

**Analiza możliwości budowy na terenie Warszawy nowych obiektów handlu wielkopowierzchniowego (tj. obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup>) wraz z prognozą skutków ich budowy w odniesieniu do 26 nowych lokalizacji**

**TOM II – Zeszyt nr 16 - Lokalizacja nr 16**

**ul. Bartycka**



**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 .....	17
8. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na środowisko .....	18
9. Podsumowanie.....	22

## Spis tabel:

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

## Spis rysunków:

- Rys nr 1.1/lok 16 – Stan nasycenia obszaru izochrony 400 m w obiekty handlowe i charakter otoczenia  
Rys nr 2.1/lok 16 – Transport zbiorowy  
Rys nr 2.2/lok 16 – Izochrony Transport indywidualny  
Rys nr 2.3/lok 16 – 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 m<sup>2</sup>) 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 16 - ul. Bartycka.

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 m<sup>2</sup>) w lokalizacji nr 16 – ul. Bartycka na obciążenie układu komunikacyjnego, istniejącą sieć handlową, rynek pracy, zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów oraz środowisko przedstawiają się następująco:

Kryterium oceny	Ocena
Uwarunkowania funkcjonalno przestrzenne	
Analiza funkcjonalno przestrzenna	pozytywna
Układ komunikacyjny	
- transport zbiorowy	negatywna
- transport indywidualny	neutralna
- dostępność komunikacyjna w świetle istniejącej i planowanej infrastruktury drogowej	negatywna
Istniejąca sieć handlowa	
Ocena możliwości budowy WOH w świetle istniejącej sieci handlowej	pozytywna
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	neutralna

Tab. 1/16 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	0	0,000
	obszar przedmieść	-	-	-	-
Dostępność komunikacyjna w świetle istniejącej i planowanej infrastruktury drogowej		5	0,122	-1	-0,122
Ocena możliwości budowy WOH w świetle istniejącej sieci handlowej		2	0,049	1	0,049
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	0	0,000
suma		41	1,000	-	0,268

Tab. 2/16 Wynik analizy wielokryterialnej

Ocena możliwości budowy obiektu handlu wielkopowierzchniowego w lokalizacji nr 16 w świetle przeprowadzonych analiz oraz prognoz jest pozytywna.

Lokalizacja Nr 16 jest rekomendowana do pełnienia roli lokalizacji WOH.

### 3. Analiza uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych

#### 3.1 Najbliższe ulice:

Teren pod nową inwestycję – rejon ul. Bartyckiej.

Analizowany obszar obejmuje teren położony między ulicami:

ul. Bartycka, ul. Grupy AK „Północ”, ul. Ku Wiśle

#### 3.2 Główne 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 - Uchwała Nr 496/XXXVI/2000 RADY GMINY WARSZAWA – CENTRUM z dn.28.08.2000r.)

Teren w granicach lokalizacji jest podzielony na szereg kwartałów oznaczonych jako:

U/Z2, U/Z3, U/Z3 – tereny usług i zieleni, które wchodzi w klin napowietrzający miasto.

Główne funkcje usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury i wystawiennictwa z dopuszczeniem lokalizowania funkcji takich jak: sportu i rekreacji, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz rozrywki. Obsługa komunikacyjna od strony 23KD(D)

UH/B5, UH/B6, UH/B7 i UH/B10.2 – tereny usług handlu i biur gdzie głównymi funkcjami usługowymi są usługi z zakresu handlu, wystawiennictwa, biur i gastronomii z dopuszczeniem funkcji z zakresu administracji kultury rozrywki, turystyki, łączności, obsługi finansowej, centr usługowych i hoteli.

23 KD (D) i 24KD (D) – tereny komunikacji kołowej

##### a/ ustalenia dla terenu UZ/2

- min wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%

- wskaźnik max intensywności zabudowy = 1, 0;

- max. wysokość zabudowy 7,5m;

##### b/ ustalenia dla terenu UZ/3

- min wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%

- wskaźnik max intensywności zabudowy = 1, 0;

- max. wysokość zabudowy 10,0m;

##### c/ ustalenia dla terenu UZ/4

- min wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%

- wskaźnik max intensywności zabudowy = 1, 0;

- max. wysokość zabudowy 10,0m;

Ukształtowanie pierzei usługowej od strony 5KDZ (ul. Bartycka)

##### d/ustalenia dla terenu UH/B5

- wskaźnik max intensywności zabudowy = 1, 5; minimalnej = 0,5;

- min wys. zabudowy 7,0m; max 19,0m

Ukształtowanie pierzei zabudowy od strony ulic; 11KD(D) i 24KD(D)



Min. 80% miejsc parkingowych realizowanych na terenie działki w parkingach/garażach podziemnych, naziemnych wielopoziomowych lub wbudowanych w budynek

e/ustalenia dla terenu UH/B6

- wskaźnik max intensywności zabudowy = 2, 0; minimalnej = 0,8;
- min wys. zabudowy 7,0 m; max 19,0m

Ukształtowanie pierzei zabudowy od strony ulic; 11KD(D), 23KD(D), 24KD(D) i 25 KP.

