

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ EDYCJA 2017



**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 204/XXXII/17
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 1 CZERWCA 2017 R.**

TEKST STUDIUM

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 229/XXXIII/21
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 r.**

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wleń dla obszaru określonego załącznikiem do Uchwały Nr 106/XVI/19 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 19 grudnia 2019 r.

TEKST UJEDNOLICONY – EDYCJA 2021

CZEŚĆ A	5
WSTĘP.....	5
WPROWADZENIE	7
PODSTAWA PRAWNA	11
CZEŚĆ B.....	13
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	13
1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU	15
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY.....	19
3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	19
3.1. Rolnictwo i leśnictwo.....	19
3.2. Zasoby środowiska przyrodniczego	20
3.2. Tereny i obiekty chronione	28
3.3. Krajobraz, w tym krajobraz kulturowy	32
4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	32
4a. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH.....	36
5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA	36
5.1. Demografia.....	36
5.2. Mieszkalnictwo	41
5.3. Oświata i wychowanie	41
5.4. Ochrona zdrowia i opieka społeczna.....	42
5.5. Kultura i sport	42
5.6. Dotychczasowa struktura i stan gospodarki	43
5.7. Działalność produkcyjna, handel, gastronomia, usługi	44
6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA.....	45
7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	45
7.1. Potrzeby gminy	45
7.2. Możliwości rozwoju gminy.....	46
7.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	48
7.5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych.....	53
8. STAN PRAWNY GRUNTÓW.....	54
9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	54
10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH.....	55
11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODDZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA	55
12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	56
13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	56
13.1. Komunikacja drogowa	56
13.2. Komunikacja kolejowa.....	57
13.3. Komunikacja zbiorowa	57
14. STAN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI	57
14.1. Zaopatrzenie w wodę	58
14.2. Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków	59
14.3. Gospodarka odpadami.....	59
14.4. Zaopatrzenie w gaz	59
14.5. Gospodarka ciepła.....	60
14.6. Elektroenergetyka	60
14.7. Telekomunikacja	61
15. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.....	61
16. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.....	64
17. SYNTEZA	65

CZĘŚĆ C.	67
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	67
1. MISJA GMINY	69
2. CELE STUDIUM	69
3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO	71
3.1. Zmiany w strukturze użytkowania gruntów i w układach osadniczych	71
3.2. Zmiany w układzie komunikacyjnym	72
3.3. Zmiany w systemach infrastruktury technicznej	72
3.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę, na podstawie bilansów terenów zgodnie z §10 ust.5 pkt 1-7	73
4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁACZONE SPOD ZABUDOWY	74
4.1. Ogólne zasady kształtowania układu funkcjonalno-przestrzennego	74
4.2. Funkcjonalne jednostki terenowe - szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania	75
4.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	80
1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie: 0,02 dla wydzielenia Radomice (dz. nr 309/3) i 0,06 dla wydzielenia Strzyżowiec (dz. 329/3);	82
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 75% dla wydzielenia: Radomice (dz. nr 309/3), Strzyżowiec (dz. 329/3), Klecza (dz. 158/4, 158/6) i Modrzewie (cz. dz. 92/16);	82
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% dla wydzielenia: Bystrzyca (305/1, 305/2), Klecza (153), Modrzewie (68/11) i Tarczyn (121/4).	82
5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	82
5.1. Obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych	82
5.2. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego	83
5.3. Strefy uzdrowiskowe	84
5.4. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	84
6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	85
6.1. Obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków	85
6.2. Obiekty ujęte w wojewódzkim wykazie obiektów postulowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków	85
6.3. Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej	86
6.4. Strefa ochrony zabytkowego układu ruralistycznego	87
6.5. Strefa „K” ochrony krajobrazu	88
6.6. Strefa „W” ścisłej ochrony archeologicznej	88
6.7. Strefa „OW” obserwacji archeologicznej	88
6.8. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	89
7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	89
7.1. Układ i hierarchia ważniejszych dróg	89
7.2. Ustalenia dotyczące pozostałych zagadnień związanych z komunikacją i transportem	90
7.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	90
8. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	90
8.1. Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej	90
8.2. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	92
9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	92
10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1	93
11. OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZANIE MPZP NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN ŚCAŁEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	93
12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	94
13. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI, WYPOCZYNKU I REKREACJI	95
14. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	97
15. KIERUNKI ROZWOJU USŁUG I DZIAŁALNOŚCI PRODUKCYJNEJ	98

16. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	99
17. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	99
18. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	99
19. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	99
20. OBSZARY ZDEGRADOWANE	100
21. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	100
22. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA	100
23. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJAŚNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA	101

CZĘŚĆ A

WSTĘP

WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie stanowi drugą całościową edycję tego typu dokumentu w gminie Wleń. Stanowi ono zmianę dotychczas obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń” (zwanego dalej Studium), zatwierdzoną Uchwałą Nr XXXIII/163/01 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 29.03.2001 r. oraz zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń, zatwierdzoną Uchwałą Nr 233/LIII/06 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 26.10.2006 r.

Pierwotną wersję Studium z 2001 r. sporządzono w Jeleniogórskim Biurze Planowania i Projektowania, pod kierunkiem Janusza Korzenia. Było to pierwsze opracowanie tego typu w gminie, sporządzone na mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity z 1999 r., Dz. U. Nr 15, poz.139). Zmiany pierwotnej wersji Studium dokonano już pod rządami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199). Zmiana pierwotnej wersji Studium miała charakter fragmentaryczny zarówno w wymiarze przestrzennym, jak i merytorycznym. Obejmowała bowiem stosunkowo niewielki obszar i obejmowała konkretne działki z przeznaczeniem głównie na cele zabudowy mieszkaniowej i usług. W wyniku tej zmiany powstał jednolity tekst Studium. Ujednolicono wówczas także rysunek Studium pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego”.

Niniejsze Studium jest całkowicie nowym dokumentem, stanowiącym kontynuację myśli planistycznej, zawartej w dotychczasowym Studium. Zmiana, jaką wprowadzono w stosunku do dotychczasowego Studium, ma charakter kompleksowy. Dokonano jej zarówno w części dotyczącej uwarunkowań (co wynikało głównie z potrzeby aktualizacji danych statystycznych, ale także z konieczności uwzględnienia sporządzonych w międzyczasie różnych gminnych dokumentów planistycznych - strategii, programów, planów - w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także z potrzeby weryfikacji niektórych tez diagnozy), jak i w części dotyczącej kierunków polityki przestrzennej. Zmieniono także układ i zakres dokumentu, stosownie do wymogów wynikających z obecnie obowiązujących przepisów.

Przystąpienie do niniejszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń wynikało m.in. z:

- wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2015, poz.199),
- wejścia w życie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233),
- przyjęcia różnych dokumentów dotyczących gospodarki przestrzennej w skali lokalnej i ponadlokalnej,
- zmieniających się zewnętrznych uwarunkowań społeczno-gospodarczych (w tym w związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej),
- potrzeby wskazania dodatkowych terenów przeznaczonych pod zabudowę osadniczą,
- potrzeby modernizacji i usprawnienia układu komunikacyjnego gminy oraz infrastruktury technicznej,
- potrzeby aktualizacji innych rozwiązań planistycznych.

Przy sporządzaniu Studium uwzględniono w szczególności ustalenia:

- Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, ogłoszonej przez Prezesa Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M.P. 2012 Nr 239, poz. 252),
- Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego do 2020 roku, przyjętej Uchwałą Nr XXXII/932/13 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 28 lutego 2013 r.,
- Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętego Uchwałą Nr XLVIII/1622/2014 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r. (Dz. Urz.Woj. Doln. Z dnia 22 maja 2014 r. poz. 2448)
- Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny z dnia 23 marca 2001r. (Dz. U. Woj. Doln. 2001, Nr 28, poz. 278)
- Uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego nr LX/1083/10 z dnia 30 września 2010r. w sprawie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru (Dz. Urz. Woj. Doln., Nr 192, poz 2903)

Studium jest podstawowym dokumentem dla władz samorządowych gminy, na podstawie którego prowadzona ma być polityka i strategia działań zarówno w sferze zagospodarowania przestrzennego, jak i innych dziedzin, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej i układu funkcjonalno-przestrzennego (w tym zwłaszcza w sferach społeczno-gospodarczej i ekologicznej). W przypadku istotnych zmian

uwarunkowań lub dokonania znaczących odstępstw od ustaleń niniejszego Studium, należy przystąpić do kolejnych jego aktualizacji. Między innymi dlatego celowe jest dokonywanie oceny aktualności Studium co najmniej raz w ciągu kadencji Rady Gminy we Wleniu, co wynika także z obowiązujących przepisów.

Zgodnie z wymogami ustawowymi (art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Dz. U. 2015.199, z późn. zm.) Studium składa się z części tekstowej i graficznej. Tekst niniejszego Studium podzielono na trzy części. Pierwsza z nich („A”) zawiera wstępne informacje m.in. o zawartości dokumentu, jego roli (niniejszy rozdział), podstawie prawnej jego sporządzenia oraz o podstawowych celach Studium. W części drugiej („B”) przedstawiono uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w podziale na rozdziały branżowe, pogrupowane w działach: na uwarunkowania środowiskowe, uwarunkowania społeczno-gospodarcze oraz uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania przestrzennego i struktury własności gruntów. W ostatniej, trzeciej części („C”) określono kierunki rozwoju przestrzennego, ujęte w poszczególnych rozdziałach.

Niniejsze Studium składa się z części tekstowej, stanowiącej załącznik nr 1 do Uchwały oraz rysunku studium w skali 1:10 000 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” stanowiącym załącznik nr 2 do Uchwały. Natomiast mapy uwarunkowań w skali 1:50 000 zostały włączone do tekstu i obejmują następujące mapy:

1. Ochrona przyrody
2. Zagrożenie powodziowe
3. Ochrona walorów kulturowych
4. Zagospodarowanie przestrzenne
5. Komunikacja i infrastruktura techniczna

Uwarunkowania sporządzono przy wykorzystaniu obowiązującego studium zatwierdzonego uchwałą nr XXXIII/163/01 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 29.03.2001 r. oraz zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń, zatwierdzoną uchwałą Nr 233/LIII/06 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 26.10.2006 r. Ze studium tego przyjęto podstawowy zakres uwarunkowań, natomiast został on zmodyfikowany pod względem merytorycznym. Uwzględniono zmiany jakie nastąpiły na przestrzeni lat 2006 – 2015. Dokonano weryfikacji w zakresie: ochrony przyrody, zagrożenia powodziowego, ochrony walorów kulturowych, zagospodarowania przestrzennego oraz komunikacji i infrastruktury technicznej.

W analizach prowadzących do określenia uwarunkowań przyjęto, jako bazowe, dane statystyczne GUS z 2014 r. (lub z lat wcześniejszych - w przypadku braku aktualniejszych danych). Dane te wykorzystano głównie przy dokonywaniu porównań w szerszym kontekście przestrzennym (powiatowym lub wojewódzkim) oraz identyfikacji niektórych procesów dynamicznych (np. ruch liczebności populacji i prognoza demograficzna). Dla określenia tzw. „stanu istniejącego” niektórych elementów środowiska, społeczności lokalnej, stanu prawnego, infrastruktury technicznej czy gospodarki i zagospodarowania terenów przedstawiono dane z lat wcześniejszych uzyskane z Urzędu Miasta i Gminy Wleń lub od innych podmiotów, w tym m.in. dyrekcji placówek edukacji, zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz dróg. Ponadto, część danych i informacji zaczerpnięto ze stron internetowych.

Przeanalizowano uwarunkowania w zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii w kontekście opracowania „Studium przestrzennych uwarunkowań rozwoju energetyki wiatrowej w województwie dolnośląskim” wykonanego przez Instytut Rozwoju Terytorialnego, przyjętego uchwałą Nr 4857/III/10 Zarządu Województwa Dolnośląskiego dnia 31 sierpnia 2010 r.. Na podstawie tego opracowania stwierdzono, że gmina Wleń położona jest na obszarze wysokiego ryzyka lokalizacji elektrowni wiatrowych (niebezpieczne – kategoria II).

Na podstawie materiałów pozyskanych z RZGW zaktualizowano obszary szczególnego zagrożenia powodzią w granicach całej gminy.

Miasto i Gmina Wleń dysponuje opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym przez Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania w 2005 r. Ze względu na rok opracowania niniejszego dokumentu zaktualizowano informacje w zakresie przede wszystkim środowiska przyrodniczego i kulturowego. Podstawową bazą wyjściową w ocenie środowiska przyrodniczego były dane dotyczące lokalizacji siedlisk pozyskane z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Materiały te zawierały:

- opracowanie rozmieszczenia siedlisk przyrodniczych Natura 2000 w 44 proponowanych Specjalnych Obszarach Ochrony na terenie województwa dolnośląskiego
- dane z Planu Zadań Ochronnych dla Obszaru Natura 2000 Ostoja nad Bobrem PLH020054
- dane z Powszechnej Inwentaryzacji Przyrodniczej Lasów Państwowych.

