

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 19 - Lokalizacja nr 19

ul. Koszykowa (teren dawnej hali Koszki)



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.....	15
5. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na istniejącą sieć handlową.....	19
6. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na rynek pracy	19
7. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów	19
8. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na środowisko	20
9. Podsumowanie.....	22

Spis tabel:

Tab. 1/19 Zestawienie wyników poszczególnych analiz
Tab. 2/19 Wynik analizy wielokryterialnej
Tab. 3/19 Inwentaryzacja obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne
Tab. 4/19 Udział poszczególnych branż; źródło: opracowanie własne
Tab. 5/19 Struktura wielkościowa inwentaryzowanych obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne
Tab. 6/19 Inwentaryzacja istniejącej infrastruktury drogowej; źródło: opracowanie własne
Tab. 7/19 Zapotrzebowanie na transport zbiorowy; źródło: opracowanie własne
Tab. 8/19 Liczba osób zamieszkających i pracujących w obrębie izochron pieszych; źródło: opracowanie własne
Tab. 9/19 Ruch generowany przez potencjalny WOH; źródło: opracowanie własne
Tab. 10/19 Wskaźniki parkingowe, źródło: SUIKZP m. st. Warszawy
Tab. 11/19 Analiza zmian prac przewozowych; źródło: opracowanie własne
Tab. 12/19 Analiza SWOT dot. części transportowej; źródło: opracowanie własne
Tab. 13/19 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na istniejącą sieć handlową;
Tab. 14/19 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na rynek pracy;
Tab. 15/19 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów;
Tab. 16/19 Charakterystyka klimatu akustycznego rejonu potencjalnej lokalizacji WOH nr 19.
Źródło: internetowy portal Mapy Akustycznej m.st. Warszawy <http://mapaakustyczna.um.warszawa.pl>
Tab. 17/19 Analiza SWOT uwarunkowań środowiskowych lokalizacji WOH nr.19; źródło: opracowanie własne

Spis rysunków:

Rys nr 1.1/lok 19 – Stan nasycenia obszaru izochrony 400 m w obiekty handlowe i charakter otoczenia
Rys nr 2.1/lok 19 – Transport zbiorowy
Rys nr 2.2/lok 19 – Izochrony -Transport indywidualny
Rys nr 2.3/lok 19 – 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 19 - ul. Koszykowa (teren dawnej hali Koszyki).

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. Wyniki przeprowadzonych analiz. Rekomendacje

Wyniki analizy uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych oraz prognozy skutków budowy potencjalnego obiektu handlu wielkopowierzchniowego (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) w lokalizacji nr 19 ul. Koszykowa (teren dawnej hali Koszyki) na obciążenie układu komunikacyjnego, istniejącą sieć handlową, rynek pracy, zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów oraz środowisko przedstawiono w tab. 1/19.

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

Tab. 1/19 Zestawienie wyników poszczególnych analiz

Ponadto, w celu wskazania oceny sumarycznej przeprowadzono analizę wielokryterialną, której założenia przedstawiono w Tomie 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 śródmiejska)	wynik Lok	Wartości kryteriów analizy wielokryterialnej
Analiza funkcjonalno przestrzenna		9	0,220	1	0,22
Obsługa transportem zbiorowym i komunikacja pieszą	obszar śródmiejski	8	0,195	1	0,20
	obszar miejski	-	-	-	-
	obszar przedmieść	-	-	-	-
Obsługa transportem indywidualnym	obszar śródmiejski	3	0,073	1	0,07
	obszar miejski	-	-	-	-
	obszar przedmieść	-	-	-	-
Dostępność komunikacyjna w świetle istniejącej i planowanej infrastruktury drogowej		5	0,122	0	0,00
Ocena możliwości budowy WOH w świetle istniejącej sieci handlowej		2	0,049	0	0,00
Ocena wpływu potencjalnego WOH na rynek pracy		2	0,049	1	0,05
Ocena wpływu potencjalnego WOH na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumenta		8	0,195	1	0,20
Ocena wpływu potencjalnego WOH na środowisko		4	0,097	1	0,10
suma		41	1,000	-	0,83

Tab. 2/19 Wynik analizy wielokryterialnej

Ocena możliwości budowy obiektu handlu wielkopowierzchniowego w lokalizacji nr 19 w świetle przeprowadzonych analiz oraz prognoz jest pozytywna.

