

UCHWAŁA NR
Rady Gminy w Brodach
z dnia 26 czerwca 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 4 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.) oraz 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 części 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 części 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;
 - 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 unowocześnień lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych.
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) strefa 500 m od cmentarza,
 - f) wymiarowania;
- 2) oznaczenia informacyjne i wynikające z przepisów odrębnych: 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 § 22;
- 2) utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę na zasadach kształtowania zabudowy określonych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;
- 3) 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 wodociągowej 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.

§ 7

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

- 1) 1MN - 3MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1KDL - teren drogi lokalnej;
- 3) 1KDD, 2KDD - tereny dróg dojazdowych;

- 4) 1KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) 1WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) 1L - teren lasów;
- 7) 1ZN-2ZN - tereny zieleni naturalnej;
- 8) 1N, 2N - 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.
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-3MN dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. 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

Ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD oraz drogi położonej poza granicami planu,
 - c) 5 m od linii rozgraniczających teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR.
- 2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w § 11;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w § 11.

§ 11

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi z wykluczeniem:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,

- 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 uzupełniającego;
 - 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 20° do 45°;
 - 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.

§ 12

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

§ 13

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD** - tereny dróg dojazdowych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, dla których ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** – teren 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.

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** – teren 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 urzędzenia 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.

§ 17

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN** – tereny zieleni naturalnej, ustala się:

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

§ 18

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1N, 2N** – tereny niesklasyfikowane, ustala się:

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

§ 19

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:

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

§ 20

1. Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic terenów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-3MN 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.

§ 21

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

§ 22

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, umożliwiającego jej obustronne zasilanie;
- 4) budowę i użytkowanie studni na terenach niewyposażonych w sieć wodociagową przy uwzględnieniu § 9 ust. 4.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 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 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;
- 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;
- 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. 7 m);
- 5) budowę nowych oraz modernizację istniejących linii elektroenergetycznych należy prowadzić przez zarządców sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji;
- 6) 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) gospodarkę 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 § 12 i 13.

§ 23

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

§ 24

Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-3MN ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 25

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).

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brody.

§ 27

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

UZASADNIENIE
do uchwały Nr
Rady Gminy w Brodach
z dnia 26 czerwca 2026 r.

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

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), 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 obrębów Dziurów na terenie gminy Brody. W dniu 23 stycznia 2026 r. Rada Gminy w Brodach podjęła uchwałę Nr I/2/2026 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Dziurów na terenie gminy Brody. Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 4 marca 2026 r., znak: SPN.III.4130.4.2026 Wojewoda Świętokrzyski uchylił plan w części z uwagi na brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne przedkłada się niniejszy projekt planu do zatwierdzenia przez Radę Gminy w Brodach.

W świetle art. 15 ust. 1 ustawy (w jego brzmieniu znówelizowanym 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 na 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 uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 01.06.2026 r., znak: ROW-I.7151.1.8.2026.

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 wykonawczym do ustawy.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ DATĄ 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:

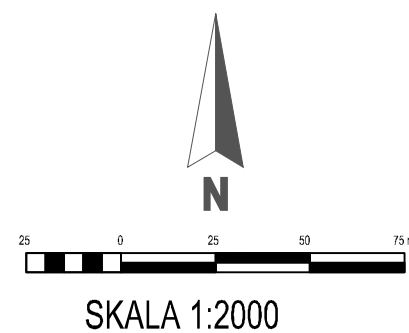
- a) realizacja ustaleń projektu planu wygeneruje koszty, które obciążą budżet gminy, na realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, która należy do zadań własnych gminy.
- b) realizacja ustaleń projektu planu może wygenerować dochód zasilający budżet gminy z tytułu:
 - wzrostu wartości nieruchomości,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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Dziurów na terenie gminy Brody

plan sporządzony na mapie pochodzącej z zasobów powiatu Starachowickiego
licencja nr GK.6642.592.2024_2611_N
układ współrzędnych 2000 (strefa 7)



Załącznik nr 1
do Uchwały nr
Rady Gminy w Brodach
z dnia

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1MN-3MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- 1KDD, 2KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- 1KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- 1WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODLĄDOWYCH
- 1L TEREN LASÓW
- 1ZN, 2ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- 1N, 2N TERENY NIESKLASYFIKOWANE
- STREFA 500m OD CMENTARZA
- WYMIAROWANIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE I WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY KAMIENNEJ (CAŁY OBSZAR PLANU)

WYRYS ZE STUDIUM KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRODY

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- DROGI GMINNE
- OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- GRANICA I OBSZAR AGLOMERACJI STYKÓW



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

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

uwagi nie wpłynęły

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr Rady Gminy w Brodach z dnia 26 czerwca 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 części 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 Rady Gminy w Brodach z dnia 26 czerwca 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dziurów na terenie gminy Brody

Dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dziurów na terenie gminy Brody obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej