

**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 25 - Lokalizacja nr 25**

**ul. Górczewska, teren vis-a-vis Wola Park**



**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 .....	5
3. Analiza uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych .....	7
4. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na układ komunikacyjny .....	11
5. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na istniejąca sieć handlową .....	15
6. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na rynek pracy .....	15
7. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów .....	16
8. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na środowisko .....	16
9. Podsumowanie .....	19

## Spis tabel:

- Tab. 1/25 Zestawienie wyników poszczególnych analiz  
Tab. 2/25 Wynik analizy wielokryterialnej  
Tab. 3/25 Inwentaryzacja obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne  
Tab. 4/25 Udział poszczególnych branż; źródło: opracowanie własne  
Tab. 5/25 Struktura wielkościowa inwentaryzowanych obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne  
Tab. 6/25 Inwentaryzacja istniejącej infrastruktury drogowej; źródło: opracowanie własne  
Tab. 7/25 Zapotrzebowanie na transport zbiorowy; źródło: opracowanie własne  
Tab. 8/25 Liczba osób zamieszkałych i pracujących w obrębie izochron pieszych; źródło: opracowanie własne  
Tab. 9/25 Ruch generowany przez potencjalny WOH; źródło: opracowanie własne  
Tab. 10/25 Wskaźniki parkingowe, źródło: SUIKZP m. st. Warszawy  
Tab. 11/25 Analiza zmian prac przewozowych; źródło: opracowanie własne  
Tab. 12/25 Analiza SWOT dot. części transportowej; źródło: opracowanie własne  
Tab. 13/25 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na istniejącą sieć handlową;  
Tab. 14/25 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na rynek pracy;  
Tab. 15/25 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów;  
Tab. 16/25 Charakterystyka klimatu akustycznego rejonu potencjalnej lokalizacji WOH nr 25.  
Źródło: internetowy portal Mapy Akustycznej m.st. Warszawy <http://mapaakustyczna.um.warszawa.pl>  
Tab. 17/25 Analiza SWOT uwarunkowań środowiskowych lokalizacji WOH nr.25; źródło: opracowanie własne

## Spis rysunków:

- Rys nr 1.1/lok 25 – Stan nasycenia obszaru izochrony 400 m w obiekty handlowe i charakter otoczenia  
Rys nr 2.1/lok 25 – Transport zbiorowy  
Rys nr 2.2/lok 25 – Izochrony Transport indywidualny  
Rys nr 2.3/lok 25 – 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 25 - ul. Górczewska, teren vis-a-vis Wola Park.

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 1, wspólnym dla wszystkich badanych lokalizacji.

## 2. Wyniki przeprowadzonych analiz

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 nr 25 - ul. Górczewska, teren vis-a-vis Wola Park 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	pozytywna
- transport indywidualny	pozytywna
- dostępność komunikacyjna w świetle istniejącej i planowanej infrastruktury drogowej	pozytywna
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	neutralna
Środowisko	
Ocena wpływu potencjalnego WOH na środowisko	pozytywna

Tab. 1/25 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)	wynik Lok	analiza wielokryterialna
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	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	0	0,000
Ocena wpływu potencjalnego WOH na środowisko		4	0,098	1	0,098
suma		41	1,000	-	0,805

Tab. 2/25 Wynik analizy wielokryterialnej

Ocena możliwości budowy obiektu handlu wielkopowierzchniowego w lokalizacji nr 25 w świetle przeprowadzonych analiz oraz prognoz jest pozytywna.

Lokalizacja Nr 25 jest rekomendowana do pełnienia roli lokalizacji WOH.



### 3. Analiza uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych

Terren pod nową inwestycję - na przeciwko istniejącego Centrum Handlowego WOLA PARK

#### 3.1 Obszar analiz

Analizowany obszar zlokalizowany jest w dzielnicy Wola i obejmuje teren położony przy ul. Górczewskiej i ul. Białowiejskiej na terenach przemysłowych vis-a-vis centrum handlowego Wola Park.

