



Warszawa

# JAKA WARSZAWA PRZYSZŁOŚCI?

Miasto Stołeczne Warszawa  
rozpoczyna prace nad  
strategią rozwoju i planem ogólnym



**#Warszawa2040+**

STRATEGIA I PLAN OGÓLNY

Urząd m. st. Warszawy przygotowuje się do opracowania strategii rozwoju **Warszawa 2040+** oraz planu ogólnego. Decyzję o rozpoczęciu prac podejmie Rada m. st. Warszawy. Dokumenty te określą w jakim kierunku będzie rozwijać się miasto przez najbliższe dwadzieścia lat. Zastąpią one obecną Strategię #Warszawa2030 oraz Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.

Konieczność przygotowania strategii oraz planu ogólnego jest konsekwencją zmian ustawowych, które weszły w życie w 2023 roku.<sup>1</sup> Zgodnie z nimi rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego od stycznia 2026 roku przejmują strategia rozwoju gminy oraz nowy rodzaj dokumentu – plan ogólny.

Strategia rozwoju gminy i plan ogólny będą ze sobą ściśle powiązane.

Oba te dokumenty będą podstawą do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo, plan ogólny będzie również podstawą do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

### Zależności między dokumentami po nowelizacji ustaw:



1. Ustawa z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

## Czym jest strategia rozwoju gminy?

Strategia jest najważniejszym dokumentem określającym politykę rozwoju miasta w długim horyzoncie czasowym. Musi być zgodna z dokumentami wyższego rzędu jak strategia ponadlokalna czy strategia województwa.

Obecnie obowiązuje Strategia #Warszawa2030 z 2018 roku. Choć została wypracowana zgodnie z najlepszymi praktykami, włączając na każdym etapie mieszkańcy i mieszkańców, to w świetle aktualnych przepisów konieczne jest dostosowanie jej do nowych wymogów i uwarunkowań.

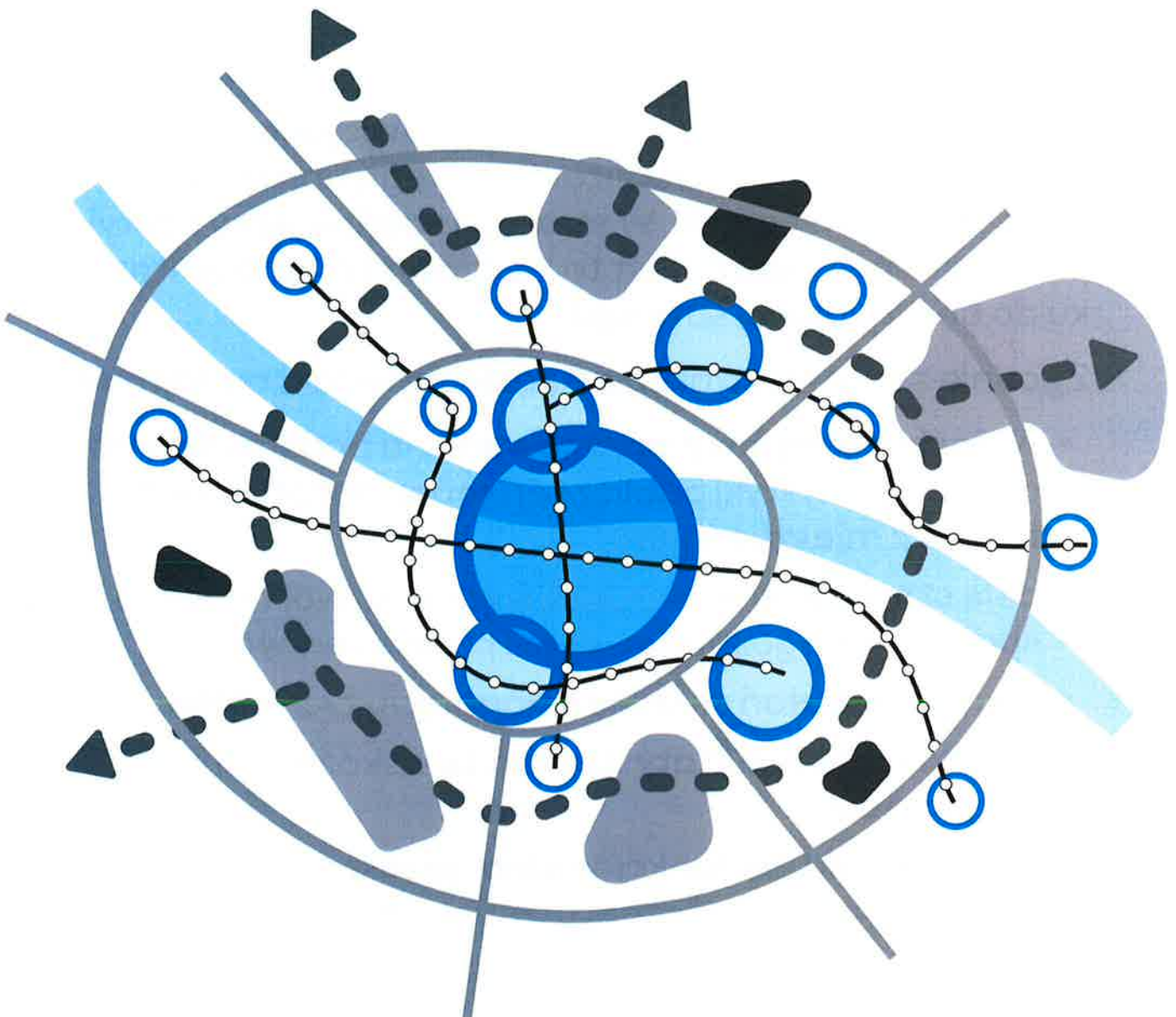
Zaktualizowana strategia określi, jakim miastem ma być Warszawa w 2040 roku. To jak to chcemy osiągnąć określą cele strategiczne oraz uszczegóławiające je kierunki działań. Postęp w ich realizacji pomogą nam mierzyć wyznaczone wskaźniki. W strategii zdefiniujemy politykę przestrzenną miasta. Jest to kluczowa zmiana w stosunku do obowiązującej strategii.