Min. 80% miejsc parkingowych realizowanych na terenie działki w parkingach/garażach podziemnych, naziemnych wielopoziomowych lub wbudowanych w budynek z zaleceniem lokalizacji parkingu wielopoziomowego (na ok.500miejsc).

f/ustalenia dla terenu UH/B7

- wsk. max intensywności zabudowy = 2, 0; minimalnej = 0,8;
- min wys. zabudowy 9,0 m; max 19,0m

Ukształtowanie pierzei zabudowy od strony ulic; 5 KD(Z) - ul. Bartycka; 11KD(D) i 23KD(D); 25KP

Min. 80% miejsc parkingowych realizowanych na terenie działki w parkingach/garażach podziemnych, naziemnych wielopoziomowych lub wbudowanych w budynek.

g/ustalenia dla terenu UH/B10.2

- teren budowlany nowych inwestycji
- wsk. max intensywności zabudowy = 2, 0; minimalnej = 0,8;
- min wys. zabudowy 7,0 m; max 19,0m

Ukształtowanie pierzei zabudowy od strony ulic; 5 KD(Z) - ul. Bartycka

Min. 80% miejsc parkingowych realizowanych na terenie działki w parkingach/garażach podziemnych, naziemnych wielopoziomowych lub wbudowanych w budynek.

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

a) w strukturze funkcjonalnej – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego występują 2 funkcje:

- U.12 – tereny usług o kategorii wysokości zabudowy 12m
- ZD – tereny ogrodów działkowych.

b) W Strukturze funkcjonalno przestrzennej – kierunki zagospodarowania przestrzennego obowiązującego SUIKZP dla przedmiotowej lokalizacji określone jest następujące przeznaczenie terenów oraz kategoria wysokości:

- U.12 – tereny usług o kategorii wysokości zabudowy 12m
  - Strefa funkcjonalna: strefa miejska.
  - Położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej:  
Teren przylega do ulicy stanowiącej powiązanie z główną przestrzenią o charakterze reprezentacyjnym
  - Wskaźnik intensywności zabudowy – dla obszaru U -1,5;
  - Kategoria wysokości zabudowy -12m

- Dziedzictwo kulturowe – teren nie leży na obszarach o wartościach historyczno-kulturowych ani w strefie ochrony krajobrazu.  
Środowisko przyrodnicze - Obszar potencjalnego zagrożenia powodzią w przypadku przelania się wód Wisły poprzez koronę wału przeciwpowodziowego, lub jego zniszczenia. Jest to obszar szczególnej ochrony głównego zbiornika wód podziemnych. Część terenu leży w klinie napowietrzającym miasto. Na terenie lokalizacji występuje lokalne obniżenie terenowe.
- Powiązania przyrodnicze – – od strony Wisły, za linią wału przeciwpowodziowego lokalizacja graniczy z terenami ZW2 tj. zieleni nadwiślańskiej, które są jednocześnie podstawowym korytarzem wymiany powietrza oraz obszarem chronionym (obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu).
- Układ komunikacyjny obszaru tworzą ulice: ul. Bartycka (Z), oraz ul. Czerniakowska (GP)
- Inne ustalenia Studium:  
SUIKZP ustala następujące zagospodarowanie wokół terenu będącego przedmiotem analizy:
  - od strony północnej - tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę IW, oraz tereny zieleni nadwiślańskiej w strefie miejskiej – PBC 90% -ZW2
  - od strony wschodniej – tereny usług U12, a dalej tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M2.12
  - od południa - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej M1.20 i tereny zieleni urządzonej ZP1
  - od zachodu – tereny usług U12.

Na wysokości omawianej lokalizacji przewiduje się lokalizację przystanku komunikacji wodnej na brzegu Wisły.

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 wielko-powierzchniową mieści się na działkach od północy ograniczonych nadbrzeżem Wisły oraz Osadnikiem Czerniakowskim i ogródkami działkowymi, a od południa- ul. Bartycką. Wschodnią linię wyznacza pierzeja osiedla domów w zabudowie szeregowej, a zachodnią- jednokondygnacyjne pawilony handlowe stanowiące fragment kompleksu „Centrum Wyposażenia Wnętrz Bartycka”

### 3.4 Stan istniejący - sąsiedztwo (zabudowa, tereny zielone, infrastruktura)

W otoczeniu wskazanej lokalizacji znajdują się głównie tereny zieleni naturalnej i ogródki działkowe, tereny rolne, budynki mieszkalne jednorodzinne, małe osiedla mieszkaniówki wielorodzinnej, która głównie koncentruje się wzdłuż ul. Czerniakowskiej i za nią, budynki biurowe. Widoczna tendencja zabudowy wolnych obszarów mieszkaniówką wielorodzinną.

W sąsiedztwie tej lokalizacji (w promieniu dojścia pieszego 400m) znajdują się: kwartały zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, park „Akcji Burza” z Kopcem Powstania Warszawskiego, punkt usługowy – warsztat samochodowy.

