

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 20 - Lokalizacja nr 20

ul. Żelazna, rejon ul. Prostej



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 istniejącą 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. 1/20 Zestawienie wyników poszczególnych analiz
Tab. 2/20 Wynik analizy wielokryterialnej
Tab. 3/20 Inwentaryzacja obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne
Tab. 4/20 Udział poszczególnych branż; źródło: opracowanie własne
Tab. 5/20 Struktura wielkościowa inwentaryzowanych obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne
Tab. 6/20 Inwentaryzacja istniejącej infrastruktury drogowej; źródło: opracowanie własne
Tab. 7/20 Zapotrzebowanie na transport zbiorowy; źródło: opracowanie własne
Tab. 8/20 Liczba osób zamieszkałych i pracujących w obrębie izochron pieszych; źródło: opracowanie własne
Tab. 9/20 Ruch generowany przez potencjalny WOH; źródło: opracowanie własne
Tab. 10/20 Wskaźniki parkingowe, źródło: SUIKZP m. st. Warszawy
Tab. 11/20 Analiza zmian prac przewozowych; źródło: opracowanie własne
Tab. 12/20 Analiza SWOT dot. części transportowej; źródło: opracowanie własne
Tab. 13/20 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na istniejącą sieć handlową;
Tab. 14/20 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na rynek pracy;
Tab. 15/20 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów;
Tab. 16/20 Charakterystyka klimatu akustycznego rejonu potencjalnej lokalizacji WOH nr 20.
Źródło: internetowy portal Mapy Akustycznej m.st. Warszawy <http://mapaakustyczna.um.warszawa.pl>
Tab. 17/20 Analiza SWOT uwarunkowań środowiskowych lokalizacji WOH nr.20; źródło: opracowanie własne

Spis rysunków:

- Rys nr 1.1/lok 20 – Stan nasycenia obszaru izochrony 400 m w obiekty handlowe i charakter otoczenia
Rys nr 2.1/lok 20 – Transport zbiorowy
Rys nr 2.2/lok 20 – Izochrony Transport indywidualny
Rys nr 2.3/lok 20 – 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 20 ul. Żelazna, rejon ul. Prostej (teren Norblina).

Założenia przyjęte do przeprowadzonych prognoz wraz 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 1, wspólnym dla wszystkich badanych lokalizacji.

2. Podsumowanie wyników 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 20 ul. Żelazna, rejon ul. Prostej (teren Norblina) na obciążenie układu komunikacyjnego, istniejącą sieć handlową, rynek pracy, zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów oraz środowisko przedstawiono w tab. 1/20.

Kryterium oceny	Ocena
Uwarunkowania funkcjonalno przestrzenne	
Analiza funkcjonalno przestrzenna	neutralna
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	neutralna
Środowisko	
Ocena wpływu potencjalnego WOH na środowisko	pozytywna

Tab. 1/20 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.

W tab. 2/20 przedstawiono wyniki analizy wielokryterialnej.

		Wagi	Normalizacja wagi (strefa śródmiejska)	wynik oceny Lok	Wartości kryteriów analizy wielokryterialnej
Analiza funkcjonalno przestrzenna		9	0,220	0	0,000
Obsługa transportem zbiorowym i komunikacja pieszą	obszar śródmiejski	8	0,195	1	0,195
	obszar miejski	-	-	-	-
	obszar przedmieść	-	-	-	-
Obsługa transportem indywidualnym	obszar śródmiejski	3	0,073	1	0,073
	obszar miejski	-	-	-	-
	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	0	0,000
Ocena wpływu potencjalnego WOH na środowisko		4	0,097	1	0,098
suma		41	1,000	-	0,415

Tab. 2/20 Wynik analizy wielokryterialnej

Ocena możliwości budowy obiektu handlu wielkopowierzchniowego w lokalizacji nr 20 w świetle przeprowadzonych analiz oraz prognoz jest pozytywna.

Lokalizacja Nr 20 jest rekomendowana do pełnienia roli lokalizacji WOH.

3. Analiza uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych

3.1. Obszar analiz:

Teren pod nową inwestycję – obszar dawnej fabryki Norblina

Analizowany obszar obejmuje teren położony między ulicami:
ul. Żelazna, ul. Prosta, ul. Łucka

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

3.2.1. Dla przedmiotowego terenu nie został uchwalony jeszcze MPZP.
MPZP jest aktualnie w opracowaniu (LVII/1711/2009 z dn. 18.06.2009)

Obszar terenu nazywany jako 18G przewidziany jest jako teren pod usługi (U). Maksymalna wysokość zabudowań 40m – nie przewidziane są dominanty.

