

UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO M.ST. WARSZAWY

CZĘŚĆ TEKSTOWA

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO M.ST. WARSZAWY

CZĘŚĆ TEKSTOWA

OPRACOWANY PRZEZ BIURO ARCHITEKTURY I PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO M.ST. WARSZAWY

SPORZADZAJĄCY PREZYDENT M.ST. WARSZAWY

KOORDYNACJA ZASTĘPCA PREZYDENTA Renata Kaznowska

ZESPÓŁ AUTORSKI

p.o. dyrektora biura Bartosz Rozbiewski

generalny projektant Monika Konrad

koordynacja i metodyka prac nad planem ogólnym

Piotr Gawęł, Karina Konarzewska, Maciej Kowalczyk, Agnieszka Kowalewska, Maciej Krajewski, Michał Oman, Michał Szpadkiewicz

POZOSTALI AUTORZY

Grzegorz Badałow
Maciej Błażejowski
Magdalena Glica
Maciej Janik
Adam Kierzkowski
Agnieszka Machnowska
Marcin Miłoś
Wojciech Oleński
Marta Potocka
Anna Pustowska
Iwona Rudzińska-Wiśniewska
Jakub Szwerlikowski
Monika Szymańska
Piotr Szymański
Edyta Tomczak
Alicja Zdrodowska

SKŁAD I OPRACOWANIE GRAFICZNE

Helena Wawrzeniuk
Karolina Zaręba

wersja na etapie przekazania dokumentu do opiniowania i uzgodnień: wrzesień 2025

Spis treści

1. Podstawa prawna	4
2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta wraz ze sposobem ich uwzględnienia	8
2.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego	8
2.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	13
2.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	22
2.4. Obszary gruntów zmeliorowanych	25
2.5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	26
2.6. Strefy ochronne ujęć wody	27
2.7. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	30
2.8. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	30
2.9. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	39
2.10. Obszary ograniczonego użytkowania	42
2.11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	43
2.12. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	46
2.13. Grunty rolne stanowiące użytki klasy I–III oraz grunty leśne	47
2.14. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	49
2.15. Sposób uwzględnienia rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	49
2.16. Sposób uwzględnienia rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	51
2.17. Sposób uwzględnienia rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	57
2.18. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	67
2.19. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	69
3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę	74
4. Ustalenia planu ogólnego	77
4.1. Przyczyny wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym	77

4.2.	Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych	81
4.3.	Przyczyny wyznaczenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy	97
4.4.	Przyczyny wyznaczenia Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej.....	105
5.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	107
6.	Część graficzna uzasadnienia	115

1. PODSTAWA PRAWNA

Projekt planu ogólnego miasta stołecznego Warszawy został sporządzony w związku z podjęciem przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy Uchwały nr VII/123/2024 z dnia 4 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego m.st. Warszawy. Projekt sporządzono na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą” oraz aktów wykonawczych do niej^{1,2}.

Plan ogólny m.st. Warszawy jest aktem planowania przestrzennego. Obejmuje on obszar miasta w jego granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Ustalenia planu ogólnego uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym również zintegrowanych planów inwestycyjnych i miejscowych planów rewitalizacji oraz stanowi on podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy, w planie ogólnym określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne i dodatkowo można określić obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

Obszar objęty planem ogólnym **obowiązkowo** dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne spośród katalogu stref wymienionych w art. 13c ustawy i ustala się dla nich odpowiednio profile funkcjonalne oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów, tj.:

- **obowiązkowo** wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla następujących stref: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),

¹ Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

² Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), usługowej (SU), handlu wielkopowierzchniowego (SH), gospodarczej (SP) i produkcji rolnej (SR);

- **obowiązkowo** wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz **fakultatywnie** wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla następujących stref: infrastrukturalnej (SI), zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC);
- **fakultatywnie** wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref: górnictwa (SG), otwartej (SO) oraz komunikacyjnej (SK).

W planie ogólnym, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, można dodatkowo ustalić standardy dostępności do infrastruktury społecznej, w szczególności do szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej.

W dniu wejścia w życie planu ogólnego m.st. Warszawy, ale nie później niż do 30 czerwca 2026 r., zgodnie z art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527), utraci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzone Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. ze zmianami.

Sporządzając projekt planu ogólnego m.st. Warszawy przeanalizowano uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w szczególności:

- 1) ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
- 2) znajdujące się na obszarze miasta:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,

- e) strefy ujęć wody,
 - f) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - g) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2002 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - h) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - i) obszary ograniczonego użytkowania,
 - j) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - k) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - l) grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I–III oraz grunty leśne,
 - m) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 3) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
 - 4) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego oraz krajobrazy priorytetowe;
 - 5) opracowanie ekofizjograficzne;
 - 6) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w m. st. Warszawa.

Na podstawie przeanalizowanych danych, stwierdzono, że na terenie m.st. Warszawy nie występują:

- 1) obszary chronione zbiorników wód śródlądowych;
- 2) tereny górnicze ani obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi;
- 3) obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej;
- 4) obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne;
- 5) obszary ciche w aglomeracji ani obszary ciche poza aglomeracją;
- 6) obszary pasa nabrzeżnego ani pasa technicznego.

W związku z powyższym nie określono dla nich uwarunkowań dla zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 13b pkt 1 ustawy, ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Wymóg ten został zmieniony art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025r. poz. 527) i nie obowiązuje dla pierwszego planu ogólnego gminy.

Niezależnie od powyższego m.st. Warszawa prowadzi prace nad sporządzeniem nowej strategii rozwoju na podstawie obowiązujących przepisów. Prace toczą się równolegle z pracami nad planem ogólnym i są ze sobą skoordynowane, a ustalenia projektu planu ogólnego uwzględniają politykę przestrzenną zawartą w sporządzanej strategii.

Załącznik części tekstowej uzasadnienia planu ogólnego stanowią dwie mapy w skali 1:10 000 ilustrujące poszczególne elementy uwarunkowań rozwoju przestrzennego miast.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA WRAZ ZE SPOSOBEM ICH UWZGLĘDNIENIA

2.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, przyjęty uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r., poz. 13180) określa politykę przestrzenną i wskazuje kierunki rozwoju województwa. Sieć osadnicza województwa mazowieckiego ma charakter policentryczny z dominującą pozycją Warszawy, stanowiącą rdzeń miejskiego obszaru funkcjonalnego. Miejski Obszar Funkcjonalny Warszawy (MOFW) obejmuje region statystyczny warszawski stołeczny³. Oprócz m.st. Warszawy w jego skład wchodzi powiaty: warszawski zachodni, nowodworski, legionowski, wołomiński, miński, otwocki, piaseczyński, grodziski i pruszkowski.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego jako inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) **w zakresie rozwoju transportu kolejowego** w granicach m.st. Warszawy, ustalono:
 - budowę Kolei Dużych Prędkości Warszawa – Centralny Port Komunikacyjny – Łódź – Poznań/Warszawa wraz z połączeniem do Centralnej Magistrali Kolejowej;
 - przebudowę i rozbudowę infrastruktury liniowej, w tym linii kolejowych: nr 1 na odcinku Warszawa – Miedniewice, nr 2 na odcinku Warszawa – Mińsk Mazowiecki, nr 3 na odcinku Warszawa – Ożarów Mazowiecki, nr 6 na odcinku Warszawa Rembertów – Sadowne, nr 7 na odcinku Warszawa – Lublin, nr 20 na odcinku Warszawa Zachodnia – Warszawa Gdańska, nr 447 na odcinku Warszawa Włochy – Grodzisk Mazowiecki, nr 448 linii średnicowej w Warszawie, nr 509 Warszawa Gołębki – Warszawa Gdańska oraz Warszawskiej Kolei Dojazdowej;
 - budowę baz utrzymania taboru kolejowego w Warszawie;

³ Według Klasyfikacji Jednostek Terytorialnych do celów statystycznych.

- budowę stacji i przystanków kolejowych: Warszawa Stalowa na linii nr 9; Warszawa Główna.
- 2) **w zakresie rozwoju sieci dróg krajowych** w granicach m.st. Warszawy ustalono budowę drogi klasy ekspresowej w ciągu drogi krajowej nr S7 na odcinku Czosnów – Warszawa – węzeł Lotnisko (S2/ S79) – Grójec.
- 3) **w zakresie rozwoju systemu dróg miejskich** na terenie m.st. Warszawy, ustalono:
- budowę ulic: obwodnicy śródmiejskiej od ul. Międzyborskiej do ronda Żaba; ul. Z. Krasińskiego z przeprawą mostową przez Wisłę; Trasy Mostu Północnego od ul. Modlińskiej do Trasy Olszynki Grochowskiej wraz z budową torowiska tramwajowego oraz pętli Młociny do planowanej trasy NS; Trasy Olszynki Grochowskiej od Trasy Mostu Północnego do ul. Toruńskiej (S8) wraz z budową torowiska; Wał Miedzeszyński od węzła S2 do południowej granicy miasta;
 - przebudowę ulic: Marsa, Wał Miedzeszyński, Marynarska, Marywilska, Czołowa, Polnych Kwiatów, Modlińska, św. Wincentego;
 - zwiększenie bezpieczeństwa ruchu drogowego na drogach wojewódzkich nr 637 i 719, 801;
- 4) w zakresie rozwoju systemu transportu zbiorowego na terenie m.st. Warszawy, ustalono:
- budowę III linii metra na odcinku Stadion Narodowy – Gocław;
 - budowę linii tramwajowych: do Gocławia, w rejonie Łuku Siekierkowskiego, al. Wilanowskiej, ul. Św. Wincentego, ul. Głębockiej i ul. Modlińskiej, w Trasie Mostu Północnego, w Trasie Olszynki Grochowskiej oraz ul. Z. Krasińskiego na odcinku od placu T. W. Wilsona do ul. Matki Teresy z Kalkuty;
 - przebudowę linii tramwajowych w ulicach: Grochowskiej, Jagiellońskiej, Kijowskiej, Kawęczyńskiej, Obozowej, Okopowej, Towarowej, al. Waszyngtona i ul. Zamoyskiego.
- 5) **w zakresie rozwoju żeglugi śródlądowej** użegłowanie drogi wodnej E40 (na rzece Wiśle).

W projekcie planu ogólnego, w/w projektowane inwestycje kolejowe i drogowe zostały uwzględnione poprzez wydzielenie stref planistycznych komunikacyjnych (SK) dla odcinków dróg i linii kolejowych, które mają ustalone linie rozgraniczające w obowiązujących miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego lub prawomocnych decyzjach administracyjnych. Dla odcinków dróg i linii kolejowych oraz terenów obsługi komunikacji, które nie mają ustalonych linii rozgraniczających, ale ich lokalizacja i zasięg jest znany, wyznaczono strefy planistyczne otwarte (SO), które w profilu podstawowym zawierają tereny komunikacji i umożliwiają zachowanie korytarzy przebiegu infrastruktury komunikacyjnej oraz terenów obsługi komunikacji, w stanie wolnym od zabudowy, do czasu ich realizacji. Ponadto, wszelkie inne rezerwy terenowe, niezbędne do realizacji infrastruktury komunikacyjnej określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, będą mogły być wydzielane z każdej ze stref planistycznych, ponieważ tereny komunikacji są elementem profili podstawowych wszystkich stref.

Przebudowa ulic miejskich: Marsa, Wał Miedzeszyński, Marynarska, Marywilska, Czołowa, Polnych Kwiatów, Modlińska, św. Wincentego oraz budowa lub przebudowa linii tramwajowych, będzie możliwa przede wszystkim w ramach wyznaczonych dla tych ulic stref komunikacyjnych (SK), a także z uwagi na zawartość w profilach podstawowych wszystkich stref planistycznych szeroko rozumianych terenów komunikacji.

Budowa III linii metra na odcinku Stadion Narodowy – Gocław, jako podziemna infrastruktura transportowa, nie wymaga wydzielania odrębnych stref planistycznych i zawiera się w profilach podstawowych wszystkich stref jako tereny komunikacji.

W projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy rzeka Wisła w całości została objęta strefą otwartą (SO), w profilach podstawowych, w której ujęte są zarówno tereny wód jak i szeroko rozumiane tereny komunikacji. Ustalone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego użegłowanie drogi wodnej E40 będzie możliwe w ramach profili podstawowych strefy SO. Nie mniej w obecnej sytuacji hydrologicznej, zamierzenie to jest niemożliwe do realizacji.

6) **w zakresie gospodarki odpadami** na terenie m.st. Warszawy, ustalono:

- rozbudowę/modernizację zakładów przy ul. Wólczyńskiej 249, ul. Kampinoskiej 1, ul. Zawodzie 16, ul. Zabranieckiej 2 (błędny adres w PZPWM – powinno być ul. Gwarków 9);
- realizację osiemnastu nowych punktów selektywnego zbierania odpadów;

- realizację nowej instalacji termicznego przetwarzania odpadów komunalnych i odpadów pochodzących z przetwarzania odpadów komunalnych.

W projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy dla terenów zakładów gospodarki odpadami przy ul. Wólczyńskiej 249, ul. Kampinoskiej 1, ul. Zawodzie 16, ul. Gwarków 9 i terenów niezbędnych pod ich rozbudowę lub modernizację ustalono strefy infrastrukturalne (SI) i określono wyłącznie wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% powierzchni działki budowlanej, umożliwiając tym samym dostosowanie pozostałych wskaźników urbanistycznych na etapie sporządzania planów miejscowych, do potrzeb modernizacji lub rozbudowy tej infrastruktury.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego nie wskazuje konkretnej lokalizacji osiemnastu nowych punktów selektywnego zbierania odpadów. Tym samym w projekcie planu ogólnego nie wyznaczono odrębnych stref planistycznych pod realizację takiej infrastruktury. Nie mniej, w profilach podstawowych wszystkich stref planistycznych wymienione są tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie przekraczającej 5000 m². Zatem tereny pod te punkty będą mogły być wydzielane w zależności od potrzeb i uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych na poziomie planów miejscowych.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego nie wskazuje również lokalizacji nowej instalacji termicznego przetwarzania odpadów komunalnych i odpadów pochodzących z przetwarzania odpadów komunalnych, zatem inwestycja taka będzie możliwa do zrealizowania w strefach infrastrukturalnych (SI), w szczególności w ramach istniejących zakładów gospodarki odpadami lub elektrociepłowni.

7) **w zakresie systemów energetycznych** na terenie m.st. Warszawy, ustalono:

- budowę linii elektroenergetycznych: 220 kV EC Siekierki – Warszawa Towarowa, 220 kV EC Siekierki – nowa stacja 220/110 kV w rejonie Warszawy, 220 kV Miłosna – EC Siekierki;
- budowę stacji 220/100 kV Siekierki.

Budowa linii elektroenergetycznych wysokich napięć nie wymaga wyznaczenia odrębnych stref planistycznych. Ponadto w planie województwa nie określono, czy planowane linie mają być napowietrzne czy podziemne. Niezależnie od tego liniowa infrastruktura techniczna będzie możliwa do

realizacji w każdej ze stref planistycznych, bowiem wszystkie zawierają w profilach podstawowych tereny infrastruktury.

Budowa stacji 220/100 kV Siekierki będzie możliwa na terenie istniejącej Elektrociepłowni Siekierki w ramach strefy infrastrukturalnej (SI) wydzielonej dla tej elektrociepłowni.

8) **w zakresie gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej** na terenie m.st. Warszawy, ustalono:

- przebudowę Kanału Wawerskiego w km 3+740 – 4+270 w rejonie ul. Antenowej;
- modernizację wałów przeciwpowodziowych.

Wody powierzchniowe, do których należy Kanał Wawerski, nie mają odrębnej strefy planistycznej. Znajdują się one w profilu podstawowym strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz w profilach dodatkowych każdej ze stref. W projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy tereny wód są wymieniane wśród profili dodatkowych w każdej strefie (poza SN, gdzie należą do profilu podstawowego). Zatem przebudowa Kanału Wawerskiego w km 3+740 – 4+270 w rejonie ul. Antenowej, będzie możliwa, niezależnie w jakiej strefie planistycznej znajduje się ten ciek. Natomiast modernizacja wałów przeciwpowodziowych jest możliwa niezależnie od ustaleń planu ogólnego.

9) **w zakresie infrastruktury społecznej** na terenie m.st. Warszawy, ustalono budowę budynków naukowo-dydaktycznych Uniwersytetu Warszawskiego oraz budowę domów studenckich, a także pozostałe inwestycje wynikające z programu wieloletniego pod nazwą Uniwersytet Warszawski 2016–2025. Obecnie do realizacji pozostały budynki naukowo-dydaktyczne przy ul. Furmańskiej oraz ul. Banacha 2A.

Tereny planowanych inwestycji przy ul. Furmańskiej i ul. Banacha 2A zostały wyznaczone jako strefy usługowe, a wskaźniki urbanistyczne ustalono na poziomie odpowiadającym zamierzeniom inwestycyjnym, na podstawie danych z konkursów architektonicznych dla tych obiektów.

Powyżej nie wymieniono inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wymienionych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, które zostały zrealizowane lub są w trakcie realizacji. Dla wszystkich tych inwestycji wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając stan istniejący albo docelowy ustalony w miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego i w pozwoleniach na budowę, zarówno w zakresie funkcji jak i wskaźników urbanistycznych.

2.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie m.st. Warszawy znajdują się obszarowe formy ochrony przyrody, które zajmują około 27% powierzchni miasta (14 119 ha). Jest to:

- 8 obszarów Natura 2000 (w tym 2 obszary specjalnej ochrony ptaków oraz 6 specjalnych obszarów ochrony siedlisk),
- 12 rezerwatów przyrody,
- 1 park krajobrazowy,
- 1 obszar chronionego krajobrazu,
- 7 użytków ekologicznych,
- 5 zespołów przyrodniczo-krajobrazowych.

Spośród 12 rezerwatów, 9 posiada otuliny wyznaczone w planach ochrony. Ponadto na terenie m.st. Warszawy występują strefy ochronne wyznaczone w planie ochrony rezerwatu Łęgi Czarnej Strugi, położonego w gminie Nieporęt w pow. legionowskim. Otulinę posiada również Mazowiecki Park Krajobrazowy.

Północno-zachodnia część miasta położona jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego (powierzchnia otuliny w granicach m.st. Warszawy wynosi 1 255 ha).

W Warszawie występuje również 516 pomników przyrody, do których należą m.in. pojedyncze drzewa, aleje i grupy drzew, głązy i ich grupy, pnącza i inne obiekty przyrodnicze.

Obszary Natura 2000

Na 95,4% łącznej powierzchni obszarów Natura 2000 w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy ustalono strefy otwarte (SO), nie określając dla nich minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej⁴. Dla większości tych stref nie ustalono również żadnych dodatkowych profili funkcjonalnych, za

⁴ Zgodnie z art. 13e ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

wyjątkiem stref otwartych (SO) leżących w obszarze Doliny Środkowej Wisły (PLB140004) – na lewym brzegu Wisły (na odcinku od północnej granicy miasta do południowej granicy dzielnicy Mokotów) oraz na prawym brzegu Wisły (na odcinku od mostu im. gen. Grota-Roweckiego do mostu Siekierkowskiego), a także w pasie zieleni wzdłuż ul. Rękopis leżącym na obszarze Puszcza Kampinoska (PLC140001), dla których dopuszczono jako profil dodatkowy tereny zieleni urządzonej.

Na 1,7% łącznej powierzchni obszarów Natura 2000 ustalono strefy zieleni i rekreacji (SN), dla których w większości ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90%, a dla pozostałych – 70%. Dla ww. stref przyjęto następujące profile dodatkowe: tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług gastronomii oraz tereny zieleni naturalnej i tereny lasu, co wynika z istniejącego stanu zagospodarowania lub ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na powierzchni stanowiącej łącznie 2,3% obszarów Natura 2000 wskazano strefy:

- komunikacyjne (SK), dla których odstąpiono od ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i dopuszczono następujące profile dodatkowe: tereny dróg zbiorczych, tereny usług handlu detalicznego, tereny usług gastronomii, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód;
- infrastrukturalne (SI), dla których minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 20% i dopuszczono następujące profile dodatkowe: tereny usług, tereny produkcji, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód;

co wynika z istniejącego stanu zagospodarowania terenu, tj.: przebiegu dróg i przepraw mostowych oraz lokalizacji EC Żerań i Stacji Pomp Zakładu Centralnego MPWiK, w tym Osadnika Czerniakowskiego oraz

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), w myśl obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla której ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% i dopuszczono profile dodatkowe obejmujące tereny zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni naturalnej oraz tereny lasów i tereny wód.

Obszar Natura 2000 Poligon Rembertów PLH140034 znajduje się na terenie zamkniętym, co stanowi 0,6% ogółu obszarów Natura 2000. Jest to obszar wyłączony z obszaru objętego planem ogólnym m.st. Warszawy.

Na fragmencie obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły (PLB140004) w rejonie Cypla Czerniakowskiego w granicach strefy zieleni i rekreacji (SN) wyznaczono niewielkie fragmenty Obszaru Uzupełnienia Zabudowy, ze względu na istniejącą tu zabudowę.

Na obszarach Natura 2000 nie wprowadzono Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej.

Rezerwaty

Na 98,8% łącznej powierzchni rezerwatów przyrody w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy ustalono strefy otwarte (SO), nie określając dla nich minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dla większości tych stref otwartych (SO) nie ustalono również dodatkowych profili funkcjonalnych. Wyjątkiem od reguły jest Rezerwat Morysin (gdzie plan ochrony dopuszcza rozbudowę istniejącej gajówki, utwardzenie drogi i budowę niezbędnej infrastruktury), dla którego dopuszczono profil dodatkowy obejmujący tereny zieleni urządzonej bez określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Na 0,2% łącznej powierzchni rezerwatów przyrody ustalono strefy zieleni i rekreacji (SN) z profilami dodatkowymi obejmującym tereny usług: sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, gastronomii, tereny zieleni naturalnej i tereny lasu. Dla tych stref przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% lub 90%, co wynika z istniejącego stanu zagospodarowania (dot. terenów rekreacyjnych nad Jeziorkiem Czerniakowskim).

Ponadto, w granicach rezerwatu Las Kabacki wyznaczono niewielki fragment strefy usługowej (SU) z profilem dodatkowym obejmującym tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód oraz z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej ustalonym na poziomie 70%, co również wynika z istniejącego stanu zagospodarowania.

Rezerwat Bagno Jacka stanowi 1% ogólnej powierzchni rezerwatów przyrody w Warszawie i znajduje się na terenie zamkniętym. Jest to obszar wyłączony z obszaru objętego planem ogólnym m.st. Warszawy.

W otulinach rezerwatów, a także na terenach ujętych w planach ochrony jako obszar wskazań rezerwatu Kawęczyn i strefa ochronna rezerwatu Łęgi Czarnej Strugi, profile funkcjonalne stref planistycznych oraz ustalony dla nich minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dostosowano do wymogów obowiązujących planów ochrony.

Na terenach rezerwatów nie ustalono Obszaru Uzupełnienia Zabudowy, natomiast ustalono go na fragmentach niektórych otulin rezerwatów, co wynika z istniejącej tam zabudowy.

Na terenach rezerwatów i ich otulin nie ustalono Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej.

Mazowiecki Park Krajobrazowy

Na 94,8% łącznej powierzchni Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (MPK) w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy ustalono strefy otwarte (SO) z profilem dodatkowym obejmującym wyłącznie tereny zieleni urządzonej, nie określając przy tym minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ponadto, na 0,2% łącznej powierzchni MPK ustalono strefy zieleni i rekreacji (SN) z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% i profilem dodatkowym obejmującym tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług gastronomii, tereny zieleni naturalnej i tereny lasów.

Na pozostałej powierzchni MPK ustalono strefy:

- wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i usługowe (SU) – zajmujące łącznie 3,3%, z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym od 30% do 80%, dla których ustalone profile dodatkowe obejmują tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód;
- komunikacyjne (SK) wynikające z istniejącego układu drogowego (w tym Południowej Obwodnicy Warszawy) – zajmujące 0,8%, dla których profile dodatkowe obejmują tereny dróg zbiorczych, tereny usług handlu detalicznego, tereny usług gastronomii, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód. W przypadku stref komunikacyjnych odstąpiono od ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

- infrastrukturalne (SI) wynikające ze stanu istniejącego, dla których ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% i profile dodatkowe obejmujące: tereny usług, tereny produkcji, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód.

Wschodnia część MPK w granicach dzielnic Wesoła i Wawer, stanowiąca 0,9% powierzchni Parku, znajduje się na terenie zamkniętym. Jest to obszar wyłączony z obszaru objętego planem ogólnym m.st. Warszawy.

W odniesieniu do terenów położonych w otulinie MPK:

- dla 49,3% tego terenu, ustalono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym od 30% do 80% i profile dodatkowe obejmujące: tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód;
- dla 33,2% tego terenu, ustalono strefy otwarte (SO) z profilem dodatkowym obejmującym tereny zieleni urządzonej i nie określono minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- dla 6,8% tego terenu ustalono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i strefy usługowe (SU) z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym od 30% do 80% i profile dodatkowe obejmujące: tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód;
- dla 0,7% tego terenu, ustalono strefy zieleni i rekreacji (SN) z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 70% i profilami dodatkowymi obejmującymi tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług gastronomii, tereny zieleni naturalnej i tereny lasów, a w przypadku stref o powierzchni większej niż 2 ha – także tereny handlu detalicznego, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej;
- dla 0,7 % tego terenu, ustalono strefy cmentarzy (SC) z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 30%, dla których profile dodatkowe obejmują tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód;
- dla 3,6% tego terenu, zgodnie ze stanem istniejącym lub planistycznym, ustalono strefy komunikacyjne (SK), dla których

profile dodatkowe obejmują tereny dróg zbiorczych, tereny usług handlu detalicznego, tereny usług gastronomii, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód. Dla stref SK odstąpiono od ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

- dla 0,3% tego terenu, zgodnie ze stanem istniejącym lub planistycznym, ustalono strefy infrastrukturalne (SI) z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 20% i profilem dodatkowym obejmującym tereny usług, tereny produkcji, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód.

Wschodnia część otuliny MPK w granicach dzielnicy Wesoła, stanowiąca 5,4% jej powierzchni, znajduje się na terenie zamkniętym. Jest to obszar wyłączony z obszaru objętego planem ogólnym m.st. Warszawy.

Na obszarze MPK i jego otuliny, przede wszystkim w rejonach istniejącej zabudowy Starej Miłosnej i Aleksandrowa, ustalono Obszar Uzupełnienia Zabudowy.

Na obszarze MPK i jego otuliny nie ustalono Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

W Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK) dominującą strefą planistyczną jest strefa otwarta (SO) zajmująca 69,8% jego powierzchni. Dla większości tych stref nie ustalono profili dodatkowych, a dla nielicznych wprowadzono profil dodatkowy obejmujący tereny zieleni urządzonej. Dla wymienionych stref minimalnego udziału PBC nie ustala się lub przyjęto go na poziomie 80–90%.

