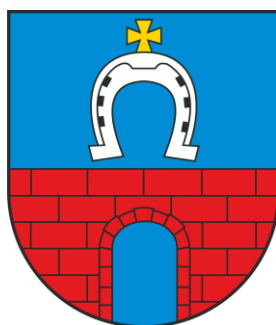


Uzasadnienie do uchwały
nr
Rady Gminy Rusiec
z dnia 2026 r.



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY RUSIEC

Łódź, wrzesień 2026 r.

NAZWA OPRACOWANIA

PLAN OGÓLNY GMINY RUSIEC

ZLECENIODAWCA

WÓJT GMINY RUSIEC

WYKONAWCA



INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI

90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

uprawniony do sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego województwa, planów ogólnych gminy oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

ZESPÓŁ AUTORSKI

inż. Karol Adamczewski

mgr Bartłomiej Bartczak

mgr Aleksandra Sipińska

uprawnieni do sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego województwa, planów ogólnych gminy oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP	5
1.1.	PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	5
1.2.	CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA	5
1.3.	PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO.....	6
2.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3	7
2.1.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE	7
2.2.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	13
3.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	21
3.1.	OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	21
3.2.	OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	22
4.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	23
5.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	28

SPIS TABEL

Tabela 1.	Tereny niezabudowane sparcelowane w Planie ogólnym gminy Rusiec.....	15
Tabela 2.	Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Rusiec.....	16
Tabela 3.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w Planie ogólnym gminy Rusiec.....	29

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1.	Prognozowana liczba ludności w gminie Rusiec w latach 2024 – 2044.....	9
-------------------	--	---

1. WSTĘP

1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Plan ogólny sporządza się w trybie i zakresie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), zwanej dalej Ustawą. Zgodnie z art. 13a ust. 1 Ustawy dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy.

Zgodnie z art. 13i ust. 1 Ustawy przed sporządzeniem projektu planu ogólnego rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego.

Rada Gminy Rusiec uchwałą Nr VI/32/2024 z dnia 30 września 2024 r. przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego Gminy Rusiec.

W opracowaniu uwzględniono wymogi wynikające z 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 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia 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).

1.2. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest plan ogólny gminy Rusiec, znajdującej się w powiecie bełchatowskim, w województwie łódzkim.

Plan ogólny sporządza się w celu zapewnienia spójności i koordynacji w planowaniu przestrzennym oraz ustalenia zasad ładu przestrzennego na poziomie gminy. Ustalenia zawarte w planie ogólnym są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zakres opracowania obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych. W projekcie planu ogólnego zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 Ustawy określono następujące strefy planistyczne:

Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej
SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
SU	Strefa usługowa
SP	Strefa gospodarcza
SR	Strefa produkcji rolniczej
SI	Strefa infrastrukturalna
SN	Strefa zieleni i rekreacji
SC	Strefa cmentarzy
SO	Strefa otwarta
SK	Strefa komunikacyjna

Zgodnie z art. 13e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne dostępności infrastruktury społecznej określa się fakultatywnie. W gminie Rusiec zostały określone gminne standardy urbanistyczne z pominięciem fakultatywnych gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Ponadto, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 Ustawy, w planie ogólnym określono obszary uzupełnienia zabudowy, natomiast nie wyznaczano obszaru zabudowy śródmiejskiej ze względu na brak charakterystycznego obszaru o zwartej, intensywnej zabudowie mieszkaniowej oraz usługowej.

1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

Procedura sporządzania planu ogólnego została przeprowadzona w trybie art. 13 a-m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 pkt 1, art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Rusiec w dniu 11 lipca 2025 r. w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rusiec oraz stronie internetowej Gminy Rusiec, o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane do dnia 10 sierpnia 2025 r. W odpowiedzi na ogłoszenie, do Urzędu Gminy Rusiec w terminie wpłynęło 181 wniosków.

Plan ogólny został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 13a-h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775).

Dla potrzeb projektu planu ogólnego, zgodnie z wymogiem art. 13i ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Opracowany projekt planu ogólnego został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dnia r. Wójt Gminy Rusiec ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rusiec oraz stronie internetowej Gminy Rusiec o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu Planu wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt Gminy Rusiec poinformował o:

- 1) terminie prowadzenia konsultacji społecznych od dnia r. do r. obejmujących:
 - a) zbieranie uwag do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od r. do r.;
 - b) dyżur projektanta w dniu r. w godz. w Urzędzie Gminy Rusiec, ul. Wieluńska 35, 97-438 Rusiec;
 - c) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu r. o godz. na sali konferencyjnej w Urzędzie Gminy Rusiec, ul. Wieluńska 35, 97-438 Rusiec.
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) sposobie i miejscu składania uwag.

Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia r. W dniu r. przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte. Bieżąco informowano osoby zainteresowane o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępniano dokumentację prac planistycznych przez Urząd Gminy Rusiec.

Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia r. W przewidzianym okresie do Urzędu Gminy Rusiec wpłynęło uwag w wyznaczonym terminie.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych, Wójt Gminy Rusiec wprowadził zmiany do projektu planu ogólnego poprzez propozycje rozpatrzenia zgłoszonych uwag do projektu planu ogólnego gminy Rusiec.

Ostateczny projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz raportem z konsultacji społecznych udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej.

Wójt przedstawił Radzie Gminy Rusiec projekt planu ogólnego wraz z raportem z konsultacji społecznych.

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE

Planowanie przestrzenne w gminie Rusiec jest kluczowym elementem zrównoważonego rozwoju, który uwzględnia potrzeby mieszkańców oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne. Jednym z istotnych aspektów tego procesu jest określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP). Jest to działanie mające na celu oszacowanie koniecznej powierzchni użytkowej mieszkań, które powinny powstać, aby sprostać rosnącej liczbie mieszkańców oraz poprawić warunki życia.

W niniejszym rozdziale przedstawione zostaną metody obliczeń oraz uzyskane wyniki dotyczące prognozowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Analiza ta

opiera się na zapisach odpowiednich przepisów prawnych, w tym na § 3 rozporządzenia regulującego sposób obliczania wskaźników związanych z gospodarką przestrzenną. Uwzględniono przy tym nie tylko prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca, ale także inne czynniki, takie jak dotychczasowa struktura zabudowy, przewidywana dynamika demograficzna oraz specyfika lokalna.

Celem opracowania jest dostarczenie rzetelnych danych, które posłużą jako podstawa do podejmowania decyzji planistycznych w kontekście zapewnienia odpowiedniego bilansu mieszkaniowego w gminie Rusiec w perspektywie najbliższych lat. Wyniki analizy stanowią także ważny wkład w opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dokumentów strategicznych związanych z rozwojem miasta.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Rusiec zostało obliczone zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w Polsce. Podstawą prawną tych obliczeń jest 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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.).

W procesie uwzględniono również przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), która określa zasady kształtowania polityki przestrzennej i realizacji inwestycji zgodnie z interesem publicznym.