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.12 – tereny usług o kategorii wysokości zabudowy 12m

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

- C.>30 – tereny wielofunkcyjne o kategorii wysokości zabudowy ponad 30m

- Strefa funkcjonalna: strefa śródmieścia funkcjonalnego.
- Położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej: teren przylega do głównej arterii miejskiej o charakterze reprezentacyjnym.
- Wskaźnik intensywności zabudowy – 3,5.
- Kategoria wysokości zabudowy – ponad 30m.
- Dziedzictwo kulturowe –
 - teren leży na obszarze prawnej ochrony konserwatorskiej, wpisany do rejestru zabytków jako zespół zabudowy przemysłowej i urządzeń komunalnych.
 - w sąsiedztwie, wzdłuż ulicy Chłodnej, przebiega oś założenia wieloprzestrzennego wpisanego do rejestru zabytków.
 - w sąsiedztwie, po drugiej stronie ul. Prostej, przebiega ulica wpisana do rejestru zabytków.
- Środowisko przyrodnicze - na wskazanym obszarze nie występują tereny przyrodnicze.
- Powiązania przyrodnicze – nie występują w granicach lokalizacji ani w bezpośrednim sąsiedztwie.
- Układ komunikacyjny obszaru tworzą ulice: ul. Prosta (Z/I) oraz ul. Żelazna (Z/I).

ok. 0,5km w kierunku zachodnim, rejon skrzyżowania ul. Prostej z ul. Towarową planowana stacja drugiej linii metra;

ok. 0,5km w kierunku wschodnim, rejon skrzyżowania ul. Prostej z Al. Jana Pawła II planowana stacja drugiej linii metra;

- Inne ustalenia Studium:

SUiKZP ustala następujące zagospodarowanie wokół terenu będącego przedmiotem analizy:

- od strony północnej - tereny wielofunkcyjne – C.>30,
- od strony wschodniej - (za ul. Żelazną) - tereny wielofunkcyjne – C.>30
- od południa (za ul. Prosta) – tereny wielofunkcyjne – C.>30
- od zachodu
 - tereny wielofunkcyjne z dopuszczeniem funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m² – C/UH.>30
 - (za ul. Okopową) – tereny usług – U.30

3.3 Stan istniejący zagospodarowania omawianego terenu

Teren znajduje się w strefie śródmieścia na obszarze dawnej fabryki Norblina. Działka jest zabudowana (kilkanaście budynków wpisanych jest do rejestru zabytków). Część obiektów pozostaje nieużytkowana, pozostałe pełnią funkcję kulturalno-wystawienniczą: Muzeum Drukarstwa, Muzeum Przemysłu, Teatr Scena Prezentacje. Cyklicznie działa Bio Bazar.

3.4 Stan istniejący - Sąsiedztwo (zabudowa, tereny zielone, infrastruktura)

W otoczeniu wskazanej lokalizacji znajdują się dużym skoncentrowaniu w budynki biurowe (o wysokości od 4 do około 30 kondygnacji) o nowoczesnej architekturze oraz budynki mieszkalne wielorodzinne (4-12 kondygnacji).

W sąsiedztwie (w promieniu dojścia pieszego 400 m) znajdują się także: stacja paliw Orlen, Oddziały Banków (PKO, Millennium), hotele (JM Apart Hotel, Lucka Residence), pływalnia Orka, Ośrodek Szkolno - Wychowawczy dla głuchych, Muzeum Woli. W promieniu kilometra znajdują się też: Muzeum Powstania Warszawskiego, Gimnazjum nr 45, Technikum nr 3, CXIX Liceum Ogólnokształcące, Mennica Polska S.A.

3.5 Sąsiedztwo – istniejące obiekty handlowe

Nasylenie pobliskich terenów (promień ok 400 m) w sklepy branżowe i spożywcze oraz gastronomię jest dość zadawalające. W odległości ok. 200m znajdują się Centrum Handlowe Jupiter i market Simply (materiały wykończeniowe i wyposażenia wnętrz) oraz sklep spożywczy Biedronka. 700 m dalej zlokalizowane jest duże centrum handlowe Żłote Tarasy.

W granicach izochrony 400m (dojście dla pieszych w czasie 5 min.) zlokalizowane są sklepy przedstawione w tab. 3/20.

