

Tajemnice metropolii

Przykłady rozwoju dzielnic, takich jak Wilanów czy Służewiec Przemysłowy, wskazują, że brak jasnego planu zagospodarowania przestrzennego oraz brak współpracy inwestorów, władz lokalnych i mieszkańców mogą doprowadzić do sytuacji, w której niektóre obszary miasta zaczną tracić na atrakcyjności. Raport „Kierunek Wola” opracowany przez firmę doradczą JLL wskazuje na zagrożenia, jakie stoją przed dzielnicą Wola i całą Warszawą w sytuacji, w której władze zaniedbają kwestie związane z opracowaniem spójnego planu rozwoju stolicy. Jak wskazują autorzy raportu, narzędziem, które może pomóc w tym zadaniu są systemy do analiz przestrzennych.

Według prognoz opracowanych przez Departament Spraw Ekonomicznych i Społecznych ONZ (DESA), ponad połowa światowej populacji mieszka w miastach, a odsetek ten ma się zwiększyć do ponad 60% w przeciągu następnych 30 lat^[1]. Trend ten sprawia, że miasta powinny na poważnie podejść do kwestii planowania przestrzennego. Dotyczy to również Warszawy, która jest jedną z szybciej rozwijających się metropolii w tej części Europy. Według raportu „Miasta świata w przyszłości”, sporządzonego przez instytut McKinsey Global^[2], do 2025 Warszawa ma szansę stać się jednym z najbogatszych miast Europy z PKB przypadającym na mieszkańca wyższym niż w stolicach, takich jak Madryt, Dublin czy nawet Berlin.

Koszmar przestrzeni – Mordor na Domaniewskiej

Jak wskazuje raport z 2016 roku, przeprowadzony przez firmę doradczą JLL, tak zwany „Mordor na Domaniewskiej” to przykład złego planowania, które nie uwzględniło kwestii związanych z zapewnieniem odpowiedniej komunikacji drogowej i połączeń z transportem miejskim. Do tego dochodzi chaos przestrzenny, problemy z parkowaniem i brak przestrzeni publicznych. Mimo

planowanych działań naprawczych, sytuacja 83 000 pracowników w największym kompleksie biurowym w Polsce raczej nie ulegnie szybkiej poprawie.

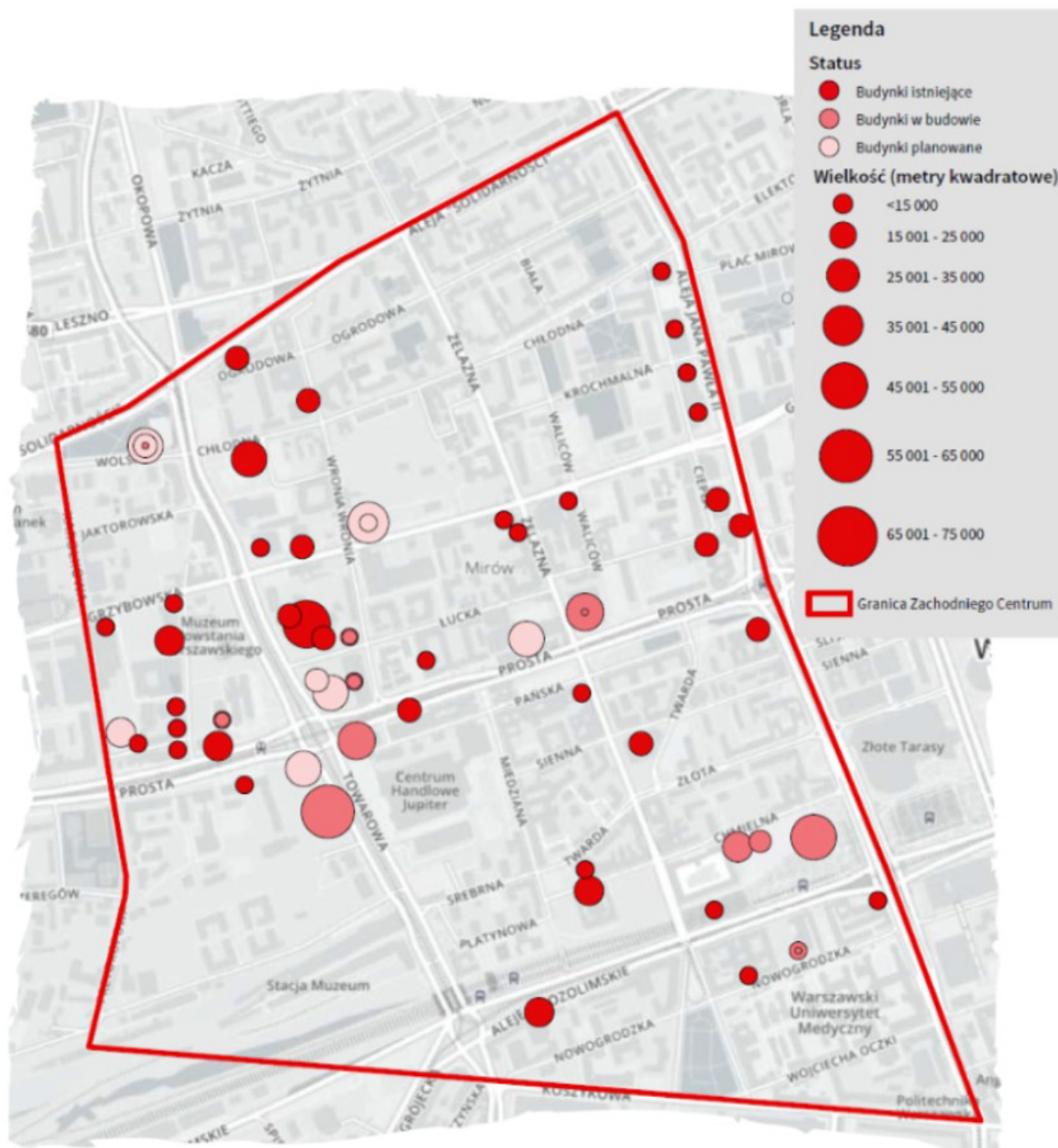
Jak uniknąć podobnych błędów w przyszłości? Odpowiedzią jest przede wszystkim potrzeba opracowania jasnych planów zagospodarowania przestrzennego, które uwzględnią oczekiwania mieszkańców i zapewnią inwestycje zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju. Kluczem może być wykorzystanie nowoczesnych rozwiązań IT, które uwzględniają element lokalizacji, który jest priorytetem przy planowaniu inwestycji miejskich.