Lokalizacja Nr 19 jest rekomendowana do pełnienia roli lokalizacji WOH.

3. Analiza uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych

Teren pod nową inwestycję – tereny dawnej Hali Koszyki

3.1. Obszar analiz:

Teren pod nową inwestycję – tereny dawnej Hali Koszyki

Analizowany obszar obejmuje teren położony między ulicami:
ul. Koszykowa, ul. Lwowska, ul. Piękna, ul. St. Noakowskiego,

3.2 Główne ustalenia Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP)

3.2.1. Dla wskazanego terenu brak jest uchwalonego MPZP.

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:

- M1.30 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o kategorii wysokości zabudowy 30m

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

- C.30 – teren wielofunkcyjny o kategorii wysokości zabudowy 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 -30m.
- Dziedzictwo kulturowe – terenu jest obszarem o wartościach historyczno-kulturowych rekomendowanego do objęcia ochroną konserwatorską, jako zespół urbanistyczno-architektoniczny. W granicach lokalizacji do niedawna funkcjonował historyczny obiekt handlowy - Hala Targowa Koszyki, który wpisany został do rejestru zabytków (Biała karta nr 242). Ulica Koszykowa także ma status zabytkowej.
- 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. Koszykowa (Z/I) oraz ulice z klasy L (ul. Noakowskiego, ul. Emilii Plater, ul. Lwowska, ul. Poznańska). W odległości i ok. 300 m od lokalizacji znajduje się stacja metra Politechnika.

Ok. 0,5 km w kierunku południowo-wschodnim, w rejonie skrzyżowania ul. Marszałkowskiej z ul. Wilczą planowana jest stacja drugiej linii metra, a także w takim samym oddaleniu druga stacja tejże linii przy skrzyżowaniu ul. Niepodległości z ul. Koszykową.

- Inne ustalenia Studium:

SUiKZP ustala następujące zagospodarowanie wokół terenu będącego przedmiotem analizy:

- od strony północnej - tereny wielofunkcyjne – C.30,
- od strony wschodniej - tereny usług nauki – UN.20
- od południa – tereny usług nauki – UN.30
- od zachodu – tereny wielofunkcyjne – C.30

3.3 Stan istniejący - zagospodarowania omawianego terenu

Teren pod planowaną inwestycję został splantowany (obecnie pozostały z secesyjnego budynku Hali Targowej Koszyki jedynie 2 zabytkowe oficyny – do niedawna główne wejścia do wyburzonego obecnie obiektu).

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

Najbliższe sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami i handlem w przyziemiu od 4 do 7 kondygnacji (zabudowa zwarta - w większości przedwojenne kamienice) oraz obiekty oświaty: Szkoła Podstawowa im. Gustawa Marcinka, Wydział Architektury PW, kolegium Nauk Społecznych i Administracji PW, Gmach Główny PW, Budynki Administracyjne PW, Wydział Fizyki UW, Wydziały PW Inżynierii Środowiska, Fizyki, Elektroniki, Matematyki i Nauk Informacyjnych, Aerodynamiki, Lotnictwa, Elektrotechniki, Technologii Chemicznej, Elektroniki i Technik Informatycznych, Instytut Techniki Ciepłej. Przy ul. Nowowiejskiej zlokalizowane są: Ośrodek Leczenia Specjalistycznego, Specjalistyczna Przychodnia Lekarska dla Pracowników Wojska, Ministerstwo Obrony Narodowej. Zabudowę uzupełniają biurowce: Dom Inwestycyjny BRE Bank, BOŚ Dom Maklerski, Bankowy Fundusz Gwarancyjny, International Business Center.

3.5 Sąsiedztwo – istniejące obiekty handlowe

Na omawianym terenie znajduje się znaczna liczba drobnych punktów handlowo-usługowych.

W granicach izochrony 400 m (dojście dla pieszych w czasie 5 min.) zlokalizowane są sklepy przedstawione w tab. 3/19.

