

**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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) oraz uchwałą nr XL/278/2023 Rady Gminy Nur z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 15 obrębów geodezyjnych w Gminie Nur oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nur przyjętego uchwałą Nr XXXVI/173/10 Rady Gminy Nur z dnia 6 października 2010 r. oraz zmienionego uchwałami: Nr XXXIII/202/2014 Rady Gminy Nur z dnia 9 października 2014 r. i Nr XXXVIII/261/23 Rady Gminy Nur z dnia 14 lipca 2023 r., Rada Gminy Nur uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **fragmentów 15 obrębów geodezyjnych w Gminie Nur**, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone w części graficznej planu, sporządzonej na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu – stanowiąca załącznik nr 1 (arkusze od 1 do 31 oraz arkusz legendy);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 7) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 8) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia;
- 9) strefy ochrony akustycznej.

2. Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie i odbudowie istniejących budynków, z pominięciem:
 - a) balkonów i tarasów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 m,
 - b) wykuszy, okapów, gzymsów, podokienników, ryzalitów i elementów termomodernizacji wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 0,8 metra;
 - c) części podziemnych budynku oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami,- z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;
- 3) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, technicznych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia terenu, a w przypadku wystąpienia więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu, kolejnym numerem wyróżniającym dany teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **MNW-U**;
- 3) teren elektrowni słonecznej – **PEF**;
- 4) teren drogi zbiorczej – **KDZ**;
- 5) teren drogi lokalnej – **KDL**;
- 6) teren drogi dojazdowej – **KDD**;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;
- 8) teren zabudowy zagrodowej – **RZM**;
- 9) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – **RZP**;
- 10) teren lasu - **L**.

3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami od 1KDL do 4KDL, od 1KDD do 12KDD stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami od 1KDZ do 8KDZ stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 6. 1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem:

- 1) wyznaczonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów określonych w §9 ust. 2.

2. W przypadku istniejących budynków położonych w części lub całości poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przy czym w części wykraczającej poza ustaloną w części graficznej planu nieprzekraczalną linię zabudowy wyłącznie po obrysie tych budynków.

3. Ustala się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami szczegółowymi.

4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) budowli:
 - a) z zakresu łączności publicznej i przesyłu energii: 70 m,
 - b) obiekty służące obsłudze gospodarstw rolnych, w tym silosy - 18 m,
 - c) wolnostojących budowli fotowoltaicznych - 6 m,
 - d) niewymienione w lit. a-c: 12 m.

5. Ustala się geometrię dachów:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych - dwuspadowe symetryczne, czterospadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 12° do 45°;
- 2) budynków nie wymienionych w pkt 1, o nachyleniu połaci od 12° do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych w sytuacji lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną;
- 3) zakazuje się dachów mansardowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Wskazuje się, iż część obszaru planu, zgodnie z częścią graficzną planu, położona jest w obrębie otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, dla której obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

2. Wskazuje się, iż część obszaru planu, zgodnie z częścią graficzną planu, położona jest w obrębie wyznaczonego w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, krajobrazu priorytetowego.

3. Wskazuje się w części graficznej planu obszary gruntów zmeliorowanych, w obrębie których obowiązują przepisy odrębne z zakresu Prawa wodnego.

4. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4 nie dotyczy:

- 1) przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu;
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami literowymi RZM, RZP, PEF.

6. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

7. Zakaz, o którym mowa w ust. 6 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

8. Zakazuje się lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

9. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:

- 1) odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 3) oczyszczanie ścieków przemysłowych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

10. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z §12 ust. 9–10.

11. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami literowymi MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami literowymi RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami literowymi MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) strefy ochrony akustycznej, dla których obowiązują ustalenia określone w §9 ust. 3.

12. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym obowiązują ustalenia określone w §9 ust. 2.

13. Zakazuje się likwidowania zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynika to z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych lub realizacji innych inwestycji celu publicznego.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczone w części graficznej planu, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Wskazuje się, że położony w obszarze planu fragment stanowiska archeologicznego o numerze Archeologicznego Zdjęcia Polski 47-79/26 jest ujęty w rejestrze zabytków pod numerem A-377, dla którego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 9. 1. Ustala się pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia i pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia, określone w części graficznej planu (szerokość tych pasów dla linii średniego napięcia wynosi 10 m, tj. po 5 m od osi linii, dla linii najwyższego napięcia 80 m, tj. po 40 m od osi linii), w obrębie których:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych, nie wymienionych w ust. 2, wymaga uwzględnienia warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
- 3) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
- 4) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbórkę i budowę linii elektroenergetycznych, w sposób nie powodujący zmiany granic pasa technologicznego.

2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyty ludzi.

3. Ustala się strefy ochrony akustycznej, określone w części graficznej planu, w obrębie których nakazuje się stosowanie rozwiązań projektowych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynku mieszkalnym, w tym stosowanie stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, stosowanie na elewacjach rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym dźwięk, projektowanie rozkładu pomieszczeń uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MNW: 800 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MNW-U: 1000 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem literowym PEF: 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działek dla terenów oznaczonych symbolami literowymi: MNW, MNW-U, PEF: 16 m;
- 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w ust. 1 wyłącznie pod:

- 1) drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

Rozdział 8.

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 11. 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:

- 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
- 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 4) w przypadku wydzielenia z działki budowlanej działki gruntu pod teren drogi, wskutek czego pozostała część działki budowlanej ma powierzchnię mniejszą niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona w przepisach szczegółowych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach dróg i komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w tych terenach, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem L.

3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociagową o średnicy przewodów od 80 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 1KDL, 7KDD, 8KDD, 2MNW, 1RZM, a także poza obszarem planu;
- 2) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociagowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociagowej, budowę indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej oczyszczalni ścieków, po jej realizacji poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy przewodów od 160 mm;
- 2) do czasu powstania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej lub do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych systemów odprowadzania ścieków, o których mowa w przepisach odrębnych. W przypadku realizacji zbiorników bezodpływowych ustala się ich tymczasowe użytkowanie do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych terenów dróg i komunikacji drogowej wewnętrznej do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych położonych poza obszarem planu. Ustala się sieci kanalizacji deszczowej o średnicy przewodów od 150 mm.

6. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazową o średnicy przewodów od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową lub stację regazyfikacji, po ich zrealizowaniu poza obszarem planu;
- 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej ustala się zasilanie z:

- 1) sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Ustala się budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia poza pasami technologicznymi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia oraz poza pasem technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia, określonymi w części graficznej planu, jako podziemnych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejąca sieć elektroenergetyczna średniego napięcia usytuowana w obszarze planu;
- 2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 10.

9. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie w energię ciepłą z:

- 1) indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 10.

10. Zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:

- 1) o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW innych niż zamontowane na budynkach, za wyjątkiem instalacji lokalizowanych w terenach elektrowni słonecznych oznaczonych symbolem literowym PEF;
- 2) elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

11. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w oparciu o sieci telekomunikacyjne lub urządzenia bezprzewodowe;
- 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg zgodnie z częścią graficzną planu i przepisami szczegółowymi.

2. Ustala się, że tereny dróg zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.

3. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:

- 1) 2 stanowiska na mieszkanie;
- 2) 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na jeden lokal, za wyjątkiem usług określonych w pkt 3-8;
- 3) 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług biurowych i administracji, jednak nie mniej niż 3 stanowiska na jeden budynek administracyjny;
- 4) 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej usług hurtowych;
- 5) 3 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na jeden lokal;
- 6) 1,5 stanowiska na 1 gabinet w obiektach usług zdrowia;
- 7) 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług kultury i rozrywki, jednak nie mniej niż 3 stanowiska na jeden budynek kultury i rozrywki;
- 8) 4 stanowiska na 1 stanowisko naprawcze w obiektach obsługi samochodów.

4. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla usług ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 3 pkt 2-8, 10 stanowisk postojowych.

5. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 3 w granicach działki budowlanej obsługiwanej przez nie inwestycji.

6. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 2-8 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na budynek usługowy.

Rozdział 11.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§ 14. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 1%.

Rozdział 12.

Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW i 3MNW**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w tym z wbudowanymi garażami, wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów wymienionych w ust. 1: usługi to jest budynki usługowe wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3. W terenach wymienionych w ust. 1 wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5 na działce budowlanej;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 6: 6 m.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 800 m².

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U i 5MNW-U**:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w tym z wbudowanymi garażami lub
- 2) usługi to jest budynki usługowe, w tym z wbudowanymi garażami
 - wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi.

2. W terenach wymienionych w ust. 1 wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7 na działce budowlanej;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 5: 6 m.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m².

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1PEF do 10PEF**: elektrownia słoneczna wraz z towarzyszącymi budowlami służącymi obsłudze produkcji energii, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi.

2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach wymienionych w ust. 1: 10% powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 2000 m².

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDZ do 8KDZ**: droga zbiorcza to jest drogi, w tym ich fragmenty, wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDL do 4KDL**: droga lokalna to jest drogi, w tym ich fragmenty, wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDD do 12KDD**: droga dojazdowa to jest drogi, w tym ich fragmenty, wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KR i 2KR**: komunikacja drogowa wewnętrzna to jest drogi wewnętrzne.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1RZM do 12RZM**: zabudowa zagrodowa to jest budynki mieszkalne, w tym z wbudowanymi garażami, budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe, budowle rolnicze wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7 na działce budowlanej;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.

§ 23. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1RZP** i **2RZP**: produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych to jest budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe, budowle rolnicze wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 na działce budowlanej;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków inwentarskich: 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 5: 10 m.

§ 24. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **L**: las to jest las w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakazem lokalizacji budynków i parkingów leśnych.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nur.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Nur

Edward Jańczuk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

ARKUSZ LEGENDY:

LEGENDA:

USTALENIA PLANU:



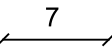
Granica obszaru objętego planem



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Zwymiarowane odległości w metrach



Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego



Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej
średniego napięcia



Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej
najwyższego napięcia



Strefa ochrony akustycznej

Przeznaczenie terenów:



Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej



Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług



Teren elektrowni słonecznej



Teren drogi zbiorczej



Teren drogi lokalnej



Teren drogi dojazdowej



Teren komunikacji drogowej wewnętrznej



Teren zabudowy zagrodowej



Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych



Teren lasu

INFORMACJE PLANU:



Otulina Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego



Napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia



Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia



Fragment stanowiska archeologicznego ujętego w rejestrze zabytków

47-79/26

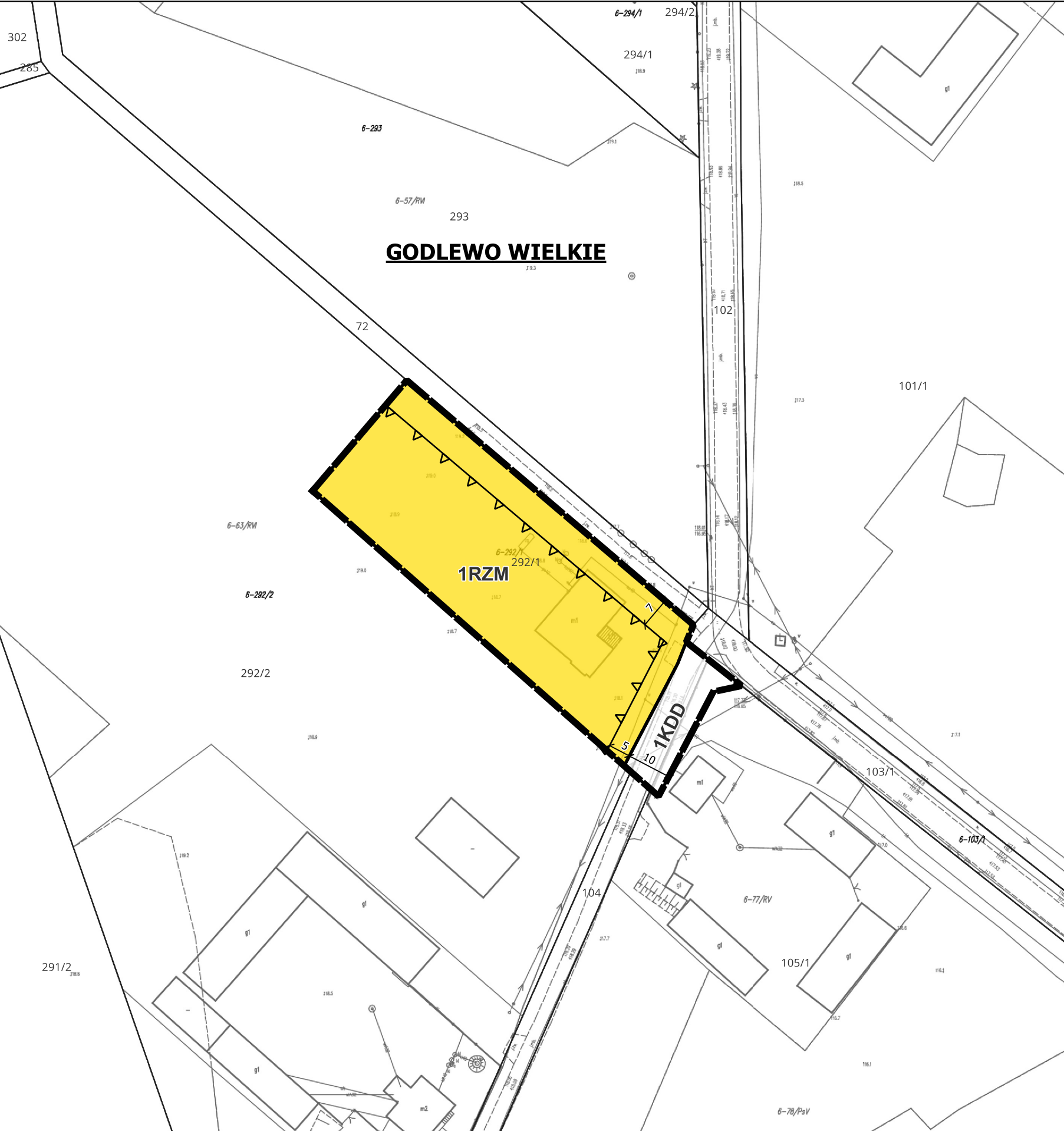
Numer stanowiska archeologicznego w siatce Archeologicznego
Zdjęcia Polski



Granica krajobrazu priorytetowego wyznaczonego
w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, 2024 r.



Obszar gruntów zmeliorowanych



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

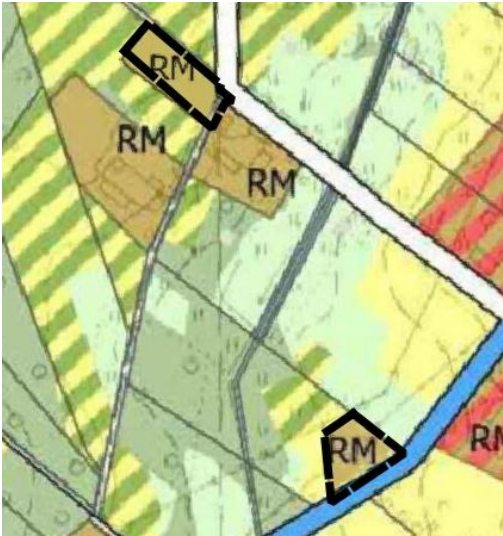
SKALA 1: 1000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ OSTROWSKIEGO

ARKUSZ 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NUR



- Granica obszaru objętego planem
- RM Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej
- RMU Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej i usług nieuciążliwych
- Drogi lokalne - istniejące
- Drogi dojazdowe - istniejące
- Tereny lasów
- Tereny łąk i pastwisk
- Tereny rolne
- Tereny rolne z możliwością wprowadzania zalesień

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NUR



- Granica obszaru objętego planem
- ES Obszar lokalizacji elektrowni słonecznej o mocy przekraczającej 500 kW oraz strefa ochronna od tych urządzeń, związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- Drogi lokalne - istniejące
- Tereny lasów
- Tereny łąk i pastwisk
- Tereny rolne
- Tereny rolne z możliwością wprowadzania zalesień

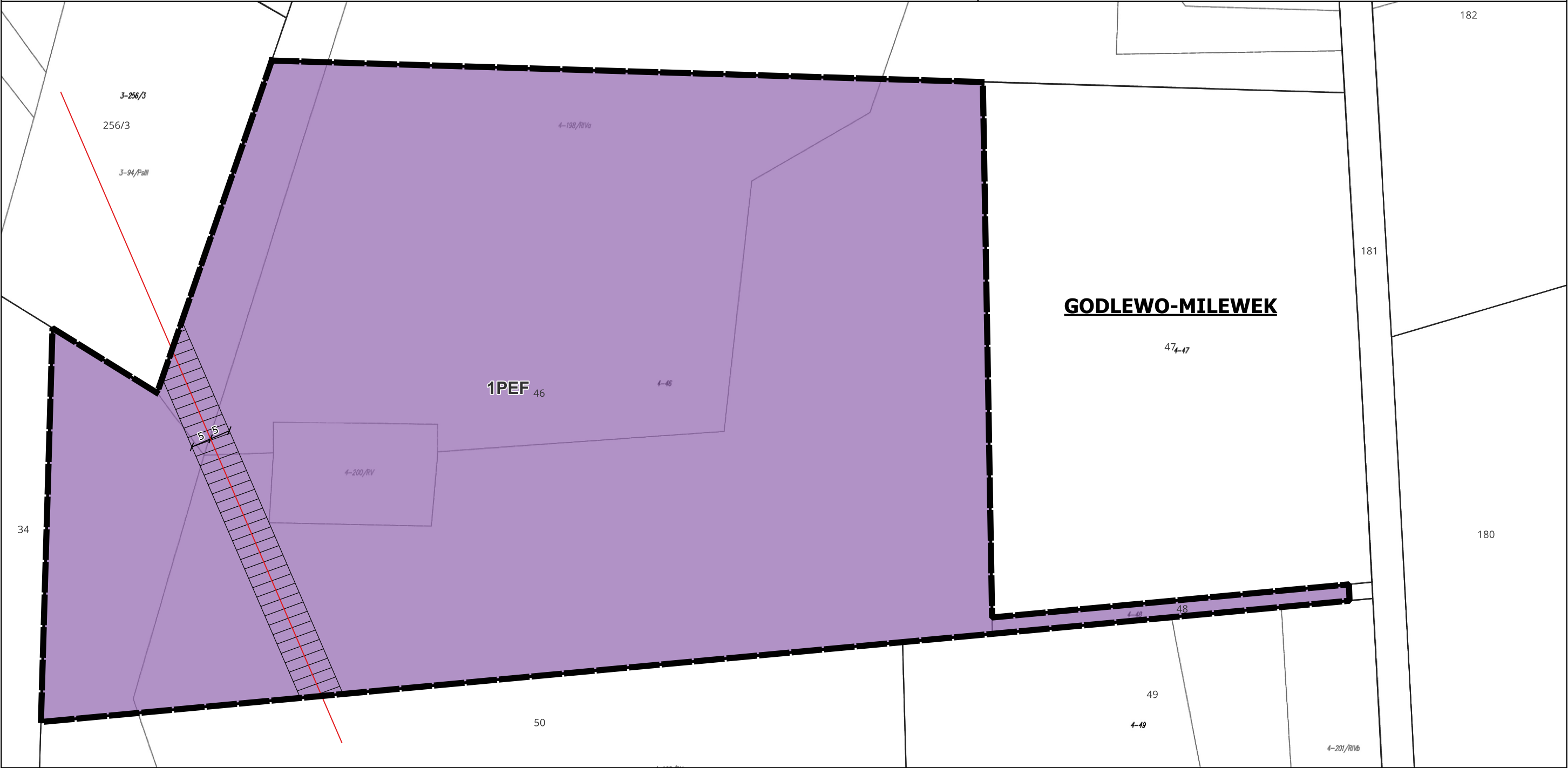
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

SKALA 1: 1000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ OSTROWSKIEGO

ARKUSZ 3



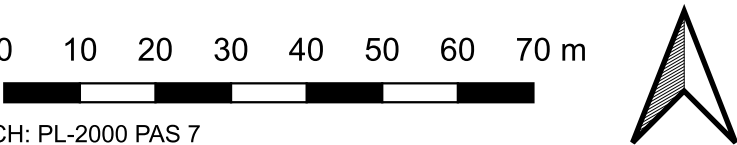


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

SKALA 1: 1000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ OSTROWSKIEGO



ARKUSZ 6

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NUR



- Granica obszaru objętego planem
- MN Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej
- RM Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej
- Drogi dojazdowe - istniejące
- Tereny lasów
- Tereny rolne

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

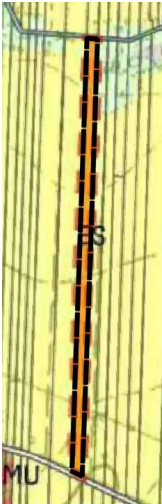
SKALA 1: 1000



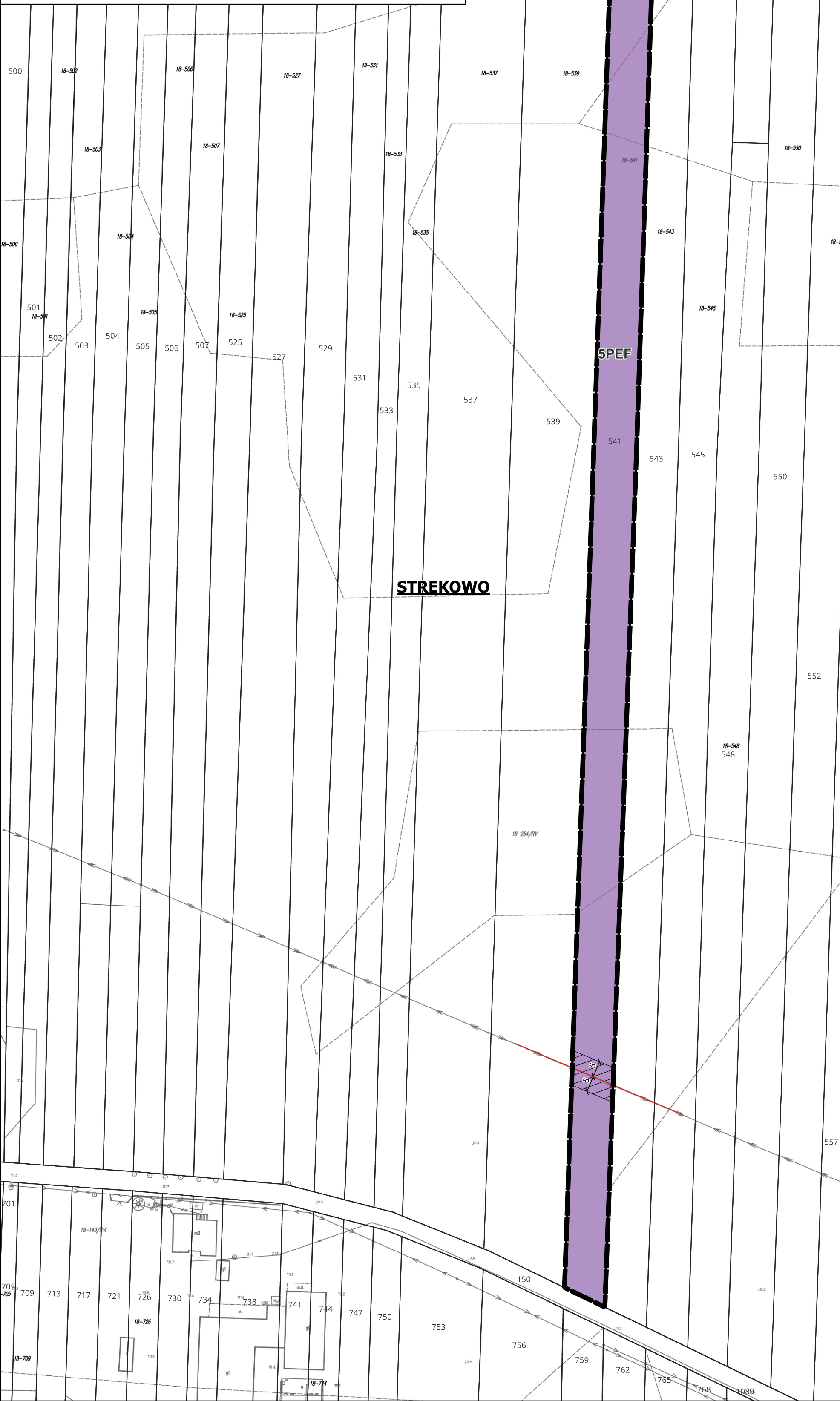
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ
OSTROWSKIEGO

ARKUSZ 10

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NUR



- Granica obszaru objętego planem
- Tereny rolne
- Tereny łąk i pastwisk
- Drogi dojazdowe - istniejące
- Obszar lokalizacji elektrowni słonecznej o mocy przekraczającej 500 kW oraz strefa ochronna od tych urządzeń, związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu



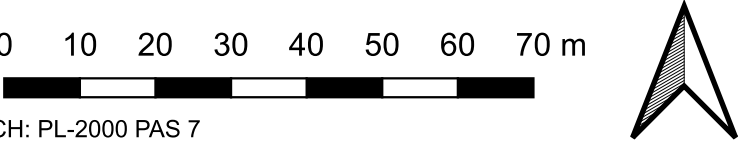


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

SKALA 1: 1000

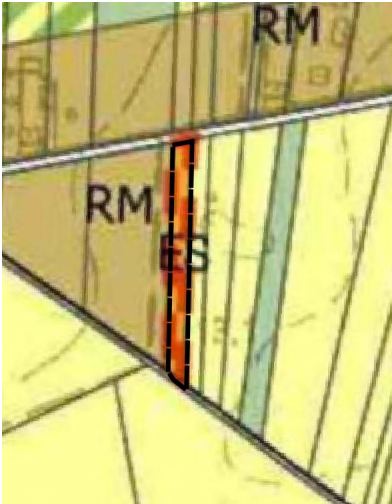
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ OSTROWSKIEGO

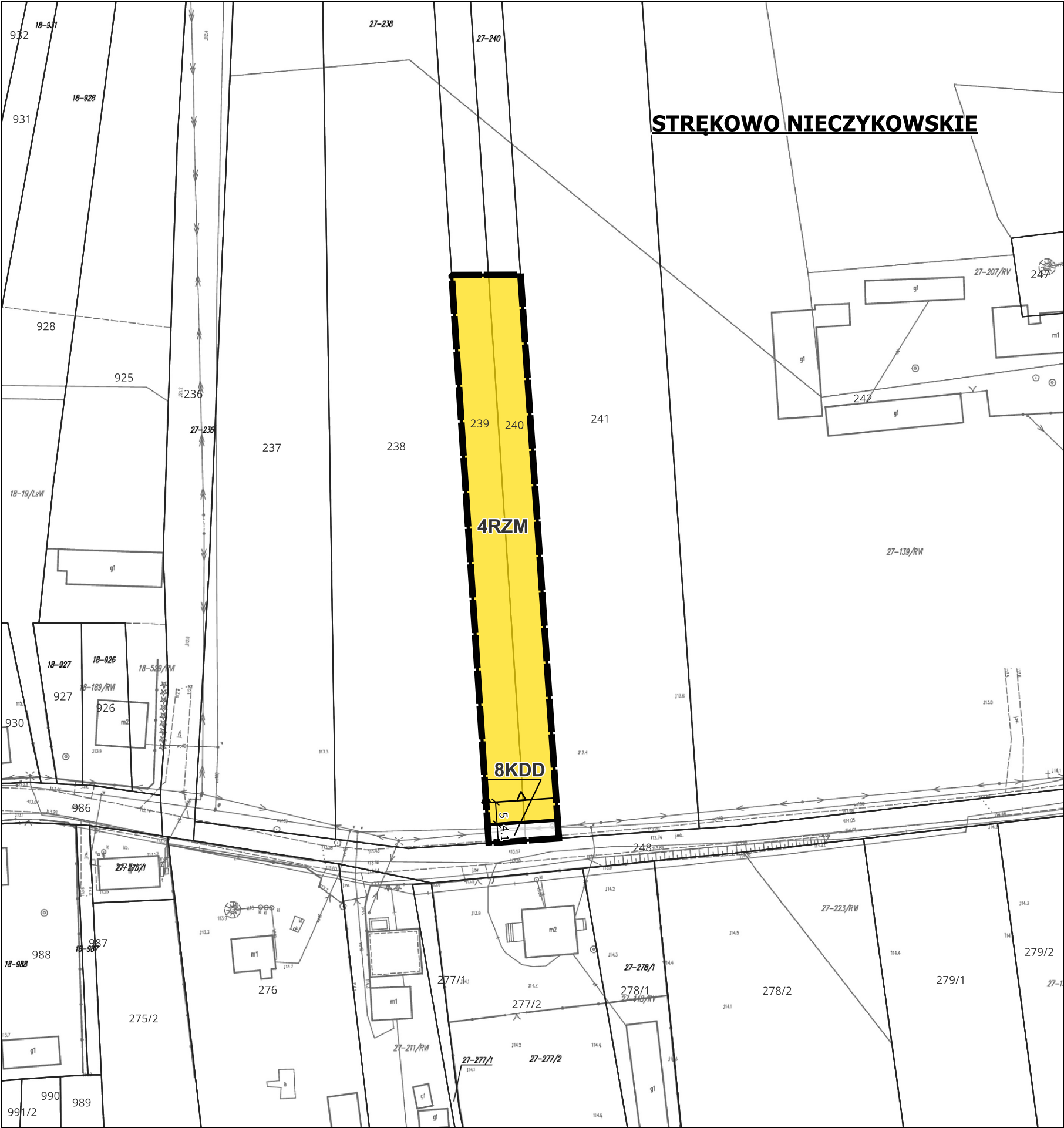


ARKUSZ 11

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NUR



- Granica obszaru objętego planem
- RM Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej
- ES Obszar lokalizacji elektrowni słonecznej o mocy przekraczającej 500 kW oraz strefa ochronna od tych urządzeń, związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- Drogi dojazdowe - istniejące
- Tereny rolne
- Tereny rolne z możliwością wprowadzania zalesień
- Tereny lasów



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

SKALA 1: 1000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ OSTROWSKIEGO

ARKUSZ 13

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NUR



- Granica obszaru objętego planem
- U Tereny przeznaczone dla usług
- RM Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej
- Tereny rolne z możliwością wprowadzania zabudowy związanej z gospodarką rolną
- Tereny rolne
- Tereny rolne z możliwością wprowadzania zalesień
- Tereny lasów
- Drogi dojazdowe - istniejące

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

SKALA 1: 1000

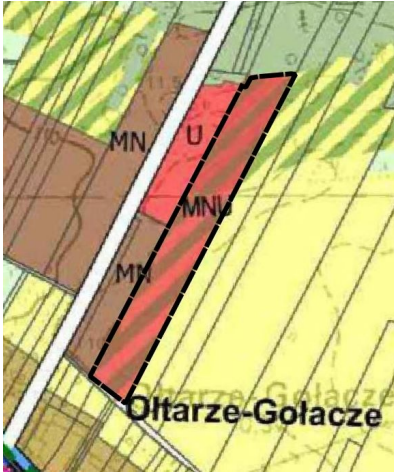
0 10 20 30 40 50 60 70 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ OSTROWSKIEGO

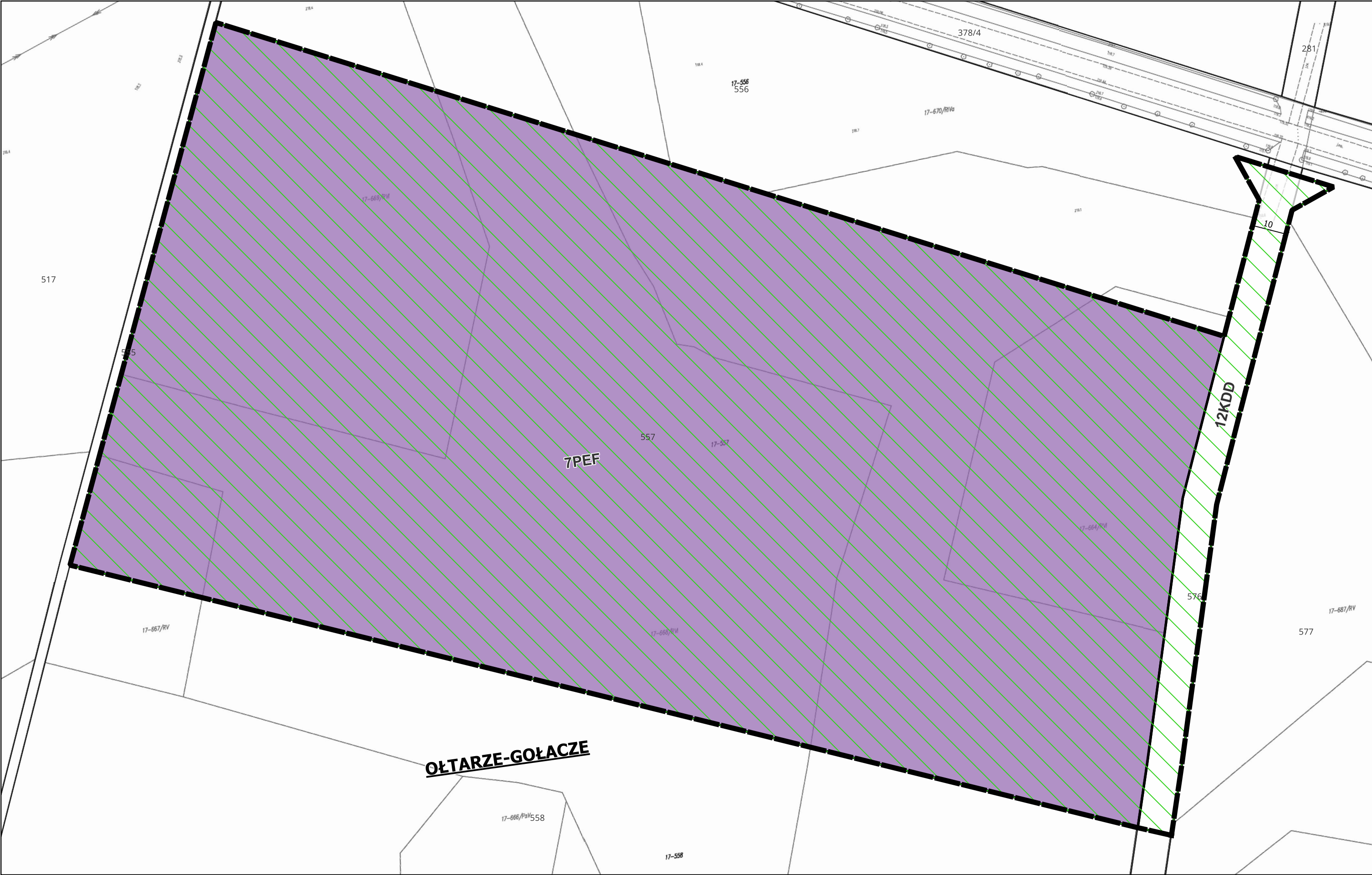
ARKUSZ 16

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NUR



- Granica obszaru objętego planem
- MN Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej
 - MNU Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych
 - RM Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej
 - U Tereny przeznaczone dla usług
 - Tereny dróg
 - Tereny rolne
 - Tereny lasów
 - Tereny łąk i pastwisk
 - Tereny rolne z możliwością wprowadzania zalesień





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

SKALA 1: 1000

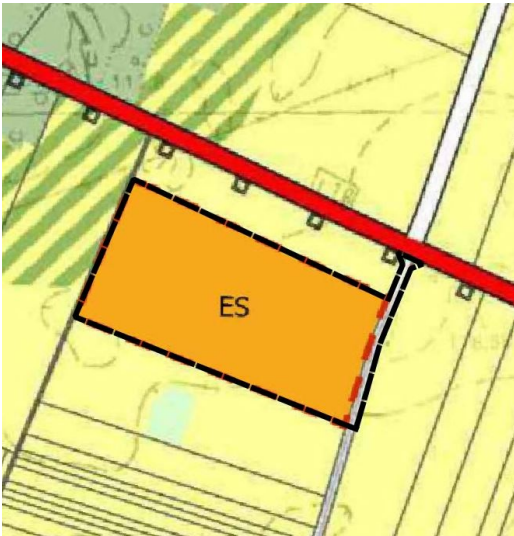
0 10 20 30 40 50 60 70 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ
OSTROWSKIEGO

ARKUSZ 17

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NUR



- Granica obszaru objętego planem
- ES Obszar lokalizacji elektrowni słonecznej o mocy przekraczającej 500 kW oraz strefa ochronna od tych urządzeń, związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- Drogi główne - istniejące
- Tereny dróg
- Tereny rolne
- Tereny łąk i pastwisk
- Tereny rolne z możliwością wprowadzania zalesień
- Tereny lasów
- Granica otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

SKALA 1: 1000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

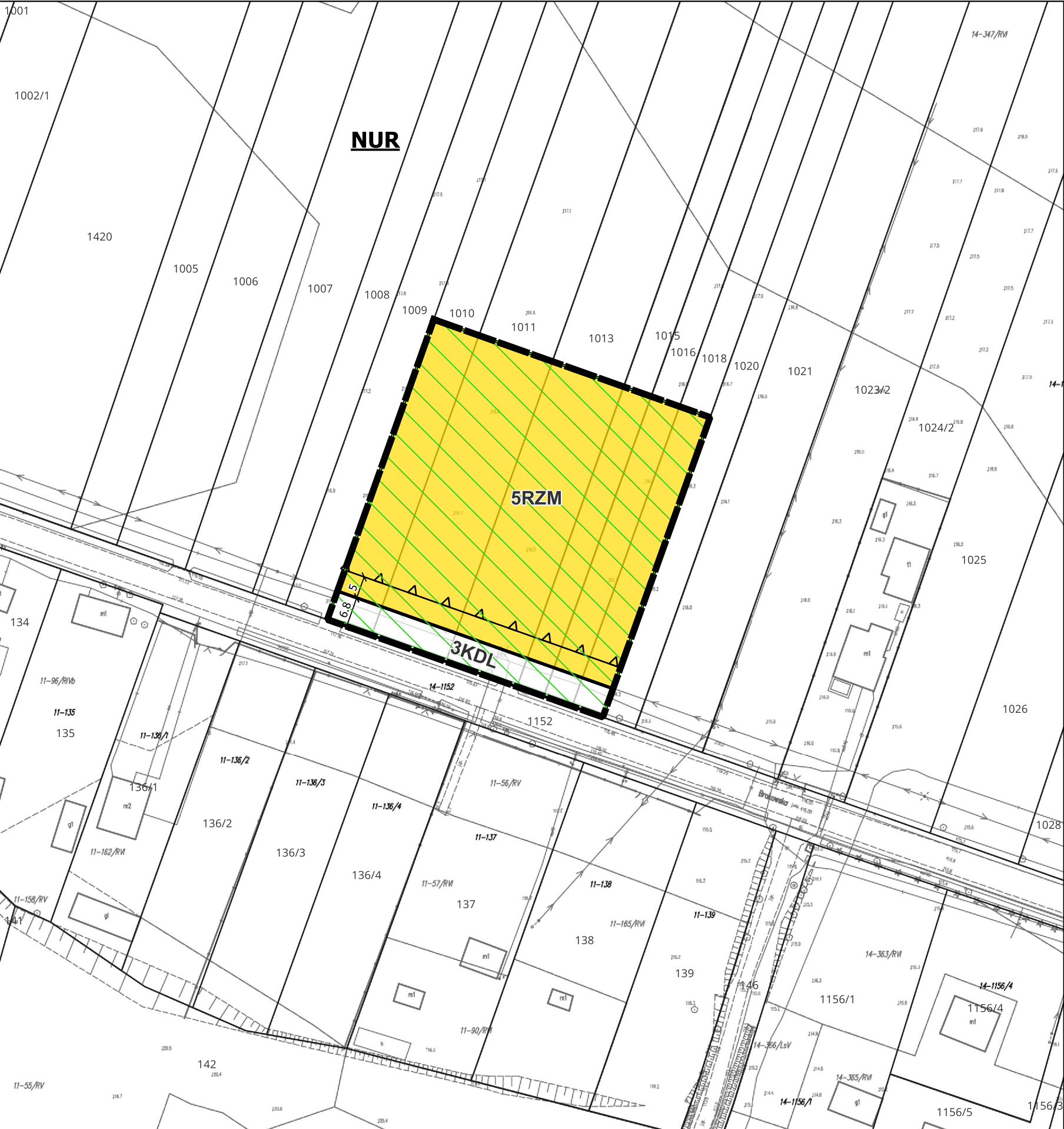
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ OSTROWSKIEGO

ARKUSZ 18

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NUR



- Granica obszaru objętego planem
- MNU Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych
- RM Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej
- MN Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej
- Drogi lokalne - istniejące
- Tereny rolne
- Tereny łąk i pastwisk
- Granica Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 - Dolina Dolnego Bugu PLB14001
- Granica Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 - Ostoja Nadbużańska PLH140011
- Granica Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego
- Strefa odległości 100 m od wód w granicach NPK oraz OCHK, objęta zakazem zabudowy
- Skarpa doliny Bugu
- Obszary predysponowane do występowania ruchów masowych ziemi
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%)

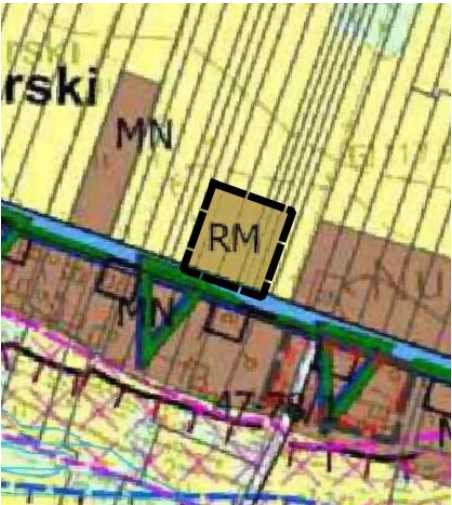


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

SKALA 1: 1000
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ
OSTROWSKIEGO

ARKUSZ 19

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NUR



- Granica obszaru objętego planem
- RM Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej
- MN Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej
- Drogi lokalne - istniejące
- Tereny rolne
- Tereny łąk i pastwisk
- Granica Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 - Dolina Dolnego Bugu PLB14001
- Granica Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 - Ostoja Nadbużańska PLH140011
- Granica Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego
- Strefa odległości 100 m od wód w granicach NPK oraz OChK, objęta zakazem zabudowy
- Skarpa doliny Bugu
- Obszary predysponowane do występowania ruchów masowych ziemi
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%)
- Granice stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

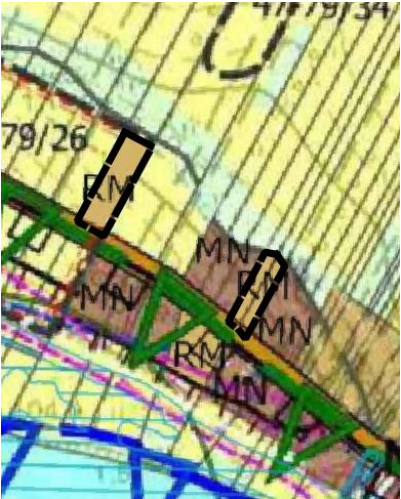
SKALA 1: 1000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

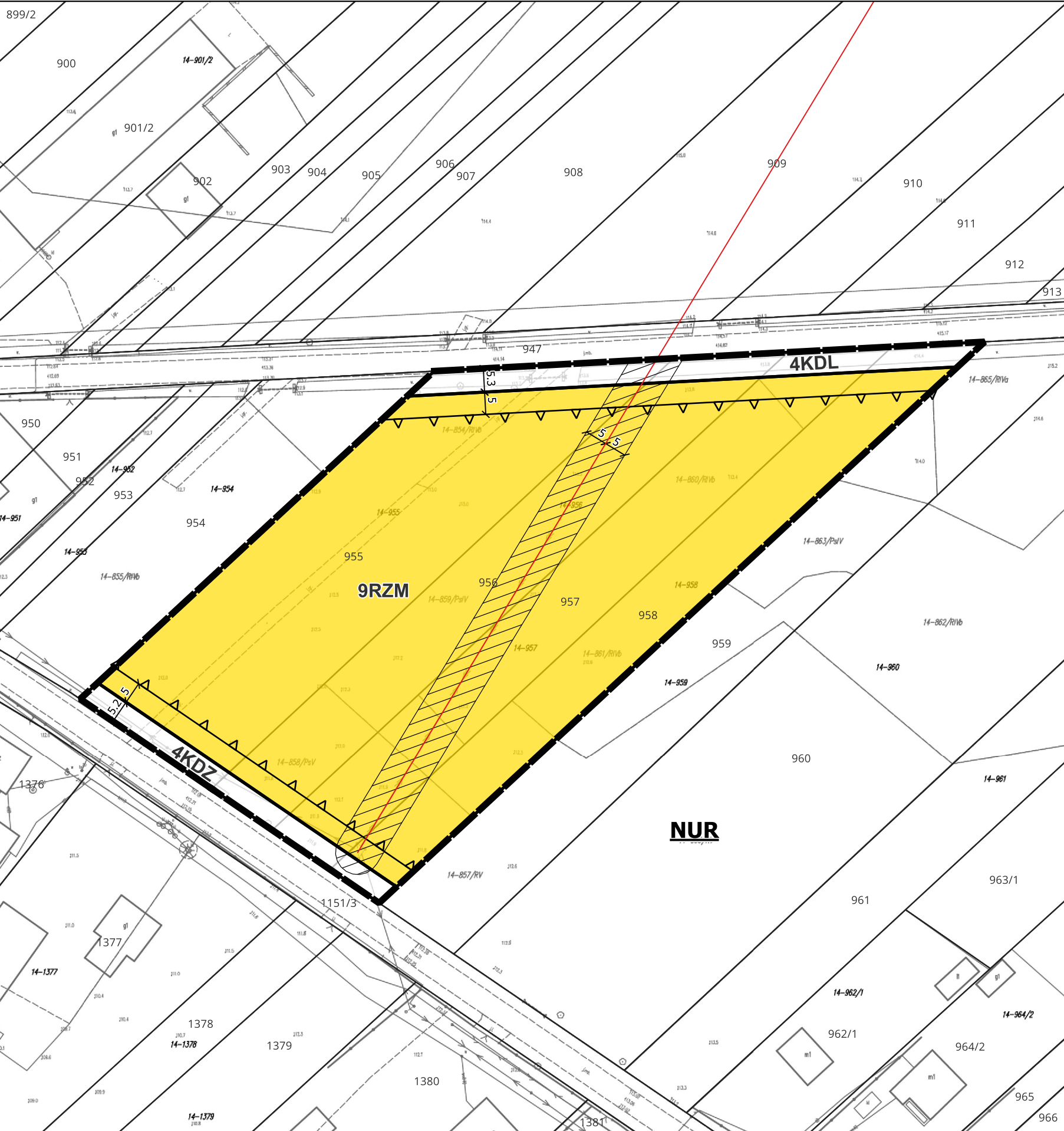
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ OSTROWSKIEGO

ARKUSZ 21

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NUR



- Granica obszaru objętego planem
- RM Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej
- MN Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej
- Drogi zbiorcze - istniejące
- Tereny rolne
- Tereny łąk i pastwisk
- Tereny wód powierzchniowych
- Granica Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 - Dolina Dolnego Bugu PLB14001
- Granica Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 - Ostoja Nadbużańska PLH140011
- Granica Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego
- Strefa odległości 100 m od wód w granicach NPK oraz OChK, objęta zakazem zabudowy
- Skarpa doliny Bugu
- Obszary predysponowane do występowania ruchów masowych ziemi
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%)
- Stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków

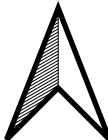


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

SKALA 1: 1000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ OSTROWSKIEGO



ARKUSZ 22

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NUR



- Granica obszaru objętego planem
- RM Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej
- MN Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej
- Drogi zbiorcze - istniejące
- Tereny dróg
- Tereny rolne
- Tereny łąk i pastwisk
- Tereny wód powierzchniowych
- Granica Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 - Dolina Dolnego Bugu PLB14001
- Granica Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 - Ostoja Nadbużańska PLH140011
- Granica Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego
- Strefa odległości 100 m od wód w granicach NPK oraz OChK, objęta zakazem zabudowy
- Skarpa doliny Bugu
- Obszary predysponowane do występowania ruchów masowych ziemi
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

SKALA 1: 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

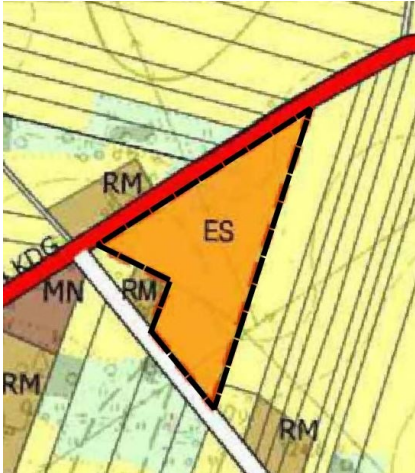
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ
OSTROWSKIEGO

ARKUSZ 23

ŻEBRY-KOLONIA

8PEF

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NUR



--- Granica obszaru objętego planem

ES Obszar lokalizacji elektrowni słonecznej o mocy przekraczającej 500 kW oraz strefa ochronna od tych urządzeń, związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

- RM Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej
- MN Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej
- Drogi główne - istniejące
- Tereny dróg
- Tereny rolne
- Tereny łąk i pastwisk
- Tereny lasów

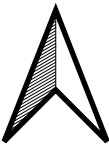
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

SKALA 1: 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ
OSTROWSKIEGO



ARKUSZ 24

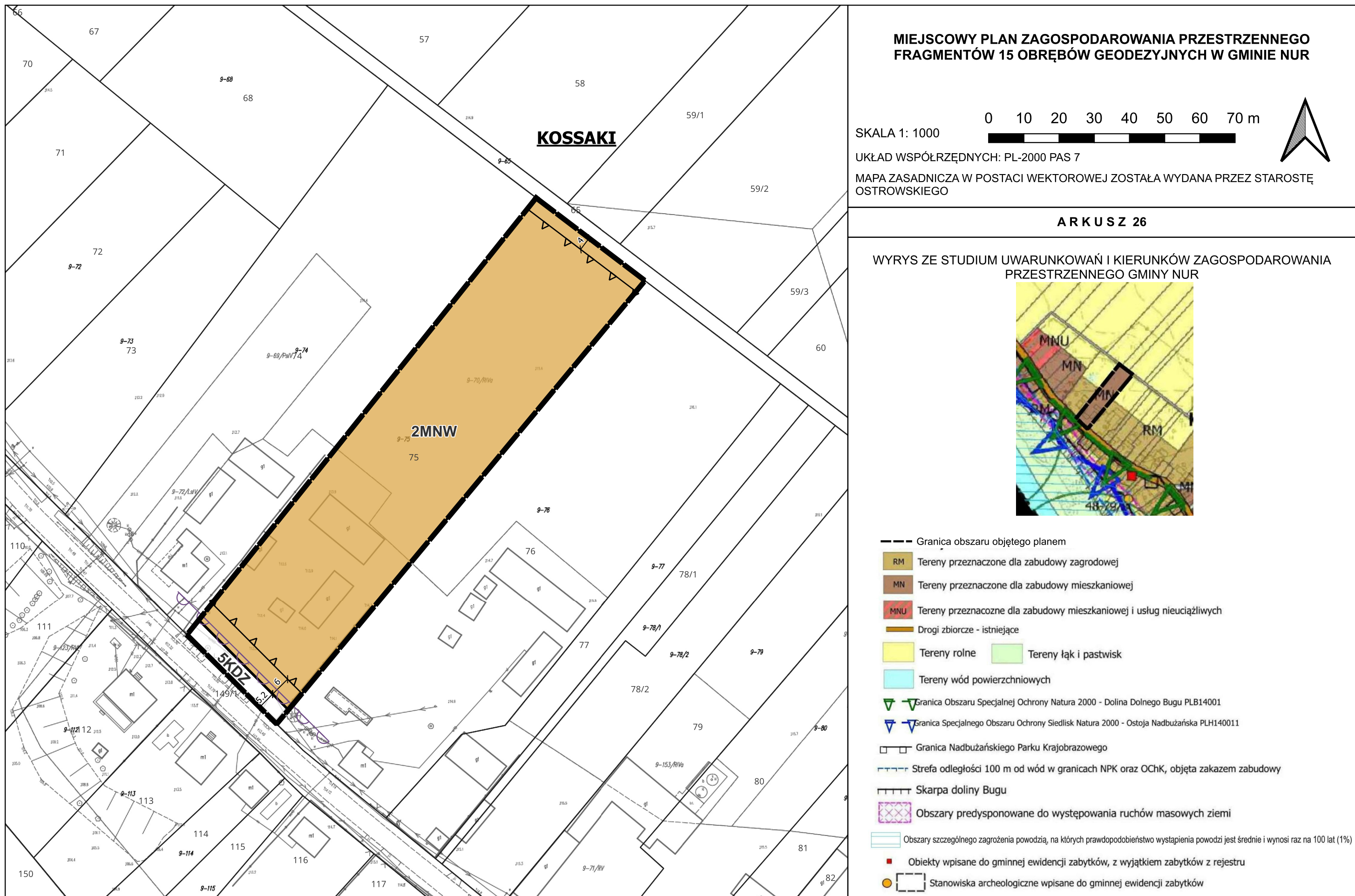
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NUR



- Granica obszaru objętego planem
- ES Obszar lokalizacji elektrowni słonecznej o mocy przekraczającej 500 kW oraz strefa ochronna od tych urządzeń, związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- RM Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej
- Drogi główne - istniejące
- Tereny rolne
- Tereny łąk i pastwisk
- Tereny lasów
- Tereny rolne z możliwością wprowadzania zalesień

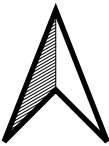
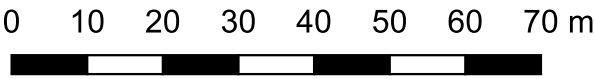


ŻEBRY-KOLONIA



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

SKALA 1: 1000

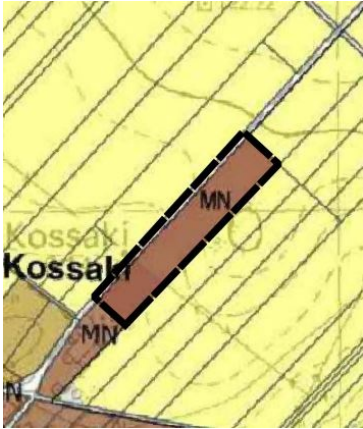


UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ
OSTROWSKIEGO

ARKUSZ 27

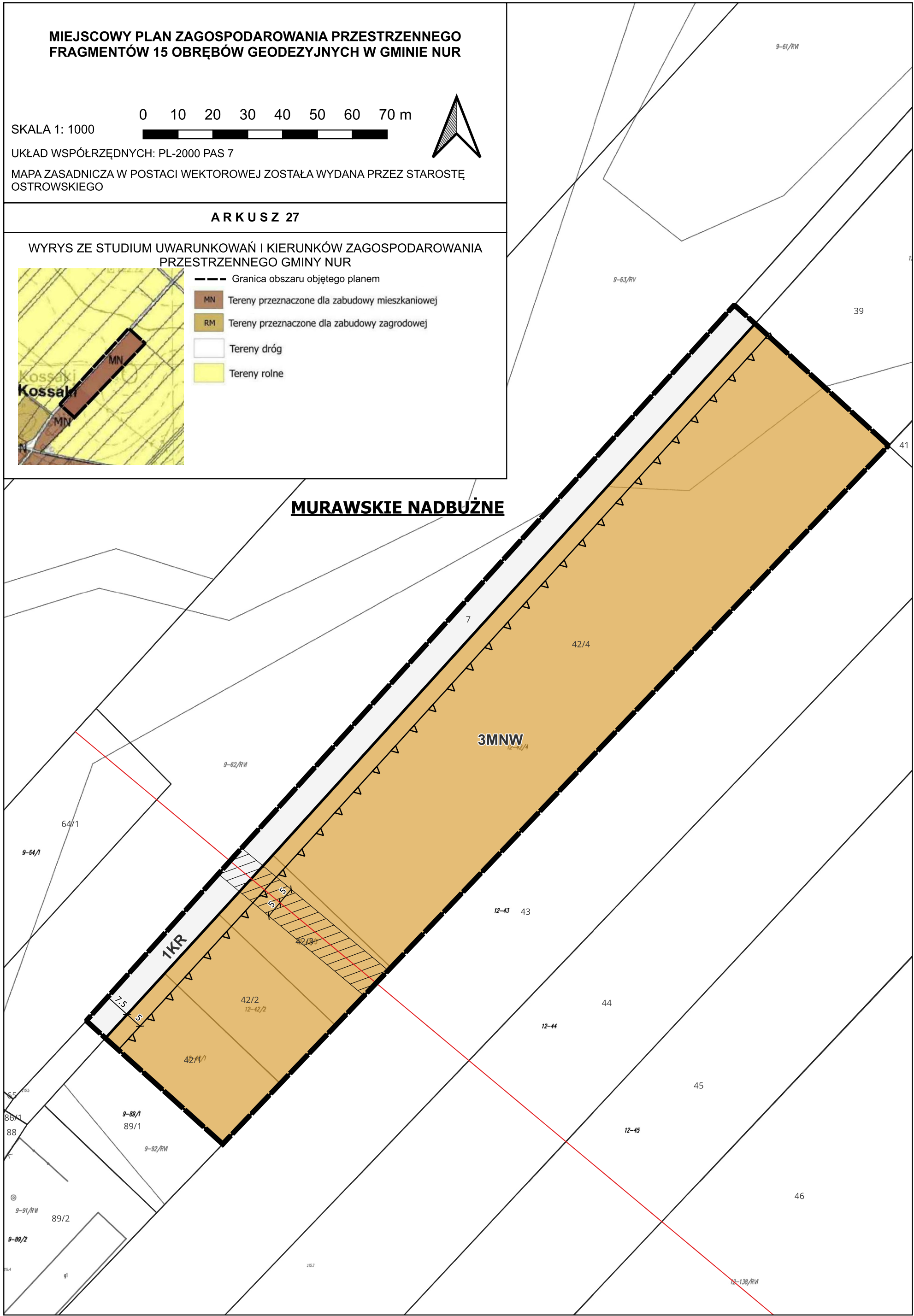
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NUR



- Granica obszaru objętego planem
- MN Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej
- RM Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej
- Tereny dróg
- Tereny rolne

MURAWSKIE NADBUŻNE

3MNW



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW 15 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH W GMINIE NUR

SKALA 1: 1000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ
OSTROWSKIEGO

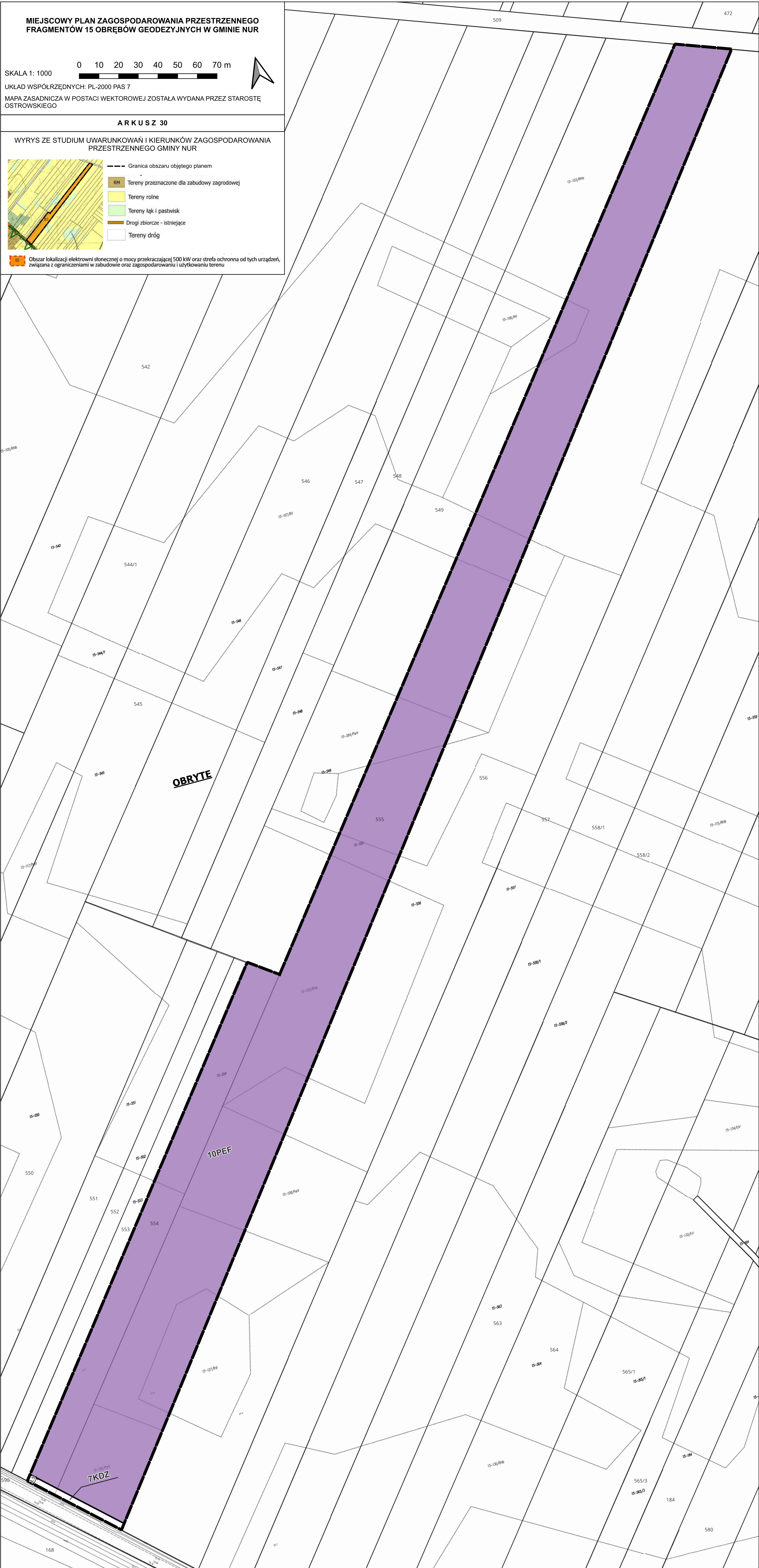
ARKUSZ 30

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NUR



- Granica obszaru objętego planem
- RM Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej
- Tereny rolne
- Tereny łąk i pastwisk
- Drogi zbiorcze - istniejące
- Tereny dróg

Obszar lokalizacji elektrowni słonecznej o mocy przekraczającej 500 kW oraz strefa ochronna od tych urządzeń, związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu



**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Nur rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują wykup i urządzenie, w tym budowę lub przebudowę terenów stanowiących fragmenty dróg dojazdowych wyznaczonych planem, a także budowę lub przebudowę sieci i urządzeń wodociągów i kanalizacji oraz oświetlenia ulicznego.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w §1 ust. 2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku, finansowane będą z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów i kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, ewentualnie na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/98/25

Rady Gminy Nur

z dnia 17 listopada 2025 r.

Zalacznik3.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 15 obrębów geodezyjnych w Gminie Nur został sporządzony na podstawie uchwały nr XL/278/2023 Rady Gminy Nur z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 15 obrębów geodezyjnych w Gminie Nur. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), *rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz w sposób nie naruszający polityki przestrzennej Gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nur (zwanym dalej „Studium” przyjętym uchwałą Nr XXXVI/173/10 Rady Gminy Nur z dnia 6 października 2010 r. oraz zmienionym uchwałami: Nr XXXIII/202/2014 Rady Gminy Nur z dnia 9 października 2014 r. i Nr XXXVIII/261/23 Rady Gminy Nur z dnia 14 lipca 2023 r.), z wyłączeniem ustaleń z zakresu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych (w przypadku przedmiotowego planu zastosowanie ma art. 67 ust. 3 pkt 2 *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), ponieważ w gminie Nur plan ogólny nie wszedł w życie).

W Studium gminy Nur wyodrębniono tereny o wiodących kierunkach rozwoju. Poza przeznaczeniem wiodącym dopuszczono również wydzielanie m.in. terenów dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, zieleni i innych inwestycji celu publicznego, a także wydzielanie terenów pod usługi lub nieuciążliwą produkcję w ramach terenów o innej funkcji wiodącej o ile nie spowoduje to powstania uciążliwości dla terenów sąsiednich, zwłaszcza podlegających ochronie. Ponadto ustalono, iż na etapie opracowania planów miejscowych możliwa jest korekta granic poszczególnych terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania. Określonym w Studium terenom o wiodących kierunkach rozwoju odpowiadają następujące tereny ustalone w planie miejscowym:

-w terenie **zabudowy zagrodowej** (obejmującym tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług podstawowych i drobnego rzemiosła, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy związanej z agroturystyką i rekreacją indywidualną) w planie wyznaczono tereny zabudowy zagrodowej;

-w terenie **zabudowy mieszkaniowej** (obejmującym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z występującymi pojedynczo terenami zabudowa zagrodowej, rekreacji indywidualnej, agroturystyki, nieuciążliwych usług podstawowych głównie w parterach budynków) w planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

-w terenie **zabudowy zagrodowej i usług nieuciążliwych** (obejmującym tereny zabudowy zagrodowej i usługowej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkalno-usługowej oraz zabudowy związanej z agroturystyką i rekreacją indywidualną) w planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

-w terenie **zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych** (obejmującym tereny wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usług nieuciążliwych. Dopuszcza się tu zachowanie zabudowy zagrodowej) w planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

-w terenie **usług i zabudowy mieszkaniowej** (obejmującym tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej, jedno lub wielorodzinnej, lub budynków zamieszkania zbiorowego) w planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

-w obszarze **lokalizacji elektrowni słonecznej o mocy przekraczającej 500 kW oraz strefy ochronnej od tych urządzeń, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu** w planie wyznaczono tereny elektrowni słonecznych;

-w terenie **rolnym** (obejmującym tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej w tym w szczególnych przypadkach również zabudowy zagrodowej) w planie wyznaczono teren zabudowy zagrodowej (zastosowano w tym wypadku wskazaną w Studium możliwość korekty granic poszczególnych terenów);

-w terenie **rolnym z możliwością wprowadzenia zabudowy związanej z gospodarką rolną** (obejmującym tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej, przy czym dopuszcza się również wprowadzenie zabudowy, wyłącznie związanej bezpośrednio z gospodarką rolną, takie jak: obory, chlewnie, kurniki, stodoły, wiaty, garaże, czy inne budynki lub obiekty inwentarskie) w planie wyznaczono tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

-w terenie **rolnym z możliwością wprowadzenia zalesień** (obejmującym tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej, na których dopuszcza się wprowadzenie zalesień) w planie wyznaczono teren lasu.

Uzupełnieniem ww. terenów wyznaczonych w planie miejscowym jest towarzyszący im układ komunikacyjny.

Ponadto w Studium określono wskaźniki urbanistyczne: powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej i zasady kształtowania wysokości zabudowy. W zakresie tego ostatniego wskaźnika ustalano wysokość nowo powstającej zabudowy na 10 metrów i dwie kondygnacje, przy czym wskazano szczególne sytuacje, w których dopuszczono lokalizację budynków o wysokości 12 metrów – 3 kondygnacje. Do szczególnych sytuacji zaliczono budowę „budynków inwentarskich lokalizowanych na „terenach rolnych z możliwością wprowadzenia zabudowy związanej z gospodarką rolną” (...), w razie wpłynięcia takich wniosków”. Dla wyznaczonych w planie terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych położonych w Studium w terenach rolnych z możliwością wprowadzenia zabudowy związanej z gospodarką rolną, wpłynęły wnioski o dopuszczenie wysokości budynków do 12 m.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzana została procedura oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z *ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1.W projekcie planu uwzględniono wymagania **ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez odpowiednie zaplanowanie funkcji terenów w optymalnym miejscu z uwzględnieniem uwarunkowań funkcjonalnych, społecznych, środowiskowych, kulturowych i kompozycyjno-estetycznych. W planie zaadaptowano tereny istniejącej zabudowy oraz wyznaczono nowe, w stosunku do istniejącego prawa miejscowego, w rejonach gminy z dostępem do istniejącego układu dróg publicznych oraz w większości z dostępem do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągów i elektroenergetyki, a lokalnie również z dostępem do sieci telekomunikacyjnej, poza obszarami cennymi przyrodniczo.

2.W projekcie planu uwzględniono **potrzeby zrównoważonego rozwoju** umożliwiając taki rozwój zagospodarowania i użytkowania terenu, który uwzględnia zapotrzebowania społeczne wyrażone m.in. wnioskami do planu oraz potrzebę równowagi przyrodniczej i trwałości procesów przyrodniczych określając wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz mające wpływ na zmniejszenie podatności na zmiany klimatu, o których mowa w pkt 4 niniejszego uzasadnienia, a także planując w zrównoważony sposób tereny zapewniające naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych oraz tereny, na których istnieje możliwość usytuowania zabudowy.

3.W projekcie planu uwzględniono **walory architektoniczne i krajobrazowe** przestrzeni ograniczając możliwość negatywnego oddziaływania planowanych inwestycji na krajobraz ustalając m.in. tradycyjną geometrię dachów, a także niską i umiarkowaną intensywną zabudowę. Ustalona w sporządzanym planie dopuszczalna forma architektoniczna budynków została dostosowana do ustalonej formy w obowiązujących planach miejscowych obejmujących cały obszar gminy. Dla percepcji krajobrazu istotne jest również ustalenie zachowania na działkach budowlanych minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której możliwa będzie realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa na odbiór wizualny przestrzeni.

W Studium nie wyznaczono na przedmiotowym obszarze planu przestrzeni publicznych wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

W planie wskazano zasięg krajobrazu priorytetowego wyznaczonego w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. obejmujący niewielki fragment terenu w miejscowości Kossaki (obecnie jest to fragment terenu istniejącej zabudowy, w obowiązującym i obecnie sporządzanym planie przeznaczono go przede wszystkim na teren drogi i w niewielkim zakresie na teren zabudowy). Znajdujący się na terenie opracowania

krajobraz priorytetowy to krajobraz typu wód powierzchniowych (kod 14-318.91-003). Większość wskazanych w Audycie krajobrazowym dla tego obszaru rekomendacji i wniosków nie dotyczy przedmiotowego terenu ze względu na jego dotychczasowy sposób pokrycia terenu, natomiast pozostałe zostały uwzględnione w ustaleniach planu.

4.W projekcie planu uwzględniono wymagania **ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu** wprowadzając ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska określając m.in. zasady realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*; zakaz prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny; zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; zasady dotyczące ochrony zasobów jakościowych i ilościowych wód; regulacje mające na celu ochronę przed hałasem oraz ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza (z uwzględnieniem obecnie obowiązującej *uchwały nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw z późniejszymi zmianami*); zasady ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego i średniego napięcia (uwzględniając wytyczne art. 11 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, iż budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości); regulacje mające na celu ochronę funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu (w tym ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych); zasady dotyczące ochrony zadrzewień.

W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne, które podlegają ochronie przed zmianą ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*.

W ustaleniach planu uwzględniono występowanie otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego. W planie wskazano ww. obszar oraz obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczących tego obszaru.

W obszarze planu nie występują udokumentowane złoża kopalin.

5.W projekcie planu uwzględniono wymagania **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** przez ustalenie ochrony zabytków archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Nura, w tym będących w rejestrze zabytków, jako stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. W planie ustalono ww. strefy oraz wskazano wymóg przestrzegania rygorów dla zabytków archeologicznych zgodnych z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6.W projekcie planu uwzględniono wymagania **ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych docelowo z wodociągu gminnego, a także poprzez wprowadzenie w planie ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska, w którym żyją ludzie, tj. ustalenie docelowo odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie realizacji indywidualnych systemów odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw ograniczających lub eliminujących emisję zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi (obecnie obowiązuje w tym zakresie ww. *uchwała nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. z późniejszymi zmianami*), w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii (przy czym zakazano w obszarze planu lokalizacji niezamontowanych na budynkach instalacji o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW, za wyjątkiem instalacji lokalizowanych w terenach elektrowni słonecznych; elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych).

Ponadto w celu ochrony zdrowia ludzi, w tym redukcji lub ograniczenia negatywnego oddziaływania istniejących i planowanych terenów zabudowy i komunikacji, wprowadzono szereg innych ustaleń mających na celu ograniczenie ich oddziaływania na zdrowie ludzi, wskazanych w pkt 5.

Należy podkreślić, iż w obszarze planu nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami takimi jak zagrożenie powodzią (obszar planu nie jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z zaktualizowanymi mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego udostępnionymi w dniu 7 września 2022 r.) oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych, zgodne z wykazem tych terenów prowadzonym przez właściwego starostę. Obszary, w obrębie których istnieje możliwość realizacji budynków (obszary ruchu budowlanego) zostały tak zaplanowane, aby nie sąsiadowały bezpośrednio z terenami lasów lub terenami w obrębie których w obowiązujących planach miejscowych dopuszczono zalesianie (odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od tego typu terenów wynosi co najmniej 12 m). Tym samym zmniejszono ryzyko wystąpienia i rozprzestrzeniania się pożarów zgodnie z wytycznymi *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*.

Przyjęte w planie rozwiązania umożliwiają realizację działań na rzecz osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego, w tym określonymi w *ustawie o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* oraz *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Ponadto w planie uregulowano tematykę minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (wydawaną m.in. osobom niepełnosprawnym).

7.W projekcie planu uwzględniono **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez ustalenia umożliwiające sytuowanie nowej zabudowy w obszarach o wysokim stopniu przygotowania do zabudowy, wyposażonych w większości w sieci infrastruktury technicznej lub znajdujących się w ich bliskim sąsiedztwie (wodociągu, elektroenergetyki, telekomunikacji) oraz w rejonach obsługiwanych przez układ dróg publicznych. Powoduje to, iż nakłady finansowe ze środków publicznych związane z realizacją planu w przestrzeni będą nieduże.

8.W projekcie planu uwzględniono **prawo własności** – mając na uwadze zasadę, iż plan miejscowy wraz z innymi przepisami kształtuje sposób wykonywania prawa własności (art. 6 upizp) przeanalizowano stan własności gruntów i ustalono przeznaczenie terenów, które nie spowoduje zasadniczego ograniczenia prawa własności. Zaplanowane przeznaczenie wynika ze złożonych wniosków o taką zmianę. Lokalne ograniczenia zasad zagospodarowania w projekcie planu wynikają z przepisów prawa i zasad współżycia społecznego związanych z ochroną zdrowia i mienia ludzi, takich jak zagrożenie pożarowe lub zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym, ochroną środowiska i dóbr kultury czy potrzebami interesu publicznego takimi jak realizacja układu komunikacyjnego o odpowiednich parametrach umożliwiających przemieszczanie się pojazdów silnikowych, rowerów i pieszych.

9.W projekcie planu uwzględniono **potrzeby interesu publicznego** poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem potrzeb społecznych, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych. Istotnym zabezpieczeniem potrzeb interesu publicznego jest wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego – dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz pozostałego uzbrojenia terenu.

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione również poprzez określenie zasad służących ochronie zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz ich mienia wskazanych w pkt 6, a także poprzez określenie minimalnej liczby stanowisk postojowych, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

10.W projekcie planu uwzględniono **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, a także łączności, w tym sieci szerokopasmowych, obsługujących tereny zabudowy i powiązanych z układem zewnętrznym. Ustalono zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i zapotrzebowaniem parametry dróg i sieci infrastruktury technicznej. Ustalono budowę nowych urządzeń i sieci na terenach dróg i komunikacji drogowej wewnętrznej oraz dopuszczono ich realizację również na innych terenach, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w terenach dróg, za wyjątkiem terenu lasu.

11.Sporządzając projekt planu **zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

-po podjęciu uchwały nr XL/278/2023 Rady Gminy Nur z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 15 obrębów geodezyjnych w Gminie Nur w dniu 26 marca 2024 r. zamieszczono ogłoszenia: w prasie (w rozumieniu

art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe), na tablicy ogłoszeniowej w urzędzie gminy i słupach ogłoszeniowych, na stronie internetowej obsługującej Urząd: <https://www.gminanur.pl> oraz w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Nur, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia powyższego planu oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 17 kwietnia 2024 r.,

-przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zainicjowane zostało zamieszczeniem ogłoszeń w dniu 27 maja 2025 r. w prasie, na tablicy ogłoszeniowej w urzędzie gminy oraz na stronie internetowej obsługującej Urząd: <https://www.gminanur.pl>, natomiast w dniu 28 maja 2025 r. w sołectwach na słupach ogłoszeniowych i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Nur: https://nur.bipgmina.pl/cms/5754/planowanie_przestrzenne, informujących społeczeństwo o rozpoczęciu konsultacji społecznych, w tym o możliwości składania uwag i ankiet dotyczących tych dokumentów w terminie od 2 czerwca 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. oraz o spotkaniu otwartym poprzedzonym prezentacją projektu planu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do wglądu w terminie konsultacji społecznych w Urzędzie Gminy Nur oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Gminy. W związku z koniecznością wprowadzenia niewielkiej korekty w tekście planu, precyzującej wysokość zabudowy w terenach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, w dniu 24 czerwca 2025 r. ponownie ukazały się ogłoszenia w prasie, na tablicy ogłoszeniowej w urzędzie gminy i słupach ogłoszeniowych, na stronie internetowej obsługującej Urząd: <https://www.gminanur.pl> oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Nur: https://nur.bipgmina.pl/cms/5754/planowanie_przestrzenne, informujące społeczeństwo o konsultacjach społecznych, w tym o możliwości składania uwag i ankiet dotyczących tych dokumentów w terminie od 24 czerwca 2025 r. do 22 lipca 2025 r. oraz o spotkaniu otwartym poprzedzonym prezentacją projektu planu. Poprawiony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do wglądu w terminie konsultacji społecznych w Urzędzie Gminy Nur oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Gminy.

Nie podano informacji o postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, ponieważ takie postępowanie nie było prowadzone.

Wnioski i uwagi do planu były zbierane w sposób i formie określonej w *ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego*.

12. Sporządzając projekt planu **zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych** poprzez realizację procedury sporządzania planu, w tym udostępnianie wymaganych dokumentów sporządzanych na potrzeby tej procedury w Biuletynie Informacji Publicznej i siedzibie Urzędu Gminy Nur zgodnie z wymaganiami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (w związku z art. 52 ust. 1-3 *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*), w tym poprzez:

-udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nur (w zakładce Planowanie przestrzenne) oraz w swojej siedzibie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,

-zamieszczenie ogłoszeń, o których mowa w pkt 11 niniejszego uzasadnienia,

-udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Nur (w zakładce Planowanie przestrzenne) oraz w swojej siedzibie projektu planu miejscowego przekazanego do uzgodnień i opiniowania, wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniu przekazania ww. dokumentów do uzgodnień i opiniowania,

-udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Nur (w zakładce Planowanie przestrzenne) oraz w swojej siedzibie projektu planu miejscowego poddanego konsultacjom społecznym, wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków do projektu planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, w dniu wskazanym w ogłoszeniach o rozpoczęciu konsultacji społecznych, tj. 2 czerwca oraz 24 czerwca 2025 r.

-udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Nur (w zakładce Planowanie przestrzenne) oraz w swojej siedzibie projektu planu miejscowego przedstawionego Radzie Gminy, wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, wykazem wniosków do projektu Planu wraz z propozycją ich

rozpatrzenia i uzasadnieniem, raportem z konsultacji społecznych, w dniu przedstawienia ww. dokumentów Radzie Gminy, tj. w dniu 7 listopada 2025 r.

13. W projekcie planu uwzględniono **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych docelowo z gminnej sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z gminnego ujęcia wód podziemnych. Wg mapy „Modułu zasobów dyspozycyjnych w obszarach bilansowania” (stan na 31.12.2019 r.) zamieszczonej w Planie przeciwdziałania skutkom suszy moduł zasobów dyspozycyjnych w gminie Nur jest przeciętny i wynosi 100-150 m³/dobę/km². Zasoby wód podziemnych dostępne do zagospodarowania zostały dotychczas wykorzystane w 10,4%. Stan ilościowy Jednolitej Części Wód Podziemnych, w obrębie której znajduje się gmina Nur, określono jako dobry.

Ponadto w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez wskazanie obowiązku przestrzegania zasad odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* oraz *ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, a także poprzez ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i przemysłowych docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków (przy czym dla ścieków przemysłowych wskazano oczyszczanie z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi). W zakresie wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wskazano ich podczyszczanie zgodnie z przepisami odrębnymi, ponadto na działkach budowlanych zapewniono możliwość fitoremediacji zanieczyszczeń ustalając wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów, który w planie ustalono zgodnie z przepisami odrębnymi tj. m.in. Planem gospodarki odpadami a także ze stosownymi uchwałami Rady Gminy przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie.

14. W projekcie planu uwzględniono **potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** poprzez zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w obszarze planu.

15. W projekcie planu uwzględniono **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** poprzez wyznaczenie terenów zabudowy zagrodowej i terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych zgodnie z wnioskami, które wpłynęły przed rozpoczęciem procedury opracowywania planu. Jak wskazano wyżej w planie nie przewiduje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych. Dopuszczono wyznaczenie nowych, w stosunku do obowiązującego prawa miejscowego, terenów zabudowy lub komunikacji wyłącznie na gruntach rolnych niskich klas bonitacyjnych, co nie ograniczy rozwoju produkcji rolniczej.

W projekcie planu nie występuje problematyka z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - brak takich potrzeb został wyrażony stosownymi wnioskami do planu służb działających w tym zakresie, a także został wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W obszarze planu brak jest m.in.: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

Ustalając przeznaczenie i sposób zagospodarowania w obszarze planu wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia ustaleń planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że zaplanowane zagospodarowanie i użytkowanie jest realizacją polityki przestrzennej Gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium gminy Nur zostało zaś opracowane z uwzględnieniem uwarunkowań, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniającego m.in. prognozy demograficzne oraz wytyczne aktów prawnych oraz dokumentów krajowych i regionalnych dotyczących szeroko pojętej gospodarki przestrzennej. W niniejszym akcie prawa miejscowego zaplanowano tereny służące zaspokojeniu potrzeb ogółu społeczności - drogi publiczne (zbiorcze, lokalne i dojazdowe).

Powyżej (w pkt 4, 6-8 niniejszego uzasadnienia) szerzej odniesiono się do analizy skutków realizacji ustaleń planu pod względem ekonomicznym i środowiskowym, w tym wskazano spełnienie wymagań ochrony

środowiska w planie, a także zasadność proponowanych w planie miejscowym rozwiązań pod względem walorów ekonomicznych przestrzeni.

Wyznaczając tereny, na których istnieje możliwość sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne, architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni w szczególności poprzez ustalenie terenów zabudowy w rejonach gminy z wykształconym podstawowym układem dróg publicznych i obsługiwanych przez dostępne sieci infrastruktury technicznej. Taka lokalizacja umożliwia maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego w gminie i ograniczy transporto-chłonność układu przestrzennego. Wytyczone w planie tereny dróg (ze względu na planowane parametry tych dróg) umożliwiają kształtowanie komunikacji pieszej i rowerowej.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia projektowania
uniwersalnego**

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nur przyjętymi przez Radę Gminy Nur uchwałą Nr XVI/86/25 z dnia 16 października 2025 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nur. W §2 ww. uchwały stwierdzono potrzebę kontynuacji prac nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, w stosunku do których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Opracowując projekt planu uwzględniono projektowanie uniwersalne m.in. planując tereny celu publicznego, co usprawnia funkcjonowanie gminy, w tym zapewnia większy komfort zamieszkania osobom ze szczególnymi potrzebami. Urząd Gminy wykonując swoje działania, w tym procedując opracowanie planu miejscowego, zapewnia podstawową dostępność architektoniczną, cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną, w tym w zakresie dostępności architektonicznej, do budynku Urzędu można wejść z psem asystującym i psem przewodnikiem, wejście do budynku przystosowane jest do wjazdu na wózku inwalidzkim oraz dla osób chcących wejść z wózkiem dziecięcym, dla osób na wózkach dostępne są korytarze i pomieszczenia na parterze, w zakresie dostępności cyfrowej oraz informacyjno-komunikacyjnej możliwe jest skorzystanie z dwóch stron internetowych prowadzonych przez Urząd (dostosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami), możliwy jest kontakt za pomocą formularza kontaktowego, poczty elektronicznej, wiadomości tekstowych, telefoniczny, faksu, korespondencyjny oraz pomoc tłumacza języka migowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, będzie to związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i realizacją tych inwestycji. Jednocześnie realizacja przedmiotowego planu będzie generowała zyski dla budżetu gminy, przede wszystkim z podatku od nieruchomości, a także opłaty jednorazowej określonej w planie w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości i z podatku od czynności cywilno-prawnych.