

UCHWAŁA NR I/2/26
RADY GMINY W BRODACH

z dnia 23 stycznia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dziurów na terenie gminy Brody

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XV/100/21 Rady Gminy w Brodach z dnia 13 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dziurów na terenie gminy Brody, Rada Gminy w Brodach, po stwierdzeniu że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/107/2021 Rady Gminy w Brodach z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody, uchwała:

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Dziurów na terenie gminy Brody, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią:

- 1) treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 w skali 1: 2000, będący integralną częścią planu.

3. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Brodach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Brodach o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik Nr 3;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie**: rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Dziurów na terenie gminy Brody;
- 2) **rysunku planu**: rozumie się przez to rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dziurów na terenie gminy Brody sporządzony na kopii mapy pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Starachowicach w skali 1: 2000;
- 3) **terenie funkcjonalnym**: należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 4) **liniach rozgraniczających**: należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy**: należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie do 1,5 m;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym**: należy przez to rozumieć planowany rodzaj terenu inwestycji wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym**: należy przez to rozumieć zabudowę towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu;
- 8) **powierzchni zabudowy**: należy przez to rozumieć jako stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach terenu inwestycji do powierzchni terenu inwestycji;

- 9) **zabudowie letniskowej:** należy przez to rozumieć domy letniskowe służące rekreacji indywidualnej przeznaczone do okresowego wypoczynku; i rzech jakch zowylarskich, itp;
- 10) **przepisach odrębnych:** należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego;
- 11) **dachu płaskim:** należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 10°;
- 12) **modernizacji:** należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją w celu ich unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;
- 13) **pasie technologicznym:** należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznych, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie elektromagnetyczne tej linii.

2. Pozostałe pojęcia, użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami, a także potocznie stosowanymi definicjami i znaczeniami słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych położonych w granicach planu.

§ 4. Rysunek planu zawiera:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granicę obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów funkcjonalnych,
 - e) strefy ochrony sanitarnej 50 m, 150 m od cmentarza,
 - f) strefa 500 m od cmentarza,
 - g) granica strefy obszaru kolejowego S1,
 - h) granica strefy obszaru kolejowego S2,
 - i) wymiarowania;
- 2) oznaczenia informacyjne i wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV wraz z pasami technologicznymi,
 - b) granica udokumentowanego złoża glin ceramicznych kamionkowych - Adamów,
 - c) granica udokumentowanego złoża piasków i żwirów - Michałów,
 - d) granica i obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%,
 - e) granica i obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10%,
 - f) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej (cały obszar planu),
 - g) stanowisko archeologiczne,
 - h) granica terenu zamkniętego kolejowego.

§ 5. Na obszarze objętym ustaleniami planu:

- 1) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z budową, rozbudową i przebudową systemów infrastruktury technicznej, o których mowa § 37;
- 2) utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę na zasadach kształtowania zabudowy określonych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;

- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zachowaniem zasady, że rozbudowa budynków nie może nastąpić w kierunku osi tych dróg;
- 4) niezależnie od zapisu pkt 3 dopuszcza się nadbudowę budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w istniejących ich obrysach;
- 5) ustala się nakaz wyposażenia obiektów użyteczności publicznej w urządzenia umożliwiające swobodny dostęp dla osób o szczególnych potrzebach.

§ 6. 1. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) lokalizację dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego.

3. Ustala się nakaz wyposażenia obiektów użyteczności publicznej w urządzenia umożliwiające swobodny dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

4. Wyznacza się strefę od obszaru kolejowego S1 w odległości 10 m od obszaru kolejowego, w granicach której ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i budynków, za wyjątkiem budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy;
- 2) zakaz wykonywania robót ziemnych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, za wyjątkiem wykonywania robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej;
- 3) lokalizację drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wyznacza się strefę od obszaru kolejowego S2 w odległości 20 m od obszaru kolejowego, w granicach której roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego za wyjątkiem robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.

§ 7. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne wyznaczone na rysunku planu:

- 1) 1MN - 27MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1MN-U, 2MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) 1UR - teren usług kultu religijnego;
- 4) 1UE - teren usług edukacji;
- 5) 1P - teren produkcji;
- 6) 1KDZ, 2KDZ - tereny drogi zbiorczej;
- 7) 1KDL-3KDL - tereny dróg lokalnych;
- 8) 1KDD-14KDD - tereny dróg dojazdowych;
- 9) 1KR-13KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 10) 1KKK - teren komunikacji kolejowej;
- 11) 1KOP, 2KOP - tereny parkingów;
- 12) 1IWP - teren pompowni wody;
- 13) 1IKP, 2IKP - tereny pompowni ścieków;

- 14) 1RN-13RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 15) 1WS-8WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 16) 1L-13L - tereny lasów;
- 17) 1ZN-25ZN - tereny zieleni naturalnej;
- 18) 1CC - teren cmentarza czynnego;
- 19) 1N-3N, 4N-16N - tereny niesklasyfikowane.

§ 8. Zabudowę należy kształtować w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym ustala się:

- 1) zakaz stosowania agresywnych kolorów na pokryciach dachowych i elewacjach budynków, w szczególności wprowadza się zakaz kolorów niebieskich i fioletowych;
- 2) zakaz stosowania sidingu z PCV na elewacjach budynków.

§ 9. 1. W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, poza inwestycjami związanymi z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;
- 3) nakaz dotrzymania standardów jakości środowiska;
- 4) budowę ogrodzeń ażurowych bez fundamentów w celu zachowania szlaków migracyjnych małych zwierząt;
- 5) ochronę istniejących zadrzewień śródpolnych poprzez ich zachowanie na działkach przewidzianych do zabudowy w minimalnej ilości 45% ich powierzchni;
- 6) wkomponowanie zabudowy w zadrzewienia występujące na działce budowlanej;
- 7) nakaz zachowania ciągłości cieków wodnych;
- 8) ochronę zasobów przyrodniczych Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach, którego położony jest cały obszar planu;
- 9) ochronę udokumentowanego złoża glin ceramicznych kamionkowych Adamów poprzez zakaz jego zabudowy i utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania;
- 10) ochronę udokumentowanego złoża piasków i żwirów Michałów poprzez zakaz jego zabudowy i utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania, z utrzymaniem istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDL z jej poszerzeniem do 10 m;
- 11) ochronę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% poprzez respektowanie zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) nakaz zachowania wymogów architektonicznych.

3. Ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-27MN dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U i 2MN-U dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 1UE dopuszczalny poziom hałasu jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach stref ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

5. Wskazuje się na rysunku strefę 500 m od cmentarza, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji ujęć wód o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 10. 1. Wskazuje się na rysunku planu obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - kapliczkę Św. Jana Nepomucena - mur., II ćw. XX w., względem której ustala się:

- 1) utrzymanie obiektu z zachowaniem jego formy i substancji,
- 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie jej wartości kulturowych,
- 3) wszelkie prace inwestycyjne prowadzone przy obiekcie i w jego bezpośrednim otoczeniu powinny uwzględniać właściwe ich zachowanie i ekspozycję zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wskazuje się na rysunku planu stanowisko archeologiczne, w granicach którego ustala się:

- 1) zakaz użytkowania terenu w sposób, który mógłby powodować degradację ich wartości naukowej i kulturowej, w szczególności zakaz zmiany i przekształcania ukształtowania czytelnej formy terenowej obiektów;
- 2) w przypadku prowadzenia prac ziemnych skutkujących naruszeniem struktury gruntu, wymóg zapewnienia warunków do przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

§ 11. Ustala się:

1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 42 położonej poza granicami planu (w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 18MN),
- b) 8 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDL-3KDL oraz dróg położonych poza granicami planu innymi niż w lit. a,
- c) 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDD-14KDD,
- d) 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KR-13KR,
- e) 10 m od terenu komunikacji kolejowej oznaczonego symbolem 1KKK pokrywającą się ze strefą S1;

2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;

3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-MN27** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi z wykluczeniem:

- a) usług handlu wielokopowierzchniowego,
- b) usług nauki,
- c) usług edukacji,
- d) usług kultury i rozrywki,
- e) usług kultu religijnego,
- f) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) dopuszczenie w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:

- a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
- b) zieleni,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) etapową realizację inwestycji w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działkach o szerokości frontu poniżej 18 m;
- 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 7) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane w terenach, o których mowa w ust. 1;
- 8) obsługę komunikacyjną: zgodnie z rysunkiem planu lub z dróg położonych poza granicami planu;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12 m;
- 10) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat: do 8 m;
- 11) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20⁰ do 45⁰;
- 12) dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15⁰ do 30⁰ na budynkach gospodarczych i garażach, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 13) dopuszcza się dachy płaskie jako zadaszenie nad garażami wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego lub nad częścią budynku stanowiącego taras;
- 14) zadaszenie nad lukarnami dwuspadowe lub krzywoliniowe, dopuszcza się okna połaciowe w celu doświetlenia poddasza.

3. Ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego innych niż mikroinstalacje.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U** i **2MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lub
 - b) usługi, z wykluczeniem:
 - usług handlu wielokopowierzchniowego,
 - usług nauki,
 - usług edukacji,
 - usług kultury i rozrywki,
 - usług kultu religijnego,
 - usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) dopuszczenie w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) zieleni,
 - d) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55%;
- 6) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenach oznaczonych symbolami, o których mowa w ust. 1.
- 7) obsługę komunikacyjną: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 15 m;
- 9) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat: do 8 m;
- 10) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 11) zadaszenie lukarn dwuspadowe lub krzywoliniowe, dopuszcza się okna połaciowe w celu doświetlenia poddasza;
- 12) dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30° na budynkach gospodarczych i garażach, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 13) dopuszcza się dachy płaskie jako zadaszenie nad garażami wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego lub nad częścią budynku stanowiącego taras;
- 14) zadaszenie nad lukarnami dwuspadowe lub krzywoliniowe, dopuszcza się okna połaciowe w celu doświetlenia poddasza.

3. Ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego innych niż mikroinstalacje.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IUR** – teren usług kultu religijnego, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sakralne;
- 2) dopuszczenie w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) zieleni,
 - b) dojeżdżalnia i dojazd,
 - c) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55%;
- 5) minimum dwa miejsca postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku kościoła, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
- 6) wysokość budynku: do 15 m, dopuszcza się dominanty architektoniczne, których wysokość nie może przekraczać 20 m;
- 7) geometria dachu głównej bryły budynku: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 50°;

3. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego innych niż mikroinstalacje.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE** – teren usług edukacji, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi edukacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi turystyki,
 - b) usługi gastronomii,
 - c) usługi sportu i rekreacji,
 - d) usługi kultury i rozrywki;
- 3) dopuszczenie w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) mała architektura,
 - d) zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania,

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: maksimum 55%;
- 5) minimum 0,5 miejsca parkingowego na 1 zatrudnionego, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1;
- 6) obsługę komunikacyjną: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) wysokości budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego: do 15 m;
- 8) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat: do 8 m;
- 9) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych do 45⁰, w tym dach płaski.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** – teren produkcji, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren przemysłu portowego,
 - b) teren elektrowni wiatrowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: usługi z wykluczeniem:
 - a) handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług nauki,
 - c) usług edukacji,
 - d) usług kultury i rozrywki,
 - e) usług kultu religijnego,
 - f) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- 4) dopuszczenie w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:

- a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
- b) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (oze) – ogniwa fotowoltaiczne,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) zieleni,
- e) mała architektura.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemną intensywność zabudowy: 2,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: do 80%;
- 5) minimum 0,25 miejsca postojowego na jednego zatrudnionego, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) wysokość budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego: do 15 m;
- 7) wysokość budynków z zakresu przeznaczenia uzupełniającego: do 8 m;
- 8) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub łukowe o kącie nachylenia do 30⁰, w tym dachy płaskie.

