

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRODY**

**UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I
SYNTEZA USTALEŃ (PROJEKT)**

Załącznik do Uchwały Rady Gminy Brody nr 2 z dniar..



Łódź 2013r.

WSTĘP

W roku 2011 pojawiły się silne przesłanki do przystąpienia do zmiany dokumentu planistycznego, jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym:

- liczne postulaty i wnioski o wprowadzenie zmian w przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach administracyjnych gminy, które pojawiły się w blisko 7 – letnim okresie obowiązywania Studium;
- analiza aktualności sformułowanych w 2005r. kierunków polityki przestrzennej, w tym także analiza projektowanych koncepcji i rozwiązań opracowywanych w trakcie sporządzania planu miejscowego, która wskazała na konieczność zweryfikowania określonych w Studium potrzeb, a także i celów warunkujących dalszy rozwój Gminy Brody.
- konieczność aktualizacji części zagadnień zawartych w Studium, dotyczących podstawowych danych charakteryzujących gminę, w tym powiązań komunikacyjnych, osadnictwa, ludności czy zaopatrzenia obszaru w media uległa dezaktualizacji.
- konieczność aktualizacji wynikająca ze zmian w nowelizowanych na przestrzeni lat 2006 - 2013 przepisach.

W związku z powyższym Rada Gminy w Brodach podjęła w dniu 25 listopada 2011r. uchwałę nr XV/71/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brody.

SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

I. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I ŚRODOWISKOWE.

1. Położenie geograficzne.

Gmina Brody - jedna z pięciu gmin powiatu starachowickiego - położona jest w północnej części województwa świętokrzyskiego. Graniczy ona - od strony zachodniej z miastem Starachowice, a od strony północno - zachodniej z gminami Wąchock i Mirzec. Północna, północno - wschodnia i wschodnia granica gminy (a zarazem granica powiatu i województwa), oddziela ją od gmin Województwa Mazowieckiego.

2. Powiązania przyrodnicze i ekologiczne.

Gmina Brody położona jest poza zasięgiem Krajowej Sieci Ekologicznej „ECONET Polska”, stanowiącej część składową Europejskiej Sieci Ekologicznej „ECONET”. Tym niemniej, charakterystyczne dla Województwa Świętokrzyskiego walory krajobrazowe, a także bogactwo biosfery gminy i otaczających ją regionów, przesądziły o włączeniu jej terenów – w części lub w całości – w granice powołanych na terenie województwa **prawnych form ochrony przyrody**. Objęte opracowaniem tereny wchodziły częściowo w skład obszarów NATURA 2000 - funkcjonujących w Polsce Obszarów Ochrony Siedlisk – SOO. Są to: Uroczyska Lasów Starachowickich o kodzie PLH 260038 oraz Wzgórza Kunowskie o kodzie PLH 260039. Ponadto cały obszar Gminy Brody włączono do Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej (OChKDK), będącego fragmentem Wielkoprzestrzennego Systemu Obszarów Chronionych. W granicach administracyjnych gminy występują także rezerваты (aktualnie trzy) oraz liczne pomniki przyrody (osiem obiektów). Przeprowadzona na potrzeby Studium waloryzacja przyrodnicza, pozwala wskazać – obok obiektów i obszarów objętych prawnymi formami ochrony – pozostałe, nie mniej ważne, elementy składające

się na bogactwo przyrodnicze gminy:

- zwarte obszary leśne, na zróżnicowanych siedliskach, w różnym wieku i zróżnicowanym składzie gatunkowym, obszary o najwyższych walorach przyrodniczych, warunkujące utrzymanie równowagi ekologicznej, stanowiące podstawę kształtowania systemu przyrodniczego gminy i regionu;
- system dolin rzecznych i obniżeń oraz zagłębień bezodpływowych, stanowiący o bioróżnorodności obszaru gminy, o specyficznych warunkach klimatycznych kształtujących klimat lokalny otoczenia, stanowiący bazę drenażu i retencji wód, będący podstawą kształtowania systemu powiązań przyrodniczych (ciągów ekologicznych);

3. Stan środowiska i jego zagrożenia.

Podstawowe zagrożenia dla środowiska przyrodniczego na terenie gminy stanowią:

- zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, powodowane przez emisję punktową (znikomy udział w gminie); liniową (także i ten rodzaj emisji nie jest w gminie przeważający oraz powierzchniową (przeważającą), powodowaną głównie przez zanieczyszczenia komunalne (energetyczne), pochodzące ze spalania paliw w lokalnych kotłowniach, piecach i paleniskach domowych;
- zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, powodowane głównie przez brak pełnych systemów kanalizacyjnych w regionie oraz brak pełnych - skutecznych systemów unieszkodliwiania odpadów, częściowo także związane z rolniczym użytkowaniem terenów;
- zanieczyszczenie gleb i szaty roślinnej;
- hałas komunikacyjny powodowany przez pojazdy samochodowe poruszające się po drogach publicznych (szczególnie krajowych) oraz przebiegająca przez teren gminy kolej.
- promieniowanie elektromagnetyczne w strefach oddziaływania napowietrznych – przesyłowych linii elektroenergetycznych.

4. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin i terenów górniczych.

W treści aktualnego, krajowego bilansu zasobów kopalin i wód podziemnych znajdują się złoża kruszywa naturalnego (piasków i żwirów): złoża Brody Łżeckie, złoża Brody Łżeckie I, złoża Michałów oraz złoża glin ceramicznych Adamów. Złoża te zaliczają się jednak do konfliktowych, wobec problematyki ochrony środowiska.

Jedyna obecnie czynna kopalnia - na terenie Gminy Brody - to obszar i teren górniczy „Brody Łżeckie IA”. W zasadzie złoża Brody Łżeckie I - z którego wydobywane są piaski i żwiry - jest jedynym złożem w gminie, które może być eksploatowane na skalę przemysłową.

