

# **Strategia rozwoju miasta i plan ogólny w pytaniach i odpowiedziach**

Opracowanie przygotowane przez:  
Biuro Strategii i Analiz  
Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego

## Spis treści

1. Dlaczego rozpoczynamy prace nad nową strategią rozwoju miasta i planem ogólnym? .....	3
2. Czym jest strategia rozwoju miasta? .....	3
3. Dlaczego musimy przygotować nową strategię rozwoju miasta, skoro horyzont czasowy Strategii #Warszawa2030 jeszcze nie minął?.....	3
4. Czy opracowywana strategia rozwoju miasta będzie nowym dokumentem czy aktualizacją Strategii #Warszawa2030? .....	4
5. Jakie są zależności między strategią rozwoju gminy a planem ogólnym i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego? .....	4
6. Czy będziemy mieli całkowitą dowolność w kształtowaniu zapisów nowej strategii? .....	4
7. Z jakich elementów będzie się składać nowa strategia? .....	5
8. Czym jest model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i co zawiera?.....	5
9. Czym są ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej i jaki jest ich zakres? .....	5
10. Jak wygląda harmonogram prac nad strategią? .....	6
11. Czy w półtora roku jesteśmy w stanie przygotować strategię rozwoju gminy oraz plan ogólny? 6	
12. Dlaczego wstrzymaliśmy prace nad projektem nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (suikzp)? .....	7
13. Co się stanie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego? .....	7
14. Czy plan ogólny jest obowiązkowy? .....	7
15. Jaki będzie zakres i forma planu ogólnego? .....	7
16. Czym są strefy planistyczne? .....	8
17. Czym są gminne standardy urbanistyczne? .....	8
18. Czym jest obszar uzupełniania zabudowy? .....	9
19. Czym jest obszar zabudowy śródmiejskiej? .....	9
20. Co z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego? .....	9
21. Co z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które są w przygotowaniu? ....	9
22. Co z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy? .....	10
23. Co z decyzjami o warunkach zabudowy, które są aktualnie procedowane? .....	10
24. Jak będzie wyglądać procedura wydawania decyzji o warunkach zabudowy po przyjęciu planu ogólnego? .....	10
25. Czym jest rejestr urbanistyczny? .....	11
26. Co z trybem ustawy o ułatwieniach i w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących (tzw. lex developer).....	11
27. Czym jest zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI)? .....	12

## 1. Dlaczego rozpoczynamy prace nad nową strategią rozwoju miasta i planem ogólnym?

Konieczność rozpoczęcia prac nad strategią rozwoju miasta i planem ogólnym wynika ze zmian ustawowych. W wyniku nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw, która weszła w życie 24 września 2023 r., wprowadzone zostały istotne zmiany w zakresie planowania strategicznego i planowania przestrzennego.

Formalnym rozpoczęciem prac nad tymi dokumentami było przyjęcie przez Radę m.st. Warszawy uchwał rozpoczynających prace: odpowiednio o [pracach nad strategią](#) i [pracach na planem ogólnym](#), co miało miejsce 4 lipca 2024 roku.

Kluczowe skutki wejścia w życie ustawy:

- od 1 stycznia 2026 r. gminy będą miały obowiązek opracować strategię rozwoju. Natomiast ustawodawca nie wskazał jednoznacznie kiedy dokument musi zostać przyjęty;
- dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, które wyrażają politykę przestrzenną, będą obowiązywać do czasu uchwalenia nowego rodzaju dokumentu – planu ogólnego, ale nie dłużej, niż do 31 grudnia 2025 r. Po tym dniu studium każdej gminy przestanie obowiązywać – niezależnie od tego, czy dana gmina przyjmie plan ogólny;
- elementy dotyczące polityki przestrzennej (zawarte do tej pory w studium) zostaną podzielone. Część z nich znajdzie się w strategii rozwoju (w szczególności model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej) a część w planie ogólnym;
- plan ogólny będzie miał charakter aktu prawa miejscowego;
- zapisy strategii rozwoju zostaną powiązane z dokumentami planowania przestrzennego gminy (zarówno z planem ogólnym, jak i z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego). Strategia rozwoju będzie pełniła rolę dokumentu nadrzędnego określającego politykę przestrzenną gminy.

## 2. Czym jest strategia rozwoju miasta?

Strategia rozwoju jest dokumentem programującym rozwój m.st. Warszawy. Określa wszystkie aspekty polityk rozwoju miasta, w tym jej wymiar przestrzenny, w długim okresie, tj. powyżej 10 lat. Zawiera także system i metody służące jej realizacji. Wyznacza ramy do podejmowania decyzji i jest przedmiotem ciągłej oceny pod kątem stopnia realizacji (czy jej cele są wdrażane), jak i zasadności założeń (czy np. realne zmiany społeczne, gospodarcze czy technologiczne nadal odpowiadają tym, opisanym w strategii).

Strategia jest niezbędna, aby polityka rozwoju miasta, czyli np. inwestycje, rozwój transportu, programy społeczne czy ochrona zasobów naturalnych, była skoordynowana i spójna.

## 3. Dlaczego musimy przygotować nową strategię rozwoju miasta, skoro horyzont czasowy Strategii #Warszawa2030 jeszcze nie minął?

Obecna Strategia #Warszawa2030 nie jest strategią rozwoju gminy w rozumieniu obowiązujących przepisów ustawy o samorządzie gminnym. W momencie jej uchwalenia, w 2018 r. przepisy

określające zakres strategii oraz procedurę jej opracowania i przyjmowania nie istniały. Nie było też ustawowego obowiązku posiadania przez gminę strategii rozwoju. Warszawa przyjęła ją dobrowolnie, aby świadomie planować rozwój miasta. To oznacza, że z punktu widzenia prawa obecnie obowiązująca strategia jest tzw. aktem kierownictwa wewnętrznego. Formalnie wiąże ona jedynie osoby i jednostki organizacyjne podległe władzom miasta.

#### **4. Czy opracowywana strategia rozwoju miasta będzie nowym dokumentem czy aktualizacją Strategii #Warszawa2030?**

Formalnie będzie to nowy dokument ponieważ Strategia #Warszawa2030 nie jest strategią rozwoju gminy w rozumieniu obowiązujących przepisów ustawy o samorządzie gminnym. W momencie jej uchwalenia przepisy określające zakres strategii oraz procedurę jej opracowania i przyjmowania nie istniały. Nie było też ustawowego obowiązku posiadania przez gminę strategii rozwoju.

Z drugiej strony, dla zachowania ciągłości zarządzania strategicznego miastem, zamierzamy bazować na dorobku Strategii #Warszawa2030.

#### **5. Jakie są zależności między strategią rozwoju gminy a planem ogólnym i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego?**

Strategia rozwoju gminy będzie dokumentem określającym politykę rozwoju, w tym politykę przestrzenną gminy.

Zarówno plan ogólny, jak i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą musiały uwzględniać zapisy strategii rozwoju gminy.

Opracowując plan ogólny trzeba będzie uwzględnić uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju gminy.

Natomiast przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić m.in. politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju (przepis wchodzi w życie w momencie przyjęcia planu ogólnego). Miejscowe plany będą musiały być także zgodne z wytycznymi zawartymi w planie ogólnym.

#### **6. Czy będziemy mieli całkowitą dowolność w kształtowaniu zapisów nowej strategii?**

Zgodnie z zapisami ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju strategia rozwoju gminy jest jednym z elementów systemu zarządzania rozwojem kraju.

W praktyce oznacza to, że Warszawa ma autonomię w zakresie kreowania w strategii rozwoju kwestii lokalnych (dotyczących obszaru miasta i poszczególnych jego fragmentów). Natomiast w zakresie spraw o znaczeniu metropolitalnym, regionalnym czy krajowym musi brać pod uwagę zapisy dokumentów strategicznych wyższego rzędu.

W związku z tym, nasza przyszła strategia będzie musiała uwzględniać zapisy strategii rozwoju województwa mazowieckiego i strategii rozwoju metropolii warszawskiej do 2040 roku (która jest w trakcie opracowania) oraz zapisy strategii krajowych i makroregionalnych (za pośrednictwem strategii rozwoju województwa).