Zgodnie z ustawą strategia będzie zawierała co najmniej:

- **wnioski z diagnozy**, opracowane na podstawie m.in. danych statystyki publicznej i reprezentatywnych badań z mieszkańcami;
- **cele strategiczne** uwzględniające rozwój w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym;
- **kierunki działań** służące osiągnięciu tych celów;
- **oczekiwane rezultaty działań** ze wskaźnikami ich osiągnięcia;
- **model struktury funkcjonalno-przestrzennej**, który w formie graficznej przedstawi:
  - strukturę osadniczą, czyli docelowy układ przestrzenny miasta,

- system powiązań przyrodniczych, m.in. układ terenów zieleni i powiązań między nimi,
- główne korytarze i elementy sieci transportowych, m. in.: układ głównych dróg, sieć metra, sieć tramwajową, sieć głównych ścieżek rowerowych,
- główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej;

Przykładowa wizualizacja idei modelu funkcjonalno-przestrzennego:



- **ustalenia i rekomendacje dotyczące polityki przestrzennej miasta.** Wskażą one m.in. kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów oraz kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej, a także zasady ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- **obszary strategicznej interwencji (OSI)** określone w strategii rozwoju województwa wraz z zakresem zaplanowanych działań oraz lokalne obszary strategicznej interwencji, jeśli zostaną wyznaczone w toku prac. OSI to obszary, które ze względu na występowanie określonych czynników o różnym charakterze mogą powodować sytuację kryzysową, bądź też odwrotnie – posiadać potencjał rozwojowy;
- **system realizacji strategii**, w tym wytyczne do sporządzania dokumentów wykonawczych;
- **ramy finansowe i przewidywane źródła finansowania strategii.**

Na ostateczny kształt strategii będą miały wpływ:

- wyniki konsultacji społecznych,
- wyniki ewaluacji ex-ante,
- opinie zarządu województwa oraz innych podmiotów, wymagane ustawowo.



## Czym jest plan ogólny gminy?

Plan ogólny jest nowym dokumentem planistycznym opracowywanym dla całego miasta.