W granicach WOChK wyznaczono również strefy planistyczne: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) – 12,7%, zieleni i rekreacji (SN) – 6,4%, komunikacji (SK) – 2,9%, usługowe (SU) – 2%, o profilach dodatkowych i wskaźnikach minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dostosowanych do stanu istniejącego lub planistycznego wynikającego z planów miejscowych. Udział stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), stref gospodarczych (SP), stref infrastrukturalnych (SI) i stref cmentarzy (SC) w ogólnej powierzchni WOChK nie przekracza 1% dla każdej z tych stref.

Pozostała część WOChK stanowiąca 4,8% jego powierzchni, znajduje się na terenie zamkniętym. Jest to obszar wyłączony z obszaru objętego planem ogólnym m.st. Warszawy.

W Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu znajduje się fragment Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej obejmujący istniejący budynek pn. *The Tides*, zlokalizowany przy ul. Wioślarskiej 8.

Na fragmentach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (3,1%) wyznaczono Obszar Uzupełnienia Zabudowy, co wynika z istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Użytki ekologiczne

Na 99,9% łącznej powierzchni użytków ekologicznych w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy ustalono strefy otwarte (SO) i nie ustalono profili dodatkowych ani minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W granicach użytku ekologicznego 622 (Powsinek) znalazł się niewielki fragment strefy komunikacyjnej (SK) wynikający z istniejącego przebiegu Południowej Obwodnicy Warszawy, który zajmuje 0,1% powierzchni ogółu użytków. Dla tej strefy nie ustalono minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a profile dodatkowe obejmują tereny dróg zbiorczych, tereny usług handlu detalicznego, tereny usług gastronomii, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód.

Na terenach użytków ekologicznych nie wprowadzono Obszaru Uzupełnienia Zabudowy ani Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej.

Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe

Na 83,1% łącznej powierzchni zespołów przyrodniczo-krajobrazowych w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy ustalono strefy otwarte (SO) i dla większości z nich nie ustalono profili dodatkowych ani minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Tylko w przypadku zespołów przyrodniczo-krajobrazowych Park SGGW i Park Arkadia dla strefy otwartej (SO) określono profil dodatkowy – teren zieleni urządzonej oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90%, z uwagi na ich charakter i istniejący stan zagospodarowania terenu (pierwszy to dawny obiekt dydaktyczny, który powstał przy SGGW, zaś drugi jest publicznie dostępnym parkiem).

Na terenach zespołów przyrodniczo-krajobrazowych nie wyznaczono Obszaru Uzupełnienia Zabudowy ani Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej.

Otulina Kampinoskiego Parku Narodowego

Na 71% łącznej powierzchni otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy ustalono strefy otwarte (SO), nie określając minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dla większości tych stref ustalono profil dodatkowy zieleni urządzonej – nie ma go tylko w dwóch strefach otwartych (SO): stanowiącej użytek ekologiczny Przy Lesie Młocińskim (dla którego ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90% PBC) oraz położonej wzdłuż Wisły na białoleńskim odcinku.

Na 11,9% łącznej powierzchni otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, obejmującej teren Cmentarza Komunalnego Północnego, ustalono strefę cmentarzy (SC), z profilami dodatkowymi kultu religijnego, handlu detalicznego oraz zieleni naturalnej, lasu i wód oraz określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%.

Na pozostałej powierzchni otuliny KPN ustalono strefy planistyczne:

- wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), usługowe (SU) stanowiące łącznie 12,9% otuliny. Dla stref tych ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 30% do 70% i profile dodatkowe obejmujące: tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód;
- zieleni i rekreacji (SN) zajmujące 0,7% powierzchni otuliny, dla których ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% i profile dodatkowe obejmujące: tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług gastronomii, tereny zieleni naturalnej i tereny lasów;
- komunikacyjne (SK) zajmujące 1,7% powierzchni otuliny, dla których dopuszczono profile dodatkowe obejmujące: tereny dróg zbiorczych, tereny usług handlu detalicznego, tereny usług gastronomii, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód i odstąpiono od ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zasięg stref

komunikacyjnych wynika z istniejącego przebiegu układu drogowego i istniejącej bocznicy kolejowej;

- infrastrukturalne (SI) zajmujące 1,8% powierzchni otuliny, dla których ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% i profile dodatkowe obejmujące tereny usług, tereny produkcji, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód – co wynika z istniejącego stanu zagospodarowania terenu lub ustaleń planów miejscowych.

Na niewielkich fragmentach w otulinie KPN (9,5%), gdzie istnieje zabudowa, wyznaczono Obszar Uzupełnienia Zabudowy.

Na terenie otuliny KPN nie wyznaczono Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej.

Pomniki przyrody

Pomniki przyrody zlokalizowane w granicach m.st. Warszawy położone są w różnych strefach planistycznych, zależnie od lokalizacji.

Część (3,1%) pomników przyrody, znajduje się w granicach Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej, natomiast 10,5% pomników przyrody znajduje się w granicach Obszaru Uzupełnienia Zabudowy.

Dla większości pomników przyrody obowiązują przepisy odrębne, w których w przypadku drzew ustalono ochronę w obszarze nie mniejszym niż w promieniu 15 metrów od zewnętrznej krawędzi pnia. Ochrona tego rodzaju, ze względu na ogólny charakter dokumentu, nie ma przełożenia na ustalenia planu ogólnego i będzie egzekwowana na poziomie planów miejscowych lub decyzji administracyjnych.

Podsumowanie

Omówione wyżej ustalenia projektu planu ogólnego m.st. Warszawy w swoim zakresie umożliwiają trwałą ochronę terenów i obiektów objętych prawnymi formami ochrony przyrody, zgodnie z celami ich ochrony. Rozwój zabudowy na terenach chronionych przyrodniczo został wykluczony bądź ograniczony do przypadków zgodnych z przepisami odrębnymi. Ponadto, poza przypadkiem istniejącego obiektu *The Tides* przy ul. Wioślarskiej 8 Obszar Zabudowy Śródmiejskiej nie wkracza w granice obszarowych form ochrony przyrody, a budowa nowych obiektów na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, będzie możliwa wyłącznie w rejonach istniejącej

zabudowy objętej Obszarem Uzupełnienia Zabudowy i tylko do czasu uchwalenia dla tych terenów planów miejscowych.

2.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Na terenie m.st. Warszawy w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się tereny międzywala Wisły. Ponadto zagrożenie to występuje lokalnie w bezpośrednim sąsiedztwie rzek Wilanówki i Długiej oraz Kanału Żerańskiego.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy ustalono przede wszystkim strefy otwarte (SO), zajmujące 94,6% powierzchni omawianego obszaru. Dla większości z nich nie ustalono profili dodatkowych, a tylko dla niewielkiej części dopuszczono profil dodatkowy obejmujący tereny zieleni urządzonej. Ponadto dla wszystkich tych stref nie określono minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej⁵.

Dla 2,4% obszaru ustalono strefy zieleni i rekreacji (SN), dla których minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono w przedziale od 50% do 90%. Dla tych stref ustalono następujące profile dodatkowe: tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług gastronomii oraz tereny zieleni naturalnej i tereny lasu, a także tereny usług handlu detalicznego jeśli takie usługi istnieją lub są dopuszczone w planach miejscowych.

Na pozostałych terenach wyznaczono strefy: komunikacyjne (SK), dla których odstąpiono od ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, infrastrukturalne (SI), dla których minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono na poziomie 20% oraz wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i usługowe (SU) z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej w przedziale od 30% do 40%. Udział każdej z powyższych stref wynosi nie więcej niż 1%. Obecność tych stref

⁵ Zgodnie z art. 13e ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynika z istniejącego stanu zagospodarowania, tj.: przebiegu dróg i przepraw mostowych, lokalizacji Stacji Pomp Zakładu Centralnego MPWiK wraz z Osadnikiem Czerniakowskim oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w rejonie mostu Anny Jagiellonki w Wawrze i nad rzeką Wilanówką w Wilanowie.

Natomiast strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), zajmująca 0,2% omawianego obszaru, została ustalona w projekcie planu ogólnego na podstawie obowiązującego planu miejscowego. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 60%, a profile dodatkowe obejmują: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni naturalnej oraz tereny lasów i tereny wód.

Około 0,4% powierzchni obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zajmują tereny zamknięte wyłączone z opracowania planu ogólnego.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w pojedynczych przypadkach ustalono Obszar Zabudowy Śródmiejskiej. Dotyczy to rejonu Portu Praskiego, błoń Stadionu Narodowego oraz istniejącego budynku pn. *The Tides*, zlokalizowanego przy ulicy Wioślarskiej 8. W przypadku Portu Praskiego i błoń Stadionu Narodowego należy jednak zauważyć, że zagrożenie powodzią w tych rejonach jest już nieaktualne, ponieważ oddana w 2021 roku do użytku śluza przeciwpowodziowa na wejściu do Portu Praskiego nie została jeszcze uwzględniona na aktualnych mapach zagrożenia powodziowego.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w pojedynczych przypadkach wprowadzono również niewielkie fragmenty Obszaru Uzupełnienia Zabudowy. Dotyczy to strefy infrastrukturalnej (SI) położonej w rejonie ujścia rzeki Wilanówki do Wisły przy EC Siekierki oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) w rejonie zbiegu ulic: Sitowie, Ogórkowej i Wał Miedzeszyński przy moście Anny Jagiellonki, co wynika z istniejącego stanu zagospodarowania.

Ponieważ projekt planu ogólnego ogranicza możliwości wprowadzania nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w zasadzie do istniejącej już zabudowy, ryzyko powodziowe pozostaje na dotychczasowym poziomie.

Wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie m.st. Warszawy wały przeciwpowodziowe znajdują się wzdłuż rzek Wisły i Długiej oraz kanałów Nowa Ulga i Nowe Ujście. Jako strategiczna infrastruktura zapewniająca bezpieczeństwo mieszkańcom są one chronione na podstawie przepisów Prawa Wodnego. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie przekazało Urzędowi m.st. Warszawy⁶ przebieg wałów wyłącznie w postaci obiektów liniowych.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje dla infrastruktury przeciwpowodziowej odrębnego typu strefy. Z tego powodu wały przeciwpowodziowe ujęte zostały w projekcie planu ogólnego w następujących strefach: otwartej (SO), zieleni i rekreacji (SN), komunikacyjnej (SK), infrastrukturalnej (SI), a niekiedy w strefach: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i usługowej (SU), co wynika z istniejącego stanu zagospodarowania. Bardziej szczegółowe regulacje przestrzenne w tym zakresie dokonane zostaną na etapie sporządzania planów miejscowych lub wydawania decyzji administracyjnych.

Informacje dotyczące lokalizacji stóp wałów przeciwpowodziowych ani pasów terenu o szerokości 50 m od stopy wału nie są gromadzone w zasobach Systemu Informacyjnego Gospodarowania Wodami (SIGW) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Wodnej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 10 września 2020 r. w sprawie systemu informacyjnego gospodarowania wodami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1656 ze zm.). Wobec braku jednolitej informacji o przebiegu stóp wałów i pasów o szer. 50 m od stóp wałów, samodzielnie wyznaczono te stopy i pasy na podstawie dostępnych danych, tj. ewidencji gruntów i budynków (Tr – tereny różne, w tym wały przeciwpowodziowe), skarp uwidocznionych na mapie zasadniczej, numerycznego modelu terenu oraz ortofotomapy.

W projekcie planu ogólnego na terenach znajdujących się w pasach o szerokości 50 m od stopy wału ustalono następujące strefy planistyczne: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), usługową (SU), zieleni i rekreacji (SN), otwartą (SO), komunikacyjną (SK) oraz infrastrukturalną (SI), co wynika bezpośrednio z występowania istniejącej zabudowy

⁶ Pismem znak W.RZI.0144.326.2024.MC z dnia 25.02.2025 r.

i zagospodarowania terenu lub ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęto zasadę, że realizacja zakazu, o którym mowa w art. 176 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo Wodne, tj. wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, będzie miała miejsce na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – poprzez odpowiednie odsunięcie linii zabudowy od stopy wału. Prawo nie zakazuje bowiem przeznaczania tych pasów pod tereny zabudowy, a jedynie zakazuje realizacji obiektów budowlanych. Tereny te mogą zatem funkcjonalnie przynależeć do terenów przeznaczonych pod zabudowę, chociażby jako powierzchnie trawiaste stanowiące powierzchnię biologicznie czynną przynależną do osiedla czy działki budowlanej. Ponadto ustawa dopuszcza uzyskanie odstępstwa od zakazu w drodze decyzji (art. 176 ust. 4 Ustawy). W związku z powyższym na poziomie projektu planu ogólnego nie wykluczono wszystkich przedmiotowych terenów ze stref związanych z zabudową.

W strefach 50 m od stopy wałów, w rejonach istniejącej zabudowy, gdzie nie obowiązują plany miejscowe, wprowadzono fragmenty Obszaru Uzupełnienia Zabudowy. Natomiast w zasięgu tych stref nie wyznaczono Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej.

2.4. Obszary gruntów zmeliorowanych

Według prowadzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz gruntów zmeliorowanych, na terenie m.st. Warszawy występują urządzenia melioracyjne i grunty zmeliorowane, jednak PGW WP nie posiada zaktualizowanej i zweryfikowanej bazy danych dotyczącej tych obiektów⁷. Urzędowi m.st. Warszawy przekazane zostały⁸ skany map melioracyjnych z lat 60. i 70. XX w., będących mapami projektowymi, na podstawie których wykonana została melioracja na przedmiotowych obszarach. Nigdy jednak nie wykonano inwentaryzacji powykonawczej, a więc nie jest znany faktyczny obszar gruntów zmeliorowanych, a rzeczywista lokalizacja urządzeń melioracyjnych może odbiegać od tego, co znajduje się na mapach. W związku z powyższym

⁷ Na podst. pisma znak WA.ZZI.6.0143.1529.2023.HW z dnia 6 grudnia 2023 r. potwierdzonego pismem znak WW.ZZI.0143.1636.2024.AB z dnia 3 stycznia 2025 r.

⁸ Pismem znak WA.ZZI.6.0143.1529.2023.HW z dnia 6 grudnia 2023 r.

rzeczywistą lokalizację urządzeń melioracyjnych należy potwierdzić w terenie – nie należy to jednak do zadań Urzędu m.st. Warszawy.

W zaistniałej sytuacji, związanej z brakiem aktualnych i zweryfikowanych danych u właściwego organu, sporządzający plan ogólny nie miał podstaw pozwalających jednoznacznie zidentyfikować obszary gruntów zmeliorowanych, które można byłoby uwzględnić formułując ustalenia planu ogólnego.

Należy dodać, że w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy nie ustalono żadnych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) ani stref produkcji rolniczej (SR), dla których występowanie gruntów zmeliorowanych miałyby istotne znaczenie. Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy znajdują się natomiast, co do zasady, w profilu podstawowym stref otwartych (SO) i mogą być wyznaczane w planach miejscowych w zasięgu tych stref. Trzeba jednak zauważyć, że użytkowanie rolnicze gruntów w m.st. Warszawie ulega postępującemu zanikowi – głównie na rzecz terenów sukcesywnie przeznaczanych pod zabudowę.

2.5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie m.st. Warszawy występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi i tereny niezagrożone (obszary potencjalnie aktywne) oraz dwa osuwiska wykazane w „Rejestrze terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi na obszarze m.st. Warszawy”⁹. Są one położone w rejonie Skarpy Warszawskiej.

Aktualnie nie obserwuje się zjawisk wskazujących na niestabilność stoku. Uaktywnienie ruchów masowych ziemi może nastąpić m.in. wskutek nasycenia wodami gruntowymi, awarii infrastruktury podziemnej, zmiany geometrii skarpy np. przez podcinanie wykopami lub podczas wprowadzania zabudowy, szczególnie w obrębie jej krawędzi i stoku.

Dla terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi w projekcie planu ogólnego zostały ustalone przeważnie dwa rodzaje stref planistycznych: otwarte (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN), zajmujące łącznie 70,8% powierzchni tych terenów. Dalsze 27% zajmują strefy: usługowe (SU), wielofunkcyjne

⁹ Oprac. Instytut Techniki Budowlanej, Zakład Konstrukcji Budowlanych, Geotechniki i Betonu, Warszawa 2023 r.

z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i komunikacyjne (SK), uwzględniające istniejący stan zagospodarowania terenu. Poza niewielkim fragmentem strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) przy ul. Prozy, gdzie występują wolne działki pomiędzy terenami już zabudowanymi (w granicach Obszaru Uzupełnienia Zabudowy), nowej zabudowy nie wprowadza się. Niewielki fragment (2,2%) stanowią też tereny zamknięte.

Dla terenów niezagrożonych (czyli obszarów potencjalnie aktywnych) zostały ustalone głównie strefy zieleni i rekreacji (SN) i otwarte (SO), zajmujące łącznie 56.7% powierzchni tych terenów. Pozostałą część (40,6%) stanowią strefy: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), usługowe (SU), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), komunikacyjne (SK) i infrastrukturalne (SI). Niewielki fragment (2,7%) położony jest w zasięgu terenów zamkniętych, dla których nie sporządza się planu ogólnego.

Dwa osuwiska wykazane w Rejestrze są zabezpieczone i obecnie nie są aktywne. Dla tych terenów została ustalona strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), co wynika z istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Omówione powyżej ustalenia projektu planu ogólnego pozwalają ograniczyć ryzyko uaktywnienia ruchów masowych ziemi w wyniku wprowadzania zabudowy na tereny nimi zagrożone lub potencjalnie aktywne.

2.6. Strefy ochronne ujęć wody

Warszawa jest zaopatrywana w wodę z dwóch głównych źródeł: rzeki Wisły oraz rzeki Narwi zasilającej jezioro Zegrzyńskie, na którym zlokalizowane jest ujęcie wody. Według ostatniej aktualizacji danych, z maja 2025 r., na terenie Warszawy obowiązuje 317 stref ochrony bezpośredniej ujęć wód, w tym 22 strefy dla ujęć będących w eksploatacji MPWiK i stanowiących źródło zaopatrzenia w wodę dla warszawskiej sieci wodociągowej.

Ujęcia z Wisły znajdujące się w eksploatacji MPWiK posiadają strefy ochronne, które w projekcie planu ogólnego uwzględniono w następujący sposób:

- dla terenów ochrony bezpośredniej ujęcia poddennego, infiltracyjnego „Gruba Kaśka” na rzece Wiśle, zasilającego Stację

Uzdatniania Wody (SUW) „Praga” i Stację Uzdatniania Wody „Filtry” – wyznaczono strefy otwarte (SO);

- cztery tereny ochrony bezpośredniej ujęć poddennych, infiltracyjnych na rzece Wiśle PU-1, PU-2, PU-3, PU-4 zasilających SUW „Filtry” – włączono do strefy otwartej (SO), a teren ochrony bezpośredniej obejmujący zatoki przybrzeżne Z2, Z3, Z4, Z5 (osadnik Czerniakowski) – włączono do strefy infrastrukturalnej (SI);
- dwa tereny ochrony bezpośredniej ujęć poddennych, infiltracyjnych na rzece Wiśle UU-1, UU-2 zasilających SUW „Praga” – włączone do strefy otwartej (SO).

MPWiK planuje realizację kolejnego ujęcia infiltracyjnego na rzece Wiśle, dla którego także będzie wyznaczony teren ochrony bezpośredniej, a ujęcie będzie zlokalizowane w strefie otwartej (SO).

Wśród ujęć zlokalizowanych na terenie Warszawy znajdujących się w eksploatacji MPWiK, oprócz ujęć wody z Wisły, znajdują się także ujęcia głębinowe zasilające SUW „Falenica”, „Radość” oraz „Stara Miłosna”, posiadające obowiązujące strefy ochrony bezpośredniej oraz ujęcie wody „Wola Grzybowska”, nieposiadające ustanowionej strefy ochronnej.

Uwzględniono je w projekcie planu ogólnego w następujący sposób:

- spośród pięciu terenów ochrony bezpośredniej ujęć wody zasilających SUW „Falenica” w dzielnicy Wawer, dla dwóch ustanowiono strefę infrastrukturalną (SI), a trzy zostały włączone do strefy otwartej (SO);
- spośród pięciu terenów ochrony bezpośredniej ujęć wody zasilających SUW „Radość” w dzielnicy Wawer dla jednego ustanowiono strefę infrastrukturalną (SI), a cztery włączono do strefy otwartej (SO);
- trzy tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody zasilających SUW „Stara Miłosna” w dzielnicy Wesoła włączono do strefy infrastrukturalnej (SI);
- dwa tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody zasilających SUW „Nurzyńska” w dzielnicy Ursus włączono do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).

Prowadzone są prace nad projektami ustanawiającymi strefy ochrony pośredniej ujęć wody SUW „Falenica” i SUW „Radość”¹⁰.

Tereny ochrony bezpośredniej pozostałych ujęć wody znajdujących się w eksploatacji MPWiK uwzględniono w następujący sposób:

- teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody zlokalizowanego przy ul. Kolorowej 22 włączono do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody zlokalizowanego przy ul. Dzieci Warszawy i ul. Tomcia Palucha włączono do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).

Poza MPWiK, większymi firmami posiadającymi ujęcia wód są:

- Polfa Tarchomin mająca trzy ujęcia podziemne z terenami ochrony bezpośredniej (nazwy ujęć: Ia, IIIa, IXa) zlokalizowane na terenie zakładu przy ul. Fleminga. Ujęcia te wraz z terenami ochrony bezpośredniej zostały włączone do strefy gospodarczej (SP);
- ArcelorMittal mający cztery ujęcia powierzchniowe z rzeki Wisły z terenami ochrony bezpośredniej, na wysokości ul. Pergaminów zostały włączone do strefy otwartej (SO).

Pozostałe tereny ochrony bezpośredniej zlokalizowane w różnych częściach miasta, ze względu na istniejące i planowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zagospodarowanie, zostały włączone do różnych stref planistycznych. Są to strefy ochronne ujęć podziemnych znajdujące się w zarządkach dzielnic lub podmiotów prywatnych; 93 z nich to funkcjonujące ujęcia wód podziemnych z terenami ochrony bezpośredniej, stanowiące ujęcia czerpalne wody dla mieszkańców, tzw. „oligocenki”.

W części dzielnicy Wesoła obowiązuje też fragment terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Sulejówku¹¹. W granicach tego terenu ustalono strefę usługową (SU) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

¹⁰ Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego – pismo WBZK-V.7081.30.2019, Warszawa 10.09.2019 r.

¹¹ Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – pismo, W.RZI.0144.131.2025.MŻ, Warszawa 27.05.2025 r.

Strefy ochronne ujęć wody ustanawiane są na podstawie przepisów Prawa Wodnego i im podlegają. Szczególne nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów w odniesieniu do stref ochrony ujęć wody nie stanowią przedmiotu ustaleń planu ogólnego i będą miały zastosowanie dopiero w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach administracyjnych.

2.7. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie m.st. Warszawy występuje jedno udokumentowane złożo kopalin (piasków kwarcowych pochodzenia eolicznego) o nazwie „Choszczówka” i nr PC 2773. Złożo to nie jest obecnie eksploatowane i nie planuje się jego eksploatacji ze względu na położenie na gruntach leśnych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz z uwagi na obowiązujące na tym obszarze chronionym wymogi zachowania cennych zbiorowisk roślinnych wykształconych na wydmach.

W związku z powyższym w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy dla terenu wskazanego złoża ustalono strefę otwartą (SO) bez określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej.

W Warszawie nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, w związku z tym sporządzając projekt planu ogólnego nie trzeba było uwzględniać tych uwarunkowań.

2.8. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na sposób definiowania ochrony dziedzictwa kulturowego wpływa ukształtowanie krajobrazu kulturowego Warszawy oraz świadomość rangi i wartości dziedzictwa dla zachowania ciągłości i rozwoju miasta. Stolica Polski

jest miastem, które w toku swojego rozwoju przechodziło liczne, dynamiczne przemiany przestrzenne. Mimo ogromnych zniszczeń wojennych, Warszawa wciąż posiada bogaty zasób obiektów i zespołów zabytkowych, które stanowią rozpoznawalne elementy jej tożsamości.

Pomniki historii

Pomniki historii to prawna forma ochrony zabytków przyznawana na mocy rozporządzenia Prezydenta RP zabytkom o szczególnym znaczeniu dla kultury naszego kraju. W Warszawie ustanowione zostały dotychczas cztery pomniki historii:

- Historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem: obejmuje teren od Cytadeli do Belwederu, poprzez Nowe i Stare Miasto, ul. Krakowskie Przedmieście, ul. Nowy Świat i Aleje Ujazdowskie po Wilanów z zespołem pałacowo-parkowym i z Parkiem Morysin. Są to najcenniejsze zespoły urbanistyczne i pałacowo-ogrodowe usytuowane na rozległym obszarze wzdłuż Skarpy Warszawskiej. Cechuje je bogactwo rozwiązań architektonicznych, sztuki ogrodowej, rzeźby i rzemiosła artystycznego, dokumentujących kunszt urbanistów, architektów i artystów działających w stolicy na przestrzeni wieków.

W projekcie planu ogólnego tereny położone w granicach pomnika historii „Historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem” zostały podzielone na strefy planistyczne zgodne z istniejącym stanem zagospodarowania lub przeznaczeniem terenu wynikającym z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem substancji historycznej. Przyjęte dla poszczególnych stref planistycznych wskaźniki urbanistyczne również zostały ustalone w oparciu o ustalenia planów miejscowych lub w przypadku ich braku o istniejący stan zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów. Wybrane fragmenty pomnika historii położne w dzielnicy Śródmieście, w tym: Nowe i Stare Miasto, tereny położone wzdłuż Krakowskiego Przedmieścia, Nowego Światu i Alej Ujazdowskich do wysokości zabudowań Urzędu Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, w projekcie planu ogólnego objęte zostały Obszarem Zabudowy Śródmiejskiej. Natomiast nie wyznaczono tu Obszaru Uzupełnienia Zabudowy, za wyjątkiem niewielkiego fragmentu położonego w rejonie ul. Marszałkowskiej, Elektoralfnej i Przechodniej dla wyznaczonych tu stref

wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i usługową (SU).

- Zespół Stacji Filtrów Williama Lindleya: unikatowy w skali kraju i Europy zabytek techniki i architektury przemysłowej wybudowany w latach 1883–1915 według koncepcji Wiliama Lindleya i Wiliama Heerleina Lindleya, rozbudowany w okresie międzywojennym i p 1945 r. Pod jego budowę wybrano obszar pomiędzy dzisiejszymi ulicami: Koszykową, Raszyńską, L. Krzywickiego, Filtrową. Zespół o funkcji użytkowej wyróżnia się jednocześnie walorami urbanistycznymi i krajobrazowymi. Na jego terenie znajdują się obiekty o wysokim poziomie architektonicznym, którym towarzyszy zakomponowana zielen. Dzięki nowatorskim rozwiązaniom konstrukcyjnym oraz wysokiemu poziomowi wykonawstwa i materiałów budowlanych, większość obiektów zachowała się w doskonałym stanie i do dziś jest wykorzystywana.

W projekcie planu ogólnego, dla obszaru pomnika historii „Zespół Stacji Filtrów Williama Lindleya” wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI) i ustalono profile dodatkowe obejmujące tereny usług, tereny produkcji, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów, tereny wód oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%. Pomnik historii znalazł się poza Obszarem Zabudowy Śródmiejskiej, a z uwagi na brak obowiązującego planu miejscowego, został objęty Obszarem Uzupełnienia Zabudowy. Przyjęte w projekcie planu ogólnego rozwiązania pozwalają na tym poziomie planowania przestrzennego zabezpieczyć zabytek przed przekształceniami na inne funkcje.

- Zespół zabytkowych cmentarzy wyznaniowych na Powązkach, którego początki sięgają 1790 r. W jego skład wchodzi: Cmentarz Powązkowski, Cmentarz Żydowski, Cmentarz Ewangelicko-Augsburski, Cmentarz Ewangelicko-Reformowany, Muzułmański Cmentarz Kaukaski, Muzułmański Cmentarz Tatarski. Nekropolie znajdujące się w obrębie zespołu są miejscem spoczynku wybitnych osobistości świata kultury, nauki, gospodarki, polityki i wojskowości, których dorobek na trwałe zapisał się na kartach historii Warszawy i kraju. Bezpośrednio sąsiadujące ze sobą miejsce pochówku wyznawców chrześcijaństwa, judaizmu i islamu jest zjawiskiem wyjątkowym w skali europejskiej. Elementy nagrobne są dekorowane oryginalnymi formami architektonicznymi

i rzeźbiarskimi, stanowiącymi często unikalne przykłady sztuki sepulkralnej, będącej nierozzerwalną częścią polskiego dziedzictwa narodowego.

W projekcie planu ogólnego „Zespół zabytkowych cmentarzy wyznaniowych na Powązkach” został w całości objęty strefą cmentarzy (SC), dla której ustalono profile dodatkowe: tereny usług kultu religijnego, tereny handlu detalicznego, tereny zieleni naturalnej, tereny lasu, tereny wód oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%.

- Gmach dawnego Ministerstwa Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego – wybitny przykład architektury publicznej okresu dwudziestolecia międzywojennego o zachowanym wystroju i wyposażeniu wewnątrz, a jednocześnie stanowiący symbol martyrologii narodu polskiego. Budynek ten w czasie II wojny światowej był więzieniem i siedzibą Urzędu Tajnej Policji Politycznej III Rzeszy – Gestapo.

Dla terenu, na którym położony jest pomnik historii została wyznaczona odrębna strefa usługowa (SU) ze wskaźnikami urbanistycznymi odpowiadającymi stanowi istniejącemu. Cała strefa znajduje się w granicach Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej, natomiast nie ustalono dla niej Obszaru Uzupełnienia Zabudowy.

Zabytki wpisane do Rejestr Zabytków

Rejestr zabytków prowadzony jest przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie spisu zabytków nieruchomych, ruchomych i archeologicznych – pojedynczych albo stanowiących część obszarów i zespołów, a także samych zabytków obszarowych. Do zbioru obszarów wpisanych do rejestru zabytków należą:

- wieloprzestrzenne założenia urbanistyczne;
- założenia urbanistyczne ulic i placów;
- układy urbanistyczne zabudowy mieszkaniowej i zespoły budowlane osiedli mieszkaniowych;
- zespoły pałacowo-parkowe, dwory z parkami, parki i ogrody;
- zespoły zabudowy przemysłowej i urządzeń komunalnych;
- zespoły budownictwa obronnego – forty i koszary;

- cmentarze;
- stanowiska archeologiczne i obszary archeologiczne związane z historycznym rozwojem miasta.

Na terenie Warszawy do rejestru zabytków nieruchomych wpisanych jest obecnie blisko 3197 obiektów i obszarów¹². Najwięcej z nich znajduje się w dzielnicy Śródmieście. W podanej liczbie mieszczą się 52 obszary wpisane do rejestru zabytków archeologicznych. Wpisy archeologiczne obejmują rozległe obszary Śródmieścia i Woli, chroniąc osadnictwo średniowieczne i nowożytnie oraz stanowiska pradziejowe (o charakterze punktowym) zlokalizowane przeważnie na obrzeżach miasta. Wśród zabytków archeologicznych wyróżniają się Bródno Stare – grodzisko średniowieczne oraz Gnojna Góra – dawne wysypisko śmieci, funkcjonujące od założenia miasta do połowy XVIII w., które stanowią elementy ukształtowania terenu, a przez to wyróżniają się formą w krajobrazie.

Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków w projekcie planu ogólnego znalazły się w różnych strefach planistycznych. Co do zasady, przyjmowano przy tym profile uwzględniające przeznaczenie poszczególnych terenów oraz parametry zabudowy i zagospodarowania wynikające z planów miejscowych, sporządzonych zgodnie z wymogami konserwatorskimi i uzgodnionych w ramach odrębnych procedur przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W przypadku braku tych planów, wskaźniki urbanistyczne i profile funkcjonalne dla obszarów i obiektów zabytkowych ustalono indywidualnie na podstawie szczegółowych analiz.

Parki kulturowe

Park kulturowy to forma obszarowej ochrony mająca na celu zachowanie krajobrazu kulturowego oraz wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej¹³. W Warszawie tą formą ochrony objęto dotychczas dwa obszary:

¹² Wg danych na dzień 09.09.2025 r.

¹³ Art. 7 pkt 4, art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.).

- utworzony w 2012 r. Wilanowski Park Kulturowy¹⁴, stanowiący teren o powierzchni około 1 450 ha. W jego skład wchodzi rozległy kompleks wilanowskich rezydencji z zespołem pałacowo-parkowym w Wilanowie — Morysinie i filialnymi rezydencjami w Natolinie i Ursynowie oraz Gucin Gaj i kościół pw. św. Katarzyny;
- utworzony w 2023 r. „Historyczne Centrum Warszawy”¹⁵, rozciągający się na długości blisko 6 km. Obejmuje swoim zasięgiem Stare Miasto, Nowe Miasto, obszar pomiędzy ogrodem Krasińskich a Ogrodem Saskim, układy urbanistyczne związane z Traktem Królewskim i zespoły pałacowo-ogrodowe usytuowane wzdłuż skarpy wiślanej.

W projekcie planu ogólnego tereny położone w granicach obu warszawskich parków kulturowych zostały podzielone na strefy planistyczne zgodne z istniejącym stanem zagospodarowania lub przeznaczeniem terenu wynikającym z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem substancji historycznej i kulturowej. Przyjęte dla poszczególnych stref planistycznych wskaźniki urbanistyczne również zostały ustalone w oparciu o ustalenia planów miejscowych lub w przypadku ich braku o istniejący stan zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów.

Z uwagi na fakt, iż dla obszarów parków kulturowych istnieje ustawowy obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego¹⁶, w ich granicach nie ustalono Obszaru Uzupełnienia Zabudowy. Natomiast wybrane fragmenty parku kulturowego „Historyczne Centrum Warszawy” położne w dzielnicy Śródmieście, w tym: Nowe i Stare Miasto, tereny położone wzdłuż Krakowskiego Przedmieścia, Nowego Świata i Alej Ujazdowskich do wysokości zabudowań Urzędu Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, w projekcie planu ogólnego objęte zostały Obszarem Zabudowy Śródmiejskiej.

¹⁴ Uchwała nr XXXV/819/2012 Rady m.st. Warszawy z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą „Wilanowski Park Kulturowy”; uchwała nr XXXIV/820/2012 Rady m.st. Warszawy z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie zatwierdzenia planu ochrony Wilanowskiego Parku Kulturowego.

¹⁵ Uchwała nr XCI/2981/2023 Rady m.st. Warszawy z dnia 7 grudnia 2023 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego „Historyczne Centrum Warszawy”.

¹⁶ Zgodnie z art. 16 ust. 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.).

Obszar Starego Miasta wpisany na Listę światowego dziedzictwa UNESCO

Na mocy umowy międzynarodowej – Konwencji w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego¹⁷, mającej uznaną rangę prawną równą ustawie¹⁸, Komitet Światowego Dziedzictwa w dniu 2 września 1980 r. podjął decyzję o wpisaniu „Historycznego centrum Warszawy” – obszaru Starego Miasta na Listę światowego dziedzictwa UNESCO. Stare Miasto zostało uznane za przykład wyjątkowej w dziejach ludzkości naukowej rekonstrukcji całego historycznego zespołu miejskiego poprzez tzw. restytucję, czyli wykorzystanie oryginalnych elementów w odbudowie. Wpisem objęty został obszar o powierzchni ponad 26 ha obejmujący Stare Miasto z Zamkiem Królewskim w obrębie murów obronnych wraz z przylegającą do niego częścią Skarpy Warszawskiej, kościołem pw. św. Anny z częścią Krakowskiego Przedmieścia, ul. Podwale do ul. Mostowej z fragmentem ul. Freta. 25 czerwca 2014 r. Komitet podjął decyzję o utworzeniu strefy buforowej dla „Historycznego Centrum Warszawy”¹⁹. Strefa buforowa o powierzchni prawie 667 ha obejmuje obszar Nowego Miasta, Traktu Królewskiego, Osi Saskiej, Powiśla oraz prawobrzeżnej Warszawy (Praga, Gołędzinów i Skaryszew) i ma za zadanie ochronę obszaru otaczającego zabytek, w tym ochronę osi i punktów widokowych, zarówno zabytku, jak i na zabytek.

Zasięg obszaru wpisanego na listę światowego dziedzictwa UNESCO mieści się w zasięgu pomnika historii „Historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem” oraz w granicach parku kulturowego „Historyczne Centrum Warszawy”. Sposób uwzględnienia tego obszaru w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy został opisany powyżej.

Natomiast w odniesieniu do strefy buforowej dla „Historycznego Centrum Warszawy”, w projekcie planu ogólnego ustalono maksymalne wskaźniki wysokości zabudowy w poszczególnych strefach planistycznych położonych w zasięgu strefy buforowej, w sposób umożliwiający ochronę osi widokowych oraz panoram i sylwet historycznego centrum miasta z punktów widokowych istotnych dla ochrony widoków na warszawską starówkę.

¹⁷ Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego, uchwalona przez UNESCO podczas 17. sesji w Paryżu 16.11.1972 r.

¹⁸ Zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym m.in. przez K. Zalasieńską i K. Zeidlera w: „Wykład prawa ochrony zabytków” 2015 r.

¹⁹ „Wytyczne operacyjne do realizacji Konwencji światowego dziedzictwa” 2012 r.

Zabytki ujęte w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków

Dla m.st. Warszawy Gminna Ewidencja Zabytków została założona 24 lipca 2012 r.²⁰ Ma ona charakter zbioru otwartego, do którego w wyniku nowych ustaleń badawczych wprowadzane są zmiany. Na dzień 9 września 2025 r. gminna ewidencja zabytków liczyła 8550 obiektów i obszarów (bez zabytków wpisanych do rejestru). Ponadto w GEZ w granicach m.st. Warszawy znajduje się 301 nieruchomości zabytków archeologicznych (stanowiska).

Obszary i obiekty ujęte w ewidencji zabytków (niewpisane do rejestru zabytków) w projekcie planu ogólnego znalazły się w różnych strefach planistycznych. Co do zasady, przyjmowano przy tym profile uwzględniające przeznaczenie poszczególnych terenów oraz parametry zabudowy i zagospodarowania wynikające z planów miejscowych, sporządzonych zgodnie z wymogami konserwatorskimi i uzgodnionych w ramach odrębnych procedur przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W przypadku braku tych planów, wskaźniki urbanistyczne i profile funkcjonalne dla obszarów i obiektów zabytkowych ustalono indywidualnie na podstawie szczegółowych analiz.

Dobra kultury współczesnej

Dobra kultury współczesnej, stanowiące najmłodszą część dziedzictwa kulturowego, to niebędące zabytkami obiekty lub obszary, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki i ich wnętrza oraz detale architektoniczne, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna. W Warszawie obiekty zaliczane do kategorii dóbr kultury współczesnej obejmują obecnie przede wszystkim okres po transformacji ustrojowej, tj. po 1989 roku do czasów obecnych, bez określonej dokładnie cezurę czasowej dla najnowszych obiektów. Obecnie obowiązuje Lista Dziedzictwa Kultury Współczesnej ujęta w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. ze zm. W Studium, wyznaczono łącznie 67 obiektów i obszarów będących dobrami kultury współczesnej. Aktualnie, z 46 obiektów cztery zostały rozebrane, a 26 zostało

²⁰ Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy nr 2998/2012 z dnia 24.07.2012 r. w sprawie założenia ewidencji zabytków Miasta Stołecznego Warszawy.

objętych ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków lub ujęto je w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ). Natomiast spośród 21 obszarów 13 zostało ujętych w GEZ. Zatem na Liście Dóbr Kultury Współczesnej pozostaje 16 obiektów i 8 obszarów²¹.

Obszary i obiekty będące dobrami kultury współczesnej w projekcie planu ogólnego znalazły się w różnych strefach planistycznych. Co do zasady, przyjmowano przy tym profile uwzględniające przeznaczenie poszczególnych terenów oraz parametry zabudowy i zagospodarowania wynikające z planów miejscowych. W przypadku braku tych planów, wskaźniki urbanistyczne i profile funkcjonalne dla obszarów i obiektów zabytkowych ustalono indywidualnie na podstawie szczegółowych analiz.

Jedynie rozbieżności dotyczą:

- budynku biurowego „Kolmex” zlokalizowany przy ul. Grzybowskiej 80/82, dla którego wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), która w profilu podstawowym zawiera funkcje usługowe (zgodnie ze stanem faktycznym). Natomiast przyjęte, za ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskaźniki urbanistyczne, a zwłaszcza maksymalna wysokość i intensywność zabudowy, umożliwiają tu realizację budynków o znacznie większych parametrach niż w stanie istniejącym, w tym o wysokości 110 m;
- budynku Centrum Handlowego Panorama przy al. Witosa 31, dla którego wyznaczono strefę handlu wielkopowierzchniowego (SH), która w profilu dodatkowym zawiera funkcje usługowe (zgodnie ze stanem faktycznym). Natomiast przyjęte, za ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskaźniki urbanistyczne, a zwłaszcza maksymalna wysokość i intensywność zabudowy, umożliwiają tu realizację budynków o znacznie większych parametrach niż w stanie istniejącym, w tym o wysokości 85 m.

²¹ Obecnie, w ramach prac nad strategią rozwoju Warszawa 2040+, trwają prace nad uaktualnieniem listy Dóbr Kultury Współczesnej. Po uchwaleniu strategii, lista DKW w niej zawarta stanie się obowiązująca dla aktów planowania przestrzennego.

Podsumowanie

Plan ogólny, ze względu na swoją specyfikę i zakres określony przepisami, nie zawiera szczególnych ustaleń obejmujących zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

Nie mniej, licznie występujące w Warszawie obszary i obiekty zabytkowe, współtworzące strukturę przestrzenną miasta i jego tożsamość, podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych, a także ochronie planistycznej poprzez ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Planami miejscowymi objęta jest bowiem zdecydowana większość (około 70%) najcenniejszych obiektów i obszarów dziedzictwa kulturowego stolicy, w tym wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków.

2.9. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte inne niż ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu

W myśl Ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 2024 r. poz. 1151 ze zm.) tereny zamknięte to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

Tereny te ustalane są przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji, w których określone są również ich granice.

Na terenie m.st. Warszawy tereny zamknięte, inne niż ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu, zajmują obszar o łącznej powierzchni 2 382,2 ha, co stanowi około 4% powierzchni miasta.

Tereny zamknięte, inne niż ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu, zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są wyłączone z obszaru planu ogólnego.

Tereny zamknięte ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu

Kolejowe tereny zamknięte zostały powołane przez Ministra Infrastruktury. Wiążą się one nierozdzielnie z lokalizacją linii kolejowych i mają istotny wpływ na kształtowanie przestrzeni miasta. Obejmują 1105,7 ha, co stanowi nieco ponad 2% powierzchni miasta.

Kolejowe tereny zamknięte w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy, w większości przypadków objęte zostały strefami komunikacyjnymi (SK), dla których ustalono profile dodatkowe: tereny drogi zbiorczej, tereny usług handlu detalicznego, tereny usług gastronomii, tereny zieleni urządzonej, tereny lasu, tereny zieleni naturalnej, tereny wód i odstąpiono od ustalenia dla tych stref minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Strefami komunikacyjnymi objęte zostały zamknięte tereny kolejowe, na których istnieje czynna infrastruktura kolejowa (w zasięgu terenów kolejowych) lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W zasięgu zamkniętych terenów kolejowych, które w większości stanowią nieczynną infrastrukturę kolejową i gdzie możliwe byłoby ich wykorzystanie na inne cele, wyznaczono:

- strefy infrastrukturalne (SI), dla których ustalono profile dodatkowe: tereny usług, tereny produkcji, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%. Tereny komunikacji kolejowej będą mogły dalej funkcjonować lub być wydzielane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w dowolny sposób w ramach profilu podstawowego, który zawiera szeroko rozumiane tereny komunikacji. Dotyczy to w szczególności zamkniętych terenów kolejowych w rejonie Odolan w dzielnicy Wola oraz Targówka Przemysłowego w dzielnicy Targówek;
- strefy usługowe (SU) dla zamkniętych terenów kolejowych: na odcinku od al. Prymasa Tysiąclecia do Dworca Centralnego, częściowo na Odolanach, w rejonie Dworca Gdańskiego i Dworca Wschodniego, w rejonie ul. Nowy Służewiec w dzielnicy Mokotów. Dla tych stref ustalono profile dodatkowe obejmujące każdorazowo: tereny zieleni urządzonej i tereny infrastruktury technicznej, a w przypadku stref położonych poza rejonami dworców kolejowych, również tereny elektrowni słonecznych. Dla stref usługowych przyjęto wskaźniki urbanistyczne odpowiadające istniejącej zabudowie (w szczególności dworców kolejowych) lub zabudowie projektowanej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

- strefy zieleni i rekreacji (SN) dla zamkniętych terenów kolejowych w rejonie Odolan, dla których dopuszczono profile dodatkowe: tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, terenu usług gastronomii, tereny zieleni naturalnej, tereny lasu, a dla stref o powierzchni powyżej 2 ha, także: tereny usług handlu detalicznego, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług zdrowia i opieki społecznej oraz ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%.

Strefy ochronne terenów zamkniętych

Zgodnie z Decyzją Ministra obrony narodowej nr 105/MON z dnia 5 sierpnia 2021 r. w sprawie realizacji w resorcie obrony narodowej zadań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, strefa ochronna terenu zamkniętego to obszar leżący poza granicami terenu zamkniętego, na którym z uwagi na potrzeby obronności państwa wprowadza się stale lub czasowe ograniczenia w zagospodarowaniu lub korzystaniu z tego terenu. W granicach m. st. Warszawy ustanowiono pięć takich stref ochronnych dla terenów zamkniętych, przy czym granica jednej z nich pokrywa się z granicą terenu zamkniętego wyłączonego z obszaru planu ogólnego. Dla stref ochronnych, o których mowa powyżej, w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- dla strefy ustanowionej od terenu zamkniętego przy ul. Miłobędzkiej 55 – strefę zieleni i rekreacji (SN), dla której ustalono profile dodatkowe obejmujące: tereny usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%;
- dla strefy ustanowionej od terenu zamkniętego przy ul. Rakowieckiej 2A – strefy usługowe (SU), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefę komunikacyjną (SK) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN);
- dla strefy ustanowionej od terenu zamkniętego przy ul. Domaniewskiej i Samochodowej – strefy usługowe (SU) i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW); Wszystkie wyznaczone tu strefy planistyczne i przyjęte w nich wskaźniki urbanistyczne wynikają z istniejącego zagospodarowania terenu;

- dla strefy ustanowionej od terenu zamkniętego przy ul. płk. K. Leskiego – strefę usługową (SU) i strefy otwarte (SO).

Wszystkie wyznaczone tu strefy planistyczne i przyjęte w nich wskaźniki urbanistyczne wynikają z istniejącego zagospodarowania terenu lub obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.10. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie m.st. Warszawy utworzono dwa obszary ograniczonego użytkowania (OOU):

- dla Lotniska Chopina²²,
- od trasy S8 w rejonie ul. Klaudyny 4 i 6 oraz ul. Gwiazdzistej 15A²³.

W przypadku strefy Z1 OOU od lotniska Chopina obowiązuje zakaz przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz budowy szpitali i domów opieki społecznej. W związku z tym w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy zrezygnowano w tym obszarze z wprowadzania stref z funkcją mieszkaniową (SW, SJ) oraz wykluczono ze stref zieleni i rekreacji (SN) profile dodatkowe obejmujące tereny usług edukacji oraz tereny usług zdrowia i pomocy społecznej. W przypadku pozostałych stref nie jest możliwe wykluczenie tych funkcji usługowych, gdyż ustawodawca nie rozróżnia rodzajów usług zarówno w profilach podstawowych, jak i dodatkowych. Uściślenie dopuszczalnego wachlarza usług będzie mogło nastąpić dopiero na etapie planów miejscowych lub decyzji administracyjnych. W strefie Z1 OOU dominują strefy: gospodarcze (SP – 36,8%), usługowe (SU – 30,6%), komunikacyjne (SK – 22%), zieleni i rekreacji (SN – 5,6%) oraz handlu wielkopowierzchniowego (SH – 4,2%).

Podobna sytuacja występuje w przypadku strefy Z2 OOU, gdzie należy wyeliminować wyżej omówione usługi wrażliwe. W tym zakresie dokonano analogicznych rozstrzygnięć planistycznych jak w przypadku strefy Z1 OOU. W przedmiotowej strefie dominującą powierzchnię stanowią strefy: komunikacyjne (SK – 42,9%), gospodarcze (SP – 18,6%), usługowe (SU – 12,5%),

²² Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r.

²³ Uchwała Nr 159/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 września 2023 r.

wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ – 12,1%) oraz zieleni i rekreacji (SN – 5,7%).

Zarówno strefa Z1, jak i Z2 OOU, w znacznej mierze obejmuje tereny już zainwestowane oraz w istotnym stopniu pokryte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W ramach całego OOU obowiązuje wymóg zapewnienia w nowo projektowanych budynkach odpowiedniej izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, a w budynkach istniejących należy stosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach. Kwestie te wykraczają poza zakres merytoryczny planu ogólnego.

W przypadku obszaru ograniczonego użytkowania od trasy S8 obowiązuje zakaz wprowadzania funkcji usługowych w analogicznym zakresie, jak w przypadku strefy Z2, ponadto zakazano tu tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowiska. Jednak w Warszawie żadne tereny uzdrowiskowe nie występują.

W OOU od trasy S8 dokonano analogicznych rozstrzygnięć planistycznych, jak w przypadku strefy Z2 OOU – w miarę możliwości prawnych mieszczących się w zakresie planu ogólnego. Wyznaczono tu strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz ustaleniami obowiązujących planów miejscowych.

2.11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające przekształceń

Rozwój Warszawy powiązany jest z nieustannie zmieniającymi się uwarunkowaniami demograficznymi, ekonomicznymi jak i społecznymi. Wynikające z nich, z jednej strony, potrzeby rozwojowe, a z drugiej potencjał inwestycyjny, mają istotny wpływ na konieczność przekształceń tych obszarów miasta, które utraciły potrzebę kontynuowania dotychczasowych funkcji. Proces przekształceń dotyczy przede wszystkim terenów przemysłowych i pokolejowych oraz terenów usługowych i handlu wielkopowierzchniowego, których lokalizacja charakteryzuje się dobrą obsługą komunikacyjną oraz dostępem do infrastruktury technicznej.

Za obszary wymagające przekształceń funkcjonalno-przestrzennych uznaje się w szczególności: tereny po dawnej Fabryce Samochodów Osobowych na Żeraniu w dzielnicy Praga-Północ, tereny dawnej Fabryki Domów w rejonie Starych Świdrów, część terenu Zakładów Polfa Tarchomin oraz teren Portu Żerańskiego w dzielnicy Białołęka, tereny po dawnej Fabryce Ursus w dzielnicy Ursus, tereny Targówka Przemysłowego w dzielnicy Targówek oraz Centrum Handlowe Targówek, Centrum Handlowe Klif w dzielnicy Śródmieście, tereny pokolejowe na Odolanach w Dzielnicy Wola czy tereny na Rakowcu Przemysłowym w dzielnicy Włochy.

Łącznie tereny wskazane do przekształceń obejmują 1 113 ha, czyli około 2% powierzchni miasta. W projekcie planu ogólnego większość tych terenów została objęta strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefami usługowymi (SU), strefami infrastrukturalnymi (SI) z dopuszczonymi profilami dodatkowymi obejmującymi między innymi: tereny produkcji, tereny usług, a także strefami zieleni i rekreacji (SN) oraz strefami komunikacyjnymi (SK).

Uszczegółowienie sposobów zagospodarowania tych terenów nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji administracyjnych.

Obszary wymagające rehabilitacji

Na terenie m.st. Warszawy obszarami wymagającymi rehabilitacji są wielkoskalowe osiedla modernistyczne, które obecnie nie spełniają współczesnych standardów, w szczególności w zakresie jakości funkcjonalnej i estetycznej istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu. Problem rehabilitacji zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczy w szczególności osiedli: Wrzeciono, Wawrzyszew, Chomiczówka, Bemowo-Lotnisko, część osiedla Górcze, Jelonki Północne i Południowe, Ulrychów, Ursus-Niedźwiadek, Służewiec, Służew, Sadyba, Ksawerów, Ursynów Północny, Imielin, Natolin, Gocław, Witolin, Targówek Mieszkaniowy, część osiedla Brudno i część osiedla Nowodwory. Łącznie tereny wskazane do rehabilitacji obejmują 1909 ha, co stanowi 3,69% powierzchni miasta.

Dla powyżej wymienionych terenów w projekcie planu ogólnego wyznaczono przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz strefy usług (SU), strefy zieleni i rekreacji (SN), a także strefy komunikacyjne (SK) i strefy infrastrukturalne (SI). Profile podstawowe

i dodatkowe oraz wskaźniki urbanistyczne w poszczególnych strefach planistycznych zostały określone w oparciu o ustalenia planów miejscowych oraz istniejący stan zabudowy i zagospodarowania terenu. Na poziomie szczegółowości planu ogólnego, przyjęte w projekcie rozwiązania planistyczne pozwalają na zachowanie istniejących funkcji oraz charakteru założeń urbanistycznych poszczególnych osiedli. Jednakże ogół działań mających na celu ich rehabilitację wymaga znacznie bardziej szczegółowych ustaleń, właściwych dla poziomu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji administracyjnych.