## **7. Z jakich elementów będzie się składać nowa strategia?**

Zgodnie ze znowelizowaną w 2023 r. ustawą o samorządzie gminnym w strategii rozwoju gminy muszą się znaleźć:

- a. wnioski z diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej;
- b. cele strategiczne rozwoju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym;
- c. kierunki działań podejmowanych dla osiągnięcia celów strategicznych;
- d. oczekiwane rezultaty planowanych działań, w tym w wymiarze przestrzennym oraz wskaźniki ich osiągnięcia;
- e. model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy;
- f. ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej;
- g. obszary strategicznej interwencji określone w strategii rozwoju województwa wraz z zakresem planowanych działań;
- h. obszary strategicznej interwencji kluczowe dla gminy (jeżeli takie zidentyfikowano) wraz z zakresem planowanych działań;
- i. system realizacji strategii, w tym wytyczne do sporządzania dokumentów strategicznych;
- j. ramy finansowe i źródła finansowania strategii.

Ponadto, w strategii można zawrzeć dodatkowe elementy, jeżeli władze samorządowe dojdą do wniosku, że ich umieszczenie w tym dokumencie będzie korzystne z punktu widzenia efektywnego zarządzania miastem.

## **8. Czym jest model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i co zawiera?**

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy prezentuje cele strategii w ujęciu przestrzennym (graficznie i tekstowo). Stanowi ilustrację założonych efektów realizacji przyjętej w strategii polityki rozwoju w przestrzeni. Prezentuje docelowy obraz, który będzie skutkiem zmian jakie nastąpią w mieście w wyniku realizacji strategii rozwoju.

W modelu znajdzie się w szczególności:

- struktura sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych, czyli np. centra lokalne i dzielnicowe;
- system powiązań przyrodniczych, czyli np. główne korytarze przyrodnicze;
- główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych, np. proponowana sieć metra, sieć tramwajowa, sieć kluczowego układu drogowego;
- główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej, czyli np. program usługowy centrów lokalnych i dzielnicowych.

Wszystkie elementy, które mają być zawarte w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy do tej pory, czyli przed zmianami ustawowymi, były obowiązkową częścią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

## **9. Czym są ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej i jaki jest ich zakres?**

Przygotowanie docelowego modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej wiąże się ze wskazaniem warunków jego realizacji. W praktyce oznacza to określenie najważniejszych parametrów dla przyszłych działań i sformułowanie rekomendacji, które sprawią, że polityka przestrzenna będzie planowana i prowadzona w sposób zrównoważony, tj. zapewniający równowagę między potrzebami mieszkańców, wymogami rozwoju infrastruktury miejskiej i zachowaniem dbałości o środowisko naturalne.

Będą one w szczególności zawierać:

- a. zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu;
- b. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- c. kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenie szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej;
- d. zasady lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- e. zasady lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego;
- f. kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej;
- g. zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW;
- h. zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- i. zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- j. zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

#### **10. Jak wygląda harmonogram prac nad strategią?**

Harmonogram prac nad strategią jest elementem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia strategii rozwoju. Uchwała Rady m.st. Warszawy określa ramy czasowe, w których będziemy się poruszać i daty graniczne dla poszczególnych etapów prac nad strategią.

#### **11. Czy w półtora roku jesteśmy w stanie przygotować strategię rozwoju gminy oraz plan ogólny?**

Opracowane przez nas harmonogramy wskazują, że półtora roku na przygotowanie i przyjęcie obu dokumentów to okres wystarczający, ale przy założeniu, że nie wystąpią:

- 1) nieprzewidziane dziś opóźnienia wynikające np. z przedłużających się uzgodnień z interesariuszami i/lub organami zewnętrznymi, których opinia jest wymagana dla opracowania strategii i planu ogólnego.
- 2) przedłużające się prace nad rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy, które mają określić m.in. sposób przygotowania projektu planu ogólnego gminy.

Podczas prac nad nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiciele m.st. Warszawy wielokrotnie zwracali uwagę na to, że czas przewidziany na przygotowanie nowych dokumentów (w szczególności planu ogólnego) jest zbyt krótki dla dużych

miast, które odznaczają się skomplikowaną sytuacją przestrzenną i wielością interesariuszy, których trzeba zaangażować w proces.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że ostatni z aktów wykonawczych (rozporządzeń) do znowelizowanej ustawy, które były niezbędne do podjęcia merytorycznych prac nad planem ogólnym został opublikowany dopiero w maju 2024 r. (sama ustawa weszła w życie we wrześniu 2023 r.).

