

Uchwała Nr ...
Rady Gminy Nur z r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentów 8 obrębów geodezyjnych w Gminie Nur – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 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/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, zmienioną uchwałami: nr XI/59/25 Rady Gminy Nur z dnia 25 marca 2025 r., nr XV/81/25 Rady Gminy Nur z dnia 11 września 2025 r. i nr XXIII/136/26 Rady Gminy Nur z dnia 22 lipca 2026 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nur przyjętego uchwałą Nr XXXVI/173/10 Rady Gminy Nur z dnia 6 października 2010 r. oraz zmienionego uchwałami: Nr XXXIII/202/2014 Rady Gminy Nur z dnia 9 października 2014 r. i Nr XXXVIII/261/23 Rady Gminy Nur z dnia 14 lipca 2023 r., Rada Gminy Nur uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **fragmentów 8 obrębów geodezyjnych w Gminie Nur – część A**, 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 11 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 7) strefa 50 m od granicy cmentarza;
 - 8) strefa 150 m od granicy cmentarza;
 - 9) strefa gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych.
2. Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu mają charakter informacyjny.

§4.

Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki przylegającą 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) **strefie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych** – należy przez to rozumieć grunty rolne stanowiące użytki rolne klas bonitacyjnych od I do III, dla których nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne;
- 7) **teren** – 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;
- 8) **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 i ogrodniczych – **RZP**;
 - 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
 - 11) teren zieleni naturalnej – **ZN**.
3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami KDL i KDD stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ 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. 1-2.
2. W przypadku istniejących budynków położonych w części lub całości poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przy czym w części wykraczającej poza 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: 70 m,
 - b) obiektów służących obsłudze gospodarstw rolnych, w tym silosów: 18 m,
 - c) przesyłu energii: 15 m,
 - d) wolnostojących budowli fotowoltaicznych: 6 m,
 - e) niewymienionych w lit. a-d: 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 niewymienionych w pkt 1: o nachyleniu głównych połaci od 12° do 45°, przy czym dachy jednospadowe dopuszcza się wyłącznie 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:
 - 1) obszarze Natura 2000 PLB 140001 „Dolina Dolnego Bugu”;
 - 2) obszarze Natura 2000 PLH 140011 „Ostoja Nadbużańska”;
 - 3) Nadbużańskim Parku Krajobrazowego wraz z otuliną– w obrębie których 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. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. Zakaz, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy:
 - 1) przedsięwzięć na terenie oznaczonym symbolem RZP;
 - 2) przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 2MNW, 3MNW, 2RZM;
 - 3) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami PEF, 1RZM, 3RZM, 4RZM, 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, innych niż wymienione w pkt 2.
5. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
6. Zakaz, o którym mowa w ust. 5 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
7. Zakazuje się lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
8. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:
 - 1) odprowadzanie ścieków do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 2) podczyszczanie wód opadowych lub 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.
9. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z §12 ust. 10-11.
10. 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 symbolem literowym MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem literowym MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenach oznaczonych symbolem literowym RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 2) zasady ochrony akustycznej terenów oznaczonych symbolami 2MNW, 3MNW, 1MNW-U zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
11. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym obowiązują ustalenia określone w §9 ust. 1.
12. 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. Wskazuje się w części graficznej planu, budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, niewpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Wskazuje się w części graficznej planu, budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-650, 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 pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określony w części graficznej planu, w obrębie którego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - 2) lokalizacja obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, wymaga uwzględnienia warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
 - 4) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
 - 5) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę i budowę linii elektroenergetycznych, w sposób nie powodujący zmiany granic pasa technologicznego, w tym jako linie podziemne.
2. Ustala się strefę 50 m od granicy cmentarza czynnego, zlokalizowanego poza obszarem planu, określoną w części graficznej planu, w obrębie której, zgodnie z usytuowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, a także zakazuje się lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.
3. Ustala się strefę 150 m od granicy cmentarza czynnego, usytuowanego poza obszarem planu, określoną w części graficznej planu, w obrębie której nakazuje się zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków korzystających z wody do picia lub dla potrzeb gospodarczych w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę oraz zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia lub potrzeb gospodarczych.
4. Wskazuje się w części graficznej planu granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
 - 1) obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - 2) obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat- w obrębie których obowiązują przepisy odrębne z zakresu Prawa wodnego.

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 terenu oznaczonego symbolem 1MNW: 800 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 2MNW, 3MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U: 1000 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem PEF: 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działek dla terenów oznaczonych symbolem PEF oraz symbolami literowymi MNW, MNW-U: 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 określonej w §13 ust. 3;
 - 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 określonej w §13 ust. 3;
 - 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 lub 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 strefy gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, o której mowa w ust. 3.
3. W strefie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, określonej w części graficznej planu, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi – wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.
4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociagową o średnicy przewodów od 80 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 2MNW, 3MNW, 1MNW-U, 3MNW-U, 1RZM, 2RZM a także poza obszarem planu;
 - 2) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się, do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę lub ujmowanie wody z indywidualnych ujęć wody, za wyjątkiem określonej w części graficznej planu strefy 150 m od granicy cmentarza.
5. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do komunalnej 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.
6. 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 lub roztopowych z powierzchni szczelnych terenów dróg oraz terenu oznaczonego symbolem 3MNW-U do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych położonych poza obszarem planu, z uwzględnieniem zasad określonych w §7 ust. 8 pkt 2. Ustala się sieci kanalizacji deszczowej o średnicy przewodów od 150 mm.
7. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. 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) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazowych;

- 3) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
9. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej ustala się zasilanie z:
 - 1) sieci elektroenergetycznych niskiego lub 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 pasem technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określonym 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. 11 i przepisach odrębnych.
10. 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 ust. 11 i przepisach odrębnych.
11. 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 terenie elektrowni słonecznej oznaczonej symbolem PEF;
 - 2) elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.
12. 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. W terenach oznaczonych symbolem PEF oraz symbolami literowymi MNW, MNW-U, RZM dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m.
4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - 1) 2 stanowiska na mieszkanie;
 - 2) 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na jeden lokal, za wyjątkiem usług określonych w pkt 3-8;
 - 3) 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług biurowych i administracji, jednak nie mniej niż 3 stanowiska na jeden budynek administracyjny;
 - 4) 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej usług hurtowych;
 - 5) 3 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na jeden lokal;
 - 6) 1,5 stanowiska na 1 gabinet w obiektach usług zdrowia;
 - 7) 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług kultury i rozrywki, jednak nie mniej niż 3 stanowiska na jeden budynek kultury i rozrywki;
 - 8) 4 stanowiska na 1 stanowisko naprawcze w obiektach obsługi samochodów.
5. 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. 4 pkt 2-8, 15 stanowisk postojowych.

6. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 4 w granicach działki budowlanej obsługiwanej przez nie inwestycji.
7. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 4 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 terenu oznaczonego symbolem **1MNW**: 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 terenu wymienionego w ust. 1: usługi to jest budynki usługowe wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
3. W terenie wymienionym w ust. 1 wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego.
4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy lub 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 terenie wymienionym w ust. 1: 800 m².

§16.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **2MNW**, **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 zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% 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: 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - 7) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 6: 6 m.
3. W zakresie ochrony akustycznej w terenach wymienionych w ust. 1 ustala się nakaz stosowania rozwiązań projektowych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, w tym stosowanie stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności

akustycznej, projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu drogowego.

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

§17.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 4MNW-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) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7 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.
4. W zakresie ochrony akustycznej w terenie oznaczonym symbolem 1MNW-U ustala się nakaz stosowania rozwiązań projektowych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, w tym stosowanie stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynku, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu drogowego.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m².

§18.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **3MNW-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 terenie wymienionym w ust. 1 wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7 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.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1000 m².

§19.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **PEF**: 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 terenie wymienionym w ust. 1: 10% powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².

§20.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**: droga zbiorcza to jest drogi 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 terenu oznaczonego symbolem **KDL**: droga lokalna to jest wraz z towarzyszącą drogą rowerową.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

§22.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDD**: droga dojazdowa to jest droga wraz z towarzyszącą drogą rowerową.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

§23.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KR**: komunikacja drogowa wewnętrzna to jest droga wewnętrzna.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

§24.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1RZM, 3RZM, 4RZM**: zabudowa zagrodowa to jest budynki mieszkalne, w tym z wbudowanymi garażami, budynki gospodarcze, inwentarskie lub 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) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7 na działce budowlanej;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.

§25.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2RZM**: zabudowa zagrodowa to jest budynki mieszkalne, w tym z wbudowanymi garażami, budynki gospodarcze, inwentarskie lub garażowe, budowle rolnicze wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6 na działce budowlanej;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.

§26.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **RZP**: produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych to jest budynki gospodarcze, inwentarskie lub garażowe, budowle rolnicze wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 na działce budowlanej;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków inwentarskich: 12 m;
 - 7) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 6: 10 m.

§27.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **WS**: woda powierzchniowa śródlądowa.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:
 - 1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu;
 - 2) nakaz utrzymania w formie otwartej, za wyjątkiem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji dojazdów i dojazdów;
 - 3) maksymalna szerokość zabudowy w celu realizacji obiektu mostowego lub przepustu – 5 m.

§28.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN**: zieleń naturalna wraz z dojazdami i dojazdami wewnętrznymi.
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział XIII Przepisy końcowe

§29.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nur.

§30.

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