

Analiza możliwości budowy na terenie Warszawy nowych obiektów handlu wielkopowierzchniowego (tj. obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²) wraz z prognozą skutków ich budowy w odniesieniu do 26 nowych lokalizacji

TOM II – Zeszyt nr 15 - Lokalizacja nr 15

ul. Marynarska (Galeria Mokotów – rozbudowa)



ZAMAWIAJĄCY:

Miasto Stołeczne Warszawa
Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego
Pl. Bankowy 3/5, Warszawa

WYKONAWCA OPRACOWANIA:



AECOM Sp. z o.o.
Ambassador Office Building
ul. Domaniewska 34a, 9 piętro
02-672 Warszawa
tel. 22 822 00 51
www.aecom.com

ZESPÓŁ AUTORSKI:

MGR INŻ. ARCH. JOLANTA **WASZTYN-CULICKA**

MGR INŻ. ARCH. MAŁGORZATA **KOBYŁKO**

MGR ANNA KABULSKA-PANKRAT

MGR INŻ. JOANNA **DZIANKOWSKA**

MGR INŻ. ANNA **RENION -WITEK**

MGR INŻ. PRZEMYSŁAW **PANEK**

MGR INŻ. STEFAN **SARNA**

SPECJALISTA ANALIZ PRZESTRZENNYCH

SPECJALISTA ANALIZ PRZESTRZENNYCH

SPECJALISTA ANALIZ RYNKOWYCH

SPECJALISTA ANALIZ ŚRODOWISKOWYCH

SPECJALISTA ANALIZ ŚRODOWISKOWYCH

SPECJALISTA PROGNOZOWANIA RUCHU

SPECJALISTA DS. PLANOWANIA -

- KIEROWNIK PROJEKTU

Spis zawartości:

Spis treści

1. Wprowadzenie	4
2. Wyniki przeprowadzonych analiz. Rekomendacje	5
3. Analiza uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych.....	7
4. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na układ komunikacyjny	13
5. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na istniejąca sieć handlową	17
6. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na rynek pracy	17
7. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów	18
8. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na środowisko	18
9. Podsumowanie	21

Spis tabel:

- Tab. 1/15 Zestawienie wyników poszczególnych analiz
Tab. 2/15 Wynik analizy wielokryterialnej
Tab. 3/15 Inwentaryzacja obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne
Tab. 4/15 Udział poszczególnych branż; źródło: opracowanie własne
Tab. 5/15 Struktura wielkościowa inwentaryzowanych obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne
Tab. 6/15 Inwentaryzacja istniejącej infrastruktury drogowej; źródło: opracowanie własne
Tab. 7/15 Zapotrzebowanie na transport zbiorowy; źródło: opracowanie własne
Tab. 8/15 Liczba osób zamieszkałych i pracujących w obrębie izochron pieszych; źródło: opracowanie własne
Tab. 9/15 Ruch generowany przez potencjalny WOH; źródło: opracowanie własne
Tab. 10/15 Wskaźniki parkingowe, źródło: SUIKZP m. st. Warszawy
Tab. 11/15 Analiza zmian prac przewozowych; źródło: opracowanie własne
Tab. 12/15 Analiza SWOT dot. części transportowej; źródło: opracowanie własne
Tab. 13/15 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na istniejącą sieć handlową;
Tab. 14/15 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na rynek pracy;
Tab. 15/15 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów;
Tab. 16/15 Charakterystyka klimatu akustycznego rejonu potencjalnej lokalizacji WOH nr 15.
Źródło: internetowy portal Mapy Akustycznej m.st. Warszawy <http://mapaakustyczna.um.warszawa.pl>
Tab. 17/15 Analiza SWOT uwarunkowań środowiskowych lokalizacji WOH nr. 15; źródło: opracowanie własne

Spis rysunków:

- Rys nr 1.1/lok 15 – Stan nasycenia obszaru izochrony 400 m w obiekty handlowe i charakter otoczenia
Rys nr 2.1/lok 15 – Transport zbiorowy
Rys nr 2.2/lok 15 – Izochrony Transport indywidualny
Rys nr 2.3/lok 15 – Prognoza 2020 – Potoki ruchu

1. Wprowadzenie

Celem opracowania jest ocena możliwości budowy na terenie miasta nowych obiektów handlu wielkopowierzchniowego (WOH – tj. obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) z uwzględnieniem struktury wielkościowej, branżowej i przestrzennej oraz wykonanie prognoz dla 26 wskazanych nowych lokalizacji, określając skutki budowy tego typu obiektów dla komunikacji, istniejącej sieci handlowej, rynku pracy, oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów wraz z określeniem możliwości wykorzystania danego terenu.

Podstawą formalną opracowania jest umowa nr AM/B/II/2/1/53/13 zawarta w dn. 19 lipca 2013r. pomiędzy Biurem Architektury i Planowania Przestrzennego w Warszawie jako Zamawiającym i AECOM Sp. z o.o. jako wykonawcą.

Niniejsze opracowanie obejmuje analizy i prognozy dla lokalizacji nr 15 - ul. Marynarska (Galeria Mokotów – rozbudowa).

Założenia przyjęte do przeprowadzonych prognoz wraz z wykonanymi prognozami i oceną wpływu potencjalnego obiektu na istniejącą sieć handlową, rynek pracy oraz zaspokojenie potrzeb i interesów konsumenta dla wszystkich lokalizacji zostały zamieszczone w Tomie I, wspólnym dla wszystkich badanych lokalizacji.

2. Wyniki przeprowadzonych analiz. Rekomendacje

Wyniki analizy uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych oraz prognozy skutków budowy potencjalnego obiektu handlu wielkopowierzchniowego (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) w lokalizacji nr 15 – ul. Marynarska (Galeria Mokotów – rozbudowa) na obciążenie układu komunikacyjnego, istniejącą sieć handlową, rynek pracy, zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów oraz środowisko przedstawiono w tab. 1/15.