### **12. Dlaczego wstrzymaliśmy prace nad projektem nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (suikzp)?**

W wyniku zmian w prawie, wprowadzonych w 2023 r., studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin mogą obowiązywać najpóźniej do 31 grudnia 2025 roku. Jeśli po tej dacie Warszawa nie będzie mieć uchwalonego planu ogólnego, nie będzie można uchwalać nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (z pewnymi szczególnymi wyjątkami). Nie będzie można również wydać decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wnioski złożone po tej dacie.

W momencie wprowadzenia zmian ustawowych, projekt nowego Studium był na etapie wyłożenia do publicznego wglądu i zbierania do niego uwag. Po odjęciu czasu potrzebnego na dokończenie procedury (czyli m.in. analizę ponad 57 tys. zgłoszonych uwag, naniesienie poprawek i ewentualne powtórzenie niezbędnych czynności formalnych) szacowany czas obowiązywania nowego Studium wyniósłby mniej niż 1 rok, czyli w praktyce nie spełniłoby ono swojej roli. Natomiast podczas prac nad nową strategią i planem ogólnym wrócimy do opracowań przygotowanych na potrzeby aktualizacji studium oraz wniosków zebranych podczas konsultacji społecznych i dokonamy ich ponownej analizy.

### **13. Co się stanie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego?**

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego będzie obowiązywać do czasu wejścia w życie planu ogólnego, ale nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. Najpóźniej w tym dniu studium przestanie obowiązywać – niezależnie od etapu na jakim będą się znajdować prace nad planem ogólnym.

### **14. Czy plan ogólny jest obowiązkowy?**

Formalnie przygotowanie planu ogólnego nie jest obowiązkowe, ale jego brak po 31 grudnia 2025 r. rodzić będzie poważne konsekwencje w zakresie rozwoju przestrzennego miasta. Nie będzie można uchwalać nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (z pewnymi szczególnymi wyjątkami). Nie będzie można również wydać decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wnioski złożone po tej dacie.

### **15. Jaki będzie zakres i forma planu ogólnego?**

Elementy planu ogólnego to:

- A. podział miasta na strefy planistyczne (element obowiązkowy)
- B. gminne standardy urbanistyczne (element obowiązkowy)
- C. obszar uzupełnienia zabudowy (element fakultatywny)
- D. obszar zabudowy śródmiejskiej (element fakultatywny).

Warto pamiętać, że sam plan ogólny nie będzie miał tradycyjnej formy, tzn. tekstu i map. Będzie to zbiór danych przestrzennych, do wyświetlania w formie elektronicznej.

Do planu ogólnego będzie sporządzone uzasadnienie. Będzie się ono składać zarówno z części tekstowej (zawierającej m.in. opis przyczyn wyznaczenia poszczególnych elementów planu ogólnego oraz opis uwzględnionych przy jego sporządzeniu uwarunkowań) jak i z części graficznej (ilustrującej ustalenia planu ogólnego oraz uwzględnione uwarunkowania).

## 16. Czym są strefy planistyczne?

Strefy planistyczne to tzw. wydzielenia przestrzenne, na które podzielone będzie całe miasto. Dla każdej strefy planistycznej będzie 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.

Ustawa dopuszcza wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) strefa gospodarcza;
- 7) strefa produkcji rolniczej;
- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) strefa cmentarzy;
- 11) strefa górnictwa;
- 12) strefa otwarta;
- 13) strefa komunikacyjna.

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.

## 17. Czym są gminne standardy urbanistyczne?

Gminne standardy urbanistyczne to element planu ogólnego, na który składają się: **gminny katalog stref planistycznych** (element obowiązkowy) oraz **gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej** (element fakultatywny).

**Gminny katalog stref planistycznych** zawierać będzie ustalenia dla poszczególnych stref planistycznych w zakresie profilu funkcjonalnego oraz parametrów zagospodarowania. W zależności

od typu strefy, będą do niej mogły być przypisane takie wskaźniki jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

**Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej** określają zasady zapewnienia dostępu zabudowy mieszkaniowej do wybranych obiektów infrastruktury społecznej. Jeśli gmina zdecyduje się ustalić takie standardy, to obowiązkowo muszą one dotyczyć dostępu do publicznej szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej. Dodatkowo będzie można wyznaczyć standardy dostępności do innych obiektów, np. żłobków, przedszkoli, obiektów kultury itd.