Obszary wymagające rekultywacji

Na terenie m.st. Warszawy nie występują obszary wymagające rekultywacji zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 82.) o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Obszary wymagające remediacji

Zagrożenia powierzchni ziemi są związane głównie z występowaniem historycznych zanieczyszczeń. Tereny, na których stwierdzono historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi, występują przede wszystkim na: Woli (Mirów i Czyste), Mokotowie (Służewiec), Białołęce (rejony EC Żerań i Portu Żerańskiego), Pradze-Północ (rejon FSO, Szmulowizna), Pradze-Południe (Kamionek w rejonie ul. Mińskiej), Targówku (Targówek Fabryczny), Ochocie (rejon Rakowa), w Śródmieściu (rejon Powiśla) i Ursusie (dawne Zakłady Ursus). Rozproszone tereny z zanieczyszczeniami występują także w dzielnicach: Wawer, Bielany, Bemowo, Włochy i Ursynów.

Większość terenów, na których stwierdzono historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi, została poddana remediacji bądź remediacja jest w trakcie realizacji. Na terenach wymagających remediacji będzie należało ją przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w celu osiągnięcia parametrów wymaganych przepisami dla poszczególnych funkcji. Jest to odrębna procedura, nie związana z ustaleniami planu ogólnego, a fakt występowania historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi nie stanowi podstawy do wykluczenia zabudowy na tych terenach.

2.12. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Uchwałą nr XCV/3170/2024 z 15 lutego 2024 r. Rada m.st. Warszawy ustanowiła obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji. Obszar zdegradowany, obejmujący prawobrzeżne dzielnice miasta: Pragę-Północ (Nowa Praga, Pelcowizna, Stara Praga, Szmulowizna), Pragę-Południe (Grochów, Kamionek) i Targówek (Targówek Fabryczny, Targówek Mieszkaniowy), wyznaczono w oparciu o diagnozę oraz konsultacje społeczne.

We wrześniu 2024 roku Rada m.st. Warszawy w drodze uchwały przyjęła Gminny Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do roku 2030²⁴. Dokument ten stanowi podstawowe narzędzie do wdrażania procesu rewitalizacji na obszarze, który swoim zasięgiem w całości obejmuje ww. obszar zdegradowany. Rewitalizacja stanowi złożony i długotrwały proces polegający na wyprowadzaniu ze stanu kryzysowego zdegradowanych obszarów miasta poprzez szereg działań przestrzennych, gospodarczych, społecznych czy środowiskowych. W ramach Gminnego Programu Rewitalizacji wyznaczono działania rewitalizacyjne związane m.in. z aktywnością społeczno-kulturalną, rozwojem usług publicznych, poprawą warunków mieszkaniowych oraz poprawą przestrzeni publicznych. Program rewitalizacji kładzie szczególny nacisk na proces przekształcania terenów przemysłowych w wielofunkcyjne obszary miasta. Obszar rewitalizacji obejmuje 2560 ha, co stanowi 4,95% powierzchni miasta.

Ustalony w projekcie planu ogólnego katalog stref planistycznych dla tak rozległego obszaru jest bardzo zróżnicowany, nie mniej same rodzaje stref planistycznych, jak i przyjęte dla nich profile dodatkowe i wskaźniki urbanistyczne uwzględniają potrzeby zmian w zagospodarowaniu obszarów objętych procesem rewitalizacji. Inwestycje wynikające z poszczególnych działań programu będą przedmiotem szczegółowych analiz urbanistycznych wykonywanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych.

²⁴ Uchwała nr X/330/2024 Rady m.st. Warszawy z dnia 19 września 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji do roku 2030.

2.13. Grunty rolne stanowiące użytki klasy I–III oraz grunty leśne

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III

W Warszawie grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III zgodnie z EGiB zajmują łącznie 6,2% powierzchni miasta i znajdują się przede wszystkim we wschodnich pasmach Wilanowa i Mokotowa, w rejonie tzw. Zakola Wawerskiego oraz w rejonie Chrzanowa i Kępy Tarchomińskiej, a także w południowo-zachodniej części Ursynowa. Grunty te nie tworzą dużych, zwartych kompleksów. Zwykle są rozdrobnione i podzielone istniejącą zabudową na mniejsze fragmenty.

W projekcie planu ogólnego na gruntach klasy I przeważają strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ – 50,1%) i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW – 15,8%), a ich uzupełnienie stanowią strefy usługowe (SU – 5,5%). Łącznie strefy te zajmują 71,4% powierzchni gruntów rolnych klasy I. Strefy otwarte (SO) ustalono na 17,1% powierzchni gruntów klasy I, zaś na 0,3% – zaplanowano strefy komunikacyjne (SK) i na 0,1% strefy infrastrukturalne (SI).

Na gruntach klasy II ustalono przede wszystkim strefy otwarte (SO) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), które zajmują łącznie ponad połowę powierzchni tych gruntów (SO – 28,2% i SN – 26,1%). Istotny udział mają także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SJ – 17,5% i SW – 14,5%), uzupełnione strefami usługowymi (SU – 7,6%). Pozostałe strefy zajmują mniejsze powierzchnie, tj.: strefy gospodarcze (SP – 4,3%), strefy komunikacyjne (SK – 1,4%), strefy infrastrukturalne (SI – 0,2%) i strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH – 0,1%).

Na gruntach klasy III największe powierzchnie zajmują strefy otwarte (SO) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), stanowiące łącznie blisko połowę ich powierzchni (SO – 28,8% i SN – 17,3%). Istotny udział mają także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefy usługowe (SJ – 23,8% i SU – 1,4%). Strefa gospodarcza (SP) zajmuje 8,6%, natomiast pozostałe strefy zajmują mniejsze powierzchnie: strefa komunikacyjna (SK – 2,4%), strefa infrastrukturalna (SI – 0,7%) oraz strefa cmentarzy (SC – 0,1%). Tereny zamknięte stanowią tu 0,2%.

Należy tu zauważyć, że przeznaczenie gruntów rolnych klas I – III w znacznej mierze pod zabudowę wynika przede wszystkim z istniejącego stanu

zagospodarowania i ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przed wejściem w życie planów miejscowych na tych gruntach mogły też być wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Opisany stan jest skutkiem zmiany ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych²⁵, która z dniem 1 stycznia 2009 roku wyłączyła grunty rolne I – III klasy bonitacyjnej położone w granicach administracyjnych miast, z obowiązku uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi w przypadku zmiany ich przeznaczenia na inne cele. Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wyznacza się w planie ogólnym w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, dlatego w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy uwzględniono ustalenia tych aktów planowania przestrzennego.

Grunty leśne

Grunty leśne zajmują ogółem 15,36% powierzchni m.st. Warszawy i występują przede wszystkim w dzielnicach: Wawer i Wesoła wchodzących w skład Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, a także w dzielnicach: Bielany, Bemowo, Białołęka, Rembertów, Ursynów i Wilanów.

W projekcie planu ogólnego na gruntach leśnych ustalono przede wszystkim strefy otwarte (SO), które obejmują 88,6% powierzchni tych gruntów. Dopuszczono dla nich profil dodatkowy obejmujący tereny zieleni urządzonej i nie ustalono minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej²⁶.

Strefy zieleni i rekreacji (SN) z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej ustalonym na poziomie 70% zajmują łącznie 1,3% gruntów leśnych. Strefy z zabudową mają niewielki udział w powierzchni gruntów leśnych, odpowiednio: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW – 0,1%), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ – 6,1%), strefy usługowe (SU – 1,2%), co wynika przede wszystkim z istniejącego stanu zagospodarowania i obowiązujących planów miejscowych. Strefy komunikacyjne (SK) i strefy cmentarzy (SC) zajmują 0,2% i 0,1% gruntów leśnych. Natomiast 2,4% powierzchni gruntów leśnych

²⁵ Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2008 r. nr 237 poz. 1657).

²⁶ Zgodnie z art. 13e ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

znajduje się w granicach terenów zamkniętych, wyłączonych z obszaru planu ogólnego.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wyznacza się w planie ogólnym w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, dlatego w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy uwzględniono ustalenia tych aktów planowania przestrzennego. W ramach procedur sporządzania planów miejscowych, dla gruntów leśnych przeznaczonych na cele nieleśne uzyskano zgody właściwego marszałka województwa (wcześniej wojewody) albo właściwego ministra do spraw środowiska.

2.14. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

W granicach m.st. Warszawy nie ma zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Zakład taki (Baza Magazynowa PKN Orlen S.A.) znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, na terenie gminy Izabelin.

Na terenie Warszawy zlokalizowanych jest natomiast siedem zakładów zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Dla terenów, na których znajdują się wymienione zakłady, w planie ogólnym ustalono następujące strefy planistyczne: gospodarcze (SP), infrastrukturalne (SI) albo usługowe (SU0>

2.15. Sposób uwzględnienia rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Infrastruktura społeczna ma szczególnie istotne znaczenie dla kształtowania jakości życia i zdrowia mieszkańców miasta. Obejmuje ona zróżnicowany katalog usług, w tym: usługi edukacji, usługi nauki, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji.

Ustawa nie przewiduje strefy planistycznej dedykowanej wyłącznie infrastrukturze społecznej. Strefami, w których profilu podstawowym mieszczą się wszystkie rodzaje usług, a które wyznaczono w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy, są: strefy usługowe (SU), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

Te tereny istniejącej infrastruktury społecznej, które stanowią wyróżniający się w strukturze tkanki miejskiej obszary, o indywidualnych wskaźnikach urbanistycznych, innych niż ich otoczenie, w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy zostały objęte strefą usługową (SU). Dla każdej takiej strefy ustalono indywidualne wskaźniki urbanistyczne w oparciu o stan istniejący lub planistyczny wynikający z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tereny infrastruktury społecznej, których istniejąca zabudowa i zagospodarowanie posiada te same lub zbliżone cechy urbanistyczne, co otaczająca je zabudowa, zostały objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) albo jednorodzinną (SJ) wraz z zespołami zabudowy, do których przynależą przestrzenie.

Podobnie postąpiono w przypadku planowanej infrastruktury społecznej, której lokalizacja wynika z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo decyzji administracyjnych.

Z kolei strefami planistycznymi, w których usługi należą do profili dodatkowych są: strefy handlu wielopowierzchniowego (SH), strefy gospodarcze (SP), strefy infrastrukturalne (SI) i strefy zieleni i rekreacji (SN). W projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy, w profilach dodatkowych pierwszych trzech rodzajów stref, tereny usług są wymienione każdorazowo.

W przypadku strefy zieleni i rekreacji (SN), katalog dopuszczalnych terenów usług społecznych został doprecyzowany rozporządzeniem²⁷ i zawiera: tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny nauki, tereny edukacji, tereny zdrowia i opieki społecznej. W projekcie planu ogólnego przyjęto ogólną zasadę, że dla terenów sportu i rekreacji (SN) o powierzchni mniejszej niż 2 ha lub jeśli zawierają one funkcjonujące rodzinne ogrody działkowe lub są położone w granicach obszarów chronionych lub cennych przyrodniczo, lub w obszarze ograniczonego użytkowania (szczegółowy opis

²⁷ Załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.).

zawiera [rozdział 2.10](#)), dopuszczono profile dodatkowe obejmujące wyłącznie tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług kultury i rozrywki (oraz inne nie dotyczące infrastruktury społecznej). Dla pozostałych stref zieleni i rekreacji dopuszczono również: tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług zdrowia i opieki społecznej. Dla terenów sportu i rekreacji, gdzie dopuszczono usługi, w ramach standardów urbanistycznych, ustalono jedynie wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 50%. Takie podejście pozwoli na kształtowanie zabudowy dostosowanej do indywidulanego charakteru i potrzeb poszczególnych rodzajów obiektów infrastruktury społecznej lokalizowanych w ramach poszczególnych stref zieleni i rekreacji.

Obiekty infrastruktury społecznej nie podlegają szczególnym ograniczeniom w zagospodarowaniu terenu wynikającym z ich funkcji. Natomiast, tak jak inne obiekty przeznaczone na pobyt ludzi, podlegają ograniczeniom w lokalizowaniu w strukturze przestrzennej miasta lub wymagają przyjmowania szczególnych rozwiązań architektonicznych lub urbanistycznych. Ograniczenia te mogą wynikać z tytułu ochrony przyrody, lokalizacji infrastruktury technicznej, transportowej lub zagrożeń środowiskowych i zostały uszczegółowione w odpowiednich rozdziałach niniejszego tekstu.

Ponieważ ustawowy zakres planu ogólnego jest bardzo zgeneralizowany i nie pozwala na zastosowanie wszystkich ograniczeń dla lokalizacji infrastruktury społecznej, szczegółowe zasady lokalizacji tych obiektów, zostaną ustalone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji administracyjnych.

2.16. Sposób uwzględnienia rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Rozmieszczenie docelowych elementów infrastruktury transportowej w projekcie planu ogólnego ustalono uwzględniając uwarunkowania wynikające z:

- obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego²⁸;
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 maja 2004 r. w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych z (Dz.U. z 2004 r. nr 128 poz. 1334 ze zm.);
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2013 r. poz. 569 ze zm.);
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie wykazu Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 225 ze zm.);
- Planu Generalnego Lotniska Chopina w Warszawie na lata 2021–2040 zatwierdzonego przez Ministra Infrastruktury w dniu 05.07.2023 r.;
- wniosków i informacji uzyskanych od instytucji odpowiedzialnych za planowanie i utrzymanie systemu transportowego.

Warszawa leży w zasięgu dwóch podstawowych korytarzy transeuropejskich (Trans European Network – TEN-T):

- **Korytarza Morze Bałtyckie – Morze Adriatyckie** – łączącego porty bałtyckie w Gdyni/ Gdańsku i Szczecinie lub Świnoujściu z portami basenu Morza Adriatyckiego, przebiegającego przez Polskę, Czechy, Słowację, Austrię, Słowenię i Włochy. Połączenia tego korytarza w obrębie Warszawy są realizowane poprzez drogi krajowe nr 7 i nr 2 oraz linie kolejowe nr 9 i nr 1;
- **Korytarza Morze Północne – Morze Bałtyckie** – łączącego porty Morza Północnego i Bałtyckiego drogą lądową od Holandii i Belgii poprzez Niemcy, Polskę, Litwę, Łotwę, Estonię do Finlandii oraz zapewniającego powiązania z Białorusią, Rosją i Ukrainą. Połączenia tego korytarza w obrębie Warszawy są realizowane poprzez drogi krajowe nr 2, nr 8 oraz linie kolejowe nr 2 i nr 3.

²⁸ Przyjęty uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r., poz. 13180).

W projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy uwzględniono układ zewnętrznych powiązań drogowych realizowany przez:

- drogi krajowe o znaczeniu międzynarodowym:
 - E30 Cork – Omsk, w Polsce: droga krajowa nr 2 (A2/S2) – Świecko – Poznań – Warszawa – Siedlce – Terespol,
 - E77 Psków – Budapeszt, w Polsce: droga krajowa nr 7 (S7) – Gdańsk – Elbląg – Warszawa – Kraków – Chyżne,
 - E67 Helsinki – Praga, w Polsce: droga krajowa nr 8 (S8) i nr 61 (S61) Budzisko – Białystok – Warszawa – Piotrków Trybunalski – Wrocław – Kudowa-Zdrój,
 - E372 Warszawa – Lwów, w Polsce: droga krajowa nr 17 (S17) – Warszawa – Lublin – Hrebenne;
- pozostałe drogi krajowe:
 - Nr 61 – Warszawa – Ostrołęka – Łomża – Augustów,
 - Nr 79 – Warszawa – Góra Kalwaria – Sandomierz – Kraków – Katowice – Bytom,
 - Nr 92 – Warszawa – Kutno – Krośnice – Konin – Poznań – Rzepin;
- drogi wojewódzkie:
 - Nr 580 – Warszawa – Kampinos – Sochaczew,
 - Nr 629 – Warszawa – Marki,
 - Nr 631 – Warszawa – Marki – Nieporęt – Zegrze – Nowy Dwór Mazowiecki,
 - Nr 633 – Warszawa – Nieporęt,
 - Nr 634 – Warszawa – Wołomin – Tłuszcz,
 - Nr 637 – Warszawa – Węgrów,
 - Nr 638 – Warszawa – Sulejówek,
 - Nr 719 – Warszawa – Pruszków – Żyrardów – Kamion,
 - Nr 724 – Warszawa – Konstancin Jeziorna – Góra Kalwaria,
 - Nr 801 – Warszawa – Karczew – Wilga – Dęblin – Puławy,
 - Nr 898 – Warszawa – Mościska – Babice Stare;

- pozostałe drogi powiatowe i gminne o klasie co najmniej drogi zbiorczej.

W projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy uwzględniono także układ zewnętrznych powiązań kolejowych realizowany przez:

- linie kolejowe magistralne i pierwszorzędne o znaczeniu międzynarodowym:
 - E20/C-E 20: linie kolejowa nr 2, 3 i 85 – Kunowice – Poznań – Łowicz – Warszawa – Łuków – Terespol,
 - E65/C-E 65: linie kolejowa nr 1, 9 i 456 – Gdynia – Gdańsk – Tczew – Iława – Warszawa – Katowice – Zebrzydowice,
 - E75/C-E 75: linia kolejowa nr 449 – Warszawa – Białystok – Sokółka – Suwałki – Trakiszki,
 - C 28: linia kolejowa nr 7 – Warszawa – Lublin – Dorohusk;
- linie kolejowe:
 - linia kolejowa nr 8 – Warszawa – Radom – Kielce – Kraków
 - linia kolejowa nr 21 – Warszawa – Wołomin
 - linia kolejowa nr 47 – Warszawa – Milanówek/Grodzisk Mazowiecki;
- pozostałe linie i bocznice kolejowe na terenie m.st. Warszawy nie stanowiące powiązań zewnętrznych.

Elementy infrastruktury transportowej przyporządkowano właściwym strefom planistycznych opierając się:

- w przypadku istniejącej infrastruktury – na faktycznym użytkowaniu gruntu, stanie prawnym i własnościowym nieruchomości. W przypadku istniejących dróg publicznych o docelowej klasie funkcjonalnej co najmniej drogi zbiorczej i wyższej, uwzględniano istniejący pas drogowy, zgodnie z definicją zawartą w „Ustawie o drogach publicznych”²⁹. W przypadku linii kolejowych istniejących, uwzględniano istniejący obszar kolejowy, zgodnie z definicją z „Ustawy o transporcie kolejowym”³⁰, opierano się również na „Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie

²⁹ Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889).

³⁰ Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 687 ze zm.).

ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe”;

- w przypadku planowanej infrastruktury – na wydanych decyzjach administracyjnych (m.in. Zezwolenia na Realizację Inwestycji Drogowej czy Decyzja o Ustaleniu Lokalizacji Linii Kolejowej) i obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalających linie rozgraniczające inwestycji drogowych, a także projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz opracowaniach koncepcyjnych i wstępnych dla danych inwestycji.

Strefy planistyczne przypisywano odpowiednio wedle stopnia zaawansowania inwestycji, zgodnie z „Rozporządzeniem ws. projektu planu ogólnego”³¹. Dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren, wyznaczano strefy komunikacyjne (SK), dla pozostałych obiektów planowanych, dla których można ustalić korytarz rezerwy terenowej ustalano strefy otwarte (SO). W pozostałych przypadkach, gdzie wyznaczenie korytarza na poziomie planu ogólnego było niemożliwe, planowane elementy infrastruktury włączano do pozostałych sąsiadujących stref, gdzie zgodnie z rozporządzeniem teren komunikacji można wyznaczyć na podstawie katalogu profili podstawowych.

W projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy uwzględniano infrastrukturę znajdującą się na powierzchni terenu, tj. docelowy układ drogowy, docelowy układ linii kolejowych, Port Lotniczy im. F. Chopina.

W przypadku, gdy obszar kolejowy lub jego część planowana jest do przekształceń (częściowej zmiany funkcji w wyniku przekrycia, bądź ograniczenia zajętości obszaru kolejowego etc.) wyznaczono dla takiego obszaru inne strefy (infrastrukturalne (SI), usługowe (SU) albo zieleni i rekreacji (SN)) umożliwiające realizację zabudowy, nie ograniczając przy tym możliwości wyznaczenia terenów komunikacji w planach miejscowych i zachowania pełnej funkcjonalności danej linii kolejowej. Przypadki te zostały szczegółowo omówione w [rozdziale 2.9](#).

W projekcie przedmiotowego planu ogólnego uwzględniano zajezdnie i stacje techniczno-postojowe wyznaczając dla nich najczęściej strefy infrastrukturalne (SI) i dopuszczając dla nich profile dodatkowe obejmujące:

³¹ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

tereny usług, tereny produkcji, tereny zieleni urządzonej, tereny lasu, tereny wód oraz ustalając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 20% do 30%. W przypadku istniejących zajezdni:

- autobusowej przy ul. Włociańskiej w dzielnicy Żoliborz wyznaczono strefy usługowe (SU);
- autobusowej przy ul. Szwedzkiej w dzielnicy Praga-Północ wyznaczono strefy usługowe (SU) i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- tramwajowej przy ul. Siedmiogrodzkiej w dzielnicy Wola wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),

umożliwiając ich przekształcenie na nowe funkcje.

W planie ogólnym nie uwzględniano układu linii metra z uwagi na brak wydzielania infrastruktury metra osobnymi działkami ewidencyjnymi i lokalizowanie wyłącznie pod powierzchnią gruntu. Trasy tramwajowe zlokalizowane w drogach klasy zbiorczej i wyższej uwzględniano zgodnie z pasem drogowym tych dróg, jako strefy komunikacyjne (SK), trasy tramwajowe w klasach dróg lokalnych i dojazdowych, a także poza pasami drogowymi włączano do sąsiadujących stref planistycznych. Pętle komunikacji zbiorowej, w przypadku położenia w drogach klasy zbiorczej i wyższej, włączono do stref komunikacyjnych tych dróg. W pozostałych przypadkach włączono do sąsiadujących stref planistycznych. W sytuacji, gdy na obszarze pętli planowana jest zabudowa, teren takiej pętli włączono do strefy umożliwiającej planowaną zabudowę. Infrastruktura piesza i rowerowa lokalizowana może być we wszystkich strefach planistycznych bez ograniczeń, z uwagi na fakt, iż profile podstawowe wszystkich stref planistycznych obejmują szeroko rozumiane tereny komunikacji.

Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z obowiązujących obszarów ograniczonego użytkowania oraz powierzchni ograniczających przeszkody wokół lotnisk uwzględniono ustalając odpowiednie strefy planistyczne i ich profile oraz właściwą maksymalną wysokość zabudowy.

Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z Art. 53. ust. 2.

„Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym”, z uwagi na fakt, iż zakres planu ogólnego nie obejmuje ustalania linii zabudowy, powinny być uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wszystkie strefy planistyczne dopuszczają wyznaczanie terenów komunikacji, co pozwala uwzględnić zasięg obszarów kolejowych i ograniczeń z niego

wynikających na etapie sporządzania planu miejscowego lub decyzji administracyjnych.

2.17. Sposób uwzględnienia rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

W projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy planistyczne strefy infrastrukturalne (SI) zostały wydzielone dla kluczowych terenów istniejącej oraz projektowanej infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i gazowej, a także związanej z gospodarowaniem odpadami. Strefami tymi, zgodnie z rozporządzeniem,³² zostały objęte przede wszystkim tereny o powierzchni powyżej 5000 m². Tereny infrastruktury technicznej o powierzchni poniżej 5000 m² najczęściej zostały włączone do innych stref planistycznych, których profile podstawowe obejmują takie tereny infrastruktury technicznej.

Dla części terenów infrastruktury technicznej podstawowego znaczenia o powierzchni poniżej 5000 m², dla których nie byłoby możliwe spełnienie wskaźnika minimalnego udziału PBC na poziomie wymaganym rozporządzeniem, wydzielono strefy infrastrukturalne (SI) zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi i ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami tych planów.

Wodociągi

Głównymi elementami infrastruktury wodociągowej wyznaczonymi w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy jako strefy infrastrukturalne (SI) są stacje uzdatniania wody czerpiące wodę z ujęć powierzchniowych SUW „Filtry” i SUW „Praga”, tereny z nimi powiązane: „Osadnik Czerniakowski”, „Stacja Strefowa Białołęka” oraz pompownia sieciowa „Marymont Skarpa” i pompownie przy ulicach: Patriotów, Koszykowej, Rudzkiej, Brukselskiej, Boreckiej, Bysławskiej, Komisji Edukacji Narodowej (okolice ul. Koncertowej) i Fabrycznej (Wesoła).

³² Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

W strefie infrastrukturalnej (SI) znalazły się także stacje uzdatniania wody czerpiące wodę z ujęć podziemnych: SUW „Falenica”, SUW „Radość”, SUW „Stara Miłosna”, SUW „Wojska Polskiego”.

Poza strefami infrastrukturalnymi (SI) znalazły się następujące elementy sieci wodociągowej o podstawowym znaczeniu:

- Stacje Uzdatniania Wody „Wola Grzybowska” w dzielnicy Wesoła i „ASzWoj” (Akademia Sztuki Wojennej), które zostały włączone do stref usługowych (SU);
- pompownie wodociągowe zlokalizowane przy ulicach: Nurzyńskiej, Herbu Orasza, Warszawskiej w dzielnicy Wesoła, które zostały włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), przy ulicach: Potułkały i Uroczej, które zostały włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), przy ulicach: Walcowniczej, Mieczysława Frenkla, 1 Praskiego Pułku WP i ul. Stanisława Żółkiewskiego w dzielnicy Wesoła, które zostały włączone do stref usługowych (SU) oraz pompownia wodociągowa przy alei Komisji Edukacji Narodowej w Parku Kozłowskiego, która została włączona do strefy zieleni i rekreacji (SN).

Kanalizacja

Głównymi elementami infrastruktury kanalizacyjnej odprowadzającej i oczyszczającej ścieki komunalne, wyznaczonymi w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy jako tereny infrastrukturalne (SI), są przede wszystkim oczyszczalnie ścieków: „Czajka” i „Południe” oraz pompownie: „Powiśle I”, „Powiśle II”, „Nowodwory”, „Moczydło”, „Moczydełko”, „Saska Kępa I”, „Saska Kępa II”, „Jelonki”, „Jara”, „Prętowa”, „Siekierki”, „Tużycka”, „Radość”, „Chłopickiego”, „Z-d Zaplecza” oraz „PS1”, „PS2”, „PS3”, „PS4” na terenie „Osadnika Czerniakowskiego”.