Kryterium oceny	Ocena
Uwarunkowania funkcjonalno przestrzenne	
Analiza funkcjonalno przestrzenna	pozytywna
Układ komunikacyjny	
- transport zbiorowy	pozytywna
- transport indywidualny	pozytywna
- dostępność komunikacyjna w świetle istniejącej i planowanej infrastruktury drogowej	neutralna
Istniejąca sieć handlowa	
Ocena możliwości budowy WOH w świetle istniejącej sieci handlowej	neutralna
Rynek pracy	
Ocena wpływu potencjalnego WOH na rynek pracy	pozytywna
Zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów	
Ocena wpływu potencjalnego WOH na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumenta	pozytywna
Środowisko	
Ocena wpływu potencjalnego WOH na środowisko	pozytywna

Tab. 1/15 Zestawienie wyników poszczególnych analiz

Ponadto, w celu wskazania oceny sumarycznej przeprowadzono analizę wielokryterialną, której założenia przedstawiono w Tomie nr I, wspólnym dla wszystkich lokalizacji.

Wyniki przeprowadzonej analizy wielokryterialnej należy interpretować w następujący sposób:

- wynik w przedziale $\geq 0,1$ – ocena możliwości realizacji obiektu WOH - pozytywna
- wynik w przedziale $0,1 > \dots > -0,1$ – ocena możliwości realizacji obiektu WOH - neutralna
- wynik w przedziale $-0,1 \geq$ – ocena możliwości realizacji obiektu WOH – negatywna.

		Wagi	Normalizacja wagi (strefa miejska)	Wyniki oceny	Wartości kryteriów analizy wielokryterialnej
Analiza funkcjonalno przestrzenna		9	0,220	1	0,220
Obsługa transportem zbiorowym i komunikacja pieszą	obszar śródmiejski	-	-	-	-
	obszar miejski	5	0,122	1	0,122
	obszar przedmieść	-	-	-	-
Obsługa transportem indywidualnym	obszar śródmiejski	-	-	-	-
	obszar miejski	6	0,146	1	0,146
	obszar przedmieść	-	-	-	-
Dostępność komunikacyjna w świetle istniejącej i planowanej infrastruktury drogowej		5	0,122	0	0,000
Ocena możliwości budowy WOH w świetle istniejącej sieci handlowej		2	0,049	0	0,000
Ocena wpływu potencjalnego WOH na rynek pracy		2	0,049	1	0,049
Ocena wpływu potencjalnego WOH na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumenta		8	0,195	1	0,195
Ocena wpływu potencjalnego WOH na środowisko		4	0,098	1	0,098
suma		41	1,000	-	0,829

Tab. 2/15 Wynik analizy wielokryterialnej

Ocena możliwości budowy obiektu handlu wielkopowierzchniowego w lokalizacji nr 15 w świetle przeprowadzonych analiz oraz prognoz jest pozytywna.

Lokalizacja Nr 15 jest rekomendowana do pełnienia roli lokalizacji WOH.

3. Analiza uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych

3.1. Obszar analiz:

Teren pod nową inwestycję – sąsiadujący z istniejącym Centrum Handlowym GALERIA MOKOTÓW

Analizowany obszar obejmuje teren położony między ulicami:

Ul. Wołowska, Aleja Wilanowska, Białowiejska; ul. Rodziny Hiszpańskich, a. Uniechowskiego,

3.2 Głównie ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP)

3.2.1. Zapisy w MPZP uchwalonym dla wskazanego terenu:

MPZP Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Cybernetyki cz.I - Uchwała nr XXIX/625/2011 z dn.15.12.2011r. Najbliższe działki w bezpośrednim sąsiedztwie Galerii Mokotów określone są jako tereny usług i usług administracji (U/U-A) oraz teren usług, garaży i parkingów wielopoziomowych (U/KD-G).

a) ustalenia dla terenu (U/U-A) są następujące:

- obszar o powierzchni ok. 1,29ha,
- min wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15%
- wskaźnik max intensywności zabudowy: 2,4;
- wskaźnik max powierzchni zabudowy: 0,4
- min wys. zabudowy 16,0m, max 30,0m

b) ustalenia dla terenu (U/ KD-G) są następujące:

- obszar o pow. ok. 0,6ha,
- min wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15%
- wskaźnik max intensywności zabudowy: 4,0;
- wskaźnik pow. zabudowy: 0,60
- min wysokość zabudowy: 16,0m, max 26,5,0m

3.2.2. Zapisy w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy są następujące:

a) w strukturze funkcjonalnej – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego występuje funkcja: U.30 – tereny usług.

b) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej – kierunki zagospodarowania przestrzennego obowiązującego SUiKZP dla przedmiotowej lokalizacji określone jest następujące przeznaczenie terenów oraz kategoria wysokości:

- U.30 – tereny usług. (teren Galerii Mokotów – C/UH. 30).

- Strefa funkcjonalna: strefa miejska
- Położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej: teren leży w strefie z centrum lokalnego u zbiegu ul. Wołowskiej i Al. Wilanowskiej, w głównej

przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym. W odległości ok. 800m od omawianej lokalizacji położone jest centrum dzielnicy (zbieg ulic Puławskiej, Al. Wilanowskiej i Al. Niepodległości).

- Wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
- Kategoria wysokości zabudowy -30m,
- Dziedzictwo kulturowe – teren nie leży na obszarach o wartościach historyczno-kulturowych ani w strefie ochrony krajobrazu,
- Środowisko przyrodnicze – na terenie lokalizacji występują lokalne obniżenia terenowe,
- Powiązania przyrodnicze – nie występują na terenie lokalizacji,
- Układ komunikacyjny obszaru stanowią ulice: (Marynarska (GP), Rzymowskiego(GP), oraz klasy G – ul.Wołoska, Al. Wilanowska.

W odległości ok. 1500m (po stronie zachodniej lokalizacji) jest przystanek kolejowy Warszawa Służewiec, przy którym planuje się realizację parkingu P&R.

SUiKZP ustala następujące zagospodarowanie wokół terenu będącego przedmiotem analizy:

- od strony północnej tereny usług – U.30
- od strony wschodniej i południowej - teren o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej M1.30
- od zachodu – (za skrzyżowaniem dwupoziomym ul. Wołoskiej i Al. Wilanowskiej) tereny usług – (U).30 oraz teren o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej M1.30.

Teren objęty jest procedurą zmiany Studium na podstawie uchwały nr L/1424/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 21 lutego 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.