Jeśli w planie ogólnym na danym obszarze zostaną ustalone standardy dostępności infrastruktury społecznej, to w planie miejscowym będzie można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową tylko te działki ewidencyjne, które będą spełniały ustalone standardy dostępności. Standardy dostępności będą dotyczyły również decyzji o warunkach zabudowy dla budynków, w ramach których ma być realizowana funkcja mieszkaniowa.

#### **18. Czym jest obszar uzupełniania zabudowy?**

Jest to obszar (lub obszary), na którym będzie możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji braku planu miejscowego na danym terenie. Poza obszarem uzupełnienia zabudowy takie decyzje nie będą mogły być wydawane.

Sposób wyznaczenia obszaru uzupełniania zabudowy jest ściśle określony w rozporządzeniu ministra. Bazuje na analizie istniejącej zabudowy. Tak wyznaczony obszar można powiększyć w zakresie określonym rozporządzeniem. Można go również dowolnie ograniczać bądź w ogóle nie wyznaczać w planie ogólnym.

#### **19. Czym jest obszar zabudowy śródmiejskiej?**

Jest to obszar, w którym stosuje się szczególne przepisy budowlane dopuszczające np. mniejsze odległości pomiędzy budynkami.

#### **20. Co z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego?**

Wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje unieważnienia obowiązujących planów miejscowych. Nie spowoduje również automatycznej konieczności ich aktualizacji. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostaną w mocy do czasu ich ewentualnej, wynikającej z potrzeb, zmiany.

#### **21. Co z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które są w przygotowaniu?**

Plany miejscowe, których wyłożenie do publicznego wglądu nie będzie ogłoszone przed 1 stycznia 2026 r., będą mogły być uchwalone dopiero po wejściu w życie planu ogólnego.

Plany, których wyłożenie do publicznego wglądu będzie ogłoszone przed 1 stycznia 2026 r., będą mogły zostać uchwalone nawet jeżeli plan ogólny nie wejdzie w życie, z tym, że:

- **plany miejscowe, w przypadku których wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed 24 września 2023 r.** będą sporządzane według przepisów sprzed zmiany ustawy w 2023 r.;

- **plany miejscowe, w przypadku których nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed 24 września 2023 r.**, muszą uwzględnić definicje dotyczące wskaźników urbanistycznych (powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy). Ponadto zakres ustaleń planu musi zostać poszerzony o udział powierzchni zabudowy. Natomiast zakres organów opiniujących i uzgadniających musi zostać przygotowany zgodnie ze znowelizowanymi przepisami. Pozostałe zasady ich sporządzania nie ulegają zmianie. Przypadek dotyczy również planów miejscowych lub ich zmian, co do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do ich sporządzenia już po wejściu w życie znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odrębną grupę stanowią plany miejscowe dotyczące wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz dotyczące wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju. One również będą mogły być uchwalane po 1 stycznia 2026 r., niezależnie od tego, czy będzie wówczas obowiązywał już plan ogólny.

## **22. Co z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy?**

Wydane decyzje o warunkach zabudowy pozostaną bezterminowo w mocy.

## **23. Co z decyzjami o warunkach zabudowy, które są aktualnie procedowane?**

Decyzje, których procedowanie rozpoczęto przed 24 września 2023 r., proceduje się na podstawie przepisów sprzed zmiany ustawy w 2023 r.

W postępowaniach dotyczących decyzji o warunkach zabudowy, które rozpoczęto po 24 września 2023 r., do dnia wejścia w życie planu ogólnego (ale nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r.) r. nie musi być spełniony warunek dotyczący położenia terenu objętego planowaną inwestycją na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Decyzje o warunkach zabudowy, które staną się prawomocne po 1 stycznia 2026 r. będą ważne przez 5 lat od uprawomocnienia - bez względu na moment, kiedy rozpoczęto ich procedowanie.

## **24. Jak będzie wyglądać procedura wydawania decyzji o warunkach zabudowy po przyjęciu planu ogólnego?**

Po wejściu w życie planu ogólnego decyzje o warunkach zabudowy (WZ) będą mogły być wydawane wyłącznie w granicach tzw. obszaru uzupełniania zabudowy, który zostanie wskazany w planie ogólnym.