Strefami infrastrukturalnymi (SI) zostały objęte także lokalne oczyszczalnie ścieków: „Cyraneczka” oraz oczyszczalnia zlokalizowana na terenie Akademii Sztuki Wojennej.

Główne elementy sieci kanalizacji deszczowej to przede wszystkim pompownie związane z siecią kanalizacji deszczowej. W strefie infrastrukturalnej (SI) znalazły się pompownie deszczowe: „PDT”, „PD1” i „Czerniaków” na terenie „Osadnika Czerniakowskiego” oraz „Bródno”.

Poza strefami infrastrukturalnymi (SI) znalazły się następujące elementy sieci kanalizacyjnej o podstawowym znaczeniu:

- główne pompownie sanitarne i ogólnospławne:
 - „Batalionów Chłopskich”, „Aluzyjna”, „Berensona”, „Białołęcka”, „Bluszczańska Bis”, „Branickiego”, „Geodezyjna”, „Głębocka”, „Jagiellońska” (Wesoła), „Jeziorowa”, „Klimontowska”, „Kobiałka”, „Malborska 1”, „Marymont”, „Ochota”, „Paderewskiego”, „Pełczyńskiego”, „Przylaszczkowa”, „Sadyba”, „Targówek Przemysłowy”, „Trakt Lubelski”, „Wiśniowy Sad”, „Włochy Mikowa”, „Łodygowa”, „Gilarska Bis”, „Skarbka z Gór”, „Tłocznia ścieków Sosnowskiego”, które zostały włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudowa mieszkaniową wielorodzinną (SW);
 - Korbońskiego”, „Abecadło”, „Arbuzowa Bis”, „Arkuszowa Bis”, „Godebskiego” (Wesoła), „Głowackiego” (Wesoła), „Indycza”, „Kabacki Zakątek”, „Krasnowolska”, „Leśna”, „Na Przełaj”, „Piotra Skargi” (Wesoła), „Pod Skocznią”, „Rosochata”, „Rzodkiewki”, „Wędrawców”, „Zakamarek”, „Zawady 2”, „Zawady 3”, „Wiosny Ludów”, „Żywiecka”, „Hoserów”, „Trombity”, które zostały włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
 - „Golędzinów”, „Grabów”, „Jagielska”, „Poezji”, „Samogłoska”, „Szatkowników”, „Vogla”, „Warzelnicza”, „Wilanówek”, „Powsin”, „Zaułek”, które zostały włączone do stref usługowych (SU) oraz Zakład „Świdarska” która znalazła się w strefie usługowej (SU) i częściowo w strefie komunikacyjnej (SK);
 - „Ibisa”, która została włączona do stref handlu wielkopowierzchniowego (SH);
 - „Żerań I”, „Żerań II”, „Chlubna”, „Kawęczyn”, „Mineralna”, które zostały włączone do stref gospodarczych (SP) i pompownia „Połczyńska”, która znalazła się w strefie gospodarczej (SP) i częściowo w strefie komunikacyjnej (SK);
 - „Saska Kępa – Przewałowa”, „Arbuzowa”, „Bernardyńska”, „Bluszczańska” „PS-1”, „Brzezińska”, „Chruściela”, „Estrady”, „Farbiarska”, „Gilarska”, „Groty I”, „Kilińskiego” (Wesoła), „Strażacka”, „Traczy”, „Verdiego”, „Wał Kościuszkowski”, „Zacisze”, „Jutrzenki”,

- „Klimczaka”, „Marywilska”, „Wojska Polskiego” (Wesoła), które zostały włączone do stref zieleni i rekreacji (SN);
- „Rytmy”, „Pompownia Wiśłana”, „Cieślewskich”, „Arkuszowa”, „Armii Krajowej” (Wesoła), „Chłopickiego”, „Gwiaździsta”, „Orchowiecka”, „Ratuszowa”, które zostały włączone do stref otwartych (SO) oraz Zakład „Farysa” który znalazł się w strefie otwartej (SO) i częściowo w strefie komunikacyjnej (SK);
- „DW Centralny H”, „DW Centralny L”, „Farysa”, „Rosół”, „Wolicka”, „Arniki”, które zostały włączone do stref komunikacyjnych (SK);
- główne pompownie deszczowe i melioracyjne:
 - „Malborska” i „Włochy Tunel”, które zostały włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudowa mieszkaniową wielorodzinną (SW);
 - „Bielany”, która została włączona do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
 - „Targówek Melioracyjny”, która została włączona do strefy usługowej (SU);
 - „DW Centralny U”, „Wawelska”, „Wisłostrada I”, „Wisłostrada II”, „Wisłostrada III”, „Wisłostrada IV”, „Targowa”, które zostały włączone do stref komunikacyjnych (SK).

Elektroenergetyka

Głównymi elementami infrastruktury elektroenergetycznej wyznaczonymi w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy jako strefy infrastrukturalne (SI) są przede wszystkim tereny:

- Głównych Punktów Zasilających (GPZ):
 - istniejące: „Mory”, „Praga”, „Mościska”, GPZ „Towarowa”.
 - planowane: „Siekierki”, „Julianów”, „Kawęczyn”, „Gdańska”, „Krasnowola”, „Towarowa II”, „Tarchomin”;
- Rozdzielczych Punktów Zasilających (RPZ):
 - istniejące: „Żerań”, „Zakręt”, „Wola”, „Szamoty”, „Służewiec”, „Sielce”, „Siekierki”, „Płudy”, „Ochota”, „Natolin”, „Młociny”, „Międzyzylesie”, „Koło”, „Kawęczyn”, „Imielin”, „Henryków”, „Grochów”, „Gdańska”, „Bródno”, „Białołęka”, „Jelonki”, „Bemowo”, „Południowa”,

„Słodowiec”, „Powiśle”, „Targówek”, „Wiktoryn”, „Cybernetyki”, „PKP Armatnia”, „Tarchomin”, „Mirów”, „Falenica”, „Wschodnia”,

- planowane: „Filtry”, „Wiktoryn”, „Zabraniecka”, „Marymont”;
- Rozdzielni Sieciowych Miejskich (RSM): „Tewa”, „Radiowa”, „Mory”, „Ordona”, „Domaniewska”, „Falenica”, „Cybernetyki”, „Cieszkowskiego”, „Cietrzewia”, „RSO Glebowa”, „Migdałowa”, „MDM”, „Marymont”.

Poza strefami infrastrukturalnymi znalazły się następujące elementy sieci elektroenergetycznej o podstawowym znaczeniu:

- Główne Punkty Zasilające:
 - Placówka” planowany – lokalizacja wariantowa, który został włączony do strefy gospodarczej (SP) i częściowo do strefy infrastrukturalnej (SI),
 - „Wschodnia” planowany, który został włączony do strefy usługowej (SU),
 - „Prymasa” planowany, który został włączony do strefy zieleni i rekreacji (SN);
- Rozdzielcze Punkty Zasilające:
 - Istniejące: „Ursynów”, „Ursus Miasto”, „Młynów”, „Kaliszówka”, planowane: „Centrum”, „Czyste”, „Kamionek”, które zostały włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
 - istniejące: „Wschodnia”, „Śródmieście”, „Pałac”, „Stegny”, „Stadion”, „Jelonki”, „Instytut Elektroenergetyki”, „Gocław”, „Falenica”, planowane: „Burakowska”, „Wolicka”, „Agrykola”, „Wierzbno”, „Orzeszkowej”, „Średnicowa”, „Wygoda”, „Tyszkiewicza”, „Śliwice”, „Grodzieńska”, „Posag”, „MZA Płochocińska”, które zostały włączone do stref usługowych (SU) oraz „Wólka” – planowany – lokalizacja wariantowa, włączony do strefy usługowej (SU) i strefy infrastrukturalnej (SI),
 - istniejące: „Utrata”, „Norblin”, „Huta”, „Krakowska”, planowane: „Kasprowicza” i „Wóycickiego” które zostały włączone do stref gospodarczych (SP),

- planowany „Lewandów” i „Miedzeszyn”, które zostały włączone do stref otwartych (SO),
- istniejący „Zachodnia”, który został włączony do strefy zieleni i rekreacji (SN),
- istniejące: „Wilanów” i „PKP Olszynka Grochowska” oraz planowany „Muranów”, które zostały włączone do stref komunikacyjnych (SK).
- Rozdzielnie Sieciowe Miejskie:
 - istniejące: „Żupnicza”, „Łucka”, „Smocza”, „Siedmiogrodzka”, „Orężna”, „Orzeszkowej”, „Kordeckiego”, „Kielecka”, „Głębocka”, „Grzybów”, „Emilii Plater”, „Dąbrówki”, „Wałbrzyska”, „RSO Vogla”, „Podstacja B”, „Pawia”, które zostały włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudowa mieszkaniową wielorodzinną (SW),
 - istniejąca: „Przybyszewskiego” która została włączona do strefy wielofunkcyjnej z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
 - istniejące: „Pl. Bankowy”, „Mysia”, „Migdałowa”, „Grodzieńska”, „Burakowska”, „Rozdzielnia L” oraz planowane: „Łabiszyńska”, „Tyszkiewiczza”, „Tarczyńska”, które zostały włączone do stref usługowych (SU),
 - istniejące: „Odlewnicza” i „Krakowska”, które zostały włączone do stref gospodarczych (SP);
 - istniejąca: „Krasińskich”, która została włączona do strefy zieleni i rekreacji (SN).

Ciepłownictwo

Głównymi elementami infrastruktury ciepłowniczej wyznaczonymi w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy jako strefy infrastrukturalne (SI) są przede wszystkim tereny elektrociepłowni i ciepłowni zasilających centralną sieć ciepłowniczą: EC „Siekierki”, EC „Żerań” oraz „Warszawska Wytwórnia Energii” (dawny ZUSOK), ciepłownie: „Wola” i „Kawęczyn” oraz pompownie związane z funkcjonowaniem centralnej sieci ciepłowniczej: „Gołędzinów” i „Marymont”.

W strefach infrastrukturalnych (SI) wyznaczonych w projekcie planu ogólnego znalazły się także ciepłownie lokalne: „Międzylesie” i ciepłownia zlokalizowana na terenie Akademii Sztuki Wojennej oraz planowana elektrociepłownia EC „Ursus”.

Poza strefami infrastrukturalnymi znalazły się następujące elementy sieci ciepłowniczej o podstawowym znaczeniu:

- elektrociepłownie:
 - „Regaty”, która została włączona do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
 - „Nocznickiego” i „Jutrzenki”, które zostały włączone do stref usługowych (SU);
- pompownie ciepłownicze:
 - „Batorego”, która została włączona do strefy usługowej (SU),
 - „Żwirki”, która znajduje się w granicach terenu zamkniętego, poza obszarem objętym planem ogólnym.

Gazownictwo

Głównymi elementami infrastruktury gazowniczej wyznaczonymi w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy jako strefy infrastrukturalne (SI) są przede wszystkim istniejące tereny stacji redukcyjno-pomiarowych I-go stopnia: „Jabłonna”, „Sulejówek”, „Szamocin” i II-go stopnia: „Lazurowa”, „Okrężna”, „Gołkowska”, „Czarneckiego”, „Krasińskiego”, „Lubomira”, „Prochowa”, „Wedel”, „Bitwy Warszawskiej”, „Pruszkowska”, „Majowa”.

Poza strefami infrastrukturalnymi znalazły się elementy sieci gazowej o podstawowym znaczeniu:

- stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia:
 - „Wólczyńska”, która została włączona do strefy usługowej (SU),
 - „Wólka Węglowa”, która została włączona do strefy cmentarzy (SC),
 - „Wólczyńska II” (planowana), która została włączona do strefy otwartej (SO);
- stacje redukcyjno-pomiarowe II-go stopnia:
 - „Wrzeciono”, „Międzychodzka”, „Daniłowskiego”, „Duracza”, „Esperanto”, „Banderii”, „Ursus osiedle”, „Ursus Niedźwiadek”, „Powstańców Śląskich”, „Ludna”, „Findera”, „Bokserska”, „Kasprzaka SCADA”, „Radarowa”, „Darwina”, „Spirytusy”, „Ostrobramska”, które zostały włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz „Piaseczyńska”, która została

włączona do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i do strefy infrastrukturalnej (SI),

- „Ulrychowska” i „Tumska”, które zostały włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- „Drzeworytników”, „Rozbrat Szpital”, „Nowowiejska”, „al. Lotników”, „Ursynów SGGW”, „Szpital Brudno”, „Saska”, które zostały włączone do stref usługowych (SU),
- „Pl. Defilad”, „Bemowo”, „Nowy Zjazd”, „Karowa”, „Bartycka”, „Iberyjska”, „Przy Bażantarni”, „Niepodległości”, „Nowogrodzka”, „Narutowicza”, „Wężyka”, „Wilanowska”, „Płaskowicka”, „Tarchomin”, „Trocka”, „Korkowa”, „Wesoła”, „Franciszkańska”, które zostały włączone do stref zieleni i rekreacji (SN),
- „Cynowa”, która została włączona do strefy otwartej (SO),
- „Wał Miedzeszyński”, która została włączona do strefy komunikacyjnej (SK).

Gospodarowanie odpadami

Głównymi elementami infrastruktury związanej z zagospodarowaniem odpadów, wyznaczonymi w projekcie planu ogólnego m. st. Warszawy jako strefy infrastrukturalne (SI) są: Zakład „BYŚ” zlokalizowany przy ul. Wólczyńskiej 249, Zakład MPO zlokalizowany przy ul. Kampinoskiej 1, Remondis ul. Zawodzie 18, Warszawska Wytwórnia Energii (dawny ZUSOK) zlokalizowana przy ul. Gwarków 9 oraz sąsiadujący z nią teren przeznaczony pod realizację biogazowni miejskiej przy ul. Zabranieckiej 4.

Odnawialne źródła energii

Tereny elektrowni słonecznych

Istniejące instalacje spełniające znamiona elektrowni słonecznych tj. niezamontowane na budynku, zrealizowane na terenie o powierzchni powyżej 5000 m², zostały wyznaczone w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy jako strefy infrastrukturalne (SI). Są to instalacje:

- na terenie oczyszczalni ścieków „Południe” o mocy znamionowej 2,43 MW;
- na terenie ciepłowni „Kawęczyn” o mocy znamionowej 1 MW;

- na terenie oczyszczalni ścieków „Czajka” z mocą ok. 750 kW.

W projekcie planu ogólnego przyjęto następujące zasady dopuszczenia elektrowni słonecznych:

- w strefach handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefach usługowych (SU) i strefach otwartych (SO) – dodano w katalogu profili dodatkowych „teren elektrowni słonecznej”;
- w strefach gospodarczych (SP) elektrownie słoneczne są ujęte w profilu podstawowym jako teren produkcji, w ramach którego zgodnie z obowiązującymi przepisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można będzie wyznaczyć „teren produkcji energii (PE)”, w tym „teren elektrowni słonecznej (PEF)”;
- w strefach infrastrukturalnych (SI) – dodano w katalogu profili dodatkowych „teren produkcji”, w ramach którego zgodnie z obowiązującymi przepisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można będzie wyznaczyć „teren produkcji energii (PE)”, w tym „teren elektrowni słonecznej (PEF)”.

Z realizacji ww. inwestycji (przy założeniu, że elektrownia słoneczna to niezamontowane na budynku urządzenie o powierzchni terenu niezbędnej do jej realizacji powyżej 5000 m²), wyłączone zostały pozostałe rodzaje stref oraz strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefy usługowe (SU), strefy otwarte (SO), zlokalizowane w miejscach, w których realizacja takiej infrastruktury mogłaby negatywnie wpływać na krajobraz miasta, a także tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody i ich otulinami oraz cenne przyrodniczo, tereny wód powierzchniowych, tereny lasów, tereny objęte ochroną zabytków oraz położone w Obszarze Zabudowy Śródmiejskiej.

Teren elektrowni geotermalnej

Ze względu na niekorzystne warunki geotermalne panujące na terenie Warszawy, nie pozwalające uzyskać wystarczającej temperatury wody do napędzenia turbin umożliwiających produkcję energii elektrycznej, w projekcie planu ogólnego, w żadnej ze stref nie dopuszczono w ramach profili dodatkowych, terenów elektrowni geotermalnych. Pomimo braku dopuszczenia takich elektrowni, ich lokalizacja teoretycznie będzie możliwa w strefach gospodarczych (SP) i tych strefach infrastrukturalnych (SI), dla których w ramach profili dodatkowych dopuszczono teren produkcji (na tych samych zasadach jak to opisano w przypadku elektrowni słonecznych).

Teren elektrowni wiatrowej

W obszarze miasta nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych ze względu na brak terenów umożliwiających ich realizację, tzn. terenów spełniających wymóg zawarty w art. 4 ust. 1³³ ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317). Na terenie Warszawy nie ma obszarów wolnych od zabudowy, położonych w odległości większej niż 700 m od zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej (z funkcją mieszkaniową), za wyjątkiem lasów, które nie nadają się dla lokalizacji takiej infrastruktury.

Teren biogazowni

Ponieważ projektowana przy ul. Zabranieckiej 4 biogazownia miejska będzie zajmowała powierzchnię powyżej 5000 m², stanowiąc jednocześnie obiekt związany z systemem gospodarowania odpadami komunalnymi, w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy wyznaczono dla niej strefę infrastrukturalną (SI). Zgodnie z przepisami, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w ramach terenów infrastruktury mogą być ustalane tereny gospodarki odpadami (IO) oraz tereny instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych (IOI).

Poza tym, w obszarze miasta nie planuje się budowy biogazowni w strefach planistycznych SO, w związku z czym nie dopuszczono „terenu biogazowni” w profilu dodatkowym tych stref.

Tereny telekomunikacji

Zgodnie obowiązującymi przepisami, tereny telekomunikacji dopuszczone są we wszystkich strefach planistycznych w ramach profilu podstawowego, jako teren infrastruktury technicznej bez ograniczenia powierzchniowego.

Podsumowanie

Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami żadne z wymienionych istniejących, projektowanych oraz dopuszczonych do realizacji obiektów infrastruktury technicznej nie generuje ograniczeń w zagospodarowaniu

³³ Art. 4. 1. W przypadku lokalizowania, budowy lub przebudowy elektrowni wiatrowej odległość tej elektrowni od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej jest równa lub większa od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej, chyba że plan miejscowy określa inną odległość, wyrażoną w metrach, jednak nie mniejszą niż 700 metrów.

terenów sąsiednich. Natomiast, ze względu na ogólny charakter dokumentu jakim jest plan ogólny, wszelkie ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegów liniowych obiektów infrastruktury technicznej, a w szczególności: przewodów gazowych, przewodów elektroenergetycznych, ropociągów, będą uwzględniane na poziomie planów miejscowych lub decyzji administracyjnych.

2.18. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W audycie krajobrazowym³⁴ dokonano identyfikacji, charakterystyki i waloryzacji krajobrazów występujących na całym obszarze województwa mazowieckiego oraz wyznaczono na tej podstawie krajobrazy priorytetowe ze wskazaniem wniosków i rekomendacji odnośnie sposobów ich kształtowania i ochrony. Zidentyfikowano też zagrożenia możliwości zachowania ich wartości. Wnioski i rekomendacje audytu dotyczą również terenów, które znajdują się w obrębie parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, a także obiektów wpisanych na listy Światowego Dziedzictwa UNESCO oraz Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub proponowanych do umieszczenia na tych listach.

W ramach audytu krajobrazowego³⁵ w granicach m.st. Warszawy zidentyfikowano 12 typów krajobrazów, w tym – wskazano 9 typów krajobrazów priorytetowych (krajobrazy wielkomiejskie, leśne, bagienno-łąkowe – głównie bezleśne, wód powierzchniowych, komunikacyjne, podmiejskie i osadnicze, wiejskie, przemysłowe i energetyczne oraz wodnogospodarcze), które zajmują łącznie 37,4% powierzchni Warszawy, a składa się na nie ponad 150 jednostek krajobrazowych.

Największy udział wśród krajobrazów priorytetowych, wynoszący nieco ponad 62%, zajmują krajobrazy wielkomiejskie – co wynika m.in. z uwarunkowań historyczno-kulturowych. Dominuje tu podtyp krajobrazów obszarów zabudowy mieszkaniowej, występują także nowoczesne centra miast, zespoły

³⁴ Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego sporządzony na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz.U. 2019 r. poz. 394), znowelizowanego w 2022 r. (Dz.U. 2022 r. poz. 2308).

³⁵ Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w dniu 26 marca 2024 r.

urbanistyczne o zachowanych założeniach historycznych oraz tereny sportowo-rekreacyjne i wielkie nekropolie.

Na obszarach krajobrazów priorytetowych zabudowy mieszkaniowej i zespołów urbanistycznych o zachowanych założeniach historycznych zaplanowano strefy wielofunkcyjne z zabudową wielo- i jednorodziną (SW i SJ), strefy usługowe (SU), strefy zieleni i rekreacji (SN). Na obszarach krajobrazów terenów sportowo-rekreacyjnych i wielkich nekropoli zaplanowano odpowiednio głównie strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy otwarte (SO) i strefy cmentarzy (SC), uzupełnione o niezbędne strefy usług (SU).

Znaczący udział wśród krajobrazów priorytetowych zajmują krajobrazy leśne (25,4%) o podtypach zależnych od siedliska: lasowych, borowych oraz łągowych, bagiennych i olsowych. Do krajobrazów leśnych zaliczono też znaczną część doliny Wisły w międzywalu. Na tych obszarach zaplanowano przede wszystkim strefy otwarte (SO), a także strefy zieleni i rekreacji (SN). Nieznaczny udział w obszarach krajobrazów leśnych mają także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową (SJ i SW) oraz strefy usługowe (SU), co wynika przede wszystkim z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pozostałe typy krajobrazów priorytetowych stanowią od 0,4% do 3,4% ogólnej powierzchni tych krajobrazów na terenie Warszawy. Wyznaczono dla nich adekwatne strefy planistyczne (np. strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) i strefy usługowe (SU) dla krajobrazów podmiejskich i osadniczych, strefy otwarte (SO) dla krajobrazów wód powierzchniowych – w szczególności dla doliny Wisły – oraz dla krajobrazów wiejskich. Ten ostatni przypadek, nietypowy dla krajobrazu wielkiego miasta, dotyczy pól w Morysinie stanowiących część założenia wilanowskiego.

Dla poszczególnych krajobrazów priorytetowych w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy ustalono zatem strefy planistyczne w głównej mierze zgodne z określonym w audycie typem i podtypem krajobrazów. Występowanie niewielkich fragmentów innych stref planistycznych w obszarach krajobrazów priorytetowych wynika przede wszystkim z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń obowiązujących planów miejscowych. W szczególności dotyczy to obszarów zabudowy mieszkaniowej, co do których istnieje ustawowy obowiązek wyznaczania ich w planie ogólnym w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono

przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej³⁶. We wszystkich obszarach krajobrazów priorytetowych występują też niezbędne strefy komunikacyjne (SK) i infrastrukturalne (SI). Niewiele ponad 1% stanowią tereny zamknięte.

Udział poszczególnych stref planistycznych w ogólnej powierzchni krajobrazów priorytetowych kształtuje się następująco: stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 5,2%, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 24,2%, stref usługowych (SU) – 12,7%, stref handlu wielkopowierzchniowego (SH) – 0,2%, stref gospodarczych (SP) – 0,4%, stref infrastrukturalnych (SI) – 1,3%, stref zieleni i rekreacji (SN) – 12,8%, stref cmentarzy (SC) – 1,5%, stref komunikacyjnych – 9,9%. Tereny zamknięte wyłączone z obszaru objętego planem ogólnym stanowią 1,2% w ogólnej powierzchni krajobrazów priorytetowych.

Ustalone w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy strefy planistyczne oraz wskaźniki urbanistyczne umożliwiają kształtowanie ładu przestrzennego, a w efekcie, harmonijnego krajobrazu – zgodnie z wnioskami i rekomendacjami audytu krajobrazowego.

2.19. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne³⁷ pozwoliło na dokonanie kompleksowej charakterystyki środowiskowych uwarunkowań rozwoju Warszawy i na tej podstawie – określenie przyrodniczych predyspozycji terenu do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Polegało ono w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze. Obszary te zostały wskazane w ramach kompleksowej oceny warunków ekofizjograficznych, na podstawie waloryzacji terenów prowadzonej przez Urząd m.st. Warszawy z mapy użytkowania w odniesieniu do ich potencjału świadczenia usług ekosystemowych³⁸. Tereny wytypowane

³⁶ Upzp art. 13 d ust. 1.

³⁷ Opracowanie ekofizjograficzne do Planu ogólnego m.st. Warszawy, Urząd m.st. Warszawy, czerwiec 2024 r.

³⁸ Metodyka oceny na podstawie: Kowalewska A., 2023 r., Rola błękitno-zielonej infrastruktury świadczącej usługi ekosystemowe w równoważeniu procesów rozwoju przestrzennego

w ramach waloryzacji, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru miasta, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej – stały się podstawą do wyznaczenia w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy stref otwartych (SO) i stref zieleni i rekreacji (SN), pełniących przede wszystkim funkcje przyrodnicze.

Strefy te objęły odpowiednio 25,3% (strefy otwarte SO) i 8,7% (strefy zieleni i rekreacji SN) powierzchni miasta, co łącznie stanowi 34%. Ponadto 1% zajmują strefy cmentarzy (SC), obejmujące cmentarze, które w myśl obowiązujących przepisów zalicza się do terenów zieleni³⁹. Strefy te są wyłączone z zabudowy kubaturowej w całości (tak jest w przypadku stref otwartych SO) lub – z zabudowy kubaturowej innej niż wynika to z dopuszczonych funkcji określonych w profilach podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref (stref zieleni i rekreacji SN i stref cmentarzy SC). Dla stref otwartych (SO) najczęściej nie ustalono minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej lub wynosi on od 70% do 95%, natomiast dla strefy zieleni i rekreacji (SN) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjęto na poziomie od 50% do 90% (najczęściej na poziomie $\geq 70\%$), a dla stref cmentarzy (SC) – zgodnie z rozporządzeniem na poziomie 30%.

Łącznie, strefy otwarte (SO), strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy cmentarzy (SC) w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy mają prawie taki sam udział w zagospodarowaniu terenu, co strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ – 19,5%) i wielorodzinną (SW – 18,2%), stanowiące łącznie 37,5% powierzchni miasta.

Pozostałą powierzchnię miasta stanowią strefy: usługowe (SU – 9,3%) i gospodarcze (SP – 3,4%), handlu wielkopowierzchniowego (SH – 0,5%), komunikacyjne (SK – 10%) oraz infrastrukturalne (SI – 1,7%).

