Wójt Gminy Brody
Znak: PB.6730.96.2026

Brody, dnia 30.10.2026 r.

DECYZJA Nr 96/26
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 59, art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku złożonego do Urzędu Gminy Brody w dniu 14.07.2026 r. [redacted] działającej przez pełnomocnika

USTALAM
[redacted]
warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy dla inwestycji:

budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr ewid. 320/5 obręb 0009 Lipie, gm. Brody w granicach terenu inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1 linią ciągłą koloru czarnego i literami ABCD-A.

1. Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): budynki mieszkalne jednorodzinne (sekcja 1 dział 11 grupa 111 klasa 1110).

2. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
3.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustalone po analizie zabudowy przeprowadzonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116):

1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków w granicach terenu inwestycji: 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej nr 313021T (D) Lipie-Podłaziska;
2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,54;
3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,54;
4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
5) udział powierzchni zabudowy: do 27% powierzchni terenu inwestycji;
6) szerokość elewacji frontowej budynków: od 10 m do 12 m;
7) wysokość zabudowy: od 6 m do 10 m;
8) geometria dachów: dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25^0 do 45^0;
9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni terenu inwestycji;
10) projektowany kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy względem frontu działki lub granic bocznych działki;
11) ustalone graniczne parametry w decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają z obowiązku stosowania przy opracowaniu projektu budowlanego przepisów techniczno-budowlanych, obowiązujących przepisów, Polskich Norm oraz zasad wiedzy technicznej.

3.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi.

1) teren planowanej inwestycji zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostę Starachowickiego położony jest na gruncie rolnym wytworzonym z gleb IV klasy bonitacyjnej, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze

i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), ponieważ zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze wymagają grunty rolne wytworzone z gleb I-III klasy bonitacyjnej;

2) badając inwestycję pod kątem zakwalifikowania jej do jednej z kategorii inwestycji, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), stwierdza się, że przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret pierwsze do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach położonych w formach ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Teren planowanej inwestycji położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Kamiennej, będącym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronione przyrody. Z bilansu terenu wynika, że teren zabudowy zajmować będzie powierzchnię 0,3428 ha. Planowane budynki realizowane będą w ramach kompleksu siedmiu budynków oraz drogi wewnętrznej zajmujących powierzchnię 0,8500 ha, zlokalizowanych na działkach nr: 320/5 (3 budynki mieszkalne), 320/6 (4 budynki mieszkalne), 320/8 (droga wewnętrzna). **Decyzją z dnia 08.06.2026 r. znak: PB.6220.04.2026 Wójt Gminy Brody stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i ustalił środowiskowe uwarunkowania;**

3) teren inwestycji położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej, dla którego zasady ochrony reguluje uchwała Nr XXXV/617/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. dotycząca wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej (Dz. Urz. Woj. Święt. z 2013 r. poz. 3309). Zakazy wynikające z uchwały sejmiku województwa świętokrzyskiego nie dotyczą przedmiotowej inwestycji, ponieważ zachowany został teren biologicznie czynny w granicach terenu inwestycji wynoszący min. 40% jego powierzchni. Zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 4 zakazy nie dotyczą ustaleń warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych do jej użytkowania, pod warunkiem zapewnienia minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;

4) zagospodarowanie terenu inwestycji należy dostosować do wymogów wynikających z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.);

5) inwestycja powinna odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Nr XXII/292/20 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego 29 czerwca 2020 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Święt. z 2020 r. poz. 2616);

6) w przypadku wystąpienia ewentualnej kolizji realizowanej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych i konieczności przebudowy lub likwidacji, zobowiązuje się Inwestora do:
   - przestrzegania zapisów Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.),
   - ustalenia na własny koszt lokalizacji rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji,
   - wykonania przebudowy urządzeń melioracji wodnych, po uzyskaniu zgodnie z zapisami Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.), odpowiedniego pozwolenia wodnoprawnego,
   - przekazania dokumentacji powykonawczej dot. przebudowy urządzeń melioracji wodnych, do właściwej terytorialnie jednostki PGW Wody Polskie.

Ponadto, należy przestrzegać zapisów art. 192 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.) w zakresie zakazu niszczenia i uszkadzania urządzeń wodnych.

