

INFORMATOR DOTYCZĄCY PLANU OGÓLNEGO GMINY

W wyniku nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z dnia 27 marca 2003 roku), która weszła w życie dnia 24 września 2023 roku, Gmina została zobligowana do uchwalenia planu ogólnego. Plan ogólny sporządza się dla całego obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych, innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. W związku z tym, że na terenie miasta i gminy Czerwińsk nad Wisłą nie zostały ustanowione żadne tereny zamknięte, plan ogólny będzie obejmował cały obszar miasta i gminy.

Reforma planowania przestrzennego wprowadziła obowiązek bilansowania wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w oparciu o aktualną i prognozowaną liczbę mieszkańców miasta i gminy. Z tego też względu wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową będzie musiało być szczegółowo uzasadnione i mieć pokrycie w bilansach, których metodyka została określona w przepisach prawa.

Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego i będzie stanowił podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje utraty ważności obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta i gminy, w szczególności: politykę przestrzenną, znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody, grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, rekomendacje zawarte w audycie krajobrazowym, opracowanie ekofizjograficzne i zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

W planie ogólnym ustalony zostanie podział na strefy planistyczne o zróżnicowanych profilach funkcjonalnych oraz określone zostaną standardy urbanistyczne, regulujące w poszczególnych strefach planistycznych wartości takich wskaźników, jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, czy wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Fakultatywnie w planie ogólnym będzie można określić także obszary uzupełnienia zabudowy oraz standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W planie ogólnym będzie można wyznaczać, spośród katalogu zamkniętego, 13 stref określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758).

Strefy planistyczne będą podstawą do określania możliwej funkcji (przeznaczenia terenu) w planach miejscowych oraz uwzględniane będą przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Nr	Symbol	Nazwa strefy
1.	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
2.	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
3.	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
4.	SU	strefa usługowa
5.	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego
6.	SP	strefa gospodarcza
7.	SR	strefa produkcji rolniczej
8.	SI	strefa infrastrukturalna
9.	SN	strefa zieleni i rekreacji
10.	SC	strefa cmentarzy
11.	SG	strefa górnictwa
12.	SO	strefa otwarta
13.	SK	strefa komunikacyjna

Z momentem uchwalenia przez radę miejską planu ogólnego, wygaśnie obowiązujące Studium. Obowiązujące plany miejscowe zachowają moc, niemniej, w przypadku uchwalania nowych planów miejscowych, należy zapewnić ich zgodność z planem ogólnym. Jak wspomniano, ustalenia planu ogólnego będą wiążące nie tylko przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale również przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. W planie ogólnym może zostać wyznaczony obszar, w granicach którego można będzie wydawać decyzje o warunkach zabudowy. Plan ogólny zostanie opracowany w formie zbioru danych przestrzennych, które znajdą się w pliku GML. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, załącznikiem do uchwały przyjmującej akt planowania przestrzennego są dane przestrzenne. Obowiązek utworzenia cyfrowych danych przestrzennych dotyczy wszystkich obowiązujących aktów planowania przestrzennego.

Plan ogólny gminy powinien zostać uchwalony do 31 grudnia 2025 roku.