



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.¹ 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 mieszkań-ki i mieszkańców, to w świetle aktualnych przepisów konieczne jest dostosowanie jej do nowych wymogów i uwarunkowań.

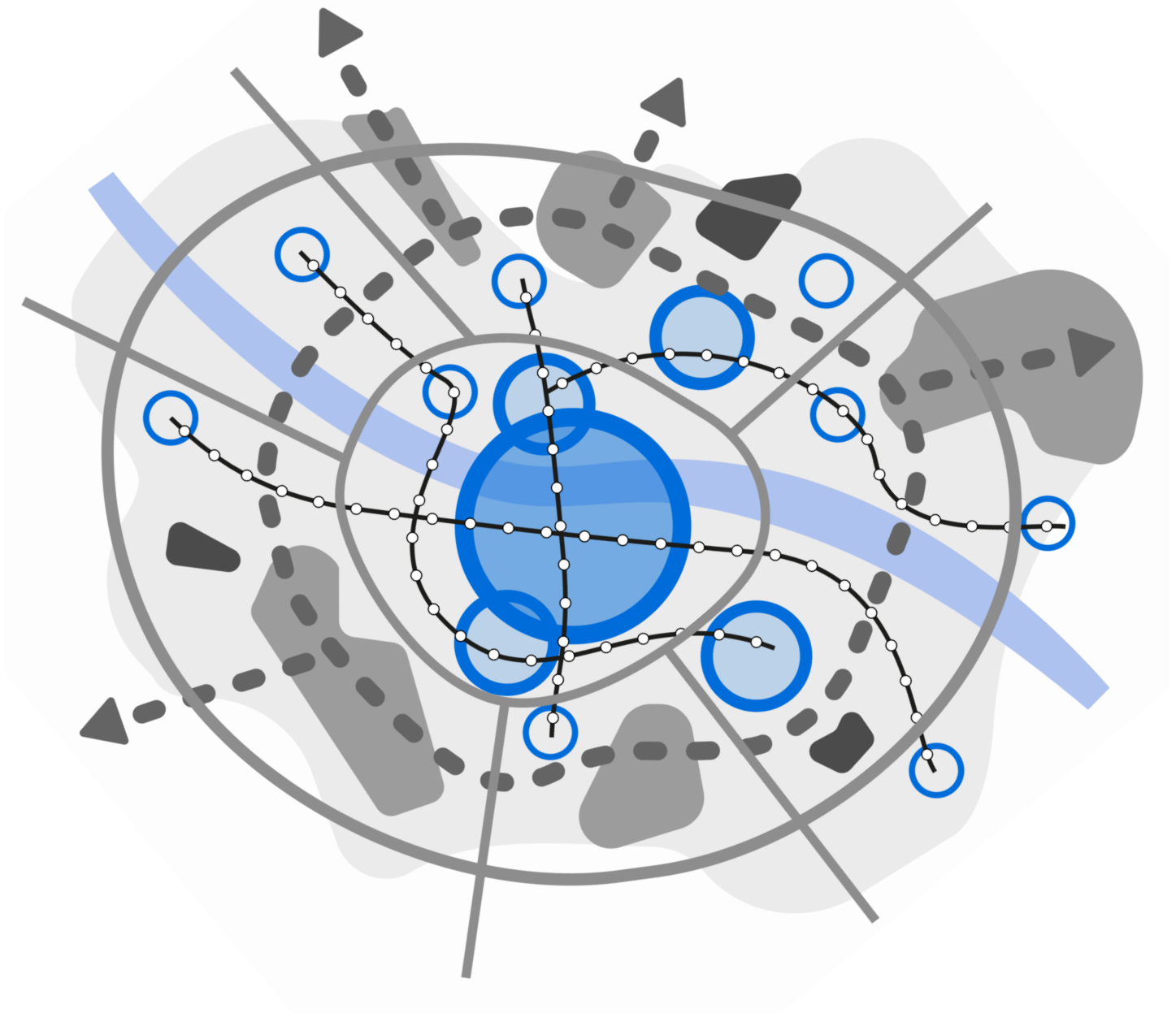
Zaktualizowana strategia określi, jakim miastem ma być Warszawa w 2040 roku. To jak to chcemy osiągnąć okre-ślą cele strategiczne oraz uszczegóławiające je kierunki działań. Postęp w ich realizacji pomogą nam mierzyć wyznaczone wskaźniki. W strategii zdefiniujemy politykę przestrzenną miasta. Jest to kluczowa zmiana w stosun-ku 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.** Wskażę 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.

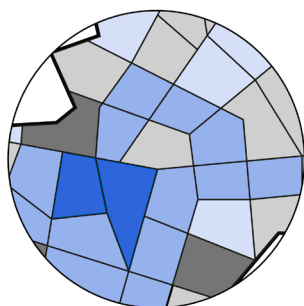
Lista stref planistycznych jest ściśle określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie ogólnym będzie można wskazać tylko strefy wymienione na tej liście. Z kolei katalogi przeznaczeń przypisanych do poszczególnych stref są określone w rozporządzeniu do tej ustawy.

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.