### 3.5 Sąsiedztwo – istniejące obiekty handlowe

Nasylenie pobliskich terenów (promień ok 400m) w sklepy branżowe jest bardzo wysokie, natomiast spożywcze oraz gastronomię - niskie. W „Centrum Wyposażenia Wnętrz Bartycka” znajdują się pawilony z asortymentem z branży materiałów budowlanych i wyposażenia wnętrz. Uzupełnia je oferta branży spożywczej, chemicznej, zdrowia i urody oraz usługowej.

W granicach izochrony 400m (dojście dla pieszych w czasie 5 min.) zlokalizowane są sklepy przedstawione w tab. 3/16.

LP.	PKT.	BRANŻA	Typ asortymentu	Wielkość	
1	1	a	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	S
2		b	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
3		c	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
4		d	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	S
5		e	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
6		f	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
7	2		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	D
8	3		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	D
9	4		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	D
10	5		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	D
11	6		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	D
12	7	a	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	S
13		b	zdrowie i uroda	4	M
14		c	multimedia, prasa, książki, prezenty	3	M
15	8	a	spożywcze	1	M
16		b	inne- chemiczny	11	M
17	9		spożywcze	1	M
18	10		kwiaciarnie	9	M
19	11		spożywcze	1	S
20	12	a	spożywcze	1	S
21		b	inne- sprzęt dentystyczny	11	M
22		c	spożywcze	1	S
23		d	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	S
24		e	spożywcze	1	M
25		f	spożywcze	1	S
26	13	a	spożywcze	1	S
27		b	spożywcze	1	S
28		c	spożywcze	1	S
29	14		spożywcze	1	M
30	15		spożywcze	1	M

31	16	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	D
32	17	zdrowie i uroda	4	S
33	18	multimedia, prasa, książki, prezenty	3	S

Tab. 3/16 Inwentaryzacja obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne

Ogółem zlokalizowane są 33 sklepy, w których udział poszczególnych branż i ich wielkości przedstawiono w tab. 4/16 i tab 5/16:

BRANŻE		Ilości liczbowe
1	spożywcze	12
2	odzieżowe	0
3	multimedia, prasa, książki, prezenty	2
4	zdrowie i uroda	2
5	bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	0
6	sportowe	0
7	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	14
8	galerie	0
9	kwiaciarnie	1
10	zoologiczne, wędkarskie	0
11	Inne	2
Ogółem zlokalizowanych jest:		33

Tab. 4/16 Udział poszczególnych branż; źródło: opracowanie własne

WIELKOŚĆ		Ilości liczbowe
M	małe - do 50m <sup>2</sup>	14
S	średnie - 50-200m <sup>2</sup>	13
D	duże - pow.200m <sup>2</sup>	6

Tab. 5/16 Struktura wielkościowa inwentaryzowanych obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne

### 3.6 Inne uwarunkowania

Teren jest usytuowany w sąsiedztwie basenu – osadnika wód powierzchniowych.

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

Lokalizacja jest oceniana w czterech kategoriach: mocne jej strony (zalety), słabe jej strony (wady), szanse korzystnych zmian w przyszłości i potencjalne zagrożenia w przyszłości.

Skala ocen:

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

#### 3.7.1. Mocne strony lokalizacji:

- a – wieloletnia funkcja handlowa tego terenu i przyzwyczajenia klientów
- b - lokalizacja nie stwarza uciążliwości dla terenów zamieszkałych
- c – ograniczone nasycenie pobliskich terenów innymi wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi,

Ocena ogólna – pozytywna (+1).

3.7.2. Słabe strony lokalizacji:

- a – ograniczenia w wysokości zabudowy ze względu na strefę napowietrzania miasta
- b - potencjalne ograniczenia techniczne i ekonomiczne realizacji kondygnacji podziemnych, ze względu na bliskość koryta rzeki i mozaikę glebową pradoliny rzecznej
- c- bliskość terenów objętych prawną ochroną przyrody – może stanowić potencjalne utrudnienie w lokalizowaniu takiej inwestycji,

Ocena ogólna – negatywna (-1).

3.7.3. Szanse zmian w otoczeniu korzystne dla lokalizacji:

- a – uporządkowanie zabudowy, wprowadzenie nowego układu komunikacyjnego, zieleni itp nada nową jakość terenom i podwyższy ich atrakcyjność
- b – rozwój budownictwa mieszkaniowego na sąsiadujących terenach
- c – planowany przystanek komunikacji wodnej dodatkowo zwiększy atrakcyjność lokalizacji

Ocena ogólna – pozytywna (+1).

3.7.4. Zagrożenia – potencjalne, niekorzystne zmiany w otoczeniu:

- a – teren potencjalnie zagrożony powodzią

Ocena ogólna – neutralna (0).

### 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).

Nowa inwestycja wielkopowierzchniowa na tym terenie nie wymaga wprowadzenia zmian w zapisach MPZP. Tendencja wzrostowa urbanizacji otwartych terenów zabudową mieszkaniową wielorodzinną i duża koncentracja obszarów o funkcji handlowej z branży budowlano-wykończeniowej na sąsiednich obszarach jest gwarantem popytu zarówno w sektorze handlu jak i usług w tym usług gastronomicznych.