Decyzje o warunkach zabudowy będą musiały uwzględniać ustalenia planu ogólnego w zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wskaźników urbanistycznych. Dodatkowo, jeśli ustalone zostaną standardy dostępności do infrastruktury społecznej, przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy na budynki mieszkalne, standardy te będą musiały być spełnione.

Oprócz ustaleń planu ogólnego, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne będzie wykonanie analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W tym celu wyznaczany będzie obszar analizy w promieniu równym trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, jednak nie mniej niż 50 m i nie więcej niż 200 m.

Decyzja o warunkach zabudowy będzie mogła być wydana w sytuacji, gdy:

- w analizowanym obszarze co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- nieruchomości:
  - położona jest na obszarze uzupełniania zabudowy,
  - ma dostęp do drogi publicznej,
  - istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
  - nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
  - nie znajduje się w obszarze lokalizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Decyzje o warunkach zabudowy wydane po 1 stycznia 2026 r. będą miały 5-letni okres ważności, czyli wygasną po upływie 5 lat od dnia, w którym stały się prawomocne – nawet jeśli wniosek o ich wydanie został złożony przed tą datą.

Jeśli do 1 stycznia 2026 r. Warszawa nie przyjmie planu ogólnego, nowe wnioski w sprawie decyzji o warunkach zabudowy złożone po tej dacie nie będą mogły być procedowane.

## **25. Czym jest rejestr urbanistyczny?**

Rejestr urbanistyczny to zbiór informacji oraz danych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego (w tym danych przestrzennych). Zgodnie z nowelizacją Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostanie on publicznie udostępniony w systemie teleinformatycznym.

Za przygotowanie rejestru urbanistycznego odpowiada administracja rządowa, a konkretnie minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Rejestr urbanistyczny będzie funkcjonować od 1 stycznia 2026 roku. Do czasu jego uruchomienia informacje dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego będą udostępniane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy.

## **26. Co z trybem ustawy o ułatwieniach i w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących (tzw. lex developer)**

Wspomniana ustawa obowiązuje do dnia 1 stycznia 2026 r. Procedury wszczęte przed tą datą mogą być kontynuowane, bez względu na to, czy będzie wtedy obowiązywać plan ogólny.

Obowiązujące uchwały lokalizacyjne wydane na podstawie specustawy zachowują moc i mogą być podstawą uzyskania pozwolenia na budowę. Wygasają jednak po 6 latach od momentu ich publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym, jeżeli do tego czasu inwestor nie otrzyma ostatecznego pozwolenia na budowę.

Do czasu wejścia w życie planu ogólnego, w procedurze lex developer, badana jest niesprzeczność planowanej inwestycji z obowiązującym studium. Po wejściu w życie planu ogólnego będzie badana zgodność planowanej inwestycji z planem ogólnym.

### **27. Czym jest zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI)?**

Zintegrowany plan inwestycyjny to szczególna forma planu miejscowego uchwalanego przez radę gminy na wniosek inwestora.

Jest to nowy instrument planistyczny, w którym zwiększona jest rola inwestora – zarówno w zakresie opracowania takiego planu, jak i ponoszenia przez niego zobowiązań na rzecz gminy w ramach tzw. umowy urbanistycznej. W jej ramach inwestor zobowiązuje się do realizacji na rzecz gminy tzw. inwestycji uzupełniającej. Może ona polegać na budowie, zmianie sposobu użytkowania lub rozbudowie następujących inwestycji: sieci uzbrojenia terenu, drogi publiczne, linie kolejowe, obiekty transportu zbiorowego, obiekty infrastruktury społecznej, tereny zieleni publicznej lub obiekty przeznaczone na działalność handlową lub usługową, służące obsłudze głównej inwestycji. W umowie urbanistycznej inwestor może również zobowiązać się do pokrycia kosztów realizacji tych inwestycji, przekazania na rzecz gminy nieruchomości bądź pokrycia kosztów uchwalenia ZPI.

Jeśli na terenie, dla którego został przygotowany ZPI obowiązywał plan miejscowy, zostanie on zastąpiony przez ZPI.

ZPI może dotyczyć dowolnej inwestycji, nie tylko mieszkaniowej. Odnośnie zgodności ZPI ze studium / planem ogólnym / strategią rozwoju, obowiązują te same zasady co w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.