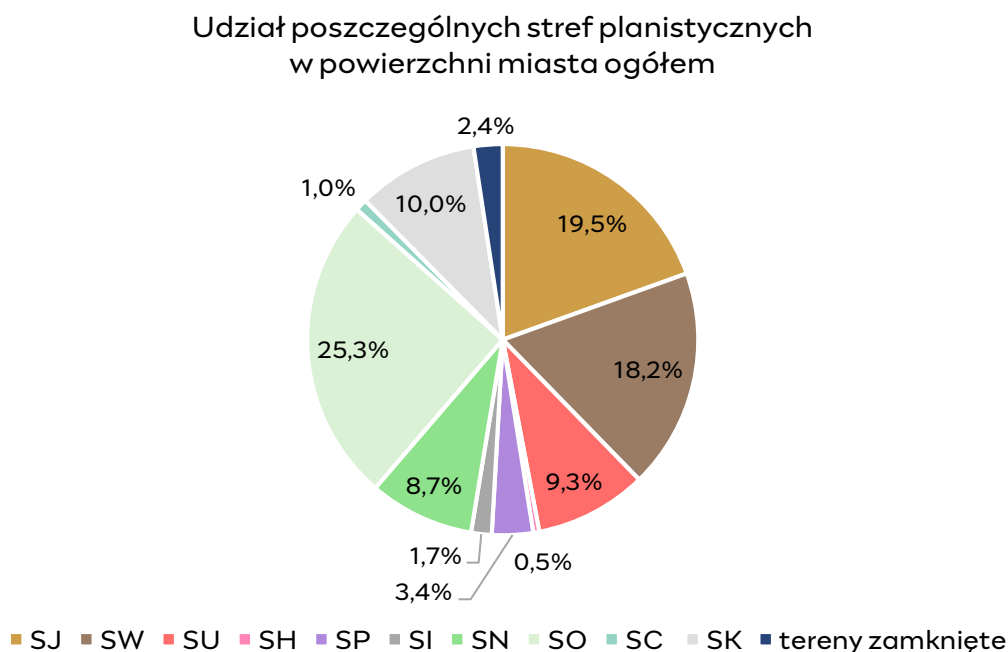
Natomiast tereny zamknięte stanowią 2,4% jego powierzchni.

Udział stref planistycznych ustalonych w POG w powierzchni miasta ogółem przedstawia [Wykres 1](#).

dużych, polskich miast. Rozprawa doktorska, Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa.

³⁹ Ustawa o ochronie przyrody, art. 5 pkt 21.

Wykres 1. Udział stref planistycznych ustalonych w POG w powierzchni miasta ogółem



Źródło: opracowanie własne

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefy gospodarcze (SP) i strefy cmentarzy (SC) w ramach profili podstawowych zawierają tereny zieleni urządzonej oraz tereny ogrodów działkowych, co pozwala na wyznaczanie w planach miejscowych kolejnych terenów zieleni, nie uwidoczniionych w projekcie planu ogólnego ze względu na niższy stopień jego szczegółowości. W ramach profili dodatkowych wszystkie wyżej wymienione strefy, a także strefy infrastrukturalne (SI) i strefy komunikacyjne (SK) mogą zawierać także tereny zieleni naturalnej, tereny lasów i tereny wód.

Oprócz powyższego, każda ze stref planistycznych przeznaczonych pod zabudowę (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefy gospodarcze (SP) i strefy infrastrukturalne (SI)) w projekcie planu ogólnego posiada ustalony wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dla tych stref, 20,5% ich łącznej powierzchni charakteryzuje się udziałem PBC poniżej 30%; udział od 30% do 40% PBC występuje na 34%, a $\geq 40\%$ – na 45,5% ich powierzchni.

Omówione powyżej, ustalone w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy proporcje stref przeznaczonych na poszczególne funkcje oraz proporcje w zagospodarowaniu tych stref wyrażone poprzez wskaźniki urbanistyczne (m.in. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej), pozwalają na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia. Znajdą one przełożenie na poziom lokalny, gdyż będą musiały być uwzględniane przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także w decyzjach administracyjnych dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu⁴⁰.

Ustalenia projektu planu ogólnego pozwalają zatem na docelowe, przestrzenne zrównoważenie rozwoju miasta, zapewniając tym samym warunki kompleksowego rozwiązania problemów jego zabudowy poprzez dostosowanie funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych. Umożliwiają utrzymanie równowagi przyrodniczej, zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i warunków odnawialności zasobów środowiska oraz racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na obszarze objętym planem – na tyle, na ile jest to możliwe w ramach zakresu ustaleń omawianego aktu planowania przestrzennego.

Zagadnienia związane z ustalaniem racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami, omówiono w [rozdziałach: 2.5, 2.7](#), a także [2.3](#) i [0](#).

Zagadnienia związane z uwzględnianiem obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż omówiono w [rozdziale 2.7](#).

Kwestie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni nie znajdują się w zakresie ustaleń planu ogólnego. Natomiast istotny wpływ na zagadnienia związane z gospodarką wodną oraz urządzaniem i kształtowaniem terenów zieleni (czyli szeroko rozumianą błękitno-zieloną infrastrukturą miasta) mają omówione powyżej ustalenia dotyczące wyznaczenia stref otwartych (SO) i stref zieleni i rekreacji (SN), a także wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie

⁴⁰ Art. 20 ust. 1, art. 54 ust. 2, art. 61 ust. 1 pkt 1a), art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

czynnej dla poszczególnych stref planistycznych. Ustalenia te pozwalają na zrównoważone zagospodarowanie przestrzeni miasta i wspierają jego adaptację do zmian klimatu oraz zapewnienie dostępności terenów rekreacyjnych i kształtowanie warunków klimatu lokalnego w sposób korzystny dla zdrowia i jakości życia mieszkańców.

Zagadnienia związane z prowadzeniem gospodarki rolnej, takie jak uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej nie stanowią przedmiotu ustaleń planu ogólnego. W m.st. Warszawie nie planuje się też rozwoju gospodarki rolnej w rozumieniu produkcji rolniczej na dużą skalę, w związku z czym nie wyznaczono stref produkcji rolniczej (SR) ani stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ). Wynika to z faktu, że grunty rolne w Warszawie są stopniowo wyłączane z użytkowania rolniczego. Postępująca zmiana sposobu zagospodarowania gruntów rolnych jest z jednej strony skutkiem postępującej urbanizacji, a z drugiej strony wynikiem zmiany ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która z dniem 1 stycznia 2009 roku wyłączyła grunty rolne I–III klas bonitacyjnych położone w granicach administracyjnych miast z obowiązku uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze. Kwestie te omówiono również w [rozdziale 0](#).

Gospodarka rolna w skali lokalnej (np. tzw. „rolnictwo i ogrodnictwo miejskie”) może być natomiast realizowana w ramach stref otwartych (SO), gdzie tereny rolnictwa z zakazem zabudowy znajdują się w podstawowym profilu funkcjonalnym. Również ogrody działkowe, należące do gruntów rolnych, występują w podstawowym profilu funkcjonalnym wszystkich stref planistycznych i mogą być tam zakładane oraz utrzymywane na dotychczasowych zasadach. Cele związane z produkcją żywności na własne potrzeby mogą być realizowane także poprzez ogrody społecznościowe, które jako sposób zagospodarowania mogą wystąpić czy to w ramach terenów zieleni urządzonej przewidzianych w profilach podstawowych i dodatkowych, czy w ramach powierzchni biologicznie czynnej przypisanej poszczególnym strefom.

Zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska omówione zostało w [rozdziale 2.18](#).

Sposób uwzględnienia potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom omówiono w [rozdziale 2.5](#). Uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi nie stanowi przedmiotu ustaleń planu ogólnego.

Szczegółne ustalenia w odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi nie stanowią przedmiotu ustaleń planu ogólnego.

Obszary zdegradowane w wyniku działalności człowieka (rozumiane jako grunty zdegradowane zgodnie z definicją zawartą w art. 4 pkt. 16 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych), klęsk żywiołowych (rozumianych zgodnie z definicją zawartą w art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o stanie klęski żywiołowej) oraz ruchów masowych ziemi (rozumianych zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 32a ustawy Prawo Ochrony Środowiska) nie występują na obszarze m.st. Warszawy, dlatego w projekcie planu ogólnego nie określono dla nich sposobu zagospodarowania.

Kwestie związane z obszarami zdegradowanymi w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w art. 9 ustawy o rewitalizacji zostały omówione w [rozdziale 2.12](#).

3. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową określa się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758 ze zm.).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się z uwzględnieniem:

- prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną;

- łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną;
- prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca. (W przypadku projektu planu ogólnego m.st. Warszawy do tego obliczenia przyjęto okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców).

Wynik obliczenia zapotrzebowania wyraża się w liczbie mieszkańców.

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową stosuje się następujący wzór:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększona o 5%

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca obliczana wg wzoru

Pomimo wielu niekorzystnych zjawisk demograficznych obserwowanych w Polsce, Warszawa jest jednym z niewielu miast, w którym populacja mieszkańców cały czas przyrasta.

Zgodnie z Prognozą ludności na lata 2023–2060 (Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, 2023 r.) w wariancie średnim liczba mieszkańców wzrośnie z poziomu **1 863 845 w 2024 roku** do poziomu **1 910 261 w roku 2044**.

Wariant średni (przyjęty do obliczeń) uwzględnia istotne zjawiska demograficzne, w szczególności utrzymujące się dodatnie saldo migracji zagranicznych zapewniające możliwość dalszego przyrostu liczby ludności. Jednocześnie daje się zauważyć zjawiska negatywne, jak wyczerpującą się krajową zlewnię migracyjną oraz postępujące procesy suburbanizacyjne. Można się także spodziewać dalszego utrzymywania się niskiego wskaźnika dzietności, a co za tym idzie ujemnego przyrostu naturalnego przez cały prognozowany okres.

Należy podkreślić, że scenariusz średni został uznany przez ekspertów z Rządowej Rady Ludnościowej jako najbardziej prawdopodobny.

Przyjęta do obliczeń prognozowana liczba mieszkańców m.st. Warszawy została, zgodnie z przepisami, powiększona o 5%.

$$M_{20} = 1\,910\,261 + 1\,910\,261 * 5\% = \mathbf{2\,005\,774 \text{ osób}}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Warszawie według stanu na rok 2024⁴¹ wynosi **64 278 257 m²**.

Metodyka obliczeń zawarta w rozporządzeniu⁴², zakłada potrzebę zwiększenia standardu mieszkaniowego zarówno dla obecnych mieszkańców, jak i potrzeby mieszkaniowe przyszłych mieszkańców wynikające ze zmian demograficznych. Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca Warszawy obliczono według poniższego wzoru:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca wg stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Według GUS standard mieszkaniowy w Warszawie wynosił odpowiednio **34,5 m²/osobę** w roku 2024 i **24,5 m²/osobę** w roku 2004⁴³. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca Warszawy, zgodnie z powyższym wzorem, w roku 2044 będzie wynosiła **44,5 m²/osobę**.

$$P_{20} = 2 * 34,5 - 24,5 = \mathbf{44,5 \text{ m}^2/\text{osobę}}$$

Uwzględniając powyższe wyliczenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w m.st. Warszawa w roku 2044 wyniesie:

⁴¹ Bank Danych Lokalnych, Zasoby mieszkaniowe 2024 r., GUS.

⁴² Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758 ze zm.).

⁴³ Bank Danych Lokalnych, Zasoby mieszkaniowe – wskaźniki 2004–2024, GUS.

$$ZAP_{2044} = 2\,005\,774 - \frac{64\,278\,257}{44,5} = 561\,319 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ustawy, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) (w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy nie ustalono stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ)), w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

$$70\% ZAP_{2044} < CHŁONN < 130\% ZAP_{2044}$$

W przypadku projektu planu ogólnego m.st. Warszawy, suma chłonności wspomnianych terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, musi zawierać się w przedziale od **392 923** do **729 714** osób, czyli nie może być mniejsza niż 17,48 mln m² oraz większa niż 32,47 mln m² powierzchni użytkowej mieszkań.

4. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

4.1. Przyczyny wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy, opierając się o istniejący stan zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uwarunkowania prawne, obszar objęty projektem planu ogólnego m.st. Warszawy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- strefy usługowe (SU);
- strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH);
- strefy gospodarcze (SP);
- strefy infrastrukturalne (SI);
- strefy zieleni i rekreacji (SN);

- strefy cmentarzy (SC);
- strefy otwarte (SO);
- strefy komunikacyjne (SK).

Z uwagi na brak funkcji związanych z eksploatacją złóż surowców naturalnych nie wyznaczono stref górnictwa (SG), a z powodu zanikania funkcji rolniczych na terenie miasta, nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) oraz stref produkcji rolniczej (SR).

Zgodnie z art. 13d ustawy, wyznaczając strefy planistyczne dopuszczające funkcję mieszkaniową (SW i SJ), w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. W granicach nieprzekraczających 130% wyliczonego zapotrzebowania na funkcje mieszkaniowe, strefy SJ i SW wyznaczono także na części terenów objętych wnioskami złożonymi do projektu planu ogólnego oraz na części terenów przeznaczonych do przekształceń.

Strefami usługowymi (SU) zostały objęte tereny istniejącej infrastruktury społecznej i tereny zwartych kompleksów usług komercyjnych o cechach architektonicznych i urbanistycznych wyróżniających je spośród sąsiedniej zabudowy, a także tereny zarezerwowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcje usługowe o cechach, które nie pozwalają na ich włączenie do stref wielofunkcyjnych. Ponadto, strefy usługowe wyznaczono dla istniejącej zabudowy, w przypadku jeśli inne funkcje są wykluczone na podstawie przepisów odrębnych (obszary ograniczonego użytkowania) lub o funkcje usługowe wnioskowano w ramach konsultacji społecznych (na etapie składania wniosków do projektu planu ogólnego).

Strefy handlu wielkopowierzchniowe (SH) wyznaczono wyłącznie dla obiektów istniejących, co do których nie przewiduje się ich przekształcenia na inne cele oraz dla terenów zarezerwowanych na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Tereny handlu wielkopowierzchniowego, które utraciły swoje walory użytkowe lub co do których zgłoszono zamiary ich przekształcenia, zostały objęte innymi strefami planistycznymi, w szczególności strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczono na podstawie inwentaryzacji stanu istniejącego oraz dla terenów zarezerwowanych na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, o ile ten kierunek użytkowania danego terenu ma uzasadnienie ekonomiczne i przestrzenne, wyrażone również wnioskami złożonymi do projektu planu ogólnego. Część terenów obecnie funkcjonujących jako tereny gospodarcze, straciło swoje walory użytkowe lub zaprzestano ich użytkowania, natomiast ze względu na korzystne położenie w strukturze przestrzennej miasta, są one predysponowane do przekształcenia na inne funkcje, w szczególności mieszkaniowo-usługowe.

Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej, których powierzchnia terenu $\geq$ niż 5000 m², a także dla terenów o mniejszej powierzchni wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, w których minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony w tych planach na niższym poziomie niż wynika to z rozporządzenia (mniej niż 20%). Ponadto, strefy infrastrukturalne wyznaczono również dla terenów istotnych z punktu widzenia komunikacji zbiorowej, takich jak zajezdnie tramwajowe czy autobusowe oraz stacje techniczno-postojowe metra, gdyż strefa ta zawiera w profilach dodatkowych elementy zagospodarowania terenu, takie jak szeroko rozumiane usługi i produkcja, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych obiektów. Stref infrastrukturalnych nie wyznaczono wyłącznie dla tych zajezdni, które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone na inne cele. Strefy infrastrukturalne wyznaczono również dla tych fragmentów kolejowych terenów zamkniętych, które zawierają nieczynną infrastrukturę kolejową i powinny ulec przekształceniom.

Strefy zieleni i rekreacji (SN) wyznaczono w pierwszej kolejności na terenach istniejących parków, skwerów i bulwarów miejskich, terenie ogrodu zoologicznego i ogrodów botanicznych, zwartych obszarach urządzonej zieleni osiedlowej, terenach istniejących ogrodów działkowych, terenach urządzonych plaż nad Wisłą, na części obiektów fortecznych oraz na terenach zaplanowanych na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, strefy zieleni i rekreacji wyznaczono na działkach miejskich albo Skarbu Państwa, w sytuacjach braku dostępności do takich terenów w istniejących lub planowanych strukturach

osadniczych, a także na wybranych istniejących i planowanych terenach placów miejskich.

Strefy cmentarzy (SC) wyznaczono w granicach istniejących cmentarzy wraz z rezerwami pod ich poszerzenie wskazanymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także określonymi przez właściwych zarządców cmentarzy lub władze dzielnicowe. Z powodu zapotrzebowania na nowe miejsca do chowania zmarłych w Warszawie, wyznaczono również jedną rezerwę pod nowy obiekt w dzielnicy Wawer przy granicy z gminą Józefów.

Strefy otwarte (SO) wyznaczono dla pozostałych terenów niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy lub na cele zieleni i rekreacji, a w szczególności dla terenów: doliny Wisły i pozostałych cieków i zbiorników wodnych, lasów, rolnych i porolnych, obszarów cennych przyrodniczo i objętych formami ochrony przyrody. Ponad to, strefy otwarte wyznaczono również dla terenów zarezerwowanych pod korytarze transportowe dróg, których lokalizacja nie została potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego albo decyzjach administracyjnych, natomiast ich lokalizacja jest znana na podstawie projektów planów lub opracowań koncepcyjnych i wstępnych dla danych inwestycji. Wyznaczenie stref otwartych (z zakazem zabudowy) dla rezerw pod rozwój planowanych inwestycji drogowych pozwoli zabezpieczyć korytarze przebiegu tych inwestycji przed zagospodarowaniem, które utrudniłoby ich realizację.

Strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono dla istniejących dróg o docelowej klasie technicznej co najmniej drogi zbiorczej i wyższej, w oparciu o faktyczne użytkowanie gruntu oraz stan prawny i własnościowy nieruchomości uwzględniając istniejący pas drogowy, zgodnie z definicją zawartą w „Ustawie o drogach publicznych”⁴⁴.

W przypadku istniejących linii kolejowych strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono uwzględniając istniejący obszar kolejowy, zgodnie z definicją zawartą w „Ustawie o transporcie kolejowym”⁴⁵ i w oparciu o „Decyzję nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe”.

⁴⁴ Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889).

⁴⁵ Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 687 ze zm.).

W przypadku planowanej infrastruktury transportowej strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono opierając się o ustalone linie rozgraniczające tych inwestycji wynikające z prawomocnych decyzjach administracyjnych (m.in. Zezwolenia na Realizację Inwestycji Drogowej czy Decyzja o Ustaleniu Lokalizacji Linii Kolejowej) lub obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Teren Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina wyznaczono zgodnie z zakresem obowiązującym w planie generalnym obowiązującym dla tego lotniska.

4.2. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Gminny katalog stref planistycznych

Określone w planie ogólnym strefy planistyczne zawierają profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy oraz wymagane przepisami ustawy wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiące gminne standardy urbanistyczne. Wskaźniki i parametry zabudowy odnoszą się do: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenia te stanowią ogólne ramy kształtowania polityki przestrzennej. Ostateczne przeznaczenie jak i szczegółowe parametry zabudowy mieszczące się w ustalonych w planie ogólnym ramach, określone zostaną na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo wydawanych decyzji administracyjnych.

W załączniku 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758 ze zm.) określono minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką gmina może wprowadzić do ustaleń planu ogólnego dla poszczególnych stref planistycznych.

Jednocześnie dopuszczono obniżenie wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, w przypadku, gdy strefa planistyczna objęta jest obowiązującym planem miejscowym. W takim wypadku można określić wartość wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż określona w rozporządzeniu, jednak nie niższą niż najwyższa

wartość wskaźnika określającego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar danej strefy. W związku z tym, dla stref planistycznych objętych obowiązującymi planami miejscowymi w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy przyjęta została wartość ustalona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jeśli w obowiązującym planie miejscowym odstąpiono od ustalenia wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wówczas dla takiej strefy stosowano minimalny wskaźnik na poziomie określonym w rozporządzeniu.

Ponad to, zgodnie z art. 13d ust. 2 pkt 3 ustawy, nie ma obowiązku ustalania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref planistycznych otwartej (SO) i komunikacyjnej (SK), a minimalne wskaźniki ustalone dla pozostałych stref nie będą dotyczyły wydzielanych w planach miejscowych terenów komunikacji⁴⁶.

Zgodnie z art. art. 13d ust. 2 pkt 2 odstąpiono od ustalania wskaźników maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy w strefach infrastrukturalnych (SI), strefach cmentarzy (SC), strefach otwartych (SO) oraz w strefach komunikacyjnych (SK).

Poniżej opisano ogólne zasady przyjęte przy ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Profil podstawowy – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w przypadku występowania takiej zabudowy w stanie istniejącym lub

⁴⁶ Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów komunikacji, dla których wskaźnik ten wynosi 0% za rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758 ze zm.).

dopuszczonej planem miejscowym), teren handlu wielkopowierzchniowego (w przypadku występowania takiej zabudowy w stanie istniejącym, dopuszczonej planem miejscowym lub wnioskowanej na etapie konsultacji społecznych), teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Wskaźniki urbanistyczne zostały zidentyfikowane na podstawie stanu istniejącego i ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a następnie usystematyzowane w odniesieniu do zidentyfikowanej morfologii zabudowy z podziałem na:

- **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem jednorodzinnej:**

wIZ⁴⁷	wPZ⁴⁸	wysokość zabudowy⁴⁹	PBC⁵⁰
0,6	20/30/40/50	12/13/14/15	30/40/50/60/70
0,9	20/30/40/50/60	10/12/13/14/15	20/25/30/40/50/60/70
1,0	30/40	12/15	30/40/50
1,2	30/40/50/60/70	12/13/15	20/25/30/40/50/60/70
1,3	50	12	40
1,5	30/40/50/60/70	12/13/15/16/20/25	10/15/20/25/30/40/50/60/70
1,8	40/50/60/70/80	12/13/14/15/20	20/25/30/40/50/60
2,0	40/50/60/70/80/90	12/14/15/20/25/30/40/45	210/15/20/25/30/40/50/60
2,2	40/50/60/70	15/20/25/30/40	
2,5	30/40/50/60/70/80	15/20/25/30/35/40	20/25/30/40/50/60
2,8	70/90	15/20	5/30
3,0	40/50/60/70/80/90/ 100	14/15/20/25/30/35/40	0/20/25/30/40
3,2	80	20	30
4,0	40/50/60/70/100	15/20/25/30/35	15/20/25/30/40/50
4,5	50/70/90	20/25/35/45	20/25/30
5,0	50/60/80	25/30/35/40	20/30
5,5	70/90	20	20/30
6,0	70	30/40	25/30
8,0	90	30	10

- **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną willi miejskich:**

wIZ	wPZ	wysokość zabudowy	PBC
0,6	20/30/40	12/15	30/40/50/60/70/80
0,9	30/40/50/60	12/13/14/15	25/30/40/50/60/70
1,0	30/40	12/15	30
1,2	30/40/50/60	12/13/14/15	20/25/30/40/50/60
1,5	40/50/60/70	12/13/14/15/20	9/20/25/30/40/50
1,8	40/50/60	12/13/14/15/20	20/25/30/40/50/60
2,0	40/50/60	12/13/15	20/30/50
2,2	60	15	40
2,5	40/50/70	12/13/15	25/30/50
2,8	60/70	15	10/25

⁴⁷ wIZ – wskaźnik maksymalnej Intensywności Zabudowy

⁴⁸ wPZ – wskaźnik maksymalnej Powierzchni Zabudowy

⁴⁹ maksymalna wysokość zabudowy

⁵⁰ PBC – wskaźnik minimalnego udziału Powierzchni Biologicznie Czynnej

- **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną socrealistyczną:**

wIZ	wPZ	Wysokość zabudowy	PBC
0,6	30	15	40
0,9	30	12/15	30/50
1,2	30/40/50	12/15/20	30/40/50/60
1,5	30/40/50/60/80	12/15/20/25/30	10/20/25/30/40
1,8	30/40/50/60	15/20/25/30/35	10/20/25/30/40
2,0	30/40/50/60/70	15/20/25/30	10/20/25/30/40
2,2	40/50/60/70	15/20	25/30/40
2,5	30/40/50/60/70	15/20/25/30/35	20/25/30/40
2,8	40/50/60/70	20/25/30/35	20/25/30
3,0	40/50/60/70/80/100	12/15/20/25/30/35	0/10/15/20/25/30
3,2	50/60/70	20/25/30/35	15/20/25/30
3,5	50/60/70/80/90	15/20/25/30	0/10/20/25/30
3,8	60/80/90	15/20/20/30	25/30
4,0	50/70/80/90/100	15/20/25	0/10/25/30
4,2	60/70/80	20/25	10/25/30
4,5	50/60/70/80/90/100	20/25/30/35	0/5/10/5
4,8	80/100	20/25	10/20/30
5,0	50/60/70/80/90/100	25/30/35	0/1/10/15/20/30
5,2	100	20	30
5,5	60/70/80/90/100	30/35	0/25/30
5,8	80	35	30
6,0	60/90/100	25/30/40	10/20/25/30/40
6,2	100	35	30
6,8	80	30	30
7,0	100	25/30	0/10/25/30
7,5	100	25/30	30
8,0	70/100	30/35/40	0/25/30
8,5	90	35	30
9,0	90/100	25/35	0/10/30

- **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną współczesną:**

wIZ	wPZ	wysokość zabudowy	PBC
1,0	40	12/15	60
1,2	30/40/60	12/15/20	20/25/30/40/60
1,5	30/40/50/60/70	12/15/20/25/30/35	10/15/20/25/30/40/50/60
1,8	40/50/60	15	20/25/30
2,0	30/40/50/60/70/80	30/35/40/45/50/55	0/10/15/20/25/30/40/50/60
2,5	30/40/50/60/70/80/90	15/20/25/30/35/40/45/50/60	0/7/10/15/20/25/30/40/50/

wIZ	wPZ	wysokość zabudowy	PBC
			60
3,0	30/40/50/60/70/80/ 100	15/20/25/30/35/40/45/50/55/ 60	0/5/10/15/20/25/30/40/50
3,5	40/50/60/70/75/80/ 100	20/25/30/35/40/45/55/60	0/5/10/15/20/25/30/40
4,0	40/50/60/70/80/90/ 100	20/25/30/35/40/45/50/55/60	0/5/10/15/20/25/30/40/50
4,5	40/50/60/70/80/90/100	20/25/30/35/40/45/50/55/60/ 65	0/5/10/15/20/25/30/40
5,0	40/50/60/70/80/90/ 100	20/25/30/35/40/45/50/55/60/ 65/70/85	0/5/10/15/20/25/30/35/40
6,0	40/50/60/70/80/90/ 100	25/30/35/40/45/50/55/60/65	0/10/15/20/25/30/40
6,5	30/40/60/70/80/90/ 100	25/30/35/40/45/50/65/85/120	0/10/15/25/30
7,0	50/60/70/80/90/100	25/30/35/40/45/50/55/60/85	0/5/10/15/20/25/30
7,5	50/60/70/80/90/100	35/45/50/55/60/65/85/125	0/10/15/20/25/30
8,0	50/60/70/90/100	30/35/40/45/55/65/80/90/95/ 100/170	0/5/10/20/25/30
8,5	70/80/100	35/45/55/120	0/5/15/20/25
9,0	60/80/90	40/55/60/65/140	0/10/25/30
9,5	70/90	40/100	25/30
10,0	60/70/80/90/92/100	35/40/45/50/55/60/70/95/100	0/10/15/20/25/30
10,5	80/90	45/50	0/30
11,0	50/60/70/80/100	35/40/45/50/55/65/80/85/110/ 130/170	0/10/15/25/30
11,5	60/100	35/125	30
12,0	70/80/90/100	40/45/50/55/60/85/100/110/ 120/140/175/180	0/10/15/25/30
12,5	80/100	55/70/160	0/20
13,5	60/90	50/55/75	10/30
14,0	70/80/90/100	70/90/105/130	10/15/25
14,5	50/70/90	95/150	0,5/10/25
15,0	60/90/100	55/60/130	0/6,5
15,5	90	100	25
16,0	80	105/110/140	5/10/15
18,0	80/100	75/120	20/30
19,0	80	130	3
19,5	60	195	30
20,0	90	100	5
21,0	70	195	3

wIZ	wPZ	wysokość zabudowy	PBC
22,0	100	80	30
24,0	100	75	30
25,0	100	75/140	0/30
30,0	100	145/160	0/10
31,0	90	180	0
32,0	100	170	0
37,0	100	245	0
43,0	100	220	0
50,0	100	245	0