Ze względu na uwarunkowania przyrodniczo-środowiskowe oraz wieloletnie przyzwyczajenia klientów, wskazane byłoby zachowanie dotychczasowego charakteru sprzedaży oraz kontynuację dominującego do tej pory typu asortymentu. Z tych powodów rekomenduje się stworzenie kompleksu funkcjonującego jako zespołu wielu sklepów specjalistycznych, o ograniczonej powierzchni i wysokości, działających na zasadzie targowiska tj – WHO-T średniej wielkości (z możliwością rozbudowy).

## 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 Osadnikiem Czerniakowskim, od strony zachodniej zabudowaniami przemysłowymi, od strony wschodniej terenami działkowymi oraz od strony południowej ul. Bartycką. Wyniki inwentaryzacji przedstawiono tab. 6/16.

nazwa ulicy	klasa ulicy	przekrój ulicy	liczba pasów ruchu
Czerniakowska	GP	dwujezdniowa	3 pasy ruchu w każdym kierunku ruchu + pasy kierunkowe dla relacji skrętnych
Bartycka	Z	jednojezdniowa	2 pasy ruchu po jednym w każdym kierunku ruchu + pasy kierunkowe dla relacji skrętnych

Tab. 6/16 Inwentaryzacja istniejącej infrastruktury drogowej; źródło: opracowanie własne

Skrzyżowania istotne dla obsługi potencjalnego obiektu WOH:

Skrzyżowanie ul. Bartycka – ul. Czerniakowska

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 9 połączeń autobusowych z rejonów centralnych oraz 8 połączeń autobusowych z rejonów zewnętrznych miasta. W tab. 7/16 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	1260	1225	97%

Tab. 7/16 Zapotrzebowanie na transport zbiorowy; źródło: opracowanie własne

### 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.8/16 przedstawiono wielkości zaludnienia i zatrudnienia w analizowanych izochronach dojścia pieszego.

Nr lokalizacji	izochrona [5 min]		izochrona [10 min]		izochrona [15 min]		izochrona [25 min]	
	zamieszkałych	zatrudnionych	zamieszkałych	zatrudnionych	zamieszkałych	zatrudnionych	zamieszkałych	zatrudnionych
16	1362	3342	7184	7103	17995	14366	38326	28408

Tab. 8/16 Liczba osób zamieszkałych i pracujących w obrębie izochron pieszych; źródło: opracowanie własne

Pod względem liczby osób zamieszkałych w maksymalnej izochronie dojścia tj. 25 min lokalizacja numer 16 została sklasyfikowana na miejscu 17 spośród 26 badanych lokalizacji. Pod względem liczby osób zatrudnionych w maksymalnej izochronie dojścia tj. 25 min lokalizacja numer 16 została sklasyfikowana na miejscu 12 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.

Przy określaniu potencjału ruchotwórczego potencjalnego WOH przyjęto, iż ruch generowany przez funkcjonujące w stanie istniejącym obiekty handlowe, zlokalizowane w przedmiotowej lokalizacji, jest już uwzględniony w bazowym modelu ruchu. Zatem budowa potencjalnego obiektu WOH nie wiąże się z powstaniem nowego potencjału ruchotwórczego. W związku z powyższym przyjęto założenie, iż poprawa infrastruktury handlowej spowoduje jedynie wzrost potencjału na poziomie połowy ruchu wskazanego dla obiektu z wariantu minimalnego (założenia o wielkości ruchu w Tomie I). Zgodnie z przyjętymi założeniami generację ruchu w godzinie szczytu przedstawiono w tab. 9/16.

Generacja ruchu potencjalnego WOH	Godzina szczytu popołudniowego	
	Ruch wjazdowy	Ruch wyjazdowy
½Wariantu minimalnego	150	160

Tab. 9/16 Ruch generowany przez potencjalny WOH; źródło: opracowanie własne

#### 4.5 Program parkingowy

Wg założeń polityki parkingowej miasta obszar przeznaczony pod potencjalna inwestycje WOH zlokalizowany jest w strefie II – strefa miejska. Zgodnie z założeniami SUIKZP wielkości wskaźników dla strefy II przedstawiono w tab. 10/16.

	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. 10/16 Wskaźniki parkingowe, źródło: SUIKZP m. st. Warszawy

Przy założeniu rozbudowy istniejących obiektów do wielkości z przedziału 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 o potencjale dodatkowym, równym połowie ruchu generowanego przez obiekt z zakresu minimalnego tj. ruch wjazdowy na poziomie 150 pojazdów na godzinę szczytu popołudniowego oraz ruch wyjazdowy na poziomie 160 pojazdów na godzinę szczytu popołudniowego.

Analizy ruchu zostały wykonane przy pomocy programu do planowania i modelowania ruchu PTV Vissum 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.11/16.