3.3 Stan istniejący - zagospodarowania omawianego terenu

Przedmiotowy teren pod inwestycję wielkopowierzchniową mieści się po południowo-wschodniej stronie istniejącej Galerii Mokotów i obejmuje swym zasięgiem działkę, na której mieści się obecnie parking w poziomie terenu oraz działkę z budynkiem banku BOŚ wraz z jego parkingiem. Przed budynkiem BOŚ rośnie grupa drzew wskazana w MPZP do zachowania i pielęgnacji.

3.4 Sąsiedztwo –istniejąca zabudowa, tereny zielone, infrastruktura

W otoczeniu wskazanej lokalizacji znajdują się głównie budynki mieszkalne wielorodzinne wysokie (11-12kond.) oraz szereg budynków biurowych (wysokości od 4 do 10kond) – o nowoczesnej architekturze.

W sąsiedztwie tej lokalizacji (w promieniu dojścia pieszego 400m) znajdują się także: stacja paliw NESTLE, Zespół szkół nr27, biurowiec SAP Property, komis samochodowy, Drukarnia Skarbowa, budynki biurowe średniowysokie (m.in. siedziba towarzystwa ubezpieczeniowego Allianz). Od strony wschodniej, teren graniczy ze stacją elektroenergetyczną „Służewiec” (110/15kV). Oprócz obiektów handlowych i usługowych w sąsiedztwie znajdują się także placówki oświatowe i kulturalne: kompleks zabudowań Instytutu Fizyki Polskiej Akademii

Nauk, Wyższa Szkoła Zarządzania, Liceum Ogólnokształcące nr 65, Szkoła Podstawowa nr 146, Zespół Szkół Nr 27, Ośrodek Edukacji i Zastosowań Komputerów, Ośrodek Kultury Ojców Barnabitów. W rejonie zbiegu ulic Marynarskiej i Postępu mają swoje siedziby firmy konstruujące dźwigi – OTIS i Trans Lift.

3.5 Sąsiedztwo – istniejące obiekty handlowe

Nasylenie pobliskich terenów (promień ok 400m) w sklepy branżowe i spożywcze oraz gastronomię jest zadowalające. W Centrum Handlowym Wilanowska znajdują się lokale z asortymentem: pieczywo, kwiaty, apteka, meble do zabudowy, biuro podróży, zegarmistrz, kantor, bielizna, art. wędkarskie i zoologiczne, art. monopolowe, optyk, solarium, farby, zabawki, art. hydrauliczne, pralnia, restauracja, cukiernia).

Potrzeby z zakresie art. spożywczych dla pobliskich mieszkańców kompleksowo zaspokajają głównie Carrefour w CH Galeria Mokotów oraz market Marcpol. W parterach budynków biurowych mieszczą się pojedyncze lokale gastronomiczne i usługi typu notariat, banki, usługi medyczne, sklepy sieciowe telefonii komórkowej i punkty gastronomiczne.

W granicach izochrony 400m (dojście dla pieszych w czasie 5 min.) zlokalizowane są sklepy przedstawione w tab. 3/15.

LP.	PKT.	BRANŻA	RODZ.	WIELK.
1	1	spożywcze	1	M
2	2	zdrowie i uroda	4	M
3	3	kwiaciarnie	9	M
4	4	zdrowie i uroda	4	S
5	5	spożywcze	1	S
6	6	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	D
7	7	zdrowie i uroda	4	M
8	8	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	D
9	9	spożywcze	1	D
10	10	spożywcze	1	M
11	11	zdrowie i uroda	4	D
12	12	zdrowie i uroda	4	D
13	13	spożywcze	1	D
14	14	odzieżowe	2	M
15	15	zdrowie i uroda	4	D
16	16	spożywcze	1	M
17	17	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
18	18	multimedia, prasa, książki, prezenty	3	M
19	19	kwiaciarnie	9	M
20	20	targ - wszystko	8	M
21	21	spożywcze	1	S
22	22	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
23	23	zdrowie i uroda	4	M
24	24	zdrowie i uroda	4	S
25	25	zdrowie i uroda	4	M

26	26		sportowe	1	S
27	27		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
28	28		zdrowie i uroda	4	M
29	29		odzieżowe	2	M
30	30		kwiaciarnie	9	M
31	31		zdrowie i uroda	4	M
32	32		spożywcze	1	M
33	33		odzieżowe	2	M
34	34		multimedia, prasa, książki, prezenty	3	M
35	35	A	zdrowie i uroda	8	M
36		B	zdrowie i uroda	4	M
37		C	odzieżowe	4	M
38		D	zdrowie i uroda	2	M
39		E	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	4	M
40		F	spożywcze	7	M
41		G	zoologiczne, wędkarskie	1	M
42		H	zoologiczne, wędkarskie	10	M
43		I	zdrowie i uroda	10	M
44		J	zdrowie i uroda	4	M
45	36		spożywcze	4	M
46	37		zdrowie i uroda	1	D
47	38		spożywcze	4	S
48	39		spożywcze	1	M
49	40		zdrowie i uroda	1	M
50	41		spożywcze	4	M
51	42		multimedia, prasa, książki, prezenty	1	M
52	43		spożywcze	3	M
53	44		spożywcze	1	D
54	45		zdrowie i uroda	1	M
55	46		spożywcze	4	S
56	47		spożywcze	1	S
57	48		zdrowie i uroda	1	M
58	49		zdrowie i uroda	4	S
59	50		spożywcze	4	M
60	51		spożywcze	1	S
61	52		Galeria Mokotów	1	M
62	53		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	8	D
63	54		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	D

Tab. 3/15 Inwentaryzacja obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne

Ogółem są 63 sklepy, w których udział poszczególnych branż i wielkości przedstawiono tab.4/15 i 5/15.

BRANŻE		SUMY
1	spożywcze	20
2	odzieżowe	4
3	multimedia, prasa, książki, prezenty	3
4	zdrowie i uroda	21
5	biżuteria, zegarki, asortyment luksusowy	0
6	sportowe	0
7	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7
8	galerie	3
9	kwaciarnie	3
10	zoologiczne, wędkarskie	2
11	inne	0
Ogółem zlokalizowanych jest :		63

Tab. 4/15 Udział poszczególnych branż; źródło: opracowanie własne

WIELKOŚĆ		SUMY
M	małe - do 50m ²	42
S	średnie - 50-200m ²	10
D	duże - pow.200m ²	11

Tab. 5/15 Struktura wielkościowa inwentaryzowanych obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne

3.6 Inne uwarunkowania

W MPZP istnieje zapis dotyczący stworzenia pierzei wzdłuż ulicy Marynarskiej i Al. Wilanowskiej (wskazana została obowiązująca linia zabudowy) jak również konieczność stosowania wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych i standardu wykończenia w tym rejonie.