3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

4. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN-13RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zadrzewienia.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe płynące;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych;
- 3) realizację zadań związanych z utrzymaniem wód.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe stojące o funkcji retencyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: funkcja rekreacyjna;
- 3) realizację zadań związanych z utrzymaniem wód.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się budowę kładek i pomostów;
- 2) zakaz lokalizacji kąpielisk.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3WS-8WS** – tereny wód powierzchniowych stojących, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe stojące o funkcji retencyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: funkcja rekreacyjna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania: dopuszcza się budowę kładek i pomostów.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L-13L** – tereny lasów, ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej,
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu,
- 3) dopuszcza się realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej z wyłączeniem gazociągów, bez uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN-25ZN** – tereny zieleni naturalnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CC** – teren cmentarza czynnego, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz czynny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu: kaplica, dom pogrzebowy oraz sanitariaty o indywidualnych formach architektonicznych nawiązujących do funkcji terenu o całkowitej wysokości nie wyższej niż 12 m oraz dachach dwuspadowych lub wielospadowych o katach nachylenia od 25⁰ do 50⁰, dopuszcza się dominanty architektoniczne, których wysokość nie może przekraczać 20 m,
- 3) dopuszczenie w ramach przeznaczenia:
 - a) kolumbarium,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia,
 - d) zieleń,
 - e) mała architektura.

2. Ustala się:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,0001;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy: 0,05;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 15%;
- 4) powierzchnię zabudowy: do 10%.

3. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1N-3N** – tereny niesklasyfikowane, ustala się przeznaczenie podstawowe: zalesienia.

2. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4N-16N** – tereny niesklasyfikowane, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody płynące;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się realizację zadań związanych z utrzymaniem wód.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ i 2KDZ** - teren drogi zbiorczej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL - 3KDL** - teren drogi lokalnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD - 14KDD** - tereny dróg dojazdowej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, dla których ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR-13KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 3,5 m.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KKK** – teren komunikacji kolejowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) linie kolejowe i obiekty związane z prowadzeniem ruchu kolejowego,
 - b) zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki związane z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej,
- 3) dopuszczenie w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) infrastruktura techniczna i komunikacyjna,
 - b) ekrany akustyczne,
 - c) parkingi,
 - d) zieleń,
 - e) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 5) formę architektoniczną:
 - a) wysokość budynków: do 12 m,
 - b) wysokość budowli: do 50 m,
 - c) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - d) minimum dwa miejsca postojowe na 5 zatrudnionych, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;

3. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KOP i 2KOP** – tereny parkingów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe parkingi naziemne dla samochodów;
- 2) dopuszczenie w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) dojścia i dojazdy;
 - b) zieleń,
 - c) obiekty małej architektury.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIWP** – teren pompowni wody, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia techniczne związane z zaopatrzeniem w wodę;
- 2) dopuszczenie w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) zieleń,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) miejsce postojowe.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IIKP i 2IKP** – tereny pompowni ścieków, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia techniczne związane z przesyłem ścieków;
- 2) dopuszczenie w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) zieleń,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) miejsce postojowe.

§ 34. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary osuwisk.

§ 35. 1. Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic terenów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-27MN oraz 1MN-U i 2MN-U dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:

- 1) scalenia i podziały oraz łączenie działek należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- 2) każda nowo wydzielana działka musi mieć dostęp do drogi publicznej,
- 3) szerokość frontów nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 20 m,
- 4) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego i zawierać się w przedziale do 85⁰ do 95⁰,
- 5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800m²,
- 6) szerokość dojazdów do nowo wydzielanych działek nie węższa niż 6 m.

3. Dla pozostałych terenów nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 36. 1. Ustala się podłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej położonej w jej zasięgu.

2. Zasady zagospodarowania terenów położonych w pasach technologicznych wyznaczonych od linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia zgodnie z § 37 ust. 7 pkt 7.

§ 37. 1. **Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** - sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować na zasadach i warunkach zarządcy sieci. Zaleca się aby nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego projektowane i budowane były w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości. Zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych. W celu ochrony osób i mienia ustala się strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o zasięgu określonym w przepisach odrębnych. Na całym obszarze dopuszcza się realizację oświetlenia.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu ust. 3;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej;

- 3) wykonanie sieci, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, umożliwiającego jej obustronne zasilanie;
- 4) budowę i użytkowanie studni na terenach niewyposażonych w sieć wodociągową przy uwzględnieniu § 9 ust. 5.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, przy uwzględnieniu ust. 3;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) na terenach gdzie sieć kanalizacji sanitarnej nie występuje dopuszcza się indywidualne rozwiązania gromadzenia i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zagospodarowanie ścieków przemysłowych:

- 1) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego na wprowadzenie ścieków do kanalizacji;
- 2) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej do bezodpływowego zbiornika, okresowo opróżnianego przez wyspecjalizowane służby i wywóz do gminnej oczyszczalni ścieków po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej powierzchniowo na teren inwestycji;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenów usług oraz obiektów produkcyjnych, magazynów i składów do odbiorników, po wcześniejszym ich oczyszczeniu jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać;
- 3) odprowadzenie wód z terenów dróg i placów utwardzonych do odbiorników, po wcześniejszym ich oczyszczeniu jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać,
- 4) zakaz odprowadzania wód na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, przy uwzględnieniu ust. 4;
- 2) budowę systemu sieci gazociągów średniego ciśnienia;
- 3) gazociągi średniego i niskiego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, w przypadku budowy sieci gazowej należy ustalić strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku budowy sieci gazowej należy zachować strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 5) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz ciekły.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, przy uwzględnieniu ust. 8;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 3) budowę nowych stacji transformatorowych;
- 4) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi (odległość od budynków mieszkalnych min. 7m);
- 5) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, tj. do powyżej 3 m wysokości w granicach w granicach stref technicznych;
- 6) budowę nowych oraz modernizację istniejących linii elektroenergetycznych należy prowadzić przez zarządców sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji;

- 7) zakaz realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia wynoszących 7 m od osi linii w obie strony oraz zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej o wysokości powyżej 3 m i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 8) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł pozyskujących energię elektryczną wykorzystujących energię słoneczną.

8. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się: lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania dla ludzi, oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: rozwiązania oparte o źródła bez emisyjne lub nisko emisyjne.

10. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

- 1) gospodarkę odpadami komunalnymi zgodnie z systemem obowiązującym w Gminie Brody, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania;
- 2) gospodarka odpadami pozostałymi niż te, o których mowa w pkt 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

11. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 26-30.

§ 38. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem na cele, o których mowa w § 7 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-27MN, 1MN-U, 2MN-U i 1P ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 40. Dla terenu objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Brody, zatwierdzony uchwałą Nr X/81/2009 Rady Gminy Brody z dnia 27 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Świąt. z 2010 r. Nr 54, poz. 381).

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brody.