LP.	PKT.	BRANŻA	Typ asortymentu	Wielkość sklepu
1	1	spożywcze	1	Średni (S)
2	2	spożywcze	1	Mały (M)
3	3	spożywcze	1	M
4	4	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
5	5	zdrowie i uroda	4	M
6	6	odzieżowe	2	M
7	7	sportowe	6	M
8	8	spożywcze	1	Duży (D)
9	9	zdrowie i uroda	4	S
10	10	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
11	11	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	S
12	12	spożywcze	1	M
13	13	multimedia, prasa, książki, prezenty	3	M
14	14	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
15	15	kwiaciarnie	9	M
16	16	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
17	17	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
18	18	spożywcze	1	M
19	19	spożywcze	1	M
20	20	bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	M
21	21	odzieżowe	2	M
22	22	bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	M
23	23	odzieżowe	2	S
24	24	spożywcze	1	M
25	25	bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	M
26	26	zdrowie i uroda	4	M
27	27	spożywcze	1	M
28	28	galerie - platinum towers - sprzedaż mieszkań	8	D
29	29	bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	M
30	30	A techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
31		B spożywcze	1	M
32		C techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
33		D kwiaciarnie	9	M
34	31	spożywcze	1	M
35	32	zdrowie i uroda	4	M
36	33	spożywcze	1	M
37	34	Techniczne ,budowlane, wystrój wnętrz	7	M
38	35	spożywcze	1	M
39	36	spożywcze	1	M
40	37	spożywcze	1	M
41	38	bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	M
42	39	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	S
43	40	multimedia, prasa, książki, prezenty	3	M
44	41	galerie - jupiter centrum - meblowy, wystrój	8	D
45	42	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	D
46	43	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
47	44	bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	M
48	45	A techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
49		B techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
50	46	A zoologiczne, wędkarskie	10	M

51		B	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
52	47		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
53	48		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
54	49		spożywcze	1	S
55	50		odzieżowe	2	S
56	51		spożywcze	1	M
57	52		zdrowie i uroda	4	S
58	53		spożywcze	1	M
59	54		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
60	55		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
61	56		spożywcze	1	M
62	57		odzieżowe	2	M
63	58		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
64	59		zoologiczne, wędkarskie	10	M
65	60		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
66	61		zdrowie i uroda	4	M
67	62		odzieżowe	2	M
68	63		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
69	64		spożywcze	1	M
70	65	A	bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	M
71		B	spożywcze	1	M
72		C	spożywcze	1	M
73	66		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
74	67		kwiaciarnie	9	M
75	68		zdrowie i uroda	4	S
76	69		spożywcze	1	M
77	70		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
78	71		multimedia, prasa, książki, prezenty	3	M
79	72		spożywcze, odzieżowe	11	M
80	73		spożywcze	1	M
81	74		spożywcze	1	M
82	75		zoologiczne, wędkarskie	10	M
83	76		spożywcze	1	M
84	77		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
85	78		odzieżowe	2	M
86	79		odzieżowe	2	M
87	80	A	spożywcze	1	M
88		B	bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	M
89	81		multimedia, prasa, książki, prezenty	3	M
90	82	A	spożywcze	1	M
91		B	spożywcze	1	M
92	83	A	zdrowie i uroda	4	M
93		B	spożywcze	1	D
94		C	bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	M
95		D	zdrowie i uroda	4	S
96	84	A	spożywcze	1	M
97		B	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
98	85		multimedia, prasa, książki, prezenty	3	M
99	86		multimedia, prasa, książki, prezenty	3	M
100	87		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
101	88		sportowe	6	M
102	89		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M

103	90		spożywcze	1	M
104	91	A	spożywcze	1	M
105		B	kwiaciarnie	9	M
106	92		spożywcze	1	S
107	93	A	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
108		B	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
109	94	A	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
110		B	spożywcze	1	M
111	95		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
112	96		odzieżowe	2	M
113	97	A	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
114		B	spożywcze	1	M
115	98		multimedia, prasa, książki, prezenty	3	S
116	99		bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	M
117	100		spożywcze	1	S
118	101	A	multimedia, prasa, książki, prezenty	3	S
119		B	zdrowie i uroda	4	M
120		C	bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	M
121	102		odzieżowe	2	M
122	103		spożywcze	1	S
123	104		spożywcze	1	M
124	105		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
125	106		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
126	107		spożywcze	1	M
127	108		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	M
128	109		zdrowie i uroda	4	M
129	110		spożywcze	1	M

Tab. 3/20 Inwentaryzacja obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne

Gdzie udział poszczególnych branż kształtuje się jak w tab. 4/20 i tab 5/20.

BRANŻE		Ilości liczbowe
1	spożywcze	41
2	odzieżowe	10
3	multimedia, prasa, książki, prezenty	8
4	zdrowie i uroda	11
5	bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	11
6	sportowe	2
7	techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	36
8	galerie	2
9	kwiaciarnie	4
10	zoologiczne, wędkarskie	3
11	inne	1
Ogółem zlokalizowanych jest :		129

Tab. 4/20 Udział poszczególnych branż; źródło: opracowanie własne

WIELKOŚĆ		Ilości liczbowe
M	małe - do 50m ²	109
S	średnie - 50-200m ²	15
D	duże - pow.200m ²	5

Tab. 5/20 Struktura wielkościowa inwentaryzowanych obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne

3.6 Inne uwarunkowania

Obecnie teren leży na obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako zespół zabudowy przemysłowej i urządzeń komunalnych. Planowana jest rewitalizacja zabytkowych obiektów i wkomponowanie w historyczny układ nowoczesnego centrum handlowo- biurowego.