3.7 Ocena lokalizacji (analiza SWOT) pod względem funkcjonalno-przestrzennym

Lokalizacja na potrzeby WOH została oceniona w czterech kategoriach: mocne jej strony (zalety), słabe jej strony (wady), szanse wystąpienia korzystnych zmian w przyszłości i potencjalne zagrożenia dla lokalizacji w przyszłości.

Oceny dokonano stosując następującą skalę:

- ocena pozytywna (+1),
- ocena neutralna (0),
- ocena negatywna (-1).

3.7.1. Mocne strony lokalizacji:

- a – lokalizacja w sąsiedztwie dużych osiedli mieszkaniowych i licznych obiektów biurowych i usługowych (Wierzbno, Służew, Służewiec).
- b – istniejąca Galeria Mokotów ciesząca się stale ogromnym zainteresowaniem klientów i mająca zasięg ponad lokalny
- c – dobra ekspozycja widokowa dla potencjalnej rozbudowy WOH
- d – lokalizacja nie stwarza uciążliwości dla terenów zamieszkałych
- e – lokalizacja w centrum lokalnym

Ocena ogólna – pozytywna (+1).

3.7.2. Słabe strony lokalizacji:

a – grupa drzew rosnąca w granicach lokalizacji wskazana do zachowania i pielęgnacji

Ocena ogólna – neutralna (0).

3.7.3. Szanse zmian w otoczeniu korzystne dla lokalizacji:

a – realizacja, na terenach w obrębie centrum lokalnego, obiektów usługowych uzupełniających program Galerii Handlowej zwiększy atrakcyjność obszaru.

Ocena ogólna – neutralna (0).

3.7.4. Zagrożenia – potencjalne, niekorzystne zmiany w otoczeniu:

- brak

Ocena ogólna – pozytywna (+1).

3.8 Wnioski

Ocena lokalizacji w aspekcie mocnych i słabych jej stron oraz potencjalnych zagrożeń i możliwości jest pozytywna (+1) (przewaga pozytywnych ocen w powyższej analizie SWOT).

Duża koncentracja biur na sąsiednich obszarach, a co za tym idzie znacząca ilość zatrudnionych w nich osób, a także niezmienna od lat popularność ponad lokalna jest gwarantem popytu zarówno w sektorze handlu jak i usług w tym usług gastronomicznych dla istniejącego obiektu po jego rozbudowie. Dotychczasowa wielkość Galerii Mokotów: WOH duży (62 500m²). Nowa inwestycja nie zmieni jej statusu wielkościowego. Maksymalną wielkość rozbudowy szacuje się jako WOH średni.

Lokalizacja w obszarze o charakterze reprezentacyjnym nakłada wymóg zaprojektowania obiektu cechującego się wysokimi walorami estetycznymi.

4. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na układ komunikacyjny

4.1 Inwentaryzacja istniejącego układu drogowego

Teren rozpatrywany pod potencjalną lokalizację WOH ograniczony jest od strony północnej oraz zachodniej istniejącymi zabudowaniami Galerii Mokotów, obiektami przemysłowymi oraz ul. Rodziny Hiszpańskich, od południa Aleją Wilanowska oraz od wschodu stacją przekaźnikową i budynkami mieszkalnymi. Wyniki inwentaryzacji przedstawiono tab. 6/15.

nazwa ulicy	klasa ulicy	przekrój ulicy	liczba pasów ruchu
Al. Wilanowska	G	dwujezdniowa / częściowo jednojezdniowa	2 pasy ruchu w każdym kierunku ruchu (odcinek między Al. Niepodległości a Al. Lotników jednojezdniowy wyposażony w dwa pasy ruchu, po jednym dla każdego kierunku + na skrzyżowaniach pasy kierunkowe dla relacji skrętnych)
Wołoska	G	dwujezdniowa	3 pasy ruchu w każdym kierunku ruchu + na skrzyżowaniach pasy kierunkowe dla relacji skrętnych
Marynarska	GP	dwujezdniowa	2 pasy ruchu w każdym kierunku ruchu + na skrzyżowaniach pasy kierunkowe dla relacji skrętnych
Wincentego Rzymowskiego	GP	dwujezdniowa	3 pasy ruchu w każdym kierunku ruchu + na skrzyżowaniach pasy kierunkowe dla relacji skrętnych; Skrzyżowanie z Al. Wilanowską-Wołoską-Marynarską wyposażone w estakadę na relacji ul. Rzymowskiego -> ul. Marynarska
Antoniego Uniechowskiego	L	jednojezdniowa	2 pasy ruchu po jednym w każdym kierunku ruchu
Rodziny Hiszpańskich	L	jednojezdniowa	2 pasy ruchu po jednym w każdym kierunku ruchu + pasy kierunkowe dla relacji skrętnych
Domaniewska	Z	dwujezdniowa	2 pasy ruchu po jednym w każdym kierunku ruchu + pasy kierunkowe dla relacji skrętnych

Tab. 6/15 Inwentaryzacja istniejącej infrastruktury drogowej; źródło: opracowanie własne

Skrzyżowania istotne dla obsługi potencjalnego obiektu WOH:

Skrzyżowanie Al. Wilanowska – ul. Marynarska – ul. Wołoska

Skrzyżowanie ul. Domaniewska – ul. Rodziny Hiszpańskich

Skrzyżowanie ul. Uniechowskiego – Wołoska

Analizowana lokalizacja została przyporządkowana do strefy miejskiej o otoczeniu osiedli mieszkaniowych. Zgodnie z założeniami przedstawionymi w opracowaniu TOM I przyjęty podział zadań przewozowych w kontekście klientów potencjalnego WOH kształtuje się następująco:

- ruch pieszy i rowerowy – 20%,
- komunikacja zbiorowa – 35%,
- samochody osobowe – 45%.