Celem tych obliczeń jest dostosowanie planu ogólnego gminy do rzeczywistych potrzeb mieszkańców, a także zapewnienie harmonijnego rozwoju przestrzennego przy jednoczesnym poszanowaniu ładu urbanistycznego i środowiska naturalnego.

Zgodnie z §3 ust. 2 ww. rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wylicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW (M₂₀)

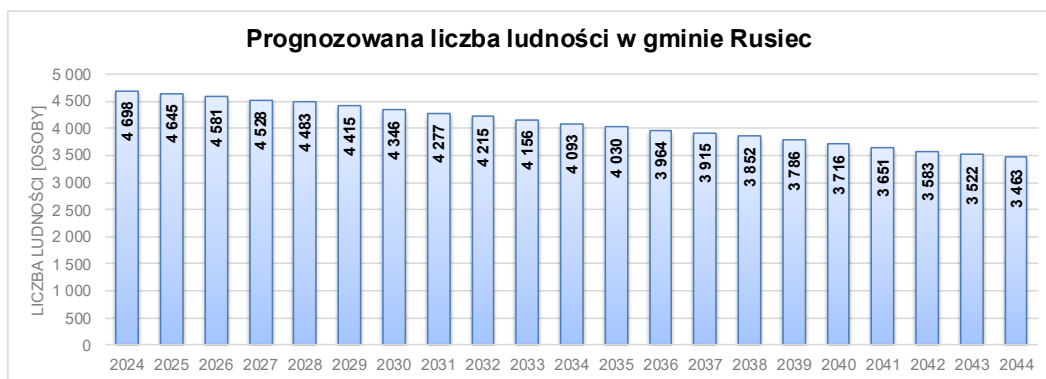
Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie

tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), okres prognozy w ramach projektu planu ogólnego gminy ustala się na 20 lat.

Podstawą do określenia początku tego okresu są najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy, pochodzące ze statystyki publicznej. W przypadku gminy Rusiec najnowsze takie dane są dostępne za rok 2024. W związku z tym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, okres prognozy planistycznej powinien obejmować 20 lat od tego roku, czyli do 2044 r.

Taki horyzont czasowy pozwala na dostosowanie polityki przestrzennej gminy do przewidywanych zmian demograficznych, społecznych i gospodarczych, zapewniając jednocześnie długoterminową zgodność z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.

Prognozy demograficzne dla gminy Rusiec wskazują na systematyczny i długotrwały spadek liczby ludności w całym analizowanym okresie. W 2024 roku populacja gminy wynosi 4 698 osób, natomiast w 2025 roku prognozuje się jej zmniejszenie do 4 645 mieszkańców, co oznacza spadek o około 1,1%. Tendencja spadkowa utrzymuje się również w kolejnych latach – w 2030 roku liczba mieszkańców wyniesie 4 346 osób, a w 2035 roku zmniejszy się do 4 030 osób. W 2040 roku populacja gminy osiągnie poziom 3 716 osób, natomiast w 2044 roku prognozowana liczba ludności wyniesie już tylko 3 463 osoby – rysunek 1.



Rysunek 1. Prognozowana liczba ludności w gminie Rusiec w latach 2024 – 2044

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Analiza danych wskazuje na stałe zmniejszanie się liczby mieszkańców gminy Rusiec. Proces ten jest charakterystyczny dla wielu gmin wiejskich i miejsko-wiejskich w Polsce i może być związany z utrzymującym się niskim przyrostem naturalnym, postępującym starzeniem się społeczeństwa oraz migracją mieszkańców, zwłaszcza osób młodych i w wieku produkcyjnym, do większych ośrodków miejskich oferujących szersze możliwości zatrudnienia i edukacji.

Prognozy na lata 2029–2034 potwierdzają utrzymywanie się niekorzystnych trendów demograficznych. W 2029 roku liczba mieszkańców wyniesie 4 415 osób, co oznacza spadek o około 6,0% względem roku 2024. Z kolei w 2034 roku populacja gminy prognozowana jest na poziomie 4 093 mieszkańców, czyli o około 12,9% mniej niż w roku bazowym. W perspektywie długookresowej, do 2044 roku, liczba ludności zmniejszy się o 1 235 osób, co odpowiada spadkowi o około 26,3% w porównaniu z rokiem 2024.

Przewidywane zmiany demograficzne wskazują na potrzebę podejmowania działań mających na celu ograniczenie procesu depopulacji oraz zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej gminy. Istotne znaczenie mogą mieć inicjatywy wspierające rozwój lokalnego rynku pracy, poprawę dostępności usług publicznych, rozwój infrastruktury społecznej oraz

tworzenie korzystnych warunków dla rodzin z dziećmi i osób młodych planujących pozostanie na terenie gminy.

Dalszy spadek liczby mieszkańców może wpływać na funkcjonowanie systemu edukacji, rynku pracy, opieki społecznej oraz utrzymanie infrastruktury technicznej i społecznej. Jednocześnie postępujący proces starzenia się ludności będzie wymagał dostosowania polityki społecznej i zdrowotnej do rosnących potrzeb osób starszych. W związku z tym konieczne jest prowadzenie długofalowych działań rozwojowych i demograficznych, które mogą przyczynić się do poprawy sytuacji ludnościowej gminy Rusiec oraz ograniczenia negatywnych skutków obserwowanych zmian.

Spadek liczby ludności w gminie Rusiec może wynikać zarówno z ujemnego salda migracji, jak i niekorzystnych zmian w strukturze wieku mieszkańców. Malejąca liczba osób w wieku produkcyjnym oraz wzrost udziału seniorów stanowią wyzwanie dla lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego. Z tego względu szczególnie ważne staje się wdrażanie działań prorodzinnych, wspieranie przedsiębiorczości, poprawa jakości życia mieszkańców oraz rozwijanie oferty mieszkaniowej i usługowej, które mogą sprzyjać zatrzymaniu mieszkańców i przyciąganiu nowych osób do gminy..

W celu wyliczenia prognozowanej liczby mieszkańców (M_{20}) należy przyjąć zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego, że liczba mieszkańców gminy Rusiec w 2044 r. wyniesie:

$$M_{20} = L_{2044} + (L_{2044} \times 5\%)$$

$$M_{20} = 3\,408 + (3\,408 \times 5\%)$$

$$M_{20} = 3\,578$$

gdzie:

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

L_{2044} – prognoza liczby mieszkańców gminy w 2044 r.

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ZGODNA Z NAJNOWSZYMI DANYMI (PUM₀)

Według danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (stan na 31.12.2024 r.), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Rusiec wynosi:

$$PUM_0 = 163\,717\,m^2$$

PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W GMINIE NA JEDNEGO MIESZKAŃCA (P₂₀)

Zgodnie z § 3 ust. 3 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.), prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca w gminie oblicza się na podstawie jednego z określonych w rozporządzeniu wzorów. Wybór właściwego wzoru zależy od dostępnych danych oraz specyficznych uwarunkowań demograficznych i przestrzennych gminy. Wzory te uwzględniają różnorodne czynniki, takie jak przewidywane zmiany w liczbie ludności, planowane wskaźniki gęstości zaludnienia, prognozy dotyczące struktury gospodarstw domowych oraz dotychczasową dynamikę zmian w powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca.