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
w Brodach

Mateusz Bidziński

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr I/2/26 Rady Gminy w Brodach z dnia 23 stycznia 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dziurów na terenie gminy Brody

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Brodach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

- 1) postanawia się nieuwzględnić uwagi osób fizycznych złożonej do Urzędu Gminy Brody w dniu 29.08.2025 r. (Nr pisma PP.9799.2025), którzy wnoszą o utrzymanie w planie drogi oznaczonej symbolem 6KDD oraz wprowadzenie do ustaleń planu definicji "niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż i dojazdów".
Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ droga oznaczona symbolem 6KDD utrzymana jest w projekcie planu, natomiast definicja "dojeżdż i dojazdów" zdefiniowana jest w rozporządzeniu 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);
- 2) postanawia się nieuwzględnić uwagi osób fizycznych złożonej do Urzędu Gminy Brody w dniu 07.08.2025 r. (Nr pisma PP.9001.2025), którzy wnoszą o zmianę przeznaczenia działek nr ewid. 831 i 832 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przyjęcie uwagi stanowić będzie naruszenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/107/2021 Rady Gminy w Brodach z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody;
- 3) postanawia się nieuwzględnić uwagi osób fizycznych złożonej do Urzędu Gminy Brody w dniu 14.08.2025 r. (Nr pisma PP.9272.2025), którzy wnoszą o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 754 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przyjęcie uwagi stanowić będzie naruszenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/107/2021 Rady Gminy w Brodach z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr I/2/26 Rady Gminy w Brodach z dnia 23 stycznia 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dziurów na terenie gminy Brody

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Brodach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem planu, Rada Gminy w Brodach postanawia, co następuje:

- 1) zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy w Brodach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dziurów na terenie gminy Brody będą realizowane zgodnie z planem inwestycyjnym gminy Brody,
- 2) finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy – środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami odrębnymi.

Załącznik nr 4 do uchwały nr I/2/26

Rady Gminy w Brodach

z dnia 23 stycznia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały Nr I/2/26 Rady Gminy w Brodach z dnia 23 stycznia 2026 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębłu Dziurów na terenie gminy Brody

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy w Brodach, na wniosek Wójta Gminy Brody podjęła uchwałę Nr XV/100/21 Rady Gminy w Brodach z dnia 13 grudnia 2021 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębłu Dziurów na terenie gminy Brody.

W świetle art. 15 ust. 1 ustawy (w jego brzmieniu znowelizowanym z dniem 18 listopada 2015 r. przepisem art. 41 pkt 4 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485 ze zm.) „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego lub jego zmiany, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego projektem planu, wraz z uzasadnieniem”.

Zasadniczą przesłanką podjęcia nowych prac planistycznych dotyczących przedmiotowego obszaru była potrzeba dostosowania ustaleń planu do polityki przestrzennej gminy Brody ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/107/2021 Rady Gminy w Brodach z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody.

Po podjęciu przez Radę Gminy w Brodach uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru Wójt Gminy Brody, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej, o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4;

W projekcie planu, zgodnie z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalny teren biologicznie czynny, maksymalną wysokość budynków (zabudowy) czy minimalne linie zabudowy w stosunku do dróg publicznych i wewnętrznych gwarantujące zachowanie ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów. Wprowadzone zapisy umożliwią spójne zagospodarowanie terenów niezabudowanych oraz rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalając dodatkowe wymogi dotyczące form zagospodarowania o zasięgu wyznaczonym przez przepisy odrębne.

Teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej, dla którego zasady ochrony ustalone zostały w Nr XXXV/617/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. dotyczącej wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej. Przeprowadzona analiza zagospodarowania wykazała, że ustalenia projektu planu nie wpływają negatywnie na ochronę przyrody obszaru chronionego.

Planowany sposób zagospodarowania terenów funkcjonalnych wyznaczonych w projekcie planu będzie lokalnie oddziaływać na stan zasobów przyrodniczych Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej. Tereny przewidziane do zabudowy pomimo częściowej kolizji z obowiązującymi zakazami w dalszym ciągu pełnić będą funkcje przyrodnicze i ekologiczne, przy czym kolizje te będą krótkotrwałe. W związku z tym, że nie będzie występować znacząco negatywny wpływ ustaleń projektu planu na ochronę przyrody Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej zakazy, o których mowa w uchwale Nr XXXV/617/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. dotyczącej wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej (Dz. Urz. Województwa Świętokrzyskiego z 2013 r. poz. 3309) nie dotyczą przedmiotowego projektu planu.