3.3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.), ponieważ w liniach rozgraniczających teren inwestycji nie występują obiekty stanowiące dobro dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobro kultury współczesnej. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku należy ten przedmiot zabezpieczyć i zgłosić znalezisko do Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Brody.

3.4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:
  - dostęp do wody: projektowane studnie do poboru wody pitnej,
  - odprowadzenie ścieków bytowych: do projektowanych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
  - dostęp do energii elektrycznej: projektowanymi przyłączami z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia obiektu do sieci dystrybucyjnej wydanym przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna Rejon Energetyczny Skarżysko-Kamienna z dnia 25.09.2025 r., znak: 25-I3/WZD/04019/ L. dz. 12219/2025,
  - zagospodarowanie wód opadowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji.
- Obsługa komunikacyjna terenu: droga gminna publiczna nr 313021T (D) Lipie-Podłaziska za pośrednictwem projektowanego zjazdu o parametrach zjazdu zwykłego zgodnie z decyzją Wójta Gminy Brody z dnia 25.09.2024 r., znak: I.6853.LZ.15.2024. W ramach inwestycji, inwestor zobowiązany jest zrealizować odpowiednią liczbę miejsc postoju samochodów, wynikającą z charakteru funkcjonalno - użytkowego inwestycji i zewnętrznych warunków komunikacyjnych i nie mniej niż dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden budynek mieszkalny, realizowane na terenie inwestycji.

3.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- Inwestycja nie może powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich, i wpływać na wykonanie ich prawa własności.
- Inwestycję należy zaprojektować w sposób nie powodujący ograniczeń w dostępie do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej, środków łączności, nie ograniczający dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zapewniający ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne, promieniowanie a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby. Gwarancją nienaruszalności tych praw jest sporządzenie projektu budowlanego, stanowiącego jeden z załączników do wniosku o pozwolenia na budowę, z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 5 ustawy Prawo budowlane.

3.6. Wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych.

Teren inwestycji znajduje się poza terenami górniczymi, tak więc planowana inwestycja nie podlega wymogom ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 69). W granicach terenu inwestycji nie występują, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane złoża surowców mineralnych oraz obszary narażone na ruchy masowe.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej pozyskanej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Starachowicach w skali 1: 1000, linią ciągłą koloru czarnego i literami ABCD-A stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji i jej integralną część.

UZASADNIENIE

Decyzje o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 52 ust. 1 stosownie do art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydaje się na wniosek zainteresowanego. Taki wniosek dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wpłynął do Wójta Gminy Brody od [redacted]

Dla terenu objętego wnioskiem inwestora w dacie orzekania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora, który powinien zawierać: określenie granic terenu objętego wnioskiem przedstawionych na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 500 lub 1: 1000 (w przedmiotowej sprawie Wnioskodawczyni przedłożyła mapę zasadniczą w skali 1: 1 000), charakterystykę inwestycji zawierającą określenie potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu i charakterystyki zabudowy w tym przeznaczenie i gabaryty planowanych obiektów budowlanych przedstawione w formie opisowej i graficznej oraz określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji i dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Wniosek inwestora spełniał wymagania stawiane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym mógł być przedmiotem rozpatrzenia.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; (zgodnie z ust. 5 warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.);
4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
   a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
   b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
   c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przedmiotowej sprawie, wyznaczono granice obszaru analizowanego obejmującego trzykrotną szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i przeprowadzono w nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Za front terenu inwestycji został przyjęta jego część, która przylega do drogi gminnej publicznej nr 313021T (D) Lipie-Podłaziska, ponieważ z tej drogi odbywać się będzie główny wjazd na teren inwestycji. Granica obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Starachowicach. Mapa ta zgodna jest z art. 52 ust. 2 pkt

1 ustawy. Wyznaczenie większego obszaru analizowanego jest bezpodstawna z uwagi, że występująca zabudowa poza granicami obszaru analizowanego ma podobny charakter.

W granicach wyznaczonego obszaru analizowanego przeprowadzono stosowną analizę, pod kątem łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Kontynuacja funkcji:

teren inwestycji położony jest w granicach obszaru analizowanego, w którym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zatem kontynuacja funkcji nie budzi zastrzeżeń. Zgodnie z definicją wynikającą z § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.

Wyznaczenie linii zabudowy (na podstawie § 4 rozporządzenia):

ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy 8 m od zewnętrznej krawędzi jedni drogi gminnej nr 313021T (D) Lipie-Podłaziska zgodna jest z przepisami ustawy o drogach publicznych oraz nawiązuje do zabudowy na działkach sąsiednich.

Wyznaczenie maksymalnej intensywności zabudowy:

w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Maksymalna intensywność zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym wynosi od 0,18 do 0,54. W związku z tym ustalona została maksymalna intensywność zabudowy 0,54 jako nie zakłócająca ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.

Wyznaczenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy:

w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym wynosi od 0,18 do 0,54. W związku z tym ustalona została maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,54 jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.

Wyznaczenie minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy:

w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Minimalna nadziemna intensywność zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym wynosi od 0,09 do 0,01. W związku z tym ustalona została minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01 jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.

Wyznaczenie udziału powierzchni zabudowy:

w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Wskaźnik powierzchni zabudowy tych działek wynosi od 9% do 27%. W związku z tym udział powierzchni zabudowy dla wnioskowanej inwestycji w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji został ustalony do 27% powierzchni działki, jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.

Wyznaczenie szerokości elewacji frontowej:

w obszarze analizowanym występują budynki o szerokości elewacji frontowej od 6 m do 14 m. W związku z tym, ustalono szerokość elewacji frontowej planowanych budynków od 10 m do 12 m jako wielkość nawiązująca do występujących w obszarze analizowanym budynków oraz wynikająca z wniosku inwestorskiego. Ustalenie takiej szerokości elewacji frontowej planowanych budynków nie zakłóci ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w której położona jest działka objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

Wyznaczenie wysokości zabudowy:

w obszarze analizowanym występują budynki o wysokości od 6 m do 10 m. W związku z tym, ustalono wysokość planowanych budynków od 6 m do 10 m jako wielkość nie zakłócającą ładu przestrzennego i nawiązują do wysokości budynków położonych w obszarze analizowanym.

Wyznaczenie geometrii dachu:

istniejąca zabudowa w sąsiedztwie terenu inwestycji charakteryzuje się dachami dwuspadowymi i wielospadowymi o kątach nachylenia połaci dachowych do 45^0. Dla planowanych budynków ustala się dach dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 25^0 do 45^0.

Wyznaczenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Udział powierzchni biologicznie czynnej działek położonych w obszarze analizowanym wynosi od 40% do 100% powierzchni działki. W związku z tym, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla wnioskowanej inwestycji w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji został ustalony na 40%, jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.
Wyznaczenie minimalnej liczby miejsc do parkowania
W ramach inwestycji, inwestor zobowiązany jest zrealizować odpowiednią liczbę miejsc postoju samochodów, wynikającą z charakteru funkcjonalno - użytkowego inwestycji i zewnętrznych warunków komunikacyjnych i nie mniej niż dwa miejsca postojowe, które należy zlokalizować w granicach terenu inwestycji.

Jak wynika z powyższego w przedmiotowej sprawie warunki art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są spełnione.

Odnosząc się do warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że:

- wnioskowany do zabudowy teren posiada dostęp do drogi publicznej,
- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Teren inwestycji posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- dokonana analiza zgromadzonego materiału wykazała, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i nie narusza tych przepisów. W sprawie analizowano następujące przepisy odrębne bezpośrednio związane z przedmiotem inwestycji:
  - ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2025 r., poz. 889);
  - ustawę 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670) wraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2019 r., poz. 1839 ze zm.); planowana zabudowa nie kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
  - ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13 ze zm.); teren planowanej inwestycji położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej a planowana inwestycja nie koliduje z zasadami ochrony w nim obowiązującymi,
  - ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82), teren objęty warunkami zabudowy nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
  - ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 69); teren inwestycji położony jest poza ustanowionymi terenami górniczymi,
  - ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.); teren inwestycji położony jest poza obiektami i obszarami chronionymi ustawą,
  - ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.), teren inwestycji położony jest poza strefami ujęć wód oraz poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią,
  - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) - planowana inwestycja nie została wymieniona w rozporządzeniu jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko.
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Tak, więc stwierdza się na podstawie powyższego, że planowana inwestycja spełnia łącznie warunki, o których mowa powyżej i może być przedmiotem realizacji na warunkach określonych w decyzji.