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 obszarze bardzo dużej koncentracji zabudowy mieszkaniowej, biurowej i usług (potencjalni klienci)

b – rewitalizacja zdegradowanego zabytkowego założenia urbanistyczno- architektonicznego byłej fabryki podniesie atrakcyjność tego obszaru pod względem funkcjonalnym i architektonicznym.

Ocena ogólna – neutralna (0).

3.7.2. Słabe strony lokalizacji:

a - wymóg rewitalizacji zabytkowego obiektu jako możliwe utrudnienie w realizacji inwestycji

Ocena ogólna – neutralna (0).

3.7.3. Szanse zmian w otoczeniu korzystne dla lokalizacji:

a – realizacja kolejnych (rozpoczętych), nowoczesnych kompleksów budynków apartamentowych ugruntują w tym rejonie status bardzo reprezentacyjnego fragmentu miasta

Ocena ogólna – neutralna (0).

3.7.4. Zagrożenia – potencjalne, niekorzystne zmiany w otoczeniu:

a – plany realizacyjne ul. Prostej po wykonaniu odcinka drugiej linii metra nie przewidują możliwości wjazdu na tereny planowanej inwestycji ani zatok postojowych z tej ulicy (utrudnienia w rozwiązaniu komunikacyjnym inwestycji).

Ocena ogólna – neutralna (0).

3.8 Wnioski

Ocena lokalizacji w aspekcie mocnych i słabych jej stron oraz potencjalnych zagrożeń i możliwości jest neutralna (0) .

Duża koncentracja biur na sąsiednich terenach, a co za tym idzie znacząca liczba zatrudnionych w nich osób, będzie stanowić potencjalną grupę odbiorców usług (szczególnie usług gastronomicznych) oraz handlu. Z uwagi na znajdujące się w zasięgu dojścia pieszego

sąsiedztwo Galerii Handlowej „Złote Tarasy” oraz bardzo dużą liczbę placówek handlowych o pełnej gamie asortymentowej zaleca się rozważyć wykorzystanie terenu pod obiekt handlowy o powierzchni do 10 tys. m² (WOH -mały) przy założeniu, że asortyment będzie uzupełniał już oferowany we wspomnianej Galerii i że będzie to obiekt wielofunkcyjny oferujący także funkcje rozrywkowe i wystawiennicze.

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 ulicą Łucką od strony wschodniej ul. Żelazna od strony południowej ul. Prosta oraz od strony zachodniej zabudowaniami Społecznej Akademii Nauk. W tab. 6/20 przedstawiono wyniki inwentaryzacji układu drogowego.

nazwa ulicy	klasa ulicy	przekrój ulicy	liczba pasów ruchu
Żelazna	Z	jednojezdniowa	2 pasy ruchu po jednym w każdym kierunku ruchu
Łucka	L	jednojezdniowa	ulica jednokierunkowa; ruch odbywa się na kierunku od ul. Wroniej do ul. Żelaznej
Prosta	G	dwujezdniowa/ jednojezdniowa	2 pasy ruchu po jednym w każdym kierunku ruchu + pasy kierunkowe dla relacji skrętnych; na wysokości ul. Wroniej do skrzyżowania z ul. Towarową dwujezdniowa
Grzybowska	Z	jednojezdniowa	2 pasy ruchu po jednym w każdym kierunku ruchu
Wronia	L	jednojezdniowa	2 pasy ruchu po jednym w każdym kierunku ruchu

Tab. 6/20 Inwentaryzacja istniejącej infrastruktury drogowej; źródło: opracowanie własne

Skrzyżowania istotne dla obsługi potencjalnego obiektu WOH:

Skrzyżowania ul. Żelazna – ul. Prosta

Skrzyżowanie ul. Grzybowska – ul. Żelazna

Skrzyżowanie ul. Wronia – ul. Prosta

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

- ruch pieszy i rowerowy – 8%
- komunikacja zbiorowa – 70%
- samochody osobowe – 22%.

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 6 połączeń autobusowych z rejonów centralnych oraz 5 połączeń autobusowych z rejonów zewnętrznych miasta.

