

**UGHWAŁA Nr XXXV/193/2009**  
**RADY GMINY SERNIKI**  
**z dnia 8 września 2009 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serniki**

Na podstawie art. 20 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXIX/42/2008 Rady Gminy Serniki z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serniki, Rada Gminy Serniki uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**  
**§ 1**

1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serniki, zatwierdzony uchwałą Nr XIV/42/2003 Rady Gminy Serniki z dnia 28 sierpnia 2003 r. zmienionego uchwałą Nr XXII/109/2008 Rady Gminy Serniki z dnia 19 czerwca 2008 r., na obszarze wymienionym w niniejszej uchwale, oznaczonym na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o planie, należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serniki zatwierdzony uchwałą Nr XIV/42/2003 Rady Gminy Serniki z dnia 28 sierpnia 2003 r., zmieniony uchwałą Nr XXII/109/2008 Rady Gminy Serniki z dnia 19 czerwca 2008 r.
3. Zmianę planu stanowi treść niniejszej uchwały i wyrażona jest w postaci:
  - 1) ustaleń ogólnych dotyczących terenu objętego zmianą planu (rozdział II),
  - 2) ustaleń szczegółowych, dotyczących terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem w miejscowości Serniki (rozdział III),
  - 3) rysunku zmiany planu w skali 1:500 dla terenu, stanowiącego załącznik do uchwały nr 1,
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serniki, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
  - 5) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2**

Zmiana planu obejmują obszar na terenie gminy Serniki w granicach oznaczonych na załączniku graficznym w skali 1:500.

**§ 3**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmian planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenu,
- 2) ochrona lokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego,
- 3) określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, tak aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych gminy.

## § 4

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:
  - 1) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem RM,MN,
  - 2) zasady zagospodarowania terenu o którym mowa w pkt. 1;
  - 3) zasady obsługi komunikacyjnej;
  - 4) zasady zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmian planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania,
  - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne,
3. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

## § 5

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
  - 3) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
  - 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
  - 5) przeznaczeniu wielofunkcyjnym - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie;
  - 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, stanowiące jego uzupełnienie;
  - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla danego terenu linię, którą nie może przekroczyć żaden element projektowanej zabudowy;
  - 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię nieutwardzoną, pokrytą roślinnością;
  - 9) agroturystyce - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, w której możliwe jest ogólnie dostępne wynajmowanie domów mieszkań, pokoi i miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie w obrębie obiektu usług z tym związanych;
  - 10) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
  - 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć urządzenia (obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe lub w części budynków mieszkalnych służące do działalności, której celem jest zaspokajanie stałych potrzeb ludności zarówno bytowych jak i społecznych,
  - 12) zabudowie towarzyszącej - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże i inne obiekty budowlane związane z podstawową funkcją terenu;
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **Rozdział II** **USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 6**

W ustaleniach zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serniki, zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/42/2003 Rady Gminy Serniki z dnia 28 sierpnia 2003 r. , z późn. zm. wprowadza się następujące korekty:

1. § 3 ust. 1.1 pkt 8 otrzymuje brzmienie: "wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 12,0 metrów od ściany lasu".
2. § 3 ust. 1.2 pkt 8 otrzymuje brzmienie: "wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 12,0 metrów od ściany lasu".
3. § 3 ust. 1.3 pkt 8 otrzymuje brzmienie: "wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 12,0 metrów od ściany lasu".
4. § 3 ust.4.3 pkt 2 otrzymuje brzmienie: "zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną, w lasach i w odległości mniejszej niż 12,0 metrów od ściany lasu".

### **§ 7**

#### **Przepisy ogólne**

1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla terenu objętego opracowaniem.
2. Dopuszcza się inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku zmiany planu odrębnymi symbolami i ograniczonym za pomocą linii rozgraniczających.
3. W terenie możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tego terenu.
4. Teren, dla którego w planie przewidziano przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być do czasu zagospodarowania zgodnie z niniejszą uchwałą użytkowany w sposób dotychczasowy.

### **§ 8**

#### **Zasady realizacji**

1. Realizacja ustaleń niniejszej uchwały winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.
2. Realizacja planu winna respektować prawo własności oraz prawo władania terenem, w stosunku do którego plan wprowadza zmiany użytkowania.
3. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenu wyznaczonego planem pod określony rodzaj użytkowania.
4. Ewentualna przebudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy.
5. Konieczności zmiany ustaleń niniejszej uchwały nie powodują:
  - 1) lokalne zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowa lokalnych systemów uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi,
  - 2) wyznaczanie i urządzenie dróg wewnętrznych i dojazdowych do terenów przeznaczonych do zainwestowania oraz do terenów rolnych i leśnych.

## § 9

### Zasady podziału nieruchomości

1. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami szczególnymi.
2. Podział nieruchomości nie jest dopuszczony, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej (za dostęp do drogi publicznej uważa się również drogi wewnętrzne wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienia dla tych działek innych służebności drogowych).
3. Działki gruntu powstające w wyniku podziału nieruchomości są działkami budowlanymi, jeśli ich powierzchnia jest nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18,0 m w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 2000 m<sup>2</sup> w terenach zabudowy zagrodowej przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m. W uzasadnionych przestrzennie przypadkach dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej dopuszcza się możliwość zmniejszenia powierzchni i szerokości frontu wydzielanej działki o nie więcej niż 15%.
4. Warunkiem udzielenia pozwolenia na budowę jest zapewnienie prawnego dojazdu z działki budowlanej do dróg publicznych.
5. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek nie dotyczą wydzieleni:
  - 1) pod urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) pod drogi wewnętrzne.

## § 10

### Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego poprzez jego rozbudowę lub z własnego ujęcia.
2. Odprowadzanie ścieków do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków, docelowo obowiązuje podłączenie do sieci kanalizacyjnej; realizacja przydomowej oczyszczalni ścieków, w terenach rozproszonej zabudowy, dla których nie przewiduje się zbiorczego systemu kanalizacji, powinna być poprzedzona badaniami hydrogeologicznymi.
3. Zasilenie w energię elektryczną obecnych odbiorców realizowane będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia i dostarczania energii elektrycznej, na podstawie stosownej umowy z zarządcą sieci i po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia.
4. Dopuszcza się realizację wewnątrzowych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych. W uzasadnionych przypadkach budowa wewnętrznych stacji transformatorowych, będących własnością zarządcy sieci, winna być zlokalizowana na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym, o powierzchni do 80 m<sup>2</sup>, w miejscu określonym warunkami technicznymi.
5. Dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych nie ujętych w planie, jeżeli spowodowane jest to zwiększonym zapotrzebowaniem mocy.
6. Przy zalesieniach gruntów oraz zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych.
7. Zabudowa w obszarze pasa technicznego pod liniami napowietrznymi jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z zarządcą sieci.
8. Ewentualna przebudowa urządzeń i linii elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań lub zbliżeń projektowanych obiektów (w zależności od rodzaju obiektu) z istniejącymi liniami

elektroenergetycznymi odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy, zgodnie z umową cywilno-prawną zawartą z zarządcą sieci w oparciu o warunki przebudowy kolidujących urządzeń elektroenergetycznych określonych przez zarządcę.

9. Ustala się zasadę ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne niskoemisyjne źródła ciepła.
10. Usuwanie odpadów stałych przez przedsiębiorstwo i wywożone poza teren gminy.
11. Sieć infrastruktury technicznej lokalizuje się poza liniami rozgraniczającymi dróg. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg, z zachowaniem obowiązujących przepisów oraz za zgodą zarządcy drogi. W przypadku realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, szerokość pasów technicznych winna umożliwić usytuowanie ww. urządzeń w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg. W przypadku budowy poza pasem drogowym należy przewidzieć dla linii kablowych Sn i nN oraz złączy kablowych nN pas techniczny o szerokości min. 1,0 m
12. Zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej.
13. Ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną należy rozwiązywać w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci i urządzeń.

## **§ 11**

### **Zasady ochrony środowiska**

1. Dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie obiektów o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora.
2. Wprowadza się nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni, dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach szczególnych, związanych z pielęgnacją drzewostanu, w innych wypadkach nakazuje się odtworzenie zniszczonego drzewostanu.
3. Dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska.

## **Rozdział III**

### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

## **§ 12**

1. Teren oznaczony symbolem 1 RM,MN (załącznik nr 1), położony w miejscowości Serniki, wydzielony na działce o numerze ewidencyjnym 671 przeznaczony pod zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na następujących warunkach:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
  - 2) realizacja budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej;
  - 3) realizacja budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych oraz budowli rolniczych pod warunkiem utrzymania uciążliwości projektowanych obiektów w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu;
  - 4) dopuszcza się wykorzystanie zabudowy zagrodowej na funkcję agroturystyczną oraz realizację obiektów związanych z usługami agroturystycznymi;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub w parterowej zabudowie towarzyszącej;
  - 6) zasady zabudowy i zagospodarowania:
    - a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - b) wysokość kalenicy do 9 m,



- c) poziom parteru budynku mieszkalnego nie wyżej niż 1,0 m od naturalnego poziomu terenu, mierzony w najwyższym punkcie,
  - d) dachy o połaciach nachylonych pod kątem 20-45°,
  - e) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich dachy dwu lub jednospadowe, wysokość kalenicy max. do 10,0m; w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokość kalenicy dla obiektów gospodarczych i garażowych max. do 6,0 m;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, 15,0 m od granicy działki z drogą gminną oraz 12,0 m od lasu;
  - 8) podział terenu na nowe działki budowlane zgodnie z zasadami zawartymi w § 9;
  - 9) wszelkie prace ziemne prowadzone na tym terenie - w obszarze występowania zabytków archeologicznych - wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich w celu ustalenia dalszego toku postępowania;
  - 10) wszelkie inwestycje liniowe, budowle kubaturowe oraz inne związane z przekształceniem terenu prowadzone w obrębie stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia prac pod nadzorem uprawnionego archeologa lub przed inwestycyjnych, ratowniczych badań wykopaliskowych;
  - 11) jeżeli na obszarze zostanie znaleziony przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest ona zabytkiem archeologicznym, jest obowiązany:
    - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
    - b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
    - c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli to nie jest możliwe właściwego wójta;
  - 12) udział powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki;
  - 13) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 50% powierzchni biologicznie czynnej;
  - 14) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej KDP (L) 1558L;

## **Rozdział IV PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 13**

Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości 20% wzrostu wartości - dla terenów zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

### **§ 14**

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/42/2003 Rady Gminy, Serniki z dnia 28 sierpnia 2003 r., zmienionego uchwałą Nr XXII/109/2008 Rady Gminy Serniki z dnia 19 czerwca 2008 r. w obszarze objętym niniejszą uchwałą.

### **§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Serniki.

### **§ 16**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Serniki

*Danuta Wysok*