4.2 Inwentaryzacja funkcjonującego transportu zbiorowego

Obecna oferta komunikacyjna zapewnia w godzinie szczytu popołudniowego (dot. ruchu generowanego przez obiekt handlowy) tj. 17:30 – 18:30 łącznie 42 połączenia autobusowe (w tym połączenia ze stacjami metra) i 57 połączeń tramwajowych z rejonów centralnych

oraz 40 połączeń autobusowych i 35 połączeń tramwajowych z rejonów zewnętrznych miasta. W tab. 7/15 przedstawiono oszacowane parametry przewozowe komunikacji zbiorowej.

Rodzaj transportu	Istniejący potencjał przewozowy (pas./h)	Prognozowany potencjał WOH (pas./h)	Procent wykorzystania istniejącego potencjału przewozowego
Komunikacja zbiorowa	15855	1220	8%

Tab. 7/15 Zapotrzebowanie na transport zbiorowy; źródło: opracowanie własne

Pod względem liczby osób zamieszkałych w maksymalnej izochronie dojazdu tj. 25 min lokalizacja numer 8 została sklasyfikowana na miejscu 8 spośród 26 badanych lokalizacji. Pod względem liczby osób zatrudnionych w maksymalnej izochronie dojazdu tj. 25 min lokalizacja numer 8 została sklasyfikowana na miejscu 6 spośród 26 badanych lokalizacji.

4.3 Analiza zasięgu oddziaływania komunikacyjnego – izochrony

Szczegółowy podział izochron został opisany w Tom I.

Ze względu na obszar objęty poszczególnymi izochronami analizie pod względem zamieszkania oraz osób pracujących zdecydowano poddać jedynie izochrony piesze, jako najbliższe, o największym ciężeniu do analizowanego obiektu. W tab.8/15 przedstawiono wielkości zaludnienia i zatrudnienia w analizowanych izochronach dojazdu pieszego.

Nr lokalizacji	izochrona [5 min]		izochrona [10 min]		izochrona [15 min]		izochrona [25 min]	
	zamieszkałych	zatrudnionych	zamieszkałych	zatrudnionych	zamieszkałych	zatrudnionych	zamieszkałych	zatrudnionych
15	9702	9892	28411	24195	51075	45881	98643	69389

Tab. 8/15 Liczba osób zamieszkałych i pracujących w obrębie izochron pieszych; źródło: opracowanie własne

Pod względem liczby osób zamieszkałych w maksymalnej izochronie dojazdu tj. 25 min lokalizacja numer 15 została sklasyfikowana na miejscu 8 spośród 26 badanych lokalizacji. Pod względem liczby osób zatrudnionych w maksymalnej izochronie dojazdu tj. 25 min lokalizacja numer 15 została sklasyfikowana na miejscu 6 spośród 26 badanych lokalizacji.

4.4 Ruch generowany przez potencjalny obiekt

Analiza przestrzenna związana z wielkością działki oraz pobliskimi zabudowaniami wykazała, iż możliwa jest budowa obiektu z przedziału średniego określonego w ogólnych założeniach przedstawionych w opracowaniu TOM I – Ogólne założenia. Zgodnie z przyjętymi założeniami generacja ruchu dla tego typu obiektu w godzinie szczytu przedstawiono w tab. 9/15.

Generacja ruchu potencjalnego WOH	Godzina szczytu popołudniowego	
	Ruch wjazdowy	Ruch wyjazdowy
Wariant średniego - obiekty z przedziału 10000 - 30000 m ²	550	500

Tab. 9/15 Ruch generowany przez potencjalny WOH; źródło: opracowanie własne

4.5 Program parkingowy

Wg założeń polityki parkingowej miasta obszar przeznaczony pod potencjalną inwestycję WOH zlokalizowany jest w strefie II – strefa miejska. Zgodnie z założeniami SUIKZP wielkości wskaźników dla strefy II przedstawiono w tab. 10/15.

	dla biur i urzędów	dla handlu i usług	dla mieszkańców
Strefa II	18-30 miejsc/1000 m kwadr. pow. użyt. biur i urzędów	25-38 miejsc/1000 m kwadr. pow. użyt. handlu i usług	1 miejsce /1 mieszkanie/ nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 metrów kwadr. pow. mieszkania

Tab. 10/15 Wskaźniki parkingowe, źródło: SUIKZP m. st. Warszawy

Przy założeniu realizacji obiektu z wariantu średniego oraz w zestawieniu z ustalonymi wskaźnikami parkingowymi dopuszczalna wielkość parkingu kształtuje się na poziomie ok. 1100 miejsc parkingowych – liczba miejsc parkingowych uzależniona jest od finalnej wielkości obiektu.

4.6 Analiza ruchu

Analiza ruchu została wykonana dla roku 2020 oraz została oparta o porównanie wariantu bezinwestycyjnego z wariantem inwestycyjnym.

Jako wariant bezinwestycyjny rozumie się wzrost ruchu na sieci drogowej miasta związany z prognozą na rok 2020 oraz uzupełnienie sieci drogowej miasta st. Warszawy o uzgodnione z Zamawiającym inwestycje drogowe (lista inwestycji dla roku 2020 została opisana w opracowaniu TOM I Ogólne założenia).

Jako wariant inwestycyjny przedstawiono uzupełniony wariant bezinwestycyjny o realizację WOH w zakresie średnim, czyli generującym ruch wjazdowy na poziomie 550 pojazdów na godzinę szczytu popołudniowego oraz ruch wyjazdowy na poziomie 500 pojazdów na godzinę szczytu popołudniowego.

Analizy ruchu zostały wykonane przy pomocy programu do planowania i modelowania ruchu PTV Visum 12.0

Analiza ruchu polega na zestawieniu prac przewozowych w postaci pojazdogodzin na części układu drogowego zlokalizowanego najbliżej badanej lokalizacji. Porównane zostały wariant bezinwestycyjny z wariantem inwestycyjnym (zakładającym realizację WOH). Ponadto po przeanalizowaniu wszystkich 26 badanych lokalizacji wyznaczono procentową wartość średnią zmiany prac przewozowych, która stanowi wyznacznik oceny wpływu WOH na układ drogowy:

- przyrost procentowy poniżej średniej oznacza ocenę pozytywną,
- przyrost procentowy równy przyjętej średniej oznacza ocenę neutralną,
- przyrost procentowy powyżej średniej oznacza ocenę negatywną.