Obliczenia te stanowią podstawę do dokładnego określenia potrzeb mieszkaniowych w długoterminowej perspektywie. Dzięki temu możliwe jest racjonalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne gminy, zgodne z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Takie podejście pozwala na optymalne wykorzystanie dostępnych terenów inwestycyjnych i skuteczne przewidywanie przyszłych potrzeb mieszkańców, co jest kluczowe dla realizacji polityki przestrzennej gminy.

Powyższe wylicza się zgodnie z jednym z wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

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

gdzie:

P₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

W wyniku analizy danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (31.12.2024 r.), powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Rusiec kształtuje się następująco:

$$P_0 = 34,5 \text{ m}^2/os.$$

$$P_{-10} = 30,6 \text{ m}^2/os.$$

$$P_{-20} = 27,4 \text{ m}^2/os.$$

W związku z powyższym dla wskaźnika **P₂₀** wykonano następujące obliczenia:

$$P_{20} = 3 \times 34,5 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 30,6 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{42,3 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

$$P_{20} = 2 \times 34,5 \text{ m}^2/\text{os.} - 27,4 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{41,6 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Rusiec została obliczona na podstawie dwóch wzorów, zgodnie z § 3 ust. 3 przywołanego rozporządzenia. Wynik pierwszego wzoru dał wartość **42,3 m²**, natomiast drugi wzór wskazał powierzchnię równą **41,6 m²**. W związku z powyższymi wyliczeniami przyjęto prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na poziomie **42,3 m²**. Taki wybór zapewnia bardziej optymalne i przyszłościowe podejście do planowania przestrzennego, uwzględniając potencjalne potrzeby mieszkańców oraz dynamikę rozwoju infrastruktury mieszkaniowej w gminie.

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (ZAP)

Metodykę oraz wyniki obliczeń dotyczących zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) dotyczą gminy Rusiec. Analiza opiera się na obowiązujących przepisach prawnych oraz uwzględnia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca. Celem jest określenie niezbędnej powierzchni nowej zabudowy, która zapewni zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców w perspektywie najbliższych lat.

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

$$ZAP = 3\,578 - \frac{163\,717 \text{ m}^2}{42,3 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

$$ZAP = -292 \text{ os.}$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Rusiec wynosi **-292 osób**, jednakże zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 2 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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 ww. rozporządzenia wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi danymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5 000 i nie mniej niż 2 000 osób – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi dokładnie **500 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Plan ogólny gminy Rusiec zobowiązany jest do wyznaczenia stref planistycznych oznaczonych symbolami: SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) oraz SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową). W tych strefach chłonność terenów niezabudowanych powinna

mieścić się w przedziale od co najmniej **350 osób** (70% zapotrzebowania) do maksymalnie **650 osób** (130% zapotrzebowania).

2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) obliczono zgodnie z poniższą metodyką, w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

Zgodnie z 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. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) 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.

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie zostały wyznaczone na podstawie weryfikacji zabudowy występującej na działkach budowlanych bazując na informacji o budynkach pochodzących z baz danych:

- 1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, ze zm.);
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Wyznaczone tereny niezabudowane zostały podzielone na działki sparcelowane (z wyznaczonymi działkami o podobnej powierzchni oraz wydzielonym terenem komunikacji) oraz działki niesparcelowane (wymagające scaleń lub wtórnego podziału lub nieposiadające wydzielonych terenów komunikacji).

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie obliczono bazując na wartości **PU_m** obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$PUM = PTN \times INIZ \times WKOR \times PCBZM \times PCMM$$

gdzie:

PUM - powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie,

PTN – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej, wyrażona w metrach,

INIZ – wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej,

WKOR – wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy. Wartości wskaźnika przyjęto odpowiednio dla terenów (działek ewidencyjnych) sparcelowanych i niesparcelowanych:

TERENY SPARCELOWANE	TERENY NIESPARCELOWANE
SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) – 80%	SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) – 50%
SJ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) – 80%	SJ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) – 50%
SZ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) – 80%	SZ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) – 80%

PCBZM – wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej. Wartości wskaźnika przyjęto odpowiednio dla:

SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną)	100%
SJ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną)	80%
SZ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową)	20%

PCBM - wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Wartości wskaźnika przyjęto odpowiednio dla:

SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną)	60%
SJ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną)	80%
SZ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową)	80%

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie obliczono zgodnie ze wzorem:

$$Ch_{TN} = \sum_{1,2,...n} PUM / P_{20}$$

gdzie:

Ch_{TN} – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,

PU_M – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań,

P₂₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Tabela 1. Tereny niezabudowane sparcelowane w Planie ogólnym gminy Rusiec

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
10SJ	890,19	0,6	0,8	0,8	0,8	273,47	6,47
55SJ	899,12	0,6	0,8	0,8	0,8	276,21	6,53
99SJ	16209,09	0,6	0,8	0,8	0,8	4979,43	117,72
107SJ	14941,27	0,6	0,8	0,8	0,8	4589,96	108,51
116SJ	2179,49	0,6	0,8	0,8	0,8	669,54	15,83
117SJ	2999,89	0,6	0,8	0,8	0,8	921,57	21,79
121SJ	1351,06	0,6	0,8	0,8	0,8	415,05	9,81
128SJ	14523,21	0,6	0,8	0,8	0,8	4461,53	105,47
148SJ	1135,7	0,6	0,8	0,8	0,8	348,89	8,25
151SJ	1453,22	0,6	0,8	0,8	0,8	446,43	10,55
182SJ	1493,34	0,6	0,8	0,8	0,8	458,75	10,85
199SJ	960,1	0,6	0,8	0,8	0,8	294,94	6,97
212SJ	1070,71	0,6	0,8	0,8	0,8	328,92	7,78
235SJ	2508	0,6	0,8	0,8	0,8	770,46	18,21
263SJ	1499,79	0,6	0,8	0,8	0,8	460,74	10,89
264SJ	3386,77	0,6	0,8	0,8	0,8	1040,42	24,6
278SJ	2399,85	0,6	0,8	0,8	0,8	737,23	17,43
285SJ	1449,21	0,6	0,8	0,8	0,8	445,2	10,52
292SJ	12336,72	0,6	0,8	0,8	0,8	3789,84	89,59
350SJ	1402,79	0,6	0,8	0,8	0,8	430,94	10,19
142SZ	1395,94	0,6	0,8	0,2	0,8	107,21	2,53
195SZ	1009,24	0,6	0,8	0,2	0,8	77,51	1,83
397SZ	2222,85	0,6	0,8	0,2	0,8	170,71	4,04

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
532SZ	1743,66	0,6	0,8	0,2	0,8	133,91	3,17
539SZ	884,45	0,6	0,8	0,2	0,8	67,93	1,61
Powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – P ₂₀							42,3 m ²
SUMA:							631,14 os.