	Praca przewozowa rok 2020 (poj.h)		Przyrost pracy przewozowej [%]	Przyrost pracy przewozowej średnia dla 26 lokalizacji [%]
	Wariant bezinwestycyjny	Wariant inwestycyjny		
Lok nr 16	2393,225	2536,644	6%	6%

Tab.11/16 Prognozowany przyrost pracy przewozowej w sieci ulicznej wywołany przez realizację obiektu WOH na terenie lokalizacji nr 16.

#### 4.7 Dostępność komunikacyjna

Analizowana lokalizacja przylega do ul. Bartyckiej, która jest ulicą klasy Z. Około 1 km w kierunku zachodnim ul. Bartycka krzyżuje się z ul. Czerniakowską, która jest ulicą klasy GP i stanowi ważny element komunikacyjny układu drogowego Warszawy. Ul. Bartycka, jako najbliższa przedmiotowej lokalizacji będzie odgrywać ważną rolę w kontekście obsługi komunikacyjnej potencjalnego WOH. Jako droga niskiej klasy, o nie wysokich parametrach dotyczących przepustowości może stanowić istotną barierę w dostępności komunikacyjnej wskazanej lokalizacji. Brak alternatywnego połączenia między innymi z ul. Czerniakowską



powoduje brak możliwości rozproszenia ruchu generowanego przez obiekty handlowe, co przekłada się na warunki ruchu na ul. Bartyckiej oraz skrzyżowaniu z ul. Czerniakowską. Budowa planowanej ulicy Czerniakowskiej – BIS wraz z łącznikiem z ul. Bartycką w postaci ul. Wschodniej mogłaby stanowić taką alternatywę oraz spowodować rozproszenie ruchu. Jednakże o ile budowa ulicy Czerniakowskiej – BIS wydaje się być przesądzona (została wpisana do Wieloletniej Prognozy Finansowej) to termin budowy ul. Wschodniej jest nieokreślony. W świetle powyższych argumentów ocena dostępności komunikacyjnej jest negatywna.

#### 4.8 Podsumowanie

Podsumowując oceny transportowe analizę SWOT przedstawiono w tab.12/16.

Lokalizacja nr 16 - ul. Bartycka	
Mocne strony lokalizacji	Słabe strony lokalizacji
- istniejące obiekty handlowe funkcjonują przy obecnym stanie infrastruktury, jednakże w dłuższej perspektywie czasu układ ten może okazać się niewydolny	- układ drogowy niewystarczający w świetle obsługi potencjalnego WOH
	- oferta komunikacji zbiorowej niewystarczająca, zbyt odległe przystanki zlokalizowane na ul. Czerniakowskiej
Szanse korzystnych zmian	Zagrożenia
- inwestycje towarzyszące budowie obiektu WOH poprawiające przepustowość układu drogowego	- dalszy wzrost ruchu bez poprawy parametrów ulicy Bartyckiej
- budowa ulicy Czerniakowskiej BIS oraz łącznika z ulicą Bartycką w postaci ul. Wschodniej stworzy alternatywę dla ul. Bartyckiej w połączeniach z pozostałymi rejonami miasta analizowanej lokalizacji	

Tab.12/16 Analiza SWOT terenu lokalizacji nr 16 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 przekracza 60% możliwości przewozowych i wynosi 97%, co zgodnie z założeniami kwalifikuje do oceny negatywnej (w skali trzystopniowej: pozytywna, neutralna, negatywna).
- 3) Procentowa zmiana pracy przewozowej w wariantcie inwestycyjnym (z WOH) w porównaniu do wariantu bezinwestycyjnego wynosi 6% i jest równa wartości średniej

zmiany dla wszystkich 26 lokalizacji, co zgodnie z przyjętymi założeniami determinuje ocenę wpływu WOH na układ drogowy jako neutralną. Należy wspomnieć, iż analiza ruchu uwzględnia ruch generowany przez istniejące obiekty handlowe i nie zakłada powstania nowego potencjału ruchotwórczego a jedynie jego wzrost.

- 4) Badana lokalizacja w świetle budowy obiektu handlu wielkopowierzchniowego znajduje się w obszarze o słabo rozwiniętej infrastrukturze drogowej. Bezpośredni dojazd do potencjalnego obiektu odbywać się będzie ul. Bartycką (klasa Z) o znaczących ograniczeniach przepustowości. Ul. Czerniakowska, będąca ulicą klasy GP, przebiega w odległości ok. 1 km w kierunku zachodnim. W związku z powyższym ocena dostępności komunikacyjnej jest negatywna. Ocenę układu drogowego mogą zmienić ewentualne inwestycje towarzyszące budowie WOH.

## 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 16 ul. Bartycka przedstawia tab.13/16.

Ocena możliwości realizacji WOH w świetle wpływu na istniejącą sieć handlową	Dzielnica	Ocena
Lokalizacja nr 16 – ul. Bartycka	Mokotów	Pozytywna (1)

Tab. 13/16 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 16 ul. Bartycka przedstawia tab.14/16.

Ocena wpływu potencjalnego WOH na rynek pracy	Dzielnica	Ocena
Lokalizacja nr 16 – ul. Bartycka	Mokotów	Pozytywna (1)

Tab. 14/16 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 16 ul. Bartycka przedstawia tab.15/16.

