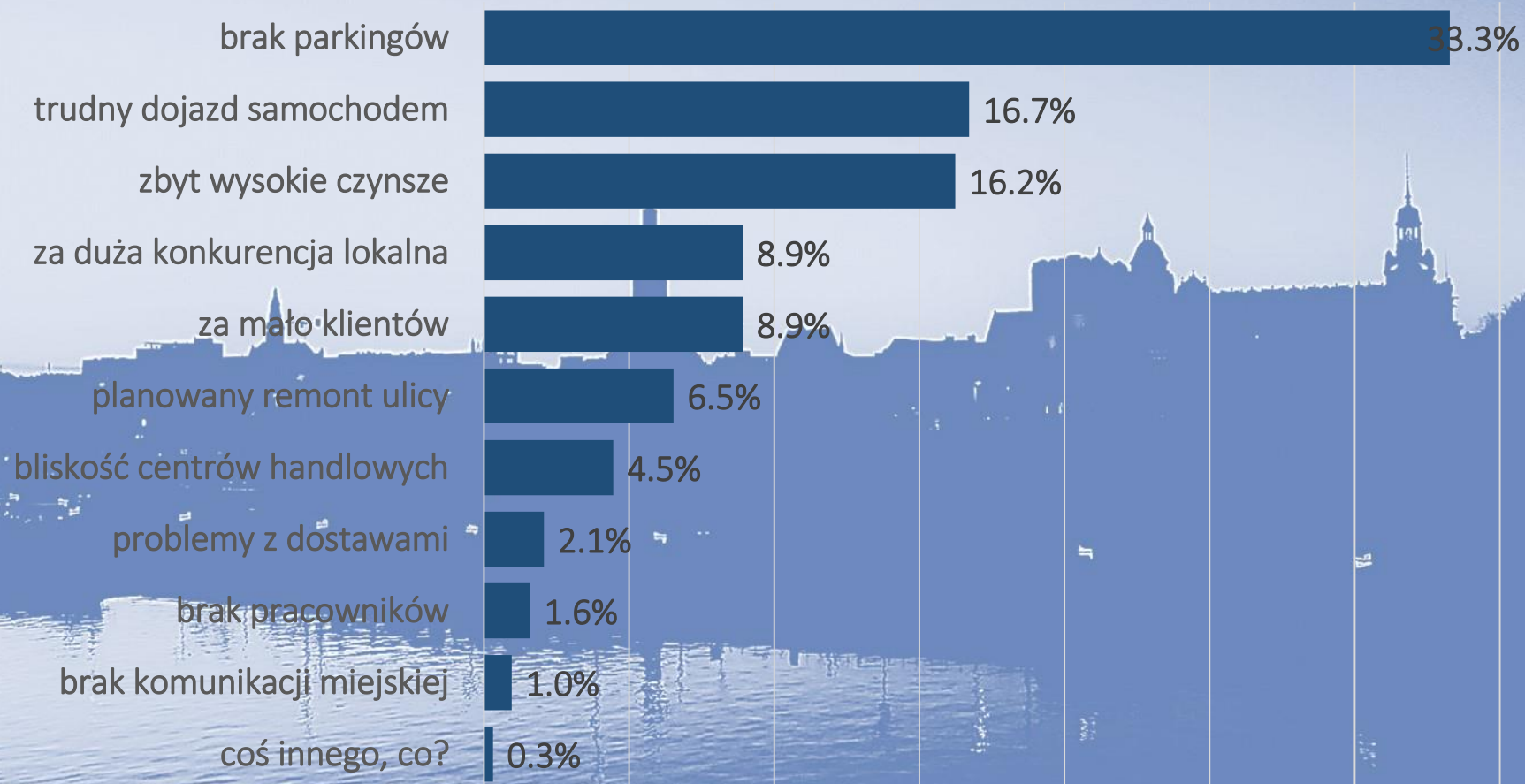
Stosunkowo wysoki udział usług o rzemieślniczym charakterze (21,1%), które mogą stanowić koło zamachowe obszaru jako element budujący ożywienie gospodarcze tego terenu.