Gmina Wleń nie posiada Gminnej Ewidencji Zabytków. Wykorzystano w tym przypadku Wykaz Zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

PODSTAWA PRAWNA

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (**tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 741 z późn. zm.**) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Formalnym aktem otwierającym prace nad tym Studium była Uchwała Nr 236/XLIII/14 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 27 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń.

Podstawą prawną do opracowania zmiany studium była Uchwała Nr 106/XVI/19 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 19 grudnia 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wleń

Projekt niniejszego Studium został opracowany przez spółkę z o. o. Urbanistyka i Architektura, pod kierunkiem mgr Urszuli Kuncewicz.

Zmiany w tekście Studium wprowadzone uchwałą Nr 229/XXXIII/21 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 30 września 2021 r. zostały oznaczone kolorem czerwonym w celu umożliwienia ich identyfikacji. Pozostałe ustalenia Studium pozostają bez zmian. Na ujednoliconym rysunku – załączniku nr 2 posłużono się oznaczeniami istniejącymi w dotychczas obowiązującym dokumencie.

CZĘŚĆ B.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

Gmina Wleń to gmina miejsko – wiejska leżąca w środkowo – zachodniej części województwa dolnośląskiego, w powiecie lwóweckim. Stanowi ona 12% powierzchni powiatu i jest jedną z najmniejszych gmin pod względem zajmowanego obszaru. Bezpośrednio graniczy z sześcioma gminami:

- od północy z gminą miejsko – wiejską Lwówek Śląski
- od północnego wschodu z gminą wiejską Pielgrzymka
- od wschodu z gminą miejsko - wiejską Świerzawa
- od południowego wschodu z gminą wiejską Jeżów Sudecki
- od południa z gminą wiejską Stara Kamienica
- od zachodu z gminą miejsko – wiejską Lubomierz

Liczba ludności gminy (wg statystyk prowadzonych przez Urząd Gminy, stan na 30.06.2015r.) wynosi 4236 osób. Na obszarze wiejskim zamieszkuje 2489 mieszkańców, na obszarze miejskim 1747. Powierzchnia gminy wynosi 86,06 km², a gęstość zaludnienia wynosi 49 osób/km² (jest to wartość niższa niż średnia gęstość zaludnienia dla województwa dolnośląskiego, która wg danych GUS wynosi 146 osób/km²). W skład gminy wchodzi miasto Wleń i 12 wsi sołeckich:

- Klecza - wieś położna na Pogórzu Izerskim. W okolicy znajdują się pozostałości po kopalniach złota (sztolnie) i kamieniołomach piaskowca. Na uwagę zasługuje punkt widokowy Gniazdo (445 m n.p.m.).
- Radomice - najwyższej usytuowana miejscowość w gminie (370-440 m n.p.m.) znajdująca się na jednym z grzbietów Wzgórz Radomickich. Okolice urozmaicają: Góra Wietrznik (482 m n.p.m.) oraz Góra Dziewicza (392 m n.p.m.) Rozciąga się stąd widok na Karkonosze i Pogórze Izerskie. Godnym uwagi w sołectwie jest niewielki kościół gotycki pw. Św. Jakuba i Św. Katarzyny z XVI w.
- Pilchowice - jedno z większych sołectw gminy położone w dolinie Pilchowickiego Potoku. Na uwagę zasługuje kościół filialny pw. M.B. Bolesnej z pierwszej połowy XIX w oraz zaporą wybudowaną w latach 1904-1912.
- Strzyżowiec - jedna z najstarszych wsi gminy usytuowana w dolinie Strzyżówki i Małego Grzbietu Gór Kaczawskich. We wsi znajduje się kościół i kapliczka z XIX w. Miejscowość jest doskonałym punktem wypadowym nad Jezioro Pilchowickie.

- Nielestno - niewielka wieś położona nad Bobrem przy ujściu rzeki Lipka. We wsi znajduje się barokowy pałac Adama von Gersdorfa z 1603 r.
- Modrzewie - mała miejscowość w dolinie Modrzewki otoczona wzniesieniami Gór Kaczawskich. Na uwagę zasługuje występ skalny amfibolitu zwany Zimną Skałą i wąwóz zwany Doliną Sów. Ze wsi roztacza się widok na dolinę Bobru, miasto Wleń i Górę Zamkową. Z uwagi na walory przyrodnicze i krajobrazowe ma ona szansę stać się wsią letniskową (agroturystyczną).
- Tarczyn - położony jest na Północnym Grzbiecie Gór Kaczawskich na wysokości (422 m n.p.m.) Wieś ma charakter letniskowy. Rozciągają się stąd widoki na Karkonosze, Góry Kaczawskie oraz Pogórze Izersko-Kaczawskie.
- Bystrzyca - sołectwo w dolinie Wierzbnika. Jedno z najstarszych w gminie, o którym wspominają kroniki z 1217 r. Ciekawymi zabytkami są: kościół pw. Matki Boskiej z Lourdes wzniesiony w 1772 r., całopostaciowe nagrobki rycerskie z XVII w. oraz dom rodziny von Braunów z 1646 r.
- Bełczna - wieś na Pogórzu Kaczawskim. W średniowieczu wieś stanowiła własność klasztoru w Lubomierzu. Krajobraz urozmaica bazaltowy stożek pochodzenia wulkanicznego zwany Ostrzycą Proboszczowską (501 m n.p.m.), będący od 1962 r. rezerwatem przyrodniczym.
- Przeździec - nieduża osada w dolinie Skleczy, należąca w przeszłości do sióstr zakonnych Benedyktyn z Lubomierza. Zachowały się tutaj zabudowania w stylu łużyckim oraz pałac i park z przełomu XVII i XVIII w.
- Marczów - łańcuchowa wieś w Dolinie Osnej na Pogórzu Izerskim na styku Wzniesień Gradowskich i Doliny Bobru. W centrum wsi znajduje się typowo barokowy kościół pw. Św. Katarzyny z 1707 r. i liczne kapliczki przydrożne i przydomowe oraz stare chaty szachulcowe z tzw. wyżką. Między wzniesieniami Łopatą (636 m n.p.m.) a Włócznikiem (386 m n.p.m.) znajduje się grodzisko kultury łużyckiej.
- Łupki - ośrodek kolonijno-wypoczynkowy w dolinie lewego dopływu Bobru - potoku Jamny.

Pod względem geograficznym obszar gminy należy do Sudetów Zachodnich i mieści się w obrębie mezoregionów: Góry Kaczawskie, Pogórze Kaczawskie i Pogórze Izerskie. Rzeźba terenu jest mocno zróżnicowana i charakteryzuje się znacznym rozczłonkowaniem wzgórz, przy gęstej sieci dolin rzecznych. W krajobrazie gminy wyraźnie wyróżnia się

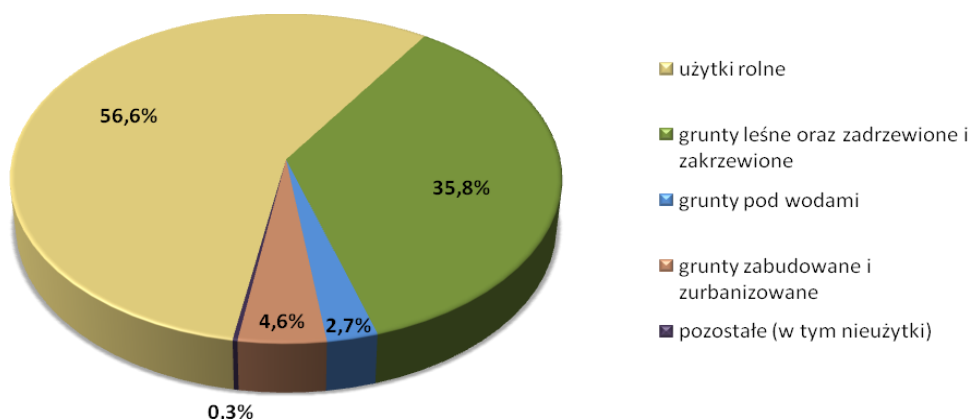
przełomowa dolina Bobru, rozcinająca południkowo Pogórze. Posiada ona strome zbocza, często o charakterze krawędziowym w postaci skalnych progów.

Obszar gminy Wleń posiada dobrze wykształconą sieć dróg, zapewniającą połączenie z ważniejszymi ośrodkami miejskimi regionu, co w istotny sposób decyduje o jego możliwościach aktywizacji turystycznej. Sieć dróg lokalnych jest lepiej wykształcona w kierunku północ – południe, co wynika z ukształtowania terenu – południkowego ułożenia doliny Bobru. Główną osią komunikacji jest droga powiatowa nr 1027 Jelenia Góra – Wleń – Lwówek Śląski – Bolesławiec, będąca jedną z podstawowych tras pogranicza zachodniego w kierunkach na Olszynę i Berlin, a także w kierunku północnym na Zieloną Górę i Szczecin. Połączenie kolejowe Jelenia Góra – Pilchowice – Wleń – Lwówek Śląski - Żagań obecnie funkcjonuje jedynie w soboty i niedziele. Należy zaznaczyć, że trasa ta jest wyjątkowo osobliwa, posiada wysokie walory krajobrazowe.

Sieć osadnicza jest dobrze rozwinięta. W samym centrum położone jest liczące 1747 mieszkańców miasto Wleń, wokół którego rozlokowane jest 12 jednostek wiejskich z łączną liczbą ok. 2489 ludności. Znaczna część powierzchni gminy Wleń położona jest na terenie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru. Z ogólnej powierzchni gminy (8606 ha) w granicach Parku znajduje się 5030,70 ha, co stanowi 58,5%.

Struktura użytkowania gruntów w gminie przedstawia się następująco:

Wykres nr 1 - Struktura użytkowania gruntów w gminie Wleń (stan na 2014r.)



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Uwarunkowania związane z rozwojem struktury funkcjonalno – przestrzennej

Gmina Wleń posiada 100% pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie plany zostały wykonane w 2007 roku.

Sieć osadnicza jest dobrze rozwinięta. W samym centrum położone jest miasto Wleń, wokół którego rozlokowane jest 12 jednostek wiejskich. Największymi sołectwami pod względem zajmowanej powierzchni są wsie Marczów i Bystrzyca, natomiast pod względem zamieszkującej tu ludności Pilchowice i Strzyżowiec. Miasto Wleń posiada dobre połączenie komunikacyjne z Jelenią Górą i Lwówkiem Śląskim, poprzez lokalizację przy drodze Jelenia Góra - Bolesławiec. Miasto posiada także dość dobrze wykształconą infrastrukturę techniczną w postaci sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, niestety nie posiada sieci gazowej. Wśród większych ośrodków miejskich najbliżej Wlenia położone są Jelenia Góra i Lwówek Śląski, które dysponują dostatecznie rozwiązanymi systemami infrastruktury społecznej i technicznej. Rozmieszczenie usług na omawianym terenie jest wyraźnie zróżnicowane i wykazuje podobną asymetrię jak rozmieszczenie ludności: w ośrodku miejskim zlokalizowana jest większość obiektów handlu, gastronomii i rzemiosła. Tutaj także grupują się obiekty kultury, oświaty i zdrowia. Wsie niestety wyposażone są tylko w pojedyncze sklepy branży spożywczej.

Charakterystyczne dla przeobrażeń struktury funkcjonalno-przestrzennej i osadniczej regionu lwóweckiego jest proces przemieszczania się ludności z terenów wiejskich do obrzeżnych pasm osadniczych, spowodowany rozwojem przemysłu i usług w ośrodkach miejskich i części większych ośrodków wiejskich, gdzie pojawiły się oferty lepszej płacy i warunków życia. Rolnictwo systematycznie traciło tu swoją pozycję jako mniej dochodowa gałąź gospodarki, z kolei w obsłudze ruchu turystycznego tereny te nie mogły sprostać konkurencji pobliskich Karkonoszy, stąd nastąpił w tym obszarze bardzo duży regres w bazie gastronomiczno - hotelowej i uległo dewastacji szereg obiektów turystycznych.