#### 3.2 Główny ustaleni Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUIKZP)

3.2.1. Zgodnie z ustaleniami MPZP (Uchwała nr LVI/1669/2009 z dn.28.05.2009r. obszar zaznaczono, jako:

1MW(U) oraz 2MW(U) – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami jako funkcją dopuszczalną oraz projektowana droga lokalna 12KDL o m.in. następujących ustaleniach:

- teren 1MW(U):

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy: do 8 kondygnacji naziemnych, nie więcej niż 25m;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0;
- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%
- szczególne warunki zagospodarowania terenu: nakaz lokowania usług ogólnodostępnych co najmniej w parterach zabudowy od strony ul. Górczewskiej;
- dostępność komunikacyjna wskazanej lokalizacji - dopuszcza się od ul. Olbrachta (strona południowa) oraz z 12KDL Projektowanej, która dzieli wskazaną lokalizację na dwa obszary 1MW(U) oraz 2MW(U)

- teren 2MW(U):

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy: do 8 kondygnacji naziemnych, nie więcej niż 25m;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0;
- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%
- szczególne warunki zagospodarowania terenu: nakaz lokowania usług ogólnodostępnych co najmniej w parterach zabudowy od strony ul. Górczewskiej;
- dostępność komunikacyjna wskazanej lokalizacji - dopuszcza się od ul. Olbrachta (strona południowa) oraz z 12KDL Projektowanej.

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

a) w strukturze funkcjonalnej – w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego występuje funkcja U.12 – tereny usług w kategorii wysokości 12 m;

b) w strukturze funkcjonalno przestrzennej - w kierunkach zagospodarowania przestrzennego obowiązującego SUIKZP dla przedmiotowej lokalizacji określone jest następujące przeznaczenie terenów:

M1.20 – tereny mieszkaniowe w kategorii wysokości 20m;

- Strefa funkcjonalna: strefa miejska;
- Położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej: lokalizacja znajduje się po południowej stronie ul. Górczewskiej, która stanowi powiązanie głównych przestrzeni



o charakterze reprezentacyjnym jest też to ciąg wielofunkcyjny. Po przeciwnej stronie ul. Górczewskiej znajduje się obiekt handlu wielko powierzchniowego Wola Park; W odległości ok. 1km w kierunku zachodnim, rejon skrzyżowania ul. Górczewskiej z ul. Powstańców Śląskich jest usytuowane centrum dzielnicy Bemowo;

- Wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5.
- Kategoria wysokości zabudowy: 20m
- Dziedzictwo kulturowe – teren nie leży na obszarach o wartościach historyczno-kulturowych ani w strefie ochrony krajobrazu;  
W sąsiedztwie, od strony południowej po drugiej stronie ul. Górczewskiej, znajduje się obszar wpisany do rejestru zabytków jako zespół ogrodowy.  
W sąsiedztwie, od strony zachodniej znajdują się także obszary o wartości historyczno-kulturowych rekomendowane do objęcia ochroną konserwatorską jako zespół budownictwa obronnego – forty i koszary.
- Środowisko przyrodnicze – na wskazanym obszarze nie występują tereny przyrodnicze. W sąsiedztwie, po stronie pół-wschodniej znajdują się tereny ogrodów działkowych.
- Powiązania przyrodnicze – w obrębie lokalizacji nie występują.  
Po zachodniej stronie znajdują się tereny zieleni urządzonej, przez które przebiega w kierunku północnym główne powiązanie przyrodnicze.
- Układ komunikacyjny obszaru stanowią ulice: ul. Górczewska, (G) oraz w dalszej odległości ul. Olbrachta (L), ul. Powstańców Śląskich (G), oraz ul. Białowiejska (L);  
W odległości ok. 100m w kierunku północno-wschodnim, przy ul. Górczewskiej planowana jest stacja drugiej linii metra
- Inne ustalenia Studium:

SUiKZP ustala następujące zagospodarowanie wokół terenu będącego przedmiotem analizy:

- od strony zachodniej teren zarezerwowany pod Trasę N-S oraz pas terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, a w dalszej odległości tereny sportu i rekreacji US.12;
- od strony wschodniej tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M2.12, tereny zieleni urządzonej ZP1 oraz tereny zieleni urządzonej w ramach systemu fortecznego XIX –wiecznej Twierdzy Warszawa - ZF;
- od strony południowej (za ul. Olbrachta) tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M2.12.
- od strony północnej (za ul. Górczewską) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego UH.12 i tereny zieleni urządzonej ZP1

Ewentualna nowa inwestycja wielkopowierzchniowa na tym terenie wymagać będzie wprowadzenia zmian w zapisach MPZP i w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

### 3.3 Stan istniejący - zagospodarowania omawianego terenu

Działka jest częściowo zabudowa – stare, zniszczone urządzenia i budynki przemysłowe, które mieszczą obecnie magazyny i składy (np. skup makulatury) oraz siedziba firmy budowlanej (CEMAT). W głębi jest to teren składowania starych elementów betonowych oraz pozyskiwanego kruszywa.

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

W najbliższym sąsiedztwie znajdują się m.in. pawilon z lokalami do wynajęcia (sprzedaż kamienia naturalnego, usługi elektro-motoryzacyjne, magazyny); siedziba przedsiębiorstwa budowlanego CEKOM, biurowiec z parkingiem podziemnym; hale magazynowe).

Nasycenie pobliskich terenów w sklepy branżowe i spożywcze oraz gastronomiczne jest niskie. Główna ich koncentracja jest wzdłuż ulicy Górczewskiej. Potrzeby okolicznych mieszkańców zaspokaja przede wszystkim CH Wola Park zlokalizowane vis-a-vis przedmiotowego terenu.

Od zachodu teren graniczy z pasem nowej zabudowy wielorodzinnej (osiedle Górczewska Park) usytuowanej wzdłuż linii kolejowej (tj. od strony zachodniej przedmiotowego terenu). Budynki są 8-mio kondygnacyjne. W parterze pierwszego od ul. Górczewskiej mieszczą się lokalne sklepiki i usługi.

Od strony północnej, za ulicą Górczewską, jest zlokalizowane CH Wola Park do którego prowadzi przejazd pod w/w ulicą. Od wschodu, po drugiej stronie ul. Białowiejskiej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna do 2- kondygnacji.

Od strony ul. Olbrachta przedmiotowa lokalizacja sąsiaduje z zabudowaniami firmy KOLMET (biurowiec, 6-kondygnacji – zabudowa średniowysoka) wraz z wielkopowierzchniową halą magazynowo-spedycyjną i parkingiem podziemnym oraz 2-kondygnacyjny budynek Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

W promieniu 200m jest osiedle mieszkaniowe „Przyjaźń” i „Jelonki Stare” (zabudowa ekstensywna do 2 kondygnacji), ogrody działkowe, osiedle mieszkaniowe „Ulrychów” o zabudowie jednorodzinnej szeregowej i wielorodzinnej niskiej z usługami w parterach.

### 3.5 Sąsiedztwo - obiekty handlowe

W granicach izochrony 400m (dojście dla pieszych w czasie 5 min.) zlokalizowane są sklepy przedstawione w tab. 3/25.

LP.		BRANŻA	Typ asortymentu	Wielkość
1	1	techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	S
2	2	spożywcze	1	M
3	3	techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	S
4	4	techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	M
5	5	zdrowie i uroda	4	M
6	6	zoologiczne, wędkarskie	10	M
7	7	multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
8	8	spożywcze	1	S
9	9	spożywcze	1	S
10	10	techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	M
11	11	multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
12	12	spożywcze	1	M
13	13	spożywcze	1	S
14	14	zdrowie i uroda	4	S
15	15	spożywcze	1	S
16	16	inne- części samochodowe	11	M
17	17	inne- części samochodowe	11	M
18	18	inne - części samochodowe	11	S

19	19	techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	S
20	20	techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	S
21	21	multimedia,prasa,książki, prezenty	3	S
22	22	spożywcze	1	M
23	23	spożywcze	1	S
24	24	techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	S

Tab. 3/25 Inwentaryzacja obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne

Gdzie udział poszczególnych branż kształtuje się jak w tab. 4/25 i tab 5/25.

BRANŻE		Ilości liczbowe
1	spożywcze	8
2	odzieżowe	0
3	multimedia,prasa,książki, prezenty	3
4	zdrowie i uroda	2
5	biżuteria, zegarki, asortyment luksusowy	0
6	sportowe	0
7	techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7
8	galerie	0
9	kwiaciarnie	0
10	zoologiczne, wędkarskie	1
11	inne	3
Ogółem zlokalizowanych jest :		24

Tab. 4/25 Udział poszczególnych branż; źródło: opracowanie

WIELKOŚĆ		Ilości liczbowe
M	małe - do 50m <sup>2</sup>	11
S	średnie - 50-200m <sup>2</sup>	13
D	duże - pow.200m <sup>2</sup>	0

Tab. 5/25 Struktura wielkościowa inwentaryzowanych obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne

### 3.6 Inne uwarunkowania

Wzdłuż wschodniej granicy lokalizacji (fragment od str. ul. Górczewskiej) biegnie napowietrzna linia wysokiego napięcia.

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 – realizacja inwestycji przyczyni się do rewaloryzacji zdegradowanej przestrzeni postindustrialnej,

b - bezpośrednie sąsiedztwo ul. Górczewskiej pozwala na zwiększenie zasięgu oddziaływania planowanego obiektu WOH,

c – sąsiedztwo dużych osiedli mieszkaniowych (os. Stare Jelonki, os. Nowe Górcze, os. Bemowo, os. Ulrychów i os. Przyjaźń) o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  
d – istniejące dogodne rozwiązanie dojazdu (zjazdu z wiaduktu na ul. Górczewskiej) funkcjonujące jako dojazd do CH Wola Park.

Ocena ogólna – pozytywna (+1).

#### 3.7.2. Słabe strony lokalizacji:

a – tory kolejowe stanowią barierę dla potencjalnych klientów z zasięgu izochron dojść pieszych z terenów osiedla Jelonki ( ze str. zach.).

b – potencjalne pogorszenie warunków dla nowopowstałej, sąsiadującej po stronie zachodniej, zabudowy mieszkaniowej

Ocena ogólna – neutralna (0).

#### 3.7.3. Szanse zmian w otoczeniu korzystne dla lokalizacji:

a – realizacja budownictwa mieszkaniowego na pozostałym obszarze postindustrialnym zwiększy ilość potencjalnych klientów.

b - w dalszej perspektywie planuje się sytuować w tym rejonie przystanek 2-giej linii metra co dodatkowo polepszy dostępność do obiektu z innych rejonów miasta.

Ocena ogólna – neutralna (0).

#### 3.7.4. Zagrożenia – potencjalne, niekorzystne zmiany w otoczeniu:

Nie widzi się realnych zagrożeń.

Ocena ogólna – pozytywna (+1).

### 3.8 Wnioski

Ocena lokalizacji w aspekcie mocnych i słabych jej stron oraz potencjalnych zagrożeń i możliwości rozwojowych jest pozytywna (+1), ze względu na przewagę pozytywnych ocen w powyższej analizie SWOT.

Ponieważ przez szereg lat mieściły się na tym terenie składy i sklepy z materiałami budowlanymi wykończeniowymi (dla Woli, Bemowa i Żoliborza było to główne miejsce zaopatrywania się w ceramikę wykończeniową i chemię budowlaną) należy rozważyć możliwość kontynuacji tego typu usług handlowych w nowej inwestycji, tym bardziej, że byłoby to uzupełnienie w asortymencie oferowanego przez CH Wola Park działającego w bezpośrednim sąsiedztwie omawianej lokalizacji.

Na przedmiotowym terenie rekomenduje się lokalizację średniej wielkości WOH.