- **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną kamienicową:**

wIZ	wPZ	wysokość zabudowy	PBC
1,5	40/50/60/70	15/20/25	0/10/20/25/30/40/50
1,8	60	15	30
2	40/50/60/70/80	12/15/20/25/30	0/5/10/20/25/30/40/50
2,5	40/50/60/70/80/100	15/20/25/30	0/15/20/25/30/40
3	50/60/70/80/90/100	15/20/25/30/35	0/5/7/10/15/19/20/25/ 30/40
3,5	50/60/70/80/90/100	15/20/25/30/35/45	0/5/10/15/20/25/30/40
4	50/60/70/80/90/100	15/20/25/30/35	0/2/5/10/15/20/25/30
4,5	50/60/70/80/90/100	20/25/30/35/40	0/2/5/10/15/20/25/30
5	50/60/70/80/90/100	20/25/30/35	0/5/10/15/20/25/30
5,5	60/70/80/90/100	25/30/35	0/10/15/20/25/30
6	60/70/80/90/100	20/25/30/35/40	0/2/10/25/30
6,5	80/90/100	25/30/35	0/15/25/30
7	70/80/90/100	25/30/35/40	0/10/25/30
7,5	80/90/100	30/35	0/10/30
8	100	25/30/35/40	0/30
8,5	100	30/40	0/30
9	100	35	5/30
9,5	100	35/40	30
10	100	30/35/40	0/30
11	100	35	30
16	90	120	10

- **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną osiedli modernistycznych:**

wIZ	wPZ	wysokość zabudowy	PBC
1,5	10/30/40/60	15/20/45	20/25/30/40/50/60
2	30/40/50/60	15/20/25/30/35/40	25/30/40/50/60
2,5	30/40/50/60	15/20/30/35	10/25/30/40/50/60
3	20/30/40/60	20/25/30/35/40/45/50	0/20/25/30/40/50/60
3,5	30/40/50/70	20/25/30/40	10/20/25/30/40/50/60
4	30/40/50/60/70	20/25/35/40/45	10/20/25/30/40/50/60
4,5	30/40/50	30/40/50/55	0/20/25/30/40/50
5	30/40//50/60/80/90	20/25/30/35/40/45/55	0/10/20/25/30/40/50
6	30/40/50/60/70	35/40/45/50/55/70	0/10/20/25/30/40/50
6,5	40	55	40
7	60/70/80/90/100	25/30/35/40/45	0/10/20/25/30
7,5	40/50/80	35/50/60	20/25/30/40
8	70/80/90	30/35/40	0/20/25/30
9	60/100	30/50	0/20
14	100	45	0

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Profil podstawowy – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Wskaźniki urbanistyczne zostały zidentyfikowane na podstawie stanu istniejącego oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i określone w następujący sposób:

wIZ	wPZ	wysokość zabudowy	PBC
0,3	10/20/30/40	12/14/16	25/40/50/60/70/80/90
0,5	30	12	50
0,6	20/30/40/50/60	10/12/13/14/15	20/25/30/40/50/60/70/80
0,9	30/40/50/60/70/90	9/12/13/14/15	15/20/25/30/40/50/60/70
1,0	40/60	12	30/50
1,2	30/40/50/60/70	12/13/14/15/16/20	20/25/30/40/50/60
1,5	40/50/60/70/80	12/13/14/15/16/20/25	10/15/20/25/30/40/50/60
1,8	40/50/60/70/80/90	12/13/14/15/16/20	20/25/30/40/50
2,0	40/50/60/70/80/100	12/13/14/15/20/25	10/15/20/25/30/40/50
2,2	60/70	12/13/15	25/30/40/60
2,5	60/70/80	12/13/14/15/25	10/20/25/30/40

Strefa usługowa (SU)

Profil podstawowy – teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren składów i magazynów (w przypadku występowania takiej zabudowy w stanie istniejącym lub dopuszczonej planem miejscowym, albo wnioskowanej na etapie konsultacji społecznych albo jeśli dana strefa, ze względu na swoje położenie w strukturze przestrzennej miasta jest predysponowana do rozwoju takiej zabudowy), teren elektrowni słonecznych (w przypadku występowania takiej infrastruktury w stanie istniejącym lub dopuszczonej planem miejscowym, albo wnioskowanej na etapie konsultacji społecznych albo jeśli dana strefa, ze względu na swoje położenie w strukturze przestrzennej miasta jest predysponowana do lokalizacji takiej infrastruktury, a jej realizacja nie wpłynie negatywnie na krajobraz miasta), teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Wskaźniki urbanistyczne zostały zidentyfikowane na podstawie stanu istniejącego oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i określone w następujący sposób:

wIZ	wPZ	wysokość zabudowy	PBC
0,5	10/20/30/40/50/60	12/13/15/20/25/30/35/40/45/ 50/60	0/10/15/20/25/30/40/50/ 60/700/80/90
0,6	20	12	80
1,0	20/30/40/50/60/70/80/ 90/100	12/13/15/20/25/30/35/40/45/ 50/60/70/75/80/85	0/1/5/10/12/15/20/25/30/ 35/40/50/60/70
1,5	30/40/50/60/70/80/90/ 100	12/15/20/25/30/35/40/45/50/ 55/60	0/1/5/10/15/20/25/30/40/ 50/60/70
1,8	60	12	5
2,0	30/40/50/60/70/80/90/ 100	12/15/20/25/30/35/40/45/55/65/ 75	0/2/5/10/15/20/25/30/40/ 50/60
2,5	30/40/50/60/70/80/90/ 100	12/15/20/25/30/35/40/45/60/ 90	0/5/10/15/20/25/30/40/60/ 70
3,0	40/50/60/70/80/90/100	12/15/20/25/30/35/40/45/50/ 55/75	0/1/5/10/15/20/25/30/40
3,5	40/50/60/70/80/90/100	15/20/25/30/35/40/45/50/55/ 60	0/2/5/10/15/20/25/30
4,0	40/50/60/70/80/90/100	12/15/20/25/30/35/40/45/55/ 85	0/2/5/10/15/20/25/30/50
4,5	50/60/70/80/90/100	15/20/25/30/35/40/45	0/2/5/10/15/20/25/30/40
5,0	40/50/60/70/80/90/100	20/25/30/35/40/45/95/110	0/5/7/10/15/20/30/40
5,5	50/60/70/80/90/100	25/30/35/40/55/70/231	0/5/10/15/20/30
6,0	40/50/60/70/80/90/100	20/25/30/35/40/45/50/55/80	0/1/5/10/15/20/30/40
6,5	40/60/70/80/90/100	30/35/40/50/82/90	0/10/15/20/30
7,0	60/70/80/90/100	25/30/35/40/45/55/60/70/140	0/5/10/15/20/30
7,5	60/70/80/90/100	30/35/40/50/70/120	0/10/20/30
8,0	50/70/80/90/100	30/35/40/45/60/100/105	0/2/5/20/30
8,5	70/80/90/100	30/35/45/50/55/65/90	0/30
9,0	80/100	30/35/40/55	0/30
9,5	80/90	55/90	10
10,0	60/80/90/100	40/45/50/55/70/90/120	0/10/30
10,5	70/80	50/65/100	30
11,0	70/80	35/60	0/30
12,0	80/100	50/55/75	0/30
12,5	80	90	15
13,0	60	95	30
14,0	80	65/85/155	0/5/10
14,5	60	185	0
16,0	80/100	60/65/135/160	0/30
16,5	70	150	30
17,0	60	130	15
17,5	90	160	30

18,0	90	190	30
19,0	80	160	30
20,0	80/100	130/180	0/10
21,0	100	85	10
22,0	100	110	30
23,5	100	120	30
24,0	80	160	10
27,0	100	160	0
27,5	70/100	155/230	30
28,5	100	145	30
30,5	100	140	30
42,0	100	185	0

Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

Profil podstawowy – teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren usług, teren składów i magazynów, (w przypadku występowania takiej zabudowy w stanie istniejącym lub dopuszczonej planem miejscowym, albo jeśli dana strefa, ze względu na swoje położenie w strukturze przestrzennej miasta jest predysponowana do rozwoju takiej zabudowy), teren elektrowni słonecznej (w przypadku występowania takiej infrastruktury w stanie istniejącym lub dopuszczonej planem miejscowym albo jeśli dana strefa, ze względu na swoje położenie w strukturze przestrzennej miasta jest predysponowana do lokalizacji takiej infrastruktury, a jej realizacja nie wpłynie negatywnie na krajobraz miasta), teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Wskaźniki urbanistyczne zostały zidentyfikowane na podstawie stanu istniejącego oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i określone w następujący sposób:

wIZ	wPZ	wysokość zabudowy	PBC
0,5	50	12	30
1,0	60/70	12/15/20	0/10/20
1,5	40/50/60/70	15/20	12/20/25/30/40
2,0	50/60/70/80/90	15/20/25/30	10/15/20/25/30
2,5	80	30	30
3,0	80/100	20/30	0/5/30
3,5	90	25	5
4,0	70	25	20
4,5	80/100	25/50	0/20
5,0	90/100	30/45/100	0/30
6,5	80/90	25/45	30
7,0	50	85	30
8,0	80	90	0

Strefa gospodarcza (SP)

Profil podstawowy – teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Wskaźniki urbanistyczne zostały zidentyfikowane na podstawie stanu istniejącego oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i określone w następujący sposób:

wIZ	wPZ	wysokość zabudowy	PBC
0,6	40	12	20
1,0	40/50/60/70	12/15/35	5/20/25/30
1,5	40/50/60/70/80	12/15/20/25	10/20/30/40/50
2,0	50/60/70	12/20/25	5/10/25/25/30
2,5	40/50/70	20/25/30	10/20/25/30
3,0	60	20	10/30
3,5	70	35	0

Strefa infrastrukturalna (SI)

Profil podstawowy – teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Profil dodatkowy – teren usług, teren produkcji (oba rodzaje terenów dopuszczone w przypadku występowania takiej zabudowy w stanie istniejącym lub dopuszczonej planem miejscowym, albo wnioskowanej na etapie konsultacji społecznych albo jeśli dana strefa, ze względu na swoje położenie w strukturze przestrzennej miasta i charakter funkcji wiodącej jest predysponowana do rozwoju takiej zabudowy (w tym wybrane kolejowe tereny zamknięte, które nie są zajęte pod czynną infrastrukturę kolejową i mogą być wykorzystane na cele gospodarcze)), teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Dla stref infrastrukturalnych (SI) ustalono wyłącznie wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w tym:

- dla stref objętych obowiązującymi planami miejscowymi na poziomie wynikającym z ustaleń planu miejscowego tj.: od 0% do 50%;
- dla stref nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi, na poziomie wynikającym ze stanu istniejącego albo projektu planu miejscowego, ale nie niższym niż 20% (od 20% do 50%).

Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Profil podstawowy – teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy:

- dla stref położonych w otulinach obszarów chronionych – profile dodatkowe każdorazowo dostosowano do wymogów ochrony ustanowionych dla tych obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych lub planów ochrony;
- dla stref obejmujących ogrody działkowe – teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu – przyjęty zakres chroni ogrody działkowe przed wprowadzaniem niepożądanych funkcji;
- dla stref o powierzchni poniżej 2 ha – teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu – przyjęty zakres umożliwia wzbogacenie

oferty rekreacyjnej terenów zieleni urządzanej w dostosowaniu do ich skali;

- dla stref o powierzchni powyżej 2 ha położonych w granicach obszaru ograniczonego użytkowania od Lotniska Chopina – teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren zieleni naturalnej, teren lasu – ze względu na przepisy obowiązujące dla tego obszaru, wykluczono usługi chronione akustycznie tj.: usługi edukacji, zdrowia i opieki społecznej;
- dla pozostałych stref o powierzchni powyżej 2 ha – teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu – przyjęty zakres umożliwia wzbogacenie oferty rekreacyjnej terenów zieleni urządzanej o infrastrukturę społeczną i wybrane usługi komercyjne w dostosowaniu do ich skali;
- usługi turystyki dopuszczono wyłącznie dla tych stref, dla których funkcja taka została ustalona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dla stref zieleni i rekreacji (SN) ustalono wyłącznie wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, na poziomie od 50% 90%, przy czym:

- dla większości stref wskaźnik ustalono na poziomie 70%;
- dla stref, gdzie istniejące zagospodarowanie nie pozwala na utrzymanie wskaźnika na poziomie minimum 70% oraz dla placów miejskich ustalono na poziomie 50% - 65%;
- dla stref położonych w obszarach cennych przyrodniczo lub w otulinach obszarów chronionych wskaźnik ustalono na poziomie od 80% do 90% (o ile pozwala na to istniejące zagospodarowanie).

Strefa cmentarzy (SC)

Profil podstawowy – teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzanej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego (te dwa rodzaje terenów usług dopuszczono na wszystkich cmentarzach czynnych i rezerwach pod ich poszerzenie, cmentarzach projektowanych oraz cmentarzach zamkniętych, na których takie usługi istnieją, są dopuszczone postanowieniami planów miejscowych, albo w przyszłości może zachodzić potrzeba ich realizacji), teren zieleni naturalnej, teren lasów, teren wód.

Dla stref cmentarzy (SC) ustalono wyłącznie wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, na poziomie:

- dla stref objętych obowiązującymi planami miejscowymi na poziomie wynikającym z ustaleń planu miejscowego tj.: od 5% do 90%;
- dla stref nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi, na poziomie wynikającym ze stanu istniejącego albo projektu planu miejscowego, ale nie niższym niż 30% (od 30% do 90%).

Strefa otwarta - SO

Profil podstawowy – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren elektrowni słonecznej (dopuszczony wyłącznie w przypadku występowania takiej infrastruktury w stanie istniejącym lub dopuszczonej planem miejscowym albo jeśli dana strefa, ze względu na swoje położenie w strukturze przestrzennej miasta jest predysponowana do lokalizacji takiej infrastruktury, a jej realizacja nie wpłynie negatywnie na krajobraz miasta), teren zieleni urządzonej – dopuszczono w większości stref w celu umożliwienia realizacji terenów zorganizowanej rekreacji, zapewniając tym samym mieszkańcom i użytkownikom miasta poprawę dostępności do tych terenów. Terenów zieleni i rekreacji nie dopuszczono na terenach objętych formami ochrony przyrody oraz ich otulin, jeśli dopuszczenie takiego zagospodarowania jest sprzeczne z celami ochrony, dla których dany obszar został powołany.

Dla stref otwartych (SO) ustalono wyłącznie wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, na poziomie od 60% do 100%, z wyjątkiem

terenów lasów, rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych (za wyjątkiem Parku Arkadia i Parku SGGW, dla których ustalono minimalne pbc na poziomie 90% z uwagi na ich parkowy charakter zagospodarowania).

Dla stref SO położonych na terenach cennych przyrodniczo (ostoi bioróżnorodności) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 80% i 90%.

Strefa komunikacyjna (SK)

Profil podstawowy – teren autostrad, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, tereny ogrodów działkowych, tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii (te dwa rodzaje terenów usługowych dopuszczono dla wszystkich stref komunikacyjnych, za wyjątkiem stref obejmujących drogi ekspresowe), teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód – dopuszczono we wszystkich strefach w celu zapewnienia równowagi przyrodniczej i zrównoważonej gospodarki zasobami środowiska w tym wodami opadowymi.

Gminny standardy dostępności infrastruktury społecznej

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej są fakultatywnym elementem planu ogólnego⁵¹. W projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy odstąpiono od ich ustalenia. Niemniej, w strategii rozwoju m.st. Warszawy zostanie określona polityka przestrzenna w zakresie standardów dostępności infrastruktury społecznej i będzie ona stanowiła wytyczne do przyszłych planów miejscowych.

⁵¹ Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury technicznej Art. 13e ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

4.3. Przyczyny wyznaczenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w planie ogólnym można określić obszar uzupełnienia zabudowy. Jest to fakultatywny element planu ogólnego.

Obszar uzupełnienia zabudowy to obszar, na którym dopuszcza się wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji braku planu miejscowego. Warunek położenia terenu inwestycji na obszarze uzupełnienia zabudowy przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy dotyczy przede wszystkim nowych obiektów budowlanych. Położenie na obszarze uzupełnienia zabudowy przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy nie jest wymagane⁵² m.in. dla inwestycji, które: zmieniają zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego, polegają na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie istniejącego obiektu, a także dla inwestycji takich, jak: drogi, linie kolejowe, lotniska, obiekty liniowe i urządzenia infrastruktury technicznej, instalacje odnawialnych źródeł energii, urządzenia wodne, stacje paliw czy ogólnodostępne stacje ładowania pojazdów. Wymóg położenia na obszarze uzupełnienia zabudowy nie dotyczy też inwestycji celu publicznego lokalizowanych na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy zdecydowano się wyznaczyć Obszar Uzupełnienia Zabudowy (OUZ), aby umożliwić realizację inwestycji na tych obszarach nieobjętych planami miejscowymi, na których nie przewiduje się znaczących przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i na których ewentualna nowa zabudowa może być realizowana za zasadzie kontynuacji i uzupełnienia istniejącego zagospodarowania bez szkody dla jakości przestrzeni miejskiej. Powyższy cel wyznaczenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy wyraża politykę przestrzenną gminy, a jednocześnie jest zgodny z wyrażoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasadą dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w pierwszej kolejności na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy (art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ustawy).

⁵² Art. 61 ust. 1a-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Sposób wyznaczenia OUZ szczegółowo określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Sposób określony w rozporządzeniu bazuje na analizie istniejącej zabudowy, z wykorzystaniem informacji o budynkach z zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Wykonując kolejne działania geometryczne ściśle opisane w rozporządzeniu (par. 1 ust. 1), otrzymuje się tzw. bazowe OUZ. W ramach tych działań należy kolejno:

- 1) określić zgrupowania co najmniej 5 budynków wybranych rodzajów według Klasyfikacji Środków Trwałych (budynki o symbolach 101, 103, 105, 106, 107, 109, 110), w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu;
- 2) wyznaczyć obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3) do obszarów wyznaczonych w pkt 2 dodać obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności z pkt 2 i 3, wyznaczyć krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności z pkt 2 i 3, odjąć obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Powstałe w ten sposób bazowy OUZ można ograniczać lub rozszerzać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Łączna powierzchnia, o jaką można rozszerzyć bazowy OUZ, nie może być jednak większa niż określony w rozporządzeniu odsetek, który wynosi 25% różnicy między łączną powierzchnią obszarów uzyskanych w wyniku czynności z pkt 1-3, a łączną powierzchnią obszarów uzyskanych w wyniku czynności z pkt 1-5.

Do wyznaczenia bazowego OUZ w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy wykorzystano informacje o budynkach pozyskane z:

- ewidencji gruntów i budynków z obszaru m.st. Warszawy (dane pozyskane w dniu 19.03.2025 r.) oraz z obszarów graniczących z m.st. Warszawą w powiatach sąsiednich (dane pozyskane w dniach od 29.07.2024 r. do 17.12.2024 r.);
- bazy danych obiektów topograficznych BDOT500 z obszaru m.st. Warszawy (dane pozyskane w dniu 19.03.2025 r.) oraz z obszarów graniczących z m.st. Warszawą w powiatach sąsiednich (dane pozyskane w dniach od 29.07.2024 r. do 24.10.2024 r.);
- bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k z obszaru m.st. Warszawy oraz z obszarów graniczących z m.st. Warszawą w powiatach sąsiednich (dane pozyskane w dniu 20.03.2025 r.).

Bazowy Obszar Uzupełnienia Zabudowy wyznaczono za pomocą aplikacji udostępnionej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii – Wtyczki APP 2 (wtyczki do oprogramowania QIS).

Ze względu na przyjęty w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy cel wyznaczenia OUZ, wyrażający politykę przestrzenną gminy oraz szczegółowe uwarunkowania, Obszar Uzupełnienia Zabudowy ograniczono, w szczególności i co do zasady wyłączając z niego:

- obszary objęte obowiązującymi planami miejscowymi – ze względu na fakt, iż na obszarach tych nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy i nie ma potrzeby obejmowania ich granicami OUZ;
- obszary parków kulturowych – ze względu na fakt, iż są to obszary objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego, na których zgodnie z przepisami nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy;
- obszary, na których zakłada się istotne przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne, wskazane do przekształceń poprzez objęcie ich strefą planistyczną umożliwiającą takie przekształcenia (np. tereny przemysłowe), w tym obszary posiadające duże rezerwy pod zabudowę objęte procedurami sporządzania planu miejscowego – ponieważ przyjęto, że przekształcenia takie powinny się odbywać w sposób skoordynowany i zaplanowany (w oparciu o plany miejscowe), który zagwarantuje prawidłowe wykształcenie wielofunkcyjnych struktur przestrzennych, wyposażonych w niezbędną infrastrukturę społeczną i techniczną, adekwatną do potrzeb nowego zagospodarowania;

- wyznaczone w projekcie planu ogólnego strefy planistyczne: zieleni i rekreacji (SN), otwarte (SO) oraz komunikacyjne (SK) – ze względu na fakt, iż strefy te są wyznaczone głównie na potrzeby funkcji innych niż zabudowa kubaturowa;
- wyznaczone w projekcie planu ogólnego strefy planistyczne cmentarzy (SC) i handlu wielkopowierzchniowego (SH) – ze względu na fakt, iż podstawowe funkcje, dla których te strefy zostały wyznaczone, zgodnie z przepisami, mogą być lokalizowane tylko na podstawie planu miejscowego;
- wyznaczone w projekcie planu ogólnego strefy planistyczne, dla których ustalono maksymalną wysokość zabudowy powyżej 55 m, tj. kategorią obejmującą budynki wysokościowe (z wyjątkiem stref wyznaczonych dla obiektów sakralnych) – ponieważ przyjęto, że lokalizacja zabudowy wysokościowej, ze względu na jej duże oddziaływanie funkcjonalne i krajobrazowe, powinna następować na podstawie szczegółowych analiz i ustaleń podejmowanych w planach miejscowych;
- tereny dróg oraz rezerwy pod inne inwestycje celu publicznego, wskazane w projektach sporządzanych planów miejscowych, a także rezerwy pod inwestycje celu publicznego poza obszarami sporządzanych planów miejscowych – w celu zabezpieczenia tych terenów pod realizację celu publicznego.

Również ze względu na przyjęty w planie ogólnym m.st. Warszawy cel wyznaczenia OUZ, wyrażający politykę przestrzenną gminy, oraz szczegółowe uwarunkowania, Obszar Uzupełnienia Zabudowy rozszerzono, w szczególności po to, aby wyrównać go do:

- granic stref planistycznych, lub
- granic działek ewidencyjnych, lub
- granic użytków budowlanych, lub
- zabudowanych części nieruchomości

– o ile nie stało to w sprzeczności z przyjętymi kryteriami ograniczającymi, o których mowa wyżej. Wyrównanie granic OUZ miało na celu przede wszystkim zapewnienie spójności Obszaru Uzupełnienia Zabudowy, w tym wyeliminowanie wewnętrznych luk, poprzez objęcie granicami OUZ możliwie pełnych stref planistycznych. W sytuacji, gdy nie było to możliwe lub

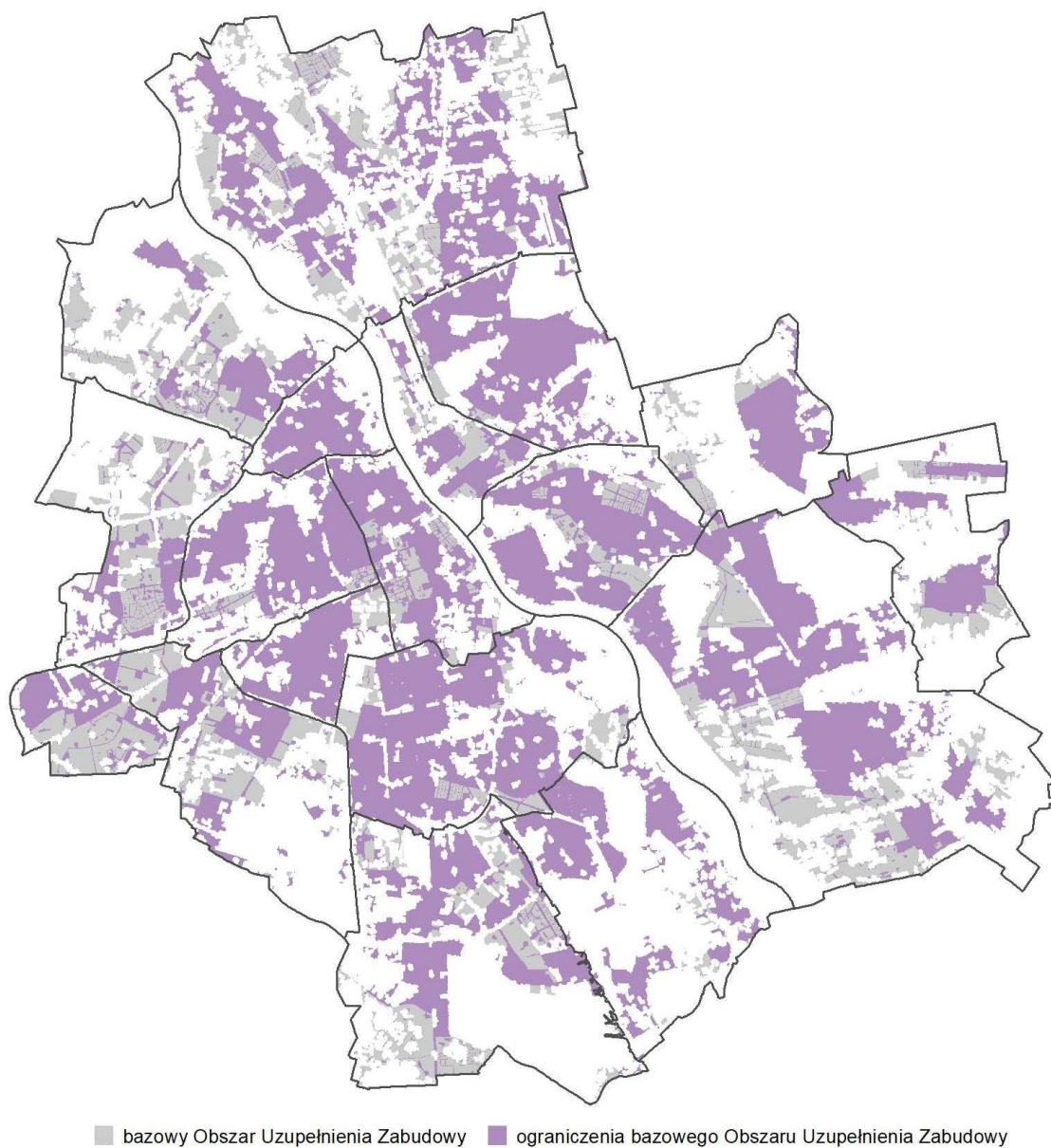
uzasadnione (ze względu na przyjęte kryteria wyznaczenia i ograniczenia OUZ), dążono do obejmowania granicami OUZ całych nieruchomości lub – w przypadku dużych nieruchomości – ich zabudowanych części.