Ocena ogólnego stanu technicznego lokalu [%]

- dobry do odświeżenia
- bardzo dobry nie wymaga ingerencji
- średni wymaga odświeżenia i drobnych napraw
- zły do generalnego remontu

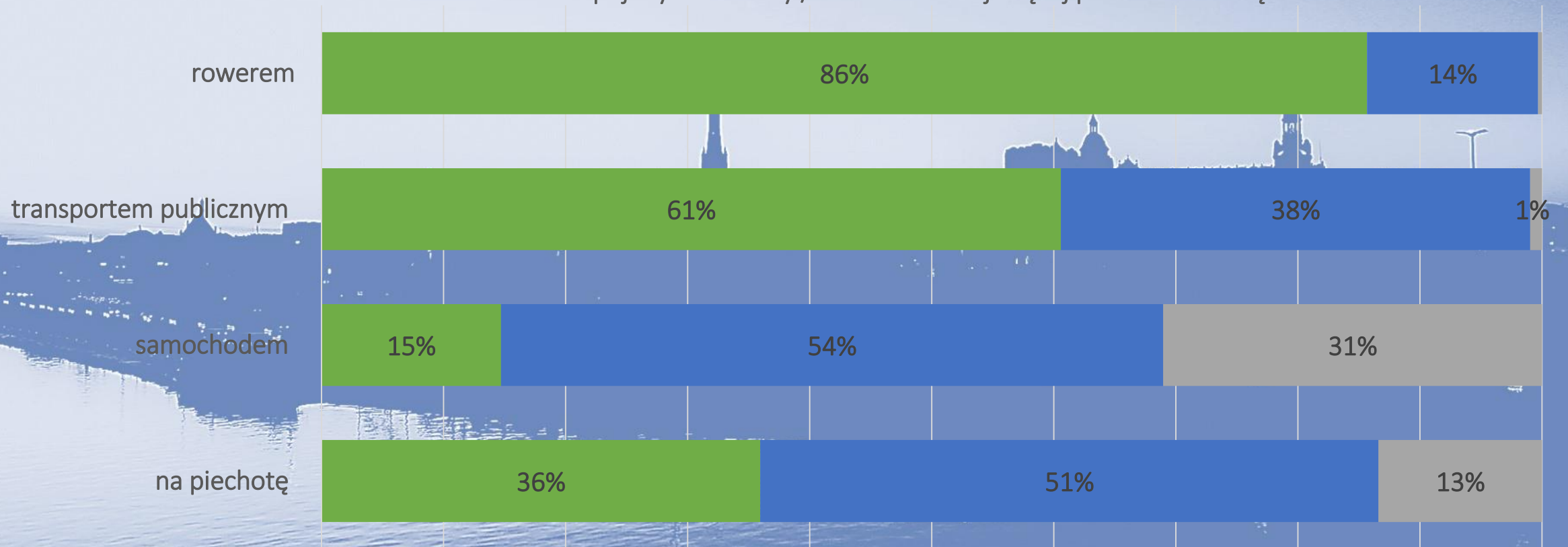


Proszę o wskazanie barier rozwoju/prowadzenia działalności na terenie Śródmieścia [%]



Proszę określić jaka część klientów porusza się/przybywa do lokalu: [%]

■ pojedyncze osoby / nikt ■ mniej więcej połowa ■ większość



Kluczowe wnioski – pustostany

- Pustostany stanowią przeciętnie około **20%** obiektów użytkowych w obrębie ulic zlokalizowanych na obszarze Śródmieścia
- Zdecydowana większość pustostanów to lokale o potencjalnie dobrej lokalizacji – budynek frontowy (95%), zlokalizowany na parterze (75%), z wejściem bezpośrednio od ulicy (92%).
- Właściciele pustostanów oceniają Śródmieście jako miejsce przeciętnie atrakcyjne pod względem prowadzenia działalności gospodarczej. Jego największymi mankamentami są: **problemy infrastruktury technicznej, brak parkingów, słaby dojazd komunikacją miejską**. Nie najlepiej postrzegają także możliwości finansowe klientów oraz ich ilość na terenie Śródmieścia. Dużym utrudnieniem jest także konkurencja ze strony centrów handlowych, które „wysysają” klientów z terenu Śródmieścia.