Ukształtowana historycznie, ustabilizowana i dobrze rozwinięta sieć osadnicza nie wymaga uzupełnienia o duże, nowe elementy. Wskazane jest prowadzenie przede wszystkim działań modernizacyjnych, dostosowanych do przewidywanych zmian jego struktury funkcjonalno – przestrzennej. Dla poprawy ładu przestrzennego, rozumianego jako dążenie do uzyskania pozytywnych walorów estetycznych, funkcjonalności i czytelności struktur przestrzennych w studium zakłada się:

- utrzymanie istniejącej sieci osadnictwa oraz przywrócenie wysokiej wartości walorów architektoniczno – urbanistycznych dla zabytkowych obszarów zabudowy i dobrze zachowanych wiejskich układów osadniczych,
- wyeliminowanie powtarzalnych, typowych rozwiązań architektonicznych,

- wprowadzenie nowych zespołów zabudowy w taki sposób, by nie prowadziło to do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu poszczególnych jednostek osadniczych,
- lokalizowanie nowych zespołów zabudowy w ciągach już istniejących struktur lub ich wpisywanie w ciągi naturalnej kontynuacji ich rozwoju,
- przeciwdziałanie wprowadzaniu substandardowej trwałej zabudowy.

Utrzymaniu podstawowej struktury gospodarki lokalnej towarzyszyć powinna aktywizacja nowych terenów turystyczno – wypoczynkowych zwłaszcza położonych w obszarze Parku Krajobrazowego Doliny Bobru. Oprócz tradycyjnie wykształconych form turystyki wędrowniczej, wycieczkowej oraz pobytowej powinny wystąpić takie formy jak: agroturystyka wykorzystująca walory wsi letniskowych, ekoturystyka, wykorzystująca znaczne nagromadzenie osobliwości przyrodniczych i możliwości bezpośredniego kontaktu z naturą, turystyka wędkarska wykorzystująca walory rzeki górskiej Bóbr, turystyka rowerowa, wykorzystująca wyznaczone ścieżki i szlaki rowerowe, hippika powiązana z rozwojowymi ośrodkami jeździeckimi oraz sporty wodne i rekreacja związana ze zbiornikami wodnymi.

2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ład przestrzenny jest to: „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne”. Wszystkie te elementy zostaną omówione w dalszych punktach II części niniejszego opracowania. Ochrona ładu przestrzennego dotyczy szczególnie zachowania tożsamości kulturowej gminy, zarówno w aspekcie urbanistycznym, jak i architektury historycznych obiektów, charakterystycznych dla gminy Wleń.

3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1. Rolnictwo i leśnictwo

Powierzchnia ogólna gminy Wleń to 8606 ha, w tym użytki rolne wynoszą 4870 ha, co stanowi 56,6% powierzchni ogólnej. Lasy i zadrzewienia zajmują 3083 ha, co stanowi 35,8% powierzchni ogólnej gminy.

Ekonomiczne właściwości gospodarki rolnej w gminie wynikają po części z cech strukturalno-organizacyjnych. Powierzchnia gruntów stanowiących własność komunalną gminy jest bardzo mała. Przeważająca część gruntów to własność indywidualna rolników. Ona zatem decyduje o kształcie rolnictwa w gminie. Gospodarstwa te są jednak rozdrobnione, słabo wyposażone w środki produkcji, nastawione na wielokierunkowy, naturalny typ zagospodarowania.

Południowo-zachodnia część województwa dolnośląskiego jest regionem charakteryzującym się jednym z największych w Polsce poziomem lesistości. Gmina Wleń posiada jednak relatywnie niewielkie skupiska lasów. Występują one głównie w południowej i zachodniej części gminy. Łączny obszar użytków leśnych wynosi ponad 3000 ha. Poziom lesistości w gminie wynosi więc 33,9% i jest wyższy niż średnia wartość dla kraju (29,4%), a zbliżony do przeciętnego dla gmin powiatu lwóweckiego (33,6%). Ze względu na położenie, a także relatywnie mniejsze rozmiary powierzchni lasów i zadrzewień – gospodarka leśna, a zwłaszcza pozyskanie drewna, są mniej intensywne niż w całym województwie. Stosunkowo niewielkie znaczenie dla gminy mają także inne sposoby użytkowania lasów. Użytki uboczne wykorzystywane są bowiem w ograniczonym zakresie, a dla celów turystycznych i wypoczynkowych lasy gminy nie są odpowiednio zagospodarowane. Mogą jednak stanowić tereny dla rozwoju tych funkcji w najbliższej przyszłości.

3.2. Zasoby środowiska przyrodniczego

1) Według regionalnego podziału Sudetów przeprowadzonego przez W. Walczaka obszar gminy Wleń położony jest w Sudetach Zachodnich w obrębie trzech mezoregionów: Góry Kaczawskie, Pogórze Kaczawskie (Rów Wlenia, Wysoczyzna Ostrzycy, Dolina Bobru) i Pogórze Izerskie (Wzniesienia Radoniowskie, Wzgórza Radomickie, Wzniesienia Gradowskie).

2) Morfologia terenu jest bardzo zróżnicowana i charakteryzuje się znacznym rozczłonkowaniem wzgórz, przy gęstej sieci dolin rzecznych. Zaznacza się duży rytm rzeźby wyrażony głębokimi rozcięciami dolinnymi często o charakterze przełomów, znacznym udziałem stoków o nachyleniu powyżej 30% i występowaniem pojedynczych pagórów połączonych w systemy wzgórz. Wyróżniającym się elementem rzeźby terenu jest przełomowa dolina Bobru. W dnie doliny wyróżniają się dwa poziomy terasowe: zalewowy,

wzniesiony średnio 2 – 3 m oraz nadzalewowy wzniesiony 6 – 8 m nad średni poziom wody Bobru.

3) Na terenie gminy występują bardzo interesujące doliny rzeczne, z rzeźbą polodowcową i współczesną, na zboczach których odsłaniają się liczne skałki. W celu ochrony tych wyjątkowo cennych fragmentów krajobrazu naturalnego i kulturowego oraz dla zachowania wartości estetycznych proponuje się utworzenie następujących „zespołów przyrodniczo-krajobrazowych”: północny brzeg jeziora Pilchowickiego, „Dziki Wąwóz”, dolina Chrośnickiego Potoku, dolina Bobru między Wleniem a Marczowem.

4) Pod względem geologicznym gmina Wleń położona jest na terenie trzech jednostek: krystaliniku karkonosko – izerskiego, metamorfiku kaczawskiego i niecki północnosudeckiej. Najstarszymi utworami występującymi w obrębie gminy są prekambryjskie skały wchodzące w skład metamorfiku izerskiego. Występują tu różne odmiany gnejsów i granitognejsów, przy czym poszczególne odmiany przenikają się nawzajem. W części środkowej, na północ i wschód od Wlenia występują skały metamorfiku kaczawskiego, które od krystaliniku karkonosko – izerskiego oddziela główny uskok śródsudecki. Spośród czterech serii metamorfiku kaczawskiego, dwie występują na obszarze gminy Wleń. Starsza z nich obejmuje zieleńce, łupki zieleńcowe i diabazy, natomiast kompleks młodszy tworzą skały serii fyllitowej, takie jak: fyllity, łupki serycytowe i łupki łyszczkowe. Część północną gminy w okolicach Marczowa, Bystrzycy i Bełczyny budują skały osadowe niecki północnosudeckiej, która występuje tu w nieznacznej części. Lokalnie występują skały wylewne, głównie bazalty. Tworzą one kominy wulkaniczne i żyły występujące m.in. w okolicach Pilchowic. Osady czwartorzędowe reprezentowane są przez utwory polodowcowe i fluwioglacjalne tworzące cienkie pokrywy na łagodnych płaskowyżach. Należą do nich piaski i żwiry, które do niedawna eksploatowane były w okolicy Strzyżowca. W dolinach rzek zalegają holocenijskie pokrywy madowe. Na terenie gminy brak jest minerałów, które mogłyby mieć znaczenie kolekcjonerskie czy użytkowe. W okolicy Przeździec – na południowym stoku Góry Folwarcznej w nieczynnym łomie melafirowym występują agaty. Ponadto duże nagromadzenie buł agatowych spotyka się w odsłonięciu melafiru we Wleniu (na Osiedlu Południowym), nad wlotem do tunelu kolejowego.

5) Na terenie gminy Wleń udokumentowane są następujące złoża:

- bazalt „Pilchowice” w Pilchowicach (brak w bazie danych - geoportal Państwowego Instytutu Geologicznego);

- melafir „Przeździedza” w Przeździedzy (brak w bazie danych - geoportal Państwowego Instytutu Geologicznego);
- wapień „Pilchowice” w Radomicach.

Wymienione wyżej złoża nie są obecnie eksploatowane. Przedmiotem niedawnej eksploatacji były złoża: „Przeździedza” (melafir), „Pilchowice” (bazalt) oraz „Pilchowice (wapień), w których pozostawiono zasoby surowców. Ponadto na terenach gminy występuje znaczna ilość pozostawionych wyrobisk poeksploatacyjnych, w których w przeszłości prowadzono wydobywanie. Jest ich około 50, gdzie głównie eksploatowano wapień, piaskowiec, bazalt, kruszywo naturalne, łupki łyszczykowe i melafir. Na terenie gminy Wleń jako szczególnie interesujące należy wymienić także ośrodki dawnego górnictwa. Są to rejony złotonośne okolic Radomic i Kleczy, rejon złotonośny we Wleniu, rejon złotonośny na południe od Przeździedzy oraz rejon złotonośny w okolicach Nielesta. Na obszarze gminy poza złożami już udokumentowanymi w przeszłości brak jest rejonów perspektywicznych związanych z udokumentowaniem nowej bazy surowcowej. Pewne przesłanki mogą być związane z wydaną przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa koncesją dla firmy „Silesia Gold Mines” sp. z o.o., na poszukiwanie i rozpoznanie złóż rud metali (koncesja nr 45/96/P z dnia 1.X.96 r.).

6) Wśród obiektów geologicznych na terenie gminy Wleń zarejestrowany jest jeden pomnik przyrody nieożywionej, kamieniołom bazaltu z porwakami piaskowca w Łupkach (nr rejestru 203/776). Poza wymienionym obiektem spotyka się liczne skałki samotne lub grupy skałkowe, z których większość grupuje się w obrębie pasm górskich. Najbardziej atrakcyjne obiekty, często o dużych wartościach naukowo-poznawczych proponuje się objąć ochroną w formie pomników przyrody lub stanowisk dokumentacyjnych. Są to następujące obiekty: odsłonięcie „Marczowska Skała”, masyw Góry Gniazdo, skałka „Zimna Skała”, kamieniołom Radomice, odsłonięcie „Diabelska ściana”, grupa skalna w Pilchowicach, kamieniołom dolomitu, odsłonięcie skalne poniżej zapory Pilchowickiej.

7) Zgodnie z systematyką gleb Polski na terenie gminy wyróżnić można następujące jednostki typologiczne:

Gleby litogeniczne. Zalicza się tutaj gleby mineralne inicjalne i słabo wykształcone. Są to głównie rankery brunatne, bardzo płytkie i kamieniste, ale z wykształconym poziomem próchnicznym i z widocznym procesem brunatnienia. Występują pod lasami na stromych stokach i grzbietach

Gleby autogeniczne. Są to gleby powstałe pod wpływem kilku czynników, bez wyraźnej przewagi jednego z nich, charakterystyczne dla danej strefy klimatyczno - glebowej. Główny

typ glebowy stanowią gleby brunatnoziemne. Według licznych autorów gleby brunatnoziemne są glebami klimaksowymi dla obszaru pogórza aż do wys. 1000 m n.p.m. Występują głównie pod drzewostanami liściastymi, na siedliskach lasów mieszanych oraz na terenach uprawnych. Gleby brunatnoziemne wytworzone są z glin lekkich i średnich pylastych o różnej genezie i różnej ilości szkieletu. Gleby brunatne właściwe związane są z korzystniejszym rodzajem podłoża skalnego i biologicznie sprawnymi ekosystemami lasów liściastych lub bogatymi wariantami lasów mieszanych. Wśród podtypów wyróżniono gleby brunatne właściwe typowe i wylugowane. Na granitach, gnejsach biotytowych i na wystawach południowych występują gleby brunatne kwaśne.

Gleby semihydrogeniczne. Związane są z warunkami nadmiernego uwilgotnienia spowodowanego przeważnie wysiękiem wód gruntowych. Głównymi procesami glebotwórczymi jest tu proces glejowy oraz proces bagienny, polegający na spowolnieniu rozkładu materii organicznej. Gleby te występują na terenie gminy w postaci niewielkich płątów i zazwyczaj w kompleksach z innymi glebami. Gleby gruntowo-glejowe występują lokalnie w obszarach wsięku wód gruntowych, w lejach źródłiskowych oraz zagłębieniach bezodpływowych.