LP.	PKT.	BRANŻA	Typ asortymentu	Wielkość sklepu
1	1	zdrowie i uroda	4	Mały (M)
2	2	multimedia, prasa, książki, prezenty	3	Średni (S)
3	3	zdrowie i uroda	4	S

4	4		spożywcze	1	S
5	5		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
6	6		odzieżowe	2	M
7	7		spożywcze	1	M
8	8		techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	M
9	9		spożywcze	1	M
10	10		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	S
11	11		zdrowie i uroda	4	Duży (D)
12	12		odzieżowe	2	S
13	13		spożywcze	1	S
14	14		spożywcze	1	S
15	15		odzieżowe	2	M
16	16		odzieżowe	2	D
17	17		techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	D
18	18		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	D
19	19		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
20	20		zdrowie i uroda	4	M
21	21		bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	D
22	22		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
23	23		odzieżowe	2	D
24	24		techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	D
25	25		zdrowie i uroda	4	M
26	26		techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	S
27	27		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
28	28		bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	D
29	29		spożywcze	1	S
30	30		zdrowie i uroda	4	M
31	31		spożywcze	1	M
32	32		spożywcze	1	S
33	33		odzieżowe	2	M
34	34		odzieżowe	2	S
35	35		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
36	36		inne - pióra, markety itp..	11	M
37	37		spożywcze	1	M
38	38		spożywcze	1	S
39	39		odzieżowe	2	S

40	40		odzieżowe	2	M
41	41		odzieżowe	2	S
42	42		bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	D
43	43		odzieżowe	2	D
44	44		odzieżowe	2	D
45	45		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
46	46		odzieżowe	2	D
47	47		kwiaciarnie	9	M
48	48		spożywcze	1	S
49	49		zdrowie i uroda	4	S
50	50		odzieżowe	2	S
51	51		odzieżowe	2	D
52	52		spożywcze	1	S
53	53		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	S
54	54		spożywcze	1	D
55	55		zdrowie i uroda	4	S
56	56		spożywcze	1	M
57	57		inne - filatelistyka	11	S
58	58		spożywcze	1	M
59	59		inne - art. Fryzjerskie	11	S
60	60		sportowe	6	D
61	61		techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	D
62	62		odzieżowe	2	S
63	63		spożywcze	1	M
64	64		inne - sklep fryzjerski	11	S
65	65		zdrowie i uroda	4	M
66	66		inne - okulary	11	S
67	67		spożywcze	1	S
68	68		spożywcze	1	S
69	69		spożywcze	1	S
70	70		inne - chemia	11	M
71	71		bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	S
72	72		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
73	73		bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	M
74	74		zdrowie i uroda	4	D
75	75		spożywcze	1	D

76	76		spożywcze	1	S
77	77		spożywcze	1	S
78	78		spożywcze	1	M
79	79	a	spożywcze	1	S
80		b	odzieżowe	2	S
81		c	spożywcze	1	S
82	80		techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	S
83	81		techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	D
84	82		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
85	83		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	S
86	84		spożywcze	1	S
87	85		zdrowie i uroda	4	M
88	86		odzieżowe	2	S
89	87		spożywcze	1	S
90	88		spożywcze	1	S
91	89		odzieżowe	2	S
92	90		spożywcze	1	S
93	91		kwiaciarnie	9	M
94	92		zdrowie i uroda	4	S
95	93		spożywcze	1	S
96	94		spożywcze	1	D
97	95		spożywcze	1	S
98	96		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
99	97		spożywcze	1	S
100	98	a	multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
101		b	spożywcze	1	S
102	99		inne - art. Mundurowe	11	D
103	100		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	S
104	101		spożywcze	1	S
105	102		odzieżowe	2	M
106	103		bazar polna- spożywczy	8	D
107	104		odzieżowe	2	M
108	105		inne - optyczny	11	S
109	106	a	spożywcze	1	S
110		b	spożywcze	1	M
111		c	odzieżowe	2	S

