

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Nur z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentów 8 obrębów geodezyjnych w Gminie Nur – część A

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 8 obrębów geodezyjnych w Gminie Nur został sporządzony na podstawie uchwały nr XL/279/2023 Rady Gminy Nur z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 8 obrębów geodezyjnych w Gminie Nur, zmienionej uchwałą nr XI/59/25 Rady Gminy Nur z dnia 25 marca 2025 r., uchwałą nr XV/81/25 Rady Gminy Nur z dnia 11 września 2025 r. oraz uchwałą nr XXIII/136/26 Rady Gminy Nur z dnia 22 lipca 2026 r. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 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 (ten wyjątek zastosowano dla terenów 1-3ZN) 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, w tym m.in. należy uwzględniać istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego (ten wyjątek zastosowano w przypadku terenu 3MNW, który w obowiązującym planie miejscowym w całości jest przeznaczony na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

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: 2RZM, 3RZM, 4RZM, 1ZN, 2ZN, 3ZN;
- 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: 1MNW, 2MNW, 3MNW;
- 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: 1RZM;
- w terenie **zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych** (obejmującym tereny wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usług nieuciążliwych, z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej) w planie wyznaczono tereny: 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U;

- 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 1MNW-U;
- w terenie **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 teren PEF;
- 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 teren RZP;
- w terenie **wód powierzchniowych** (obejmującym istniejące rzeki, cieki i zbiorniki wodne, przeznaczone na cele gospodarki wodnej) w planie wyznaczono teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), stanowiącej przeprawę mostową.

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 wyznaczonego w planie terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RZP) położonego w Studium w terenie rolnym z możliwością wprowadzenia zabudowy związanej z gospodarką rolną, wpłynął wniosek o dopuszczenie wysokości budynków inwentarskich do 12 m.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzana jest 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 w większości z dostępem do istniejącego układu dróg publicznych oraz 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 roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych oraz tereny, na których istnieje możliwość usytuowania zabudowy.
3. W projekcie planu uwzględniono **walory architektoniczne i krajobrazowe** 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. 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 niewielkie fragmenty terenów w miejscowości Zuzela (obecnie jest to fragment gminnej drogi gruntowej i przeprawy przez rzekę Pukawkę - fragment terenu KR) oraz Nur (teren istniejącej zabudowy zagrodowej - fragment terenu 2RZM). 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, ochrony złóż kopalin, 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 oraz 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 pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 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 występują grunty rolne i leśne, które podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia zgodnie z *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. Dla gruntów leśnych, dla których przewiduje się zmianę przeznaczenia, konieczne będzie wystąpienie do właściwych organów o zgodę na ww. zmianę. Na gruntach rolnych wysokich klas bonitacyjnych, w obrębie których dopuszczono realizację zabudowy zagrodowej oraz produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ustalono strefę gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, w której sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi – wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.

W ustaleniach planu uwzględniono występowanie obszarów podlegających ochronie przyrody obejmujących część obszarów planu: obszaru Natura 2000 PLB 140001 „Dolina Dolnego Bugu”, obszaru Natura 2000 PLH 140011 „Ostoja Nadbużańska” oraz Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną. W planie wskazano obszar podlegający ochronie oraz obowiązek przestrzegania rygorów dla tych form ochrony przyrody. Jednym z rygorów ustanowionych w uchwale Nr 121/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 listopada 2024 r. w sprawie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego im. Wojciecha Bogumiła Jastrzębowskiego, dla obszaru ww. Parku Krajobrazowego jest zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych;

zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne* (Dz. U. z 2025 r. poz. 960), z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Zakaz ten nie dotyczy m.in. obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W obszarze planu pas 100 m od linii brzegów ww. zbiorników wodnych w Nadbużańskim Parku Krajobrazowym obejmuje działki lub ich fragmenty nr: 321, 323, 324 w obr. Zuzela oraz dz. 1364 w obr. Nur. W dniu wejścia w życie ww. rozporządzenia na ich terenie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Nur przyjęty uchwałą nr XII/64/03 Rady Gminy Nur z dnia 30 grudnia 2003 r. W planie tym, w obrębie większości wskazanych wyżej działek ewidencyjnych, wyznaczono tereny zabudowy, za wyjątkiem działki nr 323 w obr. Zuzela, gdzie znajduje się gminna droga gruntowa wraz z przejazdem przez rzekę Pukawkę obsługująca grunty rolne w dolinie Bugu (droga ta została zmodernizowana w 2024 r. na podstawie decyzji Starosty Powiatu Ostrów Mazowiecka o pozwoleniu na budowę (nr: 161/2023 z dn. 20.05.2024 r.) pt. budowa drogi wewnętrznej w miejscowości Zuzela wraz z budową przejazdu przez rzekę Pukawkę w ramach zadania "Przebudowa drogi gminnej wewnętrznej w miejscowości Zuzela wraz z budową przejazdu przez rzekę Pukawkę").

W obszarze planu nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzany plan miejscowy było szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autorzy prognozy wskazali brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko.

5. **W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – przez ustalenie ochrony zabytków: budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Nura, z których jeden jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-650. W planie wskazano ww. zabytki oraz wskazano wymóg przestrzegania rygorów określonych dla tych obiektów zgodnie z przepisami prawa krajowego 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 (z uwzględnieniem strefy 150 m od cmentarza czynnego) 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 terenie elektrowni słonecznej; 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 4.

W projekcie planu uwzględniono obecność cmentarza czynnego znajdującego się poza obszarem planu, ustalając strefę 50 m i 150 m od jego granic. W obrębie strefy 150 m od granic cmentarza ustalono nakaz zaopatrzenia w wodę wszystkich budynków korzystających z wody do picia lub dla potrzeb gospodarczych w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę oraz zakazano lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia lub potrzeb gospodarczych. W strefie 50 m od granic cmentarza zakazano lokalizacji budynków (wyznaczając na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy), w tym budynków mieszkalnych, a także lokalizacji

zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności. Powyższe ustalenia odzwierciedlają regulacje prawne określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie pod cmentarze.

W obszarze planu uwzględniono występujące w części obszaru planu zagrożenie powodziowe. Wskazano obszary na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (zgodnie ze zaktualizowanymi mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego udostępnionymi w dniu 7 września 2022 r.). W obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustalono przestrzeganie obowiązujących przepisów z zakresu Prawa wodnego, ponadto wykluczono lokalizację budynków.

Uwzględniono również zagrożenie pożarowe związane z obecnością gruntów leśnych oraz terenów, na których dopuszczono w obowiązujących planach miejscowych zalesienia, położonych w sąsiedztwie obszarów planu. W obrębie terenów zabudowy sąsiadujących z lasami lub terenami gdzie dopuszczono zalesienia w planie miejscowym ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od tych terenów w odległości 12 m. Tym samym zmniejszono ryzyko 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.

W obszarach planu nie występuje natomiast podwyższone zagrożenie osuwania się mas ziemnych zgodne z wykazem tych terenów prowadzonym przez właściwego starostę.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane, podobnie jak wymagania ochrony środowiska, w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autorzy prognozy wskazali brak istotnego negatywnego oddziaływania tego planu na zdrowie ludzi.

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.

7. W projekcie planu uwzględniono **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez ustalenia umożliwiające sytuowanie nowej zabudowy w większości w obszarach o wysokim stopniu przygotowania do zabudowy, wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej lub znajdujących się w ich bliskim sąsiedztwie (wodociągu, elektroenergetyki, telekomunikacji) oraz w rejonach gminy 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 ograniczenia prawa własności. Zaplanowane przeznaczenie wynika ze złożonych wniosków o taką zmianę. Ograniczenia zasad zagospodarowania w projekcie planu wynikają z przepisów prawa i zasad współżycia społecznego związanych z ochroną przyrody, ochroną zdrowia i mienia ludzi, takich jak zagrożenie: pożarowe, promieniowaniem elektromagnetycznym, hałasem oraz związanych z 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 zabezpieczaniem potrzeb interesu publicznego jest wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego – dróg publicznych 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 5, a także poprzez określenie minimalnej liczby miejsc 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 publicznych oraz dopuszczono ich realizację również na innych terenach, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w terenach dróg.

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/279/2023 Rady Gminy Nur z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 8 obrębów geodezyjnych w Gminie Nur zamieszczono w dniu 26 marca 2024 r. 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>, w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Nur, informujące 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 zamieszczeniem ogłoszeń w dniu 4 sierpnia 2026 r.: w prasie, na tablicy ogłoszeniowej w urzędzie gminy i słupach ogłoszeniowych, na stronie internetowej obsługującej Urząd: <https://www.gminanur.pl>, w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Nur (zakładka: Planowanie przestrzenne), informujących społeczeństwo o rozpoczęciu konsultacji społecznych, w tym o możliwości składania uwag i ankiet dotyczących tych dokumentów w terminie od 4 sierpnia 2026 r. do 1 września 2026 r., a także o spotkaniu otwartym w dniu 13 sierpnia 2026 r. 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.

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 gminy Nur 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 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 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 4 sierpnia 2026 r. w ramach konsultacji społecznych,

- ... (kolejne punkty zostaną uzupełnione na następnych etapach sporządzania planu miejscowego w miarę ich realizacji).

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 a także uwzględnienie stref 50 m i 150 m od czynnego cmentarza położonego poza obszarem planu w m. Zuzela, w obrębie których ustalono przepisy adekwatne do wymaganych przepisami odrębnymi. 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 poniżej 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 wstępne z zanieczyszczeń 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 stosunkowo wysoki 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. Zaplanowane powiększenie terenów zabudowy związanej z rolnictwem umożliwi rozwój tego działu gospodarki w gminie. W planie nie przewiduje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych.

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 w większości z wykształconym podstawowym układem dróg publicznych i obsługiwanych przez dostępne sieci infrastruktury technicznej. Taka lokalizacja umożliwia maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego w gminie i ogranicza transportochłonność układu przestrzennego. Wytyczone w planie tereny dróg publicznych (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 oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Nur.

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 zapewnia stanowiska postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami przy Urzędzie Gminy, do budynku Urzędu można wejść z psem asystującym i psem przewodnikiem, w zakresie dostępności cyfrowej oraz informacyjno-komunikacyjnej możliwe jest skorzystanie z dwóch stron internetowych prowadzonych przez Urząd (częściowo dostosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami), możliwy jest kontakt telefoniczny, 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.