Gleby napływowe. Powstawanie ich związane jest z erozyjno – sedymentacyjną działalnością wód rzecznych oraz wód spływających po stoku, a także z innymi procesami stokowymi (spęzanie, osuwanie, lód włóknisty). Mady rzeczne powstają w wyniku osadzania się namulów niesionych przez wody w czasie wezbrań. Typowe mady występują w dolinie Bobru i jego większych dopływów. Z racji swojej genezy mady często należą do najlepszych gleb na terenie gminy. Charakteryzują się one dobrymi właściwościami wodno – powietrznymi i obecnością próchnicy w całym profilu, a co za tym idzie - dużą potencjalną produktywnością. Z uwagi na okresowe nadmierne uwilgotnienie mady często użytkowane są jako użytki zielone. Poza wałami, gdy przerwany zostaje proces akumulacji osadów rzecznych następuje przeobrażenie mad w gleby brunatne. Gleby deluwialne wytworzone są na materiale pochodzenia erozyjnego osadzonym u podnóży stoków.

8) Klimat gminy Wleń według klasyfikacji Schmucka należy do sudeckiego regionu przedgórskiego zaś w świetle propozycji Gumińskiego do rolniczo-klimatycznej dzielnicy przedsudeckiej. W klimacie wyraźnie zaznaczają się cechy charakterystyczne dla klimatu górskiego, modyfikowanego przez intensywne wpływy częstych adwekcji wilgotnych mas powietrza pochodzenia oceanicznego. Do podstawowych właściwości klimatu tego obszaru należy generalny spadek temperatury powietrza ze wzrostem wysokości nad poziom morza, stosunkowo wysokie opady atmosferyczne oraz wyraźne zróżnicowanie klimatów lokalnych

dolin, zboczy i grzbietów. Występują tu również wiatry typu lokalnego, jak feny oraz wiatry górskie i dolinne. Efekty termiczne i wilgotnościowe oddziaływania fenów są tu jednak słabiej wyrażone w porównaniu z mezoregionami wewnątrzsudeckimi.

Położenie terenów gminy w strefie wysokościowej 219 – 467 m n.p.m. warunkuje występowanie stosunkowo wysokich wartości rocznej temperatury powietrza, zawierających się w przedziale od 7,7°C do 6,6°C. Taki stan termiczny upoważnia do zaliczenia obszaru gminy do piętra klimatycznego umiarkowanie ciepłego. Obliczone 30-letnie normy opadów wskazują na stosunkowo małe zróżnicowanie tego elementu klimatu. Ilość roczna opadów odnotowana w Pilchowicach wynosi 753 mm. Przebieg roczny opadów posiada cechy klimatu kontynentalnego, z wyraźną dominacją opadów kwartału letniego (VI-VIII), na który przypada 35-40% rocznej sumy opadów. Wysokości opadów cechuje nadzwyczaj duża zmienność z roku na rok. Najwyższe dobowe sumy opadów wystąpiły 19 lipca 1981 roku. Rekordową sumę 109,6 mm zanotowano na działającym wówczas posterunku opadowym Wleń.

9) Obszar zlewni różnicowej Bobru charakteryzuje się znacznym zróżnicowaniem wodonośności poszczególnych struktur hydrogeologicznych, związanych ściśle z elementami struktury geologicznej Sudetów Zachodnich. Utworami wodonośnymi na tym obszarze są zarówno lite utwory skalne podłoża jak też luźne pokrywy zwietrzelinowe i aluwia. W rejonie Wlenia utworami wodonośnymi są piaskowce kwarcowe, miejscami spękane. Użytkowy poziom wodonośny ujmuje wody porowo - szczelinowe na głębokości poniżej 160 m, a wydajność z otworów badawczych osiąga 50 m³/h. W rejonie Wlenia rozpoznano także utwory skalne triasu (pstry piaskowiec), natomiast niewielki obszar występowania wód w utworach najwyższego karbonu odnotowano koło Marczowa. W miejscowości Łupki pstry piaskowiec tworzy z wyżej leżącymi piaskowcami ciosowymi kredy wspólny kompleks wodonośny. Oficjalnie zatwierdzone jego zasoby w otworze odpowiadają wydajności 60 m³/h przy depresjach ponad 50 m. Zasilanie tego poziomu odbywa się na wychodniach piaskowca w rejonach Wlenia, przez infiltrację wód opadowych oraz wodami dalekiego krążenia z wodonościami innych pięter, przy dominacji szczelinowego typu krążenia wód. Na terenie gminy funkcjonuje od 1991 r. stanowisko badawcze sieci krajowej monitoringu wód podziemnych w Łupkach.

10) Tereny gminy położone są prawie w całości w zlewni różnicowej Bobru z dopływami. Tylko wschodnie obrzeża w rejonie wsi Bełczyna odwadniane są przez dopływy innego systemu rzeczno II rzędu – dorzecza Kaczawy. Bóbr jest w obrębie gminy rzeką tranzytową, gdyż o jej reżimie hydrologicznym decydują w większym stopniu czynniki

występujące w źródłowej (sąsiedniej) części dorzecza aniżeli wpływ środowiska lokalnego. Innym czynnikiem wpływającym na kształtowanie się stosunków wodnych jest eksploatacja licznych na Bobrze obiektów hydrotechnicznych, modyfikujących naturalne warunki obiegu wody. W obrębie gminy bieg Bobru składa się w zasadzie odcinka dolnego począwszy od zapory w Pilchowicach (km 191,9). Intensywna zabudowa hydrotechniczna tego odcinka Bobru, dokonana w latach 1908-1927, doprowadziła do powstania sztucznych obiektów hydrograficznych, w tym Jeziora Pilchowickiego (2,4 km²). Zabudowa hydrotechniczna poniżej Pilchowic jest znikoma w porównaniu z górnym odcinkiem rzeki i nie wpływa istotnie na deformację naturalnego charakteru przepływu. Spośród wielu dopływów Bobru III rzędu najzasobniejszymi w wodę są Lipka i Jamna.

11) Miasto i gmina Wleń są szczególnie zagrożone zatopieniem przez wody rzeki Bóbr w okresie stanów powodziowych. W okresie mijającego stulecia większość terenów zainwestowanych było kilkakrotnie podtapiane. Znaczące wezbrania pojawiają się na Bobrze na ogół nieregularnie, sporadycznie nawet w sezonie jesienno-zimowym. Z kilkudziesięciu znaczących fal wezbraniowych, jakie wystąpiły na Bobrze w drugiej połowie XX wieku, przepływ maksymalny wyższy od 273,5 m³/s (p_{10%}) osiągnęło 6 fal. Z tej liczby trzy fale miały przepływ maksymalny na poziomie p_{2%} (powódź 50-letnia) i wystąpiły w latach: 1958, 1977, 1997. Wezbranie opadowe w lipcu 1997 roku, pod względem wielkości i tragicznych skutków może być porównywalne do powodzi z 1977 roku, jakkolwiek ustępuje w tej niechlubnej statystyce kataklizmowi, jaki zdarzył się w tym regionie w roku 1997. Miasto Wleń zostało podtopione na głębokość 30-100 cm i ewakuowano stąd 168 osób. W wyniku dwukrotnej fali powodziowej uległy poważnemu uszkodzeniu niemal wszystkie urządzenia hydrotechniczne na Bobrze. Ogromny rozmiar miało też uszkodzenie linii brzegowych rzek, wałów ochronnych, urządzeń melioracji podstawowej, itp. Ostatnie podtopienia miały miejsce podczas powodzi w 2010 r., kiedy to najbardziej ucierpiało sołectwo Marczów. Drobne podtopienia miały również miejsce w 2012 i 2013 roku.

12) Lasy gminy Wleń położone są w VII Sudeckiej Krainie Przyrodniczo-Leśnej, I Dzielnicy Sudetów Zachodnich oraz w V Śląskiej Krainie Przyrodniczo-Leśnej, Dzielnicy Przedgórze Sudeckie. Administracyjnie należą do Nadleśnictwa Lwówek Śląski w Lwówku Śląskim. Głównym gatunkiem lasotwórczym jest świerk. Zajmuje on 44% powierzchni leśnej oraz 57,59% udziału masy. Uznany jest on jako gatunek panujący. Drzewostany świerkowe, które w latach 80-tych i na początku lat 90-tych były intensywnie zatrutowane przez imisje pyłów i gazów przemysłowych, charakteryzowały się dużym osłabieniem fizjologicznym.

Konsekwencją tego było nadmierne wydzielanie się posuszu i usychanie drzew. Od 10-ciu lat obserwuje się, że procesy chorobowe ustępują. Uwidacznia się to najwyraźniej po wzroście zdrowotności drzewostanów świerkowych. Dąb jako gatunek lasotwórczy zajmuje ok. 19,0% powierzchni leśnej, a jego udział masowy stanowi ok. 18,0%. W stosunku do ubiegłego okresu gospodarczego zwiększył się znacznie udział tego gatunku w zakładanych uprawach. Brzoza zajmuje ok. 15,0% powierzchni leśnej. Występuje głównie w młodszych klasach wieku (I-III), a niekiedy sporadycznie w starszych klasach (IV-V). Drzewostany brzozowe powstały przede wszystkim z samosiewu i występują nierównomiernie. Jest to gatunek pionierski, a przez to bardzo ekspansywny. Sosna - jako gatunek panujący w ekosystemach leśnych zajmuje ok. 10% powierzchni leśnej i występuje najliczniej na siedliskach boru i lasu mieszanego wyżynnego. Oprócz litych drzewostanów sosnowych, tworzy również drzewostany mieszane głównie z świerkiem, dębem i bukiem. Buk zajmuje ok. 7% powierzchni leśnej. Według obowiązującej typologii, udział jego w składzie przyszłych drzewostanów jako gatunku panującego powinien osiągnąć ok.30%. Drzewostany mieszane z udziałem buka charakteryzują się znacznie większą odpornością na ujemne skutki ze strony czynników biotycznych i abiotycznych. Należy dołożyć wszelkich starań, aby w najbliższym okresie gospodarczym zwiększyć udział tego gatunku w drzewostanach. Jawor występuje dość licznie. Cechuje się dużą siłą rozrodczą i ekspansywnością, opanowuje naświetlone luki i przerzedzenia. Jest to nieliczny gatunek, którego powierzchniowy udział w chwili obecnej jest zgodny z typem siedliskowym lasu. Pozostałe gatunki takie jak: modrzew, jesion, olsza szara i czarna, lipa, jodła - zajmują niewielką powierzchnię leśną. Znaczna część lasów gminy zaliczana jest do lasów ochronnych. Są to lasy wodochronne, glebochronne, strefy zieleni wysokiej oraz masowego wypoczynku.

13) W gminie Wleń spośród roślin objętych ochroną ścisłą większość należy do gatunków rzadkich i bardzo rzadkich, m.in. są to: goryczka krzyżowa, kruszczyk błotny, buławnik mieczolistny. Z roślin objętych ochroną częściową większość gatunków należy do roślin częstych a nawet pospolitych. W zbiorowiskach leśnych do licznie spotykanych gatunków należy kruszyna pospolita. W zbiorowiskach zaskalnych dość częsta jest paprotka zwyczajna (nie podlegająca ochronie), zaś w zbiorowiskach łąkowych pierwiosnka wyniosła (częściowo chroniona). Spośród roślin objętych ochroną częściową do bardzo rzadkich należy centuria pospolita, goryczka orzęsiona, śnieżyca wiosenna, wiciokrzew pomorski. Na terenie gminy znajdują się również stanowiska roślin z rodziny storczykowatych, w tym objęty ochroną ścisłą - buławnik mieczolistny. W okolicach rezerwatu przyrody „Góra Zamkowa” występują cenne stanowiska czosnku niedźwiedziego.

14) Na terenie gminy Wleń znajduje się tylko jeden rezerwat przyrody „Góra Zamkowa”. Niemniej występuje tu wiele obszarów odznaczających się interesującą szatą roślinną bądź nagromadzeniem stanowisk rzadkich i chronionych gatunków roślin, które proponuje się objąć ochroną. Są to: kamieniołom koło Radomic, dolina Chrośnickiego Potoku m. Czernicą a Nielestnem, parzydło leśne koło Modrzewi, Dziki Wąwóz k. Pilchowic, lasy między Wleniem a Kleczą, Góra Gniazdo, łąki na górze Tarczynka, Góra Folwarczna, lasy na Sołtysiej Czubie, murawa koło Strzyżowca i Góra Dudek.

15) Na terenie gminy Wleń występuje szereg cennych okazów drzew, z których pięć zostały objęte ochroną prawną w formie pomników przyrody ożywionej. Są to: cis pospolity w Bystrzycy (nr rej. 248) i leszczyna pospolita w Kleczy (nr rej. 299), dąb szypułkowy oraz sosna pospolita w Łupkach, lipa drobnolistna we Wleniu.

16) Z punktu widzenia zoologii gmina Wleń jest terenem dość interesującym. Występuje tu liczne gatunki kręgowców (ssaki, ptaki, gady i płazy oraz ryby), w tym gatunki objęte ochroną prawną. Na terenie gminy stwierdzono łącznie obecność 33 gatunków ssaków, w tym 10 chronionych i 11 łownych. Najliczniejszą grupą stanowią gryzonie (77%), które występują na terenie całej gminy. Dominującymi gatunkami są: nornica ruda, mysz leśna i polnik. Udział pozostałych gatunków gryzoni jest niewielki. Na podkreślenie zasługuje obecność na terenie gminy dziesięciu rzadkich gatunków chronionych: wszytkie ryjówkowate, jeż, popielica, wiewiórka, gronostaj, łasica i wydra. Ciekawym zjawiskiem jest także obecność nornika północnego oraz darniówki zwyczajnej.

Wśród nietoperzy dominują gatunki synantropijne takie jak: nocek duży, mroczek późny, gacek brunatny, karlik malutki, zamieszkujące z reguły budowle wzniesione przez człowieka. Inne gatunki takie jak nocek rudy, borowiec wielki czy mopek preferują dziuple drzew. Łącznie na terenie gminy stwierdzono występowanie 9 gatunków nietoperzy. Kilka większych koloni gacka brunatnego stwierdzono w Marczowie, Radomicach i Nielestnie. Na szczególną uwagę zasługuje jednak bardzo duża kolonia rozrodcza nocka dużego w kościele we Wleniu licząca około 500 samic.

Na terenie gminy stwierdzono występowanie 94 gatunków ptaków, z których 92 gatunki gnieździły się na tym obszarze, zaś 2 uznano za przelotne lub zalatujące (perkoz dwuczuby i łyska). 86 gatunków jest objętych ochroną gatunkową, w tym bocian czarny i puchacz podlegają tzw. ochronie strefowej, 6 ochroną częściową jako ptaki łowne i dwa (wrona i sroka) podlegają ochronie okresowej ograniczonej do okresu lęgowego. Dwa gatunki lęgowe (bocian czarny i puchacz) uznane są za zagrożone w skali Polski i wpisane do

„Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt”. Gatunki zagrożone w skali Śląska reprezentuje w gminie tracz nurogęś wykryty na dwóch stanowiskach na Bobrze.

Na terenie gminy stwierdzono łącznie 8 gatunków płazów i 4 gatunki gadów. Należą do nich następujące płazy: traszka zwyczajna, traszka grzebieniasta, traszka górską, ropucha szara, żaba błotna, żaba jeziorkowa, żaba trawna i żaba moczarowa oraz następujące gady: jaszczurka zwinka, jaszczurka żyworodna, padalec zwyczajny, zaskroniec zwyczajny i żmija zygzakowata. Pomimo poszukiwań nie udało się odnaleźć stanowisk salamandry plamistej.

W rzece Bóbr żyje 10 gatunków ryb, co jest dużą ilością zważywszy na fakt, że podczas pierwszych badań ichtiologicznych w latach 1986 – 87 stwierdzono tu obecność tylko 3 gatunków: licznego pstrąga potokowego, pojedynczych kielbi i jednego węgorza. Wtedy było to związane z tym, że po częściowym odczyszczeniu wód rzeki zasiedlały ją ryby z dopływów. Po dalszej poprawie jakości wód w Bobrze, rzekę zaczął zagospodarowywać Polski Związek Wędkarski. Zasiedlił on rzekę pozyskanymi w dole Bobru reofilnymi karpionymi, a także zaczął reintrodukować lipienie. Obecnie Bóbr na całym odcinku w gminie jest jedną z najzasobniejszych w pstrągi i lipienie rzek w Polsce. Wśród ww. gatunków do gatunków chronionych zaliczany jest śliz pospolity, natomiast do gatunków zagrożonych pstrąg potokowy i lipień. Najbardziej cennym przyrodniczo obszarem jest sam Bóbr z przybrzeżną strefą o szerokości ok. 10 m oraz dolny bieg Chrośnickiego Potoku. Intensywne zagospodarowanie wód sprawiło, że poziom atrakcyjności Bobru i zbiornika Pilchowskiego jako łowiska wędkarskiego jest bardzo wysoki.

3.2. Tereny i obiekty chronione

1) Na terenie gminy Wleń ochroną prawną objęte są następujące obszary i obiekty:

Park Krajobrazowy Doliny Bobru utworzony na mocy Uchwały Nr VIII/47/89 Wojewódzkiej Rady Narodowej w dniu 16.11. 1989 r. Powierzchnia Parku w granicach określonych Rozporządzeniem Nr 56/92 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 31 grudnia 1992 r. wynosiła 13.270 ha. W wyniku zmiany granic Parku na mocy Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 23 marca 2001r. powierzchnia została pomniejszona i wynosi obecnie 10 943 ha. 58,5 % (5030,70 ha) powierzchni Parku leży na terenie gminy Wleń. W obszar Parku wchodzi w całości następujące miejscowości (obręby): miasto Wleń oraz wsie Nieleśno i Pilchowice. Pozostałe obszary gminy leżą w otulinie Parku Krajobrazowego

Doliny Bobru. Na plan ochrony Parku składa się operat generalny wraz z operatami szczegółowymi i mapami tematycznymi. Na obszarze gminy Wleń obowiązują zapisy planu ochrony parku zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 23 marca 2001r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny (Dz.U.Woj.Doln., nr 28, poz. 278) oraz zakazy w celu zachowania i ochrony wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych, jak również walorów krajobrazowych zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Dolnośląskiego nr LX/1083/10 z dnia 30 września 2010r. w sprawie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru (Dz. Urz. Woj. Doln., nr 192, poz.2903)

Rezerwat przyrody „Góra Zamkowa”, utworzony w 1994 roku na powierzchni 21 ha. Celem jego ochrony jest zachowanie wartości przyrodniczych zespołu grądów, szeregu cennych gatunków roślin chronionych oraz cennych obiektów kultury materialnej. Teren ten wyróżnia się bardzo dobrze zachowanym wielogatunkowym żyznym lasem liściastym – grąd zboczowy typu Aceri-Carpinetum wraz z szeregiem rzadkich roślin w runie leśnym. Ponadto na szczycie wzgórza występują lawy pukliste stanowiące interesujący obiekt geologiczny.

Obszary mające znaczenie dla Wspólnoty (Natura2000):

Ostoja nad Bobrem PLH020054

Obszar obejmuje koryto Bobru wraz z otaczającymi je wzgórzami o silnie zróżnicowanej budowie geologicznej. Liczne doliny bocznych dopływów tworzą głębokie jary będące siedliskiem rzadkich gatunków roślin i zwierząt. W pokryciu terenu dominują lasy oraz łąki i pastwiska. Pozostała część obszaru jest zajęta przez pola uprawne i tereny zabudowane. Na terenie obszaru występuje 13 rodzajów siedlisk z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, a wśród nich doskonale zachowane płaty naturalnych lasów liściastych. Jest to trzecie co do wielkości skupisko płatów priorytetowego siedliska grądu zboczowego Aceri-Tilietum. Do doskonale zachowanych należą bardzo bogate gatunki wilgotnemurawy bliźniczkowe koło Wojciechowa oraz łąki i bogate w storczyki murawy kserotermiczne. Na łąkach i murawach kserotermicznych koło Radomic między Wleniem a Wojciechowem notowano znaczące dla regionu sudeckiego populacje *Maculinea nausithous*, *Maculinea telejus* oraz *Lycaena dispar*. Ważnym siedliskiem jest także koryto Bobru w których występują cztery gatunki ryb z Załącznika II Dyrektywy. Ogółem odnotowano tu 11 gatunków zwierząt z załącznika II Dyrektywy. Obszar Natura 2000 – Ostoja nad Bobrem zajmuje łącznie powierzchnię 15373 ha, natomiast w granicach administracyjnych gminy Wleń znajduje się ok. 45% powyższego

obszaru chronionego. Obszar posiada Plan Zadań Ochronnych w ramach którego zostały określone cele działań ochronnych, zostały również zidentyfikowane istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt oraz zostały zlokalizowane siedliska będące przedmiotami ochrony. Dokument niniejszego Studium prezentuje lokalizację siedlisk na mapie uwarunkowań przyrodniczych. Plan Zadań Ochronny zawiera również wytyczne do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazując poszczególne działki postulowane do zmian. Zalecenia zostały przyjęte z wyłączeniem obszarów, które w uchwalonych miejscowych planach zagospodarowani przestrzennego pozostają obszarami zainwestowanymi.

Tabela 1 - Ostoja nad Bobrem PLH020054 - dokumentacja planu zadań ochronnych (PZO) - Wskazania do dokumentów planistycznych (źródło: <http://pzo.gdos.gov.pl/>)

L.p.	Dokumentacja planistyczna	Wskazania do zmian w dokumentach planistycznych niezbędne do utrzymania bądź odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 (Art. 28 ust 10 pkt 5 ustawy o ochronie przyrody)	Rozstrzygnięcie
1	Uchwała nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych obręb Łupki	Zmienić sposób użytkowania z U3 na R- trwale użytki zielone bez funkcji uzupełniających. Uzasadnienie: zinventaryzowane łąki 6510 na działkach nr 233/5, 233/6 (obręb Łupki) mają stan zachowania FV i są jednymi z cenniejszych w całej Ostoji nad Bobrem	Negatywne. Teren zainwestowany, przeznaczony pod zabudowę usługową w obowiązującym mpzp.
2	Uchwała nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych obręb Łupki	Zmienić sposób użytkowania z U3 na R- trwale użytki zielone. Uzasadnienie: zinventaryzowane łąki 6510 na działce nr 237/6 (obręb Łupki) mają stan zachowania FV i są jednymi z cenniejszych w całej Ostoji nad Bobrem	Pozytywne dla części niezainwestowanej. Północna część działki przeznaczona w obowiązującym mpzp pod zabudowę zagrodową.
3	Uchwała nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych obręb Klecza	Zamieścić w mpzp informację o występowaniu siedliska przyrodniczego w postaci łąk świeżych 6510 na działkach nr 113/3, 114/1 (obręb Klecza)	Negatywne. Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową w poprzednim dokumencie Studium.
4	Uchwała nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych obręb Klecza	Zamieścić w mpzp informację o występowaniu siedliska przyrodniczego w postaci łąk świeżych 6510 na działce nr 190/7 (obręb Klecza)	Pozytywne dla części niezainwestowanej. Fragmenty działki nr 190/7 przeznaczony w obowiązującym mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
4	Uchwała nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych obręb Strzyżowiec	Zamieścić informację o występowaniu siedliska przyrodniczego w postaci łąk świeżych 6510 na działkach nr 189, 188 (obręb Strzyżowiec)	Pozytywne. Zapis w rozdziale 5, pkt. 5.3.: „Zaleca się chronić cenne siedliska przyrodnicze oraz stanowiska roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową m.in. poprzez ograniczenie możliwości wprowadzania nowego zainwestowania (w tym zabudowy) w bezpośrednim sąsiedztwie tych siedlisk i stanowisk. „
5	Uchwała nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych obręb Strzyżowiec	Konieczna zmiana w mpzp: Zmienić zapis na R – pozostawienie jako trwale użytki zielone (Dz. ew. nr 339, 337, 329/7, 324/3, 318/2, 317, 311/4, 313/1, 319/3, 319/2 obręb Strzyżowiec)	Pozytywne.
6	Uchwała nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych obręb Radomice	Zmienić zapis na R – pozostawienie jako trwale użytki zielone (Dz. ew. nr 271/2, 306, 252, 232/7, 254/7, 254/8, 85/8, 85/7, 98/7, 90/1, 136, 144/1, 148/2, 176, 186/4, 186/5, 186/1, 189 obręb Radomice)	Pozytywne.
	Uchwała nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych obręb Radomice	Zmienić zapis na R – pozostawienie jako trwale użytki zielone (Dz. ew. nr 179 obręb Radomice)	Pozytywne dla części niezainwestowanej. Fragmenty działki przeznaczone w poprzednim dokumencie Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
7	Uchwała nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych obręb Pilchowice Uchwała nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych obręb Pilchowice	Zmienić zapis na R – pozostawienie jako trwale użytki zielone (Działki ew. nr 201/2, 201/1, 153, 157/5, 157/6, 113/2, 118/7, 118/8, 115, 116/2, 114/1, 109/1, 351/75 obręb Pilchowice)	Pozytywne – dz.nr: 153, 201/1, 201/2, 157/5, 118/7, 118/8, 115, 116/2, 114/1, 109/1, 351/75. Pozytywne dla części niezainwestowanej dz. nr: 157/6 i 113/2 - fragmenty działek przeznaczone w obowiązującym mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
8	Uchwała nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych obręb Pilchowice Uchwała nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu	Zamieścić informację o występowaniu siedliska przyrodniczego w postaci łąk świeżych 6510 na działce nr 80/2 (obręb Pilchowice)	Pozytywne. Zapis w rozdziale 5, pkt. 5.3.: „Zaleca się chronić cenne siedliska przyrodnicze oraz stanowiska roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową m.in. poprzez ograniczenie możliwości wprowadzania

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń
2017r., 2021 r.

	zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych obręb Pilchowice		nowego zainwestowania (w tym zabudowy) w bezpośrednim sąsiedztwie tych siedlisk i stanowisk. „
9	Uchwała nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych obręb Pilchowice Uchwała nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych obręb Pilchowice	Konieczna zmiana w mpzp: Zmienić zapis na R – pozostawienie jako trwale użytki zielone (Dz. ew. nr 198/3, nr 219/1, 219/3, 63/2, 364/77, 63/2, 219/1, 219/3, 54/1, 54/3, 58/3 obręb Pilchowice)	Pozytywne.
10	Uchwała nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń	Konieczne umieszczenie informacji w mpzp o występowaniu w Kościele pw. Św. Mikołaja kolonii rozrodzkiej nocka dużego oraz zapisu - rozwiązania technologiczne w zakresie oświetlenia obiektu ustalić w porozumieniu z chiropterologiem (Dz. ew. nr 95 obręb 2 Wleń)	Pozytywne. Zapis w rozdziale 5, pkt. 5.3.: „Należy wskazać rozwiązania technologiczne w zakresie oświetlenia obiektów, w których stwierdza się występowanie kolonii rozrodznych nietoperzy.” Szczegółowe zapisy powinny zostać ustalone w mpzp.