Wyniki prognozowanych zmian prac przewozowych przedstawia tab.11/15.

	Praca przewozowa rok 2020 (poj.h)		Przyrost pracy przewozowej [%]	Przyrost pracy przewozowej średnia dla 26 lokalizacji [%]
	Wariant bezinwestycyjny	Wariant inwestycyjny		
Lok nr 15	3344,268	3470,081	4%	6%

Tab.11/15 Prognozowany przyrost pracy przewozowej w sieci ulicznej wywołany przez realizację obiektu WOH na terenie lokalizacji nr 15.

4.7 Dostępność komunikacyjna

Badana lokalizacja w świetle budowy obiektu handlu wielkopowierzchniowego znajduje się w obszarze o stosunkowo dobrze rozwiniętym układzie drogowym. Trzon infrastruktury drogowej stanowią ulice klasy GP (Marynarska, Rzymowskiego) oraz klasy G (Wołoska, Al. Wilanowska). Pomimo dobrze rozwiniętej infrastruktury drogowej problem w dostępności komunikacyjnej stanowią czasowe przeciążenia układu drogowego związane z dużą liczbą miejsc pracy w analizowanym obszarze. Ponadto bezpośrednie sąsiedztwo z istniejącym obiektem handlowym również nie wpłynie korzystnie na dostępność komunikacyjną nowego obiektu WOH. Największe obciążenie układu drogowego ruchem generowanym przez istniejący obiekt oraz nowy WOH (rozbudowa również zwiększy ruch generowany przez istniejący WOH) będzie zbieżne w czasie, co pogorszy warunki ruchu na badanym układzie drogowym. W świetle przytoczonych argumentów ocena dostępności komunikacyjnej jest neutralna.

4.8 Podsumowanie uwarunkowań transportowych

Podsumowując oceny transportowe analizę SWOT przedstawiono w tab.12/15.

Lokalizacja nr 15 - ul. Marynarska (Galeria Mokotów - rozbudowa)	
Mocne strony lokalizacji	Słabe strony lokalizacji
- dobrze rozwinięty układ drogowy złożony z ulic klasy GP, G oraz Z;	- znaczne zatłoczenie układu drogowego w godzinach popołudniowych związany z wyjazdami z pracy;
- oferta komunikacji zbiorowej wystarczająca w świetle obsługi obiektu WOH	
Szanse korzystnych zmian	Zagrożenia
- dokończenie budowy Południowej Obwodnicy Warszawy oraz dróg doprowadzających ruch do węzłów z POW wpłynie korzystnie na warunki ruchu na przyległym układzie drogowym	- dalszy wzrost ruchu bez inwestycji związanych z budową Południowej Obwodnicy Warszawy wpłynie niekorzystnie na dostępność komunikacyjną

Tab.12/15 Analiza SWOT terenu lokalizacji nr 15 w zakresie transportowym

Podsumowując:

- 1) Istotną kwestię stanowi podłączenie potencjalnej inwestycji do układu drogowego. Większa liczba podłączeń powoduje rozproszenie ruchu, co zmniejsza niekorzystny wpływ dodatkowego potencjału ruchotwórczego na przyległy układ drogowy
- 2) Szacowane zapotrzebowanie na transport zbiorowy nie przekracza 30% możliwości przewozowych i wynosi 8% co zgodnie z założeniami kwalifikuje do oceny pozytywnej (w skali trzystopniowej: pozytywna, neutralna, negatywna).
- 3) Procentowa zmiana pracy przewozowej w wariantcie inwestycyjnym (z WOH) w porównaniu do wariantu bezinwestycyjnego wynosi 4% i nie przekracza średniej zmiany dla wszystkich 26 lokalizacji, co zgodnie z przyjętymi założeniami determinuje ocenę wpływu WOH na układ drogowy jako pozytywną.
- 4) Badana lokalizacja w świetle budowy obiektu handlu wielkopowierzchniowego znajduje się w obszarze o dobrze rozwiniętym układzie drogowym. Trzon infrastruktury drogowej stanowią ulice klasy GP (Marynarska, Rzymowskiego) oraz klasy G (Wołoska, Al. Wilanowska). Duże natężenia ruchu w godzinach popołudniowych związane ze znaczną ilością miejsc pracy w tym obszarze oraz bliskie sąsiedztwo istniejącej Galerii Mokotów powodują, iż ocena dostępności komunikacyjnej jest neutralna.

5. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na istniejącą sieć handlową

Założenia wraz z wykonaną prognozą i oceną wpływu budowy potencjalnego obiektu na istniejącą sieć handlową zostały opisane w Tomie nr I, wspólnym dla wszystkich badanych lokalizacji. Ocenę dla lokalizacji nr 15 ul. Marynarska (Galeria Mokotów – rozbudowa) przedstawia tab.13/15.

Ocena możliwości realizacji WOH w świetle wpływu na istniejącą sieć handlową	Dzielnica	Ocena
Lokalizacja nr 15 – ul. Marynarska (Galeria Mokotów – rozbudowa)	Mokotów	Neutralna (0)

Tab. 13/15 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na istniejącą sieć handlową; źródło: opracowanie własne

6. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na rynek pracy

Założenia wraz z wykonaną prognozą i oceną wpływu budowy potencjalnego obiektu na rynek pracy zostały opisane w Tomie nr I, wspólnym dla wszystkich badanych lokalizacji. Ocenę dla lokalizacji nr 15 ul. Marynarska (Galeria Mokotów – rozbudowa) przedstawia tab.14/15.

Ocena wpływu potencjalnego WOH na rynek pracy	Dzielnica	Ocena
Lokalizacja nr 15 – ul. Marynarska (Galeria Mokotów – rozbudowa)	Mokotów	Pozytywna (1)

Tab. 14/15 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na rynek pracy; źródło: opracowanie własne

7. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów

Założenia wraz z wykonaną prognozą i oceną wpływu budowy potencjalnego obiektu na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumenta zostały opisane w Tomie nr I, wspólnym dla wszystkich badanych lokalizacji. Ocenę dla lokalizacji nr 15 ul. Marynarska (Galeria Mokotów – rozbudowa) przedstawia tab.15/15.