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 2. Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Rusiec

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
1SW	4678,02	1,2	0,5	1	0,6	1684,09	39,81
32SJ	1400,49	0,6	0,5	0,8	0,8	268,89	32SJ
70SJ	9999,7	0,6	0,5	0,8	0,8	1919,94	70SJ
77SJ	2315,83	0,6	0,5	0,8	0,8	444,64	77SJ
82SJ	3364,52	0,6	0,5	0,8	0,8	645,99	82SJ
87SJ	2873,08	0,6	0,5	0,8	0,8	551,63	87SJ
94SJ	1161,68	0,6	0,5	0,8	0,8	223,04	94SJ
99SJ	17514,11	0,6	0,5	0,8	0,8	3362,71	99SJ
107SJ	27944,06	0,6	0,5	0,8	0,8	5365,26	107SJ
116SJ	2932,16	0,6	0,5	0,8	0,8	562,97	116SJ
117SJ	2582,58	0,6	0,5	0,8	0,8	495,86	117SJ
118SJ	32560,02	0,6	0,5	0,8	0,8	6251,52	118SJ
129SJ	990,93	0,6	0,5	0,8	0,8	190,26	129SJ

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
130SJ	1018,71	0,6	0,5	0,8	0,8	195,59	130SJ
138SJ	7059,56	0,6	0,5	0,8	0,8	1355,44	138SJ
148SJ	1213,01	0,6	0,5	0,8	0,8	232,9	148SJ
164SJ	938,44	0,6	0,5	0,8	0,8	180,18	164SJ
178SJ	1855,05	0,6	0,5	0,8	0,8	356,17	178SJ
182SJ	8168,99	0,6	0,5	0,8	0,8	1568,45	182SJ
199SJ	6566,24	0,6	0,5	0,8	0,8	1260,72	199SJ
229SJ	5501,2	0,6	0,5	0,8	0,8	1056,23	229SJ
249SJ	1043,88	0,6	0,5	0,8	0,8	200,42	249SJ
251SJ	9498,4	0,6	0,5	0,8	0,8	1823,69	251SJ
262SJ	13031,91	0,6	0,5	0,8	0,8	2502,13	262SJ
266SJ	18262,44	0,6	0,5	0,8	0,8	3506,39	266SJ
267SJ	2269,21	0,6	0,5	0,8	0,8	435,69	267SJ
275SJ	2408,94	0,6	0,5	0,8	0,8	462,52	275SJ
278SJ	9427,7	0,6	0,5	0,8	0,8	1810,12	278SJ
285SJ	14177,19	0,6	0,5	0,8	0,8	2722,02	285SJ
286SJ	4224,33	0,6	0,5	0,8	0,8	811,07	286SJ
289SJ	8801,32	0,6	0,5	0,8	0,8	1689,85	289SJ
290SJ	1930,42	0,6	0,5	0,8	0,8	370,64	290SJ
291SJ	3760,58	0,6	0,5	0,8	0,8	722,03	291SJ
292SJ	10352,22	0,6	0,5	0,8	0,8	1987,63	292SJ
295SJ	29049,56	0,6	0,5	0,8	0,8	5577,52	295SJ
297SJ	3090,3	0,6	0,5	0,8	0,8	593,34	297SJ
300SJ	4251,73	0,6	0,5	0,8	0,8	816,33	300SJ
302SJ	1017,46	0,6	0,5	0,8	0,8	195,35	302SJ
306SJ	5371,74	0,6	0,5	0,8	0,8	1031,37	306SJ
312SJ	7602,28	0,6	0,5	0,8	0,8	1459,64	312SJ
320SJ	8743,22	0,6	0,5	0,8	0,8	1678,7	320SJ
321SJ	11806,31	0,6	0,5	0,8	0,8	2266,81	321SJ
323SJ	1941,72	0,6	0,5	0,8	0,8	372,81	323SJ
324SJ	12157,55	0,6	0,5	0,8	0,8	2334,25	324SJ
328SJ	912,14	0,6	0,5	0,8	0,8	175,13	328SJ

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
329SJ	2661,17	0,6	0,5	0,8	0,8	510,94	329SJ
333SJ	884,89	0,6	0,5	0,8	0,8	169,9	333SJ
335SJ	17748,42	0,6	0,5	0,8	0,8	3407,7	335SJ
338SJ	4024,05	0,6	0,5	0,8	0,8	772,62	338SJ
340SJ	1166,14	0,6	0,5	0,8	0,8	223,9	340SJ
341SJ	10677,84	0,6	0,5	0,8	0,8	2050,15	341SJ
342SJ	1798,44	0,6	0,5	0,8	0,8	345,3	342SJ
343SJ	1990,82	0,6	0,5	0,8	0,8	382,24	343SJ
345SJ	1902,09	0,6	0,5	0,8	0,8	365,2	345SJ
346SJ	3054,77	0,6	0,5	0,8	0,8	586,52	346SJ
347SJ	8299,97	0,6	0,5	0,8	0,8	1593,59	347SJ
349SJ	6498,08	0,6	0,5	0,8	0,8	1247,63	349SJ
350SJ	2730,8	0,6	0,5	0,8	0,8	524,31	350SJ
353SJ	12174,96	0,6	0,5	0,8	0,8	2337,59	353SJ
357SJ	35392,76	0,6	0,5	0,8	0,8	6795,41	357SJ
359SJ	12532,68	0,6	0,5	0,8	0,8	2406,27	359SJ
360SJ	6952,75	0,6	0,5	0,8	0,8	1334,93	360SJ
361SJ	15380,16	0,6	0,5	0,8	0,8	2952,99	361SJ
365SJ	13473,67	0,6	0,5	0,8	0,8	2586,94	365SJ
378SJ	4808,03	0,6	0,5	0,8	0,8	923,14	378SJ
381SJ	6054,3	0,6	0,5	0,8	0,8	1162,43	381SJ
382SJ	15596,39	0,6	0,5	0,8	0,8	2994,51	382SJ
54SZ	3522,75	0,6	0,8	0,2	0,8	270,55	6,4
82SZ	3763,74	0,6	0,8	0,2	0,8	289,06	6,83
86SZ	3960,23	0,6	0,8	0,2	0,8	304,15	7,19
87SZ	2448,09	0,6	0,8	0,2	0,8	188,01	4,44
142SZ	3258,15	0,6	0,8	0,2	0,8	250,23	5,92
143SZ	4914,24	0,6	0,8	0,2	0,8	377,41	8,92
217SZ	7271,17	0,6	0,8	0,2	0,8	558,43	13,2
219SZ	5718,28	0,6	0,8	0,2	0,8	439,16	10,38
230SZ	17708,93	0,6	0,8	0,2	0,8	1360,05	32,15
246SZ	1655,3	0,6	0,8	0,2	0,8	127,13	3,01