Kluczowe wnioski – lokale funkcjonujące

- Na terenie objętym badaniem dominują lokale prywatne, co jest konsekwencją prywatyzacji zasobu komunalnego przeprowadzonej w latach 90. XX wieku - **blisko 82%**.
- Z punktu widzenia struktury rodzajowej sfera handlu i usług na analizowanym terenie, ma typowy śródmiejski charakter właściwy dla tego typu obszarów. Biorąc pod uwagę uwarunkowania rejonu Alei Wojska Polskiego warto podkreślić **dużą presję** ze strony sklepów **wielkopowierzchniowych** funkcjonujących w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego inwentaryzacją.

Kluczowe wnioski – lokale funkcjonujące c.d

- Relatywnie niski odsetek punktów handlowo-usługowych o tzw. „problemowym charakterze” jest ich około 5,6% i obejmują takie miejsca jak m.in. lombardy, sklepy monopolowe, usługi hazardowe czy też pożyczki chwilówki. Ich niska liczba wskazuje na to, że problemy identyfikowane na obszarze w większym stopniu są zależne od czynników związanych m.in. z konkurencją z galeriami handlowymi niż pauperyzacją tej części miasta.

Wybrane rekomendacje

- Rekomenduje się wykorzystanie w Szczecinie prawa pierwokupu – w pierwszej kolejności w stosunku do nieruchomości stanowiących lokale użytkowe. Da to możliwość odzyskania kontroli nad częścią lokali użytkowych pozostających w rękach prywatnych oraz docelowo ograniczenia zjawiska pustostanów. Warunkiem jest przyjęcie uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w trybie ustawy o rewitalizacji, a następnie opracowanie Gminnego Programu Rewitalizacji i ustanowienie Specjalnej Strefy Rewitalizacji.
- Należy spowolnić ruch kołowy na obszarze interwencji i skupić wysiłki na starannym zaplanowaniu komunikacji autobusowej w rejonie Alei tak, aby uzyskać maksymalną dostępność do położonych tu sklepów. Ważny jest także standard taboru i częstotliwość kursowania

Wybrane rekomendacje

- Miasto powinno zorganizować i wypromować alternatywne formy poruszania się po zrewitalizowanym obszarze. Należy rozważyć formy transportu, które będą stanowić dodatkową atrakcję obszaru, jak ruchomy chodnik, riksze, dwuosobowe mini-auta do wypożyczenia ze stacjami bazowymi rozmieszczonymi w wielu punktach centrum.
- Publiczni właściciele lokali użytkowych (Miasto, TBS-y) powinni dokonać modelowych remontów i adaptacji własnych lokali użytkowych w celu wyznaczenia standardu, który będzie wzorem do naśladowania. Chodzi o przekazanie sygnału, że lokale przy Alei Wojska Polskiego powinny prezentować wysoki standard.
- Proponuje się organizowanie w Szczecinie konkursów dla prywatnych przedsiębiorców na najlepiej wyremontowany lokal użytkowy, najładniejszą aranżację wnętrza, na najładniejszy ogródek gastronomiczny roku, itp.

Dziękujemy Państwu za uwagę

Stowarzyszenie Wspierania Inicjatyw Gospodarczych DELTA PARTNER

43-400 Cieszyn, ul. Zamkowa 3a/1

tel./fax: +48 33 851 44 81

+48 33 851 44 82

www.deltapartner.org.pl

biuro@deltapartner.org.pl