Ocena wpływu potencjalnego WOH na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumenta	Dzielnica	Ocena
Lokalizacja nr 15 – ul. Marynarska (Galeria Mokotów – rozbudowa)	Mokotów	Pozytywna (1)

Tab. 15/15 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów;

8. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na środowisko

8.1 Opis stanu istniejącego środowiska

1) Roślinność

Na terenie lokalizacji znajduje się ok. 35 drzew głównie formujących szpalery wzdłuż granic obszaru. Dookoła i wewnątrz ogrodzenia otaczającego budynek biurowy znajdują się krzewy ozdobne oraz żywopłoty.

2) Powierzchnia biologicznie czynna

Powierzchnia biologicznie czynna stanowi ok. 15% terenu. Na rozpatrywanym terenie znajduje się obecnie jeden budynek oraz trzy parkingi wykonane z kostki brukowej, asfaltu i płyt betonowych.

3) Wody powierzchniowe oraz obiekty hydrogeologiczne

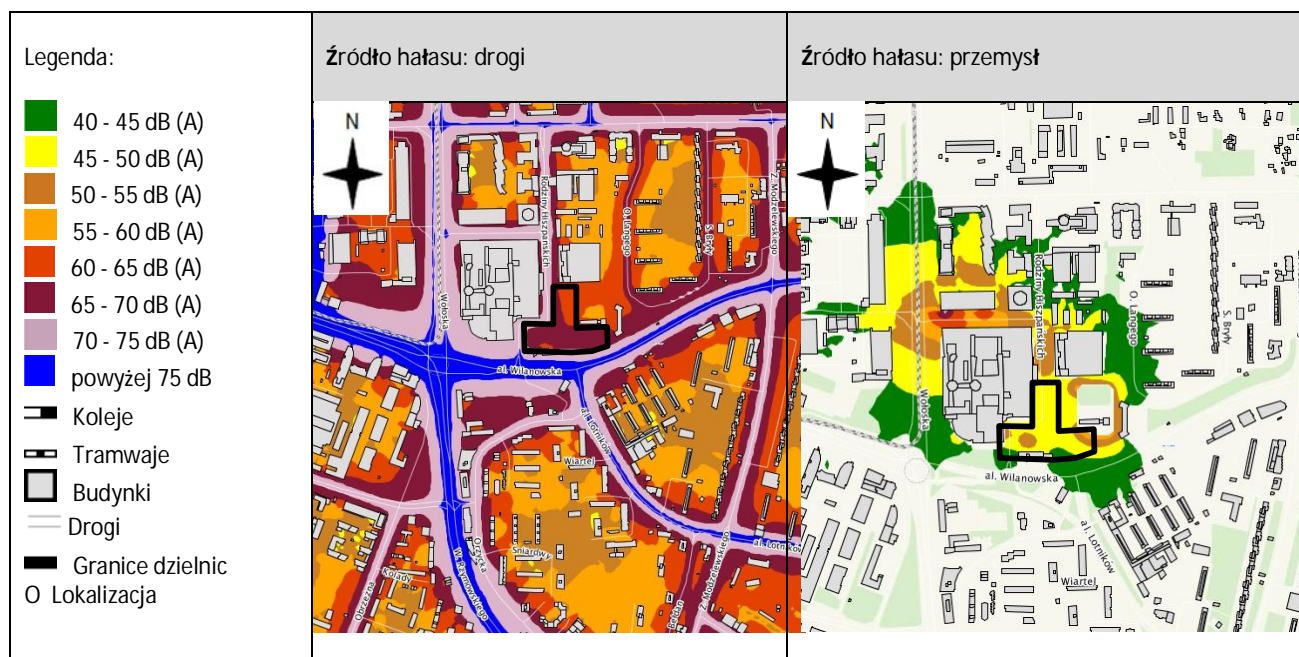
Na terenie lokalizacji nie występują wody powierzchniowe ani obiekty hydrogeologiczne.

4) Oddziaływanie akustyczne

Największy wpływ na istniejący klimat akustyczny ma hałas drogowy, którego źródło stanowią ulice: al. Wilanowska i Marynarska. Wartości LDWN w bezpośredniej odległości drogi przekraczają 75 dB. Drugim źródłem hałasu jest sąsiadująca Galeria Mokotów (praca urządzeń systemu wentylacyjnego), która stanowi źródło przemysłowe, natomiast jej wpływ na klimat akustyczny okolicy jest pomijalny. Galeria Mokotów stanowi z kolei barierę dla hałasu emitowanego przez linię tramwajową biegnącą na ul. Wołoskiej powodując, że dla analizowanego terenu źródło to ma znikome znaczenie.

Na terenie lokalizacji znajduje się stacja transformatorowa. Od północno-wschodniej strony lokalizacja graniczy z Rejonowym Punktem Zasilania Służewiec - 110/15 kV (ul. Wilanowska 370) zarządzanym przez RWE Polska S.A. Punkt Zasilania jest źródłem hałasu oraz promieniowania elektromagnetycznego.

Poniżej przedstawiono fragmenty mapy akustycznej m.st. Warszawy przedstawiające obecny klimat akustyczny w rejonie potencjalnej lokalizacji.



Tab. 16/15 Charakterystyka klimatu akustycznego rejonu potencjalnej WOH w lok nr 15;

Źródło: internetowy portal Mapy Akustycznej m.st. Warszawy <http://mapaakustyczna.um.warszawa.pl>

Najbliższe tereny zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży znajdują się w kierunku południowo-zachodnim, w odległości ok. 75m.

Najbliższe tereny mieszkaniowo – usługowe, tereny z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego w odległości ok. 100 m w kierunku południowo-zachodnim. Tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe MW należy traktować wg. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako tereny „w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska. Oznacza to, iż normą dla tych obszarów jest $L_{DWN} \leq 70 \text{ dB}$. Dopuszczalne poziomy hałasu dla powyższych rodzajów terenów nie są dotrzymane.

8.2 Położenie potencjalnej lokalizacji WOH a ustalenia dokumentacji planistycznej

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy określa strukturę funkcjonalną analizowanej lokalizacji jako usługową.