„Systemy informacji przestrzennej (GIS) łączą w sobie elementy analityczne i geograficzne, dając deweloperom i władzom lokalnym potężne narzędzie, które nie tylko wskaże najlepsze rozwiązania i ostrzeże przed zagrożeniami, ale także pozwoli na łatwą wymianę informacji, pozwalając na realizację wizji „open data” – mówi Weronika Kuna z działu biznesowego Esri Polska.

Kierunek Wola – Komunikacyjne Eldorado

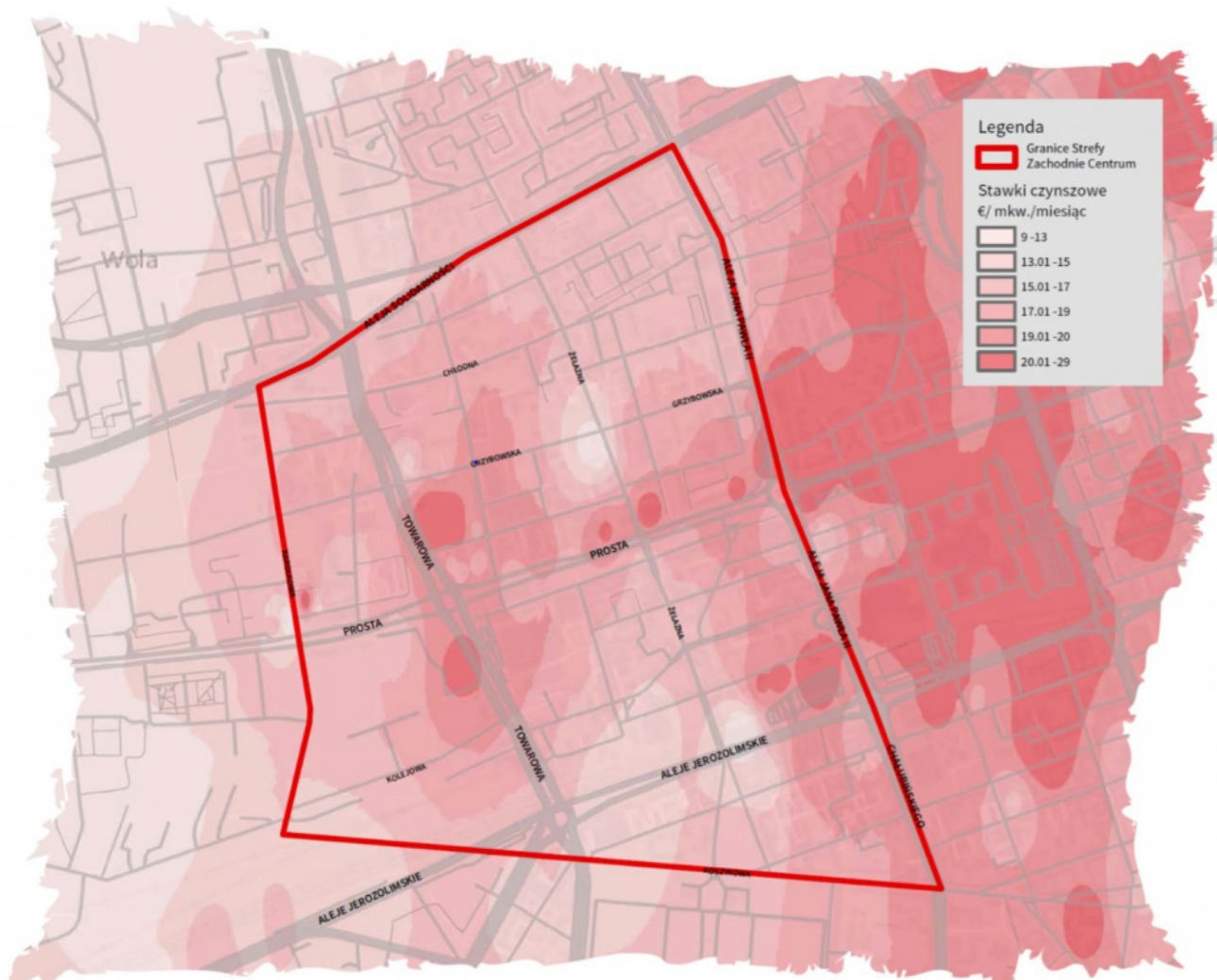
W czerwcu tego roku firma JLL opracowała raport „Kierunek Wola” [\[31\]](#), który wskazuje szanse i zagrożenia, jakie stoją przed tą dynamicznie rozwijającą się dzielnicą. Dokument został opracowany na podstawie autorskich badań, rozmów z najemcami, deweloperami i urzędnikami miejskimi. Do analiz i wizualizacji firma wykorzystowała rozwiązanie ArcGIS, które pozwala integrować wiele źródeł danych i wyświetlać wyniki w formie interaktywnej cyfrowej mapy.