112		d	spożywcze	1	S
113		e	inne -części rowerowe	11	M
114		f	zdrowie i uroda	4	S
115	107		spożywcze	1	D
116	108		odzieżowe	2	M
117	109		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
118	110		spożywcze	1	M
119	111		odzieżowe	2	M
120	112		techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	S
121	113		techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	M
122	114	a	zdrowie i uroda	4	M
123		b	inne - rękawiczki	11	M
124		c	spożywcze	1	S
125	115		techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	S
126	116		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
127	117	a	multimedia,prasa,książki, prezenty	3	S
128		b	odzieżowe	2	M
129	118	a	spożywcze	1	M
130		b	multimedia,prasa,książki, prezenty	3	S
131	119		inne - art. Fryzjerskie	11	S
132	120		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
133	121		spożywcze	1	S
134	122		odzieżowe	2	M
135	123		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	S
136	124		multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
137	125		zoologiczne, wędkarskie	10	S
138	126		inne- RTV	11	S
139	127		techniczne,budowlane,wystrój wnętrz	7	M
140	128		spożywcze	1	S
141	129	a	multimedia,prasa,książki, prezenty	3	S
142		b	bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	5	S
143		c	multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
144		d	multimedia,prasa,książki, prezenty	3	M
145		e	odzieżowe	2	D
146		f	spożywcze	1	S
147		g	zdrowie i uroda	4	S

148	130	a	odzieżowe	2	S
149		b	multimedia, prasa, książki, prezenty	3	S
150		c	inne - sznury, liny itp.	11	M
151	131		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	7	D

Tab. 3/19 Inwentaryzacja obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne

Ogółem zlokalizowanych jest 151 sklepów, w których udział poszczególnych branż i wielkość kształtuje się jak w tab. 4/19 i tab. 5/19.

BRANŻE			Ilości liczbowe
1		spożywcze	45
2		odzieżowe	28
3		multimedia, prasa, książki, prezenty	27
4		zdrowie i uroda	15
5		bizuteria, zegarki, asortyment luksusowy	6
6		sportowe	1
7		techniczne, budowlane, wystrój wnętrz	12
8		galerie	1
9		kwiaciarnie	2
10		zoologiczne, wędkarskie	1
11		inne	13
Ogółem zlokalizowanych jest :			151

Tab. 4/19 Udział poszczególnych branż; źródło: opracowanie własne

WIELKOŚĆ			Ilości liczbowe
M		małe - do 50m ²	54
S		średnie - 50-200m ²	71
D		duże - pow. 200m ²	25

Tab. 5/19 Struktura wielkościowa inwentaryzowanych obiektów handlowych; źródło: opracowanie własne

3.6 Inne uwarunkowania

Teren zaliczony został do strefy ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego.

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 zgodna z historyczną funkcją,

- b – przyzwyczajenia i potrzeby okolicznych mieszkańców
- c – utrzymanie charakteru wielofunkcyjnego ciągu ulicy Koszykowej
- d – lokalizacja w obszarze bardzo dużej koncentracji zabudowy mieszkaniowej, biurowej, usług i oświaty (potencjalni klienci)

Ocena ogólna – pozytywna (+1).

3.7.2. Słabe strony lokalizacji:

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

Ocena ogólna – neutralna (0).

3.7.3. Szanse zmian w otoczeniu korzystne dla lokalizacji:

- a – układ urbanistyczny został zaliczony do strefy ochrony konserwatorskiej, co potencjalnie gwarantuje jego stabilność. Nie widzi się więc możliwości wprowadzenia zasadniczych zmian, które mogłyby diametralnie polepszyć funkcjonalny i przestrzenny układ tego obszaru.

Ocena ogólna – neutralna (0).

3.7.4. Zagrożenia – potencjalne, niekorzystne zmiany w otoczeniu:

- a – nie widzi się takich zagrożeń.

Ocena ogólna – neutralna (0).

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.

Pomimo występowania licznych placówek handlowych w tym rejonie, tak duża koncentracja obiektów oświaty, biur i mieszkań pozbawiona obiektu handlowego WHO (dawna Hala Koszyki) wskazuje na potrzebę przywrócenia na omawianej działce dawnej funkcji z poszanowaniem historycznego charakteru miejsca. Rekomenduje się obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży od 2 tys. do 10 tys. m² (WHO – mały) o tradycyjnym programie, zarówno ze względu na wielkość działki jak i historyczny układ i bryłę obiektu, przeznaczonego do rewitalizacji.

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 Koszykową oraz z pozostałych stron istniejącymi zabudowaniami o charakterze śródmiejskim (zabudowa kamieniczna, mieszkalna). W tab. 6/19 przedstawiono wyniki inwentaryzacji układu drogowego.

nazwa ulicy	klasa ulicy	przekrój ulicy	liczba pasów ruchu
Al. Niepodległości	G	dwujezdniowa	3 pasy ruchu w każdym kierunku ruchu + pasy kierunkowe dla relacji skrętnych
Marszałkowska	G	dwujezdniowa	3 pasy ruchu w każdym kierunku ruchu + pasy kierunkowe dla relacji skrętnych
Koszykowa	Z	jednojezdniowa	2 pasy ruchu po jednym w każdym kierunku ruchu + pasy kierunkowe dla relacji skrętnych
Noakowskiego/Emilii Platter	L	jednojezdniowa	2 pasy ruchu po jednym w każdym kierunku ruchu + pasy kierunkowe dla relacji skrętnych
Lwowska/Poznańska	L	jednojezdniowa	2 pasy ruchu po jednym w każdym kierunku ruchu

Tab. 6/19 Inwentaryzacja istniejącej infrastruktury drogowej; źródło: opracowanie własne

Skrzyżowania istotne dla obsługi potencjalnego obiektu WOH:

- skrzyżowanie ul. Koszykowa – ul. Lwowska,
- skrzyżowania ul. Koszykowa – ul. Noakowskiego,
- skrzyżowanie ul. Marszałkowska – ul. Koszykowa,
- skrzyżowanie Al. Niepodległości – ul. Koszykowa.

Analizowana lokalizacja została przyporządkowana do strefy śródmiejskiej. Zgodnie z założeniami przedstawionymi w Tomie I przyjęty podział zadań przewozowych w dojazdach/dojściach klientów do 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 43 połączenia autobusowe i 25 tramwajowych z rejonów centralnych oraz 49 połączeń autobusowych i 25 tramwajowych z rejonów zewnętrznych miasta. W tab. 7/19 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	27195	3000	11%

Tab. 7/19 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. 8/19 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
19	13704	17377	35530	59599	54331	114775	135369	214901

Tab. 8/19 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 19 została sklasyfikowana na miejscu 4 spośród 26 badanych lokalizacji. Pod względem liczby osób zatrudnionych w maksymalnej izochronie dojścia tj. 25 min lokalizacja numer 19 została sklasyfikowana na miejscu 2 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 opracowaniu TOM I – Ogólne założenia. Zgodnie z przyjętymi założeniami generacja ruchu dla tego typu obiektu w godzinie szczytu została przedstawiona w tab.9/19.

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. 9/19 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 Ia – strefa śródmiejska. Zgodnie z założeniami SUiKZP wielkości wskaźników dla strefy Ia przedstawiono w tab.10/19:

	dla biur i urzędów	dla handlu i usług	dla mieszkańców
Podstrefa Ia	nie więcej niż 5 miejsc/1000 m kwadr. pow. użytk. biur i urzędów	nie więcej niż 10 miejsc/1000 m kwadr. pow. użytk. handlu i usług	1 miejsce /1 mieszkanie/
			lub mniej

Tab. 10/19 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. 100 miejsc parkingowych. Liczba miejsc postojowych powinna być uzależniona od ustalonej wielkości obiektu. Utrzymanie ograniczonej liczby miejsc postojowych z uwagi na obowiązującą politykę transportową preferującą korzystanie z transportu zbiorowego, w tej strefie oferującego bardzo duże możliwości przewozowe, jest szczególnie ważna.

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 11/19:

	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 19	2890,404	2942,886	2%	6%

Tab. 11/19 Analiza zmian prac przewozowych

Z przedstawionych wyników prognozy wynika, że przyrost pracy przewozowej jest mniejszy niż średnia dla 26 lokalizacji, co ocenia się pozytywnie.

4.7 Dostępność drogowa

Analizowana lokalizacja znajduje się w strefie śródmiejskiej. Na przyległy układ drogowy składają się w przeważającej większości ulice klasy Z (ul. Koszykowa) oraz klasy L (ul. Noakowskiego, ul. Emilii Plater, ul. Lwowska, ul. Poznańska). W odległości ok. 350 m w kierunku wschodnim przebiega ul. Marszałkowska oraz ok. 450 m w kierunku zachodnim Aleja Niepodległości. Obie ulice są klasy G oraz pełnią ważną rolę w układzie drogowym Warszawy oraz mogą pełnić istotną rolę w obsłudze potencjalnego WOH. Gęsta sieć ulic klasy L i Z korzystnie wpływa na możliwość rozproszenia ruchu generowanego z WOH. Dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa w zestawieniu z wyjątkowo dużym zatłoczeniem ruchu drogowego w badanym obszarze, oraz brakiem możliwości rozwoju infrastruktury drogowej ze względów przestrzennych, determinują ocenę neutralną dostępności komunikacyjnej.

4.8 Podsumowanie uwarunkowań transportowych

Podsumowującą oceny transportowe analizę SWOT przedstawiono w tab.12/19.

Lokalizacja nr 19 - ul. Koszykowa (teren dawnej hali Koszyki)	
Mocne strony lokalizacji	Słabe strony lokalizacji
- układ drogowy dobrze rozwinięty umożliwiający rozproszenie ruchu generowanego przez WOH	- znaczne zatłoczenie ulic szczególnie w godzinach popołudniowych
- bogata oferta komunikacji zbiorowej, blisko zlokalizowane przystanki autobusowe, tramwajowe; ok. 500 m do najbliższej stacji metra	- brak możliwości rozbudowy infrastruktury drogowej ze względu na gęstą zabudowę - lokalizację śródmiejską
Szanse korzystnych zmian	Zagrożenia
- brak	- brak

Tab. 12/19 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.

- 2) Szacowane zapotrzebowanie na transport zbiorowy nie przekracza 30% możliwości przewozowych i wynosi 11%, co zgodnie z założeniami kwalifikuje do oceny pozytywnej (w skali trzystopniowej: pozytywna, obojętna, negatywna).
- 3) Procentowa zmiana pracy przewozowej w wariantcie inwestycyjnym (z WOH) w porównaniu do wariantu bezinwestycyjnego wynosi 2% 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 (głównie klasy Z i L) korzystnie wpływające na możliwość rozproszenia ruchu generowanego przez potencjalny WOH. Dobrze rozwinięta infrastruktura drogową w zestawieniu z wyjątkowo dużym zatłoczeniem ruchu drogowego w badanym obszarze determinuje cenę neutralną dostępności komunikacyjnej. Ze względu na lokalizację analizowanego obszaru, należy w większym stopniu oprzeć obsługę komunikacyjną obiektu na komunikacji zbiorowej niż indywidualnej.

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 I wspólnym dla wszystkich badanych lokalizacji. Ocenę dla lokalizacji nr 19 ul. Koszykowa (teren dawnej hali Koszyki) przedstawiono w tab.13/19.

Ocena możliwości realizacji WOH w świetle wpływu na istniejącą sieć handlową	Dzielnica	Ocena
Lokalizacja nr 19 – ul. Koszykowa (teren dawnej hali Koszyki)	Śródmieście	Neutralna(0)

Tab. 13/19 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 19 ul. Koszykowa (teren dawnej hali Koszyki) przedstawiono w tab.14/19.

Ocena wpływu potencjalnego WOH na rynek pracy	Dzielnica	Ocena
Lokalizacja nr 19 – ul. Koszykowa (teren dawnej hali Koszyki)	Śródmieście	Pozytywna(1)

Tab. 14/19 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 19 ul. Koszykowa (teren dawnej hali Koszyki) przedstawiono w tab.15/19.

Ocena wpływu potencjalnego WOH na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumenta	Dzielnica	Ocena
Lokalizacja nr 19 – ul. Koszykowa (teren dawnej hali Koszyki)	Śródmieście	Pozytywna(1)

Tab. 15/19 Ocena wpływu potencjalnego obiektu na zaspokojenie potrzeb i interesów konsumentów;

8. Prognoza wpływu budowy potencjalnego obiektu na środowisko

8.1 Opis stanu istniejącego środowiska

Podczas wizji lokalnej bezpośredni dostęp do analizowanego terenu nie był możliwy. Teren jest ogrodzony i strzeżony. Poniższe informacje zostały uzupełnione w oparciu o istniejące mapy satelitarne.

1) Roślinność

Na omawianym terenie drzewa nie występują. Roślinność tworzy zbiorowiska ruderalne, na zaniedbanych powierzchniach utwardzonych widoczna jest sukcesja roślinności. W zachodniej części lokalizacji znajduje się niewielkie skupisko roślinności średniej: samosiejek tworzących zakrzaczenia.

2) Powierzchnia biologicznie czynna

Powierzchnia biologicznie czynna praktycznie nie występuje. Na rozpatrywanym terenie znajdują się dwie oficyny bramowe i miejsce po wyburzonej Hali Koszyki oraz drogi dojazdowe. We wschodniej części lokalizacji znajduje się parking z nawierzchnią utwardzoną.

3) Wody powierzchniowe oraz obiekty hydrogeologiczne

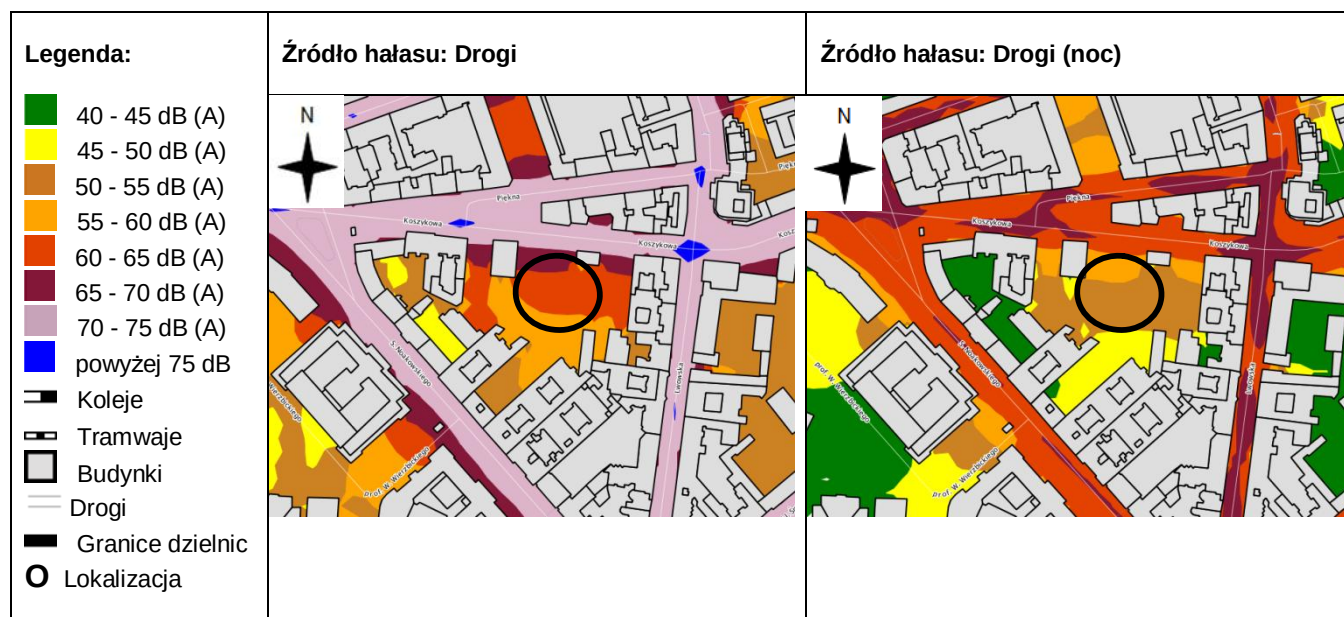
Na terenie lokalizacji nie występują wody powierzchniowe ani obiekty hydrogeologiczne.

4) Oddziaływanie akustyczne

Największy wpływ na istniejący klimat akustyczny ma hałas drogowy. Największe przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu występują w rejonie ul. Koszykowej, ul. Pięknej, ul. Lwowskiej i ul. Noakowskiego. Wartości LDWN w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wynoszą 70 - 75 dB, i tym samym przekraczają dopuszczalne poziomy hałasu określone dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys.mieszkańców¹.

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

¹ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. 2012 nr 0 poz. 1109



Tab. 16/19 Charakterystyka klimatu akustycznego rejonu potencjalnej WOH w lok nr 19;

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 wskazuje lokalizację jako obszar ochrony dziedzictwa kulturowego. Hala targowa „Koszyki” jest obiektem indywidualnym wpisanym do rejestru zabytków.

Opracowanie ekofizjograficzne określa lokalizację, jako teren z roślinnością o charakterze zabudowy wielkomiejskiej, o krajobrazie roślinnym miejskim pozbawionym roślinności lub spontanicznym udziałem roślinności. Schemat nr III.14 będący załącznikiem do Opracowania określa teren lokalizacji jako leżący poza Systemem Przyrodniczym Warszawy uciążliwy dla jego funkcjonowania. Pod względem funkcjonowania biologicznego jest to obszar bardzo silnie zaburzony funkcjonalnie, o znikomej produkcji biomasy lub pozbawiony możliwości jej wytwarzania. Opracowanie określa głębokość pierwszego poziomu wód gruntowych na głębokości ok. 6 m p.p.t. Jest to teren uciążliwy i ograniczający przewietrzanie miasta. Pod względem funkcjonowania hydrologicznego jest to obszar z dominującym procesem odpływu sztucznego i uciążliwy dla tego systemu. W sąsiedztwie lokalizacji w kierunku północnym planowana jest budowa linii metra.

Analizowany teren nie posiada Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

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 Zespół Przyrodniczo Krajobrazowy Park SGGW znajdujący się w odległości ok. 1,39 km w kierunku południowym.

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. 17/19)

Mocne strony	Słabe strony
• Brak obszarów chronionych na terenie lokalizacji oraz w jej sąsiedztwie. • Lokalizacja leży poza Systemem Przyrodniczym Warszawy • Lokalizacja obecnie nie przedstawia wartości przyrodniczej. • Klimat akustyczny na terenie lokalizacji lub jej bezpośrednim sąsiedztwie nie pogorszy się.	• Lokalizacja wykazuje uciążliwość dla Systemu Przyrodniczego Warszawy
Szanse	Zagrożenia
• Zahamowanie degradacji terenu	•

Tab. 17/19 Analiza SWOT uwarunkowań środowiskowych lokalizacji WOH nr.19;

Analizowana lokalizacja znajduje się poza Systemem Przyrodniczym Warszawy, natomiast jest uciążliwa dla jego funkcjonowania. Inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na obszary chronione. Analizowany teren jest silnie zurbanizowany i praktycznie nie posiada powierzchni biologicznie czynnej, toteż dalsze jej przekształcenie nie wpłynie znacząco na pogorszenie stanu środowiska. 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

Lokalizacja nr 19 – ul. Koszykowa, teren dawnej hali Koszyki, znajdująca się I strefie śródmiejskiej (Ia) na podstawie przeprowadzonej analizy została oceniona pozytywnie i jest rekomendowana do ew. wykorzystania na budowę obiektu WOH małej wielkości.

Teren lokalizacji w ubiegłych latach był zajęty przez obiekt handlowy typu galeria handlowa składająca się z wielu sklepów i punktów usługowych. Otoczenie lokalizacji charakteryzuje się dużą koncentracją obiektów oświaty, biur i mieszkań znajdujących się powyżej parterów budynków. Lokalizacja jest otoczona ulicami układu pomocniczego o typowym dla śródmieścia znacznym obciążeniu ruchem pojazdów i pieszych, jak też przez parkujące pojazdy na płatnych miejscach. Zapełnienie przekrojów ulicznych ogranicza dostępność przy

korzystaniu z samochodów. Niemniej wpływ budowy nowego obiektu na sumaryczną dostępność transportową do terenu lokalizacji (bardzo dobrą przy korzystaniu z transportu zbiorowego) oceniono pozytywnie. Utrzymanie ograniczonej liczby miejsc postojowych z uwagi na obowiązującą politykę transportową, preferującą korzystanie z transportu zbiorowego, oferującego w tej strefie bardzo duże możliwości przewozowe, jest szczególnie ważne. Poprawie powinny ulec warunki korzystania w dojazdach rowerowych. Realizacja inwestycji w pewnym stopniu pogorszy klimat akustyczny na terenie lokalizacji lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie, jednak zakres, jak się wydaje, nie przekroczy poziomu hałasu panującego w okresie istnienia poprzedniej Hali Koszyki.