Opracowanie ekofizjograficzne określa występującą roślinność jako spontaniczne zbiorowiska ruderalne nieleśne, o krajobrazie roślinnym ruderalnym na terenach przemysłowych, poza Systemem Przyrodniczym Warszawy. Pod względem funkcjonowania biologicznego jest to teren silnie zaburzony funkcjonalnie o niewielkiej produkcji biomasy (pod wpływem zabiegów pielęgnacyjnych). Jest to obszar ograniczający przewietrzanie miasta. Pod względem funkcjonowania hydrologicznego dominuje proces odpływu sztucznego.

Obszar znajduje się w naturalnym zagłębieniu terenu gdzie pierwszy poziom wód gruntowych występuje na głębokości ok. 5 m p.p.t.. Ze względu na występowanie gruntów antropogenicznych, warunki budowlane określa się jako niekorzystne. Sąsiedztwo lokalizacji

jest terenem występowania ponadnormatywnego poziomu dźwięku wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Miejscowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Służewca Przemysłowego w rejonie ulicy Cybernetyki część I” (Uchwała nr XXIX/625/2011 z dn.15.12.2011r.) ustala zasady i warunki ochrony środowiska polegające na zachowaniu i pielęgnacji istniejących grup drzew lub krzewów zaznaczonych na rysunku planu (5h U/U-A oraz 5f U/KD-G) oraz realizacji zieleni o charakterze dekoracyjnym i reprezentacyjnym towarzyszącej zabudowie usługowej (5h U/U-A). Dokument określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla 5h U/U-A oraz 5f U/KD-G jako 15%. Powierzchnia biologicznie czynna jest definiowana przez powyższy MPZP jako „grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację”.

Na podstawie analizy Studium Zagrożenia Powodziowego dla m.st. Warszawy nie stwierdzono występowania zagrożenia powodziowego dla potencjalnej lokalizacji WOH.

8.3 Położenie potencjalnej lokalizacji WOH wobec rozmieszczenia obszarów chronionych

Na terenie lokalizacji oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się pomniki przyrody oraz obszary chronione. Najbliżej położony obszar chroniony to Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu znajdujący się w odległości ok. 1,27 km w kierunku wschodnim.

8.4 Ocena lokalizacji pod względem wpływu na środowisko

Ocena lokalizacji została wykonana przy pomocy analizy SWOT, w której wskazano mocne i słabe strony inwestycji oraz szanse i zagrożenia. (tab. 17/15)

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> • Lokalizacja poza Systemem Przyrodniczym Warszawy. • Brak obszarów chronionych na terenie lokalizacji oraz w jej sąsiedztwie. • Klimat akustyczny na terenie lokalizacji i w jej bezpośrednim nie pogorszy się znacznie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Teren o znikomej wartości przyrodniczej – powierzchnia biologicznie czynna stanowi 15% terenu.
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> • Sąsiedztwo lokalizacji jest obecnie zabudowane pod funkcje usługowe, toteż ewentualna rozbudowa nie zmieni znacząco oddziaływania na środowisko na terenie lokalizacji. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prawdopodobna konieczność usunięcia ozdobnych krzewów i żywopłotów.

Tab. 17/15 Analiza SWOT uwarunkowań środowiskowych lokalizacji WOH nr.15;

Analizowana lokalizacja leży poza Systemem Przyrodniczym Warszawy. Inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na obszary chronione. Budowa WOH w rozpatrywanej lokalizacji z dużym prawdopodobieństwem spowoduje konieczność usunięcia ozdobnych krzewów i żywopłotów. Teren będzie wymagał wyrównania z powodu obniżenia w jego północnej części. Wzmożony ruch komunikacyjny w rejonie analizowanej lokalizacji powoduje obecnie przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, także budowa i funkcjonowanie WOH nie przyczyni się do jego znacznego pogorszenia.

Na potrzeby sumarycznej oceny lokalizacji przyjęto jednolity dla wszystkich części niniejszego opracowania system oceny lokalizacji, przyznając ocenę pozytywną, neutralną lub negatywną.

Na podstawie powyższych wniosków lokalizacja została oceniona pozytywnie ze względu na niski prognozowany wpływ planowanej inwestycji na środowisko.

9. Podsumowanie

Lokalizację nr 15 - ul. Marynarska - znajdującą się w strefie miejskiej o intensywnej zabudowie sumarycznie oceniono pozytywnie, z rekomendacją na potrzeby dalszej rozbudowy centrum handlowego.

Lokalizacja ma służyć rozbudowie funkcjonującej od roku 2000 Galerii Mokotów, która jest dużym obiektem handlowym, usytuowanym w otoczeniu osiedli mieszkaniowych i budynków biurowych oraz terenów przemysłowych. Takie sąsiedztwo gwarantuje ciągły napływ klientów poruszających się pieszo, na rowerach, samochodami i transportem zbiorowym.

Najważniejszym zastrzeżeniem wobec tej lokalizacji są pewne trudności dojazdu do rejonu lokalizacji samochodami w okresie godzin szczytowych. Trudności związane są z panującymi warunkami drogowymi na otaczających ulicach już przy obecnym programie handlowo-usługowym Galerii. Jej rozbudowa może pogłębić te trudności wynikające z dużej wielogodzinnej (w ciągu doby) intensywności ruchu pojazdów, również ciężarowych na jezdniach i wiadukcie ul. Marynarskiej. Natężenia krytyczne ruchu przekraczają przepustowość sąsiadujących skrzyżowań wzdłuż ul. Wołoskiej i ul. Marynarskiej. W efekcie skrzyżowania wykorzystywane w dojazdach do Galerii od zachodu i południa są zakorkowane. Na poprawę warunków ruchu może wpłynąć dokończenie budowy Południowej Obwodnicy Warszawy oraz Wschodniej Obwodnicy Warszawy.

Korzystniej przedstawia się dostępność przedmiotowej lokalizacji z wykorzystaniem transportu zbiorowego, zwłaszcza tramwajów, skomunikowanych z przystankiem kolejowym. Uznano to za ważny pozytyw lokalizacji położonej w strefie miejskiej. Istotniejszych zastrzeżeń świadczących o negatywnym wpływie na środowisko rozbudowy nie znaleziono.