

Sponsor strategiczny:



Badanie struktury przestrzennej sieci Żabka na warszawskim Chrzanowie względem innych podmiotów konkurencyjnych oraz planowanego rozwoju obszaru

**Warsztaty Unii Uczelni
na Rzecz Rozwoju Kierunku Studiów
w Zakresie Gospodarowania Przestrzenią**

Praktyczne wykorzystanie wiedzy i umiejętności absolwentów
kierunków w zakresie gospodarowania przestrzenią
w kontekście realnych potrzeb rynku pracy

Kraków 21-22.05.2026 r.

Organizator i sponsorzy:



Unia Uczelni na Rzecz Rozwoju
Kierunków Studiów w Zakresie
Gospodarowania Przestrzenią



UNIwersytet
EKONOMICZNY
W KRAKOWIE



Partnerzy instytucjonalni:



Komitet
Przestrzennego
Zagospodarowania Kraju
Polska Akademia Nauk



IGPSM

Instytut Gospodarki
Przestrzennej
i Studiów Miejskich



Katedra
Gospodarki
Przestrzennej

Ogólna charakterystyka terenu opracowania - Chrzanów

Sponsor strategiczny:

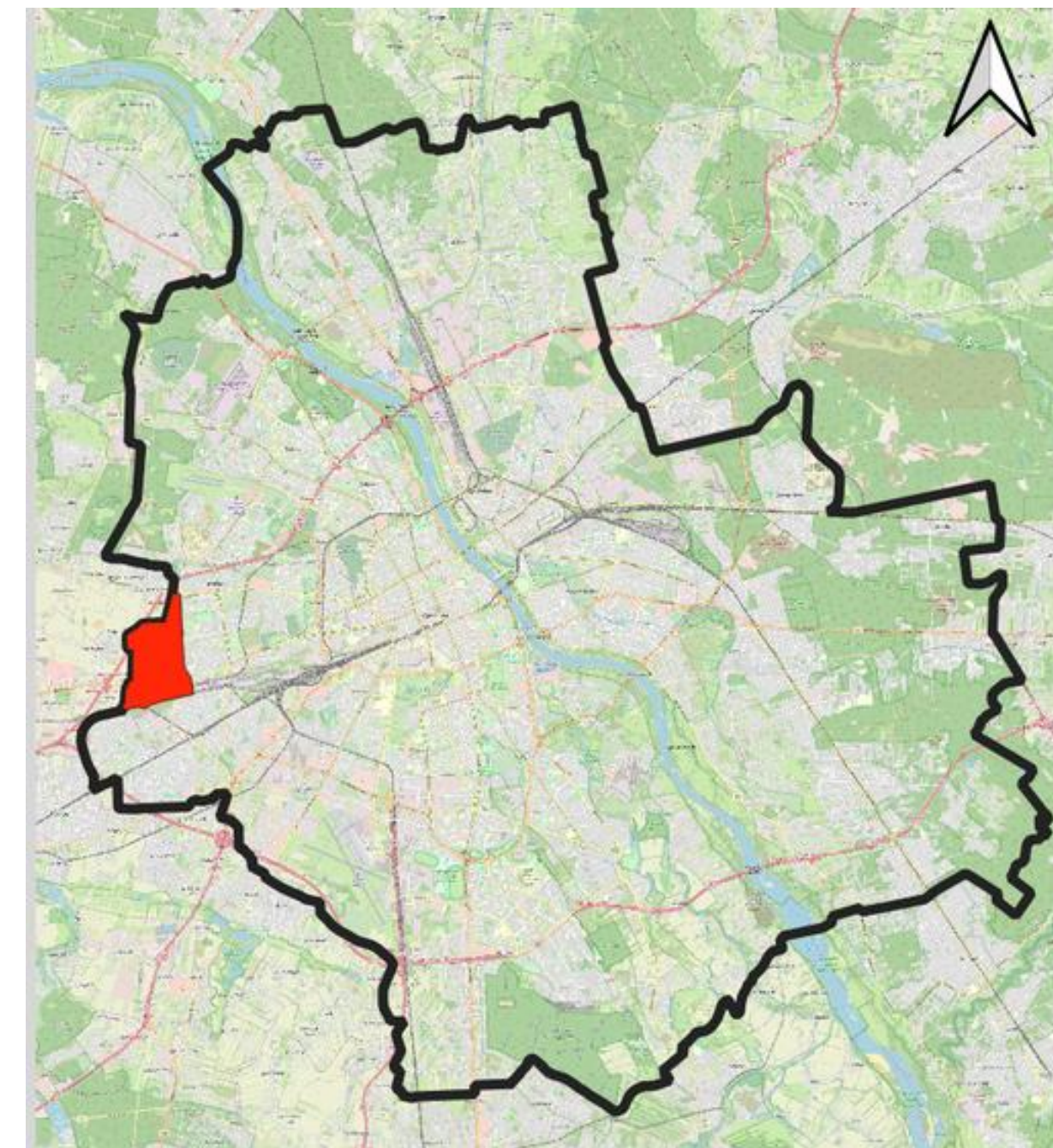
żabka group

Chrzanów - obszar MSI w południowo-zachodniej części warszawskiej dzielnicy Bemowo. Teren został włączony w granice m.st Warszawy w 1951 roku. Od 1994 roku należy do dzielnicy Bemowo.

Obszar cechuje się rozproszoną i niejednorodną strukturą. Na północy dominują osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a na południu tereny usługowo-magazynowe wraz z rozproszoną zabudową jednorodzinną.

Brakuje spójnej, historycznej kompozycji urbanistycznej. W granicach rejonu obecny jest jeden z dawnych fortów Twierdzy Warszawa - Fort IV "Chrzanów", wpisany do rejestru zabytków. Obecnie opuszczony.

Chrzanów przechodzi przez zaawansowane procesy urbanizacji, a zabudowa najprędzej powstaje w okolicach budowanych stacji linii metra M2. W nowym budownictwie dominują zamknięte lub półotwarte osiedla mieszkaniowe.



Zobrazowanie własne na podstawie danych z geoportalu

Ocena jakości przestrzeni Chrzanowa

Sponsor strategiczny:

żabka group

Urbanistyka na kanwie między

- Dziedzictwo rolnicze a chaos: Budowa bloków na wąskich, wydłużonych polach bez scalania gruntów.
- Krajobraz kontrastów: Nowoczesne apartamentowce w bezpośrednim sąsiedztwie „dogorywających” upraw.

