

**Uchwała Nr ...**  
**Rady Gminy Nur z .... 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 2024 r. poz. 1465, 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§1.**

1. Uchwała 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) zwymiarowane 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.

Ilekrót 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 II 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 III**

#### **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 IV**

#### **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. 3 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. 5 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 V**

### **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 VI**

### **Szczególne 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, rozbiórkę 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 pobyt 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 VII**

### **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 m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MNW-U: 1000 m<sup>2</sup>,
    - c) dla terenów oznaczonych symbolem literowym PEF: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 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 VIII**

### **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 IX**

### **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 wodociągową 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 wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, 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 cieplną 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 X**

### **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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal, za wyjątkiem usług określonych w pkt 3-8;

- 3) 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług biurowych i administracji, jednak nie mniej niż 3 stanowiska na jeden budynek administracyjny;
  - 4) 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług hurtowych;
  - 5) 3 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal;
  - 6) 1,5 stanowiska na 1 gabinet w obiektach usług zdrowia;
  - 7) 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> 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 XI**

### **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 XII**

### **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 jednorodzinne.
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 m<sup>2</sup>.

#### **§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 m<sup>2</sup>.

#### §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 m<sup>2</sup>.

#### §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 XIII 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.