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	P _{UM}	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
249SZ	1756,27	0,6	0,8	0,2	0,8	134,88	3,19
264SZ	7087,64	0,6	0,8	0,2	0,8	544,33	12,87
269SZ	6960,66	0,6	0,8	0,2	0,8	534,58	12,64
274SZ	7749,09	0,6	0,8	0,2	0,8	595,13	14,07
275SZ	6962,09	0,6	0,8	0,2	0,8	534,69	12,64
302SZ	4511,29	0,6	0,8	0,2	0,8	346,47	8,19
303SZ	4041,64	0,6	0,8	0,2	0,8	310,4	7,34
305SZ	21859,8	0,6	0,8	0,2	0,8	1678,83	39,69
310SZ	52820,6	0,6	0,8	0,2	0,8	4056,62	95,9
325SZ	2527,44	0,6	0,8	0,2	0,8	194,11	4,59
326SZ	2997,53	0,6	0,8	0,2	0,8	230,21	5,44
328SZ	3313,37	0,6	0,8	0,2	0,8	254,47	6,02
338SZ	4803,85	0,6	0,8	0,2	0,8	368,94	8,72
356SZ	3152,61	0,6	0,8	0,2	0,8	242,12	5,72
362SZ	5749,09	0,6	0,8	0,2	0,8	441,53	10,44
366SZ	7170,73	0,6	0,8	0,2	0,8	550,71	13,02
373SZ	6750,56	0,6	0,8	0,2	0,8	518,44	12,26
384SZ	2995,67	0,6	0,8	0,2	0,8	230,07	5,44
389SZ	10645,89	0,6	0,8	0,2	0,8	817,6	19,33
397SZ	13750,34	0,6	0,8	0,2	0,8	1056,03	24,97
400SZ	4073,64	0,6	0,8	0,2	0,8	312,86	7,4
402SZ	1555,49	0,6	0,8	0,2	0,8	119,46	2,82
420SZ	8513,53	0,6	0,8	0,2	0,8	653,84	15,46
431SZ	2292,15	0,6	0,8	0,2	0,8	176,04	4,16
438SZ	6450,81	0,6	0,8	0,2	0,8	495,42	11,71
440SZ	2017,28	0,6	0,8	0,2	0,8	154,93	3,66
446SZ	6385,08	0,6	0,8	0,2	0,8	490,37	11,59
448SZ	2647,73	0,6	0,8	0,2	0,8	203,35	4,81
467SZ	2455,93	0,6	0,8	0,2	0,8	188,62	4,46
481SZ	1412,33	0,6	0,8	0,2	0,8	108,47	2,56
484SZ	19021,85	0,6	0,8	0,2	0,8	1460,88	34,54
486SZ	14097,55	0,6	0,8	0,2	0,8	1082,69	25,6

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
497SZ	24158,99	0,6	0,8	0,2	0,8	1855,41	43,86
519SZ	1648,16	0,6	0,8	0,2	0,8	126,58	2,99
520SZ	3260,94	0,6	0,8	0,2	0,8	250,44	5,92
522SZ	1465,32	0,6	0,8	0,2	0,8	112,54	2,66
530SZ	9658,59	0,6	0,8	0,2	0,8	741,78	17,54
541SZ	3811,98	0,6	0,8	0,2	0,8	292,76	6,92
542SZ	15604,35	0,6	0,8	0,2	0,8	1198,41	28,33
547SZ	4111,41	0,6	0,8	0,2	0,8	315,76	7,46
548SZ	1176,81	0,6	0,8	0,2	0,8	90,38	2,14
549SZ	3358,62	0,6	0,8	0,2	0,8	257,94	6,1
550SZ	8604,74	0,6	0,8	0,2	0,8	660,84	15,62
553SZ	5550,55	0,6	0,8	0,2	0,8	426,28	10,08
555SZ	4836,28	0,6	0,8	0,2	0,8	371,43	8,78
Powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – P ₂₀							42,3 m ²
SUMA:							3 057,78 os.

Źródło: Opracowanie własne.

Suma chłonności wszystkich terenów niezabudowanych (terenów niezabudowanych sparcelowanych i terenów niezabudowanych niesparcelowanych), w tym luk w istniejącej zabudowie uwzględnionych w planie ogólnym gminy Rusiec wynosi **3 689 osób**, co przekłada się na **737,8%** zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w gminie Rusiec suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Oznacza to, że wyznaczony potencjał terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przewyższa dopuszczalny górny limit określony w ww. ustawie.

W związku z powyższym, zgodnie z ww. ustawą, strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, mogą być wyznaczone wyłącznie na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1, tj. na terenach, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidują realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na terenach z istniejącą zabudową mieszkaniową. Jednocześnie

brak jest podstaw prawnych do wyznaczania tych stref planistycznych na innych obszarach gminy niż wskazane w art. 13d ust. 1 ustawy.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729) wyznacza się obszary uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

$$P_p = 25\% * (741,56 \text{ ha} - 253,63 \text{ ha})$$

$$P_p = 121,98 \text{ ha}$$

Obszar uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym dla gminy Rusiec został zatem wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729). Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o **114,03 ha**, co przekłada się na **93,48 %** maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy. Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie obejmowało terenów szczególnie chronionych tj. obszar uzupełnienia zabudowy nie został rozszerzony na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach cennych przyrodniczo lub obszarach o istotnych walorach krajobrazowo-kulturowych. Rozszerzenie

granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie doprowadziło do wyznaczenia nowego, odrębnego pola obszaru uzupełnienia zabudowy. Powiększenia dokonano wyłącznie poprzez łączenie dodatkowej powierzchni z obszarami uzupełnienia zabudowy wyznaczonymi pierwotnie zgodnie z § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia. Dzięki temu rozszerzona powierzchnia stanowi spójne i jednolite powiększenie istniejących obszarów, a nie nową, odseparowaną enklawę. W procesie wyznaczania granic kierowano się zasadą racjonalnego i uporządkowanego kształtowania przestrzeni. Granice dostosowano do przebiegu działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania stanowiące część już zagospodarowanych nieruchomości oraz włączono działki pełniące funkcję luk w zwartej strukturze zabudowy. Działania te pozwoliły na stworzenie spójnej przestrzeni, eliminując fragmentaryczność i wzmacniając logikę układu urbanistycznego.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym wyznaczono na terenie gminy Rusiec obszary uzupełnienia zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem obszaru gminy nieposiadającego obowiązujących planów miejscowych.

Prawidłowe wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Rusiec stanowi istotny instrument realizacji zasady ciągłości planistycznej oraz spójności polityki przestrzennej na poziomie lokalnym. Działanie to pozostaje w zgodzie z dyspozycją art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazującą na możliwość określenia w planie ogólnym m.in. granic obszarów uzupełnienia zabudowy, które wyznaczają ramy prawne dla możliwości prowadzenia procesu inwestycyjno-budowlanego w trybie decyzji o warunkach zabudowy. Uwzględnienie lokalnych uwarunkowań przestrzennych oraz zastosowanie metodologii przewidzianej w § 1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. potwierdza zgodność procedury z obowiązującym porządkiem prawnym. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach dopuszczalnych przez regulację ustawową i wykonawczą, w tym z uwzględnieniem uwarunkowań, wzmacnia transparentność działań Miasta w zakresie zarządzania przestrzenią oraz zapewnia zgodność z wymogami legalizmu administracyjnego, stanowiącego fundament działań organów administracji publicznej.