Ponadto w analizie potencjału przewozowego komunikacji zbiorowej uwzględniono budowaną II linię metra (założono do oszacowań 12 pociągów w godzinie szczytu). W tab. 7/20 przedstawiono wyniki oszacowania zapotrzebowania na transport zbiorowy w dojazdach do WOH.

Rodzaj transportu	Istniejący potencjał przewozowy [os/h]	Prognozowany ruch z/do WHO [os/h]	Procent ew. wykorzystania istniejącego potencjału przewozowego
Komunikacja zbiorowa	17640	3000	17%

Tab. 7/20 Zapotrzebowanie na transport zbiorowy; źródło: opracowanie własne

Zwraca uwagę (tab. 7/20) duży potencjał przewozowy komunikacji zbiorowej (ponad 17 tys. miejsc/godz.), sprzyjający pojawieniu się nowych źródeł ruchu.

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. 8/20 przedstawiono liczby mieszkańców i zatrudnionych znajdujących się w zasięgu wyróżnionych izochron dojścia pieszego.

Nr lokalizacji	izochrona [5 min]		izochrona [10 min]		izochrona [15 min]		izochrona [25 min]	
	zamieszkałych	zatrudnionych	zamieszkałych	zatrudnionych	zamieszkałych	zatrudnionych	zamieszkałych	zatrudnionych
20	12259	14392	35750	52071	76834	101638	189434	228351

Tab. 8/20 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 20 została sklasyfikowana na miejscu 1 spośród 26 badanych lokalizacji. Pod względem liczby osób zatrudnionych w maksymalnej izochronie dojścia tj. 25 min lokalizacja numer 20 została sklasyfikowana na miejscu 1 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 minimalnego określonego w ogólnych założeniach przedstawionych w Tomie I – Ogólne założenia. Zgodnie z przyjętymi założeniami generacja ruchu dla tego typu obiektu w godzinie szczytu została przedstawiona w tab.9/20.

Generacja ruchu potencjalnego WOH	Godzina szczytu popołudniowego	
	Ruch wjazdowy (poj./h)	Ruch wyjazdowy (poj./h)
Wariant minimalny - obiekty z przedziału 2000 - 10000 m ²	310	320

Tab. 9/20 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 Ib – strefa śródmiejska. Zgodnie z założeniami SUIKZP wielkości wskaźników dla strefy Ib przedstawiono w tab.10/20:

	dla biur i urzędów	dla handlu i usług	dla mieszkańców
Podstrefa Ib	nie więcej niż 10 miejsc/1000 m kwadr. pow. użytk. biur i urzędów	nie więcej niż 15 miejsc/1000 m kwadr. pow. użytk. handlu i usług	1 miejsce /1 mieszkanie/ lub mniej

Tab. 10/20 Wskaźniki parkingowe, źródło: SUIKZP m. st. Warszawy

Przy założeniu realizacji obiektu z wariantu minimalnego oraz w zestawieniu z ustalonymi wskaźnikami parkingowymi dopuszczalna wielkość parkingu kształtuje się na poziomie ok. 150 miejsc parkingowych. Liczba miejsc postojowych powinna być uzależniona od ustalonej wielkości obiektu. Realizując politykę transportową miasta szczególnie ważne jest tworzenie warunków preferowania dojazdów komunikacją miejską dzięki nie tworzeniu zachęt do korzystania z samochodów osobowych. Wyrazem tego jest limitowanie liczby miejsc postojowych dla nowych inwestycji. Ponadto ważnym elementem jest tworzenie wygodnych warunków ruchu pieszego do przystanków i użytkowników rowerów.

4.6 Analiza ruchu

Analiza ruchu została wykonana dla roku 2020 oraz bazuje na porównaniu wariantu bezinwestycyjnego z wariantem inwestycyjnym.

Wariant bezinwestycyjny to wariant niebudowania WOH z uwzględnieniem prognozy ruchu na sieci drogowej miasta w 2020r. sporządzonej z uzupełnieniem sieci drogowej miasta st. Warszawy o uzgodnione z Zamawiającym inwestycje drogowe (lista inwestycji dla roku 2020 została opisana w Tomie I).

Jako wariant inwestycyjny przedstawiono uzupełniony wariant bezinwestycyjny o realizację WOH małej wielkości, który będzie generować ruch wjazdowy na poziomie 310 pojazdów na godzinę szczytu popołudniowego oraz ruch wyjazdowy na poziomie 320 pojazdów na godzinę szczytu popołudniowego.