Góra Wapienna PLH020095

Góra Wapienna jest kilkunastuściowym szczytem o wysokości 507m n.p.m. w południowo-zachodniej części Małego Grzbietu. Wznosi się pomiędzy Siedlęcinem a Płoszczynką. Jej zbocza opadają do pradoliny Bobru, którą obecnie płynie ciek Szumiąca. Góra Wapienna jest zbudowana ze staropaleozoicznych zieleńców i ryolitów oraz kambryjskich łupków kwarcowo-sercytowo-chlorytowych z grafitem, pomiędzy którymi ciągnie się soczewa kambryjskich marmurów kalcytowych i dolomitycznych. Na Górze Wapiennej znajdują się ruiny wapienników z XVIII i XIX wieku, które służyły do wypalania wapieni wydobywanych w pobliskich kamieniołomach. Wyróbiska mają kilka poziomów wydobywczych z urwistymi ścianami skalnymi, wąwozami i skałkami. Na dnie występują niewielkie okresowe stawy. W pokryciu terenu zdecydowanie dominują lasy, resztę stanowią łąki i pastwiska oraz tereny rolnicze. Obszar chroniony zajmuje łącznie powierzchnię 119,9 ha, natomiast na terenie gminy Wleń, teren Góry Wapiennej zajmuje 1,7 ha swojej powierzchni i zlokalizowany jest w południowo – wschodniej części gminy. Zagrożeniami dla tego terenu są: wypalanie traw i intensyfikacja gospodarki leśnej i rolnictwa.

Pomnik przyrody nieożywionej:

- odsłonięcie geologiczne w Łupkach (gm. Wleń) – dawny kamieniołom bazaltu w którym tkwią porwaki porfirowe (nr rejestru 203/776);

Pomniki przyrody żywej:

- cis pospolity w Bystrzycy (nr rejestru 248);
- leszczyna pospolita w Kleczy (nr rejestru 299);
- dąb szypułkowy w Łupkach;
- sosna pospolita w Łupkach;
- lipa drobnolistna we Wleniu.

2) Na terenie gminy Wleń występuje szereg cennych elementów przyrody nieożywionej i ożywionej, które proponuje się objąć ochroną w formie rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych i zespołów przyrodniczo krajobrazowych.

3.3. Krajobraz, w tym krajobraz kulturowy

Gmina Wleń wyróżnia się współistnieniem na swoim terenie walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych. W tym celu gmina została objęta w ok. 59% ochroną prawną Parku Krajobrazowego Doliny Bobru. Przez gminę przebiega Szlak Zamków Piastowskich (ruiny zamku Lenno z XIV i XV w.) Epokę baroku reprezentują świątynie poewangelickie w Marczowie oraz Bystrzycy. Rezydencjonalne budownictwo świeckie to pałac w Przeździezdy oraz nieliczne mieszczańskie kamieniczki we Wleniu. Z okresu klasycyzmu i późniejszego na uwagę zasługuje ratusz we Wleniu. Cennymi obiektami są założenia pałacowo-parkowe w Przeździezdy, Nieleśnie oraz na Wleńskim Gródku (Wleń). Od zachodu miasto Wleń zamknięte jest górą bazaltową, na której spoczywają ruiny zamku piastowskiego. Z baszty zamku rozciąga się widok na panoramę okolicy i Sudety Zachodnie. W południowej części gminy w ramy krajobrazu kulturowego wpisuje się również zabytek techniki jakim jest Zapora Wodna w Pilchowicach. Spiętrzone wody Bobru utworzyły Jezioro Pilchowickie o długości 7 km, powierzchni 240 ha i pojemności 50 mln. m³, o bardzo urozmaiconej, malowniczej linii brzegowej (od 1989 r. wchodzi ono w skład Parku Krajobrazowego Doliny Bobru). Poniżej zapory zlokalizowano elektrownię.

Położenie miasta Wleń w zakolu rzeki Bóbr oraz utrzymywanie historycznego, ruralistycznego układu wsi gminy jest niewątpliwie jej największym atutem.

4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy zlokalizowane są 24 obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

Tabela 2 – Wykaz obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Lp.	miejsowość	obiekt	rodzaj obiektu	rejestr zabytków	Data wpisanie do rejestru
1.	Bystrzyca	kościół filialny pw. Matki Bożej z Lourdes, d. kościół ewangelicki	kościół	A/1309	31.08.2009
2.	Bystrzyca	dwór, ob. dom mieszkalny	dwór	362/1268/J	14.06.1996
3.	Łupki	ruiny zamku Lenno	zamek	361/339	13.11.1956

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń
2017r., 2021 r.

4.	Łupki	kościół pw. św. Jadwigi	kościół	361/339	13.11.1956
5.	Łupki	pałac	pałac	393/869/J	10.05.1985
6.	Łupki	pawilon ogrodowy w zespole	pawilon ogrodowy	394/869/J	10.05.1986
7.	Łupki	golebnik w zespole	golebnik	395/869/J	10.05.1987
8.	Łupki	park pałacowy	park	394/526/J	15.06.1979
9.	Marczów	kościół filialny św. Katarzyny wraz z cmentarzem	kościół	357/1185/J	18.01.1995
10.	Marczów	cmentarz przykościelny	cmentarz	357/1185/J	18.01.1995
11.	Marczów	dwór, ob. dom mieszkalny	dwór	365/906/J	04.12.1987
12.	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	dom mieszkalny	366/906/J	04.12.1987
13.	Radomice	kościół filialny św. Jakuba i Katarzyny Aleksandryjskiej	kościół	358/474	04.12.1958
14.	Radomice	cmentarz przykościelny	cmentarz	359/953/J	12.04.1989
15.	Nielesno	pałac, ob. Ośrodek Pomocy Społecznej,	pałac	363/974	11.05.1963
16.	Nielesno	park pałacowy	park	364/524/J	15.06.1979
17.	Pilchowice	dwór, ob. dom mieszkalny	dwór	367/1071/J	15.04.1991
18.	Przeździec	dwór	dwór	382/623/J	3.04.1980
19.	Przeździec	park dworski	park	383/702/J	10.11.1981
20.	Wleń	miasto	miasto	386/385	25.11.1956
21.	Wleń	ratusz	ratusz	387/341	13.11.1956
22.	Wleń	cmentarz przykościelny	cmentarz	360/974/J	31.07.1989
23.	Wleń	cmentarz ewangelicki, ob. komunalny	cmentarz	389/969	12.04.1989
24.	Wleń	pałac	pałac	392/664/J	11.05.1981
25.	Wleń	dom mieszkalny	dom mieszkalny	384/1297/J	30.05.1997
26.	Wleń	dom mieszkalny	dom mieszkalny	385/940/J	7.12.1988
27.	Wleń	dom mieszkalny	dom mieszkalny	390/1178/J	5.11.1994
28.	Wleń	dom mieszkalny	dom mieszkalny	391/884/J	6.01.1987

Ponadto w gminie znajduje się 420 obiektów ujętych w wojewódzkim wykazie obiektów postulowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków:

Tabela 3 - Obiekty ujęte w wojewódzkim wykazie obiektów postulowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków

l.p.	miejsowość	obiekt	adres	nr
1	Belczyna	dom mieszkalny		1
2	Belczyna	dom mieszkalno - gospodarczy		2
3	Belczyna	dom mieszkalno - gospodarczy		6
4	Belczyna	dom mieszkalny		7
5	Belczyna	dom mieszkalny		9
6	Belczyna	dom mieszkalny, świetlica		11
7	Belczyna	dom mieszkalny		15
8	Belczyna	dom mieszkalny		16
9	Belczyna	dom mieszkalno - gospodarczy		17
10	Belczyna	dom mieszkalno - gospodarczy		18
11	Belczyna	dom mieszkalny		20
12	Belczyna	dom mieszkalny		27
13	Belczyna	dom mieszkalno - gospodarczy		30
14	Belczyna	dom mieszkalny		31
15	Belczyna	dom mieszkalny		32a
16	Belczyna	dom mieszkalny		33
17	Belczyna	dom mieszkalny		35
18	Belczyna	dom mieszkalno - gospodarczy		34
19	Belczyna	dom mieszkalno - gospodarczy		36
20	Belczyna	dom mieszkalny		39/39
21	Belczyna	dom mieszkalno - gospodarczy		41
22	Belczyna	dom mieszkalno - gospodarczy		40
23	Belczyna	dom mieszkalny		43
24	Belczyna	dom mieszkalny		44
25	Bystrzyca	Kaplica grobowa w zespole		
26	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		
27	Bystrzyca	budynek gospodarczy		
28	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		2
29	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		5
30	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		11a
31	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		12
32	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		13
33	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		14
34	Bystrzyca	dom mieszkalny		15
35	Bystrzyca	dom mieszkalny		21
36	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		22
37	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		24
38	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		23
39	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		25
40	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		26
41	Bystrzyca	dom mieszkalny		27
42	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		28
43	Bystrzyca	dom mieszkalny		30
44	Bystrzyca	zespół dworsko-folwarczny		
45	Bystrzyca	obora w zespole		
46	Bystrzyca	remiza strażacka		
47	Bystrzyca	oficyna mieszkalna ob. dom mieszkalno-gospodarczy		32
48	Bystrzyca	oficyna mieszkalna, ob. dom mieszkalny		32
49	Bystrzyca	spichlerz		32
50	Bystrzyca	kuźnia		32
51	Bystrzyca	obora, ob. chlewnia		32
52	Bystrzyca	kaplica grobowa w zespole		32
53	Bystrzyca	dom mieszkalny		35
54	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		36
55	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		38
56	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		41
57	Bystrzyca	dom mieszkalny		45
58	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		46
59	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		47
60	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		52
61	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		53
62	Bystrzyca	dom mieszkalny		54
63	Bystrzyca	dom mieszkalny		56
64	Bystrzyca	dom mieszkalno - gospodarczy		57
65	Klecz	dom mieszkalny		5
66	Klecz	dom mieszkalno - gospodarczy		6
67	Klecz	dom mieszkalno - gospodarczy		8
68	Klecz	dom mieszkalno - gospodarczy		9
69	Klecz	dom mieszkalno - gospodarczy		10
70	Klecz	dom mieszkalno - gospodarczy		12
71	Klecz	dom mieszkalno - gospodarczy		14
72	Klecz	dom mieszkalny		16
73	Klecz	dom mieszkalny		17
74	Klecz	dom mieszkalny		18
75	Klecz	dom mieszkalno - gospodarczy		19
76	Klecz	dom mieszkalny		20
77	Klecz	dom mieszkalno - gospodarczy		22
78	Klecz	dom mieszkalny		23
79	Klecz	dom mieszkalno - gospodarczy		24
80	Klecz	dom mieszkalny, szkoła podstawowa		29
81	Klecz	dom mieszkalno - gospodarczy		31
82	Klecz	dom mieszkalny		34
83	Klecz	dom mieszkalno - gospodarczy		36
84	Klecz	dom mieszkalno - gospodarczy		38
85	Klecz	dom mieszkalno - gospodarczy		40
86	Klecz	dom mieszkalno - gospodarczy		42
87	Łupki	zespół pałacowy z folwarkiem		
88	Łupki	oficyna pałacowa pd, dom mieszkalny		
89	Łupki	oficyna pałacowa pn - wsch		
90	Łupki	mur pałacowy		
91	Łupki	budynek gospodarczy zach.		
92	Łupki	budynek gospodarczy pd - zach.		
93	Łupki	owczarnia		
94	Łupki	dom mieszkalno - gospodarczy		2
95	Łupki	dom mieszkalny		3
96	Łupki	dom mieszkalny		4
97	Łupki	dom mieszkalny		5
98	Łupki	dom mieszkalny		6
99	Łupki	dom mieszkalny		7
100	Łupki	dom mieszkalny		9
101	Łupki	dom mieszkalny		8

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń
2017r., 2021 r.

