

UCHWAŁA NR XII/77/20
Rady Gminy w Brodach
z dnia 25 września 2020 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części gminy Brody dla miejscowości Brody - obszar "A"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VII/45/16 Rady Gminy w Brodach z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brody dla miejscowości Brody, zmienionej uchwałą Nr VII/50/18 Rady Gminy w Brodach z dnia 29 czerwca 2018 r. oraz uchwałą Nr III/23/19 Rady Gminy w Brodach z dnia 29 marca 2019 r., po przedłożeniu przez Wójta Gminy Brody projektu zmiany planu, Rada Gminy w Brodach, po stwierdzeniu że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody zatwierdzonego uchwałą Nr XXXX/258/2014 Rady Gminy w Brodach z dnia 31 stycznia 2014 r., uchwała:

Rozdział 1
Ustalenia wprowadzające

§ 1

1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brody dla miejscowości Brody - obszar "A", zwana dalej „zmianą planu”.
2. Ustalenia planu stanowią:
 - 1) treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik Nr 1 będący integralną częścią zmiany 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 zmiany planu stanowiący załącznik Nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Brodach o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o ustawy finansach publicznych stanowiący załącznik Nr 3.

§ 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **zmianie planie** – rozumie się przez to zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brody dla miejscowości Brody - obszar "A";
 - 2) **rysunku zmiany planu** – rozumie się przez to rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brody dla miejscowości Brody sporządzony na kopii mapy ewidencyjnej (katastralnej) 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 zmiany 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 wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych oraz zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KD-GP1, 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 1,5m;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej w granicach terenu inwestycji wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu;

- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi 40% i mniej w granicach terenu inwestycji;
 - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć elementy towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu;
 - 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć jako stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach terenu inwestycji do powierzchni terenu inwestycji;
 - 10) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów, w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200 m² i świadczenia usług, takich jak: gastronomii, usług turystyki, zdrowia i odnowy biologicznej, działalności biurowej, kultury, rozrywki, i administracji, usługi związane z działalnością publiczną oraz potrzebami bytowymi mieszkańców, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 11) **budynkach związanych z działalnością agroturystyczną** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane w gospodarstwach rolnych wykorzystywane do celów pobytu i wypoczynku przebywających tam gości;
 - 12) **modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;
 - 13) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego;
 - 14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 10°.
2. Pozostałe pojęcia, użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 2

Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania zmiany planu

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych położonych w granicach zmiany planu.
2. W zmianie planu uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody.

§ 4

Rysunek zmiany planu zawiera:

- 1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
 - a) granica obszarów objętych zmianą planu miejscowego,
 - b) linie rozgraniczające,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) oznaczenia literowe i literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych,
 - e) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV wraz ze strefami technicznymi,
 - f) gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną,
 - g) granica ochrony konserwatorskiej pozostałości zakładu przemysłowego (staszycowskiego);
- 2) oznaczenia informacyjne:
 - a) granica sołectwa Brody,
 - b) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - c) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej,
 - d) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi średnim 1%,
 - e) wymiarowania od granicy pasa drogowego drogi krajowej położonej poza granicami zmiany planu,
 - f) wymiarowana od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej położonej poza granicami zmiany planu;
 - g) granica 50-metrowej odległości od stopy wału przeciwpowodziowego.

ROZDZIAŁ 3

Ogólne ustalenia realizacyjne

§ 5

1. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę oraz zmianę ich sposobu użytkowania, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zachowaniem zasady, że ich rozbudowa nie może nastąpić w kierunku osi tych dróg;
 - 3) niezależnie od zapisu pkt 2 dopuszcza się nadbudowę budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w istniejących ich obrysach.
2. Na całym obszarze zmiany planu poza terenem położonym w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z budową, rozbudową i przebudową systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w rozdziale 14.

§ 6

1. Dla całego obszaru objętego zmianą planu 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) wymagania 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

ROZDZIAŁ 4

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7

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

- 1) MNU1-MNU21 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług;
- 2) MN/RM - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy zagrodowej.

ROZDZIAŁ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

Rozwiązania architektoniczne budowy i rozbudowy budynków, ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie terenu inwestycji 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.

ROZDZIAŁ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacji;
 - 2) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;
 - 3) dotrzymanie standardów jakości środowiska;

- 4) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje ropopochodne mogące zanieczyścić wody podziemne i powierzchniowe;
 - 5) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 6) zachowanie ogrodzeń ażurowych w celu zachowania szlaków migracyjnych małych zwierząt;
 - 7) ochronę istniejących zadrzewień śródpolnych poprzez ich zachowanie na działkach przewidzianych do zabudowy w minimalnej ilości 45% ich powierzchni.
2. W zakresie ochrony przyrody ustala się:
- 1) ochronę cieków wodnych, w stosunku do których zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem wód. Ponadto zabrania się niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, tworzących brzeg wody, budowli lub murów niebędących urządzeniami wodnymi oraz gruntów pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi. Na przebudowę urządzeń melioracji wodnych oraz prowadzenie przez wody powierzchniowe obiektów mostowych, rurociągów, linii energetycznych, linii telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego;
 - 2) ochronę zasobów przyrodniczych Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Wskazuje się na rysunku zmiany planu granicę 50-metrowej odległości od stopy wału przeciwpowodziowego, w której zabrania się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów.

ROZDZIAŁ 7

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 10

Ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.

ROZDZIAŁ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11

1. Wskazuje się na rysunku zmiany planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, tj. figurę Chrystusa Frasobliwego w Brodach, nr karty 12/2009.
2. Wskazuje się na rysunku zmiany planu granicę ochrony konserwatorskiej pozostałości zakładu przemysłowego (staszicowskiego), w granicach której wszelkie działania inwestycyjne należy realizować po zaopiniowaniu ze Świętokrzyskim Konserwatorem Zabytków w Kielcach.
3. W celu ochrony obiektów, o których mowa w ust. 1 i 2, ustala się:
 - 1) utrzymanie obiektów z zachowaniem ich formy i substancji;
 - 2) zakaz przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych i historycznych;
 - 3) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach i w ich bezpośrednim otoczeniu z uwzględnieniem ich właściwego zachowania i ekspozycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakaz prowadzenia wszelkich prac projektowych i realizacyjnych pod nadzorem konserwatorskim organu ds. ochrony zabytków;
 - 5) nakaz uzgadniania wszystkich projektów dotyczących obiektów i terenów w właściwym organem ds. ochrony zabytków.

ROZDZIAŁ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 12

W zakresie potrzeb wynikających z kształtowania przestrzeni publicznej zmiana planu nie wymaga ustaleń, gdyż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody nie wyznacza takich terenów.

ROZDZIAŁ 10

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów funkcjonalnych

§ 13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **MNU1-MNU21** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi, z wykluczeniem domów weselnych, tartaków, warsztatów samochodowych, lakierni i wulkanizatorni;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garaże;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
- 4) teren biologicznie czynny: min. 60%;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 35%;
- 6) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych min. 800 m².

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 10 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m;
- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o równych i symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 20° na budynkach gospodarczych i garażach, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie stanowiące zadaszenie nad garażami wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego lub nad częścią budynku niestanowiącą głównej bryły budynku;
- 6) zadaszenie nad lukarnami dwuspadowe lub krzywoliniowe, dopuszcza się okna połaciowe w celu doświetlenia poddasza;
- 7) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1,
- 8) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu funkcjonalnego MNU1: z dróg oznaczonych symbolami KD-L1 i KD-L8 położonych poza granicami zmiany planu,
 - b) terenu funkcjonalnego MNU2: z dróg oznaczonych symbolami KD-D1, KD-D2, KD-D3 i KD-W3 położonych poza granicami zmiany planu,
 - c) terenu funkcjonalnego MNU3: z dróg oznaczonych symbolami KD-D1, KD-D3, KD-D4 i KD-W4 położonych poza granicami zmiany planu,
 - d) terenu funkcjonalnego MNU4: z dróg oznaczonych symbolami KD-GP1, KD-L1, KD-D1 i KD-D4 położonych poza granicami zmiany planu,
 - e) terenu funkcjonalnego MNU5: z dróg oznaczonych symbolami KD-L1, KD-D2, KD-D3 i KD-W3 położonych poza granicami zmiany planu,
 - f) terenu funkcjonalnego MNU6: z dróg oznaczonych symbolami KD-L1, KD-D3, KD-D4 i KD-W4 położonych poza granicami zmiany planu,