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

Analiza ruchu polegała na zestawieniu prac przewozowych wyrażonych pojazdogodzinami na części układu drogowego zlokalizowanego w sąsiedztwie badanej lokalizacji. Porównane zostały wariant bezinwestycyjny z wariantem inwestycyjnym. 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 zmian prac przewozowych przedstawiono w tabeli 11/20:

	Praca przewozowa rok 2020 (w poj.h)		przyrost pracy przewozowej (poj.h) [%]	przyrost pracy przewozowej średnia dla 26 lokalizacji[%]
	Wariant bezinwestycyjny	Wariant inwestycyjny		
Lok nr 20	2921,906	2995,691	3%	6%

Tab. 11/20 Analiza zmian prac przewozowych

4.7 Dostępność drogowa

Na przyległy układ drogowy składa się gęsta sieć ulic miejskich – badana lokalizacja znajduje się w strefie śródmiejskiej. Są to ulice klasy G – ulica Prosta, klasy Z - ul. Żelazna, ul. Grzybowska oraz klasy L – ul. Wronia, ul. Łucka. Przepustowość badanego układu, ze względu na szerokość ulic oraz częste skrzyżowania, jest w znacznym stopniu ograniczona. Duże zatłoczenia ruchu, w szczególności w godzinach popołudniowych, również wpływają niekorzystnie na dostępność komunikacyjną wskazanej lokalizacji. Pomimo korków ulicznych analizowany układ drogowy oceniono jako dobrze rozwinięty. Istniejąca sieć ulic wpływa korzystnie na możliwość rozproszenia ruchu generowanego przez potencjalny WOH. W świetle przedstawionych argumentów ocena dostępności komunikacyjnej jest neutralna.

4.8 Podsumowanie uwarunkowań transportowych

Podsumowującą oceny transportowe analizę SWOT przedstawiono w tab.12/20.

Lokalizacja nr 20 - ul. Żelazna, rejon ul. Prostej	
Mocne strony lokalizacji	Słabe strony lokalizacji
- układ drogowy dobrze rozwinięty umożliwiający rozproszenie ruchu generowanego przez WOH	- znaczne zatłoczenie ulic szczególnie w godzinach popołudniowych, częste skrzyżowania ograniczające przepustowość analizowanego układu drogowego
- bogata oferta komunikacji zbiorowej, blisko zlokalizowane przystanki autobusowe, tramwajowe; w trakcie budowa druga linia metra	- brak możliwości rozbudowy infrastruktury drogowej ze względu na gęstą zabudowę - lokalizację śródmiejską
Szanse korzystnych zmian	Zagrożenia
- brak	- brak

Tab. 12/20 Analiza SWOT; opracowanie własne

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. Podłączenie inwestycji bezpośrednio do dróg wyższej klasy (GP i G) może w znaczący sposób pogorszyć warunki ruchu na tych drogach. Liczba oraz sposób podłączenia potencjalnego WOH wymaga odrębnych analiz transportowych przeprowadzonych na wyższym poziomie szczegółowości.
- 2) Szacowane zapotrzebowanie na transport zbiorowy nie przekracza 30% możliwości przewozowych i wynosi 17%, co zgodnie z założeniami kwalifikuje do oceny pozytywnej (w skali trzystopniowej: pozytywna, obojętna, negatywna). W ocenie oferty komunikacji zbiorowej uwzględniono II linie metra, będącą obecnie w budowie.
- 3) Procentowa zmiana pracy przewozowej w wariantcie inwestycyjnym (z WOH) w porównaniu do wariantu bezinwestycyjnego wynosi 3% i nie przekracza średniej zmiany dla wszystkich 26 lokalizacji i zgodnie z przyjętymi założeniami determinuje ocenę wpływu WOH na układ drogowy jako pozytywną.
- 4) Przyległy układ drogowy tworzą ulice o charakterze śródmiejskim o znacząco ograniczonej przepustowości. Gęstość ulic wpływa korzystnie na możliwość dojazdu do potencjalnego WOH. W związku z powyższym dostępność komunikacyjna oceniono neutralnie. Ze względu na lokalizację analizowanego obszaru, należy w większym stopniu oprzeć obsługę komunikacyjną obiektu na komunikacji zbiorowej niż indywidualnej. Istotny wpływ na poprawę dostępności komunikacyjnej potencjalnego WOH będzie miała obecnie budowana II linia metra.

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 20 ul. Żelazna, rejon ul. Prostej (teren Norblina) przedstawiono w tab.13/20.

Ocena możliwości realizacji WOH w świetle wpływu na istniejącą sieć handlową	Dzielnica	Ocena
Lokalizacja nr 20 – ul. Żelazna, rejon ul. Prostej (teren Norblina)	Wola	Neutralna(0)

Tab. 13/20 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 20 ul. Żelazna, rejon ul. Prostej (teren Norblina) przedstawiono w tab.14/20.