3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), pojęcie zabudowy śródmiejskiej odnosi się do miejskich obszarów charakteryzujących się zwartą i intensywną zabudową mieszkaniową oraz usługową. Tego rodzaju struktura urbanistyczna, typowa dla centrów dużych miast, tworzy zwarte kwartały, często w formie pierzei ulicznych, z usługami zlokalizowanymi na parterach budynków lub w oficynach.

Ze względu na specyfikę tej zabudowy, wymaga ona szczególnych zasad planowania przestrzennego – uwzględniających m.in. jej intensywność, powierzchnię zajmowaną przez zabudowę oraz odległości od innych budynków. Nowe inwestycje, które mają uzupełniać lub kontynuować istniejące założenia urbanistyczne, muszą dostosować się do aktualnej struktury przestrzennej i historycznych podziałów działek, przyjmując zbliżone parametry w zakresie formy zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu.

Wprowadzenie w planie ogólnym gminy obszaru określonego jako zabudowa śródmiejska daje możliwość zastosowania złagodzonych wymagań planistycznych, takich jak obniżenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do poziomu 2/3 standardu obowiązującego w danej strefie planistycznej. Ponadto, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.), w takich obszarach możliwe jest stosowanie mniej rygorystycznych przepisów dotyczących dostępu światła dziennego i nasłonecznienia w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi.

Gmina Rusiec jest gminą wiejską, na której obszarze nie występują struktury urbanistyczne odpowiadające definicji zabudowy śródmiejskiej określonej w przepisach ustawy. Układ osadniczy gminy oraz charakter istniejącego zagospodarowania przestrzennego nie wykazują cech typowych dla śródmiejskich obszarów miejskich, takich jak zwarta zabudowa kwartałowa, wysoka intensywność zagospodarowania czy dominacja funkcji usługowych i mieszkaniowych w formie charakterystycznej dla centrów miast.

W związku z powyższym, w planie ogólnym gminy Rusiec nie wyznacza się obszarów zabudowy śródmiejskiej.

4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

W każdej z wyodrębnionych stref planistycznych ustalono zróżnicowane profile funkcjonalne, które obejmują zarówno obszary przypisane do profilu funkcjonalnego podstawowego, jak i wybrane tereny przypisane do profilu funkcjonalnego dodatkowego. Takie rozróżnienie ma na celu zapewnienie spójności funkcjonalno-przestrzennej oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią w granicach administracyjnych gminy Rusiec.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy wyznaczaniu stref planistycznych umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których:

- obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, gdzie określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- zostały wyznaczone obszary uzupełnienia istniejącej zabudowy,
- wyznaczono obszary z istniejącą zabudową mieszkaniową.

Gminne ustalenia standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy Rusiec, wynikającej z dotychczasowych dokumentów planistycznych. Przy opracowaniu gminnych standardów urbanistycznych uwzględniono również wskazania i wytyczne zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym. W celu zachowania spójności, dokonano obniżenia lub podwyższenia niektórych wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla wyznaczonych stref planistycznych w stosunku do ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, przy ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych uwzględniono stan faktyczny istniejącej zabudowy.

Zgodnie z art. 13e ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), gminne standardy

urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejsze niż wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się również określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:

- 1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10 – maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- 2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13 – maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej, o których mowa w art. 13f ust. 1–3 powołanej ustawy.

Wyznaczenie stref planistycznych zostało poprzedzone wykonaniem szeregu analiz obejmujących lokalne i ponadlokalne uwarunkowania. W pierwszej kolejności strefy planistyczne wyznaczono na podstawie obowiązujących ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem zasięgu terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej. Dla nowo wyznaczonych terenów mieszkaniowych oraz obszarów, których przeznaczenie zostało zmienione względem obowiązujących planów miejscowych, wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy.

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarze gminy Rusiec przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W konsekwencji, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, strefy planistyczne wyznacza się wyłącznie na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają obligatoryjny oraz fakultatywny zakres ustaleń w ramach profili funkcjonalnych poszczególnych stref planistycznych. W planie ogólnym gminy Rusiec uwzględniono zarówno obligatoryjne, jak i fakultatywne wskaźniki oraz parametry określone ustawowo.

Zakres przyporządkowania poszczególnych terenów do danej kategorii funkcjonalnej został określony w tabeli, stanowiącej integralny element planu ogólnego. W Planie ogólnym gminy Rusiec ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – **SW**,
- b) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – **SJ**,
- c) Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – **SZ**,
- d) Strefa usługowa – **SU**,

- e) Strefa gospodarcza – **SP**,
- f) Strefa produkcji rolniczej – **SR**,
- g) Strefa infrastrukturalna – **SI**,
- h) Strefa zieleni i rekreacji – **SN**,
- i) Strefa cmentarzy – **SC**,
- j) Strefa otwarta – **SO**,
- k) Strefa komunikacyjna – **SK**.

W strefach funkcjonalnych, z wyłączeniem stref produkcji rolniczej (SR) w granicach objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024 poz. 1292 z późn. zm.), stref komunikacyjnych (SK) oraz stref otwartych (SO), określono minimalne wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z minimalnymi wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 3 grudnia 2024 r., dotyczącym zmiany rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z upoważnieniem wynikającym z § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia dla stref planistycznych objętych obowiązującymi planami miejscowymi, dla których w planach miejscowych określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niższy niż wynikający z załącznika nr 1 do rozporządzenia, można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż wynikający z ustaleń planu miejscowego.

W planie ogólnym gminy Rusiec nie wyznacza się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

ZASADY WYZNACZANIA POSZCZEGÓLNYCH STREF PLANISTYCZNYCH WRAZ Z WSKAŹNIKAMI ORAZ PARAMETRAMI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W gminie Rusiec wyznaczono **1 347 stref planistycznych** w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wyniki analiz lokalnych i ponadlokalnych uwarunkowań. Uwzględniono także część wniosków mieszkańców i interesariuszy, których pozytywne rozpatrzenie pozostaje zgodne ze spójnością układu przestrzennego gminy oraz kierunkami wyznaczonymi w dokumentach strategicznych rozwoju. Strefy wyodrębniono zarówno dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej, gospodarczej i produkcyjnej, jak również dla terenów zieleni i rekreacji, cmentarzy, infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Przy ich wyznaczaniu kierowano się nadrzędną zasadą zachowania ładu przestrzennego, ciągłości funkcjonalnej i dostosowania przeznaczenia terenów do stanu faktycznego, istniejącej zabudowy i obowiązujących przeznaczeń planistycznych, a dla nowo wskazanych obszarów mieszkaniowych – zasadą uzupełniania zabudowy. Dla każdej ze stref określono odrębne wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiące ramy dla dalszych szczegółowych ustaleń w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych.

SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ:

W Planie ogólnym gminy Rusiec wyznaczono 1 strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodziną (SW).

Dla wyznaczonej strefy SW przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ:

W Planie ogólnym gminy Rusiec wyznaczono 384 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SJ przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0 – 1,8,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0 – 90%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 0 – 10 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ:

W Planie ogólnym gminy Rusiec wyznaczono 560 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonej strefy SZ przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, które przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0 – 1,1,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0 – 55%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 0 – 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SU - STREFA USŁUGOWA:

W Planie ogólnym gminy Rusiec wyznaczono 49 stref usługowych (SU) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SU przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0 – 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0 – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 0 – 18 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SP - STREFA GOSPODARCZA:

W Planie ogólnym gminy Rusiec wyznaczono 25 stref gospodarczych (SP) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SP przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0 – 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0 – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 0 – 20 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ:

W Planie ogólnym gminy Rusiec wyznaczono 149 stref produkcji rolniczej (SR), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SR przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, które przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 18 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 60%;

SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA:

W Planie ogólnym gminy Rusiec wyznaczono 70 stref infrastrukturalnych (SI), ale tylko dla jednej strefy przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalono je w zakresie przedstawionym poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 0 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

Dla pozostałych stref SI nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, przyjęto wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%.

SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI:

W Planie ogólnym gminy Rusiec wyznaczono 3 strefy zieleni i rekreacji (SN), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, przyjęto wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%.

SC - STREFA CMENTARZY:

W Planie ogólnym gminy Rusiec wyznaczono 2 strefy cmentarzy (SC), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, przyjęto wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%.

SO - STREFA OTWARTA:

W Planie ogólnym gminy Rusiec wyznaczono 89 stref otwartych (SO), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

SK - STREFA KOMUNIKACYJNA:

W Planie ogólnym gminy Rusiec wyznaczono 15 stref komunikacyjnych (SK), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Oznaczenia wraz z symbolami poszczególnych stref, ich nazwy, profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy, a także ustalone dla nich wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, zostały określone w formie danych przestrzennych o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.). Dodatkowo w ramach wizualizacji ww. danych przestrzennych, została sporządzona charakterystyka stref planistycznych wyznaczonych w ramach planu ogólnego gminy Rusiec. Dokument ten znajduje się w osobnym opracowaniu pn. „*Charakterystyka stref planistycznych gminy Rusiec*” i nie stanowi on formalnego dokumentu w ramach procedury sporządzania planu ogólnego, a jedynie pełni funkcję informacyjną, która ma na celu ułatwić sposób pozyskiwania informacji o atrybutach zawartych w danych przestrzennych dla planu ogólnego.

Ustalenia planu ogólnego gminy Rusiec nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie, a jedynie stanowią maksymalne i minimalne ramy dla potencjalnego zagospodarowania obszaru znajdującego się w obszarze danej strefy. Przeznaczenie terenu, mieszczące się w katalogu ustalonym w ramach danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, niewykraczające poza ramy wyznaczone w Planie ogólnym gminy Rusiec, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

W każdej z wyodrębnionych stref planistycznych ustalono zróżnicowane profile funkcjonalne, które obejmują zarówno obszary przypisane do profilu funkcjonalnego podstawowego, jak i wybrane tereny przypisane do profilu funkcjonalnego dodatkowego. Takie rozróżnienie ma na celu zapewnienie spójności funkcjonalno-przestrzennej oraz efektywnego gospodarowania. Celem niniejszego rozdziału jest przedstawienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Rusiec, wynikających zarówno z przepisów prawa, jak i z analizy czynników przestrzennych, środowiskowych, społeczno-gospodarczych,

kulturowych oraz infrastrukturalnych. Uwarunkowania te stanowią podstawę dla określenia polityki przestrzennej gminy oraz wytyczenia kierunków jej realizacji w planie ogólnym, zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

W planie ogólnym uwzględniono sposób integracji uwarunkowań wynikających z dokumentów strategicznych, studialnych i branżowych, strategii rozwoju gminy, planów ochrony zabytków, dokumentów z zakresu ochrony środowiska, jak również analiz dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz stanu zagospodarowania terenu. Uwzględniono również przepisy odrębne, w tym wynikające z prawa wodnego, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa ochrony środowiska oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przyjęte rozwiązania planistyczne mają na celu zapewnienie racjonalnego gospodarowania przestrzenią, zachowanie ładu przestrzennego oraz integrację funkcji społecznych, gospodarczych i przyrodniczych w sposób umożliwiający zrównoważony rozwój gminy Rusiec. Ustalenia Planu ogólnego gminy Rusiec określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

Tabela 3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w planie ogólnym gminy Rusiec

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	Zapisy planu ogólnego są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy, poprzez spójne wskazanie kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych oraz wzmacnianie roli centrum miasta zgodnie z celami rozwojowymi o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	Zapisy planu ogólnego są zgodne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, poprzez zachowanie spójności kierunków rozwoju funkcjonalno-przestrzennego. Ustalenia planu ogólnego gminy Rusiec są zgodne z inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, poprzez uwzględnienie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi przyjętego uchwałą nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. Zakres inwestycji na terenie gminy Rusiec obejmuje: • Prace na linii kolejowej CE65 na odc. Chorzów Batory – Tarnowskie Góry – Karsznice – Inowrocław – Bydgoszcz – Maksymilianowo, • Odnowienie oznakowania szlaków turystycznych w parkach Krajobrazowych Województwa Łódzkiego wraz z uzupełnieniem systemu informacji turystyczno-przyrodniczej.
Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy	Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy Rusiec poprzez zachowanie dominujących kierunków zagospodarowania terenów wiejskich, utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych oraz gospodarczych w obrębie istniejących jednostek osadniczych, a także wzmacnianie roli miejscowości Rusiec jako lokalnego ośrodka administracyjnego i usługowego. Przyjęte rozwiązania zakładają kontynuację istniejącego układu komunikacyjnego i przestrzennego oraz rozwój zabudowy w nawiązaniu do obecnej struktury osadniczej gminy.
Stan systemu planowania przestrzennego w gminie, tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej	Dla terenów dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej utrwalono przeznaczenie wyznaczając strefy umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Wyznaczenie stref umożliwiających realizację tej funkcji, zgodnie z istniejącą strukturą przestrzenną i potrzebami rozwojowymi gminy.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Ograniczenie zasięgu stref planistycznych przewidujących zabudowę oraz wyznaczenie stref terenów otwartych, zieleni i rekreacji, zapewniających ochronę walorów przyrodniczych i zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego.
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	Ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy, kierując rozwój na tereny bezpieczne. Wprowadzono na ich obszarze strefy otwarte (SO), uwzględniono również potencjalne miejsca narażone na powódzie znajdujące się w innych strefach planistycznych, jednakże ograniczono tam zabudowę zachowując charakter otwartego terenu dla którego ograniczona jest realizacja zabudowy, ponieważ konieczna jest ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią przed zagospodarowaniem.
Obszary gruntów zmeliorowanych	Ustalenia planu ogólnego dla obszarów gruntów zmeliorowanych uwzględniają ich dotychczasowy sposób użytkowania oraz konieczność zachowania prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji wodnych. Przy wyznaczaniu stref planistycznych przyjęto rozwiązania zapewniające utrzymanie właściwych stosunków wodnych, ochronę infrastruktury melioracyjnej oraz możliwość jej eksploatacji, konserwacji i modernizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których ruchy te występują.
Strefy ochronne ujęć wody	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ochronne ujęć wody.
Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	Na obszarze objętym opracowaniem nie jest obecnie prowadzona działalność górnicza związana z eksploatacją złóż położonych w granicach gminy Rusiec. Dla udokumentowanego złoża „Kodrań” nie ustanowiono obszaru ani terenu górniczego. Obszary przewidziane do zabezpieczenia możliwości ewentualnego wykorzystania zasobów złoża uwzględniono w projekcie Planu ogólnego poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO).