Jak wskazują autorzy raportu, w ostatnich 5 latach na Woli zostało oddanych do użytku ponad 250 tys. m² powierzchni biurowej, a w ciągu kolejnych 4 lat podaż budynków biurowych w tym rejonie przekroczy 1 mln m², czyli tyle, ile obecnie znajduje się na Służewcu Przemysłowym.



Źródło: JLL, I kw. 2017 r.

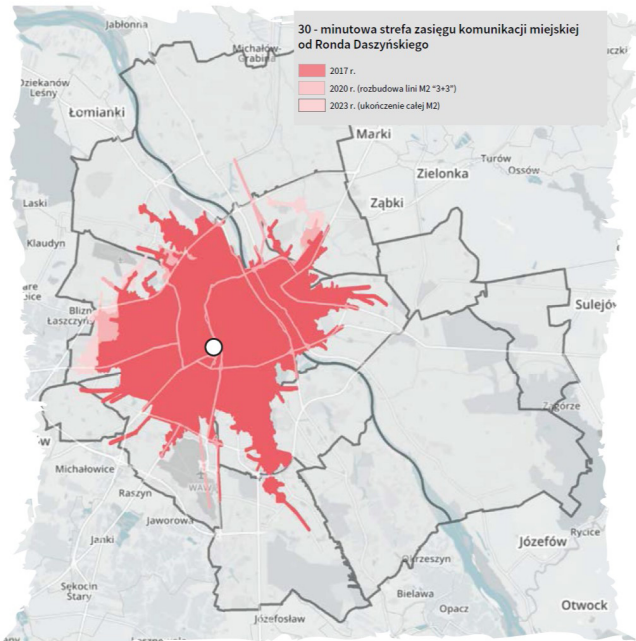
Raport pokazuje także, że mimo wyższych stawek za metr kwadratowy powierzchni biurowej na Woli, wiele firm, z uwagi na dobre skomunikowanie tej dzielnicy z resztą miasta i bliskością do Centralnego Obszaru Biznesowego zlokalizowanego w centrum i na jego obrzeżach, decyduje się na przeniesienie tam swojej siedziby. Wykorzystanie narzędzia „mapy ciepła” pozwala nam na wizualizację obszarów z uwzględnieniem wysokości wynajmu za metr kwadratowy powierzchni biurowej.