## 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 zabudowaniami o charakterze usługowym, od strony zachodniej osiedlem mieszkaniowym, od strony południowej zabudowaniami o charakterze przemysłowo - usługowym oraz od strony wschodniej działką niezabudowaną. W tab. 6/25 przedstawiono wyniki inwentaryzacji układu drogowego.

nazwa ulicy	klasa ulicy	przekrój ulicy	liczba pasów ruchu
Górczewska	G	dwujezdniowa	3 pasy ruchu w każdym kierunku ruchu + pasy kierunkowe dla relacji skrętnych

Tab. 6/25 Inwentaryzacja istniejącej infrastruktury drogowej; źródło: opracowanie własne

Skrzyżowania istotne dla obsługi potencjalnego obiektu WOH:

Skrzyżowanie ul. Górczewska – ul. Księcia Janusza

Skrzyżowanie ul. Górczewska – ul. Białowiejska

Analizowana lokalizacja została przyporządkowana do strefy miejskiej – otoczenie osiedla mieszkaniowe. 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 30 połączeń autobusowych z rejonów centralnych oraz 50 połączeń autobusowych z rejonów zewnętrznych miasta. W tab. 7/25 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	4200	1225	29%

Tab. 7/25 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. 8/25 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
25	7498	5161	32465	14174	72266	28924	147093	60138

Tab. 8/25 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 25 została sklasyfikowana na miejscu 3 spośród 26 badanych lokalizacji. Pod względem liczby osób zatrudnionych w maksymalnej izochronie dojazdu tj. 25 min lokalizacja numer 25 została sklasyfikowana na miejscu 8 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 maksymalnego, określonego w ogólnych założeniach przedstawionych w opracowaniu TOM I. Zgodnie z przyjętymi założeniami generacja ruchu dla tego typu obiektu w godzinie szczytu została przedstawiona w tab.9/25.

Generacja ruchu potencjalnego WOH	Godzina szczytu popołudniowego	
	Ruch wjazdowy	Ruch wyjazdowy
Założono WOH średniej wielkości - 10000 - 30000 m <sup>2</sup>	550	500

Tab. 9/25 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.10/25.

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

Tab. 10/25 Wskaźniki parkingowe, źródło: SUIKZP m. st. Warszawy

Przy założeniu realizacji obiektu z wariantu średniego oraz w zestawieniu z ustalonymi wskaźnikami parkingowymi dopuszczalna pojemność programu parkowania kształtuje się na poziomie ok. 1100 miejsc parkingowych. Liczba miejsc postojowych powinna być uzależniona od ustalonej wielkości obiektu.

#### 4.6 Analiza ruchu

Analiza ruchu została wykonana dla roku 2020 oraz bazuje na porównaniu 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) bez realizacji potencjalnego WOH.

Jako wariant inwestycyjny przedstawiono uzupełniony wariant bezinwestycyjny o realizację WOH średniej wielkości, który będzie generować 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 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 11/25:

	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 25	2968,991	3123,113	5%	6%

Tab. 11/25 Analiza zmian prac przewozowych

#### 4.7 Dostępność komunikacyjna

Najistotniejszy elementem układu drogowego w świetle obsługi komunikacyjnej potencjalnego WOH stanowi ul. Górczewska, będąca ulicą klasy G, dwujezdniową o wysokich parametrach przepustowościowych. Ul. Górczewska jest istotnym elementem układu drogowego Warszawy, łączy badany obszar z Al. Prymasa Tysiąclecia (klasa GP, ok. 1,8 km w kierunku wschodnim), ul. Powstańców Śląskich (klasa G, ok. 1 km w kierunku zachodnim) oraz z trasą S8 (klasa S, ok. 3km w kierunku zachodnim). W świetle istniejącej infrastruktury dostępność komunikacyjna oceniono pozytywnie.

#### 4.8 Podsumowanie uwarunkowań transportowych

Podsumowując oceny transportowe analizę SWOT przedstawiono w tab.12/25.