Architektura defensywna

- Dzielnica grodzonych enklaw: Dominacja płotów, bram i szlabanów zamiast otwartej tkanki miejskiej.
- Koniec organicznego miasta: Zbiór odizolowanych wysp zamiast spójnej całości.

Problemy funkcjonalne i społeczne

- Gettoizacja przestrzeni: Brak naturalnych interakcji sąsiedzkich poza granicami własnego osiedla.
- „Labirynt” komunikacyjny: Utrudniony ruch pieszy - brak skrótów wymusza nadrabianie drogi wokół ogrodzeń.
- Maksymalizacja PUM-u: Wykorzystanie każdego metra działki kosztem komfortu:



Źródło:

www.youtube.com/@polatane7816

Warsztaty Unii Uczelni
na Kształcenie Kierunków Studiów
w Zakresie Gospodowania Przestrzenią
10-11.10.2023



Organizator i sponsorzy:



Unia Uczelni na Rzecz Rozwoju
Kierunków Studiów w Zakresie
Gospodowania Przestrzenią



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W KRAKOWIE



żabka group

Partnerzy instytucjonalni:



Komitet
Przestrzennego
Zagospodarowania Kraju
Polska Akademia Nauk



IGPSM

Instytut Gospodarki
Przestrzennej
i Studiów Miejskich



Katedra
Gospodarki
Przestrzennej

Chrzanów
Obowiązujące MPZP

Sponsor strategiczny:

żabka group

Pokrycie MPZP

Praktycznie cały obszar Chrzanowa pokryty jest planami miejscowymi. Główne przeznaczenie tego terenu to zabudowa wielorodzinna oraz jednorodzinna. Pomijając południowy fragment na którym dominuje teren komunikacyjny w postaci torowiska, drogi głównej oraz usług handlu. Punktem wyjścia naszych analiz dotyczących przyszłości był właśnie ten miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

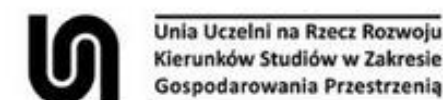
Legenda

- | | |
|---|----------------------------------|
| Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | Teren komunikacji |
| Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | Teren infrastruktury technicznej |
| Teren usług | Teren zieleni |
| Teren produkcji | Granica terenu opracowania |

Warsztaty Unii Uczelni
na Rzecz Rozwoju Kierunków Studiów
w Zakresie Gospodarowania Przestrzenią
KRAKÓW, 28-29.05.2020



Organizator i sponsorzy:



Unia Uczelni na Rzecz Rozwoju
Kierunków Studiów w Zakresie
Gospodarowania Przestrzenią



Partnerzy instytucjonalni:



Chrzanów
Obowiązujące MPZP

Sponsor strategiczny:

żabka group

Pokrycie MPZP w centralnej części obszaru opracowania

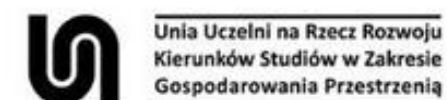
Legenda

- | | |
|---|----------------------------------|
| Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | Teren komunikacji |
| Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | Teren infrastruktury technicznej |
| Teren usług | Teren zieleni |
| Teren produkcji | Granica terenu opracowania |

Warsztaty Unii Uczelni
na Rzecz Rozwoju Kierunków Studiów
w Zakresie Gospodarowania Przestrzenią
KRAKÓW, 28-22.05.2020



Organizator i sponsorzy:



Partnerzy instytucjonalni:



żabka group



Instytut Gospodarki
Przestrzennej
i Studiów Miejskich



Chrzanów
Istniejące sklepy "Żabka"



Sponsor strategiczny:



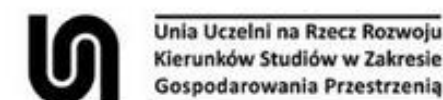
Lokalizacja istniejących Żabek

Obecnie sklepy Żabka koncentrują się w północno-wschodniej części obszaru. Jest to obecnie najgęściej zabudowana jego część. Sklepy lokują się głównie w parterach budynków wielorodzinnych. Chrzanów posiada 12 sklepów Żabka.

Warsztaty Unii Uczelni
na Rzecz Rozwoju Kierunków Studiów
w Zakresie Gospodarowania Przestrzenią
KRAKÓW, 28-29.05.2024



Organizator i sponsorzy:



Partnerzy instytucjonalni:



Chrzanów
Istniejące sklepy "Żabka"

Sponsor strategiczny:

żabka group

Lokalizacja istniejących Żabek

Zbliżenie na obszar najgęściej zabudowany oraz pokryty żabkami. To właśnie tutaj może występować zjawisko autokonkurencji/kanibaliacji.

Warsztaty Unii Uczelni
na Rzecz Rozwoju Kierunków Studiów
w Zakresie Gospodarowania Przestrzenią
KRAKÓW, 28-22.05.2020



Organizator i sponsorzy:



Unia Uczelni na Rzecz Rozwoju
Kierunków Studiów w Zakresie
Gospodarowania Przestrzenią



UNIwersytet
EKONOMICZNY
W KRAKOWIE



żabka group

Partnerzy instytucjonalni:



Komitet
Przestrzennego
Zagospodarowania Kraju
Polska Akademia Nauk



IGPSM

Instytut Gospodarki
Przestrzennej
i Studiów Miejskich



Katedra
Gospodarki
Przestrzennej

Legenda

Ż Lokalizacje istniejących sklepów "Żabka"

Autokonkurencja istniejących lokali



ul. Szeligowska 22A oraz ul. Szeligowska 26

Dwa sklepy przy ulicy Szeligowskiej znajdują się w odległości około 150 metrów, czyli zaledwie dwóch minut pieszo. W ich otoczeniu występuje zabudowa wielorodzinna, jak i jednorodzinna, co obniża gęstość zaludnienia i ogranicza liczbę potencjalnych klientów. Nie jest to teren usługowy lub przemysłowy, dlatego oba punkty opierają się wyłącznie na ruchu lokalnych mieszkańców.



ul. Człuchowska 49 oraz ul. Lazurowa 21

Sklepy te dzieli 170 metrów. Istnieje ryzyko, że osoby przechodzące ulicą Człuchowską w kierunku przystanków autobusowych „Człuchowska” będą naturalnie wybierać sklep położony bliżej przystanku, co osłabia pozycję punktu przy Człuchowskiej 49. Dodatkowo w okolicy znajdują się duże obiekty handlowe – Biedronka, Kaufland oraz kompleks CityPark – co zwiększa konkurencję i ogranicza potencjał sprzedażowy.

Sponsor strategiczny:

żabka group

Chrzanów
Konkurencja

Legenda

Konkurencja

- \$ bankomat
- 🏠 kiosk
- 🍷 punkt gastronomiczny
- 📦 punkt nadania i odbioru paczek
- 🛒 sklep spożywczy
- 🏪 sklep z artykułami akcyzowymi
- 🛢️ stacja paliw
- 🚗 Lokalizacje istniejących sklepów "Żabka"

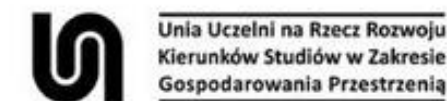
Konkurencja

Podobnie jak istniejące obecnie na tym obszarze sklepy Żabka, inne usługi również koncentrują się w północno-wschodniej części Chrzanowa.

Warsztaty Unii Uczelni
na Rzecz Rozwoju Kierunków Studiów
w Zakresie Gospodarowania Przestrzenią
KRAKÓW, 28-29.05.2024



Organizator i sponsorzy:



Partnerzy instytucjonalni:



Instytut Gospodarki
Przestrzennej
i Studiów Miejskich



Sponsor strategiczny:

żabka group

Chrzanów Konkurencja

Legenda

Konkurencja

- \$ bankomat
- 🏠 kiosk
- 🍷 punkt gastronomiczny
- ✉️ punkt nadania i odbioru paczek
- 🛒 sklep spożywczy
- 🛒 sklep z artykułami akcyzowymi
- ⛽ stacja paliw

🟢 Lokalizacje istniejących sklepów "Żabka"

Konkurencja

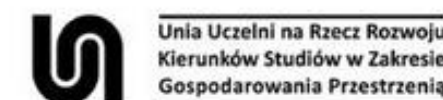
Główne skupisko usług na tym obszarze stanowi park handlowy City Park, w którym znajdują się liczne sklepy spożywcze, punkty gastronomiczne oraz inne usługi, takie jak bankomaty, punkty pocztowe, kiosk czy stacja paliw. To właśnie ten obszar, położony na rogu ulic Lazurowej i Batalionów Chłopskich, może stanowić największą konkurencję dla pobliskich sklepów Żabka, szczególnie dla punktu przy ulicy Batalionów Chłopskich 74.

Sklep Żabka przy ulicy Jana Heweliusza 10 to punkt praktycznie pozbawiony konkurencji. Znajduje się z dala od innych usług konkurencyjnych, w pobliżu szkoły podstawowej, na obszarze, który nadal intensywnie się rozbudowuje.

Warsztaty Unii Uczelni
na Rzecz Rozwoju Kierunków Studiów
w Zakresie Gospodarowania Przestrzenią
10-11.05.2026



Organizator i sponsorzy:



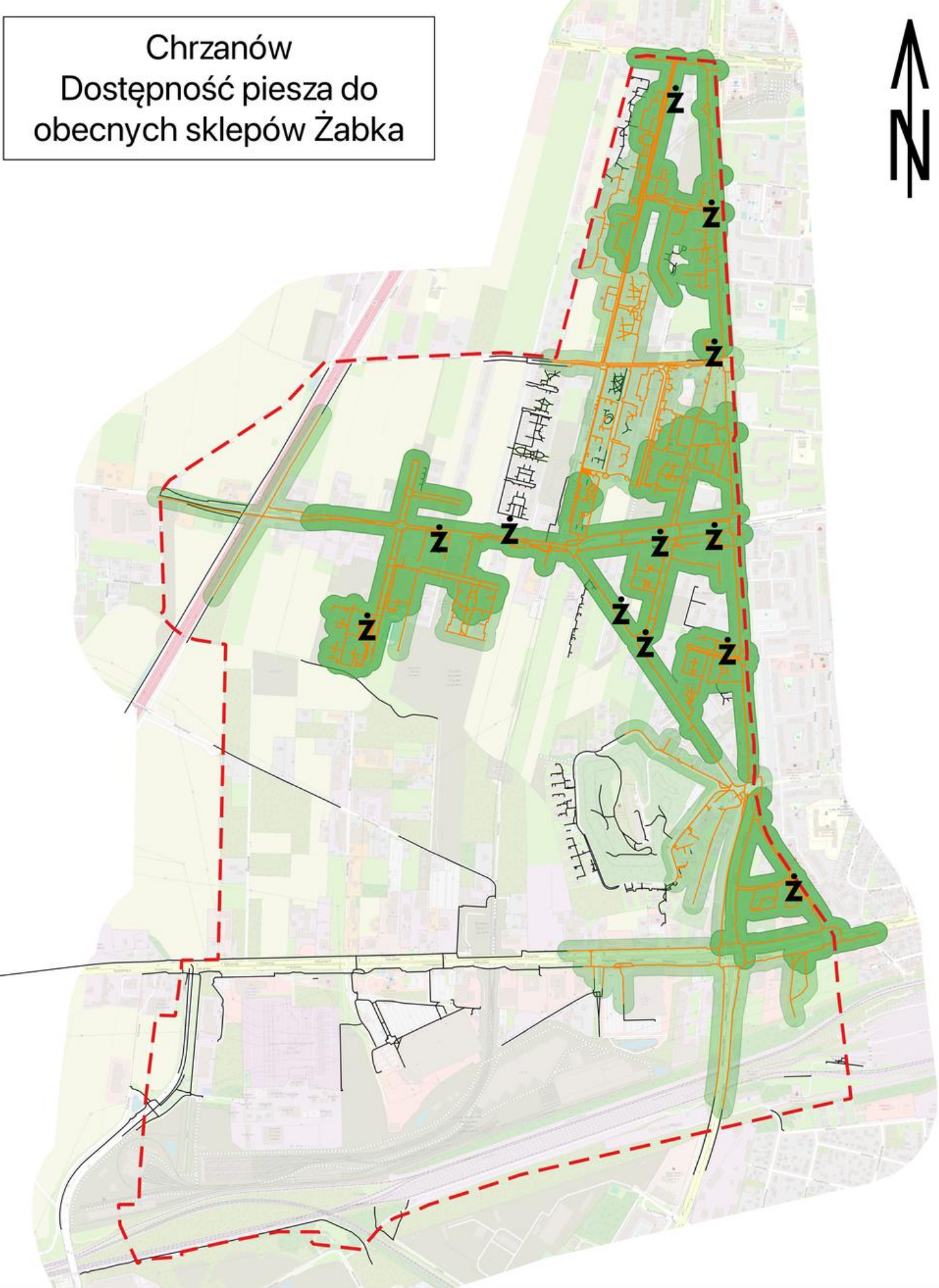
Partnerzy instytucjonalni:



Instytut Gospodarki
Przestrzennej
i Studiów Miejskich



Chrzanów
Dostępność piesza do
obecných sklepów Żabka



Sponsor strategiczny:



Mapa przedstawia lokalizację istniejących sklepów Żabka na obszarze Chrzanowa wraz z analizą ich dostępności pieszej. Analiza przestrzenna wskazuje, że większość sklepów Żabka zlokalizowana jest w rejonach o największej gęstości zaludnienia w północno-wschodniej części Chrzanowa, wzdłuż ulicy Lazurowej i Szeligowskiej. Obszary te charakteryzują się również najlepiej rozwiniętą strukturą ciągów pieszych, co przekłada się na szeroki zasięg dostępności w czasie 10 minut. W południowej i środkowej części osiedla widoczny jest natomiast wyraźny brak sklepów w rejonie ulicy Połczyńskiej, obejmującym strefę przemysłowo-gospodarczą.

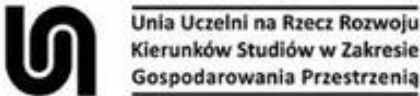
Legenda

- Granica terenu opracowania
- Lokalizacje istniejących sklepów "Żabka"
- Ciągi piesze w zasięgu dostępności
- Ciągi piesze poza zasięgiem dostępności
- Dostępność piesza w czas 5 minut
- Dostępność piesza w czas 10 minut
- Podkład mapowy OSM Standard

Warsztaty Unii Uczelni
na Rzecz Rozwoju Kierunków Studiów
w Zakresie Gospodarowania Przestrzenią
10.000. 20-22.05.2020



Organizator i sponsorzy:



Partnerzy instytucjonalni:



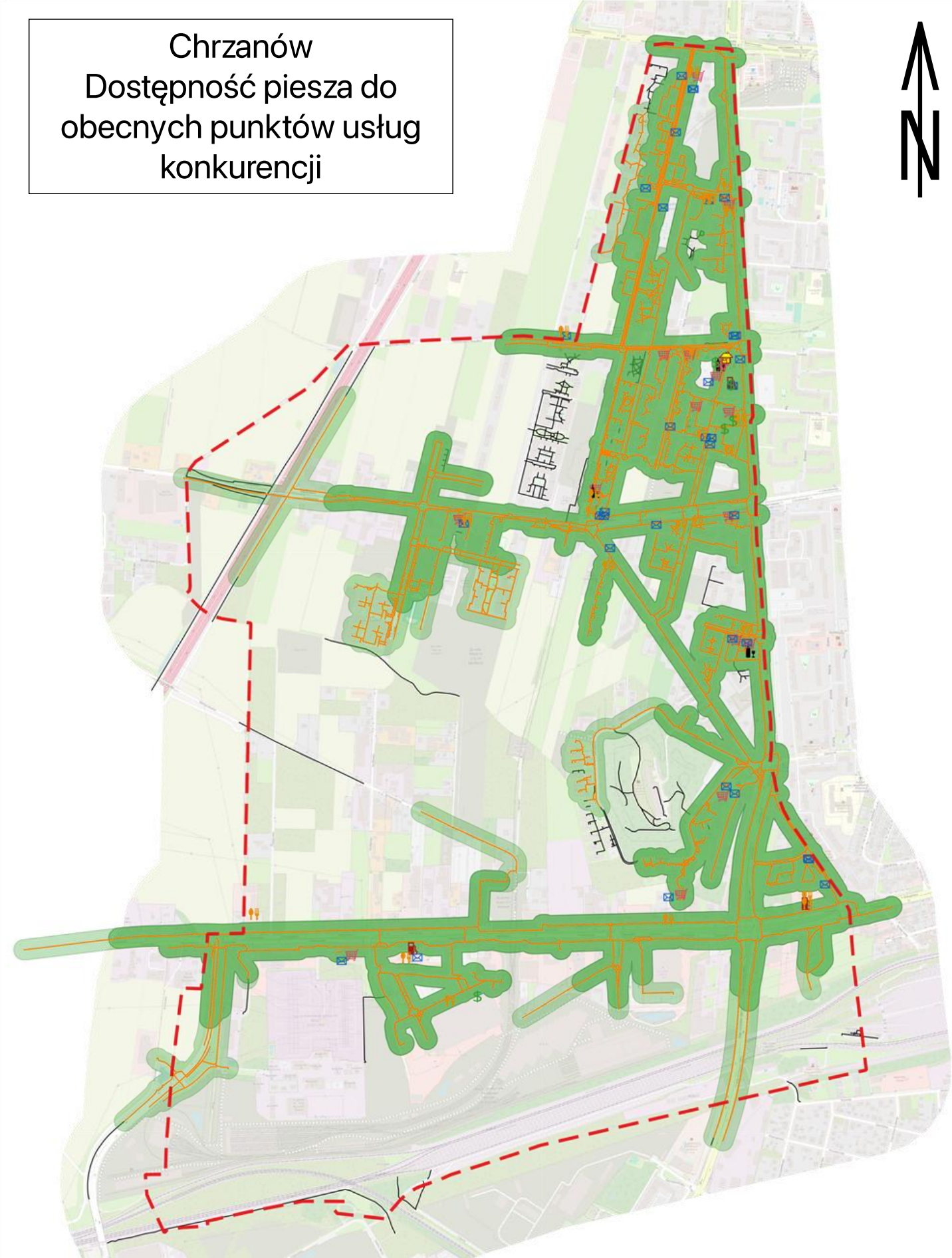
Chrzanów
Dostępność piesza do
obecnych punktów usług
konkurencji



Sponsor strategiczny:



Na tej mapie przeanalizowaliśmy rozmieszczenie, jak i dostępność pieszą do usług konkurencyjnych na terenie Chrzanowa. Większość usług konkurencyjnych zlokalizowana jest także w północno-wschodniej części osiedla, w rejonach o zwartej zabudowie mieszkaniowej i dobrze rozwiniętej sieci komunikacji pieszej. Widoczna jest tutaj także obecność takich punktów w okolicach południowego fragmentu, wzdłuż głównej arterii (ul. Połczyńska).



Legenda

Granica terenu opracowania

Ciągi piesze w zasięgu dostępności

Ciągi piesze poza zasięgiem dostępności

Dostępność piesza w czas 5 minut

Dostępność piesza w czas 10 minut

Usługi konkurencyjne

Bankomat

Kiosk

Punkt gastronomiczny

Punkt nadania i odbioru paczek

Sklep spożywczy

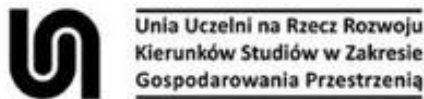
Sklep z artykułami akcyzowymi

Stacja paliw

Podkład mapowy OSM Standard



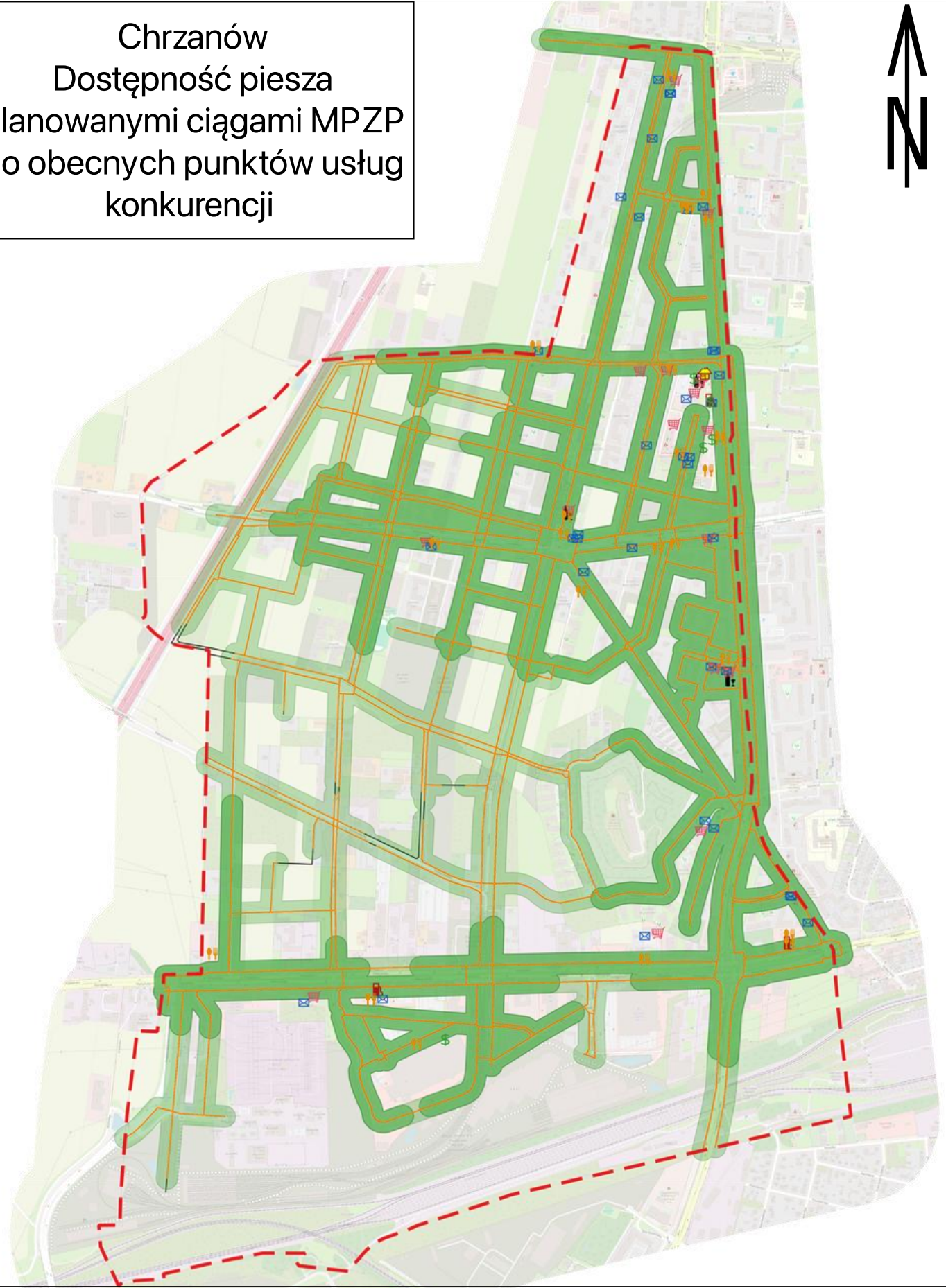
Organizator i sponsorzy:



Partnerzy instytucjonalni:



Chrzanów
Dostępność piesza
planowanymi ciągami MPZP
do obecnych punktów usług
konkurencji



Sponsor strategiczny:



Przedstawione opracowanie wykazuje, że praktycznie cała planowana sieć ciągów w MPZP znajduje się w strefie dostępności pieszej, gdzie czas dojścia do najbliższego punktu konkurencyjnego nie przekracza 10 minut, a w przeważającej większości wynosi poniżej 5 minut. W centralnej oraz zachodniej części widoczny jest potencjał rynkowy dla powstawania nowych placówek handlowo-usługowych w przyszłości.

Legenda

Granica terenu opracowania

Ciągi piesze w zasięgu dostępności

Ciągi piesze poza zasięgiem dostępności

Dostępność piesza w czas 5 minut

Dostępność piesza w czas 10 minut

Usługi konkurencyjne

Bankomat

Kiosk

Punkt gastronomiczny

Punkt nadania i odbioru paczek

Sklep spożywczy

Sklep z artykułami akcyzowymi

Stacja paliw

Podkład mapowy OSM Standard

Warsztaty Unii Uczelni
na Rzecz Rozwoju Kierunków Studiów
w Zakresie Gospodarowania Przestrzenią
10-11.05.2024

Organizator i sponsorzy:

Unia Uczelni na Rzecz Rozwoju
Kierunków Studiów w Zakresie
Gospodarowania Przestrzenią

Partnerzy instytucjonalni:

KPZK
PAN

Komitet
Przestrzennego
Zagospodarowania Kraju
Polska Akademia Nauk

UNIERSYTET
EKONOMICZNY
W KRAKOWIE

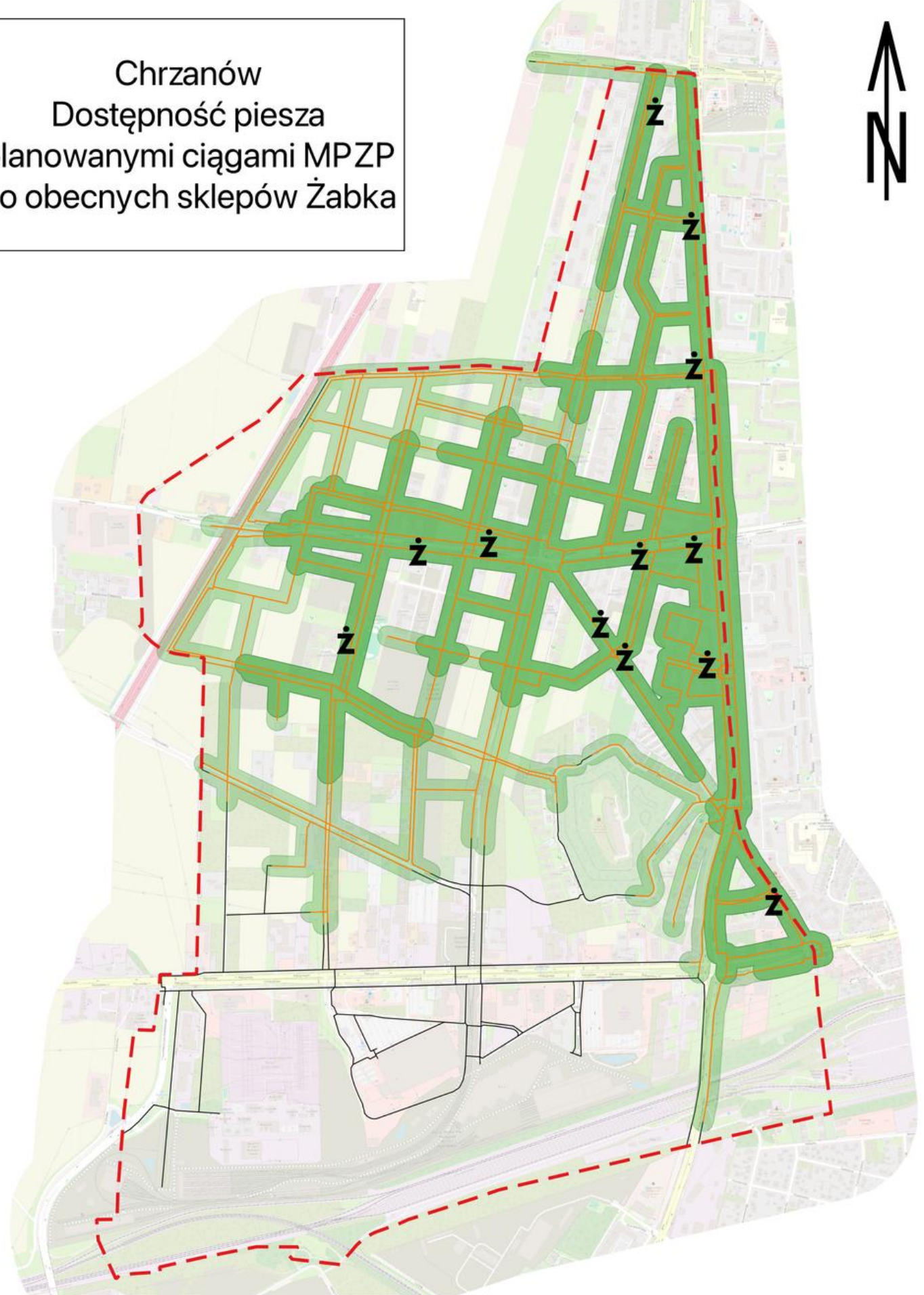
PAN
POLSKA AKADEMIA NAUK

IGPSM

Instytut Gospodarki
Przestrzennej
i Studiów Miejskich

Katedra
Gospodarki
Przestrzennej

Chrzanów
Dostępność piesza
planowanymi ciągami MPZP
do obecnych sklepów Żabka



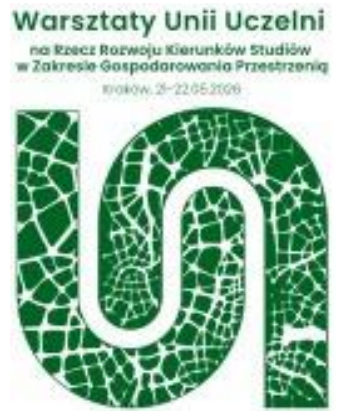
Sponsor strategiczny:



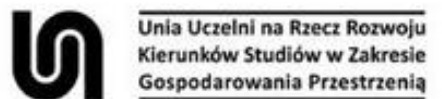
Dostępność piesza aktualnie jest podzielona obszarowo, ponieważ cała południowa część pozostaje poza strefą dogodnego dojścia do 5 lub 10 minut podczas, gdy centralny i północno-wschodni sektor znacznie znajduje się w obszarze dobrej dostępności pieszej.

Legenda

- Granica terenu opracowania
- Ż Lokalizacje żabek
- Ciągi piesze w zasięgu dostępności
- Ciągi piesze poza zasięgiem dostępności
- Dostępność piesza w czas 5 minut
- Dostępność piesza w czas 10 minut
- Podkład mapowy OSM Standard



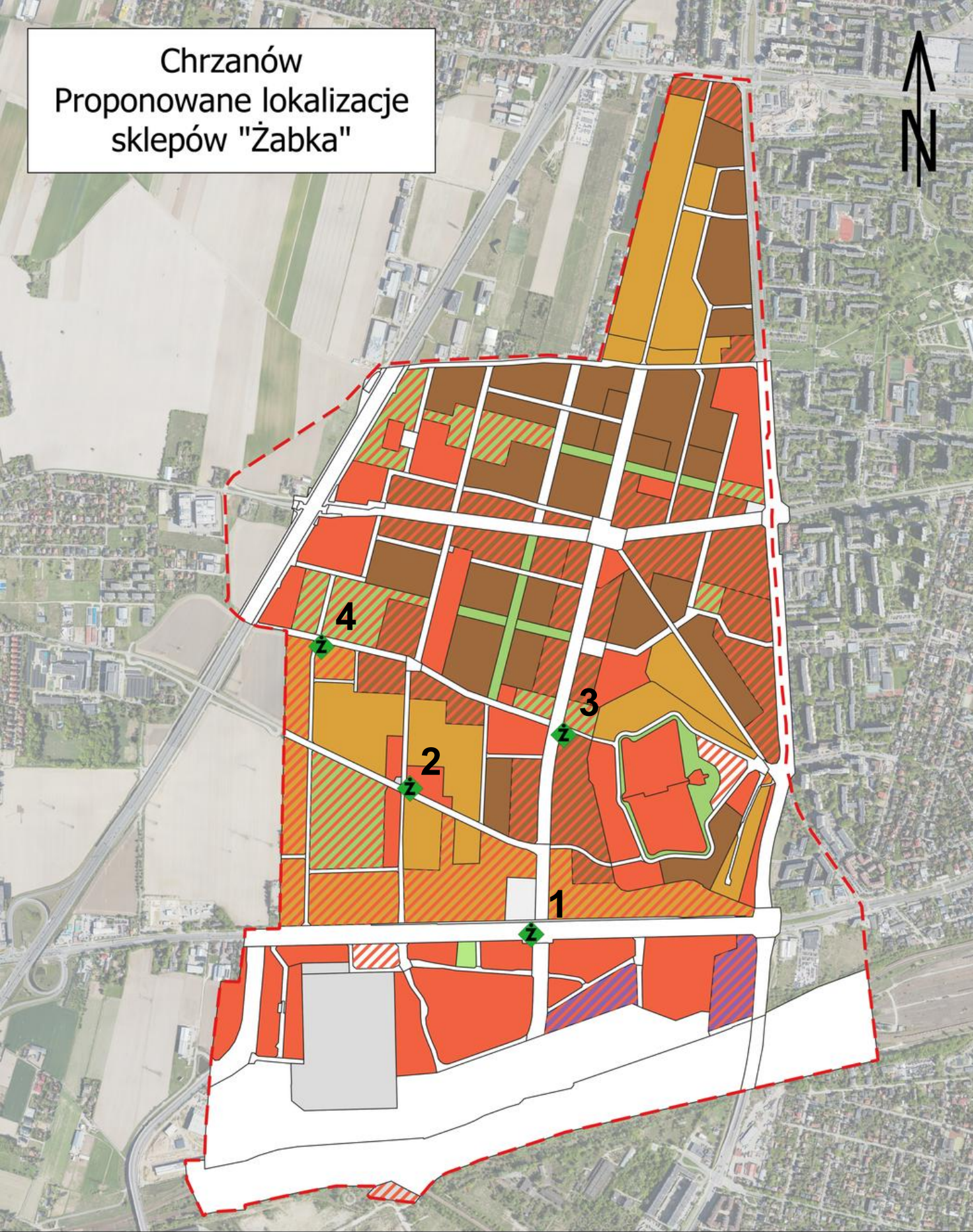
Organizator i sponsorzy:



Partnerzy instytucjonalni:



Chrzanów
Proponowane lokalizacje
sklepów "Żabka"



Sponsor strategiczny:



- Propozycje lokalizacji nowych sklepów;
- 1.Przy budowanej stacji Metra *Karolin*:
 - 2.Przy skrzyżowaniu ul. Sochaczewskiej z ul. Na Wyraju:
 - 3.Przy skrzyżowaniu ul. Tarczowej z projektowaną 9KD-L:
 - 4.Przy skrzyżowaniu projektowanej 19KD-L z projektowaną 1KD-D:

Legenda

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Teren komunikacji	Proponowane lokalizacje nowych sklepów "Żabka"
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Teren infrastruktury technicznej	
Teren usług	Teren zieleni	
Teren produkcji	Granica terenu opracowania	

Warsztaty Unii Uczelni
na Rzecz Rozwoju Kierunków Studiów
w Zakresie Gospodarowania Przestrzenią
10.04.2025 - 22.05.2026

Organizator i sponsorzy:

Unia Uczelni na Rzecz Rozwoju
Kierunków Studiów w Zakresie
Gospodarowania Przestrzenią

Partnerzy instytucjonalni:

Komitet
Przestrzennego
Zagospodarowania Kraju
Polska Akademia Nauk



Chrzanów
Dostępność piesza
planowanymi ciągami MPZP
do proponowanych sklepów
Żabka



Sponsor strategiczny:



Propozycje lokalizacji nowych sklepów

1.Przy budowanej stacji Metra *Karolin*:

Stacja metra będzie dużym generatorem ruchu szczególnie dla Żabki jako sklepu typu convenience. Oferując możliwość szybkich zakupów w biegu podczas porannej przesiadki do metra.

1.Przy skrzyżowaniu ul. Sochaczewskiej z ul. Na Wyraju:

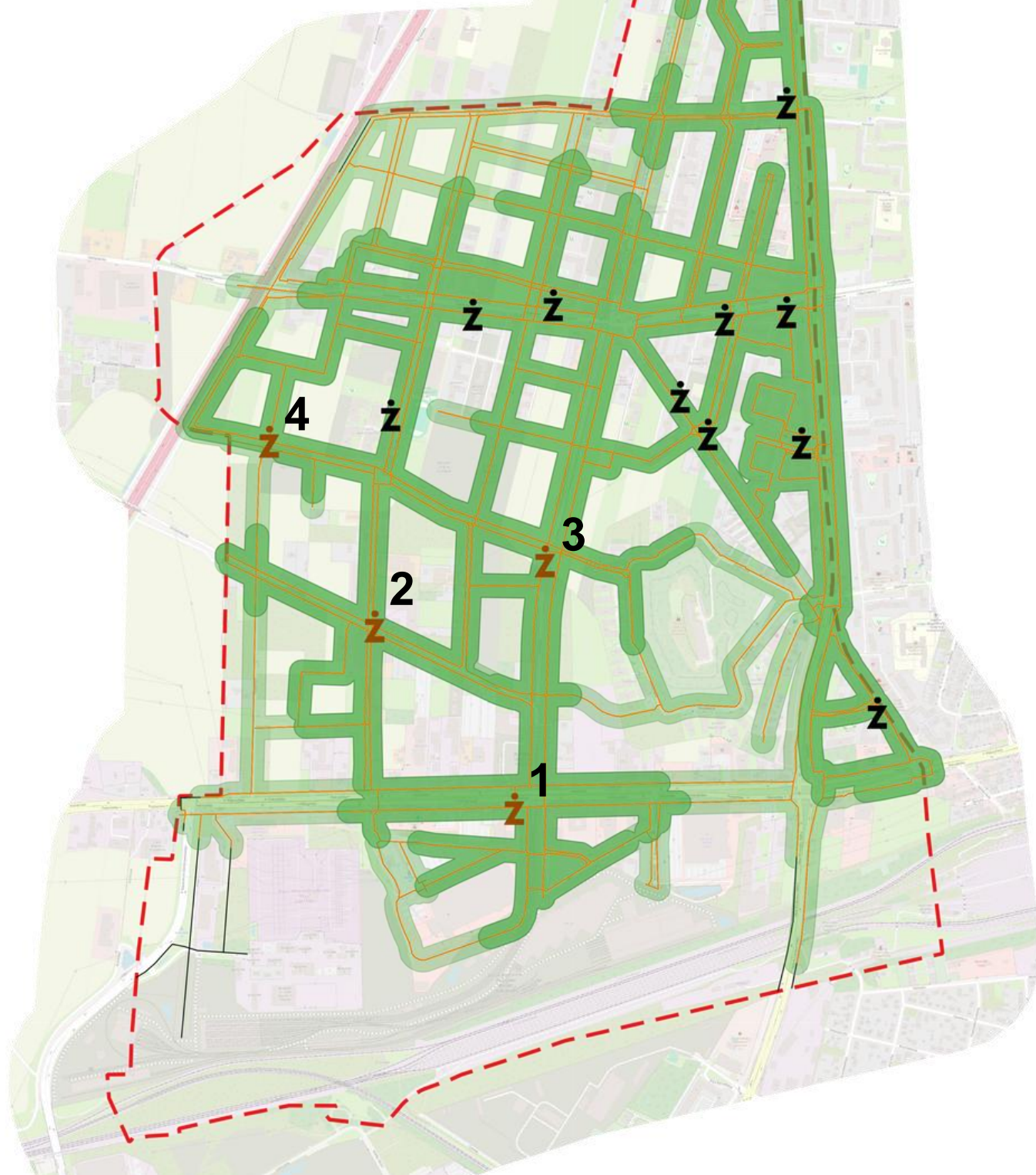
Odpowiednie miejsce na sklep w pośrodku powstającej zabud. jednorodz.

1.Przy skrzyżowaniu ul. Tarczowej z projektowaną 9KD-L:

Skrzyżowanie na głównym ciągu północ-południe Chrzanowa oraz bliskość przyszłego centrum sportu i rekreacji (tereny US/ZP)

1.Przy skrzyżowaniu projektowanej 19KD-L z projektowaną 1KD-D:

Również poza wzmocnieniem dostępności po stronie zachodniej rejonu, w przyszłości powstaną obiekty zieleni, rekreacji i sportu (US/ZP)



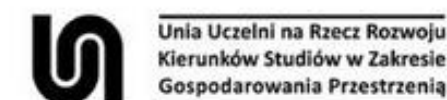
Legenda

- Granica terenu opracowania
- Łokalizacje żabek
- Proponowane lokalizacje żabek
- Ciągi piesze w zasięgu dostępności
- Ciągi piesze poza zasięgiem dostępności
- Dostępność piesza w czas 5 minut
- Dostępność piesza w czas 10 minut
- Podkład mapowy OSM Standard

Warsztaty Unii Uczelni
na Rzecz Rozwoju Kierunków Studiów
w Zakresie Gospodarowania Przestrzenią
10-11.05.2024



Organizator i sponsorzy:



Partnerzy instytucjonalni:



Sponsor strategiczny:

żabka group

Podsumowanie

Organizator i sponsorzy:



Unia Uczelni na Rzecz Rozwoju
Kierunków Studiów w Zakresie
Gospodarowania Przestrzenią



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W KRAKOWIE



żabka group

Partnerzy instytucjonalni:



Komitet
Przestrzennego
Zagospodarowania Kraju
Polska Akademia Nauk



IGPSM

Instytut Gospodarki
Przestrzennej
i Studiów Miejskich



Katedra
Gospodarki
Przestrzennej

Opracowali

inż. Borys Piątkowski - Koordynator, analiza GIS i opracowanie wyników

Filip Solarek - Analiza terenu, analiza GIS, reprezentacja na UU26

Jakub Zymerman - Inwentaryzacja terenu, opracowanie wyników, reprezentacja na UU26

Jan Borzęcki - Digitalizacja MPZP, opracowanie wyników, reprezentacja na UU26

Joanna Galczak - Inwentaryzacja terenu, opracowanie wyników, reprezentacja na UU26

inż. Zuzanna Śliwowska - Opracowanie tekstowe

Monika Falenta - Opracowanie graficzne

inż. Natalia Borkowska - Opracowanie tekstowe

inż. Jakub Wojtarowicz - Opracowanie tekstowe

Wiktoria Petrzak - Digitalizacja MPZP

Weronika Sadowska - Digitalizacja MPZP

Julia Łuczak - Digitalizacja MPZP

Maksym Rudyi - Digitalizacja MPZP

Iga Kalicka - Inwentaryzacja terenu

Mikołaj Karasek - Inwentaryzacja terenu

Monika Adamkowska - Inwentaryzacja terenu

Praca powstała pod kierunkiem: dr inż. Joanna Budnicka – Kosior (opiekun koła)