Nie będzie miał on tradycyjnej formy, tzn. tekstu i map. Będzie to zbiór danych przestrzennych, do wyświetlania w formie elektronicznej.

Najważniejszym i obowiązkowym elementem planu ogólnego będzie podział miasta na **strefy planistyczne**. Każda strefa planistyczna będzie miała określony profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów. Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi w dalszej kolejności, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy.

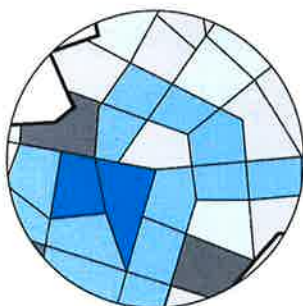
Lista stref planistycznych jest ściśle określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie ogólnym będzie można wskazać tylko strefy wymienione na tej liście. Z kolei katalogi przeznaczeń przypisanych do poszczególnych stref są określone w rozporządzeniu do tej ustawy.

Oprócz przeznaczeń, dla stref planistycznych będą określone parametry zagospodarowania terenu. Strefy, w których dopuszczona będzie zabudowa, będą miały ustalone również regulujące ją wskaźniki, np. maksymalną wysokość zabudowy, itp.

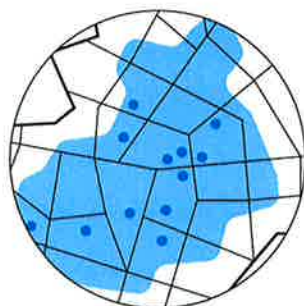
Dodatkowo, w planie ogólnym będzie można określić standardy dostępności infrastruktury społecznej – czyli, mówiąc w skrócie, maksymalną odległość nowej zabudowy mieszkaniowej np. od szkół, terenów zieleni lub przystanków transportu zbiorowego. Standardy te będą

mogły być zróżnicowane dla poszczególnych części miasta. Razem z opisem poszczególnych stref planistycznych będą one tworzyć **gminne standardy urbanistyczne**.

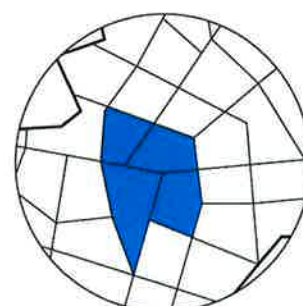
**Strefy planistyczne:**



**Obszar uzupełnienia zabudowy:**



**Obszar zabudowy śródmiejskiej:**



symbol strefy	profil funkcjonalny podstawowy	profil funkcjonalny dodatkowy	max wskaźnik inywności zabudowy	...
1SW*				
2SW				
1SJ				
1SU				
1SN				
...				

Przykładowe strefy: SW strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną, SJ strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodziną, SU strefa usługowa, SN strefa zieleni i rekreacji.