Lokalizacja nr 25 - ul. K. Gierdziejewskiego, rejon przystanku PKP Warszawa Gołębki	
Mocne strony lokalizacji	Słabe strony lokalizacji
- na przyległy układ drogowy składają się ulice wysokiej klasy o wysokich parametrach przepustowościowych,	- vis a vis wskazanej lokalizacji znajduje się inny WOH - Wola Park, który jest istotnym potencjałem ruchotwórczym co w zestawieniu z nowym obiektem może wpłynąć na pogorszenie dostępności obu obiektów (istniejącego i planowanego)
- oferta komunikacji zbiorowej wystarczająca w świetle budowy potencjalnego obiektu WOH	
Szanse korzystnych zmian	Zagrożenia
- przedłużenie budowanej II linii metra o odcinek IID wraz z budowa stacji Wola Park	- brak

Tab. 12/25 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 29%, 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 5% i nie przekracza średniej zmiany dla wszystkich 26 lokalizacji i 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 stosunkowo dobrze rozwiniętym układzie drogowym. Trzon infrastruktury drogowej stanowi ulica Górczewska, będąca ulicą klasy G o dobrych parametrach przepustowościowych. Stosunkowo bliskie sąsiedztwo ulic o znaczeniu ponadlokalnym również oceniono korzystnie. Ponadto realizacja w dłuższej perspektywie odcinka D II linii metra, ze stacją zlokalizowaną w sąsiedztwie obiektu Wola Park w znaczący sposób przyczyni się do poprawy dostępności komunikacyjnej przedmiotowej lokalizacji. W związku z przytoczonymi argumentami dostępność komunikacyjną oceniona pozytywnie.

## 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 25 ul. Górczewska, teren vis-a-vis „Wola Park” przedstawiono w tab.13/25.

Ocena możliwości realizacji WOH w świetle wpływu na istniejącą sieć handlową	Dzielnica	Ocena
Lokalizacja nr 25 – ul. Górczewska, teren vis-a-vis „Wola Park”	Wola	Pozytywna(1)

Tab. 13/25 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 25 ul. Górczewska, teren vis-a-vis „Wola Park” przedstawiono w tab.14/25.

Ocena wpływu potencjalnego WOH na rynek pracy	Dzielnica	Ocena
Lokalizacja nr 25 – ul. Górczewska, teren vis-a-vis „Wola Park”	Wola	Pozytywna(1)

Tab. 14/25 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 25 ul. Górczewska, teren vis-a-vis „Wola Park” przedstawiono w tab.15/25.

Ocena wpływu potencjalnego WOH na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumenta	Dzielnica	Ocena
Lokalizacja nr 25 – ul. Górczewska, teren vis-a-vis „Wola Park”	Wola	Neutralna (0)

Tab. 15/25 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

Podczas oględzin terenowych dostęp do analizowanego terenu nie był możliwy.

#### 1) Roślinność

Na omawianym terenie znajduje się około 45 drzew różnych gatunków liściastych. Szpaler drzew ciągnie się wzdłuż wschodniej granicy lokalizacji.

#### 2) Powierzchnia biologicznie czynna

Powierzchnia biologicznie czynna stanowi ok. 40% terenu. Na rozpatrywanym terenie znajdują się liczne zabudowania przemysłowe i warsztaty. Część dróg wewnętrznych jest utwardzona (m.in. płytami betonowymi) a część jest drogami gruntowymi. Na terenie lokalizacji prowadzone jest składowanie płyt betonowych i kruszywa.