5. Warunki wodne i zagrożenie powodziowe.

Wody powierzchniowe - podstawowy układ wodny gminy stanowi rzeka Kamienna wraz z dopływami oraz Zalewem Brodzkim. Uzupełnieniem układu podstawowego jest szereg drobnych zbiorników oraz stawów rybnych występujących na terenie gminy.

Wody podziemne i zaopatrzenie w wodę - podstawowymi użytkowymi poziomami wodonośnymi gminy są: poziom czwartorzędowy, poziom górno – jurajski, poziomy środkowo i dolno jurajskie oraz poziom dolno – triasowy. Wszystkie poziomy wodonośne gminy i regionu, są na ogół słabo chronione przed zanieczyszczeniem. Skrajne, północno - wschodnie tereny gminy znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 420 Wierzbica – Ostrowiec, a przede wszystkim w granicach obszaru wysokiej ochrony (OWO) tego zbiornika.

Zagrożenie powodziowe - przepływająca przez centralną część gminy rzeka Kamienna oraz zlokalizowany na niej Zalew w Brodach stanowią największe zagrożenie powodziowe szczególnie dla obszarów zurbanizowanych. Koryto rzeki Kamiennej, na terenie Gminy Brody, jest w większości uregulowane oraz w części obwałowane. Tym niemniej, ponieważ obwałowania te nie obejmują w międzywałach całej szerokości doliny, nie zapewniają jej terenom skutecznej ochrony przeciwpowodziowej. W efekcie cały odcinek dna doliny Kamiennej w granicach Gminy Brody, to tereny zagrożone powodziowo.

6. Rzeźba terenu oraz występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Ukształtowanie pionowe gminy Brody jest wynikiem szeregu procesów stratygraficznych, tektonicznych i geomorfologicznych. Kształtowały je zjawiska akumulacyjne, tektoniczne i denudacyjno - erozyjne przed czwartorzędowe, oraz akumulacyjne i denudacyjno – erozyjne czwartorzędowe. W obrębie Przedgórze Ilżeckiego – a zatem na obszarze Gminy Brody - wyróżnia się dwie wyraźne jednostki geomorfologiczne: wysoczyzna polodowcowa i dolina Kamiennej - rozległa, wypełniona osadami aluwialnymi (torfy, namuły, mady, piaski i żwiry rzeczne) - równina denudacyjna.

Efektom urzeźbienia powierzchni gminy w powiązaniu z charakterem podłoża, jest występowanie obszarów podatnych na zjawiska osuwiskowe (pełnięcia, zsuwy, obrywy). Jak dotąd gminne tereny zagrożone występowaniem takich zjawisk, nie zostały zinwentaryzowane, a tym samym zarejestrowane w treści Krajowego Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej, tworzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny.

7. Warunki glebowe.

W obszarze gminy Brody przeważają gleby o średniej przydatności dla produkcji rolnej (kompleksy gleb: pszennych wadliwych, żytnich dobrych i zbożowo-pastewnych mocnych) oraz gleby słabe i bardzo słabe (kompleksy: żytni i zbożowo-pastewny), wyjątkami są enklawy gleb wykształconych na lessach – w Brodach i Krynkach. Najkorzystniejsze warunki dla gospodarki rolnej, występują na niezabudowanych i nie pokrytych lasami terenach wysoczyznowych, otaczających doliny Kamiennej i jej dopływów, a także na niezabudowanych i nie zalesionych powierzchniach doliny Kamiennej.

8. Gospodarka rolna i leśna – stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Grunty użytkowane rolniczo zajmują ok. 23% powierzchni gminy, 97% działalności rolniczej stanowi sektor indywidualny. W strukturze zasiewów dominują: pszenżyto, żyto, owies oraz ziemniaki.

Lasy zajmują ok. 72% powierzchni gminy, kompleksy leśne podlegają w większości - Nadleśnictwu Starachowice, w części - Nadleśnictwu Ostrowiec Świętokrzyski. Nieomal całość obrębu Starachowice to lasy ochronne a znaczna część borów mieszanych wilgotnych i borów wilgotnych pełni funkcje wodochronne. Wśród występujących tu gatunków dominuje sosna, w dalszej kolejności: jodła, dąb szypułkowy, brzoza, olsza, modrzew polski, grab, buk, osika i świerk.

II. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-KULTUROWE.

1. Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów położonych na obszarze Gminy Brody.

W granicach administracyjnych gminy dominują tereny leśne, zajmujące ponad 70% jej powierzchni. Ich największe połacie rozciągają się na północny wschód oraz na północny zachód od głównej osi krajobrazu, jaką tworzy przecinająca gminę – w jej południowej części – rzeka Kamienna. W jej dolinie, jak również wzdłuż dwóch dróg krajowych przebiegających na kierunkach pn–pd i wsch–zach skoncentrowane są tereny o funkcjach odmiennych od dominującej (leśnej), ściślej związane z działalnością człowieka – od skupisk

zabudowy (głównie wsi w układzie ulicowym) po towarzyszące im tereny o charakterze rolniczym. W skład gminy wchodzi 16 sołectw:

- **Brody, Krynki, Styków** - największe i najsilniej zurbanizowane,
- **Lipie, Lubienia, Adamów** – w których przeważającą część zajmują lasy,
- **Staw i Bór Kunowski, Rudnik, Jabłonna, Kuczów, Dziurów, Ruda, Młynek, Przymiarki i Budy Brodzkie** – zurbanizowane wzdłuż dróg ponadlokalnych i dolinie rzeki, w pozostałej części użytkowane rolniczo.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, dla poszczególnych – opisanych powyżej – sołectw można określić jako dobry, a dla części obszarów (głównie tych nie skażonych jeszcze działalnością człowieka) nawet jako bardzo dobry. Rolniczy charakter, kameralny klimat oraz zachowana - charakterystyczna dla rejonu zabudowa drewniana - w wielu wsiach zapewniają wysokie walory krajobrazu i tworzą idealne warunki na rozwój agroturystyki. Należy dążyć do utrzymania tendencji zabudowy skoncentrowanej wokół istniejących jednostek osadniczych. Na tych obszarach powinny obowiązywać planistyczne ograniczenia, chroniące je przed dalszą – a w szczególności niekontrolowaną – ekspansją urbanistyczną.

Największym atutem gminy Brody jest szczególnej wartości krajobraz. Obfitość występowania cennych i chronionych siedlisk roślinnych - głównie leśnych, złożona budowa geologiczna obszaru i wynikające z niej unikalne formy rzeźby powierzchni, wreszcie bogata sieć rzeczna i zbiornik zaporowy, składają się na wielkie przyrodnicze bogactwo gminy Brody. Toteż obszar gminy – mimo iż formalnie jest ona gminą podmiejską, jest znacząco predysponowany do pełnienia funkcji rekreacyjno – turystycznych. Służąca potrzebom mieszkańców zabudowa mieszkaniowa, w części także usługowa i produkcyjna, powinna być traktowana jako funkcja uzupełniająca gminy. W zakresie nowo projektowanych terenów budowlanych polityka przestrzenna gminy powinna być ukierunkowana na tworzenie zwartych enklaw zabudowy, współtworzących krajobraz.

3. Środowisko kulturowe - stan dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wg danych z roku 2005 lista zabytków wpisanych do rejestru i ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków zawierała 134 obiekty zlokalizowane w granicach administracyjnych gminy. W trakcie opracowywania Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami na lata 2012 – 2015, weryfikacja tych danych, prowadzona o oparciu inwentaryzację terenową, skutkowałą znacznym uszczupleniem tej listy. Okazało się bowiem, iż spora część wymienionych obiektów już nie istnieje. Zgodnie z aktualną treścią Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami w:

- **Wojewódzkim Rejestrze Zabytków**, figuruje 8 obiektów,
- **Gminnej Ewidencji Zabytków**, figurują 23 obiekty, w tym 14 nieruchomości i 6 ruchomych zabytków.

Na terenie gminy znajduje się także jedno – wpisane do rejestru zabytków – **stanowisko archeologiczne**. Jest ono zlokalizowane w miejscowości Rudnik (nr stanowiska wg AZP – 82-68) i rozpoznane jako osada kultury trzcinieckiej, II okresu epoki brązu oraz 8 miejsc pamięci narodowej.

4. Warunki i jakość życia mieszkańców.

Gminę Brody zamieszkiwało w roku 2009 - 10 921 osób. Przy dużej powierzchni i dużym odsetku powierzchni lasów daje to wskaźnik gęstości zaludnienia na poziomie 67 os/km², jest to wartość dużo niższa

od średniej krajowej. Najwięcej ludności zamieszkuje miejscowości Brody, Krynki, Lubienia. Występuje powolna tendencja spadku liczby ludności zamieszkującej teren gminy. Bezrobocie i powodowana nim migracja ludności – zwłaszcza osób młodych – z terenów wiejskich do miast jest w strefie społecznej i gospodarczej jednym z największych problemów gminy.

5. Komunikacja.

Przez obszar gminy oraz opracowania przebiegają 2 drogi krajowe: droga krajowa nr 9 Warszawa - Radom - Rzeszów – Barwinek oraz droga krajowa nr 42 Skarżysko Kamienna - Starachowice – Rudnik oraz kilkanaście dróg powiatowych. Pozostałe drogi publiczne, to drogi gminne. Ogólna długość dróg krajowych na obszarze gminy wynosi 21 km; dróg powiatowych 57 km; dróg gminnych 63 km. Sieć drogowa na terenie gminy jest stosunkowo gęsta i rozbudowana co wynika z podmiejskiego charakteru gminy i jej znacznej urbanizacji. Ważnym elementem systemu komunikacyjnego jest linia kolejowa nr 25 Łódź – Dębica, zapewniająca połączenia na kierunku wschód - zachód.

6. Infrastruktura techniczna.

Zaopatrzenie w wodę - wszystkie miejscowości na terenie Gminy Brody objęte są siecią wodociągów. Podstawowym źródłem zasilania gminy w wodę jest system wodociągowy w Starachowicach z ujęciem w Trąbowcu. Drugim źródłem wody jest - zlokalizowana w Krynkach - studnia nr. 1. Na terenie gminy funkcjonuje także szereg studni - ujmujących wody z pierwszego, drugiego lub trzeciego poziomu wodonośnego z utworów triasu lub jury i będących własnością prywatną. Studnie te nie są jednak podłączone do sieci wodociągów gminnych. Dostawa wody pitnej pokrywa całkowicie aktualne zapotrzebowanie, istnieje również pewna rezerwa dla potrzeb przyszłych odbiorców.

Odprowadzanie ścieków - na terenie gminy istnieją dwa zbiorcze systemy kanalizacji ściekowej oparte o dwie oczyszczalnie ścieków: w Stykowie i w Krynkach. Główna sieć kanalizacji obejmuje m in. Dziurów, Adamów, Styków, Brody i Krynki oraz częściowo Młynek. Na terenie gminy nie występują zorganizowane systemy odprowadzania wód opadowych.

Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów - na terenie gminy nie funkcjonuje system gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów. Brakuje także zorganizowanego wysypiska odpadów.

Elektroenergetyka - na terenie gminy Brody nie funkcjonuje główny punkt zasilania – stacja 110/15kV. Energia elektryczna dostarczana jest do odbiorców w gminie za pośrednictwem magistralnych linii napowietrznych średniego napięcia – SN-15kV-70. Dostawa i dystrybucja energii elektrycznej odbywa się za pośrednictwem sieci rozdzielczej średniego napięcia – 15kV, wyposażonej w lokalne stacje transformatorowe 15/0,4 kV, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie odbiorców. Istniejący układ sieci 15kV zabezpiecza obecne potrzeby mocy oraz posiada rezerwy przepustowości, będzie stanowił podstawę do dalszej rozbudowy dla potrzeb nowych odbiorców.

Przez teren gminy przebiegają dwie linie napowietrzne wysokiego napięcia – 110kV: Starachowice – Zębiec (Iłża) oraz Starachowice – Ostrowiec Świętokrzyski. Linie te ze względów eksploatacyjnych i bezpieczeństwa ludzi wymagają określenia stref bezpieczeństwa, stanowiących ograniczenie w zagospodarowaniu przestrzennym terenów.

Zaopatrzenie w gaz - główną sieć rozdzielczą stanowią gazociągi średniego ciśnienia DN75 (stal), DN200 (stal), DN63 (PE). Sieć jest sukcesywnie modernizowana. Nowa sieć gazowa (PE) obejmuje już swoim zasięgiem prawie 3/4 gminy.

Przez teren gminy przebiegają trzy gazociągi przesyłowe wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN500 Sandomierz – Lubienia – wschodnie tereny gminy,
- gazociąg DN300 Lubienia – Warszawa (przez Sękocin) – wzdłuż drogi nr 9,
- gazociąg DN250 Lubienia – Łódź (przez Końskie, Piotrków Trybunalski) – wzdłuż drogi krajowej nr 42.

Na terenie gminy odbiorcy zasilani są z systemu gazu przewodowego średniego ciśnienia. Źródłem dla tej sieci jest gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN500 relacji Sandomierz – Lubienia.

Zaopatrzenie w ciepło - realizowane jest z lokalnych kotłowni dla potrzeb budownictwa usługowego, użyteczności publicznej, przemysłowego oraz z indywidualnych źródeł ciepła wbudowanych w poszczególnych odbiorców w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Źródła ciepła opalane są węglem, koksem bądź gazem.

Telekomunikacja - na terenie Gminy Brody obsługa telekomunikacyjna realizowana jest poprzez operatora telefonii stacjonarnej TPSA – w oparciu o dwie centrale elektroniczne, zlokalizowane w Stykowie i Brodach. Sieć telekomunikacyjną stanowią przede wszystkim linie napowietrzne o ograniczonej przepustowości. W zakresie telefonii komórkowej na terenie gminy są zlokalizowane trzy stacje bazowe – jedna w Rudniku, a dwie pozostałe w Krynkach.

8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Główne zagrożenia dla społeczności gminy związane są z:

- zagrożeniem powodziowym,
- lokalizacją dróg krajowych nr 9 i 42, licznych dróg powiatowych oraz linii kolejowej,
- wielkoprzestrzennymi pożarami lasów,
- awariami przemysłowymi oraz drogowymi z udziałem niebezpiecznych substancji chemicznych,
- awariami takich obiektów i terenów, jak: stacje i dystrybutory paliw płynnych i gazowych; zakłady produkcyjne, gazociągi średniego i wysokiego ciśnienia oraz stacje redukcyjne;
- awariami urządzeń infrastruktury technicznej (w szczególności awarii urządzeń piętrzących wodę);
- pożarami, suszami, gradobiciami, silnymi wiatrami.

Odrębnym zagadnieniem jest – dotyczące całego kraju - zagrożenie aktami terrorystycznymi oraz niepokojami społecznymi.

9. Występowanie innych obiektów i terenów chronionych.

Poza wymienionymi w powyższych rozdziałach niniejszego Studium obiektami objętymi prawnymi formami ochrony (ochrona przyrody i ochrona konserwatorska, gleby wysokich klas bonitacyjnych), na obszarze Gminy Brody nie występują inne obiekty i obszary chronione.

III. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I STRATEGICZNE.

Przy opracowywaniu projektu zmiany Studium uwzględniono cele, kierunki i założenia takich dokumentów strategicznych jak:

- Narodowy Plan Rozwoju 2007- 2013, przyjęty przez Radę Ministrów 6 września 2005r.;
- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, przyjęta 13 grudnia 2011r. przez Radę Ministrów;
- Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego;

- Strategia rozwoju województwa świętokrzyskiego do roku 2020, przyjęta uchwałą Nr XIV/225/2000 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 30 czerwca 2000 roku i zaktualizowana w roku 2006.
- Strategia Rozwoju Gminy Brody - sporządzona przez przedsiębiorstwo projektowania i usług inwestycyjnych Abakus, w Kielcach w 2001r. ;
- Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Brody na lata 2004-2006 oraz 2007-2013 - sporządzony przez Urząd Gminy w Brodach w 2004r.

oraz w innych dostępnych, obowiązujących opracowaniach strategicznych odnoszących się do skali województwa, powiatu czy gminy.

IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

1. Cele rozwoju gminy.

Szczegółowa analiza uwarunkowań pozwoliła wskazać, jako najistotniejsze atuty gminy:

- zasoby przyrodnicze - liczne prawne formy ochrony przyrody, rozległe obszary leśne, unikalne formy rzeźby terenu, bogata sieć wodna, którą tworzą rzeka Kamienna, jej liczne dopływy oraz jedna z większych atrakcji rejonu - Zalew Brodzki;
- zasoby kulturowe – liczne obiekty wpisane do rejestru i ewidencji, pozostałości dawnych kopalń, ale także malowniczo położone wśród lasów osady, w których zachowała się charakterystyczna dla obszaru zabudowa drewniana; wraz z szeroko opisanymi, w poprzednich rozdziałach niniejszego Studium, zasobami środowiska tworzą niezwykle bogactwo kulturowo – przyrodnicze rejonu, będące podstawą do rozwoju gminy w dziedzinie turystyki, agroturystyki i rekreacji i jego promocji w skali ponadlokalnej - regionalnej i krajowej;
- względną koncentracją funkcji ściśle związanych z osadnictwem i działalnością człowieka (np. rolniczych) – niejako wymuszona charakterystyką przyrodniczą regionu – mimo raczej powolnego tempa przyrostu zainwestowania, można już niestety zauważyć procesy „rozpraszania” zabudowy oraz chaotycznej i przypadkowej parcelacji nowych terenów budowlanych;
- dogodne położenie gminy z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej i połączeń regionu z sąsiadującymi, dużymi ośrodkami osadniczymi (miastami) – przez tereny gminy przebiegają dwie drogi krajowe oraz linia kolejowa – sprzyjające obsłudze ruchu turystyczno - rekreacyjnego;

Dlatego też za nadrzędny, zasadniczy cel rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej Gminy Brody uznano jej wykreowanie na znaczący ośrodek o funkcjach turystyczno – rekreacyjnych, w oparciu o szczególnej wartości walory przyrodniczo – krajobrazowe. Istotne są także działania związane z poprawą warunków życia lokalnej społeczności, obejmujące m.in. tworzenie korzystnych warunków mieszkaniowych, oraz wspieranie i rozwój przedsiębiorczości czy nowoczesnej gospodarki, które z kolei pozwolą na wzmocnienie pozycji gminy w regionie.

2. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy.

Bogactwo cennych i chronionych siedlisk roślinnych, rozległe połacie terenów leśnych, unikalne formy rzeźby terenu, bogata sieć rzeczna i lokalizacja zbiornika zaporowego, składają się na wielkie przyrodnicze bogactwo obszaru. Mimo iż formalnie Gmina Brody jest gminą podmiejską, niniejsze Studium szanse rozwoju upatruje przede wszystkim w turystyczno – rekreacyjnej roli rejonu. Służąca potrzebom

mieszkańców zabudowa mieszkaniowa, w tym także usługowa i produkcyjna, powinna być traktowana jako funkcja uzupełniająca. W zakresie nowo projektowanych terenów budowlanych polityka przestrzenna gminy powinna być ukierunkowana na tworzenie zwartych - współtworzących krajobraz - enklaw zabudowy, obsługiwanych zarówno przez podstawowe media, jak i prawidłowo funkcjonujący system komunikacji.

Jednym z ważniejszych zadań dla organów samorządowych jest - w tej sytuacji - prowadzenie racjonalnej gospodarki przestrzennej. Założenia polityki w tym zakresie powinny obejmować przede wszystkim przeciwdziałanie przypadkowej parcelacji, rozpraszaniu zabudowy, chaotycznemu zabudowywaniu gruntów położonych peryferyjnie, i co za tym idzie dezintegracji struktury przestrzennej gminy. Spontanicznie rozrastająca się zabudowa niszczy bowiem krajobraz, odbierając tym samym gminie szansę na jej promocję w oparciu o wspomniane walory przyrodniczo – krajobrazowe. Dlatego też uwalnianie terenów pod inwestycje powinno być procesem stopniowym, podlegającym kontroli organów samorządowych, warunkowanym jednocześnie możliwością obsługi tych terenów przez lokalne systemy kanalizacji i oczyszczalnie ścieków. Zasadne jest, w tej sytuacji, podzielenie dalszego rozwoju strefy zurbanizowanej, w tym także udostępniania kolejnych terenów pod inwestycje, przynajmniej na dwa etapy (uzależnione od możliwości obsługi tych terenów w zakresie odbioru i unieszkodliwiania ścieków):

I Etap określonego przez kierunki Studium rozwoju – obejmuje głównie obszary już zurbanizowane (zainwestowane) lub obszary w początkowej fazie urbanizacji, uzbrojone przynajmniej w system kanalizacji sanitarnej. Etap ten powinien koncentrować się na działaniach obejmujących „porządkowanie” istniejącej tkanki poprzez: doinwestowanie obszarów położonych w granicach tzw. zwartej strefy zurbanizowanej. Głównym celem polityki przestrzennej na tych terenach powinny być przekształcenia mające na celu: intensyfikację zabudowy w nie doinwestowanych obszarach (poprzez wypełnianie tzw. luk w zabudowie z zachowaniem szczególnie wartościowych wglądów w krajobraz opisanych w dziale II punkcie 2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony); modernizację i poprawę stanu infrastruktury technicznej oraz drogowej; rewitalizację substancji architektonicznej oraz ochronę wartości kulturowych. Równie istotne jest kształtowanie strefy zurbanizowanej na jej obrzeżach – na styku ze strefą niezurbanizowaną, poprzez uzupełnianie zabudowy w położonej peryferyjnie, na nie doinwestowanych obszarach lub zabudowę obszarów w tzw. początkowej fazie urbanizacji (na których dokonano podziałów geodezyjnych na działki budowlane lub takich, na których pojawia się zabudowa).

II Etap określonego przez kierunki Studium rozwoju. Przewiduje on dalszy rozwój strefy zurbanizowanej i jej powiększenie o obszary jeszcze niezurbanizowane. Ze względu na presję terenów zurbanizowanych oraz potrzeby mieszkańców w zakresie udostępniania tych terenów pod innego rodzaju (nierolnicze lub niezwiązane z gospodarką leśną) zainwestowanie, Studium dopuszcza możliwość ich zabudowy. Należy je jednak uznać za rezerwę, która zabudowywana powinna być w II Etapie rozwoju, czyli po doinwestowaniu istniejących skupisk zabudowy i wypełnieniu „porowatych” struktur, które pojawiły się na jej obrzeżach, a przede wszystkim po rozbudowie istniejących systemów przejmowania i oczyszczania ścieków (w tym oczyszczalni) i ich dostosowaniu do przejścia całości ścieków wytwarzanych na obszarze przeznaczonym pod inwestycje, zlokalizowanym w granicach strefy przeznaczonej do urbanizacji w I i II Etapie.

3. Układ funkcjonalno-przestrzenny – kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

Strefę zurbanizowaną obszaru gminy tworzy kilka – dających się wyodrębnić - jednostek osadniczych

(miejscowości). Zawarty w zmianie Studium opis tych jednostek jest ich ogólną charakterystyką, szczegółowe dyspozycje dotyczące sposobu zagospodarowania terenów, położonych w granicach gminy, określono w części graficznej Studium poprzez wyznaczenie stref funkcjonalno-przestrzennych, dla których sformułowano parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, umożliwiające ochronę walorów krajobrazowych gminy oraz ładu przestrzennego na jej obszarze. Są to tereny na których zmiana Studium przewiduje zainwestowanie – w bliższym lub dalszym horyzoncie czasowym:

- **Ia** STREFY KONCENTRACJI USŁUG PUBLICZNYCH I CENTROTWÓRCZYCH O ZNACZENIU OGÓLNOGMINNYM;
- **Ib** STREFY KONCENTRACJI USŁUG PUBLICZNYCH I CENTROTWÓRCZYCH O ZNACZENIU LOKALNYM;
- **Ic** STREFY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO;
- **Ila i N_Ila** STREFY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ BEZ UDZIAŁU PRZEMYSŁU;
- **Ilb i N_Ilb** STREFY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ Z UDZIAŁEM PRZEMYSŁU;
- **Ilc** STREFY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZWIĄZANEJ Z GOSPODARKĄ LEŚNĄ;
- **Ild** STREFY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZWIĄZANEJ Z EKSPLOATACJĄ POWIERZCHNIOWĄ;
- **IIla i N_IIla** STREFY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ INTENSYWNEJ I USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH;
- **IIlb i N_IIlb** STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ EKSTENSYWNEJ Z UDZIAŁEM AGROTURYSTYKI I INDYWIDUALNEGO BUDOWNICTWA LETNISKOWEGO;
- **IIlc** STREFY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZWIĄZANEJ Z GOSPODARKĄ LEŚNĄ;
- **IVa** STREFY USŁUG TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI;
- **IVb** STREFY ZABUDOWY PENSJONATOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ EKSTENSYWNEJ Z DOPUSZCZENIEM INDYWIDUALNEGO BUDOWNICTWA LETNISKOWEGO;
- **IW i IK** TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW ORAZ URZĄDZENIA SYSTEMU WODOCIĄGÓW;
- **IH** TERENY URZĄDZEŃ PRZECIWPOWODZIOWYCH;
- **ZC** TERENY CMENTARZY ORAZ **ZCz** TEREN GRZEBALISKA DLA ZWIERZĄT;
- TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ (oznakowane liniowo);
- TERENY TRANSPORTU DROGOWEGO (oznakowane liniowo);

oraz tereny, które tworzą strefę naturalną gminy i jako takie powinny zostać wyłączone z zabudowy:

- **V i N_V** STREFY ZIELENI LEŚNEJ oraz **VII** STREFY WSKAZANE DO ZALESIEŃ;
- **VI i N_IV** STREFY ZIELENI NATURALNEJ;
- **VIII i N_VIII** STREFY UPRAW ROLNICZYCH.

4. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego oraz uzdrowisk.

W przypadku prawnie ustalonych form ochrony przyrody zlokalizowanych w granicach administracyjnych gminy tj.:

- **Obszarów Natura 2000** - Uroczyska Lasów Starachowickich o kodzie PLH 260038 oraz Wzgórza Kunowskie o kodzie PLH 260039;
- **Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej;**
- **Rezerwatów** - „Skały pod Adamowem”, „Rosochacz” , „Skały w Krynkach”;

- **Pomników przyrody;**

wszelkie działania podejmowane na ich obszarach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie muszą być zgodne z zasadami określonymi w planach ochrony dla tych obszarów – o ile takie plany istnieją – oraz nie mogą naruszać obowiązujących przepisów odrębnych. Ponadto Studium postuluje:

- objęcie ochroną - w formie rezerwatu przyrody - obszaru całego stoku pn. „Skały w Rudzie”,
- rozszerzenie rezerwatu „Skały pod Adamowem”,
- objęcie ochroną - w formie rezerwatu przyrody - obszaru "Zapadnie Doły",
- podjęcie przez gminę działań zmierzających do udostępniania, dla ruchu turystycznego, opisanych atrakcji przyrodniczych i geologicznych (tak rezerwatów, jaki i pomników przyrody) m.in. poprzez ich promocję oraz oznakowanie, ułatwiające ich lokalizację.

Na terenie opracowania **nie występują obszary uzdrowiskowe.**

5. Polityka przestrzenna w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W przypadku obiektów umieszczonych w **Wojewódzkim Rejestrze Zabytków**, obiektów umieszczonych w **gminnej Ewidencji Zabytków**, **stanowiska archeologicznego** w miejscowości Rudnik oraz zlokalizowanych na terenie gminy **miejsc pamięci narodowej** wszelkie działania związane z tymi obiektami oraz ich bezpośrednim sąsiedztwem muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Ponadto obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego przewiduje utworzenie na obszarze województwa Parku Kulturowego Doliny Rzeki Kamiennej, w skład którego miałyby wejść także tereny Gminy Brody. Studium wskazuje także tereny historycznych kopalni: „Henryk”, „Majówka”, „Strzelnica Stefania” i „Zębiec”, jako obiekty postulowane do objęcia ochroną - zabytki techniczne - w ewidencji gminnej

6. Kierunki rozwoju infrastruktury i komunikacji.

Zaopatrzenie w wodę - problematyka zaopatrzenia w wodę użytkową, nie stanowi bariery dla zrównoważonego zagospodarowania i rozwoju obszaru gminy. Gminny system wodociągowy dysponuje nadwyżkami wody, pozwalającymi na pokrycie obecnych i perspektywicznych potrzeb -zarówno ludności (budownictwa mieszkaniowego), jak i funkcjonującym i projektowanym obiektom usługowym, administracyjnym, socjalnym czy przemysłowym. Podstawowym zadaniem dla gminy jest modernizacja i sukcesywna rozbudowa sieci wodociągowej oraz towarzyszących jej instalacji i urządzeń.

Systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków - problematyka ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem, stanowi nadal największą barierę rozwoju gminy, dlatego też podstawowym zadaniem dla samorządu lokalnego jest systematyczna, konsekwentna modernizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz towarzyszących jej urządzeń i instalacji, m.in. celem wyeliminowania zabudowanych powierzchni gminy, nieuzbrojonych w taki system, jak również w celu zlikwidowania niedostatków systemowych i technicznych sieci kanalizacyjnej.

Systemy zasilania w gaz - system gazu przewodowego średniego ciśnienia obejmuje swoim zasięgiem prawie całą gminę. Działania związane z funkcjonowaniem systemu gazowego średniego ciśnienia na terenie gminy będą związane przede wszystkim z pozyskiwaniem nowych odbiorców.

Składowanie odpadów - najbliższe lata (2012 – 2020) będą okresem budowy Zintegrowanego Systemu Gospodarki Odpadami w Regionie 2 Województwa Świętokrzyskiego. Wykonanie przez wszystkie gminy

wchodzące w granice Regionu 2 (w tym Gminę Brody), zadań rzeczowych, organizacyjnych i edukacyjnych, w zakresie unieszkodliwiania odpadów i minimalizacji ich ilości składowanych w środowisku, poczynając od ich zbiórki i selekcji u źródła, segregacji jest warunkiem likwidacji całości zagrożeń stwarzanych przez odpady.

Elektroenergetyka - system elektroenergetyczny w skład, którego wchodzi napowietrzno – kablowa sieć dystrybucyjna średniego napięcia SN-15kV, stacje trafo SN/nn i zasilane z tych stacji rozdzielcze linie niskiego napięcia 0,4/0,23kV, zabezpiecza obecne zapotrzebowanie na moc i energię elektryczną. Zgodnie z przyjętymi kierunkami rozwoju gminy zakłada się stopniowy wzrost zapotrzebowania na moc i energię elektryczną. Wzrost ten będzie kształtowany postępującą racjonalizacją użytkowania energii, stopniową eliminacją odbiorników energochłonnych, poziomem cen za energię elektryczną oraz opłat za usługi przesyłowe związane z jej dystrybucją.

Ciepłownictwo - na terenie gminy nie występuje zorganizowana gospodarka energią cieplną. Zaopatrzenie w ciepło będzie nadal realizowane z lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła wbudowanych w poszczególnych odbiorców.

- W celu ograniczenia efektu „niskiej emisji” zakłada się, w miarę możliwości, modernizację istniejących źródeł ciepła oraz tworzenie nowych, w których jako czynnik grzewczy planuje się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

Telekomunikacja - zakłada się pełny dostęp mieszkańców i podmiotów gospodarczych do usług telekomunikacyjnych. Wiąże się to przede wszystkim ze wzrostem ilości łączności telekomunikacyjnych, które mają zapewnić dostęp do internetu w całej gminie. Przy czym w Studium przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, zarówno w formie tradycyjnej, jak i przy wykorzystaniu nowych technologii

Kierunki rozwoju komunikacji - głównym zadaniem dla gminy powinna być w tym zakresie systematyczna modernizacja infrastruktury służącej obsłudze ruchu kołowego oraz działania związane z usprawnianiem (w tym rozbudową) gminnego systemu drogowego. Planowana jest także budowa dwujezdniowej drogi krajowej klasy GP w ciągu dróg DK-42 i DK-9, na odcinku Brody – Opatów.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- tereny związane z utrzymaniem oraz realizacją gminnych dróg publicznych - w tym tereny przeznaczone pod budowę, przebudowę, modernizację tych dróg oraz innych obiektów i urządzeń transportu publicznego, łączności publicznej i sygnalizacji;
- tereny związane z utrzymaniem oraz realizacją obiektów, urządzeń i sieci: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, a także urządzeń i sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, cieplnych i gazowych;
- tereny związane z utrzymaniem oraz realizacją publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- tereny związane z utrzymaniem oraz realizacją, w tym budową, przebudową i modernizacją obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu ogólnogminnym, służących obsłudze mieszkańców w zakresie m.in. ochrony zdrowia, opieki społecznej, oświaty i administracji;
- nieruchomości stanowiące zabytki w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- obszary istniejących i projektowanych cmentarzy;

o znaczeniu ponadlokalnym:

- modernizacja jazu i pompowni Zbiornika Brody, udrożnienie koryta Kamiennej na odcinku Kunów – Brody oraz na od odcinku Dziurów – Starachowice, modernizacja obwałowań Zbiornika Brody na długości 823 m, zabezpieczenie uszkodzonej skarpy, lewego wału koryta odpływowego ze Zbiornika Brody, na długości około 90 m, rekultywacja Zbiornika Brody, modernizacja przepompowni wód infiltracyjnych na Zbiorniku Brody w Stykowie,
- utworzenie lub poszerzenie istniejących rezerwatów oraz utworzenie Parku Kulturowego Doliny Rzeki Kamiennej,
- programowa budowa dwujezdniowej drogi krajowej klasy GP w ciągu dróg DK-42 i DK-9 oraz ewentualna modernizacja, przebudowa lub rozbudowa przebiegających przez teren gminy dróg powiatowych.

8. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie Gminy Brody nie występują aktualnie obszary dla których sporządzenie mpzp byłoby obowiązkowe. W opracowaniu pozostaje plan miejscowy dla Stykowa. Należy podkreślić, iż objęcie planem miejscowym obszaru całej gminy, jest w zasadzie jedynym narzędziem, które gwarantuje ochronę ładu przestrzennego na jej obszarze. Działania te jednak są warunkowane przez czynniki ekonomiczne, dlatego też – w momencie opracowywania zmiany Studium, uznać je należy za mało realne.

9. Obszary przestrzeni publicznej.

W Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie wyklucza to jednak funkcjonowania i tworzenia na obszarze gminy przestrzeni publicznych, rozumianych jako wszystkie tereny ogólnodostępne, m.in. drogi i ulice, pasaże, place, skwery, parki z nawet różne formy krajobrazu stanowiące własność gminną lub skarbu państwa.

10. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, będą wymagały wszystkie grunty rolne i leśne – spełniające kryteria określone w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych – dla których należy zmienić przeznaczenie na zgodne z przeznaczeniem, w skład którego wejdą w ramach ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Główne założenia to: zachowanie produkcyjnej funkcji znacznych obszarów rolniczych, obejmujących głównie gleby najwyższych, w skali gminy, klas użytkowych oraz dążenie do podniesienia wykorzystania turystycznego lasów, poprzez rozwój ścieżek turystycznych - w tym szczególnie rowerowych, oraz w porozumieniu z zarządcami lasów dążyć do rozbudowy niezbędnej infrastruktury turystycznej na obszarze zwartych kompleksów leśnych (parkingi leśne, tablice informacyjne, miejsca widokowe, miejsca odpoczynku).

12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. W tych obszarach powinno się odchodzić od zainwestowania kubaturowego, ograniczając możliwości rozbudowy istniejących obiektów i wykluczając budowę nowych. Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodziowego, dla działań związanych z wykonywaniem robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią obowiązują postanowienia ustawy o Prawie Wodnym.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

Na obszarach predysponowanych na powstawanie osuwisk dopuszczanie zabudowy oraz budowa dróg są niewskazane, nie można na nich lokalizować bez odpowiedniego posadowienia zabudowy stałej i ciężkiej. Niewskazana jest również lokalizacja budynków nad krawędziami nisz osuwiskowych.

13. Obszary wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji.

Obszarami wymagającymi przekształceń są takie rejony, których obecne przeznaczenie nie odpowiada założonym kierunkom zagospodarowania gminy.

Na obszarze gminy występuje ograniczona ilość obszarów wymagających szczególnych działań związanych z ich rehabilitacją. Jako główne obszary problemowe wskazać można: istniejące centrum gminne; obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską, w tym szczególnie obiekty wskazane do objęcia gminną ewidencją zabytków; obszary wskazane do rozwoju funkcji turystyki (położone w bezpośrednim sąsiedztwie zalewu Brodzkiego) oraz obszary związane z obsługą komunikacyjną, w tym w infrastruktura parkingową; Obszarem, który powinien zostać poddany rekultywacji będzie teren górniczy Brody Łżeckie 1A - w kierunku wskazanym przez właściwego starostę – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Przyjęte w zmianie Studium rozwiązania są pochodną szczegółowej analizy uwarunkowań stanu istniejącego, w tym czynników społecznych, gospodarczych czy – szczególnie istotnych w przypadku tej właśnie gminy – przyrodniczych. Prace nad dokumentem poprzedzone zostały m.in. inwentaryzacją terenową, która dała projektantowi podstawy do sformułowania głównych założeń w dziedzinie ochrony środowiska, określenia wymagań dla ochrony ładu przestrzennego na terenie objętym opracowaniem oraz wskazania priorytetowych założeń dla dalszego rozwoju gminy. Z kolei przeprowadzone na potrzeby zmiany Studium bilanse terenów i analizy procesów urbanizacyjnych (tempa przyrostu zainwestowania na przestrzeni ostatnich lat) umożliwiły określenie rzeczywistych potrzeb gminy w zakresie udostępniania kolejnych terenów pod zabudowę. Warto tu jeszcze raz podkreślić, iż wcześniejsza zmiana Studium - uchwalona uchwałą nr VII/59/2006 Rady Gminy w Brodach z dnia 27 września 2006r. - przeznaczyła do zabudowy tereny trzykrotnie większe od istniejącej przestrzeni zurbanizowanej, a przyjmując, iż tempo rozwoju utrzymywać się będzie na poziomie zbliżonym do dotychczasowego Gmina Brody posiada rezerwy terenowe na najbliższych 200 lat.

Mimo iż wspomniane powyżej czynniki zostały szczegółowo opisane w rozdziałach niniejszego dokumentu, całość opisanych zagadnień można sprowadzić do kilku podstawowych i, w skali gminy, w sumie najistotniejszych założeń:

- największym bogactwem gminy jest jej przyroda, zatem ochrona środowiska powinna być priorytetem w polityce – nie tylko przestrzennej – gminy;

- unikalne walory przyrodniczo – krajobrazowe dają gminie szansę rozwoju w oparciu o turystykę i rekreację i ta właśnie gałąź gospodarki powinna stać się filarem dalszego rozwoju, stwarza bowiem szansę wzrostu atrakcyjności gminy zarówno jako miejsca wypoczynku, jak i jako miejsca zamieszkania;
- gmina posiada ogromne rezerwy terenów pod inwestycje – ponieważ konieczność uwzględnienia interesów mieszkańców wyklucza w zasadzie możliwość zmniejszania obszarów przeznaczonych do zabudowy, konieczne jest ustalenie zasad – podlegających kontroli samorządu - udostępniania tych terenów pod inwestycje.

Kluczową staje się tu skuteczności działań samorządu gminnego, którego podstawowym zadaniem – w polityce przestrzennej - winno być przeciwdziałanie chaotycznemu, przypadkowemu i niekontrolowanemu zabudowywaniu terenów gminy (szczególnie terenów najcenniejszych przyrodniczo) oraz działania (np. poprzez opracowywanie planów miejscowych) zmierzające do tworzenia zwartych enklaw zabudowy, uzbrojonych w prawidłowo funkcjonujące systemy komunikacji i infrastruktury. Należy tu podkreślić, iż zwodociągowanie i skanalizowanie całości terenów zabudowanych jest podstawowym warunkiem ochrony środowiska, a z kolei tworzenie zabudowy o podobnych gabarytach i intensywności – charakterystycznej dla obszarów wiejskich – jest podstawą kształtowania ładu przestrzennego w gminie.