Bazowy OUZ, wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem, miał łączną powierzchnię 22366 ha. Z kolei łączna powierzchnia obszarów uzyskanych w wyniku czynności określonych w par. 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia, wyniosła 29170 ha. Łączna maksymalna powierzchnia, o jaką można rozszerzyć bazowy OUZ, obliczona zgodnie ze wzorem z par. 1 ust. 5 rozporządzenia, wyniosła 1701 ha ($25\% * (29170 \text{ ha} - 22366 \text{ ha})$).

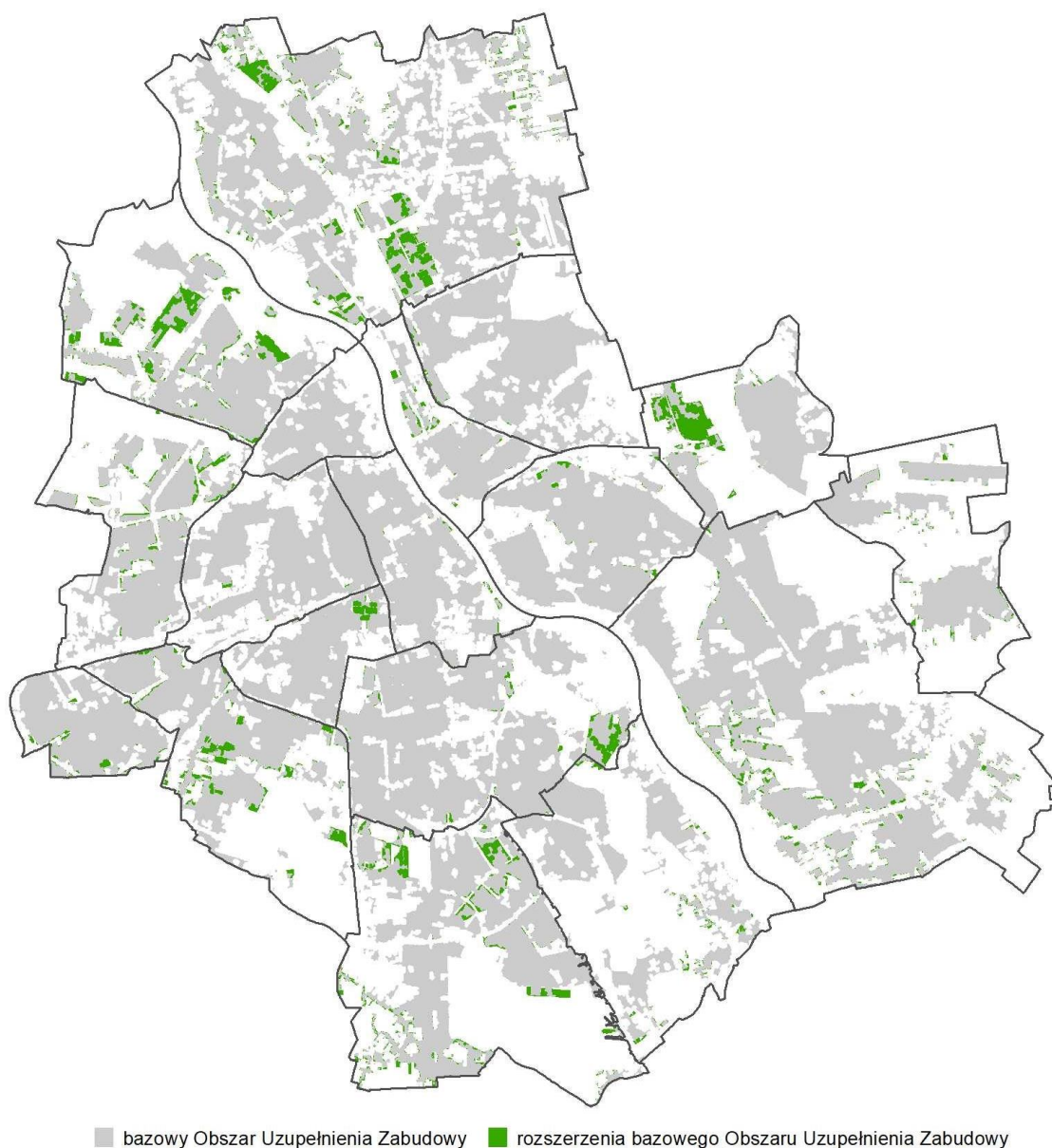
Łączna powierzchnia, o jaką rozszerzono OUZ w projekcie planu ogólnego, wynosi 1208 ha, a zatem nie przekracza wartości dopuszczonej w rozporządzeniu.

Na rysunkach 1 i 2 przedstawiono granice bazowego Obszaru Uzupełnienia Zabudowy oraz powierzchnie, o jakie ograniczono i rozszerzono ([Rycina 1](#) i [Rycina 2](#)) OUZ, a także wynikowy zasięg OUZ (uwzględniający ograniczenia i rozszerzenia), ustalony w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy ([Rycina 3](#)).

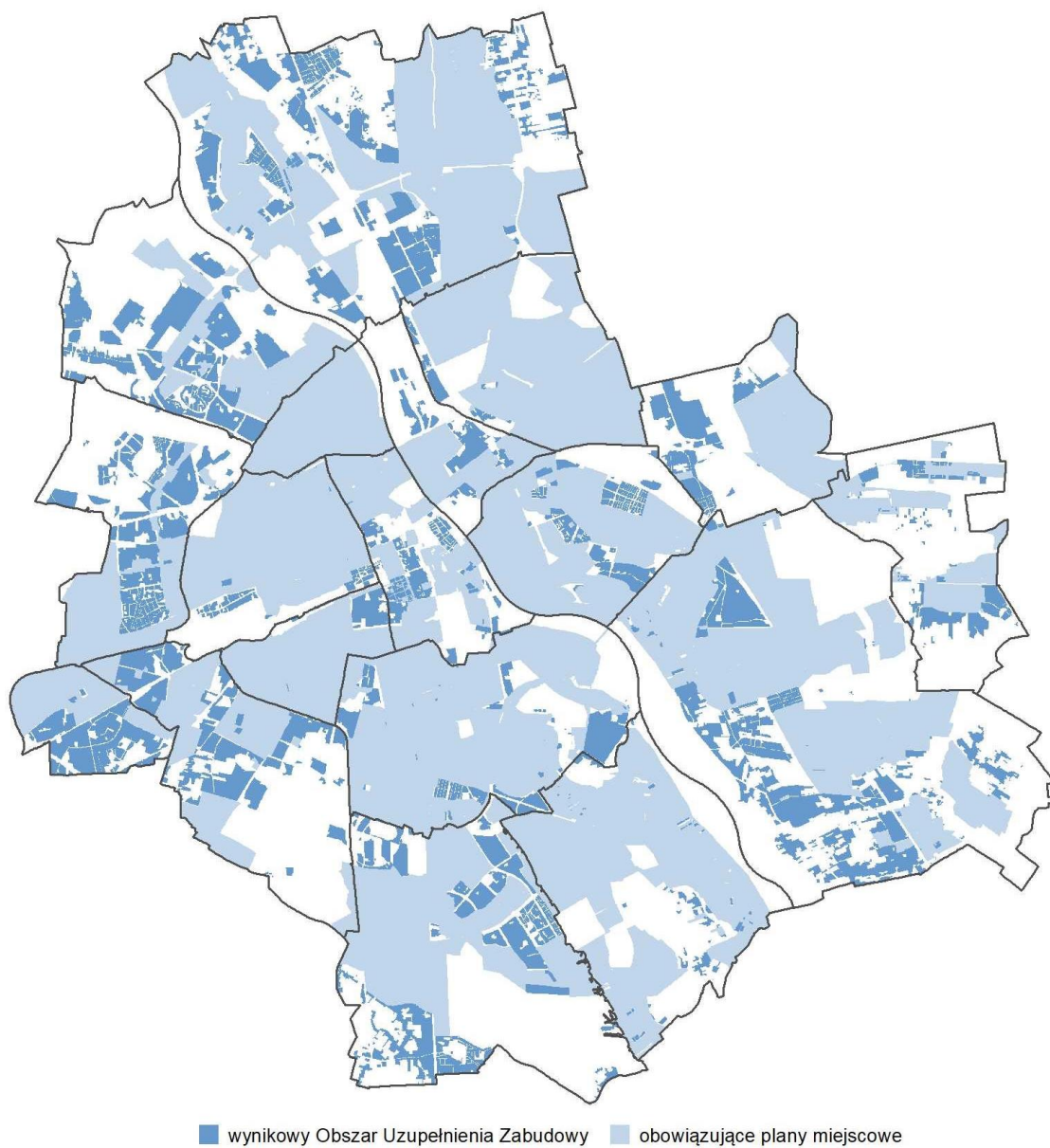
Rycina 1 Bazowy Obszar Uzupełnienia Zabudowy oraz ograniczenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy



Rycina 2 . Bazowy Obszar Uzupełnienia Zabudowy oraz rozszerzenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy



Rycina 3 Wynikowy Obszar Uzupełnienia Zabudowy (ustalony w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy) na tle obowiązujących mpzp



4.4. Przyczyny wyznaczenia Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w planie ogólnym można określić obszary zabudowy śródmiejskiej – są one fakultatywnym elementem planu.

W rozumieniu ustawy, obszar zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ustawa daje możliwość, aby w planach miejscowych i w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dla terenów położonych na obszarze zabudowy śródmiejskiej ustalać niższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niż ustalono to w planie ogólnym dla danej strefy planistycznej (nie niższy jednak niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla danej strefy planistycznej). Ponadto, zgodnie z przepisami wykonawczymi prawa budowlanego, dla zabudowy śródmiejskiej dopuszcza się stosowanie mniej rygorystycznych warunków technicznych, niż dla "zwykłej" zabudowy, przede wszystkim w zakresie przestaniania i nasłonecznienia obiektów, co wpływa na możliwość sytuowania budynków bliżej siebie. Zabudowa śródmiejska pozwala zatem przede wszystkim na uzupełnianie i odtwarzanie historycznej tkanki gęsto zabudowanych śródmieść (w których spełnienie „zwykłych” przepisów często nie jest możliwe).

Biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie na obszarze Warszawy oraz dotychczasową politykę przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i w obowiązujących planach miejscowych, uznano za zasadne wyznaczenie w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej. Wyznaczenie tego Obszaru jest konieczne dla kształtowania ładu przestrzennego na terenach zwartej i intensywnej zabudowy wielofunkcyjnej – kamienicowej (historycznej i historyzującej) o śródmiejskiej morfologii (w szczególności zabudowy pierzejowej, obrzeżno-kwartalowej), jak i współczesnej, powstałej m.in. w oparciu o obowiązujące ustalenia planistyczne. Harmonijna kontynuacja zagospodarowania, w tym uzupełnienia i przekształcenia zabudowy na tych obszarach, wymaga stosowania szczególnych przepisów budowlanych i parametrów urbanistycznych.

Wyznaczony w projekcie planu ogólnego Obszar Zabudowy Śródmiejskiej nawiązuje do zasięgów zabudowy śródmiejskiej wynikających z dotychczasowej polityki przestrzennej wyrażonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy i obowiązujących planów miejscowych, przy czym poddają je weryfikacji i korekcie dostosowując do aktualnych uwarunkowań. Nawiązanie do dotychczasowych ustaleń planistycznych ma na celu objęcie Obszarem Zabudowy Śródmiejskiej przede wszystkim terenów istniejącej, zwartej i intensywnej zabudowy wielofunkcyjnej.

W projekcie planu ogólnego przyjęto zasadę nierozszerzania zasięgu Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej w stosunku do dotychczasowych ustaleń planistycznych (z wyjątkiem niewielkich korekt na granicy dotychczasowego zasięgu). Uznano, że niezasadne jest rozszerzanie zasięgu Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej na nowe tereny, w tym tereny przewidywane do istotnych przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i rozwoju nowej zabudowy, na których zabudowa śródmiejska dotychczas nie występowała lub nie była dopuszczona do realizacji. Na tych obszarach, kształtowanie nowych struktur zabudowy i uzupełnienia istniejącej zabudowy jest możliwe bez stosowania szczególnych parametrów i warunków przewidzianych dla obszaru zabudowy śródmiejskiej, a zatem nie występuje szczególna potrzeba uzasadniająca objęcie ich w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy Obszarem Zabudowy Śródmiejskiej.

Ponadto, w wyniku analizy i weryfikacji dotychczasowych zasięgów zabudowy śródmiejskiej wynikających z obowiązującego studium i planów miejscowych, zrezygnowano z obejmowania Obszarem Zabudowy Śródmiejskiej terenów, na których kontynuowanie dotychczasowych ustaleń jest niecelowe lub zbędne. Są to co do zasady:

- tereny, których przeznaczenie wraz z ustalonymi wskaźnikami zagospodarowania i zasadami sytuowania zabudowy lub położenie w strukturze przestrzennej miasta nie odpowiada charakterystyce zabudowy śródmiejskiej (zwartej, intensywnej i wielofunkcyjnej);
- kompleksy terenów, których zasadnicze funkcje i przeznaczenie nie są związane z zabudową i nie wymagają stosowania szczególnych zasad dotyczących lokalizowania zabudowy (np. duże parki, koryto Wisły, cmentarze).

Tak ustalone granice Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej ostatecznie dostosowano do granic ustalonych stref planistycznych.

5. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Zasady dotyczące obliczania chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dotyczą wyłącznie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zostały określone w rozporządzeniu z dnia 8 grudnia 2023 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) zwanym dalej „rozporządzeniem”. Chłonność terenów niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców⁵³. Zgodnie z §3 ust. 11 rozporządzenia, obliczając chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i jednorodzinną (SJ), uwzględniono:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Zgodnie z §3 ust. 12 rozporządzenia dane wykorzystane do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych były aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego m. st. Warszawy, jednocześnie w toku prac projektowych były one systematycznie aktualizowane.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest porównywana z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową. Ponieważ przy obliczaniu zapotrzebowania uwzględnienia się zwiększony

⁵³ Przez „**mieszkańców**” stanowiących wynik badania chłonności terenów niezabudowanych w strefach mieszkaniowych na potrzeby planu ogólnego m.st. Warszawy” należy rozumieć mieszkańców przeliczeniowych, czyli wszystkich mieszkańców, dla których uwzględnia się potrzebę zwiększenia standardu mieszkaniowego, tj. dla obecnych mieszkańców, jak i potrzeby mieszkaniowe dla przyszłych mieszkańców wynikających ze zmian demograficznych i nie stanowią rzeczywistej prognozowanej liczby mieszkańców m.st. Warszawy.

standard mieszkaniowy dla obecnych mieszkańców, jak i zapewnienie potrzeb mieszkaniowych dla przyszłych mieszkańców (w liczbie wynikającej z prognozy demograficznej), do obliczeniach chłonności również niezbędne było zastosowanie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie (w tym przypadku w m.st. Warszawie) na jednego mieszkańca, która dla Warszawy wynosi **$P_{20} = 44,5 \text{ m}^2/\text{mieszkańca}$** (obliczonej według zasad opisanych w rozdziale 3).

Do obliczenia chłonności zastosowano następujące wzory:

$$CH_{WAWA} = CH_1 + CH_2 + \dots + CH_n$$

$$CH_n = \frac{PUM_n}{P_{20}}$$

gdzie:

CH_{WAWA} – chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, w tym luk w istniejącej zabudowie w m.st. Warszawie [mieszk.]

CH_n – chłonność poszczególnych terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [mieszk.]

PUM_n – powierzchnia użytkowana mieszkań obliczona dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m^2]

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w m.st. Warszawie na 1 mieszkańca [**$44,5 \text{ m}^2/\text{mieszk.}$**]

Do obliczenia łącznej powierzchni użytkowej mieszkań dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, zastosowano następujący wzór:

$$PUM_n = P_{TN} \times I_{MAX} \times UM_{MAX} \times U_{MIX} \times W_K$$

gdzie:

P_{TN} – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m^2]

I_{MAX} – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla danej strefy planistycznej, w której zlokalizowany jest teren niezabudowany, w tym luka w istniejącej zabudowie

UM_{MAX} – maksymalny udział funkcji mieszkaniowej w odniesieniu do innych funkcji

U_{MIX} – udział funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej do wielorodzinnej stosowany dla terenów o funkcji mieszanej

W_K – wskaźniki korygujące

W wyliczeniach łącznej powierzchni użytkowanej mieszkań poczyniono szereg założeń opisanych poniżej.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Z uwagi na brak prawnej definicji "terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie" na potrzeby projektu planu ogólnego m.st. Warszawy przyjęto, że są to niezabudowane działki lub ich części w strefach planistycznych: wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), na których może być lokalizowana nowa zabudowa mieszkaniowa. Może ona obejmować zarówno uzupełnienie istniejących struktur urbanistycznych, rozwój zabudowy na obszarach dotąd niezagospodarowanych, jaki i wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach wskazanych do przekształceń z innych funkcji (np. gospodarczych), w tym obejmujących wymianę istniejącej zabudowy niemieszkaniowej.

W celu wyznaczenia zasięgu terenów niezabudowanych, o których mowa powyżej, poszczególne działki objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową zostały przeanalizowane pod kątem istniejącego zagospodarowania i sposobu użytkowania.

Z analizy tej, zostały wyłączone:

- użytki gruntowe, dla których w myśl rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219, poz. 1954) nie przewiduje się wprowadzania zabudowy mieszkaniowej, tj.:
 - dr – drogi,
 - W – grunty pod rowami,

- Wp – grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi,
- Ws – grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi,
- Wsr – grunty pod stawami,
- Ls – lasy (z wyłączeniem tych, które w obowiązujących planach miejscowych zostały przeznaczone na cele nieleśne),
- częściowo użytki gruntowe Tk – tereny kolejowe, Ti – inne tereny komunikacyjne, Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych.
- tereny objęte zakazem zabudowy na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych, w tym:
 - otuliny form ochrony przyrody lub ich części, wyłączone z zabudowy na podstawie obowiązujących planów ochrony lub zadań ochronnych;
 - tereny ochrony bezpośredniej ujęć wód;
 - wały przeciwpowodziowe oraz pasy terenu o szerokości 50 m od zewnętrznej stopy wałów przeciwpowodziowych;
 - działki lub ich fragmenty, które w przeważającej części są zabudowane lub sposób ich zagospodarowania nie wymaga przekształcenia. Na tym etapie analizowane były w szczególności dane pochodzące z baz: ewidencji gruntów i budynków EGiB, obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000 – BDOT500 oraz obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000 – BDOT10k, z uwzględnieniem weryfikacji w oparciu o aktualną ortofotomapę oraz bazy wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

W kolejnym etapie przeanalizowano działki pod kątem faktycznej możliwości zlokalizowania na nich budynków mieszkalnych ze względu na ich powierzchnię i kształt. Brano przy tym pod uwagę rodzaj strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową. Ostatecznie wyeliminowano obszary o sumarycznej powierzchni mniejszej niż 500 m² oraz o kształcie utrudniającym umiejscowienie budynku, np. długa wąska działka.

Finalnie każda działka podlegała eksperckiej ocenie pod kątem ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

wykluczających zabudowę oraz pozostałych uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z art. 13b ustawy.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie

Wysokość wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla poszczególnych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową zlokalizowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta na podstawie ustaleń tych planów, (o ile wskaźnik intensywności zabudowy był ustalony) albo na podstawie analizy pozostałych ustaleń planów miejscowych i stanu istniejącego. Dla stref położonych poza obszarami objętymi planami miejscowymi, wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy przyjmowany był według wskaźnika ustalonego w gminnym katalogu stref planistycznych dla danej strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) lub strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

Maksymalny udział funkcji mieszkaniowej w odniesieniu do innych funkcji

Maksymalny udział funkcji mieszkaniowej w odniesieniu do innych funkcji dla poszczególnych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową zlokalizowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego został przyjęty na podstawie ustaleń tych planów. W zależności od ustaleń planu przyjmuje on wartość pomiędzy 100% a 30%. Dla pozostałych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, dla których w obowiązujących planach miejscowych nie ustalono udziału poszczególnych funkcji w zagospodarowaniu terenu albo znajdują się one poza granicami obowiązujących planów miejscowych, do obliczeń przyjęto proporcje funkcji mieszkaniowych do niemieszkaniowych odpowiednio 80% do 20%.

Zgodnie z ustaleniami niektórych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego istnieje możliwość równoważnego wprowadzania zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie zlokalizowanych w granicach planów o powyższych ustaleniach przyjęto możliwy udział poszczególnych funkcji w zagospodarowaniu terenu na poziomie 50%-50%.

Wskaźniki korygujące

Przy obliczaniu chłonności poszczególnych terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, zostały wykorzystane następujące wskaźniki korygujące:

- wskaźnik przeliczający stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej do powierzchni użytkowej tej zabudowy określony na poziomie 0,7 – przyjęty dla wszystkich terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- wskaźnik realnego wykorzystania chłonności obliczonej na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na poziomie 0,9 oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie 0,85 – przyjęty dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach obowiązujących planów miejscowych,
- współczynnik usieciowienia wyliczony na podstawie średniej długości dróg odniesionej do powierzchni terenu w wybranych obowiązujących planach miejscowych, w których przeważa zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Współczynnik ustalony na poziomie 0,88 uwzględnia potrzebę zorganizowania obsługi komunikacyjnej wraz z zielenią towarzyszącą – przyjęty dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, o powierzchni większej lub równej 2000 m² poza granicami obowiązujących planów miejscowych.

Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w m.st. Warszawie wykonywane były w ujęciu iteracyjnym.

W pierwszej kolejności została przebadana bazowa chłonność w granicach:

- obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie w szczególności weryfikowane były ustalenia planów w zakresie przeznaczeń terenów, w tym także dopuszczalnych i uzupełniających, proporcje funkcji, wskaźniki urbanistyczne, a także dotyczące tych planów wyroki sądów oraz rozstrzygnięcia nadzorcze Wojewody Mazowieckiego oraz,

- w granicach zasięgu bazowego Obszaru Uzupełnienia Zabudowy, gdzie w szczególności badane były ustalenia sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będące na zaawansowanym etapie procedury.

Finalnie, chłonność terenów niezbudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, została obliczona dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w granicach:

- obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wg stanu na 23.08.2025 r. w Warszawie obowiązuje 395 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) – w oparciu o maksymalny, możliwy do uzyskania, wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustalony w tych planach lub na podstawie zapisów tych planów;
- Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (uwzględniającego ograniczenie i rozszerzenie bazowego OUZ) – w oparciu o wskaźniki urbanistyczne ustalone w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, w związku z możliwą do wykorzystania rezerwą wynikającą z obliczonego zapotrzebowania – w oparciu o wskaźniki urbanistyczne ustalone w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, o których mowa powyżej, zostały wyznaczane z uwzględnieniem badania relacji chłonności do zapotrzebowania oraz z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego m.st. Warszawy wymienionych w art. 13b oraz zgodnie z zasadami określonymi w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności:

- na terenach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, gdzie przeznaczenie terenu określone w danym planie powinno ulec przekształceniu na to określone w planie ogólnym m.st. Warszawy (najczęściej zmiana

funkcji o charakterze produkcyjnym lub usługowym na funkcję mieszkaniową);

- na terenach objętych uchwałami o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej realizowanych zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195 ze zm.);
- na terenach objętych sporządzanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej;
- na terenach w najwyższym stopniu predysponowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci transportowej, infrastruktury społecznej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej, adekwatnych dla nowej zabudowy;
- na części terenów wskazanych we wnioskach złożonych w trakcie konsultacji społecznych.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie sum chłonności dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, Obszar Uzupełniania Zabudowy oraz nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową.

CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ZABUDOWIE							
tereny obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (GR I)		Obszary Uzupełnienia Zabudowy (GR II)		nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową (obszary poza GR I i GR II)		ogółem	
powierzchnia użytkowa [m ²]	liczba mieszkańców	powierzchnia użytkowa [m ²]	liczba mieszkańców	powierzchnia użytkowa [m ²]	liczba mieszkańców	powierzchnia użytkowa [m ²]	liczba mieszkańców
19 001 110	426 990	3 887 920	87 370	9 494 430	213 360	32 383 460	727 720

Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy (w związku z art. 13h ust. 2 pkt 1 ustawy).

Finalna chłonność terenów niezbudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, obliczona dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–2 w projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy wynosi **727 720**, co stanowi **129,6%** obliczonego zapotrzebowania (zgodnie z wyliczeniami przedstawionymi w rozdziale 3).

$$70\% ZAP_{2044} < CHŁONN < 130\% ZAP_{2044}$$

$$392\,923 \text{ mieszkańców} < 727\,720 \text{ mieszkańców} < 729\,714 \text{ mieszkańców}$$

W projekcie planu ogólnego m.st. Warszawy spełniony został wymóg, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 oraz wymóg, o którym mowa w art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 poz. 1130 ze zm.).

6. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Rysunek nr 1: Uwarunkowania środowiskowe oraz inne uwarunkowania

Rysunek nr 2: Uwarunkowania kulturowe – zabytki