#### 3) Wody powierzchniowe oraz obiekty hydrogeologiczne

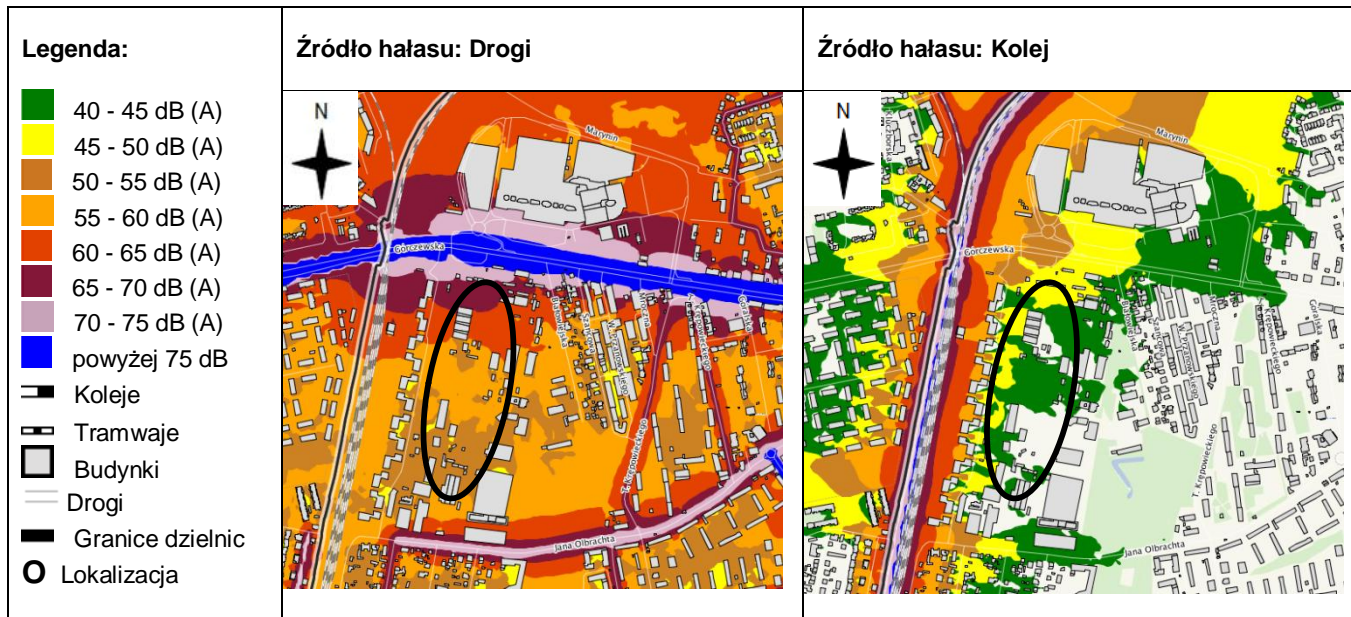
Na terenie lokalizacji nie występują wody powierzchniowe ani obiekty hydrogeologiczne.

#### 4) Oddziaływanie akustyczne

Największy wpływ na istniejący klimat akustyczny ma hałas drogowy. Największe przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu występują w rejonie ulicy Górczewskiej i ulicy Jana Olbrachta. Wskaźnik  $L_{DWN}$  w rejonie ulicy przekracza 75 dB. Drugim istotnym

źródłem hałasu jest kolej, której tory przebiegają w odległości ok. 100 m wzdłuż zachodniej granicy terenu. Centrum Handlowe Wola Park położone ok. 150 m w kierunku północnym jest źródłem hałasu przemysłowego, jednak jego udział w kształtowaniu klimatu akustycznego w rejonie lokalizacji jest pomijalny.

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



Tab. 18/25 Charakterystyka klimatu akustycznego rejonu potencjalnej WOH w lok nr 25;  
źródło: internetowy portal Mapy Akustycznej m.st. Warszawy <http://mapaakustyczna.um.warszawa.pl>

Miejscowy plan ustala dla analizowanej lokalizacji dopuszczalne wartości hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo ochrony środowiska. Oznacza to, iż wartość dopuszczalna  $L_{DWN}$  nie powinna przekraczać 68 dB (od dróg lub linii kolejowych). W północnej części lokalizacji wartości te są przekroczone. Miejscowy plan ustala dla części zachodniej terenu strefę potencjalnego oddziaływania uciążliwego ulic (od planowanej trasy S-N). Obowiązuje w niej zakaz lokalizowania nowych obiektów związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz funkcji ochrony zdrowia a także nakaz zapewnienia właściwych warunków akustycznych zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

## 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. Jest to teren zdegradowany, położony w obszarach przemysłowych i przeznaczony do przekształceń przestrzenno funkcjonalnych.

Opracowanie ekofizjograficzne określa występującą roślinność jako spontaniczne zbiorowiska ruderalne, 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.

Pierwszy poziom wód gruntowych znajduje się na głębokości ok. 2 do 5 m p.p.t. Na części omawianego terenu panują niekorzystne warunki budowlane ze względu na gleby antropogeniczne i wysoki poziom wód gruntowych. Sąsiedztwo lokalizacji jest terenem występowania ponadnormatywnego poziomu dźwięku wzdłuż ciągów komunikacyjnych (ul. Górczewskiej i linii kolejowej). W pobliżu lokalizacji, w kierunku zachodnim zaplanowana jest inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu transportu i komunikacji: Trasa N-S.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu ul. Jana Olbrachta (Uchwała nr LVI/1669/2009 z dn.28.05.2009r.) określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla MW (U) 1 jako 40% a dla MW (U) 2 jako 30%. MPZP definiuje powierzchnie biologicznie czynną jako grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdż pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową.

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 występują obszary chronione ani pomniki przyrody. Najbliżej położony obszar chroniony to Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu znajdujący się w odległości ok. 2,75 km w kierunku północno-zachodnim.

## 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 leży poza Systemem Przyrodniczym Warszawy</li> <li>• Klimat akustyczny na terenie lokalizacji lub jej bezpośrednim sąsiedztwie nie pogorszy się.</li> <li>• Brak obszarów chronionych na terenie lokalizacji lub w jej sąsiedztwie.</li> <li>• Teren nie przedstawia wartości przyrodniczej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nie zidentyfikowano słabych stron</li> </ul>
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zahamowanie degradacji terenu przemysłowego.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nie zidentyfikowano zagrożeń</li> </ul>

Tab. 17/25 Analiza SWOT uwarunkowań środowiskowych lokalizacji WOH nr.25;

Analizowana lokalizacja znajduje się poza Systemem Przyrodniczym Warszawy. Inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na obszary chronione. Obecnie teren nie przedstawia wartości przyrodniczej - teren jest silnie zindustrializowany, toteż jego dalsze przekształcenie nie wpłynie znacząco na pogorszenie stanu środowiska. Z uwagi na istniejący klimat akustyczny budowa i późniejsze funkcjonowanie WOH, przedsięwzięcie nie przyczyni się do jego znacznego pogorszenia w rejonie lokalizacji. Wskazuje się do zachowania szpalery drzew we wschodniej części 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

Lokalizacja nr 25 - ul. Górczewska, teren vis-a-vis Wola Park zajmuje teren znajdujący się w strefie miejskiej. Na podstawie przeprowadzonej analizy czynników wpływających na przydatność tej lokalizacji do budowy WOH, została oceniona pozytywnie. Ocenę lokalizacji prowadzono, zgodnie z założeniami wypracowanymi w Tomie I i uwarunkowanymi strefą usytuowania lokalizacji, pod kątem wykorzystania jest pod obiekt średniej wielkości (od 10 do 30 tys. m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży).



Teren zlokalizowany jest zewnętrznie do osiedli mieszkaniowych. Ul. Górczewska, przy której znajduje się lokalizacja, stanowi ważne powiązanie głównych przestrzeni w mieście i dzielnic o charakterze reprezentacyjnym. W odległości ok. 1-1,5 km na wschód znajduje się centrum dzielnicy Wola. Po przeciwnej stronie ul. Górczewskiej znajduje się obiekt handlu wielkopowierzchniowego Wola Park. Potencjalny nowy WOH tworzyłby w CH Wola Park kompleks handlowy zapewniający dogodny dostęp dla klientów poruszających się na kierunku wyjazdowym za miasto i przyjazdowym spoza miasta, jak też mieszkańców. Niemniej jednak duża koncentracja handlu i usług w tym rejonie z punktu widzenia potrzeb konsumentów oceniono neutralnie.

Obsługę drogową zapewnia przyległy układ drogowy, na który składają się ulice wysokiej klasy o dużej przepustowości. Jednak nowy potencjał ruchotwórczy WOH (liczba pojazdów wjeżdżających i wyjeżdżających w ciągu godziny) średniej wielkości może wpłynąć na pogorszenie dostępności obu obiektów istniejącego (CH Wola Park) i planowanego. Oferta komunikacji zbiorowej jest wystarczająca. Ponadto ta oferta znacząco zwiększy się po przedłużeniu budowanej II linii metra o odcinek IID wraz z budową stacji Wola Park. Wpływ lokalizacji na środowisko oceniono pozytywnie.