

# **Prognoza skutków budowy obiektów handlowych** na rynek pracy, komunikację, istniejącą sieć handlową oraz zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów

Prognoza do projektu

**Miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego** części wsi Sękocin Stary,  
Sękocin Nowy, Janki, Falenty, wsi Wypędy, Puchały  
w dwóch etapach – etap II

Zleceniodawca:



**Gmina Raszyn**

ul. Szkolna 2a  
05-090 Raszyn

Opracowanie:



**LEM Projekt Sp. z o.o.**  
ul. Zwierzyniecka 15/6  
31-103 Kraków

Kraków, lipiec 2006

## Spis treści

<b>SPIS TREŚCI</b> .....	<b>2</b>
<b>PODSUMOWANIE OGÓLNE</b> .....	<b>4</b>
<b>0 ZAGADNIENIA WSTĘPNE</b> .....	<b>6</b>
<b>0.1 Charakterystyka gminy Raszyn</b> .....	<b>6</b>
<b>0.2 Obszar objęty analizą</b> .....	<b>6</b>
0.2.1 Obszary 1UP i 2UP .....	8
0.2.2 Obszar AUC .....	8
<b>0.3 Szczegółowy zakres zagospodarowania według projektu planu miejscowego</b> .....	<b>9</b>
0.3.1 Obszar 2UP .....	9
0.3.2 Obszar 1UP .....	10
0.3.3 Obszar AUC .....	10
<b>0.4 Oszacowanie danych wyjściowych do analizy</b> .....	<b>10</b>
0.4.1 Opcja I .....	11
0.4.2 Opcja II .....	12
<b>0.5 Zakres i metodologia opracowania</b> .....	<b>12</b>
<b>1 SIEĆ HANDLOWA</b> .....	<b>14</b>
<b>1.1 Przedsiębiorstwa handlowe</b> .....	<b>14</b>
<b>1.2 Koncentracja handlu</b> .....	<b>16</b>
1.2.1 Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe (WOH).....	17
1.2.2 Sytuacja mikroprzedsiębiorstw handlowych.....	19
<b>1.3 Handel detaliczny w województwie mazowieckim</b> .....	<b>20</b>
<b>1.4 Charakterystyka rozwoju handlu detalicznego w gminie Raszyn</b> .....	<b>23</b>
1.4.1 Centrum Handlowe Janki .....	24
1.4.2 Janki Park Handlowy .....	24
<b>1.5 Prognoza wpływu inwestycji na istniejącą sieć handlową</b> .....	<b>25</b>
<b>2 RYNEK PRACY</b> .....	<b>29</b>
<b>2.1 Rynek pracy w sekcji Handel i naprawy</b> .....	<b>29</b>
<b>2.2 Zatrudnienie w handlu w gminie Raszyn</b> .....	<b>29</b>
<b>2.3 Bezrobocie w powiecie pruszkowskim i gminie Raszyn</b> .....	<b>30</b>
<b>2.4 Prognoza wpływu inwestycji na rynek pracy</b> .....	<b>32</b>
2.4.1 Nowe miejsca pracy utworzone na analizowanym obszarze .....	32
2.4.2 Pośrednie oddziaływanie nowego obiektu na rynek pracy .....	33
2.4.3 Zagrożenie likwidacją miejsc pracy w istniejących placówkach handlowych .....	34
2.4.4 Bilans miejsc pracy.....	34
<b>3 KOMUNIKACJA</b> .....	<b>35</b>
<b>3.1 Charakterystyka położenia terenów z punktu widzenia rozwiązań komunikacyjnych</b> .....	<b>35</b>
<b>3.2 Dodatkowe założenia</b> .....	<b>36</b>
3.2.1 Rotacja samochodów .....	36
3.2.2 Wskaźniki miejsc postojowych dla usług komercyjnych .....	36

<b>3.3</b>	<b>Proгноza wpływu inwestycji na komunikację .....</b>	<b>37</b>
3.3.1	Opcja I .....	37
3.3.2	Opcja II .....	40
3.3.3	Warunki ruchu w sąsiedztwie terenów ofertowych 1UP i 2UP .....	42
3.3.4	Rekomendacje .....	42
<b>4</b>	<b>ZASPOKOJENIE POTRZEB I INTERESÓW KONSUMENTÓW .....</b>	<b>45</b>
<b>4.1</b>	<b>Stoپیeń zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów .....</b>	<b>45</b>
4.1.1	Sytuacja w gminie Raszyn i aglomeracji warszawskiej.....	45
4.1.2	Pożądanе kierunki rozwoju sieci handlowej.....	46
<b>4.2</b>	<b>Zachowania i preferencje konsumentów.....</b>	<b>47</b>
4.2.1	Stosunek klientów do wielkopowierzchniowych obiektów handlowych .....	47
4.2.2	Znaczenie specjalistycznych obiektów handlowych .....	49
<b>4.3</b>	<b>Proгноza wpływu inwestycji na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów .....</b>	<b>51</b>
	<b>SPIS TABEL, WYKRESÓW I RYSUNKÓW.....</b>	<b>53</b>
	<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>54</b>