

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 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 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. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.) oraz 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 zmiany 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 zmiany 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 zmiany 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 zmiany 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°;
 - 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 zmiany planu jest przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych położonych w granicach zmiany planu.

§ 4

Rysunek zmiany planu zawiera:

- 1) obowiązujące ustalenia zmiany planu:
 - a) granicę obszaru objętego zmianą miejscowego planu 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:
 - a) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej (cały obszar zmiany planu),
 - b) granica i obszar aglomeracji Styków.

§ 5

Na obszarze objętym ustaleniami zmiany 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 zmiany 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 zmiany 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 zmiany 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 zmiany 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 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
 - 6) maksymalny udział powierzchni 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 zmiany planu oraz z dróg położonych poza granicami;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogijazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz drogi położonej poza granicami zmiany 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) zadaszenia nad lukarnami dwuspadowe lub krzywoliniowe z dopuszczeniem okien połaciowych 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 zmiany planu.

§ 12

1. Na obszarze objętym granicami zmiany 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 800m^2 ,
 - 6) szerokość dojazdów do nowo wydzielanych działek nie węższa niż 6 m.

§ 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, umożliwiającego 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 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:

- 1) powiązanie obszaru objętego zmianą planu z układem komunikacyjnym zewnętrznym, który zapewni 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 rowerowe,
 - 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.

§ 19

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 r.

w sprawie zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obręb Adamów na terenie gminy Brody

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy w Brodach, na wniosek Wójta Gminy Brody podjęła uchwałę Nr VIII/70/25 z dnia 27 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Adamów na terenie gminy Brody.

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

Zasadniczą przesłanką podjęcia nowych prac planistycznych dotyczących przedmiotowego obszaru była potrzeba zmiany przebiegu planowej drogi gminnej.

Po podjęciu przez Radę Gminy w Brodach uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany 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 zmiany planu oraz strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu zmiany planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu oraz sporządził projekt planu 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 zmiany 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 zmiany planu nie wpływają negatywnie na ochronę przyrody obszaru chronionego.

Planowany sposób zagospodarowania terenów funkcjonalnych wyznaczonych w projekcie zmiany 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 zmiany 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 zmiany planu.

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

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

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

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

Ustalone w projekcie zmiany 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 zmiany planu wpisują się w stosunki własnościowe tego miejsca. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencji własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

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

Projekt zmiany 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 zmiany planu uzyskał odpowiednie uzgodnienia i opinie i został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi do planu rozwiązaniami. W trakcie opracowania projektu zmiany planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez informowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz o konsultacjach społecznych projektu zmiany planu do publicznego wglądu w sposób zgodny z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacja o projekcie zmiany planu 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 zmiany planu nie wpłynęły uwagi.

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

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem wykonawczym, a także zgodnie z pozostałymi przepisami odrębnymi.

**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 zmiany planu nie koliduje z wnioskami wynikającymi z przeprowadzonej oceny.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Wpływ ustaleń sporządzonego projektu zmiany 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że:

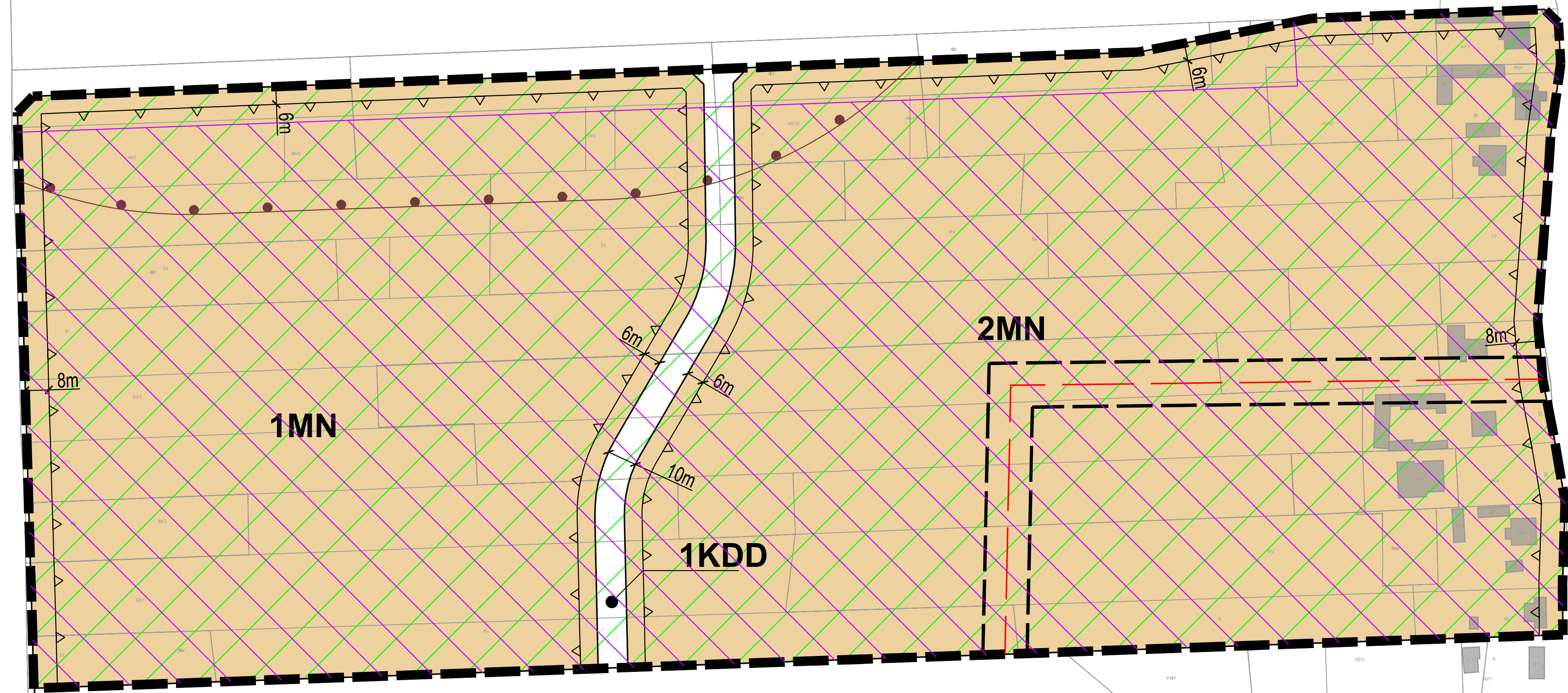
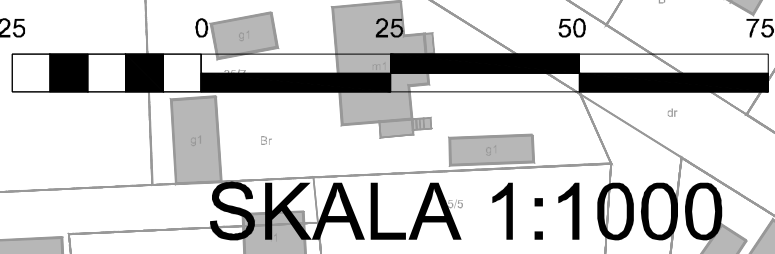
- a) realizacja ustaleń projektu zmiany planu wygeneruje koszty, które obciążą budżet gminy, na realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, która należy do zadań własnych gminy.
- b) realizacja ustaleń projektu zmiany planu może wygenerować dochód zasilający budżet gminy z tytułu:
 - wzrostu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

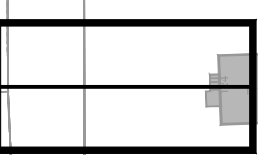
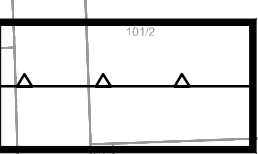
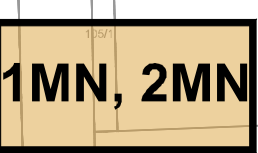
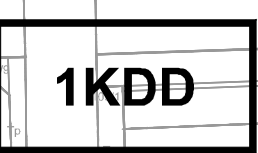
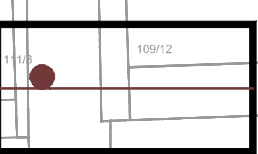
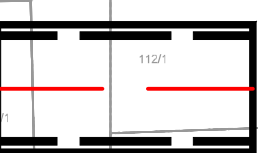
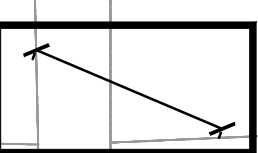
Wobec powyższego uchwalenie przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zasadne i celowe, ponieważ wpłynie korzystnie na rozwój gminy Brody.

Zmiana nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Adamów na terenie gminy Brody

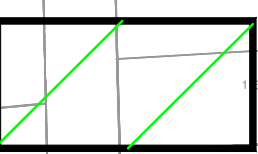
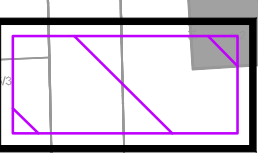
załącznik nr 1
do Uchwały nr.....
Rady Gminy w Brodach
z dnia.....



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  **1MN, 2MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **1KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
-  GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ 150m OD CMENTARZA POŁOŻONEGO POZA GRANICAMI ZMIANY PLANU
-  LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WRAZ ZE STREFĄ TECHNOLOGICZNĄ
-  WYMIAROWANIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY KAMIENNEJ (CAŁY OBSZAR PLANU)
-  GRANICA I OBSZAR AGLOMERACJI STYKÓW

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRODY ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XVII/107/21 RADY GMINY W BRODACH Z DNIA 23 GRUDNIA 2021 R.



-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
-  OBSZARY CMENTARZY WRAZ ZE STREFAMI OCHRONY SANITARNEJ 50m i 150m
-  GRANICA I OBSZAR AGLOMERACJI STYKÓW
-  LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr Rady Gminy w Brodach z dnia
w sprawie zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu
Adamów na terenie gminy Brody**

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

uwagi nie zostały złożone.

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr Rady Gminy w Brodach z dnia r. r.
w sprawie zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu
Adamów na terenie gminy Brody**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem zmiany planu, Rada Gminy w Brodach postanawia, co następuje:

- 1) zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy w Brodach projektu zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Adamów 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 r.
w sprawie zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu
Adamów na terenie gminy Brody**

Dane przestrzenne do zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Adamów 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