

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W BOGUSZOWIE-GORCACH**  
**NR XXXV/222/09**

z dnia 30 marca 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego przy ulicy Wałbrzyskiej  
w Boguszowie-Gorcach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXI/133/08 Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach z dnia 29 lutego 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego przy ulicy Wałbrzyskiej w Boguszowie-Gorcach, obręb nr 3 Boguszów.
2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.
3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

§ 2

1. W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:  
Ustala się przeznaczenie i zagospodarowanie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) U – zabudowa usługowa,
  - 3) ZN – zieleń niska,
  - 4) ZL – las,
  - 5) KS – parking samochodowy,
  - 6) KDW – ulice wewnętrzne.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
  - 1) Na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
    - a) realizację budynków mieszkalnych, z możliwością lokalizacji na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż wolno stojący lub dobudowany do budynku mieszkalnego) oraz urządzeń towarzyszących: dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń,
    - b) projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej,
    - c) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu,
    - d) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
    - e) projektowana zabudowa mieszkaniowa winna uwzględniać przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV i gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN300, PN1,6MPa oraz związany z nimi pas terenu ograniczonego użytkowania.
  - 2) Na terenie zabudowy usługowej ustala się lokalizację obiektów usługowych nieuciążliwych o różnym charakterze usług.

- 3) Na terenie projektowanego parkingu ustala się możliwość lokalizacji obiektów związanych z obsługą i dozorem parkingów. W zagospodarowaniu terenu należy zapewnić minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej.
- 4) Tereny zieleni niskiej (oznaczone na rysunku planu symbolem ZN) mogą być przeznaczone na powiększenie działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bez prawa zabudowy. Możliwa jest również na tych terenach lokalizacja projektowanych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacja transformatorowa).
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
  - 1) Obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń.
  - 2) Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  - 3) Usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej.
  - 4) Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
  - 5) Nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
  - 1) W granicach opracowania występuje stanowisko archeologiczne stan. 1/13/87-21 chronione prawem. Prowadzenie robót budowlanych w obrębie stanowiska oraz jego sąsiedztwie jest możliwe po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków reprezentowanego przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu.
  - 2) W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć zabytek, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce odkrycia zabytku oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe, Burmistrza Miasta Boguszo-wa-Gorc (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
  - 1) Niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.
  - 2) Na obszarze zabudowy mieszkaniowej i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych zarówno na terenie działek, jak i w przyległym pasie drogowym.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
  - 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN obowiązują następujące ustalenia:
    - a) nieprzekraczalna lub obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w tym od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką nr 367 nie mniej niż 10,0 m.,
    - b) powierzchnia zabudowy na działkach o powierzchni powyżej 800 m<sup>2</sup> nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej, natomiast na działkach o powierzchni do 800 m<sup>2</sup> dopuszcza się możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy do 40%,
    - c) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,
    - d) możliwa jest realizacja budynków w kształcie litery „L”, co będzie miało również odzwierciedlenie w formie dachów,
    - e) poziom posadowienia parteru budynków ustala się na ok. 0,5 m ponad poziom terenu mierzony przy wejściu do budynku z tolerancją w granicach 10%,
    - f) dachy symetryczne, dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połą-cie dachową. Dopuszcza się formę dachów wielospadowych oraz ze ściętymi naczółkami. Nachylenie połacie dachowej w granicach od 35° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną-matową w kolorze czerwonym lub brązowym lub materiałem dachówkopodobnym,
    - g) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę mieszkaniową minimum 40% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zielen przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze),
    - h) ustala się możliwość realizacji jako funkcji towarzyszącej usług wbudowanych, nieprzekraczających 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
  - 2) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U obowiązują następujące ustalenia:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu,
    - b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej,

- c) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
  - d) dachy symetryczne, dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połąć dachową. Nachylenie połąć dachowej w granicach od 35° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną-matową w kolorze czerwonym lub brązowym. Dopuszcza się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej z możliwością stosowania dachów płaskich,
  - e) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę minimum 20% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zadrzewienia, trawniki).
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty objęte ochroną zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Dla projektowanej zabudowy ustala się zasadę podziału terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korekty. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwa jest modyfikacja zasady podziału przy zachowaniu następujących kryteriów:
- 1) zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi,
  - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - 3) szerokość frontu działki przylegającej do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 18,0 m.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
- 1) W obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska zaliczane są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej).
  - 2) Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej, na jednej działce budowlanej możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalnego.
  - 3) Ustala się strefy ochronne dla zabudowy:
    - a) od gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN300, PN1,6MPa o szerokości 40,0 m, po 20,0 m od gazociągu. W strefie tej obowiązują następujące zasady zagospodarowania: zakaz lokalizacji zabudowy; obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu; dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu; zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6 m (po 3 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską; zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
    - b) od linii elektroenergetycznej napowietrznej o napięciu 110 kV, wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 40,0 m, (po 20,0 m od osi linii z obu stron), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania jego terenu. Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia:
      - nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
      - należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
      - nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości od osi linii po 19 metrów w obu kierunkach.Ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji elektroenergetycznych linii przesyłowych istniejącej i nowej linii po jej wybudowaniu.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 1) Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się projektowanymi ulicami wewnętrznymi (KDW) o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m (zgodnie z rysunkiem planu).
  - 2) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po jej rozbudowie, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
    - b) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne,
    - c) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji miejskiej w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne (np. zbiornik bezodpływowy),
    - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub kanalizacji opadowej.

§ 3

Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2, pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 4

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Boguszów-Gorce.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
*STANISŁAW URBANIAK*

# MIASTO BOGUSZÓW – GORCE

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### OBSZARU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ POŁOŻONEGO PRZY ULICY WAŁBRZYSKIEJ

SKALA 1:1000

0 10 50 100m

Mapa pomniejszona  
fotomechanicznie  
Obowiązuje skala liniowa

Zgodnie z art. 18 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 17.04.1995r.  
Pracowni inżynierskiej Boguszów-Gorce  
ul. Główna 10, 52-300 Boguszów-Gorce  
Krajowa Izba Inżynierów Techników Budowlanych  
Krajowa Izba Inżynierów Techników Budowlanych  
ul. Główna 10, 52-300 Boguszów-Gorce  
Krajowa Izba Inżynierów Techników Budowlanych  
Krajowa Izba Inżynierów Techników Budowlanych  
ul. Główna 10, 52-300 Boguszów-Gorce  
Krajowa Izba Inżynierów Techników Budowlanych

MIĘDZYGOSPODAROWANIE  
Boguszów-Gorce  
ul. Główna 10, 52-300 Boguszów-Gorce  
Krajowa Izba Inżynierów Techników Budowlanych  
Krajowa Izba Inżynierów Techników Budowlanych  
ul. Główna 10, 52-300 Boguszów-Gorce  
Krajowa Izba Inżynierów Techników Budowlanych



**LEGENDA:**

**USTALENIA PLANU:**

**PRZYZNACZENIE TERENU:**

MN	- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U	- TERENY ZABUDOWY UMIĘDZWIENIOWEJ
ZN	- TERENY ZIELONY NISKI
ZL	- TEREN LEŚNY
KS	- TEREN PARKOWY
KDW	- DŁUGI WEWNĘTRZNE

**ZAGOSPODAROWANIE TERENU:**

---	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU
—▲▲▲—	- NIEPRZEPRACZALNE LINIE ZABUDOWY
—▲▲▲—	- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

**OZNACZENIA INFORMACYJNE – niebędące ustaleniami planu**

---	- ZASADA PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI
□	- ZASADA LOKALIZACJI BUDYNKÓW NA DZIAŁKACH
▨	- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
▨	- GAZOCIOG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WYKONANY W TRYBIE CIĄGŁEJ WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
▨	- LINIA ELEKTROCIĘGNIOWEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
▨	- GRANICA OPRACOWANIA PLANU

PRZYMIERZENIE  
Boguszów-Gorce  
Krajowa Izba Inżynierów Techników Budowlanych

**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej  
w Boguszowie-Gorcach nr XXXV/222/09  
z dnia 30 marca 2009 r. (poz. 1752)**

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego przy ulicy Wałbrzyskiej w Boguszowie-Gorcach.

Burmistrz Miasta Boguszowa-Gorc ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w Wiadomościach Boguszowskich – styczeń 2009 r. oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Boguszowie-Gorcach o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego przy ulicy Wałbrzyskiej w Boguszowie-Gorcach, obręb nr 3 Boguszów, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie planu ustalono na okres od 06.02.2009 r. do 27.02.2009 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Boguszowie-Gorcach, Plac Odrodzenia 1.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 27.02.2009 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Burmistrza Miasta Boguszowa-Gorc można było składać do dnia 13.03.2009 r.

Zgłoszone w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej uwagi do projektu planu zostały uwzględnione. Uwzględnienie uwag nie spowodowało istotnych zmian w projekcie planu, a tym samym nie wymagało przeprowadzenia ponownej procedury uzgadniającej plan miejscowy.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków zewnętrznych oraz budżetu gminy.