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	Na obszarze gminy Rusiec występuje jedno aktualnie udokumentowane złożo kopaliny – „Kodrań”, obejmujące piaski kwarcowe przeznaczone do produkcji cegły wapienno-piaskowej. Złoże jest rozpoznane wstępnie, a zasoby geologiczne bilansowe wynoszą 3 020 tys. m³. Położone jest na obszarze gmin Rusiec i Rząśnia, przy czym pięć pól złożowych znajduje się w granicach gminy Rusiec. Złoże nie jest obecnie eksploatowane i nie wykazano dla niego zasobów przemysłowych ani wydobywania. W dokumentach archiwalnych wskazywane było również złożo „Krasowa”, jednak zostało ono skreślone z bilansu zasobów kopalin i nie stanowi obecnie bilansowego, udokumentowanego złoża wymagającego ochrony na takich samych zasadach jak złożo „Kodrań”. W związku z tym ustalenia Planu ogólnego odnoszą się przede wszystkim do zabezpieczenia zasobów złoża „Kodrań” przed zagospodarowaniem mogącym uniemożliwić lub istotnie utrudnić jego przyszłą eksploatację. Niezależnie od braku eksploatacji złoża „Kodrań”, wschodnia część gminy Rusiec położona jest w granicach terenu górniczego „Pole Szczerców”, ustanowionego w związku z wydobywaniem węgla brunatnego i kopalin towarzyszących ze złoża „Bełchatów – pole Szczerców”. Uwarunkowanie to zostało uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych i określaniu zasad zagospodarowania tej części Gminy. Na obszarze objętym opracowaniem Planu ogólnego nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.
Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	Na obszarze objętym opracowaniem Planu ogólnego gminy Rusiec występują obiekty zabytkowe o wysokiej wartości historycznej, architektonicznej i krajobrazowej, w szczególności kościół pw. Nawiedzenia Najświętszej Maryi Panny w Ruścu wraz z dzwonnica, plebania, organistówką i dawną kuźnią, kościół pw. św. Rocha w Woli Wiązowej wraz z zabytkowym drzewostanem oraz zespół dworca kolejowego z dróżnicówką w Ruścu. Istotne znaczenie mają również budynek podworski w Woli Wiązowej, cmentarze, kapliczki, obiekty tradycyjnej zabudowy wiejskiej oraz inne zabytki ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na terenie Gminy zidentyfikowano ponadto 144 stanowiska archeologiczne, stanowiące świadectwo wielowiekowego osadnictwa. W związku z powyższym przy kształtowaniu polityki przestrzennej uwzględniono konieczność zachowania fizycznej substancji zabytków, ich właściwej ekspozycji oraz ochrony krajobrazowego otoczenia obiektów i zespołów zabytkowych. W projekcie Planu ogólnego zastosowano w szczególności zwiększony udział powierzchni biologicznie czynnej w strefach obejmujących tereny zabytkowej zieleni, ograniczono maksymalną wysokość zabudowy w celu ochrony historycznych dominant i osi widokowych, a tereny parkowe objęto strefami zieleni i rekreacji (SN). Ponadto ograniczono zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy w bezpośrednim otoczeniu obiektów zabytkowych, aby zapobiec wprowadzaniu nowej zabudowy mogącej zakłócić ich ekspozycję, historyczny układ przestrzenny lub walory krajobrazowe.
Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	Na obszarze objętym planem ogólnym nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.
Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne zastrzeżone ze względu na bezpieczeństwo państwa, natomiast znajdują się tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Obszary ograniczonego użytkowania	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ograniczonego użytkowania.
Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego na obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji dobrano strefy planistyczne i zakres profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru.
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji dobrano strefy planistyczne i zakres profilu funkcjonalnego dodatkowego i parametrów urbanistycznych z uwzględnieniem zapisów dokumentów rewitalizacyjnych.
Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego brak obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją, wymagających uwzględnienia w planie ogólnym.
Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	Poza granicami administracyjnymi miasta dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych zachowano przeznaczenie chroniące te grunty, o ile nie zostało ono zmienione w obowiązujących planach miejscowych m.in. poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy. Ponadto, na obszarach gdzie znajdują się lasy wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz uwzględniono je również poprzez wprowadzenie w strefach planistycznych funkcji dodatkowej – teren lasu.
Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują zakłady o zwiększonym, ani dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Dodatkowo w miejscach występowania zakładów przemysłowych wyznaczono strefy gospodarcze lub strefy infrastruktury oraz ograniczono zasięgi stref planistycznych z zabudową.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.
Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego uwzględniono rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu poprzez dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru.
Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	Zapisy planu ogólnego są zgodne z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego, w szczególności odnoszące się do ochrony i kształtowania trzech krajobrazów priorytetowych występujących w granicach Gminy. Przyjęte rozwiązania planistyczne służą w szczególności zachowaniu walorów doliny Widawki, kompleksów leśnych oraz tradycyjnego krajobrazu wiejskiego gminy Rusiec, w tym ochronie terenów otwartych, łąk i terenów podmokłych, ciągłości powiązań przyrodniczych, układów drobnopólnych oraz walorów widokowo-kompozycyjnych.
Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska	Zapisy planu ogólnego są zgodne z zapisami opracowania ekofizjograficznego. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wyniki opracowania ekofizjograficznego poprzez ochronę terenów cennych przyrodniczo, unikanie lokalizacji zabudowy na obszarach zagrożonych oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju przestrzennego.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego dogłębnie przeanalizowano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W związku z tym ograniczono zasięg stref planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), jednorodzinną (SJ), oraz zabudową zagrodową (SZ). Ponadto wskazano tereny uzupełniające istniejące luki w zabudowie oraz ograniczono ekspansję zabudowy mieszkaniowej na tereny nieurbanizowane.

Źródło: Opracowanie własne.