WÓJT GMINY NUR

PLAN OGÓLNY GMINY NUR

DOKUMENTACJA PRAC PLANISTYCZNYCH - UZASADNIENIE



NUR, 2026

Zamawiający:
Gmina Wiejska Nur
reprezentowana przez Wójta Gminy
ul. Drohiczyńska 2
07-322 Nur

Wykonawca:
GARD – Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna – mgr inż. arch. Anna Woźnicka
ul. Traktorowa 43/2
91-117 Łódź

Podstawa opracowania:
Umowa GGP.271.1.2025, zawarta w dniu 23.05.2025 r.

Autorzy opracowania:
mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** – główny projektant
inż. **Milena Tomaszewska** – projektant
mgr **Małgorzata Sałkowska –** udział w opracowaniu
mgr inż. **Tomasz Mikołajczyk** – udział w opracowaniu
mgr **Piotr Pacan** – udział w opracowaniu
mgr **Wiktoria Ozimek** – udział w opracowaniu
mgr **Karolina Bursztynowicz** – udział w opracowaniu
inż. **Katarzyna Strzelecka** – udział w opracowaniu

Spis treści

1. WSTĘP 5
1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania i cel opracowania 5
1.2. Materiały sporządzone na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Nur 6
1.3. Materiały źródłowe 6
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY 8
2.1. Położenie oraz ogólna charakterystyka gminy 8
2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego 9
2.3. Ustalenia zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa 9
2.4. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 12
2.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 16
2.6. Obszary gruntów zmeliorowanych 18
2.7. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 19
2.8. Strefy ochronne ujęć wody 21
2.9. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 22
2.10. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 23
2.11. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 23
2.12. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 23
2.13. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej 24
2.14. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 28
2.15. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 28
2.16. Obszary ograniczonego użytkowania 29
2.17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 29
2.18. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 30
2.19. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 30
2.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 30
2.21. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ..33
2.22. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 33

2.23. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu....34
2.24. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe....41
2.25. Opracowanie ekofizjograficzne....46
2.26. Zapotrzebowanie na nową zabudowe mieszkaniową w gminie....47
3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY NUR....49
3.1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3....49
3.1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego....50
3.1.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie....51
3.1.3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych....61
3.2. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym....62
3.3. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym....64
4. PODSUMOWANIE....67

1. WSTĘP

1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania i cel opracowania

Podstawę formalno-prawną niniejszego opracowania stanowi *Uchwała Nr IX/53/25 Rady Gminy Nur z dnia 24 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Nur*.

Na mocy *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wprowadzono w *Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 13 a* obowiązek opracowania planu ogólnego gminy.

Plan ogólny gminy opracowywany jest zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*.

Plan ogólny gminy to strategiczny dokument sporządzany dla całego jej obszaru. Po uchwaleniu zyska on status aktu prawa miejscowego, co oznacza, że będzie miał wiążący charakter. Jego ustalenia będą obligatoryjnie uwzględniane podczas opracowywania szczegółowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, plan ogólny stanowić będzie podstawę prawną dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniając spójność i przewidywalność w procesie inwestycyjnym.

Celem dokumentu jest ustanowienie wytycznych, które umożliwią gminie realizację zrównoważonego i harmonijnego rozwoju przestrzennego. Plan ogólny precyzyjnie określi podział obszaru gminy na rozłączne strefy planistyczne, a dla każdej z nich zostaną wskazane gminne standardy urbanistyczne. Standardy te obejmować będą profil funkcjonalny strefy, określający dominujące przeznaczenie terenu oraz wskaźniki urbanistyczne kształtujące zabudowę, takie jak maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Dodatkowo, plan ogólny może zawierać ustalenia dotyczące obszarów uzupełnienia zabudowy, obszarów zabudowy śródmiejskiej oraz dodatkowych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Te szczegółowe regulacje przyczynią się do efektywniejszego zarządzania rozwojem przestrzennym gminy, promując ład przestrzenny i jakość życia mieszkańców.

W Gminie Nur, z uwagi na całkowite pokrycie gminy planami miejscowymi, plan ogólny będzie miał szczególne znaczenie przy podejmowaniu działań dotyczących zmian tych planów.

Pojęcie „rozwój zrównoważony” określany jest przez *art. 30 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska*, opisując „zrównoważony rozwój” jako „taki

rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń".

Zgodnie z wymogami ustawowymi, ustalenia planu ogólnego gminy muszą być formułowane z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego. Niniejsze opracowanie stanowi ich syntetyczne ujęcie, będące kluczową częścią informacyjno-diagnostyczną dokumentu. Uwarunkowania te obejmują zarówno faktyczne okoliczności istniejące w momencie sporządzania planu ogólnego, jak i wszelkie wymagania, na przykład prawne, dotyczące polityki przestrzennej. Uwarunkowania te wynikają między innymi z powszechnie obowiązujących przepisów szczególnych, a także z aktów planistycznych o randze wojewódzkiej, krajowej oraz z dokumentów sąsiednich jednostek samorządu terytorialnego.

Wobec powyższego zasadne jest opracowanie planu ogólnego gminy Nur dla zachowania ciągłości procesów planistycznych oraz spełnienia obowiązków ustawowych.

1.2. Materiały sporządzone na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Nur

- Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Nur,
- Prognoza oddziaływania na środowisko Planu Ogólnego Gminy Nur.

1.3. Materiały źródłowe

Przy opracowaniu przedmiotowego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Dane Urzędu Gminy Nur https://nur.bipgmina.pl/ [dostęp z dn. 12.06.2025 r.]
- Geoportal Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska https://geoserwis.gdos.gov.pl/ [dostęp z dn. 09.06.2025 r.]
- Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych, 2025 r.
- Mapy zagrożenia powodziowego https://isok.gov.pl/hydroportal.html [dostęp z dn. 10.06.2025 r.]
- Nadbużański Park Krajobrazowy im. Wojciecha Bogumiła Jastrzębowskiego – Standardowy Formularz Danych https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewparkkrajobrazowy.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PK.82 [dostęp z dn. 09.06.2025 r.]
- *Rozporządzenie Nr 99 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 grudnia 1999 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca w gminie Nur, powiat Ostrów-Mazowiecka*

- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca – Standardowy Formularz Danych https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.425 [dostęp z dn. 03.06.2025 r.]
- Obszar Natura 2000 Ostoja Nadbużańska PLH140011 – Standardowy Formularz Danych https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewnatura2000.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH140011.H [dostęp z dn. 03.06.2025 r.]
- Obszar Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu PLB140001 – Standardowy Formularz Danych https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewnatura2000.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB140001.B [dostęp z dn. 03.06.2025 r.]
- *Rozporządzenie Nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 lutego 2008 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu ostrowskiego.*
- Raport o stanie gminy Nur na rok 2024, Urząd Gminy Nur, 2025
- Solon Jerzy, Jan Borzyszkowski, Małgorzata Bidłasik, Andrzej Richling, Krzysztof Badora, Jarosław Balon, Teresa Brzezińska-Wójcik, i in. 2018. „Physico-Geographical Mesoregions of Poland: Verification and Adjustment of Boundaries on the Basis of Contemporary Spatial Data", IGiPZ PAN
- *Uchwała Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*
- *Uchwała Nr XXXVIII/261/23 Rady Gminy Nur z dnia 14 lipca 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nur*
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nur na lata 2016 – 2020 z perspektywą na lata 2021 – 2025.
- *Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego*

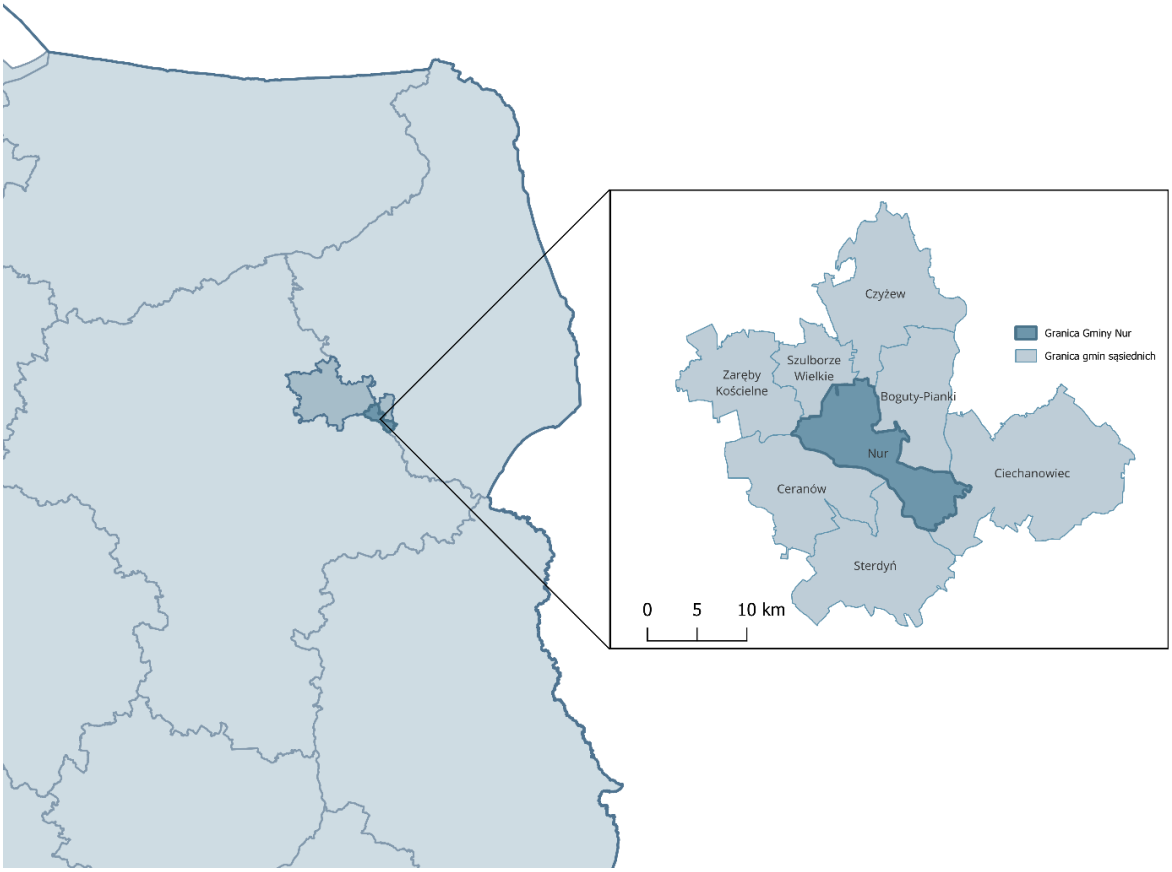
Materiały kartograficzne:

- mapa zasadnicza i ewidencyjna gminy Nur – pochodząca z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ostrowi Mazowieckiej [dostęp z dn. 01.07.2025 r.]
- baza danych obiektów topograficznych BDOT10k https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html [dostęp z dn. 10.06.2025 r.]
- mapa glebowo-rolnicza – pochodząca z Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Warszawie. [dostęp z dn. 12.06.2025 r.]

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1. Położenie oraz ogólna charakterystyka gminy

Nur to gmina wiejska położona w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego, we wschodniej części powiatu ostrowskiego. Oprócz niej, w powiecie znajduje się jeszcze 8 innych gmin wiejskich, jedna gmina miejsko-wiejska oraz jedna gmina miejska. Teren gminy obejmuje powierzchnię ok. 9 600 ha, co stanowi 8% powierzchni powiatu (121 772 ha). Sąsiaduje z 7 gminami: Czyżew, Boguty-Pianki, Ciechanowiec, Sterdyń, Ceranów, Zaręby Kościelne oraz Szulborze Wielkie [Ryc. 1]. Na obszarze gminy znajdują się 26 miejscowości, 21 sołectw i 24 obręby ewidencyjne[1]. Obszar gminy prawie w całości położony jest w zasięgu Wysoczyzny Wysokomazowieckiej, z wyjątkiem południowego krańca należącego do Podlaskiego Przełomu Bugu[2].



Ryc. 1 Położenie gminy na tle województwa, powiatu oraz gmin sąsiadujących.
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Rejestru Granic.

W 2024 r. gminę zamieszkiwało 2408 osób, z czego 1 188 kobiet (49%) oraz 1 220 mężczyzn (51%). Na kilometr kwadratowy przypada średnio 25 osób. Ponad połowa

[1] https://www.gminanur.pl/podstawowe-informacje.html (dostęp na dzień: 05.06.2025 r.)
[2] Regionalizacja fizyczno-geograficzna Polski, Solon i in., 2018

mieszkańców to osoby w wieku produkcyjnym a zaledwie 15% w wieku przedprodukcyjnym. Świadczy to o niekorzystnej strukturze wiekowej społeczeństwa i postępującym wyludnianiu się obszaru gminy.

Układ komunikacyjny gminy Nur obejmuje drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne. Droga krajowa nr 63 łączy Białoruś z Obwodem Kaliningradzkim należącym do Rosji, natomiast na poziomie lokalnym zapewnia połączenie na linii Ceranów - Czyżew. Droga wojewódzka nr 694 zapewnia powiązania komunikacyjne wewnątrz gminy i z obszarami zewnętrznymi, m.in.: z Małkinią Górną oraz Ciechanowcem. Sieć dróg zapewnia dojazd do wszystkich miejscowości w gminie. Przez teren gminy nie przebiega linia kolejowa. Najbliższy przystanek kolejowy znajduje się w miejscowości Kietlanka w sąsiedniej Gminie Zaręby Kościelne.

2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia rozwoju gminy jest dokumentem planowania strategicznego. To podstawowy dokument samorządu lokalnego, który diagnozuje potrzeby i możliwości rozwojowe oraz wyznacza kierunki polityki gminy, w tym polityki przestrzennej.

W wyniku reformy planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 r., wprowadzono wymóg opracowania przez wszystkie gminy nowej strategii rozwoju, która zawierać będzie między innymi elementy do tej pory zamieszczane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie - zgodnie z *art. 4. ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* - Do dnia 31 maja 2026 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. od 07.05.2025 r.).

Obowiązująca Strategia Rozwoju Gminy Nur na lata 2016-2020, która została przyjęta *uchwałą nr XIII/93/16 z dnia 11 stycznia 2016 r. Rady Gminy Nur*, nie spełnia powyższych wymagań, zatem nie uwzględniono jej przy sporządzaniu Planu Ogólnego Gminy Nur.

2.3. Ustalenia zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty został *Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.* PZPW to dokument o kluczowym znaczeniu dla planowania przestrzennego w regionie. Wyznacza kierunki rozwoju przestrzennego z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Proces planowania rozwoju województwa mazowieckiego charakteryzuje się holistycznym podejściem, integrującym wzajemnie powiązane aspekty społeczne, gospodarcze oraz środowiskowe. Realizacja przyjętych założeń opiera się na spójnym systemie dokumentów strategicznych i planistycznych. Wojewódzki plan rozwoju stanowi instrument kluczowy dla realizacji polityki przestrzennej województwa, lecz nie kwalifikuje się jako akt prawa miejscowego, który bezpośrednio kształtowałby decyzje administracyjne. Pełni funkcję nadrzędną w stosunku do planów gminnych, nie zastępując ich, a jedynie wyznaczając ogólne ramy dla ich tworzenia.

W Planie uwzględniono działania i projekty strategiczne w zakresie:

- Cel I. Trwały wzrost gospodarczy oparty coraz silniej o wiedzę, dane i doskonałość organizacyjną;
- Cel II. Rozwój społecznie wrażliwy i terytorialnie zrównoważony;
- Cel III. Skuteczne państwo i instytucje służące wzrostowi oraz włączeniu społecznemu i gospodarczemu.

W zakresie inwestycji celu publicznego obejmujących gospodarkę wodną i ochronę przeciwpowodziową PZPW wskazuje dla Gminy Nur *zapewnienie odpowiedniej przepustowości rzeki Pukawka w km 0+000-6+480*.

Istotną cechą wpływającą na strukturę przestrzenną województwa mazowieckiego jest krzyżowanie się na jego obszarze międzynarodowych i krajowych korytarzy transportowych, dla których funkcję głównego węzła transportowego pełni Warszawa. Przyjęty w Planie kształt podstawowych elementów infrastruktury transportowej województwa mazowieckiego jest oparty na sieci bazowej i sieci kompleksowej wyznaczonych w ramach Transeuropejskiej Sieci Transportowej TEN-T. Ponadto w Planie postuluje się działania w systemie dróg dotyczące:

- przekazywania dróg krajowych i wojewódzkich do niższych kategorii zarządzania, jeżeli nie spełniają warunków technicznych i funkcjonalnych dla danej drogi;
- wprowadzania priorytetów w ruchu drogowym dla transportu zbiorowego:
    - wydzielone pasy ruchu;
    - pierwszeństwa przejazdu przez skrzyżowania, w tym z sygnalizacją świetlną;
    - dogodne usytuowanie przystanków.
- podnoszenia poziomu bezpieczeństwa przez:
    - realizację chodników, dróg dla rowerów, przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów;
    - działania poprawiające bezpieczeństwo ruchu, w tym m. in.: strefowanie prędkości pojazdów, fizyczne środki uspokajania ruchu (progi zwalniające, wyniesione przejścia dla pieszych, azyle dla pieszych, wyniesione skrzyżowania, małe ronda)

- przebudowy dróg zgodnie z wynikami okresowych kontroli stanu technicznego, badań natężenia oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- prowadzenia analiz i studiów oraz pozostawiania rezerw terenowych dla obwodnic miejscowości;
- prowadzenia analiz dla budowy skrzyżowań wielopoziomowych z liniami kolejowymi.

Ponadto, Plan Zagospodarowania Województwa wyróżnia do ujęcia w dokumentach planistycznych inwestycje w zakresie budowy obwodnicy na drodze wojewódzkiej DW694 w Gminie Nur.

Lasy oraz doliny rzeczne na Mazowszu są fundamentalnym elementem zapewniającym integralność europejskiej i krajowej sieci ekologicznej. Województwo mazowieckie charakteryzuje się znaczącym odsetkiem obszarów chronionych w skali kraju, stanowiącym około 11% ich łącznej powierzchni. Połączenie tych obfitych zasobów przyrodniczych z wartościowymi obiektami historycznymi przyczynia się do powstania unikalnych pasm krajobrazowych, które posiadają nie tylko istotne walory przyrodnicze, lecz także pełnią ważną funkcję rekreacyjną. Plan zagospodarowania ujął powiat ostrowski w przebiegu strefy *krajobraz osadnictwa drobnoszlacheckiego z charakterystycznym typem drewnianej zabudowy zagrodowej*. PZWP wyróżnia 131 miast historycznych, w tym miejscowość Nur z zachowanym układem urbanistycznym z XV w.

Plan Ogólny Gminy Nur stanowi fundamentalny akt planowania przestrzennego, którego kształt został dopasowany do ustaleń obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPW). Przyjęta struktura stref planistycznych w POG służy nie tylko realizacji potrzeb społeczności Nuru, ale także wspiera nadrzędne cele polityki przestrzennej Mazowsza, w szczególności w obszarze rozwoju gospodarczego oraz ochrony walorów środowiskowych. Ustalenia planu ogólnego, poprzez wytyczne dotyczące wskaźników zagospodarowania i lokalizacji zabudowy, mają na celu zachowanie i eksponowanie wartości historycznych i kulturowych gminy, w tym jej tradycyjnego, wiejskiego krajobrazu, co jest zgodne z wymogami prawnymi w zakresie ochrony dziedzictwa.

Poprzez wyznaczenie stref gospodarczych (SP) i stref usługowych (SU), Plan Ogólny Gminy Nur zapewnia korzystne warunki inwestycyjne, bezpośrednio wspierając rozwój gospodarczy gminy i całego regionu. Strategiczna lokalizacja tych stref została określona w sposób, który minimalizuje konflikty przestrzenne z istniejącą zabudową mieszkaniową i obszarami chronionymi, jednocześnie wykorzystując potencjał komunikacyjny gminy. Część stref gospodarczych wyznaczonych w planie ogólnym gminy Nur została wyznaczona z uwzględnieniem planowanej budowy obwodnicy miejscowości Nur. Koncentracja funkcji produkcyjno-magazynowych w wydzielonych strefach sprzyja efektywnemu uzbrajaniu terenów, obniżając koszty infrastrukturalne dla inwestorów oraz dla budżetu gminy.

2.4. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze gminy Nur wg danych uzyskanych na stronie Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, spośród form ochrony przyrody w rozumieniu *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2023 r. 1366, z późn. zm.) występują:

- **Nadbużański Park Krajobrazowy im. Wojciecha Bogumiła Jastrzębowskiego [PL.ZIPOP.1393.PK.82]**

Obszar parku został ustanowiony 12 listopada 1993 r. na podstawie *Rozporządzenia Nr 36/93 Wojewody Siedleckiego z dnia 30 września 1993 r.* oraz *Rozporządzenia nr 15/94 Wojewody Ciechanowskiego z dnia 8 kwietnia 1994 r.* Park został utworzony w celu ochrony i promocji cennych zasobów przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych, zapewniając jednocześnie zrównoważony rozwój. W celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi utworzono strefę ochronną, zwaną otuliną, przylegającą do granic Parku. Park wraz z otuliną obejmuje obszar o powierzchni 112 288 ha, w tym powierzchnia Parku wynosi 73732,3 ha, powierzchnia otuliny wynosi 38 555,7. Powierzchnia Parku na terenie Gminy Nur wynosi 580 ha i wynosi ok. 6% powierzchni gminy, natomiast powierzchnia otuliny to 371 ha, czyli ok. 4% powierzchni gminy.

Park ma układ równoleżnikowy i rozciąga się na terenie 8 powiatów. Celem ochrony obszaru jest zachowanie jego unikalnych cech przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych. W szczególności, skupia się na ochronie swobodnie meandrującej rzeki Bug wraz z jej doliną, dużych kompleksów leśnych, rzadkich gatunków roślin i zbiorowisk roślinnych, muraw psammofilnych i kserotermicznych oraz łęgów nadrzecznych. Ponadto, celem jest zachowanie charakterystycznej zabudowy wiejskiej, tradycyjnych funkcji wsi oraz rozwoju rękodzielnictwa ludowego. W obszarze krajobrazowym priorytetem jest ochrona niewielkiego stopnia przekształconego krajobrazu rolniczego, wysokich skarp erozyjnych wysoczyzn otaczających rzeki Bug i Narew oraz tarasu nadzalewowego z licznymi parabolicznymi wydmami.

W Parku obowiązuje szereg zakazów mających na celu ochronę jego unikalnego charakteru. Zabronione jest realizowanie przedsięwzięć, które mogłyby znacząco oddziaływać na środowisko, likwidowanie zadrzewień, pozyskiwanie skał, wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywanie zmian stosunków wodnych oraz budowanie nowych obiektów budowlanych w pasie 100 metrów od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. Istnieją jednak pewne wyjątki od tych zakazów, dotyczące np. wydobywania piasku i żwiru na niewielką skalę, budowy obiektów służących turystyce wodnej czy zabudowy w obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

- **Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca [PL.ZIPOP.1393.OCHK.425]**

Obszar został ustanowiony 18.06.1982 r. *Uchwałą Nr X/46/82 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Łomży z dnia 27 kwietnia 1982 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa łomżyńskiego*. Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca stanowi wydzielony obszar podlegający ochronie prawnej, którego specyfika wynika z unikatowych walorów krajobrazowych. *Obszar położony jest w gminie Nur (...) i stanowi fragment większego Obszaru, zlokalizowanego na terenie województwa podlaskiego*[3] i obejmuje teren o powierzchni ok. 795 ha (ok. 8% powierzchni gminy). Charakteryzuje się on obecnością zróżnicowanych ekosystemów, co przyczynia się do jego wysokiej wartości przyrodniczej. Ponadto, obszar ten pełni istotną rolę w kontekście rekreacji i turystyki, oferując możliwości zaspokajania potrzeb wypoczynkowych. Równocześnie, ze względu na swoje położenie i strukturę, stanowi on kluczowy element sieci korytarzy ekologicznych, umożliwiając migrację gatunków oraz wymianę genetyczną.

Nadzór nad Obszarem Chronionego Krajobrazu sprawuje Marszałek Województwa Mazowieckiego. *Uchwała Nr 18/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 6 lutego 2024 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca* ustala zasady ochrony krajobrazu oraz ograniczenia dot. ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych a także zakazy w zakresie działalności antropologicznej. W szczególności ustala zakaz *budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m w obszarze Natura 2000, na pozostałym terenie w pasie szerokości 50 m od: linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych (...)*.

- **Obszar Natura 2000 ”Ostoja Nadbużańska”**

Obszar został utworzony 21 listopada 2023 r. na podstawie dyrektywy siedliskowej oraz *Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 9 października 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Nadbużań*ska. Zajmuje teren o powierzchni 46 036,7400 ha i rozciąga się na obszarze 11 powiatów. Głównym celem wyznaczenia przedmiotowego obszaru jest ochrona różnorodności biologicznej poprzez zabezpieczenie cennych siedlisk przyrodniczych oraz zapewnienie przetrwania zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt. W szczególności, działania ochronne są skupione na utrzymaniu lub przywróceniu do stanu właściwego siedlisk oraz populacji gatunków wymienionych w załącznikach.

Plan zadań ochronnych dla Ostoi Nadbużańskiej to strategiczny dokument, przygotowywany co 10 lat, który ma na celu zapewnienie długofalowej ochrony cennych siedlisk przyrodniczych i gatunków roślin oraz zwierząt występujących na tym obszarze.

[3] Rozporządzenie Nr 99 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 grudnia 1999 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca w gminie Nur, powiat Ostrów-Mazowiecka

Zawiera on szczegółowy opis obszaru, analizę zagrożeń, konkretne cele ochrony oraz zaplanowane działania, takie jak czynna ochrona siedlisk, monitoring stanu przyrody czy uzupełnianie wiedzy o tym obszarze. Plan ten jest również narzędziem do koordynacji działań różnych podmiotów zaangażowanych w ochronę przyrody i służy jako podstawa do wprowadzania zmian w dokumentach planistycznych, jeśli są one konieczne dla skutecznej ochrony Ostoi Nadbużańskiej. Nadzór nad obszarem sprawuje Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie.

- **Obszar Natura 2000 ”Dolina Dolnego Bugu”**

Obszar został utworzony 5 listopada 2004 r. na podstawie dyrektywy ptasiej oraz *Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000* jako obszar specjalnej ochrony ptaków. Obecnie obowiązującym aktem wyznaczającym obszar jest *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków*. Obszar o powierzchni 74 309,9200 rozciąga się na terenie 3 województw: podlaskiego, lubelskiego, mazowieckiego oraz 11 powiatów. Celem ochrony tych obszarów jest zapewnienie przetrwania gatunków ptaków, które są szczególnie ważne dla przyrody. Działania ochronne skupiają się na utrzymaniu i poprawie stanu ich naturalnych siedlisk, a także na tworzeniu nowych miejsc sprzyjających ich życiu. Wybór gatunków objętych ochroną został ustalony zgodnie z przepisami prawa krajowego i unijnego.

Plan zadań ochronnych dla Doliny Dolnego Bugu to dokument, który przez okres 10 lat wyznacza kierunki działań na rzecz ochrony cennych gatunków zwierząt i ich siedlisk. Zawiera on m.in. opis granic obszaru, analizę zagrożeń, cele ochrony oraz szczegółowy wykaz działań ochronnych, które będą realizowane przez różne podmioty. Nadzór nad obszarem sprawuje Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie.

- **Pomniki przyrody**

Pomnik przyrody to pojedyncze drzewo, grupa drzew, krzew, roślina, głaz narzutowy, skałka lub inny obiekt przyrody żywej lub nieożywionej, wyróżniający się indywidualnymi cechami, mający znaczenie naukowe, kulturowe lub krajobrazowe.[4] Na terenie Gminy Nur znajdują się 2 jednoobiektowe oraz jeden wieloobiektowy pomnik przyrody obejmujący grupę dwóch drzew. Zostały objęte ochroną od 8 października 2001 r. na podstawie *Rozporządzenie Nr 255 Wojewody Mazowieckiego z dnia 01.10.2001 r. w sprawie wprowadzenia pomników przyrody*. *Ochrona drzew w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15 metrów od*

[4] Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2024 poz. 1478)

zewnętrznej krawędzi pnia drzewa.[5] Nadzór nad pomnikami sprawuje Wojewódzki Konserwator Przyrody.

Tabela 1. Pomniki przyrody na terenie Gminy Nur.

Lp.	Opis pomnika	Lokalizacja
1.	Jednoobiektowy - Dąb szypułkowy	150 m od rzeki Bug
2.	Jednoobiektowy - Dąb szypułkowy	100 m od rzeki Bug
3.	Grupa 2 drzew – Wiąz szypułkowy	na skarpie rzeki Bug, 1600 m od wsi w kierunku północnym w śród łąk, obręb ewidencyjny nr 017

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z CRFOP.

Na terenie Gminy Nur nie występują takie formy ochrony przyrody jak: park narodowy, rezerwat przyrody, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Dolina rzeki Bug na terenie gminy stanowi obszar o wysokim zagęszczeniu rzadkich gatunków roślin. Stwierdzono tam występowanie gatunków chronionych, takich jak grzybień biały, a także wielu rzadkich roślin, wśród których wymienić należy lepiężnik kutnerowaty, namulnik brzegowy, trędownik zwyczajny, dziewanna fioletowa, tojeść bukietowa oraz skrzyp łąkowy. Dodatkowo, w wybranych fragmentach doliny zachowały się siedliska chronione, obejmujące niżowy łęg wierzbowo-topolowy, a także starorzecza z charakterystycznymi zbiorowiskami roślinnymi z rzędu *Nymphaeion* i *Potamogetonion*.[6]

Zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody* korytarze ekologiczne nie są zaliczane do form ochrony przyrody, jednakże zostały one uwzględnione przy opracowaniu planu ogólnego ze względu na ważną funkcję ekosystemową na terenach przekształconych antropogenicznie. Dolina rzeki Bug oraz dolina rzeki Nurzec stanowią istotne korytarze ekologiczne, będące integralną częścią wielkoprzestrzennego systemu obszarów węzłowych, które charakteryzują się wysokim stopniem zachowania walorów przyrodniczych i są wzajemnie połączone korytarzami ekologicznymi, tworząc krajową sieć ekologiczną Econet-Polska. Obszar doliny rzeki Bug jest jednym z 46 międzynarodowych obszarów węzłowych wyznaczonych na terenie Polski, natomiast obszar doliny Nurca to jeden z 72 krajowych korytarzy ekologicznych.[7] Na terenie gminy Nur występują dwa ważne korytarze ekologiczne: Puszcza Biała – Puszcza Białowieska (GKPnC-1A), mający znaczenie krajowe i będący kluczowym ogniwem w ekologicznej sieci Polski, oraz Dolina Dolnego Bugu (GKPnC-2), który jest korytarzem o znaczeniu regionalnym, stanowiącym fragment szerszego systemu połączeń[8]. Oba te korytarze

[5] Rozporządzenie Nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 lutego 2008 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu ostrowskiego.
[6] Program Ochrony Środowiska dla Gminy Nur na lata 2016-2020 z perspektywą na lata 2021-2025.
[7] Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nur. Tom I Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur, październik 2014
[8] https://mapa.korytarze.pl/ (dostęp na dzień 10.06.2025 r.)

odgrywają fundamentalną rolę w zapewnieniu migracji gatunków oraz zachowaniu ciągłości procesów ekologicznych zarówno w skali regionalnej, jak i krajowej.

W planie ogólnym starano się w maksymalnym stopniu włączyć tereny objęte ochroną przyrody do stref otwartych. Wyznaczenie stref otwartych (SO) w bezpośrednim sąsiedztwie lub w obrębie form ochrony przyrody stanowi podstawowe narzędzie ochrony środowiska i krajobrazu. Ich ustanowienie ma na celu zabezpieczenie ciągłości ekologicznej, gdyż strefy te pełnią funkcję korytarzy ekologicznych i buforów ochronnych, kluczowych dla zachowania migracji gatunków i retencji wód. Lokalizacja SO wzdłuż doliny rzeki Bug i na terenach podmokłych jest bezpośrednim wypełnieniem wymogów ochrony obszarów Natura 2000. W strefach tych minimalizuje się lub całkowicie wyklucza nową zabudowę, dopuszczając jedynie obiekty związane z gospodarką leśną, rolną lub ekstensywną rekreacją. Ograniczenie to jest fundamentalne dla utrzymania integralności chronionych ekosystemów.

Wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową oraz usługową opiera się na ustaleniach obowiązujących planów miejscowych, a także znajdującej się w stanie istniejącym zabudowy. Wskaźniki zagospodarowania, takie jak maksymalna intensywność zabudowy i minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tych strefach są znacznie obniżone w porównaniu do podobnych terenów poza strefami ochronnymi. Takie podejście gwarantuje niską penetrację terenu i utrzymanie wiejskiego, ekstensywnego charakteru krajobrazu.

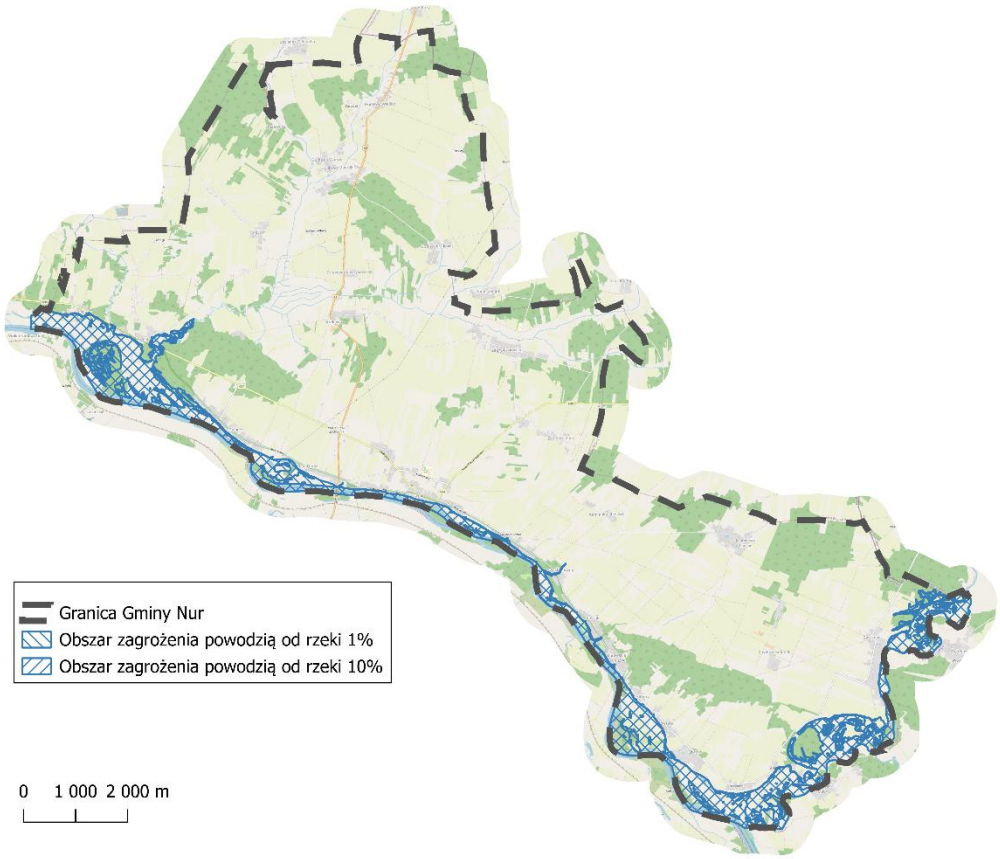
2.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2017 poz. 1566 z póź.zm.) definiuje powódź jako *czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza, z wyłączeniem pokrycia przez wodę terenu wywołanego przez wezbranie wody w systemach kanalizacyjnych*. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią to obszary, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% (średnie - powódź na tych obszarach występuje raz na 100 lat) lub wynosi 10% (wysokie - powódź na tych obszarach występuje raz na 10 lat).

Wał przeciwpowodziowy to sztucznie wytworzone usypisko, najczęściej o przekroju w kształcie trapezu, budowane wzdłuż rzeki, w pewnej odległości od samego koryta. Teren między rzeką a wałem to tzw. międzywale - jest naturalnym rozlewiskiem rzeki, tworzącym większe koryto dla ewentualnych wód powodziowych.[9] W strefie 50 metrów od wału nie wolno wykonywać obiektów budowlanych, studni oraz cmentarzy. Na terenie gminy Nur nie występują wały przeciwpowodziowe.

[9] https://www.gdmel.pl/waly (dostęp na dzień: 10.06.2025 r.)

Zagrożenie powodziowe powoduje przepływająca przez teren gminy rzeka Nurzec oraz płynąca południową granicą gminy rzeka Bug, które należą do dorzecza Wisły. Według map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego[10] na terenie gminy wskazano zasięgi obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia wód Q 0,2%, 1% i 10%. Tereny szczególnego zagrożenia powodzią (1% i 10%) zajmują ok. 970 ha, co stanowi ok. 10 % całkowitej powierzchni gminy. Nie występuje zagrożenie powodziowe w przypadku częściowego lub całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Wzdłuż południowej oraz wschodniej granicy gminy zlokalizowane są niewielkie obszary zagrożone powodzią od wód gruntowych, czyli podtopieniami[11].



Ryc. 2 Obszar zagrożenia powodzią od rzek 1% oraz 10% na terenie Gminy Nur.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych: isok.gov.pl/hydroportal (dostęp na dzień: 10.06.2025 r.)

W celu zapewnienia bezpieczeństwa życia i mienia oraz realizacji wymogów Prawa wodnego, Plan Ogólny Gminy Nur przyjął rygorystyczne zasady zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (OSZP), objętych w możliwie najszerszym zakresie strefami otwartymi (SO). Wyznaczone strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową zostały możliwie najbardziej ograniczone, obejmując jedynie istniejącą

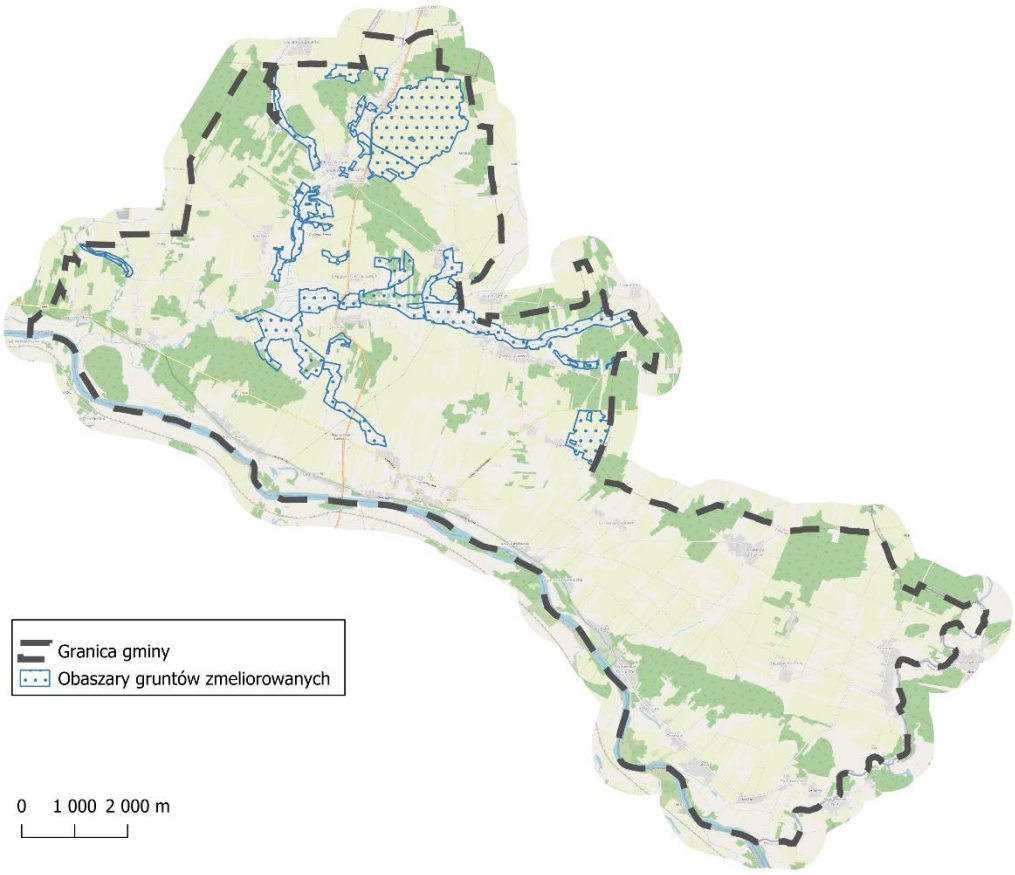
[10] https://isok.gov.pl/hydroportal.html (dostęp na dzień: 10.06.2025 r.)
[11] https://cbdgmapa.pgi.gov.pl (dostęp na dzień: 10.06.2025 r.)

zabudowę. Szczegółowe zasady ochrony tych terenów określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2.6. Obszary gruntów zmeliorowanych

Grunty zmeliorowane to takie grunty, na których zostały wykonane i funkcjonują urządzenia melioracji wodnych. Definicję melioracji wodnej reguluje art. 195 Prawa wodnego jako *regulację stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy*.

Na terenie gminy Nur znajdują się obszary gruntów zmeliorowanych, które zajmują powierzchnie blisko 757 ha co stanowi ok. 8% powierzchni gminy. Zgodnie z danymi otrzymanymi z Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim, na terenie gminy Nur znajdują się grunty zmeliorowane, których położenie przedstawia Ryc.3 .Obszary te występują przede wszystkim w północno-zachodniej części obszaru opracowania.



Ryc. 3 Obszary gruntów zmeliorowanych na terenie Gminy Nur.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez PGWWP Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim.

Zgodnie z *art. 234 Prawa wodnego*, właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód odpadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także

odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie. W związku z powyższym planowane zagospodarowanie terenu nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i na terenach przyległych, dlatego tereny gruntów zmeliorowanych zostały możliwie w największym stopniu włączone do stref otwartych (SO). Pozwoli to na utrzymanie funkcji tych gruntów oraz ochronę ich wartości dla optymalizowania produkcji rolnej.

2.7. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Według *Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* (Dz.U.08.25.150 ze zm.) przez ruchy masowe rozumie się powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spełzywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzeliny i gleby.

Na terenie Gminy Nur występuje 10 terenów zagrożonych ruchami masowymi (Tabela 2), o całkowitej powierzchni ok. 5,5 ha. Położone są przy południowej granicy gminy, z czego większość w miejscowości Nur oraz Obryte.

Tabela 2. Obszary zagrożone ruchami masowymi

Lp.	Numer terenu zagrożonego w bazie SOPO	Lokalizacja
1.	14521	Nur
2.	14531	Zaszków
3.	14534	Obryte
4.	14535	Obryte
5.	14536	Obryte/Ślepowrony
6.	14537	Ołowskie
7.	14538	Myślibory/Ołowskie
8.	14539	Nur
9.	14540	Nur
10.	14541	Ołtarze-Gołacze/Łęg Nurski

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez PIG.

Osuwisko to forma geologiczna przejawiająca się w rzeźbie terenu, powstała w wyniku grawitacyjnego przemieszczenia wzdłuż powierzchni poślizgu, spływu lub oderwania

materiału skalnego, w szczególności skał, zwietrzelin, gruntów i nasypów[12]. Osuwiska występujące na terenie Gminy Nur przedstawia tabela 3.

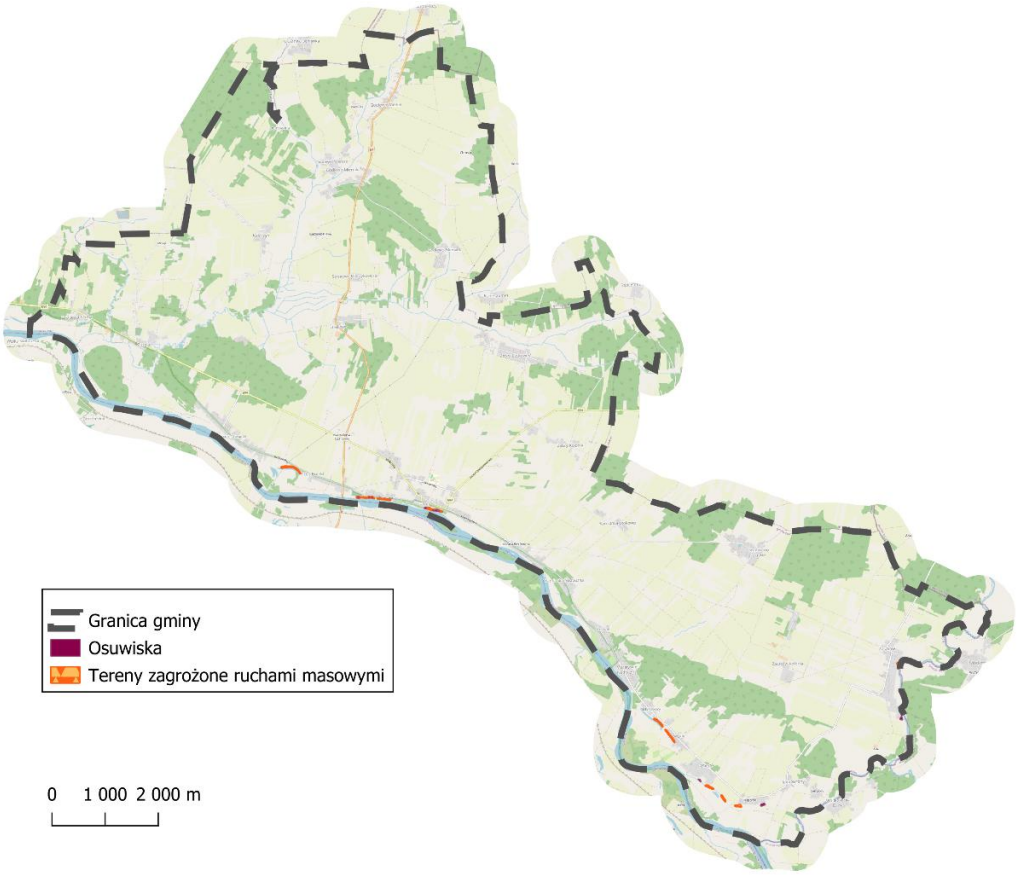
Tabela 3. Osuwiska na terenie Gminy Nur

Lp.	Numer osuwiska	Typ osuwiska	Aktywność	Powierzchnia (ha)
1.	102431	zsuwanie	okresowa	0.34
2.	102432	zsuwanie	okresowa	0.05
3.	102438	zsuwanie	nieaktywne	0.23
4.	102439	zsuwanie	nieaktywne	0.14
5.	102440	zsuwanie	nieaktywne	0.32
6.	102441	zsuwanie	nieaktywne	0.12
7.	102442	zsuwanie	aktywne ciągle	0.05
8.	102443	zsuwanie	okresowa	0.18
9.	102444	zsuwanie	okresowa	0.05
10.	102445	zsuwanie	nieaktywne	0.04

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez PIG oraz geoportal.pgi.gov.pl (stan na dzień: 12.06.2025 r.).

Tereny zagrożone ruchami masowymi oraz osuwiska koncentrują się wzdłuż południowej i częściowo wzdłuż wschodniej granicy gminy (Ryc. 4). Występowanie na obszarze opracowania rzeki Bug oraz Nurzec sprzyja powstawaniu wspomnianych wyżej zjawisk ze względu na zmiany stosunków wodnych, działania erozyjne oraz specyficzną budowę geologiczną i morfologiczną dolin rzecznych.

[12] https://www.pgi.gov.pl/osuwiska/sopo-baza-wiedzy/11881-ruchy-masowe-i-osuwisko-definicje.html (dostęp na dzień 10.06.2025 r.)



Ryc. 4 Tereny zagrożone ruchami masowymi oraz osuwiska na terenie Gminy Nur.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez PIG.

W celu minimalizacji ryzyka związanego z ruchami masowymi ziemi oraz ograniczenia wpływu działalności człowieka na obszary predysponowane do ich występowania, w planie ogólnym Gminy Nur uwzględniono te tereny poprzez wskazanie ich w możliwie największym zakresie jako stref o minimalnej presji urbanistycznej lub stref otwartych (SO). Przyjęte rozwiązanie ma na celu utrzymanie tych obszarów w ich naturalnym stanie, co przyczynia się do zmniejszenia ryzyka wystąpienia niepożądanych zjawisk geodynamicznych. Ponadto, objęcie tych terenów strefami o ograniczonej ingerencji inwestycyjnej, oprócz celów geologicznych, dodatkowo wspiera ochronę ich kluczowych funkcji ekologicznych i hydrologicznych.

2.8. Strefy ochronne ujęć wody

Strefy ochronne ujęć wody stanowią fundamentalny komponent w ochronie środowiska, którego głównym zadaniem jest zagwarantowanie dostępu do wody pitnej o wysokiej jakości. Ich tworzenie oraz zarządzanie są precyzyjnie określone przez obowiązujące regulacje prawne. Kluczowym dokumentem normującym gospodarkę wodną w Polsce jest *Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne*, która szczegółowo reguluje aspekty związane z ustanawianiem, funkcjonowaniem i nadzorem nad tymi

strefami. Zgodnie z Art. 127 tej ustawy, *na terenie ochrony bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody*.

Teren ochrony bezpośredniej obejmuje część zbiornika wody w miejscu poboru wody oraz obiekty budowlane gospodarki wodnej i urządzenia związane z poborem wody oraz część terenu przylegającego bezpośrednio do nich. Teren ochrony bezpośredniej powinien być ogrodzony dla zabezpieczenia przed wejściem na ten teren osób nie upoważnionych. Na terenie ochrony bezpośredniej może być dozwolone użytkowanie gruntów tylko dla celów związanych z eksploatacją urządzeń służących do ujęcia i poboru wody.

Na terenie Gminy Nur znajdują się 3 istniejące podziemne ujęcia wody, z których świadczony jest pobór wody na cele wodociągu gminnego:

- Obręb Ołowskie – 3 studnie na działce o nr 239/4 oraz 238/2; strefy ochrony bezpośredniej o promieniu 8 m zostały ustanowione Decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim nr LU.ZUZ.2.4100.193.2018.MS
- Obręb Nur – 3 studnie na działce o nr 542/3 oraz 543/1; dla 2 studni obowiązują strefy ochrony bezpośredniej o promieniu 8 m ustanowione Decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim nr LU.ZUZ.2.4100.192.2018.MS
- Obręb Zuzela – 2 studnie na działce o nr 272/3; strefy ochrony bezpośredniej o promieniu 10 m zostały ustanowione Decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Sokołowie Podlaskim nr LU.ZUZ.2.4100.191.2018.MS

Dodatkowo, w obrębie Ołowskie na działce nr 238/2 planowane jest wykonanie jeszcze jednej studni.

Oprócz ujęć podziemnych, na terenie gminy znajduje się również jedno powierzchniowe ujęcie wody, należące do osoby prywatnej.

Strefy ochronne ujęć wód stanowią kluczowy element zarządzania zasobami wodnymi, zapewniający bezpieczeństwo oraz wysoką jakość wody przeznaczonej do zaopatrzenia ludności. W planie ogólnym Gminy Nur uwzględniono ich lokalizację poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. W celu zapewnienia ochrony ujęć, strefy ochrony bezpośredniej zostały w planie włączone do stref infrastrukturalnych (SI) lub fragmentarycznie do strefy usługowej (SU), przy czym w profilu podstawowym strefy usługowej zawarty jest teren infrastruktury technicznej. Takie rozwiązania pozwalają na zachowanie ochrony terenu wokół ujęcia oraz ograniczają możliwość negatywnej ingerencji zewnętrznej, co jest niezbędne dla utrzymania wysokiej jakości wód.

2.9. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Regulacje dotyczące obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych zawarte są przede wszystkim w *Ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne. art. 59* tej ustawy precyzuje, że obszary ochronne stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy

oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach ochronnych mogą być wprowadzone zakazy dotyczące np. budowy obiektów, składowania substancji szkodliwych, wypasu zwierząt czy prowadzenia działalności rolniczej w określony sposób. Granice obszarów ochronnych wyznacza się na podstawie szczegółowych badań hydrologicznych, hydrogeologicznych i innych, uwzględniających specyfikę danego zbiornika wodnego.

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowy Instytut Geologiczny, na obszarze Gminy Nur nie występuje żaden główny zbiornik wód podziemnych ani jego obszary ochronne. W związku z tym nie ma konieczności uwzględniania go w planie ogólnym.

2.10. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Obszar górniczy określa przestrzeń, w której przedsiębiorca górniczy ma prawo prowadzić działalność wydobywczą na podstawie koncesji. Obejmuje on zarówno obszar eksploatowany, jak i tereny niezbędne do prowadzenia tej działalności, np. składowiska, drogi dojazdowe czy obiekty infrastruktury. Teren górniczy natomiast, to obszar, na którym przewidywane są szkodliwe wpływy związane z prowadzonymi robotami górniczymi. Obejmuje on zarówno obszar bezpośrednio eksploatowany, jak i tereny przyległe, które mogą być narażone na szkody górnicze, takie jak osiadania terenu, drgania czy zanieczyszczenia.[13]

Na terenie Gminy Nur nie wykazano istniejących obszarów i terenów górniczych[14]. W związku z powyższym plan nie wymagał uwzględnienia szczególnych uwarunkowań w tym zakresie.

2.11. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie Gminy Nur nie występują żadne udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. [15] Nie zostały one uwzględnione także w planie ogólnym gminy Nur.

2.12. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym precyzyjnie definiuje zarówno uzdrowisko, jak i obszar ochrony uzdrowiskowej. Oba te pojęcia odnoszą się do obszarów, które charakteryzują się występowaniem naturalnych surowców leczniczych lub korzystnym klimatem, mających właściwości lecznicze.

Uzdrowisko to obszar, na którym nie tylko występują takie zasoby, ale także funkcjonują zakłady i urządzenia służące do prowadzenia leczenia opartego na tych naturalnych czynnikach. Obszar ochrony uzdrowiskowej natomiast to teren, który spełnia większość

[13] Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.
[14] wg. MIDAS – Rejestr obszarów górniczych (stan na dzień: 11.06.2025 r.)
[15] Wg. MIDAS – Złoża kopalin (stan na dzień:11.06.2025 r.)

wymogów stawianych uzdrowisku, z wyjątkiem konieczności posiadania czynnych zakładów leczniczych.

Zgodnie z *Rejestrem uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej wraz z kierunkami leczniczymi*, na terenie Gminy Nur nie wyznaczono obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej.

W związku z powyższym, pominięto ten aspekt przy sporządzaniu planu ogólnego.

2.13. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi kompleksowe regulacje prawne dotyczące zabezpieczenia i trwałego zachowania dziedzictwa kulturowego. Wśród szeregu instrumentów prawnych, ustawa wyróżnia cztery fundamentalne formy ochrony zabytków: wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz ustalenia ochrony w planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach administracyjnych.

Szczególną formą ochrony jest wpis do rejestru zabytków, prowadzonego przez wojewódzkich konserwatorów zabytków. Rejestr ten dzieli się na trzy odrębne części, obejmujące zabytki nieruchome, ruchome oraz archeologiczne. Dodatkowo, ustawa przewiduje możliwość wpisu zabytków na Listę Skarbów Dziedzictwa, co stanowi wyraz najwyższego uznania dla ich wartości kulturowej.

Zgodnie z danymi opublikowanymi na stronie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Ostrołęce, na terenie gminy Nur znajduje się 6 zabytków nieruchomych oraz 4 zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

Tabela 4. Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków na terenie Gminy Nur

Lp.	Miejscowość	Nazwa zabytku	Numer w rejestrze zabytków
1.	Łęg Nurski	osada z okresu wpływów rzymskich	895
2.	Kramkowo Lipskie	cmentarz z okresu I wojny światowej	A-649
3.	Nur	układ przestrzenny Nura	A-653
4.		plebania	A-651
5.		ślady osady z okresu wpływów rzymskich we wsi Nur Kolonia	873
6.	Ołtarze-Gołacze	ślady osady średniowiecznej	884
7.	Strękowo Nieczykowskie	osada wczesnośredniowieczna	894A

8.	Zuzela	kościół parafialny pw. Przemienienia Pańskiego	A-652
9.		budynek szkoły powszechnej	A-650
10.		kaplica cmentarna i zabytkowe nagrobki na cmentarzu rzymskokatolickim	A-648

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych: mwkz.pl/delegatury-ostroleka (dostęp na dzień: 11.08.2025 r.)

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, wojewódzki konserwator zabytków jest odpowiedzialny za prowadzenie wojewódzkiej ewidencji zabytków (tabela 5). Przybiera ona formę kart ewidencyjnych i obejmuje wszystkie zabytki znajdujące się w granicach administracyjnych danego województwa.

Tabela 5. Wykaz zabytków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków na terenie Gminy Nur

Lp.	Miejscowość	Nazwa zabytku	Numer w rejestrze zabytków
1.	Nur	zespół kościoła parafialnego pw. Św. Jana Apostoła	-
2.		plebania	A-651
3.		organistówka w zespole kościelnym	
4.		spichlerz, kurnik, obora, stajnia, chlewnia w zespole kościelnym	
5.		cmentarz parafialny-rzymskokatolicki	
6.		kaplica i brama cmentarna	
7.		młyn motorowy	
8.		młyn motorowy/elektryczny	
9.		cmentarz żydowski	
10.		cmentarz choleryczny	
11.	Kramkowo-Lipskie	cmentarz z okresu I wojny światowej - żołnierzy niemieckich	A-649
12.	Ołtarze-Gołacze	młyn wodny - zespół	
13.		młyn zbożowy	
14.	Zuzela	kościół parafialny pw. Przemienienia Pańskiego	A-652
15.		szkoła "elementarna" ob. muzeum	

16.		dom mieszkalny, ob. dom zakonny	
17.		kaplica grobowa ob. kaplica cmentarna	A-648
18.		cmentarz parafialny rzymskokatolicki	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na szczeblu lokalnym, wójt, burmistrz lub prezydent miasta odpowiada za prowadzenie gminnej ewidencji zabytków (tab. 6). Ewidencja ta powinna zawierać zarówno obiekty wpisane do rejestru zabytków, jak i te wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, bądź samodzielnie wskazane przez organ gminny. Gminna ewidencja zabytków prowadzona jest w formie zbioru kart adresowych.

Tabela 6. Wykaz zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków Gminy Nur.

Lp.	Miejscowość	Nazwa zabytku	Numer karty GEZ
1.	Kossaki	Kaplica słupowa	110/1055
2.	Kramkowo Lipskie	Chałupa drewniana w Kramkowie Lipskim	112/1055
		Cmentarz z okresu I wojny światowej, żołnierzy niemieckich w Kramkowie Lipskim	111/1055
3.	Murawskie Nadbużne	Kapliczka z oknami w Murawskich Nadbużnych	114/1055
4.	Nur	Budynek drewniany	1055
		Budynek drewniany	130/1055
		Dom drewniany	129/1055
		Budynek drewniany	128/1055
		Budynek drewniany	127/1055
		Młyn motorowy	126/1055
		Młyn motorowy/elektryczny	125/1055
		Brama cmentarna na cmentarzu parafialnym w Nurze	124/1055
		Kaplica cmentarna na cmentarzu parafialnym w Nurze	123/1055
		Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki w Nurze	122/1055
		Kurnik w zespole kościelnym	121/1055
		Spichlerz w zespole kościelnym	120/1055
		Obora ze stajnią w zespole kościelnym	119/1055
		Organistówka z zespole kościelnym	118/1055

		Plebania w Nurze	116/1055
		Układ przestrzenny Nura	115/1055
5.	Obryte	Obora drewniana w miejscowości Obryte	132/1055
6.	Ołtarze-Gołacze	Młyn wodny zespół	1055
		Dom drewniany nr 34 w miejscowości Ołtarze-Gołacze	133/1055
7.	Zaszków	Chałupa drewniana w Zaszkowie	135/1055
8.	Zuzela	Dom zakonny, dawniej dom mieszkalny	141/1055
		Muzeum Lat Dziecięcych Prymasa Tysiąclecia Kard. Wyszyńskiego, dawn. bud. szkoły	140/1055
		Kościół parafialny p.w. Przemienienia Pańskiego w Zuzeli	139/1055
		Zabytkowe nagrobki na cmentarzu rzymsko-katolickim w Zuzeli	138/1055
		Kaplica cmentarna na cmentarzu rzymskokatolickim w Zuzeli	137/1055
		Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki w Zuzeli	136/1055

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Gminy Nur.

Według danych udostępnionych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Urzędu Gminy Nur, na terenie gminy Nur znajduje się:

- 18 zabytków nieruchomych wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
- 125 zabytków archeologicznych wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
- 30 zabytków nieruchomych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków
- 109 zabytków archeologicznych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Ponadto, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może ustalić strefy ochrony konserwatorskiej. To wyznaczone obszary, które podlegają specjalnej ochronie prawnej ze względu na ich wartości historyczne, kulturowe, architektoniczne lub krajobrazowe. Ich celem jest zachowanie historycznego charakteru danego terenu, a także ochrona wartościowych obiektów i układów przestrzennych.

Uchwała nr IX/65/19 Rady Gminy Nur z dnia 16 września 2019 r. wprowadza 4 rodzaje stref ochrony konserwatorskiej:

- *strefę ochrony konserwatorskiej „B" (...) w której ochronie podlega układ rozplanowania, historyczny przebieg dróg dojazdowych, skala brył i zabudowy dla terenu miasta historycznego Nura;*
- *strefę ochrony konserwatorskiej „K" w Nurze (...) w której ochronie krajobrazu podlega obszar skarpy nadrzecznej wraz z terenem cmentarza parafialnego oraz elementami krajobrazu naturalnego (rzeźba terenu, skupiny zieleni);*

— *strefę ochrony konserwatorskiej plebanii w Nurze wpisanej do rejestru zabytków oraz strefę szczególnego nadzoru konserwatorskiego w miejscowości Zuzela (...) w których obowiązuje ochrona na zasadach określonych w przepisach odrębnych;*

Na obszarach występowania zabytków archeologicznych prowadzenie prac ziemnych podlega zasadom określonym w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków, w tym w zakresie konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych.

Na terenie gminy Nur, nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

Ochrona zabytków i dziedzictwa kulturowego została kompleksowo uwzględniona podczas opracowywania Planu Ogólnego Gminy Nur. Kluczowe dla tego procesu było przeniesienie wskaźników zabudowy i zagospodarowania z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do gminnych standardów urbanistycznych w najszerszym możliwym zakresie. Takie podejście jest uzasadnione faktem, że to właśnie plany miejscowe precyzyjnie określają szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i poszczególnych zabytków. W przypadku obiektów dziedzictwa zlokalizowanych na obszarze gminy, niezbędne będzie dalsze monitorowanie oraz uwzględnianie ich ochrony w procesie sporządzania przyszłych planów miejscowych, co zapewni ciągłość i skuteczność opieki konserwatorskiej.

2.14. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Pomniki zagłady to tereny, na których znajdowały się niemieckie nazistowskie obozy koncentracyjne i zagłady, w których podczas II wojny światowej dokonywano ludobójstwa na Żydach, Polakach i innych narodowościach. Miejsca te są dziś miejscami pamięci, które mają na celu upamiętnienie ofiar oraz edukację przyszłych pokoleń o zbrodniach popełnionych przez nazistów.

Strefy ochronne to specjalnie wyznaczone obszary wokół pomników zagłady, które mają na celu ochronę tych miejsc przed dewastacją, profanacją oraz nieodpowiednim wykorzystaniem. Strefę ochronną stanowi pas gruntu o szerokości nie większej niż 100 m od granic Pomnika Zagłady. W strefach tych obowiązują szczególne przepisy prawne, które regulują m.in.: dostęp do terenu, budownictwo, działalność gospodarczą i zgromadzenia[16]. Na terenie Gminy Nur nie występują takie obszary ani ich strefy ochronne.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność uwzględnienia tego uwarunkowania w planie ogólnym gminy.

2.15. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z Ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne tereny zamknięte definiowane są jako *tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na*

[16] Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Tereny zamknięte, ustalane przez Ministra Infrastruktury, to specjalnie wyznaczone obszary, których dostęp jest ograniczony ze względu na ich strategiczne znaczenie dla funkcjonowania infrastruktury transportowej, głównie kolejowej. Decyzja o uznaniu danego terenu za zamknięty podejmowana jest w sytuacji, gdy jego ochrona jest niezbędna dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego, ochrony środowiska lub innych istotnych interesów publicznych.

Zgodnie z art. 13a *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dla terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, nie wprowadza się ustaleń planu ogólnego.

Na terenie Gminy Nur nie występują tereny ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu jak również ich strefy ochronne, zatem nie zostały one uwzględnione przy sporządzaniu planu ogólnego.

2.16. Obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania to tereny, na których obowiązują szczególne ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z konieczności ochrony środowiska lub innych istotnych interesów społecznych. Definicja i zakres tych ograniczeń są precyzyjnie określone w przepisach prawa, przede wszystkim w *ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale w ocenach oddziaływania na środowisko oraz o wymogach w zakresie informacji o środowisku dla realizacji niektórych przedsięwzięć* (Dz.U. z 2022 r. poz. 1957, z późn. zm.). Na obszarze Gminy Nur nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność uwzględnienia tego uwarunkowania przy sporządzaniu planu ogólnego.

2.17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Pojęcie obszaru wymagającego przekształceń nie posiada jednolitej, prawnie zakotwiczonej definicji. Niemniej jednak, występuje ono w licznych aktach prawnych oraz dokumentach planistycznych, zawsze w kontekście konieczności przeprowadzenia określonych działań mających na celu poprawę stanu danego terenu. Remediacja to proces przywracania zanieczyszczonych gleb, ziemi i wód gruntowych do stanu bezpiecznego dla ludzi i środowiska poprzez usuwanie lub redukcję szkodliwych substancji oraz ograniczenie ich rozprzestrzeniania się.[17]

[17] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska

Na terenie gminy nie istnieją obszary, na których występują szkody lub bezpośrednie zagrożenia szkodą w środowisku oraz historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi[18], w związku z tym nie występują także tereny wymagające remediacji.

Nie zostały również wyznaczone obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

W związku z powyższym nie zostały one uwzględnione przy sporządzaniu planu ogólnego.

2.18. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z *ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) Rada Gminy, w drodze uchwały, wyznacza obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji.

Gmina Nur nie posiada obowiązującego Gminnego Programu Rewitalizacji w związku z czym na terenie gminy nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane ani rewitalizacji.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

2.19. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Poprzez obszar cichy w aglomeracji rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu L_{DWN}, natomiast obszarem cichym poza aglomeracją jest obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej. Na terenie Gminy Nur nie występują takie tereny.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

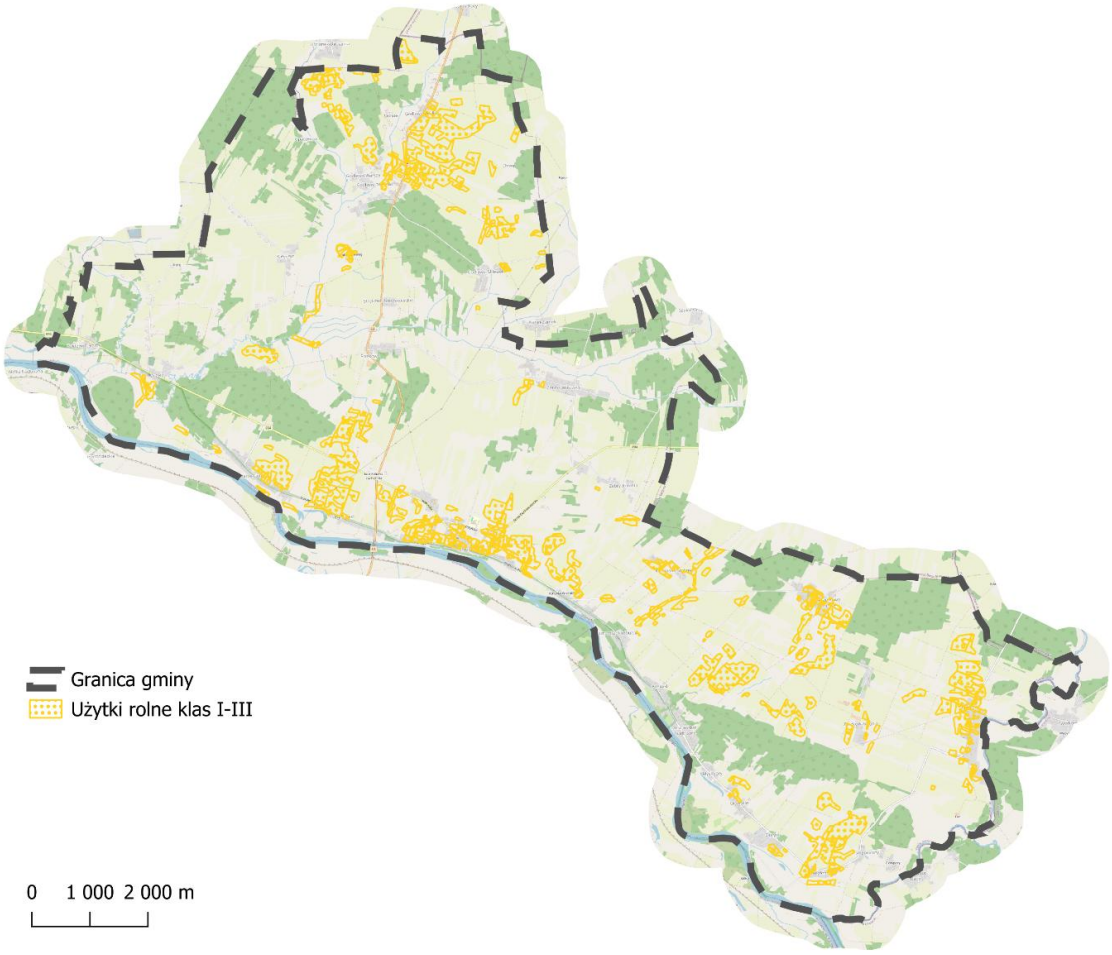
2.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Użytki rolne klas I-III to najcenniejsze grunty orne w Polsce. Charakteryzują się wyjątkowo korzystnymi warunkami glebowymi i klimatycznymi, co przekłada się na ich wysoką produktywność. Zgodnie z *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) ochronie podlegają użytki rolne klas I-III. Ich ochrona i racjonalne wykorzystanie są kluczowe dla zapewnienia bezpieczeństwa żywnościowego i zrównoważonego rozwoju naszego kraju.

Według klasyfikacji użytków gruntowych – na terenie gminy nie ma zlokalizowanych użytków rolnych klas bonitacyjnych I i II. Grunty zaliczone do klas III, IIIa oraz IIIb, zlokalizowane są w północnej, południowej oraz wschodniej części gminy i zajmują powierzchnię ok. 703 ha, co stanowi ok. 10% powierzchni wszystkich użytków rolnych. Oznacza to, że szczególnej ochronie powinny podlegać przede wszystkim gleby klas III.

[18] Geoserwis GDOŚ (dostęp na dzień: 12.06.2025 r.)

Na pozostałym obszarze dominują użytki rolne niższych klas (IV VI). Na terenie gminy Nur, biorąc pod uwagę użytki rolne bez rozróżniania klas, ich łączna powierzchnia zajmuje ok. 75 % powierzchni gminy.



Ryc. 5 Rozmieszczenie użytków rolnych klas I-III na terenie Gminy Nur.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PODGiK (dostęp na dzień: 01.07.2025 r.)

Grunty leśne są pod jurysdykcją RDLP w Białymstoku, nadleśnictwa Rudka. Gospodarka leśna w lasach państwowych i prywatnych prowadzona jest na podstawie planów urządzenia gospodarstw leśnych. Powierzchnia lasów na terenie Gminy Nur to ok. 1 876 ha, co łącznie stanowi ok. 20% powierzchni całej gminy.



Ryc. 6 Rozmieszczenie użytków leśnych na terenie Gminy Nur.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PODGiK (dostęp na dzień: 01.07.2025 r.)

W granicach administracyjnych Gminy Nur zlokalizowane są lasy, które na podstawie *art. 15 pkt 7 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach* (Dz. U. z 2024 r. poz. 530) zaliczane są do lasów ochronnych. Lasy ochronne to szczególna kategoria lasów, które pełnią kluczowe role w ochronie środowiska i utrzymaniu równowagi ekologicznej. Wyróżniają się one spośród innych lasów ze względu na pełnione funkcje ochronne oraz szczególny reżim prawny. Na terenie Gminy Nur występują obszary lasów ochronnych o znaczeniu wodochronnym. Należą one do Nadleśnictwa Rudka. Zajmują powierzchnię ok. 16,24 ha, co stanowi ok. 1% powierzchni lasów w gminie.

Stan środowiska naturalnego ma istotne znaczenie dla jakości życia mieszkańców. W związku z tym, w strukturze przestrzennej Gminy Nur zachowano cenne tereny leśne oraz obszary zieleni naturalnej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN). Obszary te pełnią istotne funkcje ekologiczne, przyczyniając się do poprawy jakości powietrza, zwiększenia bioróżnorodności oraz stworzenia przestrzeni do wypoczynku i aktywności dla społeczności lokalnej.

W kontekście działań planistycznych i wyznaczania Obszarów Uzupełnienia Zabudowy (OUZ), szczególne znaczenie przypisuje się ochronie gruntów rolnych o najwyższej wartości produkcyjnej. Klasy gruntów I–III są traktowane jako tereny, których przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne powinno być maksymalnie ograniczone. Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną, tereny o najwyższych klasach bonitacyjnych gruntów są z reguły wyłączane z możliwości włączenia do OUZ, chyba że jest to absolutnie niezbędne i uzasadnione interesem publicznym lub koniecznością scalenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy. Wyznaczanie OUZ na terenach gruntów rolnych klas I–III odbywało się zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*, które szczegółowo reguluje ograniczenia dla tych gruntów. Zasadniczo, Obszary Uzupełnienia Zabudowy są w pierwszej kolejności wyznaczane na terenach o niższych klasach bonitacyjnych gruntów rolnych (klasy IV, V, VI) lub na obszarach już częściowo zainwestowanych. Takie podejście stanowi implementację przepisów Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz zapewnia spójność z kierunkami PZPW, wspierając jednocześnie ideę zrównoważonego rozwoju gminy poprzez harmonizowanie potrzeb mieszkaniowych z koniecznością zachowania potencjału rolniczego i walorów przyrodniczych regionu.

2.21. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, często określane jako zakłady seveso, to obiekty przemysłowe, w których przechowywane są lub wykorzystywane znaczne ilości substancji niebezpiecznych. W przypadku wystąpienia awarii w takich zakładach istnieje duże ryzyko poważnych skutków dla zdrowia ludzi, środowiska i mienia.

Na terenie Gminy Nur nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w związku z czym nie występuje konieczność uwzględnienia ich w planie ogólnym.

2.22. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w którego skład wchodzą pas techniczny oraz pas ochronny. Z uwagi na fakt, że Gmina Nur znajduje się w województwie mazowieckim, na jej terenie nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego.

W związku z powyższym, nie zachodzi konieczność uwzględnienia tego uwarunkowania przy sporządzaniu planu ogólnego.

2.23. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

2.23.1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna to zbiór instytucji, usług i udogodnień, które służą zaspokajaniu podstawowych potrzeb społecznych i umożliwiają rozwój społeczności. Obejmuje ona szeroki zakres elementów, od edukacji i opieki zdrowotnej, po transport publiczny, rekreację i kulturę.

W obrębie infrastruktury oświatowej w Gminie Nur funkcjonuje Publiczna Szkoła Podstawa im. Marii Konopnickiej w Nurze. Równolegle, w miejscowości Zuzela, funkcjonuje Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy, którego misją jest zapewnienie specjalistycznej opieki edukacyjnej i wychowawczej uczniom wymagającym szczególnego wsparcia. Dodatkowo, w budynku Szkoły Podstawowej w Nurze działa Punkt Dziennego Opiekuna, który sprawuję opiekę nad dziećmi do 3 roku życia i pomaga rodzicom w godzeniu pracy zawodowej z obowiązkami rodzinnymi. Od 2012 r. przy szkole funkcjonuje także kompleks sportowo-rekreacyjny obejmujący: wielofunkcyjne boisko sportowe, bieżnię lekkoatletyczną, siłownię zewnętrzną oraz 2 place zabaw. Kolejnymi jednostkami organizacyjnymi w zakresie infrastruktury społecznej jest Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Nurze oraz Biblioteka Publiczna Gminy Nur. Kluczowym elementem infrastruktury kulturalno-historycznej jest działające w Zuzeli Muzeum Lat Dziecięcych Prymasa Tysiąclecia Kard. Stefana Wyszyńskiego. Przyczynia się ono do rozwoju turystyki, wzmacnia lokalną tożsamość i pełni funkcje edukacyjne, stanowiąc ważny punkt na mapie atrakcji regionu.

Tabela 7. Wykaz instytucji społecznych na terenie Gminy Nur

Lp.	Nazwa instytucji	Adres instytucji
1.	Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Nurze	ul. Łomżyńska 14, Nur
2.	Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy w Zuzeli	Zuzela 51
3.	Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Nurze	ul. Drohiczyńska 2, Nur
4.	Biblioteka Publiczna Gminy Nur	ul. Drohiczyńska 2, Nur

5.	Muzeum Lat Dziecięcych Prymasa Tysiąclecia Kard. Stefana Wyszyńskiego	Zuzela 24B
6.	Przychodnia Zdrowia w Nurze	ul. Drohiczyńska 8, Nur
7.	Gabinet Stomatologiczny w Nurze	ul. Drohiczyńska 8, Nur
8.	Apteka T&P s.c. w Nurze	ul. Rynek 10/1, Nur
9.	Urząd Pocztowy w Nurze	ul. Drohiczyńska 2, Nur
10.	Posterunek Policji w Nurze	ul. Drohiczyńska 2, Nur

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Nur.

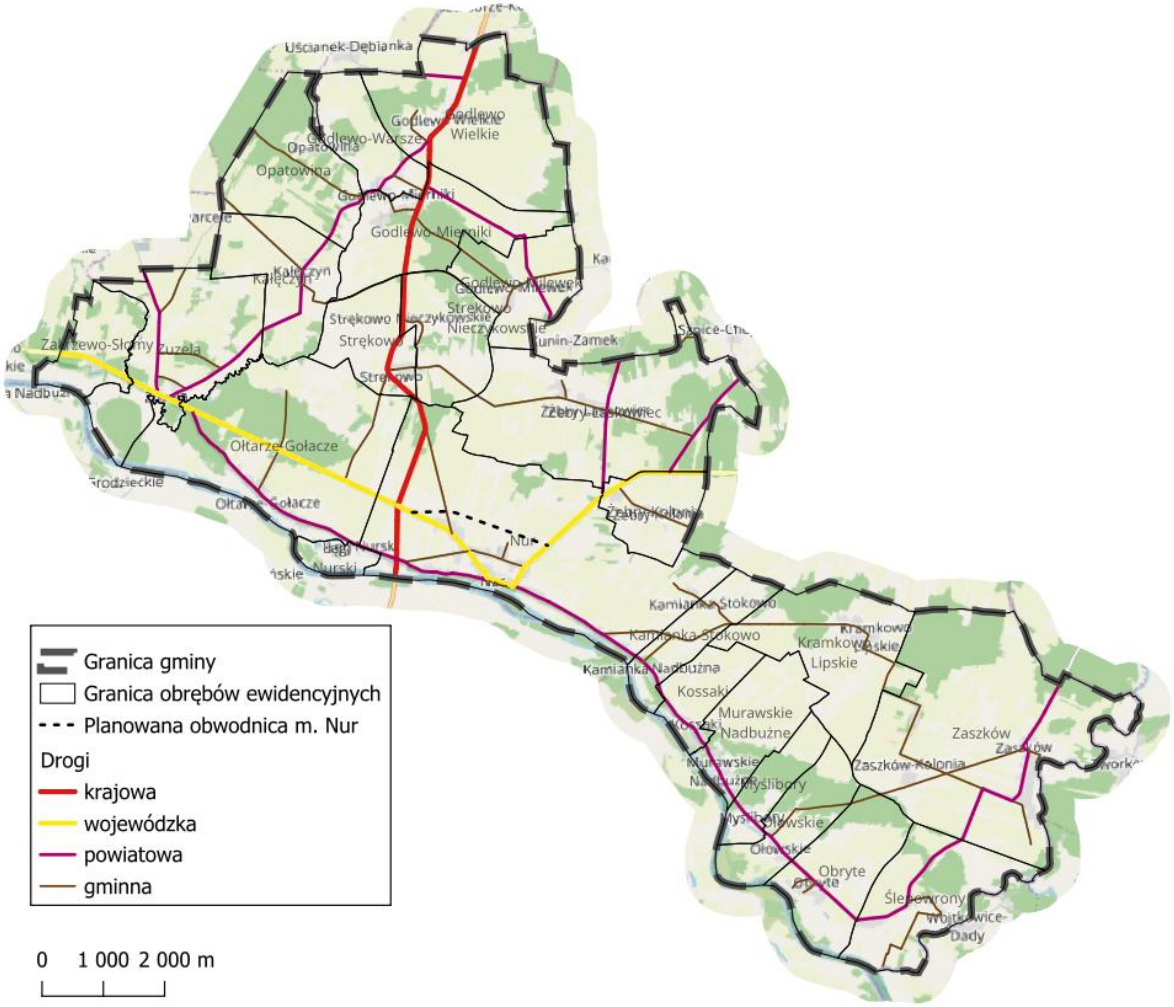
Głównym punktem świadczenia usług medycznych w gminie jest Przychodnia Zdrowia w Nurze, która jest filią Centrum Medyczno-Diagnostycznego Sp. z o.o. i oferuje usługi w zakresie medycyny rodzinnej. W przychodni przyjmują lekarze rodzinni (POZ) oraz pediatra. Ponadto, w Nurze funkcjonuje również gabinet stomatologiczny oraz punkt apteczny. W przypadku potrzeby skorzystania ze specjalistycznych świadczeń zdrowotnych, mieszkańcy Gminy Nur korzystają z usług Szpitala Powiatowego im. Marii Skłodowskiej-Curie w Ostrowi Mazowieckiej.

Na terenie gminy Nur istnieje 15 świetlic wiejskich oraz 11 jednostek ochotniczych straży pożarnych, które zlokalizowane są w tychże świetlicach. Ponadto w Nurze funkcjonuje także urząd pocztowy oraz posterunek policji. W 2024 roku na terenie Gminy Nur istniały 4 zarejestrowane Koła Gospodyń Wiejskich.

Infrastruktura społeczna stanowi istotny element polityki przestrzennej gminy Nur, odpowiadając za zaspokajanie kluczowych potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, sportu oraz innych usług publicznych. W ramach prowadzonych działań planistycznych wyznaczono strefy o charakterze wielofunkcyjnym i usługowym, umożliwiające rozwój oraz właściwe funkcjonowanie obiektów infrastruktury społecznej, zgodnie z potrzebami lokalnej społeczności. Odpowiednie rozmieszczenie tych obiektów na terenie gminy sprzyja racjonalnemu zagospodarowaniu przestrzeni, zapewniając mieszkańcom dogodny dostęp do usług oraz ograniczając potencjalne konflikty z innymi funkcjami terenów. Tego rodzaju rozwiązania wspierają budowanie spójnej i zrównoważonej struktury przestrzennej, sprzyjającej integracji społecznej i podnoszącej jakość życia mieszkańców gminy.

2.23.2. Infrastruktura transportowa

Infrastruktura transportowa Gminy Nur, ze względu na jej wiejski charakter i położenie, opiera się głównie na sieci dróg publicznych (Ryc. 7), które stanowią kręgosłup komunikacyjny regionu.



Ryc. 7 Sieć drogowa na terenie Gminy Nur.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT10K.

Kluczowym komponentem układu drogowego gminy jest droga krajowa nr 63, która została zaklasyfikowana jako droga główna oraz przecina południkowo obszar gminy. Trasa ta ma strategiczne znaczenie ogólnopolskie, łącząc północne i południowe regiony kraju, od granicy z Obwodem Kaliningradzkim po granicę z Białorusią. Jej przebieg przez Gminę Nur gwarantuje mieszkańcom bezpośredni dostęp do ważnego korytarza transportowego, co ułatwia podróże do większych miast, takich jak Siedlce czy Łomża oraz sprzyja przepływowi towarów i usług. Obecność drogi krajowej ma jednak także swoje konsekwencje, takie jak wzmożony ruch tranzytowy co może generować wyzwania w zakresie bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców.

Poza arterią krajową, sieć drogowa Gminy Nur obejmuje również drogę wojewódzką nr 694, również zaklasyfikowaną jako droga główna. Stanowi ona kluczowe połączenie

regionalne i łączy Nur z innymi miejscowościami w województwie. Niżej w hierarchii plasują się drogi powiatowe, tworzące rozbudowaną sieć połączeń wewnątrz gminy i z sąsiednimi obszarami. Wszystkie drogi powiatowe na terenie gminy Nur posiadają klasę drogi zbiorczej i są niezwykle istotne dla codziennego życia mieszkańców, ułatwiając im dostęp do szkół, placówek medycznych oraz lokalnych punktów usługowo-handlowych. Najliczniejszą kategorię stanowią drogi gminne, odpowiadające za obsługę komunikacyjną poszczególnych miejscowości i terenów rolniczych, których stan techniczny bywa zmienny. Drogi gminne są zaklasyfikowane jako drogi lokalne oraz dojazdowe.

W kontekście transportu publicznego, Gmina Nur opiera się na transporcie autobusowym. Linie autobusowe zapewniają połączenia z regionalnymi ośrodkami, takimi jak Ostrów Mazowiecka, Małkinia Górna czy Siedlce, co jest kluczowe dla osób niezmotoryzowanych.

Zgodnie z przepisami *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz *rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy*, *dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*, w planie ogólnym wyznacza się strefy komunikacyjne (SK). Obejmują one tereny przeznaczone pod autostrady, drogi ekspresowe, drogi główne ruchu przyspieszonego, drogi główne, a także tereny komunikacji kolejowej i szynowej, komunikacji kolei linowej, komunikacji wodnej, komunikacji lotniczej, obsługi komunikacji, ogródki działkowe oraz infrastrukturę techniczną związaną z transportem. W ramach tych stref możliwe jest również wskazanie profili dodatkowych, takich jak tereny dróg zbiorczych, usług handlu detalicznego, usług gastronomicznych, usług turystyki, a także tereny zieleni urządzonej, lasów, zieleni naturalnej oraz wód. Oznacza to, że w planie ogólnym gminy Nur wyznaczono strefy komunikacyjne dla dróg klasy głównej, zbiorczej oraz dla terenu przeznaczonego w planie miejscowym na ogólnodostępny parking publiczny.

Zgodnie ze stanem istniejącym oraz planowanym w zakresie infrastruktury transportowej, tereny te zostały odpowiednio uwzględnione w planie ogólnym, co pozwala na ich rozwój i dostosowanie do potrzeb gminy. Ponadto, w każdej z wyznaczonych stref planistycznych (innych niż komunikacyjne), możliwe są inwestycje oraz funkcjonowanie dróg i innych terenów komunikacyjnych, co sprzyja elastyczności w planowaniu przestrzennym oraz umożliwia dostosowanie infrastruktury do zmieniających się potrzeb mieszkańców. Dalsze uszczegółowienie infrastruktury transportowej w gminie jest oraz będzie prowadzone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.23.3. Infrastruktura techniczna

Infrastruktura wodociągowa[19]

Infrastruktura wodociągowa Gminy Nur jest wysoce rozwinięta, zapewniając dostęp do wody niemal wszystkim mieszkańcom. Funkcjonują w niej trzy stacje uzdatniania wody (SUW) oraz jedna przepompownia, które wspólnie zaopatrują w wodę wszystkie 21 sołectw gminy. Oznacza to, że każda wieś w gminie jest w pełni zwodociągowana, a łączny stopień zwodociągowania gminy wynosi 97%. Nieliczne obszary, gdzie sieć wodociągowa nie jest jeszcze doprowadzona, to głównie tereny zabudowy kolonijnej.

Stacje uzdatniania wody są zasilane z ujęć wód podziemnych oraz strategicznie rozmieszczone są w trzech lokalizacjach. W Nurze stacja posiada zatwierdzone zasoby eksploatacyjne na poziomie 30,0 m^3/h. Znacznie większe możliwości operacyjne ma stacja w Zuzeli, z zasobami wynoszącymi 121,0 m^3/h. Uzupełnieniem jest stacja w Ołowskich, dysponująca zasobami rzędu 52 m^3/h. Ponadto, w miejscowości Żebry-Laskowiec zlokalizowana jest pompownia wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi, charakteryzująca się wydajnością 45 m^3/h oraz wyposażona w zbiornik wyrównawczy o pojemności 100 m^3/h, co zwiększa stabilność i niezawodność dostaw.

Całkowita długość rozdzielczej sieci wodociągowej, nie uwzględniając przyłączy, wynosi 66,51 km. Do tej sieci podłączonych jest łącznie 1166 budynków mieszkalnych. Długość samych przyłączy do budynków wynosi 38,32 km, obsługując 1233 odbiorców końcowych.

Infrastruktura kanalizacyjna

Gmina Nur nie posiada rozległej sieci kanalizacyjnej obejmującej cały jej obszar. Dominują przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz przydomowe zbiorniki bezodpływowe (szamba). Na terenie gminy Nur przy ulicy Łomżyńskiej w Nurze funkcjonuje oczyszczalnia ścieków, która odbiera ścieki z kompleksu szkolnego oraz z sąsiednich budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Obiekt jest elementem lokalnego systemu kanalizacji sanitarnej i pełni funkcję oczyszczania ścieków komunalnych tam, gdzie istnieje infrastruktura zbiorowa.

Infrastruktura energetyczna

Ze względu na wielkość napięcia wyróżnia się następujące rodzaje linii napowietrznych:

- NN (najwyższego napięcia) - od 220 kV i więcej,
- WN (wysokiego napięcia) - od 110 kV wzwyż,
- SN (średniego napięcia) - od 1 do 60 kV,

[19] Raport o stanie gminy Nur na rok 2024.

- nN (niskiego napięcia) - poniżej 1 kV.

Na obszarze objętym opracowaniem usytuowana jest infrastruktura elektroenergetyczna będąca częścią krajowego systemu przesyłowego, w skład której wchodzi linia 400kV relacji Narew-Siedlce Ujrzanów. Od ww. linii obowiązuje pas technologiczny o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym). Właścicielem przedmiotowej infrastruktury elektroenergetycznej są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. pełniące funkcję Operatora Systemu Przesyłowego.

Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu występujących w pasach technologicznych linii przesyłowych najwyższych napięć:

- zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej;
- lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
- dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi pięciokrotność średnicy koła (5xd) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej;
- dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi trzykrotność średnicy koła (3xd) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej, jedynie w przypadku wyposażenia przewodów odgromowych wszystkich przęseł linii znajdujących się w tej odległości w czynną ochronę przeciw drganiową;
- lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:
    - wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
    - na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a

szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę.[20]

Ponadto, na terenie gminy Nur występują stacje transformatorowe 15/0,4kV oraz linie energetyczne 15kV i niskiego napięcia. Ze względu na konieczność zachowania szczególnej ostrożności w sąsiedztwie linii energetycznych, podczas lokalizacji obiektów budowlanych należy zachować odpowiednie odległości:

- 3 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej niskich napięć,
- 7 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć.

Ponadto uchwała[21], w niektórych miejscach zwiększa szerokość pasa technologicznego od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć do 10 m. Zmiana użytkowania terenu objętego ww. pasem wymaga uzgodnienia z odpowiednim dystrybutorem sieci. Dopuszczalna jest lokalizacja budynków w odległościach mniejszych niż wskazana powyżej, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odpowiednich przepisach i normach.[22]



Ryc. 8 Infrastruktura energetyczna w Gminie Nur.
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT10K.

[20] Dane PSE S.A.
[21] Uchwała nr XVII/98/25 Rady Gminy Nur z dnia 17 listopada 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 15 obrębów geodezyjnych w Gminie Nur
[22] Dane PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok

Strefy infrastrukturalne (SI) w gminie Nur zostały wyznaczone w celu zapewnienia odpowiednich warunków dla funkcjonowania obiektów infrastruktury technicznej, takich jak linie elektroenergetyczne, oczyszczalnie ścieków oraz inne obiekty powierzchniowe, które pełnią kluczową rolę w świadczeniu podstawowych usług dla mieszkańców gminy. W każdej ze stref planistycznych gminy dopuszcza się także realizację sieci infrastrukturalnych, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz ciepłowniczych.

Takie rozwiązanie zapewnia elastyczność w procesie planowania przestrzennego, umożliwiając równoczesne projektowanie obiektów infrastruktury oraz powiązanych z nimi sieci technicznych, zgodnie z długofalową wizją rozwoju przestrzennego i potrzebami mieszkańców gminy. Strefy infrastrukturalne zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury na terenie gminy Nur, umożliwiając jej dalszy rozwój i modernizację.

2.24. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, to obszerne opracowanie, które szczegółowo analizuje różnorodność krajobrazów występujących na tym terenie. Dokument ten identyfikuje i klasyfikuje poszczególne typy krajobrazów, a także wskazuje te, które ze względu na swoją wyjątkowość, wartość przyrodniczą, kulturową lub historyczną wymagają szczególnej ochrony i zrównoważonego zarządzania.

Tabela 8. Typy i podtypy krajobrazu na terenie Gminy Nur

Kod krajobrazu	Typ i podtyp krajobrazu	Typ rzeźby terenu	Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazowych
14-318.91-003	1. Wód powierzchniowych 1b. Systemy wód płynących	Krajobrazy dolin	A.2.3. Naturalna i przyspieszona przez działalność człowieka sukcesja zbiorowisk zaroślowych i leśnych na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne. E.1.1. Zagrożenie powodziowe
14-318.91-008	2. Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne 2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	Krajobrazy dolin	A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej. E.1.1. Zagrożenie powodziowe
14-318.91-009	2. Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne 2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	Krajobrazy dolin	A.2.3. Naturalna i przyspieszona przez działalność człowieka sukcesja zbiorowisk zaroślowych i

			leśnych na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne. E.1.1. Zagrożenie powodziowe
14-318.91-014	6. Wiejskie 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	Krajobrazy dolin	E.1.1. Zagrożenie powodziowe. A.1.7. Erozja gleb.
14-843.35-004	6. Wiejskie 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	Krajobrazy faliste	—
14-843.35-005	6. Wiejskie 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	Krajobrazy faliste	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej
14-843.35-011	6. Wiejskie 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	Krajobrazy faliste	—
14-843.35-012	6. Wiejskie 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	Krajobrazy faliste	—
14-843.35-014	6. Wiejskie 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Krajobrazy faliste	—
14-843.35-015	6. Wiejskie 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Krajobrazy faliste	—
14-843.35-016	6. Wiejskie 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Krajobrazy faliste	E.1.1. Zagrożenie powodziowe. A.1.7. Erozja gleb.
14-843.35-017	6. Wiejskie 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Krajobrazy faliste	—
14-843.35-019	6. Wiejskie	Krajobrazy faliste	—

	6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości		
14-843.35-021	6. Wiejskie 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Krajobrazy faliste	—
14-843.35-028	3. Leśne 3b. Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy faliste	—
14-843.35-029	3. Leśne 3b. Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy faliste	—
14-843.35-032	3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy faliste	E.1.1. Zagrożenie powodziowe.
14-843.35-034	3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy faliste	E.1.1. Zagrożenie powodziowe.
14-843.35-036	3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy faliste	—
14-843.35-038	3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy faliste	—
14-843.35-042	3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy faliste	—

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego

Pod pojęciem "krajobraz priorytetowy" rozumie się obszar o wyjątkowej wartości, który ze względu na swoje walory przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, wiejskie lub estetyczne jest szczególnie cenny dla społeczeństwa. W związku z tym wymaga on szczególnych działań zmierzających do jego ochrony oraz ustalenia precyzyjnych zasad i warunków kształtowania jego przyszłego charakteru.[23]

Przez obszar gminy przebiegają granice trzech krajobrazów priorytetowych o kodzie 14 318.91-0003 (wód powierzchniowych), 14-318.91-008 (bagienno-łąkowe – głównie bezleśne) oraz 14-318.91-009 (bagienno-łąkowe – głównie bezleśne). Znajdują się one w południowej części terenu opracowania i w znacznym stopniu pokrywają się z powierzchnią Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego oraz występujących Obszarów Natura 2000.

Krajobraz priorytetowy o kodzie 14-318.91-003

Do krajobrazu priorytetowego zostało określone następujące 3 typy krajobrazu roślinności potencjalnej:

— Nadrzeczne łęgi wierzbowo-topolowe

[23] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- Grąd subkontynentalny, odmiana środkowopolska, seria uboga
- Kontynentalne bory mieszane sosnowo-dębowe

Ustalono dla niego następujące rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Utrzymanie naturalnego lub zbliżonego do naturalnego charakteru wód
- Racjonalne zarządzanie wodą oraz ochrona jej zasobów
- Ochrona naturalnych i półnaturalnych zbiorowisk nieleśnych
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników JST w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego

Krajobraz priorytetowy o kodzie 14-318.91-008

Do krajobrazu priorytetowego zostało określone następujące 3 typy krajobrazu roślinności potencjalnej:

- Nadrzeczne łęgi wierzbowo-topolowe,
- Kontynentalne bory mieszane sosnowo-dębowe,
- Suboceaniczny bór sosnowy

Ustalono dla niego następujące rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania

- Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią
- Ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników JST w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego

Na podstawie Audytu Krajobrazowego na terenie Gminy Nur nie wykazano występowania: parków narodowych, parków kulturowych, proponowanych parków kulturowych, rezerwatów przyrody, obiektów światowego dziedzictwa UNESCO oraz rezerwatów biosfery UNESCO.

Polityka przestrzenna gminy Nur, wyrażona poprzez system wyznaczonych stref w planie ogólnym, jest bezpośrednią implementacją ustaleń Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego, mającą na celu ochronę najcenniejszych krajobrazów oraz ograniczenie negatywnego wpływu urbanizacji na charakter regionu. W projekcie planu ogólnego gminy Nur w zasięgu występowania krajobrazów priorytetowych wyznaczono strefy planistyczne oznaczone symbolami SO, SJ, SZ, SW, SC, SI, SK, SN, SP, SR oraz SU. Większość stref planistycznych została wyznaczona zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi, co zapewnia spójność ustaleń planu ogólnego z już funkcjonującymi regulacjami. W ramach tych stref wprowadzono regulacje mające na celu ograniczenie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią oraz ochronę walorów krajobrazowych i kulturowych, które mogą być wykorzystane w rozwoju turystyki i rekreacji przy zachowaniu wysokiej jakości krajobrazu.

Plan ogólny kładzie szczególny nacisk na ochronę walorów krajobrazowych w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zasadami zrównoważonego

rozwoju, uwzględniając równocześnie konieczność zachowania przestrzeni rolniczej i ograniczania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klasy I–III. Podobną ochroną objęto tereny leśne, z wprowadzeniem ograniczeń w zakresie przekształcania ich na cele nieleśne.

2.25. Opracowanie ekofizjograficzne

Na potrzeby planu ogólnego gminy Nur sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, o którym mowa w art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 w/w ustawy.

W opracowaniu wskazane zostały aspekty, które powinny zostać uwzględnione w prowadzeniu polityki przestrzennej gminy:

1. *Fakt występowania licznych obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), które niosą za sobą konieczność uwzględniania w rozwoju przestrzennym celów i zadań ochronnych ustalonych dla poszczególnych form;*
2. *Występowanie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), które rodzą konieczność uwzględniania ograniczeń i nakazów wynikających z tych przepisów;*
3. *Występowanie w południowej i wschodniej części gminy obszarów szczególnego za grożenia powodzią. Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego powinny być wyłączone z możliwości zabudowy;*
4. *Złą jakość rzeki, jak i całej zlewni rzeki Bug oraz pozostałych cieków wodnych w granicach gminy;*
5. *Występowanie korytarzy ekologicznych o znaczeniu międzynarodowym i krajowym. Istotną kwestią jest dążenie do utrzymania naturalnego charakteru tych obszarów, wszelkie inwestycje w ich rejonie nie powinny przyczyniać się do pogarszania ich stanu;*
6. *Bogactwo lokalnych walorów krajobrazowych. Konieczne jest dążenie do kształtowania przestrzeni w sposób nie przyczyniający się do degradacji cennych elementów;*
7. *Występowanie w przestrzeni gminy obszarów mogących generować uciążliwy hałas, w szczególności od głównych szlaków komunikacji drogowej (droga wojewódzka i krajowa);*
8. *Występowanie w przestrzeni gminy linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400kV, mogąca stanowić niekorzystne oddziaływanie na środowisko i mieszkańców gminy;*

9. *Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej, ograniczenia wycinki drzew i sadzenie nowych, wspieranie roli lasu w rekreacji i edukacji,*
10. *Zachowanie walorów krajobrazowych i kulturowych gminy w postaci ochrony cennych terenów oraz promowania turystyki ekologicznej i rekreacyjnej,*
11. *Rozwój infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, energetycznej i drogowej,*
12. *Próbę prowadzenia monitoringu poszczególnych elementów środowiska, m.in. powietrza, wód, klimatu akustycznego, gleb oraz promieniowania elektromagnetycznego.*

W planie ogólnym Gminy Nur strefy planistyczne zostały wyznaczone w oparciu o zalecenia opracowania ekofizjograficznego, przy czym większość z nich bazuje na obowiązujących planach miejscowych. Strefy te odpowiadają obszarom o wysokich wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i hydrologicznych oraz terenach zagrożonych powodzią i osuwiskami, umożliwiając ochronę funkcji ekologicznych, zachowanie naturalnego charakteru terenów, ograniczenie ryzyka niepożądanych zjawisk oraz zabezpieczenie infrastruktury technicznej. Jednocześnie uwzględniono ochronę korytarzy ekologicznych, walorów krajobrazowych i kulturowych, zasady zrównoważonego rozwoju oraz ograniczenie działań generujących uciążliwości dla środowiska i mieszkańców gminy. W rezultacie, plan ogólny spełnia wymogi zrównoważonego rozwoju, minimalizując negatywny wpływ działań inwestycyjnych na środowisko i przyczyniając się do wzmocnienia odporności ekologicznej terenu.

2.26. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

W celu obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie Nur zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* wykorzystano prognozę demograficzną udostępnioną przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego. Dane te zostały pobrane w czerwcu 2025 r.

Tabela 9. Prognoza liczby ludności Gminy Nur na lata 2024-2044.

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
2 414	2 357	2 309	2 260	2 217	2 168	2 127	2 081	2 037	1 986	1 938

2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1 894	1 851	1 809	1 763	1 723	1 686	1 642	1 601	1 558	1 516

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (dostęp na dzień:20.06.2025 r.)

Następnie pobrano najaktualniejsze dane dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań oraz sprzed 10 lat (w przypadku niniejszego opracowania są to dane z 2024 oraz 2014 roku).

- Powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2024 (PUM_0) – 102 975 m2,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2014 – 107 649 m2.

Uzyskane wartości winno się przedstawić w przeliczeniu na jednego mieszkańca, w tym celu powierzchnię mieszkań należy podzielić przez liczbę ludności w gminie w danym roku.

- Liczba ludności w roku 2024 – 2 408 os.
- Liczba ludności w roku 2014 – 2 879 os.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2024 r.:

$$P_0 = 102\,975\ m^2 / 2\,408\ os.$$

$$P_0 = 42{,}8\ m^2/os$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2014 r.:

$$P_0 = 107\,649\ m^2 / 2\,879\ os.$$

$$P_0 = 37{,}4\ m^2/os$$

Zgodnie z art. 3 pkt 2 wcześniej wspomnianego rozporządzenia prognozowaną liczbę ludności należy powiększyć o 5%.

$$M_{20} = M_{2043} + (M_{2043} * 5\%)$$

$$M_{20} = 1\,516 + (1\,516 * 5\%)$$

$$M_{20} = 1\,592\ os.$$

Aby obliczyć prognozowana powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość ta jest niezbędna w celu uzyskania danych o zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową) należy od trzykrotności powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, wynikająca z najnowszych danych, odjąć dwukrotność powierzchni użytkowej mieszkań w gminie przypadająca na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed najnowszymi udostępnionymi danymi.

$$P_{20} = 3*P_0 - 2*P_{-10}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

$$P_{20} = 3*42{,}8 - 2*37{,}4$$

$$P_{20} = 53{,}6\ m^2$$

Po podstawieniu do wzoru wszystkich otrzymanych danych otrzymamy wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$$ZAP = 1\ 592 - 102\ 975/53{,}6$$

$$ZAP = -\ 329\ os.$$

W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż: 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

W przypadku Gminy Nur zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi 500 osób.

3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY NUR

3.1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Wyznaczając strefy planistyczne w granicach określonych w planie ogólnym uwzględniono przede wszystkim ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pokrywających obszar całej gminy (wymienionych poniżej w Rozdziale 3.1.). Ponadto uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w *art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (szczegółowo omówione w Rozdziale 2.). Dodatkowo, wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono część wniosków złożonych do projektu

planu ogólnego przez osoby fizyczne i prawne oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

3.1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na styczeń 2026 r., Gmina Nur posiada 5 obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (tab. 10), co zapewnia pełne pokrycie planistyczne.

Zgodnie z analizą, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętą Uchwałą Nr XVI/86/25 Rady Gminy Nur w dniu 16 października 2025 r. – plany uznano za aktualne lub częściowo aktualne, przez co ich ustalenia miały kluczowy wpływ na wyznaczenie stref planistycznych i określenie standardów urbanistycznych na obszarze opracowania planu ogólnego.

Tabela 10. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Nur

Nr	Nazwa planu	Numer uchwały i data	Publikacja	Powierzchnia [ha]
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Nur.	Uchwała Nr **XII/64/03** Rady Gminy Nur z dnia 30 grudnia 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 30 stycznia 2004 r., Nr 20, Poz. 664	9427.36
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Nur – Etap I.	Uchwała Nr **XXIII/157/17** Rady Gminy Nur z dnia 2 marca 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 marca 2007 r., Poz. 2507	0.46
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Nur – Etap II.	Uchwała Nr **IX/65/19** Rady Gminy Nur z dnia 16 września 2019 r	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 24 września 2019 r., Poz. 11125	5232.76
	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Nur – Etap II	Uchwała Nr **XXVIII/193/22** Rady Gminy Nur z dnia 30 marca 2022 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 12 kwietnia 2022 r., Poz. 4381	5232.76
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Nur – Etap II (tereny rolne).	Uchwała Nr **XV/100/20** Rady Gminy Nur	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 29 maja	4328.22

		z dnia 14 maja 2020 r	2020 r., Poz. 5981	
	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Nur – Etap II (tereny rolne)	Uchwała Nr **XXVIII/194/22** Rady Gminy Nur z dnia 30 marca 2022 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 12 kwietnia 2022 r., Poz. 4382	4328.22
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów 15 obrębów geodezyjnych w Gminie Nur	Uchwała Nr **XVII/98/25** Rady Gminy Nur z dnia 17 listopada 2025 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 28 listopada 2025 r., Poz. 10116	51.83

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Rejestru urbanistycznego Gminy Nur.

3.1.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się w sposób określony w § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) w pierwszej kolejności uwzględnia się tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną i wielorodzinną), letniskową oraz zagrodową oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Chłonność ta jest wyrażana jako liczba osób, które mogą zamieszkać na danym obszarze.

Do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano dane aktualne na dzień 15.10.2025 r. udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny.

W przedstawionych we wcześniejszych rozdziałach obliczeniach, dotyczących zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową wynika, że powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w perspektywie 20 lat wyniesie 53,6 m^2.

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach dedykowanych (w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielono obszary, które nie zostały w pełni zabudowane. Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi ok. 829 351 m^2.

Do obliczenia chłonności w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym dla zabudowy mieszkaniowej połączonej z zabudową usługową) wybrano jako wzorcowy teren [Ryc. 9] zabudowany w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Jest to teren położony w części miejscowości Nur o nazwie Kolonia Wschodnia.



Ryc. 9 Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Źródło: opracowanie własne

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz

powierzchnię działek, na których są posadowione. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie gminy wynosi 0,05, średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 5%, a średnia liczba kondygnacji budynków – 1.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w tabeli 11.

Z uwagi na zapisy planów miejscowych pogrupowano tereny na pięć rodzajów, gdzie dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych jednorodzinnych. Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza i usługowa) – w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto*.

$$P_{MN} = P_{N\text{-}MN} \times W_{MN}$$

Gdzie:

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m^2

$P_{N\text{-}MN}$ – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m^2

W_{MN} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy pomnożyć szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto przez szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{MN} = P_{MN} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:

PU_{MN} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w m^2

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m^2

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca. Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 53,6 m2 na jednego mieszkańca.

$$Ch_{MN} = PU_{MN} / 53{,}6\ \frac{m2}{os.}$$

Gdzie:
Ch_{MN} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela 11 – Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Funkcja terenów	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m2]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto [m2]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m2]
	P_N	WMN	P_{MN}	W_{IZ}		Ch_{PMN}
MN	575202,70	0,8	460162,16	0,05	70%	16105,68
MNW	24080,72	0,8	19264,57	0,05	70%	674,26
MN/U	169746,20	0,6	101847,72	0,13	70%	9268,14
MNW-U	54546,58	0,6	32727,95	0,13	70%	2978,24
ML	5775,07	0,8	4620,06	0,04	70%	129,36
					Razem	29155,68
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m2]						53,6
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w ludziach (ChMN)						**543,95**

Źródło: Opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 544 mieszkańców

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy zagrodowej

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach dedykowanych (w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) zabudowie zagrodowej, wydzielono obszary, które nie zostały w pełni zabudowane. Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową wynosi ok. 2 828 684 m^2.

Do obliczenia chłonności w zakresie zabudowy zagrodowej wybrano jako wzorcowy teren [Ryc. 10] zabudowany w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową zagrodową w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Jest to teren położony w miejscowości Murawskie Nadbużne.



Ryc. 10 Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności (zabudowa zagrodowa)
Źródło: opracowanie własne

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnię działek, na których są posadowione. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie gminy wynosi 0,04, średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 4%, a średnia liczba kondygnacji budynków – 1.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów zagrodowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w tabeli 12.

Z uwagi na zapisy planów miejscowych pogrupowano tereny na dwa rodzaje, gdzie dopuszczono lokalizację zabudowań zagrodowych. Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza, usługowa i rolnicza) – w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową netto*.

$$P_{RM} = P_{N\text{-}RM} \times W_{RM}$$

Gdzie:

P_{RM} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową netto w m^2

$P_{N\text{-}RM}$ – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m^2

W_{RM} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową zagrodową

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy zagrodowej należy pomnożyć szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto przez szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy zagrodowej*, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{RM} = P_{RM} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:

PU_{RM} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej zagrodowej w m^2

P_{RM} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową netto w m^2

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy zagrodowej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca. Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że

prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 53,6 m2 na jednego mieszkańca.

$$Ch_{RM} = PU_{RM} / 53{,}6 \frac{m2}{os.}$$

Gdzie:

Ch_{RM} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela 12 – Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę zagrodową

Funkcja terenów	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m^2]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę zagrodową	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto [m^2]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy zagrodowej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy zagrodowej [m^2]
	P_N	WR_M	P_{RM}	W_{IZ}		Ch_{PRM}
RM	2748415,00	0,5	1374207,50	0,04	70%	38477,81
RZM	80268,99	0,5	40134,50	0,04	70%	1123,77
					Razem	39601,58
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m2]						53,6
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w ludziach (ChMN)						**738,84**

Źródło: Opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy zagrodowej wynosi 734 mieszkańców

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 15 131,647 m^2.

Tereny zabudowy wielorodzinnej, które nie są jeszcze wykorzystane ujęte są w planie miejscowym zawartym w: Uchwale nr IX/65/19 Rady Gminy Nur z dnia 16 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur – Etap II

Po analizie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonano obliczenia chłonności niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie, co wyrażone zostało w tabeli 13. Do obliczeń przyjęto powierzchnię działek w granicach terenów, które są niezagospodarowane oraz dopuszczoną maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustaloną w planie dla danego terenu (założenie to wynika z faktu, iż zabudowę wielorodzinną realizują zwykle deweloperzy, którzy z reguły starają się wykorzystać maksymalnie ustalone w planach wskaźniki).

Z uwagi na zapisy planu miejscowego oszacowano również proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami zabudowy – w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto*.

$$\mathbf{P_{MW} = P_{N\text{-}MW} \times W_{MW}}$$

Gdzie:
P_{MW} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto w m^2
$P_{N\text{-}MW}$ – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m^2
W_{MW} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej* należy pomnożyć *szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto* przez *szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (art.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy art.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$\mathbf{PU_{MW} = P_{MW} \times W_{IZ} \times 70\%}$$

Gdzie:
PU_{MW} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w m^2
P_{MW} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto w m^2

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca.

$$\mathbf{Ch_{MW} = PU_{MW} / 53{,}6\ \frac{m^2}{os.}}$$

Gdzie: Ch_{MW} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela 13 – Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Nr Uchwały	Teren	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m^2]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto [m^2]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [m^2]
		P_N	WMW	P_{MW}	W_{IZ}		Ch_{PMW}
IX/65/19	MW.1	1691,875	0,8	1353,50	1	70%	947,45
	UM	13439,772	0,6	8063,86	0,8	70%	4515,76
						Razem:	5463,21
						Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m^2]	53,6
						Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w ludziach (ChMW)	**102**

Źródło: Opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 102 mieszkańców.

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej.

W celu obliczenia chłonności obszarów uzupełnienia zabudowy wydzielono tereny, które nie zostały w pełni zagospodarowane, w tym luki w istniejącej strukturze urbanistycznej, obejmujące obszary, które w obowiązujących planach miejscowych przewidziano na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa tj. tereny usługowe, tereny produkcyjne, tereny zieleni,

a które w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-2 ustawy). Powierzchnia tych terenów wynosi ok. 29 148 m^2.

Do obliczenia chłonności ww. terenów zastosowano wskaźniki nawiązujące do metodologii przyjętej dla terenów mieszkaniowych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych.

Sposób kalkulacji jest spójny z obliczeniami przedstawionymi w poprzednich podrozdziałach, przy czym tereny znajdujące się w obszarach uzupełnienia zabudowy zostały zaklasyfikowane zgodnie z parametrami terenów sąsiadujących, co zapewnia ich harmonijne włączenie w istniejącą strukturę urbanistyczną.

Obliczenia dotyczące chłonności niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy przedstawiono w tabeli 14.

Tabela 14 – Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obszarze uzupełnienia zabudowy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową netto	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej [m^2]
	[m^2]		[m^2]			
	P_{OUZ-B}	W_{OUZ}	P_{OUZ-N}	W_{IZ}		PU_{OUZ}
SJ	20 079,00	0,8	16063,2016	0,05	70%	562,212056
SZ	9 069	0,8	7255,316	0,04	70%	203,148848
Razem						765,360904
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m^2]						53,6
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch_{OUZ})						14

Źródło: Opracowanie własne

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej wynosi 14 osób.

3.1.3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych

Podsumowując powyższą analizę można zauważyć, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi 500 mieszkańców, natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) wynosi 1 391mieszkańców.

Z dokonanych obliczeń w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20-letniej oraz chłonności terenów niezabudowanych wynika, że chłonność terenów dedykowanych zabudowie mieszkaniowej przewyższa zapotrzebowanie o 891 mieszkańców.

Zatem chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi 278% zapotrzebowania.

Oznacza to, że w planie ogólnym nie ma możliwości wyznaczenia kolejnych stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zagrodowej, gdyż chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13d. 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.
2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.
3. W przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Mając na uwadze konieczność zachowania zgodności planu ogólnego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w

planie ogólnym nie wyznaczono stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, poza obszarami wskazanymi w art. 13d ust. 1.

3.2. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Ustalenia planu ogólnego gminy Nur określono przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa *art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gminne standardy urbanistyczne określone w planie ogólnym gminy Nur obejmują gminny katalog stref planistycznych. W gminnym katalogu stref planistycznych określono profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie ogólnym nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
4) SU – strefy usługowe,
5) SP – strefy gospodarcze,
6) SR – strefy produkcji rolniczej,
7) SI – strefy infrastrukturalne,
8) SN – strefy zieleni i rekreacji,
9) SC – strefy cmentarzy,
10) SO – strefy otwarte,
11) SK – strefy komunikacyjne.

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny.

W zależności od potrzeb – dla poszczególnych stref wyznaczono profil dodatkowy. Profile te są zgodne z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (dalej zwanym *Rozporządzeniem*), zmienionym w dniu 22.11.2024 r.

Dla stref planistycznych określono, w zależności od potrzeb i wymogów, o których mowa w *art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* gminne standardy urbanistyczne jako wartości:

a) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
b) maksymalnej wysokości zabudowy,
c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczenie poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu było determinowane ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Proces ten pozostawał również w ścisłym związku z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości, stanowiąc kontynuację polityki przestrzennej gminy. Jednocześnie uwzględniono część wniosków do projektu planu ogólnego złożonych przez interesariuszy. Część wniosków dotyczących wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w gminie została odrzucona ze względu na niekorzystny bilans zapotrzebowania na nową zabudowę w odniesieniu do dostępnej chłonności terenów niezabudowanych. Rozpatrzenie wniosków wpłynęło także na wyznaczenie nowych stref gospodarczych oraz usługowych, co jest zgodne z polityką gminy w zakresie poprawy warunków inwestycyjnych.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, kierowano się załącznikiem nr 1 do ww. *Rozporządzenia*, ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wnioskami składanymi przez interesariuszy w trakcie procedury planistycznej. W niektórych przypadkach standard ten jest jednak niższy niż określony w charakterystyce stref planistycznych, co wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje mniejszą wartość.

Metodę ustalania niższej wartości tego wskaźnika określa *§ 2 ust. 3 Rozporządzenia*, który mówi, że dla strefy planistycznej, która objęta jest obowiązującym planem miejscowym można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do *Rozporządzenia*, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Katalog stref planistycznych, zawierający profile podstawowe i dodatkowe dla poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, znajduje się w Załączniku Nr 4 – Gminny katalog stref planistycznych.

3.3. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Nur i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych stosowaną przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ostrowi Mazowieckiej w bazie danych obiektów topograficznych BDOT10k (aktualność danych: 10 czerwca 2025 r.).

Z przedmiotowej bazy wyodrębniono budynki zakwalifikowane jako:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

W przypadku Gminy Nur dane dotyczące budynków zostały również uzyskane z bazy ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ostrowi Mazowieckiej na podstawie licencji nr OG.6642.1.841.2025_1416_P

Dane pozyskane ze Starostwa Powiatowego w Ostrowi Mazowieckiej zawierają wyłącznie oznaczenia literowe, bez przypisanych wartości liczbowych:

- budynki przemysłowe – p
- budynki handlowo-usługowe – h
- budynki biurowe – b
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej – z
- budynki oświaty, nauki i kultury – k
- pozostałe budynki niemieszkalne – i
- budynki mieszkalne – m

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w celu optymalnego i efektywnego zagospodarowania przestrzeni, uwzględniając potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej w gminie Nur. Działania te mają na celu racjonalne wykorzystanie dostępnych zasobów terenu, wspierając zrównoważony rozwój gminy. Wyznaczenie tego obszaru pozwala na kontrolowany rozwój przestrzenny, przeciwdziałając

rozprzestrzenianiu się chaotycznej zabudowy oraz promując bardziej zwarte i uporządkowane zagospodarowanie przestrzeni gminy.

W niektórych przypadkach obszary te zostały wyznaczone na terenach, które w obowiązujących planach miejscowych przewidziano na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa. Jednakże, ze względu na bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz fakt, że tereny te są w pełni obsłużone przez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, zdecydowano o włączeniu ich do stref przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Zapewnienie takiej infrastruktury w tych lokalizacjach nie tylko sprzyja efektywnemu zagospodarowaniu przestrzeni, ale również ma istotne uzasadnienie ekonomiczne dla gminy, ograniczając konieczność kosztownych inwestycji w nowe tereny i zwiększając efektywność wykorzystania istniejących zasobów.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, wyznaczona bez weryfikacji terenowej i bez uwzględnienia dopuszczalnego rozszerzenia, wynosiła 168,7 ha. Wyznaczenie tej powierzchni odbyło się zgodnie z §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Zgodnie z §1 ust. 5 tego rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie to nie może jednak przekraczać powierzchni obliczonej według wzoru:

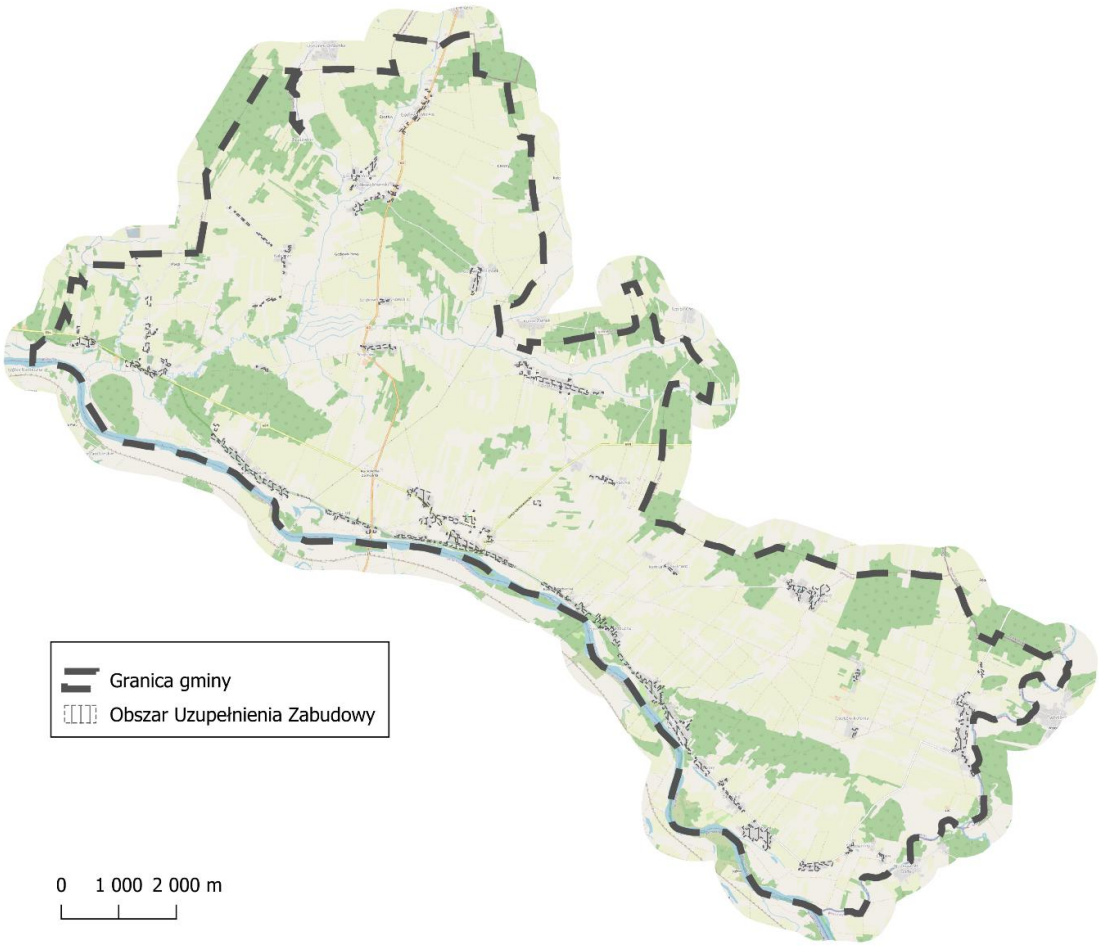
$$P_p = 25\ \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,
P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1–3,
P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1.

Kształtowanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy było wynikiem szczegółowych analiz istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów oraz polityki przestrzennej gminy. Należy podkreślić, że proces ten uwzględniał również analizę, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętą *Uchwałą nr XVI/86/25 Rady Gminy Nur z dnia 16 października 2025 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nur i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Nur*. W uchwale większość obowiązujących planów miejscowych uznano za aktualne lub

częściowo aktualne, a ich ustalenia miały kluczowy wpływ na określenie standardów urbanistycznych i stref planistycznych. Ponadto uwzględniono rekomendacje dotyczące implementacji wniosków z ww. analizy przy tworzeniu planu ogólnego.



Ryc. 10 Obszar uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Nur
Źródło: opracowanie własne

Po przeprowadzeniu stosownych obliczeń obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Nur mógł zostać powiększony o 81,07 ha. Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz obowiązujące akty planowania przestrzennego, a także przyjętą politykę przestrzenną gminy, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 156,3 ha.

4. PODSUMOWANIE

Przyjęcie planu ogólnego ma na celu ustalenie ram przestrzennych dla rozwoju gminy Nur, zapewniając zrównoważone i harmonijne zagospodarowanie terenu. Plan ogólny jest narzędziem, które określa kierunki rozwoju gminy, uwzględniając potrzeby mieszkańców, ochronę środowiska oraz uwarunkowania gospodarcze i społeczne.

Przyjęcie planu ogólnego pozwoli na lepsze zaspokajanie potrzeb społecznych, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną gminy oraz przyczyni się do polepszenia warunków życia mieszkańców. Zapewni również narzędzie wspierające podejmowanie decyzji inwestycyjnych w sposób transparentny i zgodny z interesem społecznym.

Plan ogólny jest niezbędnym elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy Nur i stanowi solidną podstawę dla przyszłych działań rozwojowych, zaspokajając oczekiwania społeczności lokalnej.

Projekt planu ogólnego gminy Nur spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Nur do uchwalenia.

Plan ogólny gminy Nur po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do prowadzenia polityki przestrzennej gminy.