Stosownie do art. 61 § 4 i 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego strony postępowania zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu i możliwości zapoznania się z aktami sprawy: zawiadomienie z dnia 10.09.2026 r.

Stosownie do art. 60 ust. 1, ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych.

W trakcie postępowania administracyjnego projekt decyzji uzgodniono:

1) ze Starostą Starachowickim w odniesieniu do ochrony terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 19.09.2026 r.),
2) ze Starostą Starachowickim w odniesieniu do ochrony gruntów rolnych – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 19.09.2026 r.),
3) z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Radomiu (w odniesieniu do ochrony terenów zmeliorowanych) – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 19.09.2026 r.),
4) z Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego w Kielcach (Geologiem Wojewódzkim) w odniesieniu do ochrony udokumentowanych złóż surowców mineralnych i wód podziemnych – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 19.09.2026 r.),
5) z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Kielcach (w odniesieniu do ochrony przyrody Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej) – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 19.09.2026 r.),
6) z Centralnym Portem Komunikacyjnym – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 19.09.2026 r.),
7) z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Starachowicach (pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych) – milcząca zgoda (potwierdzenie dostarczenia w dniu 19.09.2026 r.).

Organ ustalający warunki zabudowy jest zarazem organem uzgadniającym projekt decyzji z właściwym zarządcą drogi, stosownie do przepisu art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeanalizowaniu art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych stwierdzono, że nałożenie obowiązku przeprowadzenia pozostałych uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych nie dotyczy przedmiotowej inwestycji bowiem nie znajduje się ona na obszarach w stosunku do których ustawodawca taki wymóg nałożył.

Z przeprowadzonego postępowania wynika, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów odrębnych i z warunkami będącymi wynikiem przeprowadzonych uzgodnień, a ustalenia niniejszej decyzji uwzględniają wniosek inwestora.

Zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy jeśli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) lub inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.

Do robót budowlanych można przystąpić w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r., poz. 524 ze zm.).

Zmiana przepisów szczególnych przywołanych w niniejszej decyzji spowoduje oczywistą potrzebę dostosowania inwestycji do aktualnych przepisów.

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, za pośrednictwem Wójta Gminy Brody w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Brody oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku niewydania przez Wójta Gminy Brody decyzji o ustalenie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do powyższego terminu, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia takiej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Brody.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niekutych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 1668), bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegną na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