- g) terenu funkcjonalnego MNU7: z dróg oznaczonych symbolami KD-L1, KD-D8 i KDW5 położonych poza granicami zmiany planu,
- h) terenu funkcjonalnego MNU8: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z1, KD-L1, KD-D8, KDW5 oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kx9 położonych poza granicami zmiany planu,
- i) terenu funkcjonalnego MNU9: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z1, KD-L3, KD-D5, KD-D8 i KDW19 oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kx8 położonych poza granicami zmiany planu,
- j) terenu funkcjonalnego MNU10: z dróg oznaczonych symbolami KD-D6 i KDW19 położonych poza granicami zmiany planu,
- k) terenu funkcjonalnego MNU11: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z1, KD-L3 i KD-D8 położonych poza granicami zmiany planu,
- l) terenu funkcjonalnego MNU12: z dróg oznaczonych symbolami KD-D8 i KDW7 położonych poza granicami zmiany planu,
- m) terenu funkcjonalnego MNU13: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z2 i KD-D10 położonych poza granicami zmiany planu,
- n) terenu funkcjonalnego MNU14: z drogi oznaczonej symbolem KD-Z1 oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kx9 położonych poza granicami zmiany planu,
- o) terenu funkcjonalnego MNU15: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z2 i KD-D9 położonych poza granicami zmiany planu,
- p) terenu funkcjonalnego MNU16: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z2, KD-Z3 i KD-D10 położonych poza granicami zmiany planu,
- q) terenu funkcjonalnego MNU17: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z2, KD-Z3 i KD-D9 oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kx14 położonych poza granicami zmiany planu,
- r) terenu funkcjonalnego MNU18: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z3 i KD-L6 położonych poza granicami zmiany planu,
- s) terenu funkcjonalnego MNU19: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z3 i KDW15 położonych poza granicami zmiany planu,
- t) terenu funkcjonalnego MNU20: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z3, KD-D13, KDW15, KDW16 położonych poza granicami zmiany planu,
- u) terenu funkcjonalnego MNU21: z dróg oznaczonych symbolami KD-D13 i KDW16 położonych poza granicami zmiany planu;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-GP1, oraz 31,5 m i 50 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zgodnie z rysunkiem zmiany planu, położonej poza granicami zmiany planu,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-Z1, KD-Z2, KD-Z3, KD-L1, KD-L3, KD-L6, KD-L8 położonych poza granicami zmiany planu,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D4, KD-D5, KD-D6, KD-D7, KD-D8, KD-D9, KD-D10, KD-D13 położonych poza granicami zmiany planu,
 - d) 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDW3, KDW4, KDW5, KDW7, KDW15, KDW16, KDW19 położonych poza granicami zmiany planu,
 - e) 5 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych symbolami Kx8, Kx9 i Kx14 położonych poza granicami zmiany planu.

4. W granicach terenów oznaczonych symbolami MNU3, MNU4, MNU9, MNU11 i MNU13 ustala się zachowanie min. 45% powierzchni występujących na działkach przewidzianych do zabudowy zadrzewień śródpolnych.

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **MN/RM** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zagrodowej, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi z wykluczeniem domów weselnych, tartaków, warsztatów samochodowych, lakierni i wulkanizatorni,

- b) budynki związane z działalnością agroturystyczną,
 - c) garaże;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się etapową realizację inwestycji w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
 - 2) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem zapisów ust. 3;
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości do 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 6) teren biologicznie czynny: min. 70%;
 - 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 25%;
 - 8) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych oraz budynków związanych z działalnością agroturystyczną realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1;
 - 9) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KD-D12 oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kx10 położonych poza granicami zmiany planu;
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-D12 położonej poza granicami zmiany planu,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kx10 położonym poza granicami zmiany planu.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych: do 10 m;
 - 2) wysokość budynków związanych z działalnością agroturystyczną: do 9 m;
 - 3) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz budynków inwentarskich: do 8 m;
 - 4) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 5) dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 20° na budynkach gospodarczych i garażach, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - 6) dopuszcza się dachy płaskie stanowiące zadaszenie nad garażami wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego lub nad częścią budynku niestanowiącą głównej bryły budynku,
 - 7) zadaszenia nad lukarnami dwuspadowe lub krzywoliniowe, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi.

ROZDZIAŁ 11

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 15

- 1. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie występują:
 - 1) osuwiska;
 - 2) tereny górnicze;
 - 3) udokumentowane złoża surowców mineralnych.
- 2. Teren objęty ustaleniami zmiany planu położony jest w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej w granicach którego zasady ochrony zostały ustalone w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ 12

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego

§ 16

1. Na obszarze objętym granicami zmiany planu nie określa się granic terenów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami MNU1-MNU21 oraz MN/RM dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości oraz łączenie działek na następujących zasadach i warunkach:
 - 1) scalenia i podziały oraz łączenie działek należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;
 - 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej;
 - 3) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych 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.

ROZDZIAŁ 13

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17

1. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje podłączenie budynków do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.
2. Zasady zagospodarowania terenów położonych w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych średniego zgodnie z § 18 ust. 6 pkt 7.

ROZDZIAŁ 14

Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18

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. Budowa sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych jedynie za zgodą i na zasadach określanych każdorazowo przez zarządców dróg. 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.
2. **W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:**
 - 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej o przekrojach zgodnych w przepisami odrębnymi;
 - 2) wykonanie sieci, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, umożliwiającego jej obustronne zasilanie;
 - 3) w terenach nie wyposażonych w sieć wodociągową do czasu jej budowy dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody na warunkach i zasadach wynikających z przepisów odrębnych.
3. **W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, ustala się:**
 - 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej o przekrojach zgodnych w przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe jedynie do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej oraz na terenach, gdzie z przyczyn terenowych oraz kiedy budowa przyłącza kanalizacji sanitarnej jest nieuzasadniona. Budowa zbiorników na warunkach i zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

4. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych, ustala się ich odprowadzenie docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej budowy dopuszcza się następujące rozwiązania:

- 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) systematyczne utrzymanie i odtwarzanie rowów odpływowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) wskazuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia oznaczony na rysunku zmiany planu wraz ze strefą kontrolowaną wynoszącą 15 m od osi gazociągu w obie strony, w której wprowadza się zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę systemu sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia o przekrojach zgodnych w przepisami odrębnymi;
- 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 propan – butan.

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

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci energetycznych;
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną;
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi (odległość od budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi 7m);
- 4) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, tj. do powyżej 3 m wysokości w granicach w granicach stref technicznych;
- 5) budowa linii średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 6) budowa nowych oraz modernizacja istniejących linii napowietrznych i kablowych będzie prowadzona przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji;
- 7) zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia wynoszących 7 m od osi linii w obie strony.

7. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:

- 1) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza 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, maksymalna wysokość takich obiektów - 15 m;
- 2) napowietrzne linie telefoniczne należy zamieniać na kablowe.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: przyjmuje się rozwiązania oparte o źródła niskoemisyjne lub bez emisyjne.

9. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

- 1) w zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy w Brodach, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania;
- 2) gospodarka odpadami stałymi na terenach usług zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. W zakresie komunikacji: nie wymaga ustaleń.