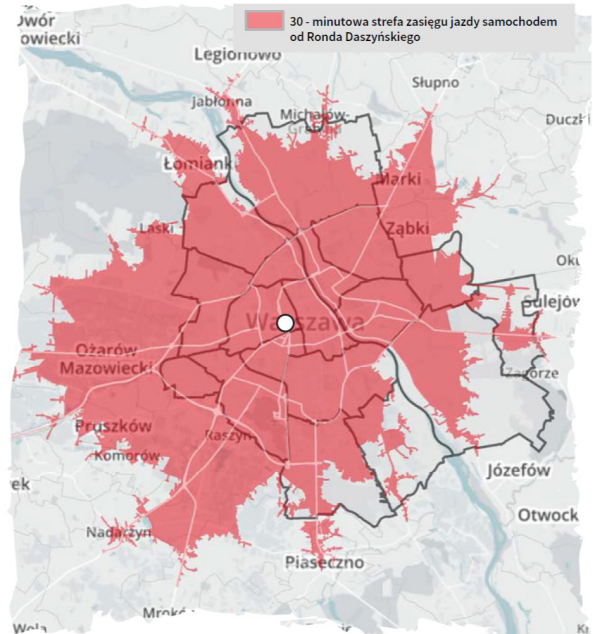
Źródło: JLL, I kw. 2017 r.

Tym, co wyróżnia Woleń na tle innych dzielnic w kontekście wynajmu powierzchni biurowych, jest dostępność komunikacyjna. Strefa, z której można w ciągu 30 minut dotrzeć do Ronda Daszyńskiego na godzinę 9 rano w dzień powszedni, jest obecnie zamieszkiwana przez 744 tys. osób, a po oddaniu drugiej linii metra zwiększy się do 823 tys. osób.

Komunikacja miejska

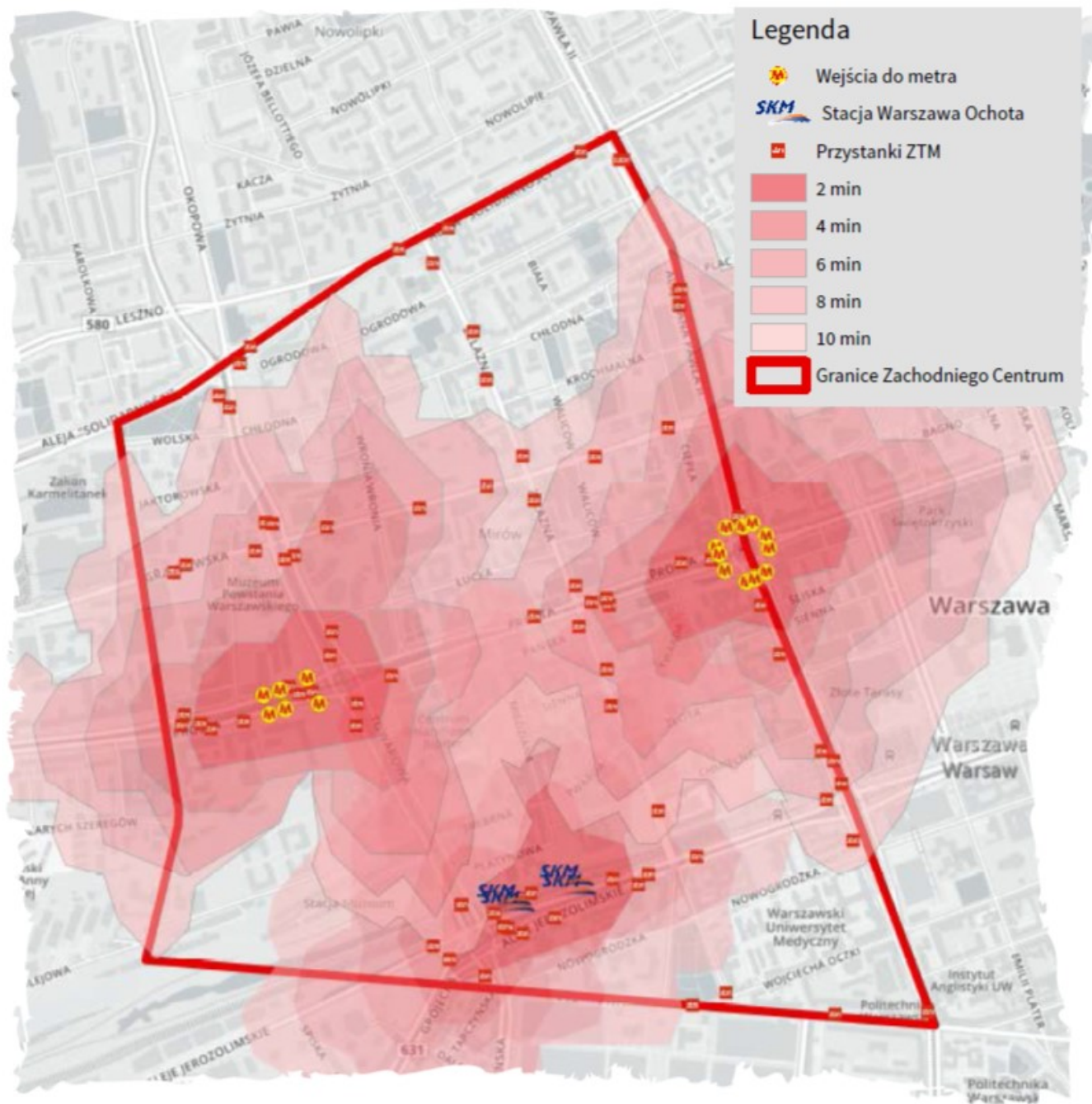


Samochód

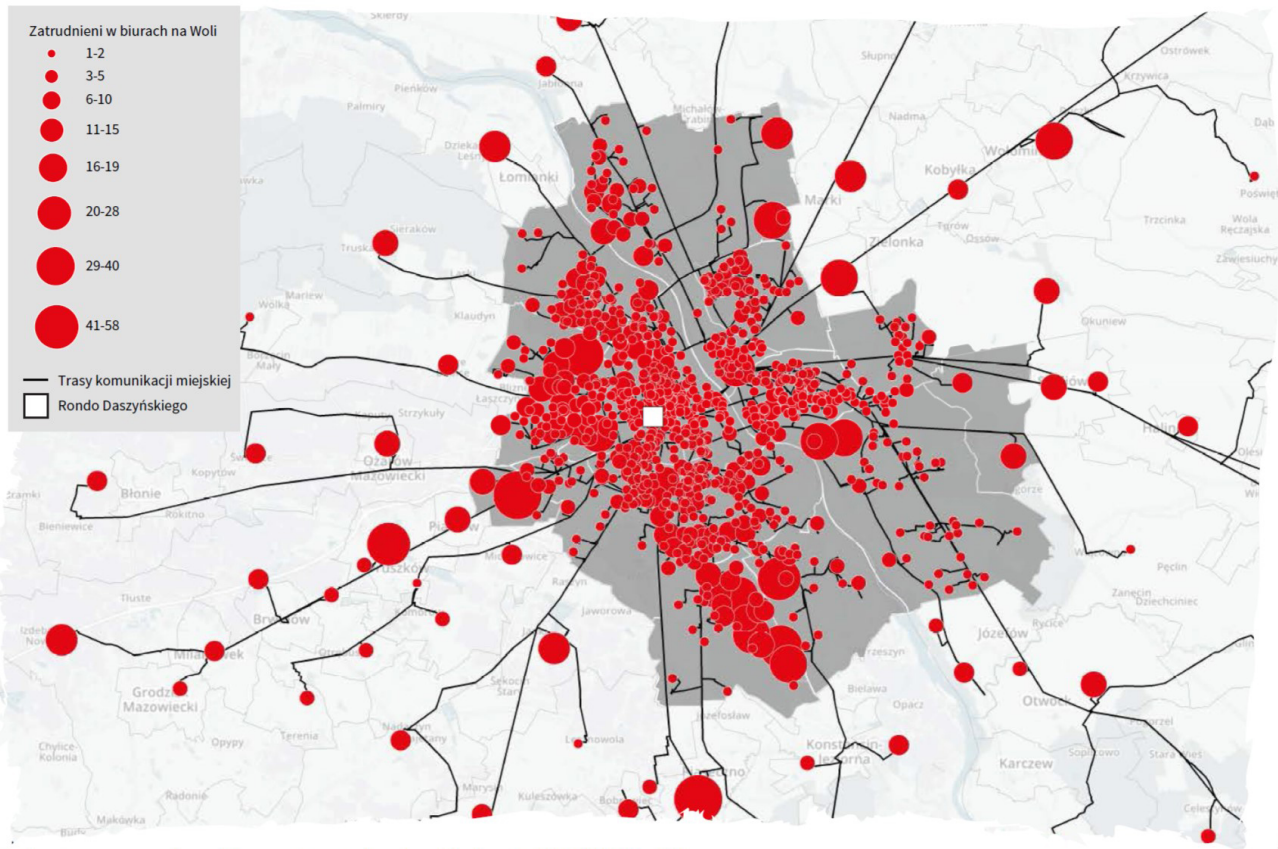


Źródło: Opracowanie własne JLL na podstawie danych rozkładowych ZTM, KM, WKD, KMŁ oraz danych o sieci drogowej TomTom.

Badania wskazują, że w zasięgu 10-minutowego spaceru od stacji metra Rondo Daszyńskiego, pracuje około 89% pracowników biurowych zatrudnionych na Woli. Dodatkowo, południowa część dzielnicy jest obsługiwana przez stację kolejową Warszawa Ochota. Mimo niewątpliwych zalet związanych z dobrą lokalizacją węzłów komunikacyjnych, przeprowadzone analizy przestrzenne uwiaryściły również pewne utrudnienia związane z umiejscowieniem wyjść ze stacji metra. Z badań wynika, że 31% pasażerów wysiadających ze stacji Rondo Daszyńskiego w godzinach porannych udaje się na wschodnią stronę ulicy Towarowej i jest zmuszona do pokonania ruchliwej ulicy i świateł. Budowa dodatkowych wyjść lub inna organizacja świateł mogłaby rozwiązać ten problem.



Wykorzystując kody pocztowe powiązane z miejscem zamieszkania pracowników, przeprowadzono analizy, z których wynika, że aż 80% zatrudnionych na Woli mieszka w granicach Warszawy – najwięcej na Mokotowie, Woli i na Ursynowie (łącznie niemal 36% wszystkich pracowników z Warszawy). Poniższy schemat przedstawia przykładowe trasy transportu publicznego, którymi przemieszczają się pracownicy z ich miejsca zamieszkania do Ronda Daszyńskiego na godzinę 9 rano.



Źródło: Opracowanie własne JLL na podstawie danych rozkładowych ZTM, KM, WKD i KMŁ.

Kierunek Wola – Co dalej?