102	Łupki	dom mieszkalny	10
103	Łupki	dom mieszkalno - gospodarczy	13
104	Łupki	dom mieszkalno - gospodarczy	14
105	Łupki	dom mieszkalno - gospodarczy	15
106	Łupki	dom mieszkalny	16
107	Łupki	dom mieszkalno - gospodarczy	20
108	Łupki	dom mieszkalny	22
109	Łupki	dom mieszkalno - gospodarczy	23
110	Łupki	dom mieszkalno - gospodarczy	25
111	Łupki	dom mieszkalny	26
112	Łupki	dom mieszkalno - gospodarczy	27
113	Łupki	dom mieszkalno - gospodarczy	28
114	Łupki	dom mieszkalno - gospodarczy	31
115	Łupki	dom mieszkalno - gospodarczy	32
116	Łupki	dom mieszkalny	33
117	Łupki	dom mieszkalno - gospodarczy	34
118	Łupki	dom mieszkalny	39
119	Łupki	budynek gospodarczy	40
120	Łupki	dom mieszkalno - gospodarczy	42
121	Łupki	dom mieszkalno - gospodarczy	42
122	Łupki	dom mieszkalny	43
123	Łupki	dom mieszkalny	45
124	Łupki	dom mieszkalny	52
125	Łupki	dom mieszkalno - gospodarczy	53
126	Marczów	dwór, ob. dom mieszkalny	
127	Marczów	zespół dworski	
128	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	105
129	Marczów	obora w zespole	105
130	Marczów	stodoła w zespole	105
131	Marczów	szkoła	
132	Marczów	dom mieszkalny	2
133	Marczów	pocztą	4
134	Marczów	dom mieszkalny	3
135	Marczów	dom mieszkalny	5
136	Marczów	dom mieszkalny	8
137	Marczów	dom mieszkalny	9
138	Marczów	dom mieszkalny	10
139	Marczów	dom mieszkalny	11
140	Marczów	dom mieszkalny	15
141	Marczów	dom mieszkalny	16
142	Marczów	dom mieszkalny	17
143	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	18
144	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	20
145	Marczów	dom mieszkalny	22
146	Marczów	dom mieszkalny	25
147	Marczów	budynek gospodarczy	26
148	Marczów	dom mieszkalny	27
149	Marczów	dom mieszkalny	29
150	Marczów	dom mieszkalny	30
151	Marczów	dom mieszkalny	31
152	Marczów	dom mieszkalny	32
153	Marczów	dom mieszkalny	33
154	Marczów	dom mieszkalny	37
155	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	40
156	Marczów	dom mieszkalny	41
157	Marczów	dom mieszkalny	42
158	Marczów	dom mieszkalny	43
159	Marczów	dom mieszkalny	45
160	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	46
161	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	47
162	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	51
163	Marczów	dom mieszkalny	53
164	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	60
165	Marczów	dom mieszkalny	61
166	Marczów	dom mieszkalny	62
167	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	63
168	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	64
169	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	65
170	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	67
171	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	72
172	Marczów	dom mieszkalny	75
173	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	80
174	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	81
175	Marczów	dom mieszkalny	82
176	Marczów	dom mieszkalny	88
177	Marczów	dom mieszkalny	90
178	Marczów	dom mieszkalny	94
179	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	95
180	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	97
181	Marczów	dom mieszkalny	100
182	Marczów	dom mieszkalny	103
183	Radomice	dom mieszkalno - gospodarczy	4
184	Radomice	dom mieszkalno - gospodarczy	10
185	Radomice	dom mieszkalno - gospodarczy	10
186	Radomice	dom mieszkalno - gospodarczy	11
187	Radomice	dom mieszkalny	12
188	Radomice	szkoła	14
189	Radomice	dom mieszkalno - gospodarczy	16
190	Radomice	dom mieszkalno - gospodarczy	18
191	Radomice	dom mieszkalno - gospodarczy	19
192	Radomice	dom mieszkalno - gospodarczy	22
193	Radomice	dom mieszkalno - gospodarczy	24
194	Radomice	dom mieszkalno - gospodarczy	27
195	Radomice	dom mieszkalno - gospodarczy	28
196	Radomice	dom mieszkalno - gospodarczy	29
197	Radomice	dom mieszkalno - gospodarczy	33
198	Radomice	dom mieszkalno - gospodarczy	39
199	Modrzewie	dom mieszkalny	4
200	Modrzewie	dom mieszkalny	7
201	Modrzewie	dom mieszkalno - gospodarczy	8
202	Nielesno	zespół pałacowy z folwarkiem	
203	Nielesno	oficyna mieszkalna, ob. dom mieszkalny	17

204	Nielesno	obora i spichlerz z częścią mieszkalno - gospodarczą	17
205	Nielesno	stodoła w zespole	17
206	Nielesno	budynek gospodarczy w zespole	17
207	Nielesno	dom mieszkalny	9
208	Nielesno	dom mieszkalno - gospodarczy	25
209	Nielesno	dom mieszkalno - gospodarczy	29
210	Nielesno	zespół młyński	
211	Nielesno	młyn wodny z piekarnią i mieszkaniem	28
212	Nielesno	budynek gospodarczy	28
213	Nielesno	dom mieszkalny	28
214	Nielesno	dom mieszkalno - gospodarczy	43
215	Nielesno	dom mieszkalno - gospodarczy	44
216	Nielesno	dom mieszkalno - gospodarczy	46
217	Pilchowice	zespół zapory wodnej	Jezioro Pilchowskiej
218	Pilchowice	zapora wodna	
219	Pilchowice	budynek elektrowni wodnej Pilchowice I	
220	Pilchowice	most na Bobrze	poniżej zapory
221	Pilchowice	most kolejowy	na Jeziorze Pilchowskim
222	Pilchowice	kościół fil. pw. MB Bolesnej	
223	Pilchowice	dom mieszkalny, d.PGR	
224	Pilchowice	stacja PKP	
225	Pilchowice	dom mieszkalno - gospodarczy	3
226	Pilchowice	dom mieszkalny	4
227	Pilchowice	dom mieszkalny	6
228	Pilchowice	dom mieszkalny	9a
229	Pilchowice	dom mieszkalny	10a
230	Pilchowice	dom mieszkalny	12
231	Pilchowice	dom mieszkalny	22
232	Pilchowice	dom mieszkalno - gospodarczy	24
233	Pilchowice	dom mieszkalny	32
234	Pilchowice	dom mieszkalny	27
235	Pilchowice	dom mieszkalny	33
236	Pilchowice	dom mieszkalny	34
237	Pilchowice	dom mieszkalny	38
238	Pilchowice	dom mieszkalny	40
239	Pilchowice	dom mieszkalny	42
240	Pilchowice	dom mieszkalny	43
241	Pilchowice	dom mieszkalny	44
242	Pilchowice	dom mieszkalno - gospodarczy	46
243	Pilchowice	szkoła	52
244	Pilchowice	dom mieszkalny	70
245	Pilchowice	dom mieszkalny	75
246	Pilchowice	dom mieszkalny	77
247	Pilchowice	dom mieszkalny	80
248	Pilchowice	dom mieszkalny	84
249	Pilchowice	dom mieszkalno - gospodarczy	91
250	Pilchowice	dom mieszkalny	92
251	Pilchowice	dom mieszkalno - gospodarczy	93
252	Pilchowice	dom mieszkalny	95
253	Pilchowice	dom mieszkalny	97
254	Pilchowice	dom mieszkalny	98
255	Pilchowice	dom mieszkalny	94
256	Pilchowice	dom mieszkalno - gospodarczy	98a
257	Pilchowice	dom mieszkalny, ośrodek zdrowia	102
258	Pilchowice	dom mieszkalny	109
259	Pilchowice	dom mieszkalny, świetlica	110
260	Pilchowice	zespół dworski	
261	Pilchowice	oficyna mieszkalna z oborą, ob. budynek biurowo - mieszkalny	122
262	Pilchowice	stodoła z obórką	122
263	Przędziedza	zespół dworsko-folwarczny	
264	Przędziedza	obora i stajnia	16
265	Przędziedza	budynek gospodarczy	16
266	Strzyżowiec	kaplica	
267	Strzyżowiec	dom mieszkalny	1
268	Strzyżowiec	dom mieszkalny	2
269	Strzyżowiec	dom mieszkalny	4
270	Strzyżowiec	dom mieszkalny	7
271	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	9
272	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	17
273	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	17
274	Strzyżowiec	dom mieszkalny	18
275	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	23
276	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	27
277	Strzyżowiec	dom mieszkalny	28
278	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	30
279	Strzyżowiec	dom mieszkalny	32
280	Strzyżowiec	dom mieszkalny	33
281	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	36
282	Strzyżowiec	budynek gospodarczy w zespole	36a
283	Strzyżowiec	dom mieszkalny	37
284	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	39
285	Strzyżowiec	dom mieszkalny	41
286	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	42
287	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	43
288	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	45
289	Strzyżowiec	dom mieszkalny, świetlica	48
290	Strzyżowiec	dom mieszkalny	50
291	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	60
292	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	68
293	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	82
294	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	72
295	Strzyżowiec	dom mieszkalny w zespole	72
296	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	74
297	Strzyżowiec	dom mieszkalny	75
298	Strzyżowiec	dom mieszkalno - gospodarczy	76
299	Wleń	zespół kościelny	
300	Wleń	kościół parafialny pw. św. Kościelna	

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń
2017r., 2021 r.

		Mikołaja		
301	Wleń	kaplica pw. św. Jadwigi	Kościelna	
302	Wleń	kaplica Seifredów na cmentarzu komunalnym	Kościelna	
303	Wleń	kaplica cmentarna	Kościelna	
304	Wleń	kaplica grobowa Grunfeldów	Kościelna	
305	Wleń	kaplica Angorów	Kościelna	
306	Wleń	dom mieszkalny	Batorego	1
307	Wleń	dom mieszkalny	Batorego	2
308	Wleń	dom mieszkalny	Batorego	6
309	Wleń	dom mieszkalny	Batorego	7
310	Wleń	dom mieszkalny	Batorego	9
311	Wleń	dom mieszkalny	Batorego	10
312	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	1
313	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	2
314	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	3/5
315	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	6
316	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	8
317	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	10
318	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	11
319	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	12
320	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	13/14
321	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	15
322	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	16
323	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	17
324	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	21
325	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	22
326	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	23
327	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	24
328	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	25/26
329	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	27
330	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	28
331	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	29
332	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	30
333	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	31
334	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	32
335	Wleń	dom mieszkalny	Bohaterów Nysy Plac	33
336	Wleń	kaplica grobowa	Chopina	
337	Wleń	dom mieszkalny	Chopina	5
338	Wleń	dom mieszkalny	Chopina	7
339	Wleń	dom mieszkalny	Chopina	9
340	Wleń	dom mieszkalny	Chopina	17
341	Wleń	dom mieszkalny	Chopina	19
342	Wleń	dom mieszkalny	Dworcowa	1
343	Wleń	dom mieszkalny	Dworcowa	3
344	Wleń	dom mieszkalny	Dworcowa	4
345	Wleń	dom mieszkalny	Dworcowa	8
346	Wleń	szkoła	Dworcowa	10
347	Wleń	plebania	Dworcowa	14
348	Wleń	dom mieszkalny	Górska	2
349	Wleń	dom mieszkalny	Górska	4
350	Wleń	sanatorium dziecięce „Leśny dwór”	Jana Kazimierza	
351	Wleń	sanatorium kolejowe	Jana Kazimierza	1
352	Wleń	przychodnia lekarska	Jana Kazimierza	2
353	Wleń	dom mieszkalny	Jana Pawła II	1
354	Wleń	dom mieszkalny	Jana Pawła II	3
355	Wleń	dom mieszkalny	Jana Pawła II	7
356	Wleń	dom mieszkalny	Jana Pawła II	9
357	Wleń	dom mieszkalny	Jana Pawła II	13
358	Wleń	dom mieszkalny	Jana Pawła II	15
359	Wleń	dom mieszkalny	Jana Pawła II	16
360	Wleń	dom mieszkalny	Jana Pawła II	26
361	Wleń	dom mieszkalny	Jana Pawła II	28
362	Wleń	zakład usług remontowych	Jeleniogórska	
363	Wleń	dom mieszkalny	Jeleniogórska	2
364	Wleń	dom mieszkalny	Kasprowicza	1
365	Wleń	dom mieszkalny	Kasprowicza	2
366	Wleń	dom mieszkalny	Kasprowicza	3
367	Wleń	dom mieszkalny	Kasprowicza	6