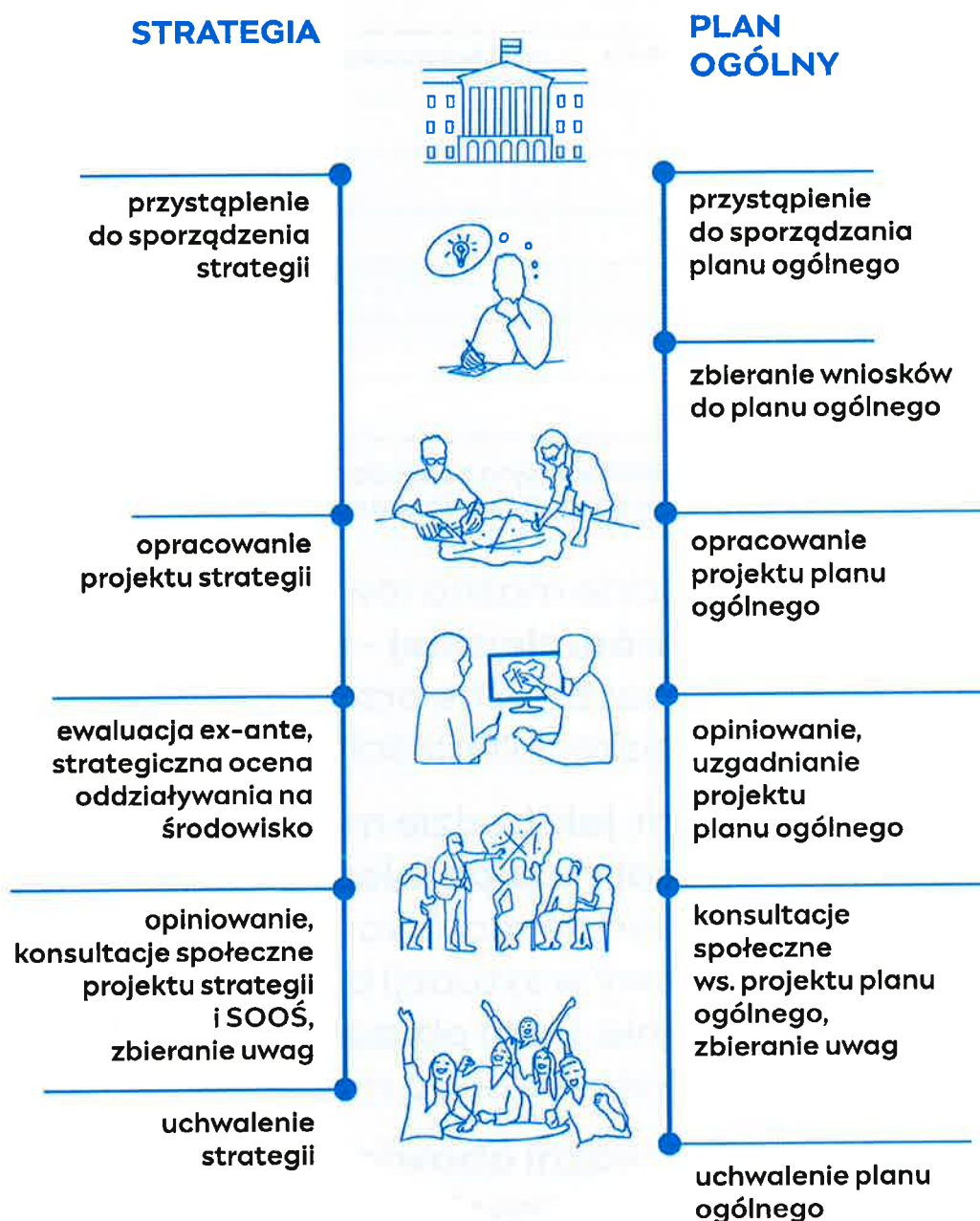
W planie ogólnym będzie można również wyznaczyć **obszary zabudowy śródmiejskiej** – czyli takie obszary, w których stosuje się szczególne przepisy budowlane dopuszczające np. mniejsze odległości pomiędzy budynkami.

Ostatnim elementem, jaki będzie mógł się znaleźć w planie ogólnym, są **obszary uzupełnienia zabudowy**, czyli obszary, na których będzie możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji braku planu miejscowego na danym terenie. Poza obszarami uzupełnienia zabudowy takie decyzje nie będą mogły być wydawane.

**Plan ogólny nie unieważni obowiązujących planów miejscowych i prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy.**

## Jaki mamy plan działania?

Przygotowanie strategii rozwoju i planu ogólnego, z formalnego punktu widzenia, to dwa odrębne procesy. Oba te dokumenty są ze sobą jednak ściśle powiązane, dlatego będziemy pracować nad nimi w sposób skoordynowany. Pierwszym krokiem będzie podjęcie przez Radę m. st. Warszawy uchwały o sporządzeniu strategii rozwoju i planu ogólnego. Poniższy schemat przedstawia, wymagane ustawami, etapy prac.







## Szczegółowe informacje dotyczące:

- **STRATEGII ROZWOJU** będą dostępne na stronie internetowej **[strategia.um.warszawa.pl](http://strategia.um.warszawa.pl)**
- **PLANU OGÓLNEGO** będą dostępne na stronie internetowej **[architektura.um.warszawa.pl](http://architektura.um.warszawa.pl)**