Ocena wpływu potencjalnego WOH na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumenta	Dzielnica	Ocena
Lokalizacja nr 16 – ul. Bartycka	Mokotów	Pozytywna (1)

Tab. 15/16 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów; źródło: opracowanie własne

## 8. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na środowisko

### 8.1 Opis stanu istniejącego środowiska

#### 1) Roślinność

Na omawianym terenie znajduje się ok. 70 drzew liściastych oraz ok. 15 drzew iglastych (znajdujących się głównie na skwerze przy ul. Bartyckiej). Tereny zielone tworzą także ogródki działkowe z licznymi drzewami owocowymi, krzewami, warzywnikami i kwietnikami.

#### 2) Powierzchnia biologicznie czynna

Powierzchnia biologicznie czynna stanowi ok. 15% terenu. Na rozpatrywanym terenie znajdują się obecnie liczne zabudowania usługowe: sklepy oraz magazyny. Drogi dojazdowe i parkingi są wykonane z asfaltu i płyt betonowych.

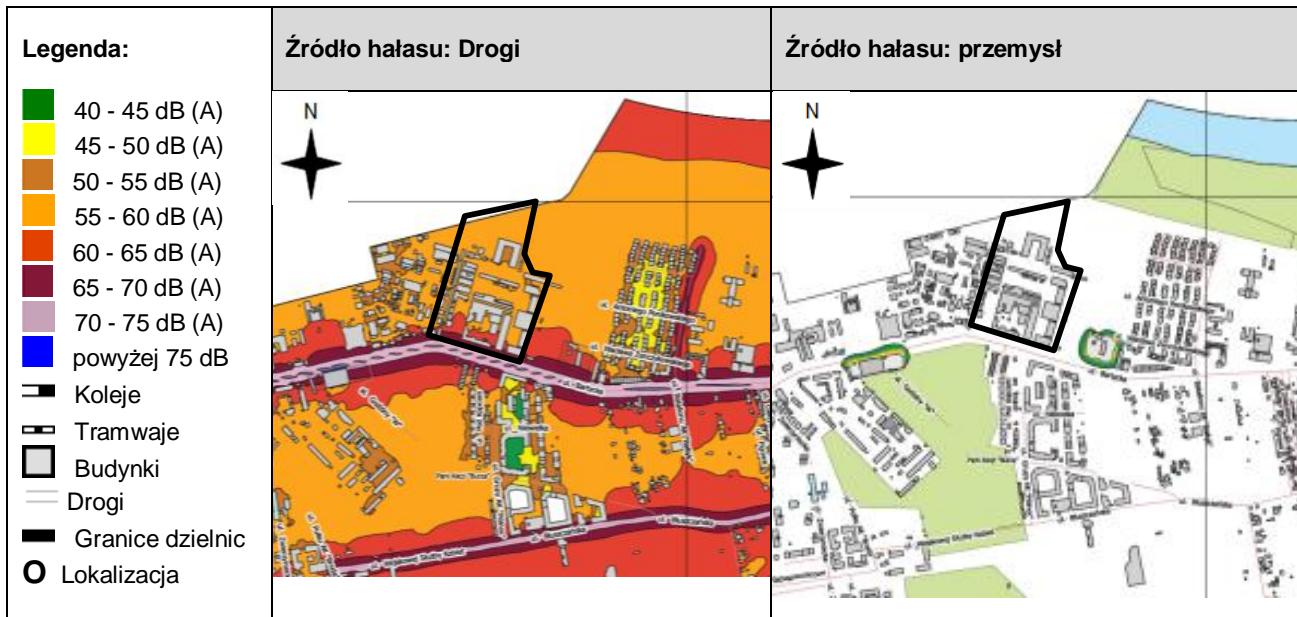
#### 3) Wody powierzchniowe oraz obiekty hydrogeologiczne

Przez lokalizację nie przebiegają wody powierzchniowe oraz na jej terenie nie znajdują się obiekty hydrogeologiczne. Lokalizacja od strony północnej sąsiaduje z terenem MPWiK, na którym znajduje się osadnik wód powierzchniowych. Dalej, w odległości ok. 200 m płynie rzeka Wisła.

#### 4) Oddziaływanie akustyczne

Największy wpływ na istniejący klimat akustyczny ma hałas drogowy, którego źródłem jest ul. Bartycka. Wartość LDWN w jej otoczeniu osiąga 70 dB, natomiast na analizowanym obszarze wartości nie przekraczają dopuszczalnych poziomów osiągając 50 - 60 dB. Hałas pochodzenia przemysłowego nie ma wpływu na poziom tła w rejonie analizowanej lokalizacji.