Na podstawie art. 64c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

Z up. Wójta
Paweł Zięba
Sekretarz Gminy
/podpisano elektronicznie/

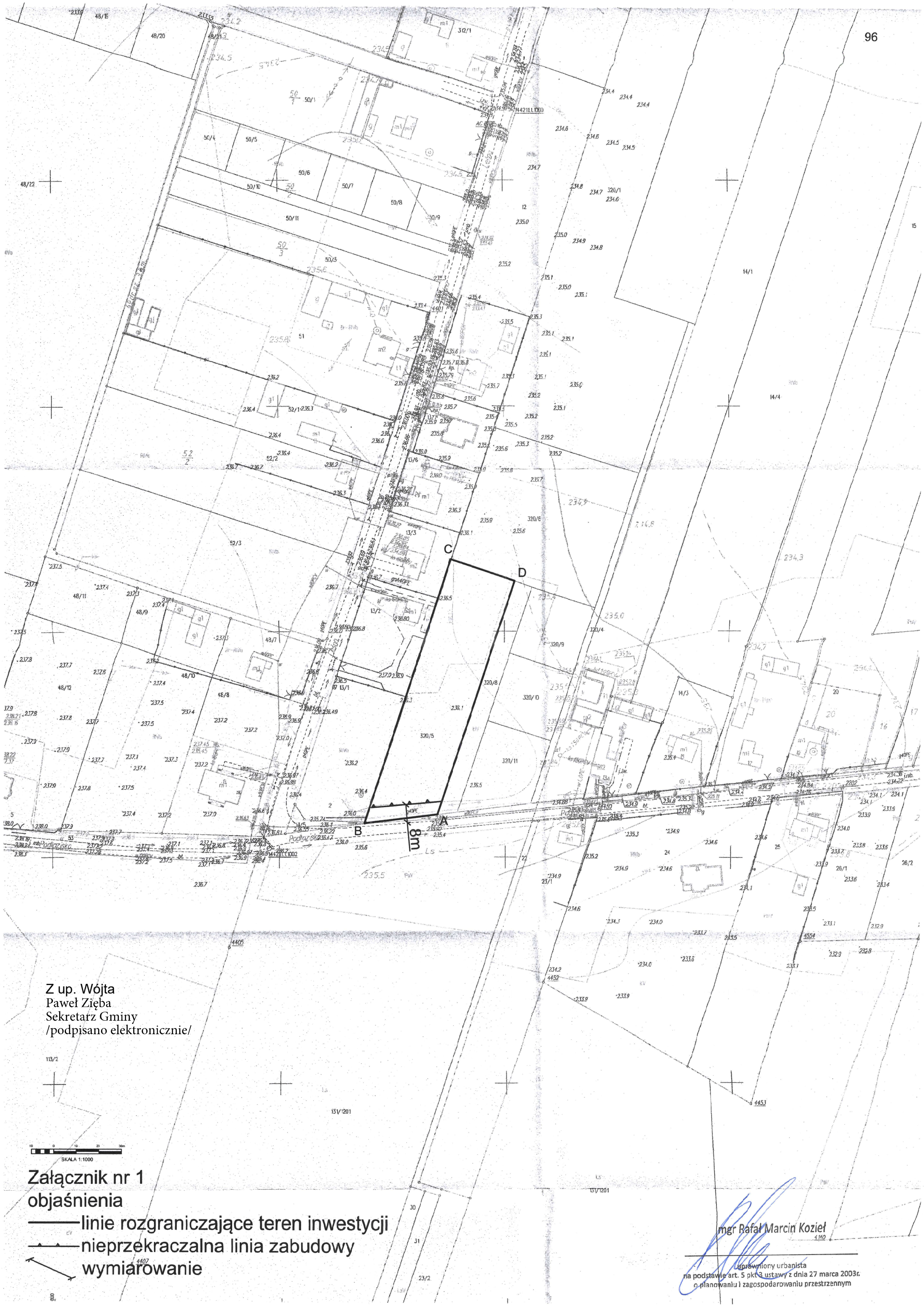
Integralną częścią decyzji są:

1) **Załącznik nr 1 - część graficzna w skali 1: 1000;**
2) **Załącznik nr 2 - analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu, zawierająca część tekstową i graficzną.**

Otrzymują: / za zwr. potw. odbioru /

1. Strony w sprawie.
2. a/a.

Stosownie do art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) projekt decyzji został sporządzony przez Rafała Kozieła, posiadającego kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.


A
B
C
D
8m
320/5
320/8
320/11
320/10
320/6
320/4
320/9
320/1
50/1
50/2
50/3
50/4
50/5
50/6
50/7
50/8
50/9
50/10
50/11
48/22
48/19
48/20
48/21
48/11
48/12
48/10
48/9
48/8
48/7
52/1
52/2
52/3
13/1
13/2
13/3
13/6
312/1
14/1
14/3
14/4
15
16
17
20
131/1201
4405
4407
4452
4453
4554
4442
4401
Podłaziska
Z up. Wójta
Paweł Zięba
Sekretarz Gminy
/podpisano elektronicznie/
SKALA 1:1000
Załącznik nr 1
objaśnienia
linie rozgraniczające teren inwestycji
nieprzekraczalna linia zabudowy
wymiarowanie
mgr Rafał Marcin Kozieł
uprawniony urbanista
na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Załącznik Nr 2 do decyzji Wójta Gminy Brody Nr 96/26 z dnia 30.10.2026 r., znak: PB.6730.96.2026

Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu, przeprowadzona na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z art. 59 ust 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.), zwanej dalej "ustawą",
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), zwanym dalej "rozporządzeniem",
- wniosku złożonego do Urzędu Gminy Brody w dniu 14.07.2026 r.

dla inwestycji polegającej na:
budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

przewidzianej do realizacji:
na działce nr ewid. 320/5 obręb 0009 Lipie, gm. Brody.

Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

1. teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze, na którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie obowiązuje,
2. właścicielem działki nr ewid. 320/5 obręb 0009 Lipie, gm. Brody jest osoba fizyczna,
3. wyznaczenie obszaru analizowanego:
   zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przedmiotowej sprawie, wyznaczono granice obszaru analizowanego obejmującego trzykrotną szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i przeprowadzono w nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Za front terenu inwestycji został przyjęta jego część, która przylega do drogi gminnej publicznej nr 313021T (D) Lipie-Podłaziska, ponieważ z tej drogi odbywać się będzie główny wjazd na teren inwestycji. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Starachowicach. Mapa ta zgodna jest z art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy. Wyznaczenie większego obszaru analizowanego jest bezpodstawne z uwagi, że występująca zabudowa poza granicami obszaru analizowanego ma podobny charakter. Kontynuacja istniejącej zabudowy w zakresie funkcji oraz cech charakterystycznych i urbanistycznych wyraża zasadę „dobrego sąsiedztwa", uzależniającą zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do cech zagospodarowania sąsiedniego. Jej celem jest zagwarantowanie ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.
4. działka nr ewid. 320/5 obręb 0009 Lipie, gm. Brody:
   a) zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) posiada dostęp do drogi publicznej, tj. do drogi gminnej publicznej nr 313021T (D) Lipie-Podłaziska,
   c) istniejące uzbrojenie zapewnia wyposażenie terenu inwestycji, działka ma dostęp do sieci elektroenergetycznej,
5. funkcja i sposób zagospodarowania działek sąsiednich - w granicach obszaru objętego analizą zlokalizowane są:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na którą składają się budynki mieszkalne jednorodzinne,
   b) niezabudowane tereny rolnicze,
   c) tereny komunikacji drogowej.

Wyniki analizy

Kontynuacja funkcji:
teren inwestycji położony jest w granicach obszaru analizowanego, w którym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zatem kontynuacja funkcji nie budzi zastrzeżeń. Zgodnie z definicją wynikającą z § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.
Wyznaczenie linii zabudowy (na podstawie § 4 rozporządzenia):
ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy 8 m od zewnętrznej krawędzi jedni drogi gminnej nr 313021T (D) Lipie-Podłaziska zgodna jest z przepisami ustawy o drogach publicznych oraz nawiązuje do zabudowy na działkach sąsiednich.
Wyznaczenie maksymalnej intensywności zabudowy:
w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Maksymalna intensywność zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym wynosi od 0,18 do 0,54. W związku z tym ustalona została maksymalna intensywność zabudowy 0,54 jako nie zakłócająca ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.
Wyznaczenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy:
w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym wynosi od 0,18 do 0,54. W związku z tym ustalona została maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,54 jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.
Wyznaczenie minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy:
w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Minimalna nadziemna intensywność zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym wynosi od 0,09 do 0,01. W związku z tym ustalona została minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01 jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.
Wyznaczenie udziału powierzchni zabudowy:
w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Wskaźnik powierzchni zabudowy tych działek wynosi od 9% do 27%. W związku z tym udział powierzchni zabudowy dla wnioskowanej inwestycji w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji został ustalony do 27% powierzchni działki, jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.
Wyznaczenie szerokości elewacji frontowej:
w obszarze analizowanym występują budynki o szerokości elewacji frontowej od 6 m do 14 m. W związku z tym, ustalono szerokość elewacji frontowej planowanych budynków od 10 m do 12 m jako wielkość nawiązująca do występujących w obszarze analizowanym budynków oraz wynikająca z wniosku inwestorskiego. Ustalenie takiej szerokości elewacji frontowej planowanych budynków nie zakłóci ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w której położona jest działka objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.
Wyznaczenie wysokości zabudowy:
w obszarze analizowanym występują budynki o wysokości od 6 m do 10 m. W związku z tym, ustalono wysokość planowanych budynków od 6 m do 10 m jako wielkość nie zakłócającą ładu przestrzennego i nawiązują do wysokości budynków położonych w obszarze analizowanym.
Wyznaczenie geometrii dachu:
istniejąca zabudowa w sąsiedztwie terenu inwestycji charakteryzuje się dachami dwuspadowymi i wielospadowymi o kątach nachylenia połaci dachowych do 45^0. Dla planowanych budynków ustala się dach dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 25^0 do 45^0.
Wyznaczenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
w obszarze analizowanym występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Udział powierzchni biologicznie czynnej działek położonych w obszarze analizowanym wynosi

od 40% do 100% powierzchni działki. W związku z tym, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla wnioskowanej inwestycji w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji został ustalony na 40%, jako nie zakłócający ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej, w granicach której położony jest teren inwestycji.