Wprowadzone zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłyną negatywnie ochronę przyrody i zasoby przyrodnicze Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej. Ponadto, projekt planu nie spowoduje:

- 1) pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar NATURA 2000, ponieważ nie występują one w granicach terenów przewidzianych do zabudowy;
- 2) negatywnego wpływu na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar NATURA 2000, ponieważ w granicach terenu wyznaczonego do zabudowy nie występują takie gatunki;
- 3) pogorszenia integralności obszaru NATURA 2000 i jego powiązań z innymi obszarami, ponieważ dzięki ograniczeniu zabudowy w granicach lokalnych ciągów ekologicznych zachowane zostaną szlaki migracji zwierząt pomiędzy obszarami Natura 2000 i obszarami przyrodniczo cennymi.

W ramach procedury planistycznej nie było potrzeby wystąpienia o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Teren objęty projektem planu znajduje się poza granicami stref ochronnych ujęć wód podziemnych oraz poza terenami zagrożonymi erozją i osuwaniem się mas ziemnych. Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ponadto ustalono zasady dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalone w projekcie planu tereny stanowią kontynuację planistyczną obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie tradycji ukształtowanego już obszaru, uaktualniając go w zakresie obowiązujących przepisów prawa oraz dostosowując go do oczekiwań rynku lokalnego i ponadlokalnego. Ustalenia projektu planu wpisują się w stosunki własnościowe tego miejsca. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy projektu planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności rozwoju sieci szerokopasmowych, w zakresie odpowiadającym problematyce projektu planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej powołanej przez Wójta Gminy Brody, a następnie poddany został do opiniowania i uzgadniania przez pozostałe organy delegowane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi. Projekt planu uzyskał odpowiednie uzgodnienia i opinie i został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. W trakcie opracowania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez informowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzenia planu i strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w sposób zgodny z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacja o projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko umieszczona została w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie. Obwieszczenia o czynnościach planistycznych publikowane były również w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym na stronie internetowej Gminy Brody. Poza tym biorący udział w procedurze planistycznej mieli nieograniczony dostęp do dokumentacji planistycznej, w tym do opinii i uzgodnień właściwych organów delegowanych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Po przeprowadzeniu dodatkowych analiz środowiskowych, społecznych i ekonomicznych, ważąc interes prywatny i publiczny Wójt Gminy Brody sporządził projekt planu uwzględniający możliwości rozwoju gminy Brody, poprzez poprawę między innymi warunków mieszkaniowych z uwzględnieniem celów publicznych.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ DATA UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY;

W 2016 roku została opracowana na zlecenie Wójta Gminy Brody "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brody oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Brody. Ocena ta została przyjęta uchwałą Nr XI/70/2016 Rady Gminy w Brodach z dnia 26 września 2016 r. Projekt planu nie koliduje z wnioskami wynikającymi z przeprowadzonej oceny.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Wpływ ustaleń sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne określono w Prognozie skutków finansowych, która została opracowana na potrzeby projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy.

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że:

- a) realizacja ustaleń projektu planu wygeneruje koszty, które obciążą budżet gminy, na realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, która należy do zadań własnych gminy.
- b) realizacja ustaleń projektu planu może wygenerować dochód zasilający budżet gminy z tytułu:
 - wzrostu wartości nieruchomości,
 - podatku od nieruchomości (podatek od budynków i podatek od gruntu),
 - opłaty planistycznej.

Reasumując, zaproponowane rozwiązania przestrzenne, z jednoczesnym uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska, przyczynią się do usprawnienia procesów realizacyjnych, co z kolei wpłynie na rozwój gminy Brody.

Wobec powyższego uchwalenie przedmiotowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zasadne i celowe, ponieważ wpłynie korzystnie na rozwój gminy Brody.