Ocena wpływu potencjalnego WOH na rynek pracy	Dzielnica	Ocena
Lokalizacja nr 20 – ul. Żelazna, rejon ul. Prostej (teren Norblina)	Wola	Pozytywna(0)

Tab. 14/20 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 zaspokojenia potrzeb i interesów konsumenta zostały opisane w Tomie nr I wspólnym dla wszystkich badanych lokalizacji. Ocenę dla lokalizacji nr 20 ul. Żelazna, rejon ul. Prostej (teren Norblina) przedstawiono w tab.15/20:

Ocena wpływu potencjalnego WOH na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumenta	Dzielnica	Ocena
Lokalizacja nr 20 – ul. Żelazna, rejon ul. Prostej (teren Norblina)	Wola	Neutralna(0)

Tab. 15/20 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 około 15 drzew różnych gatunków liściastych rozmieszczonych głównie na obrzeżach terenu.

2) Powierzchnia biologicznie czynna

Analizowany teren zajmują zabudowania dawnej fabryki Norblina oraz nawierzchnia utwardzona w postaci kostki brukowej i płyt betonowych. Brak powierzchni biologicznie czynnej.

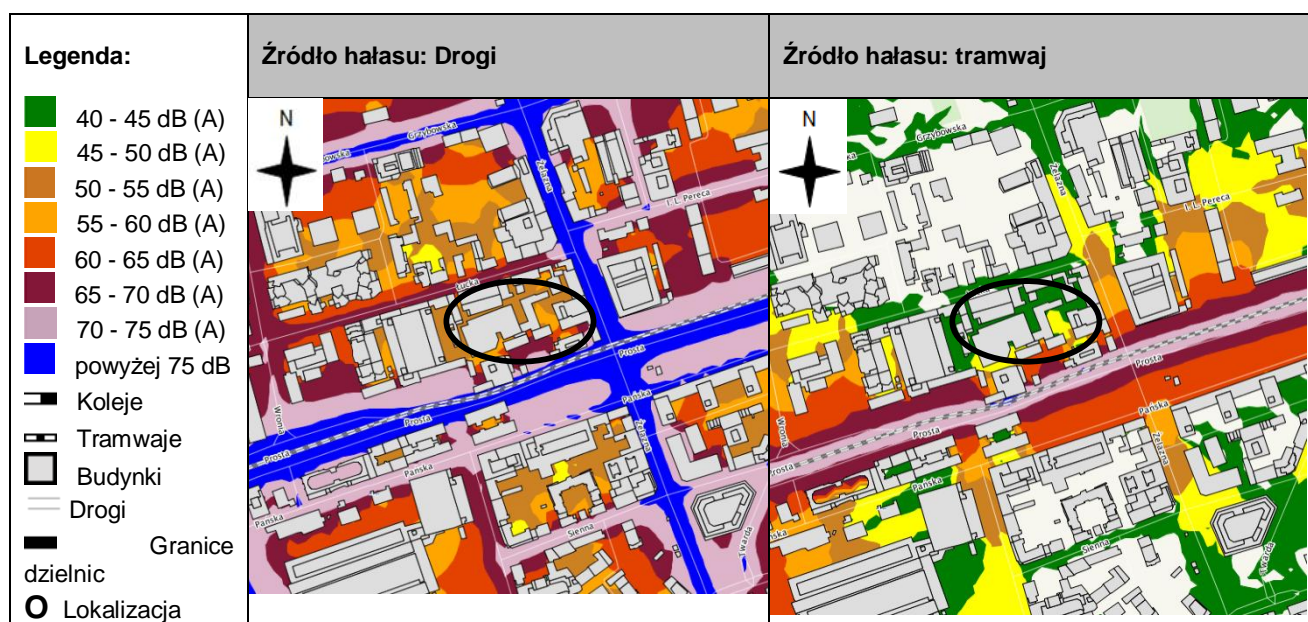
3) Wody powierzchniowe oraz obiekty hydrogeologiczne

Na terenie lokalizacji nie występują wody powierzchniowe ani obiekty hydrogeologiczne.

4) Oddziaływanie akustyczne

Największy wpływ na istniejący klimat akustyczny ma hałas drogowy. Największe przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu występują w rejonie ulic Prostej i Żelaznej oraz ich skrzyżowań. Wskaźnik L_{DWN} przekracza 75 dB. Drugim istotnym źródłem hałasu jest linia tramwajowa, która przebiega wzdłuż ul. Prostej. Wskaźnik L_{DWN} w jej otoczeniu sięga 70-75 dB.

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



Tab. 16/20 Charakterystyka klimatu akustycznego rejonu potencjalnej WOH w lok nr 20;

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

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. Fabryka Norblina jest jednym z nielicznych zachowanych zespołów zabudowy przemysłowej z okresu przed I Wojną Światową. Teren jest wpisany do rejestru zabytków.

Opracowanie ekofizjograficzne określa lokalizację, jako teren z roślinnością o charakterze starszych zieleńców miejskich, o krajobrazie roślinnym zieleni osiedli mieszkaniowych (do 1990 roku), poza Systemem Przyrodniczym Warszawy. Pod względem funkcjonowania biologicznego jest to teren silnie zaburzony funkcjonalnie o niewielkiej produkcji biomasy (pod wpływem zabiegów pielęgnacyjnych). Jest to teren ograniczający przewietrzanie miasta. Pod względem funkcjonowania hydrologicznego jest to obszar z dominującym procesem odpływu sztucznego.

Opracowanie określa dla terenu lokalizacji głębokość pierwszego poziomu wód gruntowych na głębokości ok. 5 m p.p.t. Lokalizacja jest terenem występowania ponadnormatywnego poziomu dźwięku wzdłuż ciągów komunikacyjnych (ul. Prosta, ul. Żelazna). Teren leży w rejonie o najwyższej koncentracji zanieczyszczeń powietrza metalami ciężkimi.

Analizowany teren nie posiada Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, jest on obecnie w opracowaniu.

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. 2,4 km w kierunku wschodnim.

8.5 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. 17/20)

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> • Brak występowania obszarów chronionych na terenie lokalizacji oraz w jej sąsiedztwie. • Teren leży poza Systemem Przyrodniczym Warszawy • Lokalizacja nie przedstawia wartości przyrodniczej – teren przemysłowy • Klimat akustyczny na terenie lokalizacji i w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie ulegnie znacznemu pogorszeniu w przypadku budowy WOH. 	<ul style="list-style-type: none"> • Teren leży w rejonie o najwyższej koncentracji zanieczyszczeń powietrza metalami ciężkimi.
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> • Zahamowanie degradacji terenu 	<ul style="list-style-type: none"> • Nie zidentyfikowano zagrożeń

Tab. 17/20 Analiza SWOT uwarunkowań środowiskowych lokalizacji WOH nr.20;

Analizowana lokalizacja znajduje się poza Systemem Przyrodniczym Warszawy, natomiast jest to rejon o najwyższej koncentracji zanieczyszczeń powietrza metalami ciężkimi. Lokalizacja znajduje się na terenie silnie zurbanizowanym i praktycznie nie posiada powierzchni biologicznie czynnej, toteż dalsze jego przekształcenie nie wywrze znaczącego wpływu na środowisko. Z uwagi na istniejący klimat akustyczny budowa i późniejsze funkcjonowanie WOH nie przyczyni się do jego znacznego pogorszenia w rejonie lokalizacji.

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

Lokalizacji nr 20 ul. Żelazna, rejon ul. Prostej (teren zakładów Norblina), znajdująca się w strefie śródmiejskiej, na podstawie przeprowadzonej analizy została oceniona pozytywnie i jest rekomendowana do ew. wykorzystania na budowę obiektu WOH małej wielkości. Duża koncentracja biur na sąsiednich terenach, a co za tym idzie znacząca liczba zatrudnionych w nich osób będzie stanowić potencjalną grupę odbiorców usług (szczególnie usług gastronomicznych) oraz handlu. Z uwagi na znajdujące się w zasięgu dojazdu pieszego sąsiedztwo Galerii Handlowej „Złote Tarasy” oraz bardzo dużą liczbę placówek handlowych o pełnej gamie asortymentowej zaleca się rozważyć wykorzystanie terenu pod obiekt handlowy o powierzchni do 10 tys. m² (mały) przy założeniu, że asortyment będzie uzupełniał już oferowany we wspomnianej Galerii i będzie to obiekt wielofunkcyjny.

Dostępność drogową do lokalizacji oceniono jako neutralną (bo typową dla śródmieścia) z uwagi na znaczne zatłoczenie na ulicach otaczających teren, również poza szczytem. Jednak duże możliwości dojazdu do terenu lokalizacji komunikacją zbiorową i dojść dla pieszych przeważały za pozytywną oceną lokalizacji pod względem transportowym. Liczba miejsc postojowych na terenie lokalizacji powinna być uzależniona od ustalonej wielkości obiektu. Realizując politykę transportową miasta szczególnie ważne jest tworzenie warunków preferowania dojazdów komunikacją miejską, dzięki nie tworzeniu zachęt do korzystania z samochodów osobowych. Wyrazem tego jest limitowania liczba miejsc postojowych dla nowych inwestycji. Ponadto ważnym elementem jest tworzenie wygodnych warunków ruchu pieszego do przystanków i użytkowników rowerów. W tej fazie analizy nie stwierdzono zagrożeń związanych z realizacją obiektu WOH dla środowiska.