Rozwój dzielnicy Wola, czyli tzw. „zachodniego centrum”, oparty jest o trzy plany zagospodarowania przestrzennego (rejonu ulicy Żelaznej – część północna i południowa oraz rejonu ulicy Towarowej), które pokrywają łącznie niemal 50% badanego obszaru. Pozostały obszar ma być objęty nowym planem, który upodobni tę część miasta do Śródmieścia, wraz z jego kwartałową, zwartą zabudową. Na tle pozostałych dzielnic Wola prowadzi najbardziej zaawansowane prace planistyczne, jednak nadal brakuje spójnej wizji, jak dzielnica ma wyglądać za kilka czy kilkanaście lat, co może doprowadzić do chaosu przestrzennego, a to ma szansę obniżyć prestiż dzielnicy jako dobrej lokalizacji dla biznesu.

„Współczesne systemy IT do planowania przestrzennego, takie jak GIS, pozwalają nie tylko na łatwe projektowanie dzielnic i całych metropolii, ale łączą dane pochodzące z wielu różnych jednostek administracyjnych i podmiotów, włączając do procesu

planowania inwestorów, mieszkańców, deweloperów i firmy z sektora utilities. Z drugiej strony, rozwiązania takie mogą być wykorzystywane przez deweloperów do prezentacji swoich obiektów inwestorom i nabywcom. Przeprowadzenie analiz analogicznych do tych przeprowadzonych przez JLL w jasny sposób prezentuje silne strony danej lokalizacji, co ułatwia podjęcie decyzji o ewentualnym wynajmie przestrzeni” – podsumowuje Weronika Kuna z Esri Polska.

[1]

<https://esa.un.org/unpd/wup/Publications/Files/WUP2014-Highlights.pdf>

[2]

<http://www.mckinsey.com/global-themes/urbanization/global-cities-of-the-future-an-interactive-map>

[3]

http://www.jll.pl/poland/pl-pl/raporty/142/kierunek_wola_nowe_biznesowe_serce_warszawy