

UCHWAŁA NR
Rady Gminy w Brodach
z dnia

**w sprawie zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obrębu Adamów 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 VIII/70/25 z dnia 27 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Adamów 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 zmianę Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Adamów na terenie gminy Brody, zwaną dalej "zmianą planu":

§ 1

1. Ustalenia zmiany planu stanowią:
 - 1) treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek zmiany planu stanowiący załącznik Nr 1 w skali 1: 1000, będący integralną częścią planu.
2. 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) **zmianie planu:** rozumie się przez to zmianę Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Adamów na terenie gminy Brody;
 - 2) **rysunku zmiany planu:** rozumie się przez to rysunek zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brody dla miejscowości Adamów sporządzony na kopii mapy pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Starachowicach w skali 1: 1000;
 - 3) **terenie funkcjonalnym:** należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
 - 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy:** należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie do 1,5 m;
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym:** należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa w granicach terenu inwestycji wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu;
 - 6) **przeznaczeniu uzupełniającym:** należy przez to rozumieć elementy towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu;
 - 7) **zabudowie letniskowej:** należy przez to rozumieć domy letniskowe służące rekreacji indywidualnej przeznaczone do okresowego wypoczynku;

- 8) **przepisach odrębnych:** należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego;
 - 9) **dachu płaskim:** należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 10^0 ;
 - 10) **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;
 - 11) **strefie technologicznej** – 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów funkcjonalnych;
 - e) strefa ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza,
 - f) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą technologiczną,
 - g) wymiarowania;
- 2) oznaczenia informacyjne: Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej (cały obszar planu).

§ 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 § 14;
- 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 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. W projektach budowlanych nakazuje się stosowanie projektowania uniwersalnego.

§ 7

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

- 1) 1MN, 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1KDD - teren drogi dojazdowej.

§ 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) ochronę zasobów przyrodniczych Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach, którego położony jest cały obszar planu.
2. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) nakaz zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) nakaz zachowania wymogów architektonicznych.
3. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1MN i 2MN dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W granicach strefy ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza czynnego położonego poza granicami zmiany planu obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.
6. Ustala się zakaz lokalizacji ujęć wód wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych w związku z położeniem obszaru zmiany planu w odległości do 500 m od granicy cmentarza czynnego położonego poza granicami zmiany planu.

§ 10

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN i 2MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług z wykluczeniem:
 - terenu usług handlu wielokopowierzchniowego,
 - terenu handlu hurtowego,
 - terenu usług rzemieślniczych,
 - terenu usług nauki,
 - terenu usług edukacji,
 - terenu usług kultury i rozrywki,

- terenu usług kultu religijnego,
- terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- b) teren zieleni z wykluczeniem terenu ogrodów działkowych i terenu plaży;
- 3) dopuszczenie w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) dojścia i dojazdy.
- 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 do 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działkach o szerokości frontu poniżej 18 m;
 - 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,01;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6;
 - 5) teren biologicznie czynny: minimum 40%;
 - 6) powierzchnię zabudowy: maksimum 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 oraz z dróg położonych poza granicami;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz drogi położonej poza granicami planu zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) 8 m od linii rozgraniczającej dróg położonych poza granicami zmiany planu zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
 - 10) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12 m;
 - 11) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat: do 8 m;
 - 12) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 13) dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 20° na budynkach gospodarczych, garażach i wiatach, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
 - 14) dopuszcza się dachy płaskie jako zadaszenie nad garażami wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego lub nad częścią budynku stanowiącego taras;
 - 15) 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.

§ 11

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1KDD** - teren drogi dojazdowej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12

1. Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic terenów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN - 2MN 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 85° do 95°,

- 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.

§ 13

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

§ 14

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;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej;
- 3) wykonanie sieci, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, umożliwiając jej obustronne zasilanie.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) budowę i użytkowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków na terenach, na których sieć kanalizacji sanitarnej nie występuje lub w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona.

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 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.

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 7 m);
- 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 7,5 m od osi linii w obie strony;
- 8) możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni.

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 emisji lub niskoemisyjne.

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) gospodarkę odpadami pozostałymi niż te, o których mowa w pkt 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

11. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego zmianą planu z układem komunikacyjnym zewnętrznym, który zapewnią drogi powiatowe oraz gminna położone poza granicami zmiany planu oraz droga oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem 1KDD;
- 2) zapewnienie:
 - a) powiązania terenu z zewnętrznymi sieciami komunikacji pieszej i rowerowej,
 - b) realizacji dróg pożarowych o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi..

§ 15

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem na cele, o których mowa w § 10 i w § 11 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 16

Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN i 2MN ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 17

Dla terenu objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Adamów na terenie gminy Brody, zatwierdzony uchwałą Nr XV/109/23 Rady Gminy w Brodach z dnia 14 grudnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Świąt. z 2023 r. poz. 5198).

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brody.

§ 18

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