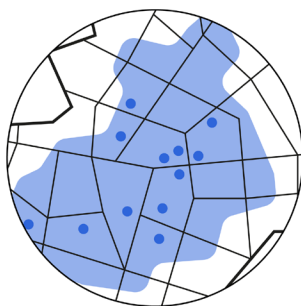
Dodatkowo, w planie ogólnym będzie można określić standardy dostępności infrastruktury społecznej – czyli, mówiąc w skrócie, maksymalną odległość nowej zabudowy mieszkaniowej np. od szkół, terenów zieleni lub przystanków transportu zbiorowego. Standardy te będą

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

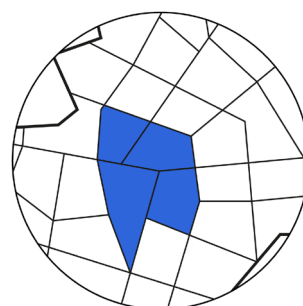
Strefy planistyczne:



Obszar uzupełnienia zabudowy:



Obszar zabudowy śródmiejskiej:



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

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

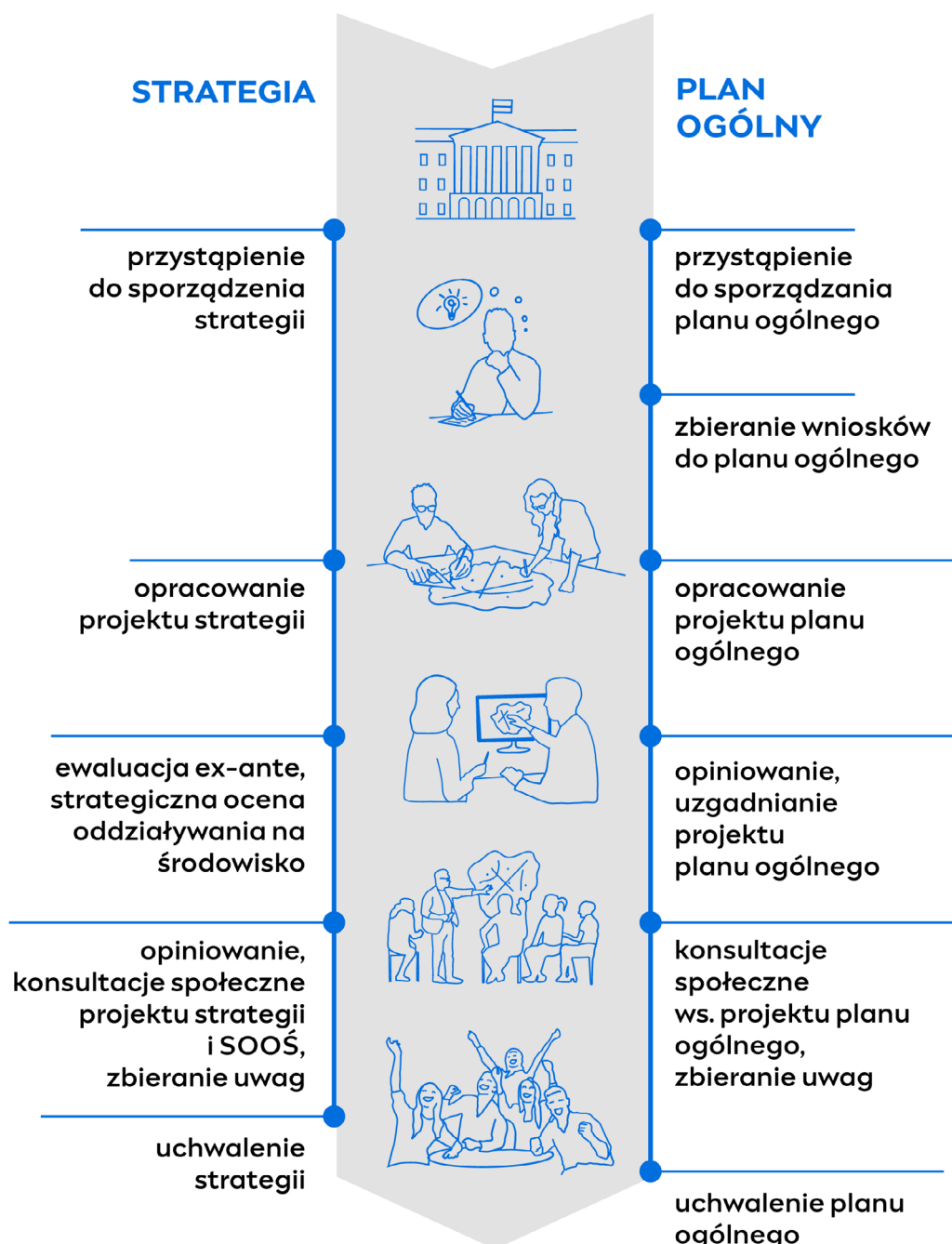
W planie ogólnym będzie można również wyznaczyć **obszary zabudowy śródmiejskiej** – czyli takie obszary, w których stosuje się szczególne przepisy budowlane dopuszczające np. mniejsze odległości pomiędzy budynkami.

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 uchwał 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**
- **PLANU OGÓLNEGO** będą dostępne na stronie internetowej **architektura.um.warszawa.pl**