ROZDZIAŁ 15

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 19

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych zmianą planu na cele określone w § 7 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

ROZDZIAŁ 16

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy

§ 20

Dla terenów oznaczonych symbolami MNU1-MNU21 i MN/RM ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ 17

Ustalenia końcowe

§ 21

Dla terenu objętego zmianą planu 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. Święt. z 2010 r. Nr 54, poz. 381 ze zm.).

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brody.

§ 22

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/77/20 Rady Gminy w Brodach z dnia 25 września 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brody dla miejscowości Brody - obszar "A".

uwagi do projektu zmiany planu nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/77/20 Rady Gminy w Brodach z dnia 25 września 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brody dla miejscowości Brody - obszar "A".

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 2020 r. poz. 293 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brody dla miejscowości Brody - obszar "A" 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.

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XII/77/20
Rady Gminy w Brodach
z dnia 25 września 2020 r.

w sprawie części zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części gminy Brody dla miejscowości Brody - obszar "A"

Uchwałą Nr XII/112/19 z dnia 30 grudnia 2019 r. Rada Gminy w Brodach zatwierdziła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brody dla miejscowości Brody - obszar "A", która w części terenów przeznaczonych do zabudowy została unieważniona rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Świętokrzyskiego znak: SPN.III.4130.2.2020 z dnia 13 lutego 2020 r. z powodu naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody. Po doprowadzeniu do nienaruszalności projektu części zmiany planu z ustaleniami tekstowymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody przedkłada się Radzie Gminy w Brodach projekt zmiany planu w granicach terenów funkcjonalnych, które zostały unieważnione przez Wojewodę Świętokrzyskiego poza tymi, które naruszają ustalenia studium w części graficznej. Tak, więc przedłożony do uchwalenia projekt zmiany planu stanowi nową zmianę planu z uwzględnieniem nowej numeracji terenów przeznaczonych do zabudowy i stanowi ona niezależną numerację od tej, która została ustalona w zmianie planu zatwierdzonej uchwałą powyżej.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 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 VII/45/16 z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brody dla miejscowości Brody, uchwała ta została zmieniona uchwałą Nr VIII/50/18 Rady Gminy Brody z dnia 29 czerwca 2018 r. oraz uchwałą Nr III/23/19 Rady Gminy Brody z dnia 29 marca 2019 r.

W świetle art. 15 ust. 1 ustawy (w jego brzmieniu znowelizowanym z dniem 18 listopada 2015r. przepisem art. 41 pkt 4 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802 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 uaktywnienia terenów inwestycyjnych szczególnie w kierunku zwiększenia terenów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a także zmiana układu komunikacyjnego obsługującego tereny zabudowy w dostosowaniu do aktualnej polityki przestrzennej gminy Brody.

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 zmiany planu, zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu oraz sporządził projekt zmiany 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 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.

Planowany sposób zagospodarowania wyznaczony 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. Ponadto ustalenia projektu zmiany planu nie będą znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000 Wzgórza Kunowskie, który położony jest poza granicami zmiany planu.

Reasumując, wprowadzone zmiany w zagospodarowaniu nie wpłyną negatywnie na ochronę przyrody i zasoby przyrodnicze Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej. Projekt zmiany planu nie spowoduje również:

- 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.

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 również 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 zmiany 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 zmiany planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, 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 w planie 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 zmianą 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 zmiany 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. W ramach wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu uwagi do projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły.

Po przeprowadzeniu dodatkowych analiz środowiskowych, społecznych i ekonomicznych, ważąc 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 Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

**ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ 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 sporządzonej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne określono w Prognozie skutków finansowych, która została opracowana na potrzeby tej zmiany planu, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy.

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

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

Reasumując, zaproponowane rozwiązania w opracowanym projekcie zmiany planu w zakresie funkcji dla obszaru o ukształtowanych tradycjach mieszkaniowych, z jednoczesnym uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska, przyczynią się do usprawnienia procesów realizacyjnych, co z kolei wpłynie na rozwój miejscowości Brody i gminy Brody.

Wobec powyższego uchwalenie przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zasadne i celowe.