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



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

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

## 8.2 Położenie potencjalnej lokalizacji WOH a ustalenia dokumentacji planistycznej

Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy Teren znajduje się na obszarze szczególnej ochrony zbiornika wód podziemnych. Opracowanie ekofizjograficzne określa część południowo – centralną lokalizacji jako teren z roślinnością o charakterze spontanicznych zbiorowisk ruderalnych nieleśnych, o krajobrazie roślinnym ruderalnym na terenach przemysłowych, poza Systemem Przyrodniczym Warszawy. Część północna lokalizacji gdzie znajdują się ogródki działkowe posiada roślinność o charakterze zbiorowisk segetalnych i ruderalnych towarzyszących ogrodom działkowym i sdom, o krajobrazie roślinnym zieleni towarzyszącej zabudowie jednorodzinnej typu miejskiego. Ogródki działkowe stanowią tereny niezbędne dla funkcjonowania jednego podsystemu i wspomagające dwa podsystemy Systemu Przyrodniczego Warszawy. Pod względem funkcjonowania biologicznego część południowo – centralna jest terenem silnie zaburzonym funkcjonalnie o niewielkiej produkcji biomasy (pod wpływem zabiegów pielęgnacyjnych). Obszar ogródków działkowych jest terenem nieustabilizowanym funkcjonalnie, ale o istotnej produkcji biomasy. W części południowo – centralnej jest to teren ograniczający przewietrzanie miasta, natomiast część północna jest terenem przewietrzania i regeneracji powietrza. Pod względem funkcjonowania hydrologicznego jest dominuje proces odpływu sztucznego, natomiast na terenie ogródków działkowych dominującym procesem jest infiltracja i intercepcja (proces zatrzymywania opadu przez rośliny oraz powierzchnie utwardzone).

Prognozowane przekształcenia uwarunkowań przyrodniczych na terenie ogródków działkowych wynikające z analizy ustaleń planów i projektów planów są szczególnie niekorzystne dla kształtowania Systemu Przyrodniczego Miasta.

Opracowanie określa dla terenu lokalizacji głębokość pierwszego poziomu wód gruntowych na głębokości ok. 3 m p.p.t. Występują niekorzystne warunki budowlane ze względu na występowanie gruntów słabych. Istnieje zagrożenie zanieczyszczeniem wód podziemnych –

jest to teren o wysokim stopniu zagrożenia zanieczyszczeniem czwartorzędowego poziomu wodonośnego zbiornika środkowej Wisły.

Lokalizacja leży u zbiegu dwóch terenów tworzących system wymiany i regeneracji powietrza, jest to korytarz Wisły i korytarz Wilanowski.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu ulicy Bartyckiej (Uchwała nr 496/XXXVI/2000 z dnia 28.08.2000 r.) określa dla terenów wchodzących w skład klina nawietrzającego (oznaczonych symbolami U/Z 2, U/Z 3 i U/Z 4) obowiązkowy zakaz lokalizowania emitorów substancji zanieczyszczających powietrze o stężeniach przekraczających dopuszczalne normy; barier mechanicznych i termicznych ograniczających w sposób znaczący warunki przepływu mas powietrza, a w szczególności zabudowy tworzącej ciągłe pierzeje o długości przekraczającej 50 m. Miejscowy Plan nakłada nakaz traktowania wszystkich inwestycji, jako mogących spowodować pogorszenie stanu środowiska oraz obowiązek sporządzania oceny oddziaływania na środowisko. Na terenach klina nawietrzającego plan preferuje zabudowę punktową o ograniczonej wysokości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych kwartałów. Miejscowy Plan określa minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych - jako najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową nieutwardzonych powierzchni pokrytych roślinnością w stosunku do całkowitej powierzchni działki. Na terenie U/Z2 plan wprowadza nakaz zachowania min. 60% powierzchni terenu w formie powierzchni biologicznie czynnej, a na terenach U/Z3 i U/Z4 min. 40%. Dla dojazdu 23 KD(D) plan ustala wykonanie szpaleru drzew. Dla niniejszego Planu nie została sporządzona Prognoza Oddziaływania na Środowisko.

Uchwałą nr LXXV/2274/2006 z dnia 18.05.2006 (Uchwałą nr XXX/953/2008 z dnia 8.05.2008 zmieniono granicę planu) postanowiono ponownie przystąpić do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu północnej strony ulicy Bartyckiej, obecnie jest on opracowywany i obejmuje znaczną część analizowanej lokalizacji.

Na podstawie analizy Studium Zagrożenia Powodziowego dla m. st. Warszawy stwierdzono, że lokalizacja znajduje się na obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią w przypadku przelania się wód Wisły przez koronę wału przeciwpowodziowego lub jego zniszczenia.

### 8.3 Położenie potencjalnej lokalizacji WOH wobec rozmieszczenia obszarów chronionych

Na terenie lokalizacji nie znajdują się obszary chronione oraz pomniki przyrody. Lokalizacja od strony północnej sąsiaduje z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu oraz obszarem Natura 2000 - Doliną Środkowej Wisły.

Według standardowego formularza danych obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły (PLB 140004) jest obszarem rzeki roztopowej, o zachowanym naturalnym charakterze. Obszar zajmują wyspy pokryte zaroślami wierzbowymi i topolowymi. Na brzegach rzeki i tarasie zalewowym znajdują się zarośla wikliny, łąki, pastwiska oraz fragmenty dawnych lasów łęgowych. Występują tu co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Jest to bardzo ważny obszar dla ptaków zimujących i migrujących oraz ostoja ptaków wodno-błotnych.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu składa się z kompleksów leśnych tworzących otulinę dla terenów objętych wyższymi formami ochrony. Zadaniem tego obszaru jest



zapewnienie równowagi ekologicznej i odpowiednich warunków klimatyczno-zdrowotnych dla mieszkańców aglomeracji Warszawskiej.<sup>1</sup>

#### 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.

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lokalizacja jest obecnie zabudowana pod funkcje usługowe, toteż ewentualna rozbudowa nie zmieni znacząco oddziaływania na środowisko na terenie lokalizacji.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sąsiedztwo z Obszarem Chronionego Krajobrazu oraz obszarem Natura 2000.</li> <li>Możliwe pogorszenie klimatu akustycznego.</li> <li>Lokalizacja leży u zbiegu dwóch korytarzy tworzących system wymiany i regeneracji powietrza.</li> <li>Prognozowane przekształcenia uwarunkowań przyrodniczych na terenie ogródków działkowych jest szczególnie niekorzystne dla kształtowania Systemu Przyrodniczego Miasta.</li> <li>Sąsiedztwo wód powierzchniowych.</li> <li>Zakaz lokalizacji emitorów, barier mechanicznych i termicznych ograniczających warunki przepływu mas powietrza, a w szczególności zabudowy tworzącej ciągłe pierzeje o długości przekraczającej 50 m.</li> </ul>
Szanse	Zagrożenia
Nie zidentyfikowano szans	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zwiększenie negatywnej presji na obszary chronione.</li> <li>Ryzyko zanieczyszczenia wód podziemnych.</li> <li>Lokalizacja znajduje się na obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią.</li> </ul>

Tab. 17/16 Analiza SWOT uwarunkowań środowiskowych lokalizacji WOH nr.16;

Inwestycja może mieć negatywny wpływ na sąsiadujące obszary chronione (obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu). Zwiększenie presji na te obszary może wpłynąć niekorzystnie na bytujące tu gatunki ptaków i innych zwierząt oraz roślin, a także na pogorszenie warunków klimatyczno-zdrowotnych. Budowa i późniejsze funkcjonowanie WOH spowoduje wzrost natężenia ruchu pojazdów, a tym samym może wpłynąć na pogorszenie klimatu akustycznego w rejonie lokalizacji.

Miejscowy Plan zakazuje lokalizowania emitorów, barier mechanicznych i termicznych ograniczających warunki przepływu mas powietrza, a w szczególności zabudowy tworzącej ciągłe pierzeje o długości przekraczającej 50 m. Miejscowy Plan nakłada także nakaz traktowania wszystkich inwestycji, jako mogących spowodować pogorszenie stanu

<sup>1</sup> dr Ewa Gacka-Grzesikiewicz „Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu” <http://zielona.um.warszawa.pl>

środowiska oraz obowiązek sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko. Lokalizacja znajduje się na obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią.

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 negatywnie ze względu na znaczny prognozowany wpływ planowanej inwestycji na środowisko.

## 9. Podsumowanie

Lokalizacja nr 16 – ul. Bartycka znajdująca się w strefie miejskiej o peryferyjnym (przestrzennie) położeniu została oceniona pozytywnie. Teren lokalizacji zajęty jest przez dużą liczbę placówek/sklepów detalicznych i hurtowych z materiałami budowlanymi i artykułami wyposażenia wnętrz. Stan obecny zagospodarowania uzasadnia jego usprawnienie funkcjonalno-przestrzenne. Zagospodarowanie terenu zyskałoby poprzez uporządkowanie obecnego stanu w formie hali targowej. W założeniach programowych porządkowania zasad realizacji WOH (tom I) przewidywany jest obiekt średniej wielkości typu WOHS-T, który mógłby być odpowiedni w tym przypadku.

Niemniej lokalizacja zasługuje na krytyczną ocenę z punktu widzenia dostępności transportowej. Obecną dostępność ocenia się jako niezadawalającą zarówno dla korzystających z transportu indywidualnego, jak też zbiorowego. Zagospodarowanie obsługiwane jest przez wjazdy na ul. Bartycką (klasy Z/1) krzyżującą się z ul. Czerniakowską (GP/2) o wyczerpanej przepustowości przez znaczny okres w ciągu dnia.

Dostrzega się możliwość poprawy sytuacji komunikacyjnej w postaci planowanej budowy ul. Czerniakowskiej – BIS, która w zestawieniu z ewentualną budową ul. Wschodniej (łącznik z ul. Bartycką) mogłaby stworzyć alternatywne połączenie z pozostałymi rejonami miasta. Obecna komunikacja zbiorowa jest nastawiona na obsługę ekstensywnego zagospodarowania w rejonie lokalizacji.

Z tego względu oferta komunikacyjna wymaga poprawy w celu zwiększenia możliwości obsługi większej liczby pasażerów. Potencjalny wpływ na środowisko oceniony jako znaczny, powinien być dokładniej zweryfikowany w procedurze oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.