Wyznaczenie minimalnej liczby miejsc do parkowania

W ramach inwestycji, inwestor zobowiązany jest zrealizować odpowiednią liczbę miejsc postoju samochodów, wynikającą z charakteru funkcjonalno - użytkowego inwestycji i zewnętrznych warunków komunikacyjnych i nie mniej niż dwa miejsca postojowe, które należy zlokalizować w granicach terenu inwestycji.

Ponadto:

1) istniejące uzbrojenie zapewnia wyposażenie terenu inwestycji w energię elektryczną;
2) teren planowanej inwestycji zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostę Starachowickiego położony jest na gruncie rolnym wytworzonym z gleb IV klasy bonitacyjnej, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), ponieważ zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze wymagają grunty rolne wytworzone z gleb I-III klasy bonitacyjnej;
3) w sprawie analizowano następujące przepisy odrębne z którymi planowane zagospodarowanie działki nie koliduje:
   a) ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13 ze zm.); teren planowanej inwestycji położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej a planowana inwestycja nie koliduje z zasadami ochrony w nim obowiązującymi,
   b) ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 889) - teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
   c) ustawę z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.) - teren położony jest poza obszarami chronionymi z mocy ustawy,
   d) ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 69) - teren położony jest poza terenami górniczymi,
   e) ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.), teren inwestycji położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza strefami ujęć wód,
   f) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) - planowana inwestycja nie została wymieniona w rozporządzeniu jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 4 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wnioskowana inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia określonego w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.). Badając inwestycję pod kątem zakwalifikowania jej do jednej z kategorii inwestycji, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), stwierdza się, że przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret pierwsze do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy

nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach położonych w formach ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Teren planowanej inwestycji położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Kamiennej, będącym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronione przyrody. Z bilansu terenu wynika, że teren zabudowy zajmować będzie powierzchnię 0,3428 ha. Planowane budynki realizowane będą w ramach kompleksu siedmiu budynków oraz drogi wewnętrznej zajmujących powierzchnię 0,8500 ha, zlokalizowanych na działkach nr: 320/5 (3 budynki mieszkalne), 320/6 (4 budynki mieszkalne), 320/8 (droga wewnętrzna). Decyzją z dnia 08.06.2026 r. znak: PB.6220.04.2026 Wójt Gminy Brody stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i ustalił środowiskowe uwarunkowania.

Teren inwestycji położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej, dla którego zasady ochrony reguluje uchwała Nr XXXV/617/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. dotycząca wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej (Dz. Urz. Woj. Święt. z 2013 r. poz. 3309). Zakazy wynikające z uchwały sejmiku województwa świętokrzyskiego nie dotyczą przedmiotowej inwestycji, ponieważ zachowany został teren biologicznie czynny w granicach terenu inwestycji wynoszący min. 40% jego powierzchni. Zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 4 zakazy nie dotyczą ustaleń warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych do jej użytkowania, pod warunkiem zapewnienia minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej.

Teren objęty wnioskiem znajduje się:

1) poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin,
2) poza Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych,
3) poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią i strefami od ujęć wód podziemnych i powierzchniowych.

Planowana inwestycja zgodna jest z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym może być przedmiotem inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestorskim o ustalenie warunków zabudowy.

Część graficzną analizy sporządzono na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 z zasobów Starostwa Powiatowego w Starachowicach.

Analizę sporządził mgr Rafał Kozieł, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.).

Z up. Wójta
Paweł Zięba
Sekretarz Gminy
/podpisano elektronicznie/

Z up. Wójta
Paweł Zięba
Sekretarz Gminy
/podpisano elektronicznie/

SKALA 1:1000

Załącznik nr 2
Analiza zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna
Analiza przeprowadzona na podstawie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024 poz. 1116)

LEGENDA

- granica terenu analizowanego
- granica działki
- ABCD-A — linie rozgraniczające teren inwestycji
- obowiązujące linie zabudowy
- 1-13 — charakteryzowana zabudowa
- numer charakteryzowanej zabudowy

mgr Rafał Marcin Kozieł
uprawniony urbanista
na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym