

**UCHWAŁA NR XV/100/20
RADY GMINY NUR**

z dnia 14 maja 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur - Etap II
(tereny rolne)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nur, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/202/2014 Rady Gminy Nur z dnia 9 października 2014 r., uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur - Etap II (tereny rolne), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 5 230 ha.

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 2 000, będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik Nr 1 (sekcje A-K) do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **budynku garażowym** lub garażu - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **dachu mansardowym** - należy przez to rozumieć dach łamany, zbudowany z dwóch połaci dachowych, oddzielonych od siebie gzymsem, murem lub uskokiem;
- 3) **dachu pochyłym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12 stopni;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 6) **kolorach ziemi** - należy przez to rozumieć kolory w odcieniach: piaskowego, beżu, brązu, ugru, umbry, sepii, ochry, sieny palonej, rudego, bursztynowego, khaki, zgniłej zieleni;
- 7) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ściśle usytuowanie elewacji frontowej budynku;
- 9) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 10) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi, co najmniej 25% powierzchni przęsła ogrodzenia;

- 11) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur - Etap II (tereny rolne), o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały;
- 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 13) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 14) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15 kV) napięcia** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 12 m (6 m na obie strony od osi linii 15 kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) **szerokości frontu działki** - należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzoną wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z którymi działka ta bezpośrednio graniczy;
- 16) **terenach o charakterze publicznym** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne (to jest: tereny dróg publicznych oraz tereny publicznie dostępnych gminnych ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych i parków) posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 17) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 18) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nur, dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur - Etap II (tereny rolne), o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 19) **układzie kalenicowym** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce, w którym jego główna kalenica zorientowana jest równolegle do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi publicznej lub drogi wewnętrznej albo prostopadle do jednej z bocznych granic tej działki, przy czym w obu przypadkach dopuszcza się tolerancję do 5 stopni;
- 20) **układzie szczytowym** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce, w którym jego główna kalenica zorientowana jest prostopadle do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi publicznej lub drogi wewnętrznej albo równolegle do jednej z bocznych granic tej działki, przy czym w obu przypadkach dopuszcza się tolerancję do 5 stopni.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. Na obszarze objętym planem wyodrębnia się - zgodnie z rysunkiem planu - następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczone symbolem **RM** - tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej;
- 2) oznaczone symbolem **R** - tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej;
- 3) teren infrastruktury technicznej - oznaczony symbolem **W.4a** - teren przeznaczony dla wodociągowej infrastruktury technicznej.

§ 4.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:
 - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
 - zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury,

- zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
- b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej innych niż budynki,
- c) dopuszcza się wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak:
 - balkony, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy - maksymalnie o 1,3 m,
 - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m,
 - części podziemne budynku - do granic własności działek, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla obiektów budowlanych innych niż budynki obowiązuje zachowanie maksymalnej wysokości wynoszącej:
 - a) obiekty służące obsłudze gospodarstw rolnych, w tym silosy - 18 m,
 - b) wolnostojące kominy i maszty - 20 m, z zastrzeżeniem § 19 ust. 3 pkt 6 lit. b,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej, takie jak słupy linii elektroenergetycznych - 30 m,
 - d) obiekty infrastruktury technicznej inne niż określone w lit. c - 12 m,
 - e) obiekty małej architektury - 4 m;
- 3) dopuszcza się sytuowanie na budynkach obiektów infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości przekraczającej o 5 m maksymalną wysokość budynków określoną w ustaleniach szczegółowych;
- 4) nakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych, w układzie kalenicowym, z tym że dla działek o szerokości frontu nie większej niż 16 m dopuszcza się układ szczytowy;
- 5) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, przy czym zakaz ten nie dotyczy obiektów związanych z obsługą gminnych imprez masowych, w tym jarmarków, festynów i imprez religijnych;
- 6) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) zakaz stosowania dachów mansardowych;
- 8) zakaz wprowadzania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń przęsłowych, prefabrykowanych elementów betonowych;
- 9) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej do 1,7 m, w formie żywopłotu lub żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. W obszarze objętym planem ustala się - z zastrzeżeniem zachowania ustaleń § 6 - następujące **zasady realizacji i rozmieszczania reklam**:

- 1) w granicach terenów **RM** dopuszcza się wyłącznie stosowanie szyldów;
- 2) zakaz lokalizowania reklam w granicach terenów **R**;
- 3) zakaz stosowania szyldów o powierzchni przekraczającej 1,0 m²;
- 4) zakaz umieszczania reklam:
 - a) w odległości mniejszej niż 10 m od innych reklam i znaków drogowych,
 - b) w odległości mniejszej niż 3 m od pnia drzewa,
 - c) na balustradach balkonów i tarasów,
 - d) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi.

§ 5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązek przestrzegania na terenach położonych w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000 (Dolina Dolnego Bugu - PLB140001 oraz Ostoja Nadbużańska - PLH140011) - wyodrębnionych granicami na rysunku planu - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tych obszarów przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek przestrzegania na terenach położonych w zasięgu Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego - wyodrębnionych granicami na rysunku planu - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych;
- 3) obowiązek przestrzegania na terenach położonych w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Bugu i Nurca - wyodrębnionych granicami na rysunku planu - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych;
- 4) nakaz utrzymania i ochrony naturalnych cieków i zbiorników wodnych, w tym zakaz zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej, przy czym ustalenia te nie dotyczą działań służących retencji wód, ochronie przed powodzią oraz realizacji innych inwestycji celu publicznego;
- 5) nakaz przeciwdziałania zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk;
- 6) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych lub realizacji innych inwestycji celu publicznego;
- 7) nakaz maksymalnej ochrony ciągów zadrzewień przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem drzew owocowych oraz drzew, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na potrzeby:
 - a) ochrony przeciwpowodziowej,
 - b) zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego,
 - c) zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - d) budowy, odbudowy, przebudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych,
 - e) realizacji innych inwestycji celu publicznego, w tym budowy, remontu i przebudowy dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 8) zakaz stosowania przy wprowadzaniu zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych gatunków roślin innych niż gatunki rodzime dla danego obszaru;
- 9) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych lub realizacją inwestycji celu publicznego określonych w planie, w tym infrastruktury technicznej;
- 10) nakaz zaopatrzenia terenów, budynków i budowli w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w wypadku jej braku - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 13) nakaz usuwania odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 15) zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarzy, to jest w obszarach - oznaczonych na rysunku planu - stref ochrony sanitarnej od cmentarzy - 50 m;

15) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarzy, to jest w obszarach - oznaczonych na rysunku planu - stref ochrony sanitarnej od cmentarzy - 150 m;

16) zakaz realizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:

- wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,
- prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,
- inwestycji celu publicznego określonych w planie, w tym infrastruktury technicznej,

b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:

- wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,
- prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,
- inwestycji celu publicznego określonych w planie, w tym infrastruktury technicznej,
- przedsięwzięć zgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody lub przedsięwzięć, dla których - zgodnie z przepisami odrębnymi - wystąpił brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
- zgodnych z określonym w planie przeznaczeniem terenów: scalanie gruntów, zmiana nieużytku na użytki rolne mająca na celu zmianę sposobu użytkowania terenu oraz gospodarowanie wodą w rolnictwie,
- inwestycji lokalizowanych - zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów oraz ustaleniami szczegółowymi - w obrębie terenów **RM**;

17) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

18) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej dla terenów **RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

19) w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV), w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi jedynie w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznych linii 15kV.

§ 6.1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące - oznaczone na rysunku planu - **stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji AZP**, objęte ochroną prawną:

1) wpisane do **rejestru zabytków**:

- a) stanowisko nr 47-79/26, wpisane do rejestru zabytków pod nr A-377,
- b) stanowisko nr 47-78/6, wpisane do rejestru zabytków pod nr A-458,
- c) stanowisko nr 47-78/18, wpisane do rejestru zabytków pod nr A-194;

2) wpisane do **gminnej ewidencji zabytków**:

- a) stanowisko nr 46-78/24,
- b) stanowisko nr 46-78/12,
- c) stanowisko nr 46-78/11,
- d) stanowisko nr 46-78/15,
- e) stanowisko nr 46-78/16,
- f) stanowisko nr 48-79/49,

- g) stanowisko nr 48-79/50,
- h) stanowisko nr 48-79/48,
- i) stanowisko nr 48-79/34,
- j) stanowisko nr 47-79/26,
- k) stanowisko nr 47-79/34,
- l) stanowisko nr 48-79/37,
- m) stanowisko nr 48-79/19,
- n) stanowisko nr 47-78/6,
- o) stanowisko nr 47-78/18,
- p) stanowisko nr 48-79/23,
- q) stanowisko nr 48-79/40,
- r) stanowisko nr 48-79/38,
- s) stanowisko nr 48-79/43,
- t) stanowisko nr 48-79/45,
- u) stanowisko nr 48-79/41,
- v) stanowisko nr 48-79/39,
- w) stanowisko nr 48-79/42,
- x) stanowisko nr 47-78/23,
- y) stanowisko nr 48-79/46,
- z) stanowisko nr 48-79/47,
- aa) stanowisko nr 48-80/17,
- bb) stanowisko nr 47-78/29,
- cc) stanowisko nr 47-78/26,
- dd) stanowisko nr 47-78/28,
- ee) stanowisko nr 47-78/24,
- ff) stanowisko nr 46-78/23,
- gg) stanowisko nr 47-79/22.

2. W obszarze objętym planem, dla zapewnienia **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**, ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej plebanii w Nurze wpisanej do rejestru zabytków - oznaczoną na rysunku planu - w której obowiązuje ochrona na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku zagospodarowania zabytków, prowadzenia badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach - obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- 3) w odniesieniu do zabytków archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków AZP - obowiązek ochrony na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i ochrony kapliczek i krzyży przydrożnych, stanowiących element krajobrazu kulturowego. W przypadku przebudowy lub rozbudowy dróg i infrastruktury technicznej, dopuszcza się przeniesienie tych obiektów.

§ 7. W obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej oraz terenów o charakterze publicznym.

§ 8. 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się nakaz zapewnienia ilości miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, zaspokajającej w pełni potrzeby, wynikające ze sposobu użytkowania terenów i nieruchomości.

2. Dla nowych inwestycji w zakresie budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca parkingowego na 1 budynek mieszkalny.

3. W przypadku inwestycji polegającej na zwiększeniu do 10% powierzchni użytkowej budynków istniejących na działce w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, dopuszcza się pozostawienie istniejącej liczby miejsc do parkowania.

§ 9. 1. W obszarze objętym planem występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, w skład których wchodzi:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) - oznaczone na rysunku planu;
- 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) - oznaczone na rysunku planu;
- 3) obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

2. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obowiązuje przestrzeganie zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeni wynikających z przepisów prawa wodnego.

§ 10. 1. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny wskazane we właściwych rejestrach, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, jako zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. W obszarze objętym planem znajdują się - oznaczone na rysunku planu - tereny predysponowane do występowania ruchów masowych, w obrębie których posadowienie obiektów budowlanych zgodnych z ustaleniami planu następuje w oparciu o przepisy odrębne.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nakaz zachowania minimalnych wielkości działek dla terenów **RM** – 1 200 m²;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek, o których mowa w pkt 1, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek pod dojścia i dojazdy, na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zachowania dla nowej działki szerokości frontu nie mniejszej niż 16 m;
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 60 stopni do 120 stopni.

2. W granicach terenów objętych planem nie określa się obszarów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

§ 12. Dla znajdujących się w obszarze objętym planem terenów, na których występują grunty zmeliorowane oraz urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, ustala się:

- 1) nakaz ochrony istniejących rowów melioracyjnych i terenów zdrenowanych, przy czym w przypadku realizacji nowych inwestycji na tych terenach dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zachowanie odległości od linii brzegowej cieków minimum 7 m przy realizacji nowych budynków oraz minimum 4 m dla ogrodzeń stałych;
- 3) zakaz niszczenia i uszkodzania urządzeń wodnych, wykonywania w ich pobliżu robót oraz innych czynności, które mogą powodować osiadanie urządzeń wodnych lub ich części, osuwanie się gruntu, zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych.

§ 13. W zakresie **wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** ustala się:

- 1) **budowę sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi w § 19 ust. 3 pkt 1;**

2) obsługę komunikacyjną zgodnie z zasadami określonymi w § 18 oraz wymogami przepisów odrębnych.

§ 14. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe, wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 15. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 10%.

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 16. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami: **RM.188a, RM.191a, RM.191b, RM.192, RM.193, RM.194, RM.196a, RM.227, RM.230a, RM.233, RM.235a, RM.237a i RM.246a** - obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenów **RM**:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu agroturystyki;
- 2) dopuszcza się zachowanie, z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynków zgodnie z ustaleniami ust. 3, 4 i 5, dla:
 - a) istniejących usług i drobnego rzemiosła,
 - b) istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.

3. Dla terenów **RM** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,01$ i nie większej niż:
 - a) w obrębie terenów **RM.191a, RM.191b, RM.192, RM.193, RM.194, RM.227, RM.230a, RM.233, RM.237a** - $i=0,4$,
 - b) w obrębie terenów **RM.188a, RM.196a, RM.235a, RM.246a** - $i=0,5$;
- 2) nakaz zapewnienia procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenów **RM.191a, RM.191b, RM.192, RM.193, RM.194, RM.227, RM.230a, RM.233, RM.237a** – 60%,
 - b) w obrębie terenów **RM.188a, RM.196a, RM.235a, RM.246a** – 40%;
- 3) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1 i 2 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu;
- 4) nakaz zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej minimalnej powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenów **RM.191a, RM.191b, RM.192, RM.193, RM.194, RM.227, RM.230a, RM.233, RM.237a** - 1 400 m²,
 - b) w obrębie terenów **RM.188a, RM.196a, RM.235a, RM.246a** - 1 200 m².

4. Dla terenów **RM** ustala się - z uwzględnieniem ustaleń § 4 - następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkalnej szeregowej, dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) nakaz dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 3) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości przekraczającej wymiar 10 m;
- 4) nakaz stosowania:

- a) na budynkach mieszkalnych i na budynkach o których mowa w ust. 2 pkt 2 dachów symetrycznych dwuspadowych, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku i okapem wysuniętym od lica budynku na odległość co najmniej 0,4 m,
 - b) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów symetrycznych dwuspadowych, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, przy czym na budynkach garażowych i gospodarczych lokalizowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25 stopni i nie większym niż 45 stopni,
 - c) na budynkach inwentarskich, stodołach i budynkach magazynowych dachów symetrycznych dwuspadowych, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 12 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, przy czym przy dobudowie do istniejącego budynku inwentarskiego dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 12 stopni i nie większym niż 45 stopni;
- 5) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie oraz otwierania dachów na całej długości;
 - 6) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
 - 7) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym lub drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor biały, szary, brązowy, rudy lub ciemno zielony;
 - 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i grafitu, przy czym dopuszcza się stosowanie gontu drewnianego, strzechy lub niemalowanej blachy.

5. W obrębie terenów **RM** dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

§ 17.1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **R** - ponumerowanych **od R.1 do R.185** - obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki rolnej.

2. Dla terenów **R** ustala się - z uwzględnieniem ustaleń § 4 - następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz budowy - z zastrzeżeniem pkt 3 - jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych;
- 2) nakaz zachowania i ochrony istniejących wód powierzchniowych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zachowanie zabudowy zagrodowej, istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, z możliwością jej:
 - przebudowy lub remontu - na zasadach określonych w ust. 3 i 4,
 - nadbudowy, rozbudowy lub odbudowy - na zasadach określonych w ust. 3 i 4, przy czym powierzchnia zabudowy nie może wzrosnąć o więcej niż 100% w odniesieniu do zabudowy istniejącej,
 - b) lokalizowanie zabudowy zagrodowej na obszarach ograniczonych - ustaloną na rysunku planu - nieprzekraczalną linią zabudowy wyłącznie dla gospodarstw o powierzchni co najmniej 3 ha bez istniejącego siedliska - na zasadach określonych w ust. 3 i 4, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Dla terenów **R**, w których dopuszczono budowę zabudowy zagrodowej zgodnie z ustaleniami ust. 2 pkt 3, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,01$ i nie większej niż $i=0,5$;
- 2) nakaz zapewnienia procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 40%;
- 3) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1 i 2 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

4. Dla terenów **R**, w których dopuszczono budowę zabudowy zagrodowej zgodnie z ustaleniami ust. 2 pkt 3, ustala się - z uwzględnieniem ustaleń § 4 - następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkalnej szeregowej, dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym;
- 2) nakaz dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 3) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości przekraczającej wymiar 10 m;
- 4) nakaz stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych dachów symetrycznych dwuspadowych, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku i okapem wysuniętym od lica budynku na odległość co najmniej 0,4 m,
 - b) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów symetrycznych dwuspadowych, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, przy czym na budynkach garażowych i gospodarczych lokalizowanych w granicy z sąsiednią działką dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25 stopni i nie większym niż 45 stopni,
 - c) na budynkach inwentarskich, stodołach i budynkach magazynowych dachów symetrycznych dwuspadowych, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 12 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, przy czym przy dobudowie do istniejącego budynku inwentarskiego dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 12 stopni i nie większym niż 45 stopni;
- 5) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie oraz otwierania dachów na całej długości;
- 6) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 7) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym lub drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor biały, szary, brązowy, rudy lub ciemno zielony;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i grafitu, przy czym dopuszcza się stosowanie gontu drewnianego, strzechy lub niemalowanej blachy.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacji i terenów infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Powiązania układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewniać będą: droga krajowa nr 63, droga wojewódzka nr 694 i drogi powiatowe o numerach 2608W, 2622W, 2623W, 2625W, 2626W, 2627W i 2628W.

2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z przyległych dróg istniejących i nowoprojektowanych.

§ 19. 1. Obsługę terenów w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane systemy infrastruktury technicznej.

2. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie, przebudowę, rozbudowę i odbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w terenie **W.4a**;
- 2) remont istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem budynków, w granicach:
 - a) terenów **R**, z wyłączeniem gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III,
 - b) w pasach technicznych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy w granicach terenów **RM**.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) zaopatrzenie w wodę z układu gminnej sieci wodociągowej; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia wód, z wyjątkiem terenów położonych w strefach sanitarnych w odległości do 150 m od granic cmentarzy,
- b) rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej w tym budowę nowych wodociągów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) obowiązek - przy rozbudowie i przebudowie sieci wodociągowej - uwzględniania wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,
- d) minimalne parametry sieci wodociągowej: DN 100;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych**:

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów odwadniających lub gruntu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- d) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- e) minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej: DN 100;

3) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:

- a) zaopatrzenie w zakresie elektroenergetyki poprzez stacje 15/0,4 kV, zasilane za pomocą sieci elektroenergetycznych kablowych i napowietrznych średniego napięcia 15 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- b) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych lub linii napowietrznych,
 - c) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej dla napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV w odległości 5 m oraz dla napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV - 2 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu,
 - c) minimalne parametry sieci elektroenergetycznej: 0,4 kV,
 - d) budowę, rozbudowę i przebudowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako słupowych, kontenerowych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe,
 - e) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych wysokiego (110kV) i najwyższego (400kV) napięcia;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła,
 - b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 14;
- 5) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 6) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii napowietrznych, kablowych lub bezprzewodowych,
 - b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **W.4a** obowiązuje przeznaczenie dla wodociągowej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu **W.4a** ustala się - z uwzględnieniem ustaleń § 4 - następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, odbudowy i remontu istniejących ujęć wód i stacji uzdatniania wody;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania innych obiektów infrastruktury technicznej, niezwiązanych z infrastrukturą wodociągową – z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym wynikających ze stref ochrony ujęć wód;
- 3) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,3$;
- 4) nakaz zapewnienia procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy o wysokości nieprzekraczającej 10 m, z dachami o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
- 6) nakaz zagospodarowania zielenią niską terenów niewykorzystanych pod obiekty budowlane, infrastrukturę techniczną oraz dojeżdża i dojazdy;
- 7) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 2,0 m, w formie żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§ 21. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania obszaru gminy Nur, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/64/03 Rady Gminy Nur z dnia 30 grudnia 2003 r.

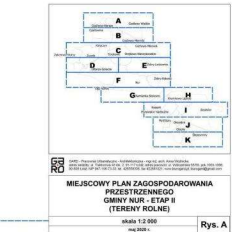
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nur.

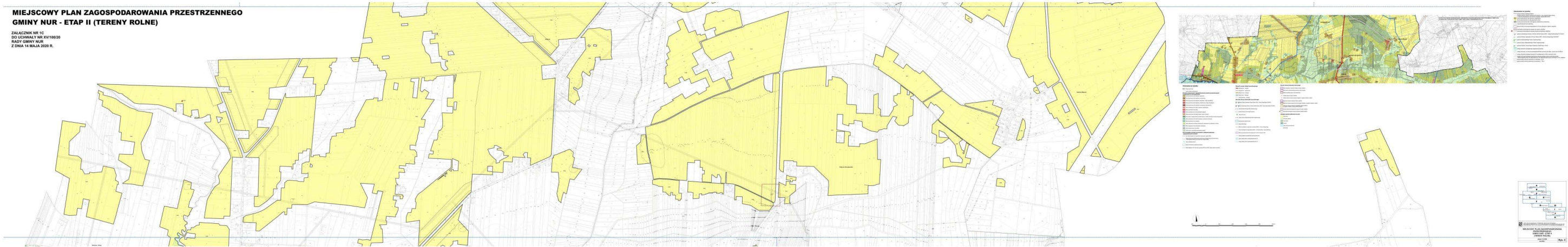
§ 23. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Nur

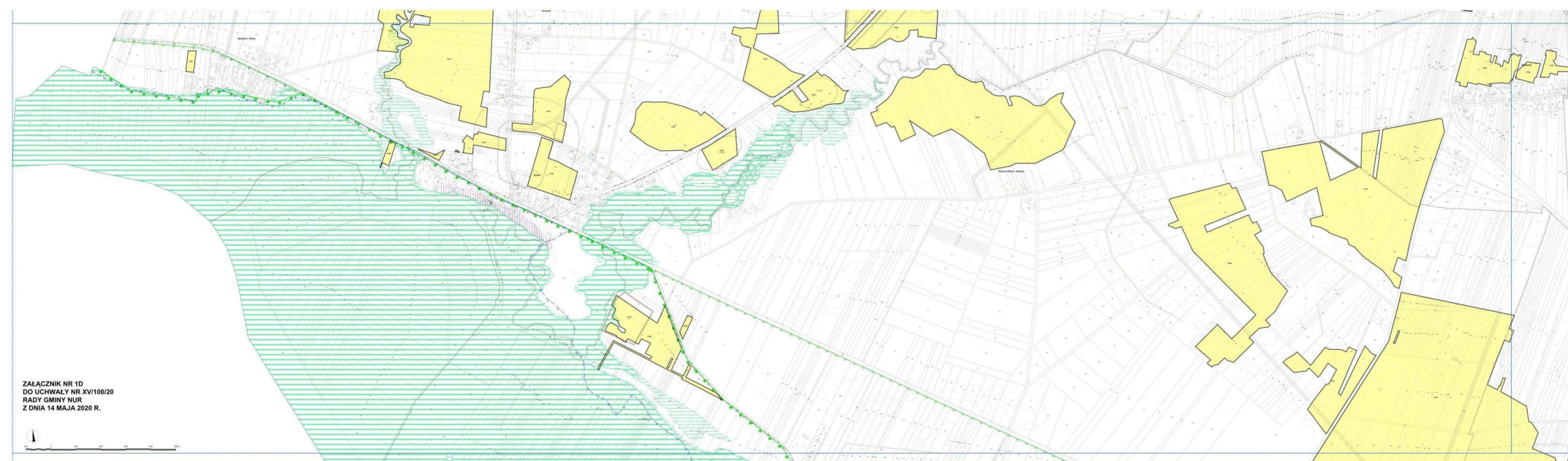
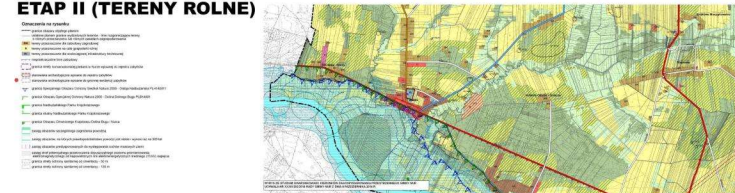
Adam Murawski

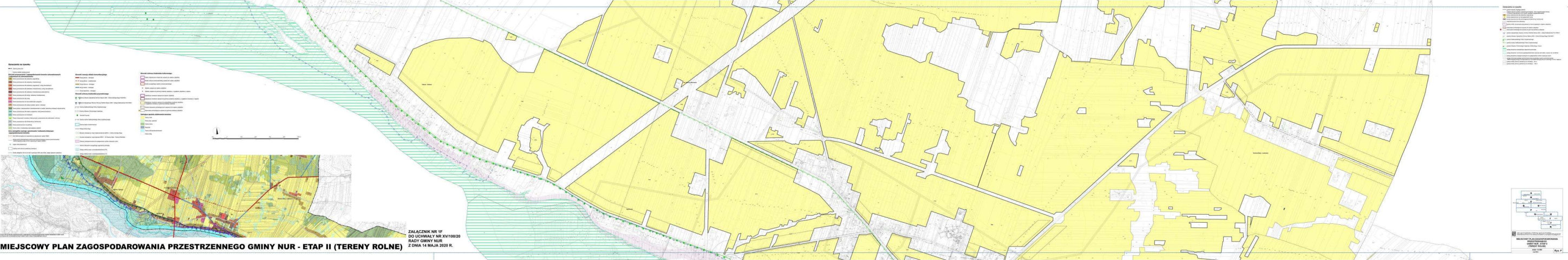
**ZAŁĄCZNIK NR 1A
DO UCHWAŁY NR XV/100/20
RADY GMINY NUR
Z DNIA 14 MAJA 2020 R.**





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NUR -
ETAP II (TERENY ROLNE)**







Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się, zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.), budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym dotyczących m.in.: gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą i gaz, stanowi, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), zadanie własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

- 1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r., poz. 755 z późn. zm.) określają, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należą m. in.:
 - planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
 - planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
 - finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne, zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii, są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
- 2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r., poz. 1437 z późn. zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4.1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1843).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Gminy Nur.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw gospodarki komunalnej, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

**Uzasadnienie
do Uchwały Nr XV/100/20
Rady Gminy Nur
z dnia 14 maja 2020 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur – Etap
II (tereny rolne)**

I. Podstawa prawna

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur – Etap II (tereny rolne), prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją następujących uchwał:

1. Uchwały Nr IV/24/15 Rady Gminy Nur z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur;
2. Uchwały Nr XIX/127/16 Rady Gminy Nur z dnia 24 października 2016 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur;
3. Uchwały Nr XL/244/18 Rady Gminy Nur z dnia 29 października 2018 r. zmieniająca uchwałę Nr XIX/127/16 Rady Gminy Nur z 24 października 2016 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur.

II. Przebieg prac planistycznych

W dniach od 14 maja do 31 lipca 2015 r. oraz w dniach od 8 października do 2 grudnia 2015 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nur wywieszone było obwieszczenie Wójta Gminy Nur o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Ponadto dnia 14 maja 2015 r. ukazało się ogłoszenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Nur a dnia 13 października 2015 r. ukazało się ogłoszenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Nur i w prasie lokalnej informujące o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu.

W odpowiedzi na obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu wpłynęło 38 wniosków.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania cytowanego planu wraz z prośbą o wnioski do planu wystąpiono na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu w dniu 7 października 2015 r.

Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Nur w dniu 6 września 2016 r. wystąpił pismem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Nur zgodnie z art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt. 5 prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W dniu 19 grudnia 2016 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, zawierającą kilka uwag, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

W dniu 13 stycznia 2017 r. projekt planu miejscowego udostępniono, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. a i lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem jego uzgodnienia oraz celem uzyskania opinii. Następnie w kwietniu i maju 2017 r. oraz kwietniu, czerwcu i sierpniu 2019 r. w niezbędnym zakresie powtórzono uzgodnienia i opinie.

Wójt Gminy Nur zgodnie z art. 17 pkt. 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadził stosowne zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

Zgodnie z art. 17 pkt. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt. 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko w dniach od 10 lipca 2019 r. do 31 lipca 2019 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 23 lipca 2019 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 14 sierpnia 2019 r. wniesiono dwie uwagi do projektu planu, które zostały przeanalizowane i rozpatrzone Zarządzeniem Nr 57/2019 Wójta Gminy Nur z dnia 19 sierpnia 2019 r.

Wójt Gminy Nur zgodnie z art. 17 pkt. 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Nur projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia.

Na Sesji Nr IX 24 w dniu września 2019 r. Rada Gminy Nur podjęła decyzję o uchwaleniu planu uchwałą Nr IX/65/19 Rady Gminy Nur w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur – Etap II.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Nur stwierdziła zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nur uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/202/2014 Rady Gminy Nur z dnia 9 października 2014 r.

23 października 2019 r. Wojewoda Mazowiecki wydał Rozstrzygnięcie nadzorcze nr WNP-I.4131.175.2019.JF dotyczące uchwały Nr IX/65/19 Rady Gminy Nur z dnia 16 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur - Etap II. W związku z ww. Rozstrzygnięciem nadzorczym, zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Nur ponowił procedurę uchwalania planu w niezbędnym zakresie.

Zgodnie z art. 17 pkt. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt. 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko w dniach od 4 lutego 2020 r. do 25 lutego 2020 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 10 lutego 2020 r.

W ustawowym terminie, tj. do 10 marca 2020 r. nie wniesiono uwag do projektu planu. Wójt Gminy Nur zgodnie z art. 17 pkt. 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Nur projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia.

Na Sesji Nr XV/20 w dniu 14 maja 2020 r. Rada Gminy Nur podjęła decyzję o uchwaleniu planu uchwałą Nr XV/100/20 Rady Gminy Nur w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur – Etap II (tereny rolne).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Nur stwierdziła zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nur uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/202/2014 Rady Gminy Nur z dnia 9 października 2014 r.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur – Etap II oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur – Etap II (tereny rolne), z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzyło podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

III. Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gminy Nur – Etap II (tereny rolne), sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur – etap II (tereny rolne), którego granice zostały określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejszy miejscowy plan powstał w celu określenia warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą na realizację inwestycji dotyczących zabudowy zagrodowej oraz prowadzenia gospodarki rolnej.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nur uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/202/2014 Rady Gminy Nur z dnia 9 października 2014 r., tereny objęte planem miejscowym zakwalifikowane zostały do terenów o przeznaczeniu dla zabudowy zagrodowej oraz jako tereny rolne. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, natomiast w § 16-17 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Natomiast w § 16-17 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej oraz terenów przeznaczonych na cele gospodarki rolnej. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami. Ponadto w § 17 określono wymagania dotyczące terenów przeznaczonych na cele gospodarki rolnej znajdujących się na terenie opracowania.

W ramach sporządzania planu miejscowego wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia

gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, które znajdują się na obszarze objętym omawianym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Decyzją GZ.tr.602.70.2018 z 25 września 2018 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów stanowiących użytki rolne klas III, natomiast decyzjami nr ES.2210.84.2017.WS z dnia 18 lipca 2017 r. Ministra Środowiska oraz nr 112/2017 z dnia 4 października 2017 r. Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażono zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan miejscowy w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zapewnienia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze objętym planem oznacza się obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji AZP, a także oznacza się strefy ochrony konserwatorskiej.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Plan miejscowy w § 13 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy poprzez ustalenie w § 3 i § 16-17 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustalono w wysokości 10%.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty będące m.in. własnością prywatną, własnością Gminy Nur. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan miejscowy zawiera ustalenia dot. budowy sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi w § 19 i dot. powiązań układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 18 oraz w przepisach odrębnych, które to ustalenia znajdują się w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

W planie miejscowym w § 18-19 ustala się zasady dotyczące obsługi i powiązań systemów komunikacji i oraz budowy infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w § 19 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Nur na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 08.10.2015 r. Wójt Gminy Nur ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie wpłynęło 38 wniosków do projektu planu.

Ponadto, projekt planu miejscowego został w dniach od 4 lutego 2020 r. do 25 lutego 2020 r. wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 10 lutego 2020 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 10 marca 2020 r. nie wniesiono uwag do projektu planu.

12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy w § 19 ust. 3 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym, a interesami prywatnymi

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Ze względu na fakt, że jest to opracowanie dla całego obszaru gminy, plan obejmuje tereny o różnym zagospodarowaniu terenu.

Plan miejscowy zawierając ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów (Rozdział 3, § 16-17), jednocześnie zawiera ustalenia zapewniające zachowanie ważnych aspektów interesu publicznego, takie jak ustalenia dotyczące: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 5), zasad ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego (§ 6), stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 15), zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej), stanowiących inwestycje celu publicznego (Rozdział 4 § 18-19).

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Obszar objęty planem miejscowym stanowią zróżnicowane formy zagospodarowania terenu położone na obszarze całej Gminy Nur. Plan dopuszcza rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację nowych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, jednakże wyznacza również tereny z zakazem zabudowy, m.in. tereny rolne bez określonych linii zabudowy, co ma na celu kształtowania ładu przestrzennego.

Dopuszczony ustaleniami planu sposób zagospodarowania terenu przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wójt Gminy Nur dokonał analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nur, przyjętej Uchwałą Rady Gminy Nur z dnia 8 czerwca 2016 r. Uznano wówczas aktualność obowiązującego studium.

Stwierdzono jednakże częściową nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XII/64/03 Rady Gminy Nur z dnia 30 grudnia 2003 r., która obowiązywała na terenie całej gminy w związku z częściową niezgodnością z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków Gminy Nur. Z tego powodu w Analizie stwierdzono „konieczność kontynuacji prac nad realizacją rozpoczętych procedur planistycznych podjętych na podstawie uchwały nr IV/24/15 Rady Gminy Nur z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur.” W związku z powyższym uznać należy, że plan jest zgodny z wynikami analizy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„*Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu*” sporządzona na potrzeby *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur – Etap II* wykazała, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszego planu jest ujemny.

Nur, dn.: 14 maja 2020 r.

3 3. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nur –etap II (tereny rolne)

GŁOSOWAŁO: 14

głosowało ZA: 14

głosowało PRZECIW: 0

WSTRZYMAŁO się: 0

LP.	Nazwisko i Imię	jak głosował
1	Bielik Krzysztof	głosował ZA
2	Bogucki Grzegorz	głosował ZA
3	Godlewski Stanisław	głosował ZA
4	Góral Jarosław	głosował ZA
5	Jadczak Andrzej	głosował ZA
6	Jańczuk Edward	głosował ZA
7	Kamiński Józef	głosował ZA
8	Kombór Ryszard	NIE głosował
9	Kowalczyk Remigiusz	głosował ZA
10	Murawski Adam	głosował ZA
11	Norberczuk Dariusz	głosował ZA
12	Stańczuk Emilia	głosował ZA
13	Stpiczyński Grzegorz	głosował ZA
14	Tchórznicki Janusz	głosował ZA
15	Tymiński Dariusz	głosował ZA

PRZEWODNICZĄCY RADY

Adam Murawski