368	Wleń	dom mieszkalny	Kasprowicza	7
369	Wleń	dom mieszkalny	Kasprowicza	12
370	Wleń	dom mieszkalny	Kolejowa	11
371	Wleń	dom mieszkalny	Kościelna	2
372	Wleń	dom mieszkalny	Kościelna	4
373	Wleń	dom mieszkalny	Kościelna	6
374	Wleń	dom mieszkalny	Kościelna	9
375	Wleń	dom mieszkalny	Kościelna	11
376	Wleń	Bank spółdzielczy	Kościelna	17
377	Wleń	dom mieszkalny	Kościelna	29
378	Wleń	dom mieszkalny	Kościelna	33
379	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	1
380	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	3
381	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	5
382	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	7
383	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	8
384	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	9
385	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	10
386	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	11
387	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	12
388	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	13
389	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	14
390	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	15
391	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	16
392	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	17
393	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	19
394	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	20
395	Wleń	dom mieszkalny	Kościuski	22
396	Wleń	stacja PKP	Lipowa	
397	Wleń	dom mieszkalny	Piastowska	1
398	Wleń	dom mieszkalny	Polna	1
399	Wleń	dom mieszkalny	Polna	2
400	Wleń	Pocztowa	Pocztowa	1
401	Wleń	dom mieszkalny	Pocztowa	2
402	Wleń	dom mieszkalny	Pocztowa	3
403	Wleń	dom mieszkalny	Pocztowa	4
404	Wleń	dom mieszkalny	Pocztowa	11
405	Wleń	dom mieszkalny	Skarpowa	1
406	Wleń	dom mieszkalny	Skarpowa	2
407	Wleń	dom mieszkalny	Skarpowa	3
408	Wleń	dom mieszkalny	Skarpowa	5
409	Wleń	dom mieszkalny	Skarpowa	6
410	Wleń	dom mieszkalny	Skarpowa	9
411	Wleń	dom mieszkalny	Stachowicza	1
412	Wleń	dom mieszkalny	Stachowicza	2
413	Wleń	dom mieszkalny	Stachowicza	8
414	Wleń	dom mieszkalny	Stachowicza	10
415	Wleń	dom mieszkalny	Stachowicza	12
416	Wleń	dom mieszkalny	Stachowicza	16
417	Wleń	dom mieszkalny	Waska	3/5
418	Wleń	przychodnia weterynaryjna	Wojska Polskiego	7
419	Wleń	dom mieszkalny	Zarzęczna	1
420	Wleń	dom mieszkalny	Zarzęczna	2

We wszystkich miejscowościach gminy Wleń zostały wyznaczone strefy ochrony zabytkowego układu ruralistycznego i strefy „OW” obserwacji archeologicznej. Ponadto miasto Wleń posiada historyczny układ urbanistyczny i objęty jest strefą ochrony archeologicznej dla Starego Miasta. Dla szczególnie cennych obiektów i zespołów zabytkowych wyznaczono strefę „A” ochrony konserwatorskiej: dla obszaru układu urbanistycznego miasta Wleń, zespołu pałacowo – parkowego przy ul. Winiogórskiej we Wleniu, zespołu pałacowo – parkowego Lenno Gródek w Łupkach, zespołów pałacowo – parkowych w Nieleśnie i Przeździec, zespołów cmentarnych w Marczowie, Radomicach i Bystrzycy oraz zespołu kościelnego w Pilchowicach.

4a. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Teren objęty studium leży w bezpośrednim sąsiedztwie Obszaru Chronionego Krajobrazu Ostrzyca Proboszczowska.

W celu ochrony krajobrazu dla Lenna Gródek w Łupkach, wyznaczono strefę „K” stanowiącą granicę obszaru będącego zabezpieczeniem właściwej ekspozycji zespołu zabytkowego i podlegającą rygorom w zakresie sposobu zagospodarowania. Studium nie odnosi się do rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym i nie określa granic krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak takiego opracowania w województwie dolnośląskim.

5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

5.1. Demografia

W gminie Wleń mieszka łącznie 4236 osób (stanowi to ok. 9% ogółu ludności powiatu lwóweckiego). Udział ludności gminy Wleń w ogólnej liczbie mieszkańców województwa dolnośląskiego w 2014 roku nie przekroczył 1% (wynosił zaledwie 0,15%). Na terenie miejskim zamieszkuje 1747 osób, a na pozostałych terenach wiejskich 2489 osób. Gęstość zaludnienia w gminie wynosi 50 osób na kilometr kwadratowych (jest to wartość niższa niż średnia gęstość zaludnienia dla województwa dolnośląskiego, która wg danych GUS wynosi 149 osób/km²). Dla miasta Wleń gęstość zaludnienia wynosi 242 osoby na kilometr kwadratowy, zaś na terenach wiejskich na jeden kilometr kwadratowy przypadają 32 osoby. Kobiety stanowią 50,3 % ogółu ludności gminy Wleń, a mężczyźni 49,7%. Udział ludności w wieku produkcyjnym w stosunku do ludności gminy ogółem wynosi 67,4%, udział mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym stanowi 15,7%, natomiast w wieku poprodukcyjnym 18%.

Tabela 4 - Funkcjonalna struktura wieku społeczeństwa gminy Wleń w latach 2000 - 2014

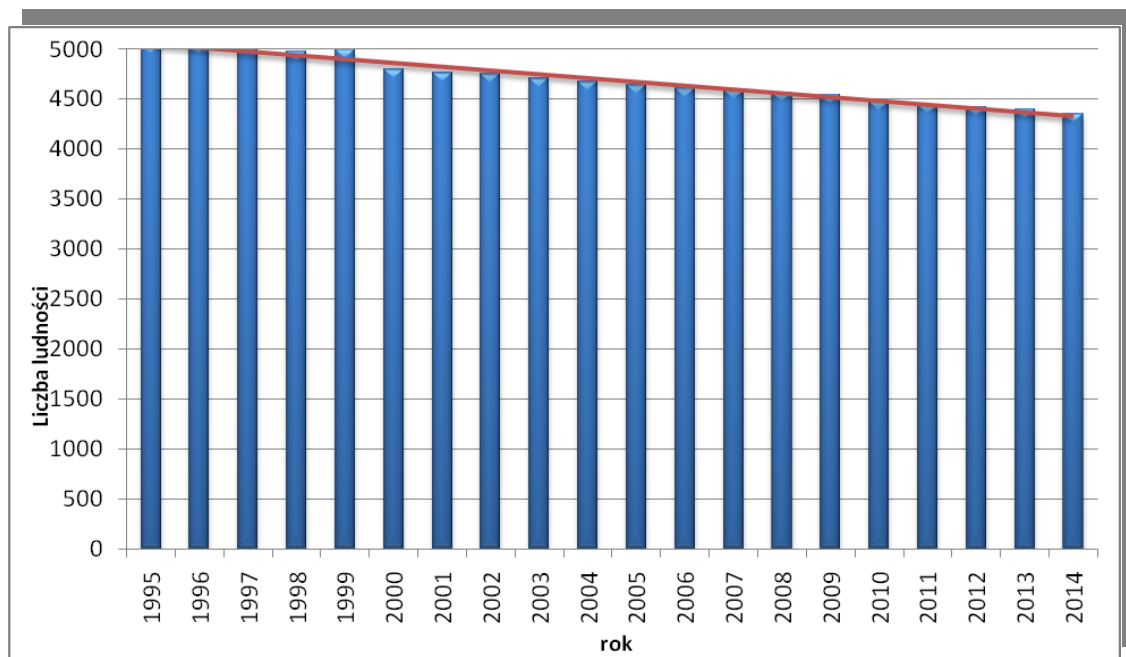
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
mieszkańcy gminy Wleń w wieku przedprodukcyjnym	1151	1111	1056	980	931	889	840	827	807	767	743	710	704	682	685
% grupy wiekowej w społeczeństwie gminy	24,0 %	23,3 %	22,2 %	20,8 %	19,9 %	19,1 %	18,2 %	18,0 %	17,7 %	16,9 %	16,6 %	16,0 %	15,9 %	15,5 %	15,7%
mieszkańcy gminy Wleń w wieku produkcyjnym	2858	2918	2940	2991	3008	3040	3032	3050	3041	3027	2998	2981	2979	2936	2934

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń
2017r., 2021 r.

% grupy wiekowej w społeczeństwie gminy	59,6 %	61,2 %	61,9 %	63,5 %	64,3 %	65,4 %	65,8 %	66,5 %	66,6 %	66,6 %	67,0 %	67,1 %	67,4 %	66,8 %	67,4%
mieszkańcy gminy Wleń w wieku poprodukcyjnym	758	743	740	721	708	695	699	694	715	717	716	722	746	762	785
% grupy wiekowej w społeczeństwie gminy	15,8 %	15,6 %	15,6 %	15,3 %	15,1 %	15,0 %	15,2 %	15,1 %	15,7 %	15,8 %	16,0 %	16,3 %	16,9 %	17,3 %	18,0%

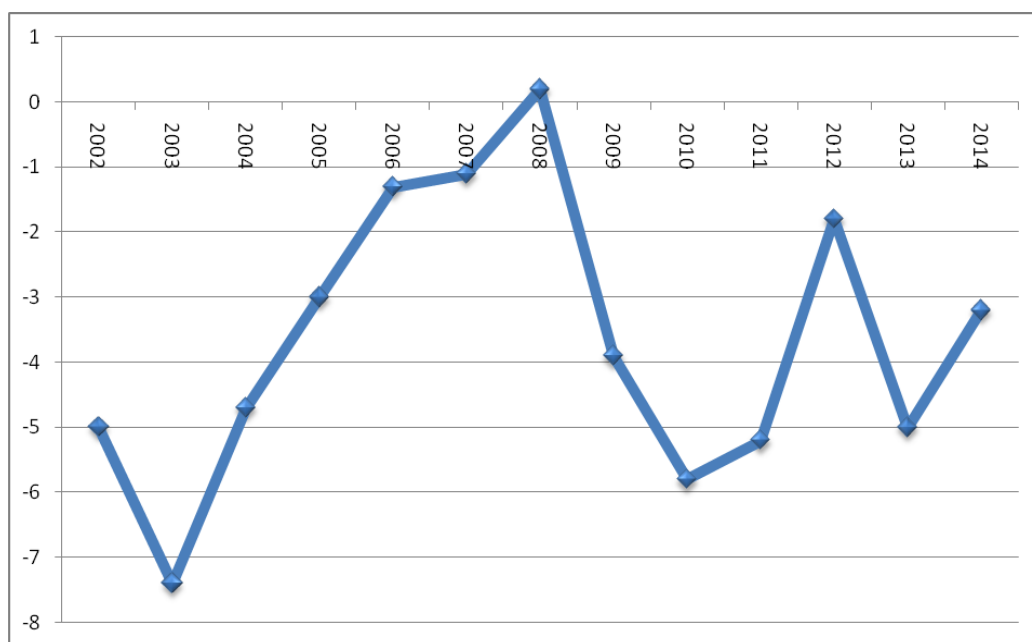
źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres nr 2 - Dynamika zmian liczby ludności (wg faktycznego miejsca zamieszkania) w gminie Wleń w latach 1995- 2014.



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Od roku 2000 następuje ciągły spadek populacji gminy Wleń. Na przestrzeni 14 lat liczba ludności zamieszkującej gminę zmniejszyła się o ponad 9 % (tj. 445 osób). Przyrost naturalny na 1000 osób od 2008 roku ulega zmniejszeniu, wyjątkiem był rok 2012, w którym wartość przyrostu wzrosła o ok. 3,4 i wynosiła –1,8. Wg danych GUS w gminie Wleń w roku 2014 został zanotowany ujemny przyrost naturalny, wynoszący –3,2. Wartość ta jest niższa od wartości przyrostu naturalnego dla powiatu lwóweckiego (-2,9) oraz województwa dolnośląskiego (-0,9). W porównaniu z gminami ościennymi, gmina Wleń nie wypada korzystnie. Przyrost naturalny w tych gminach oscyluje wokół wartości –3,2 w gminie Stara Kamienica i -2,7 dla gminy Lubomierz.

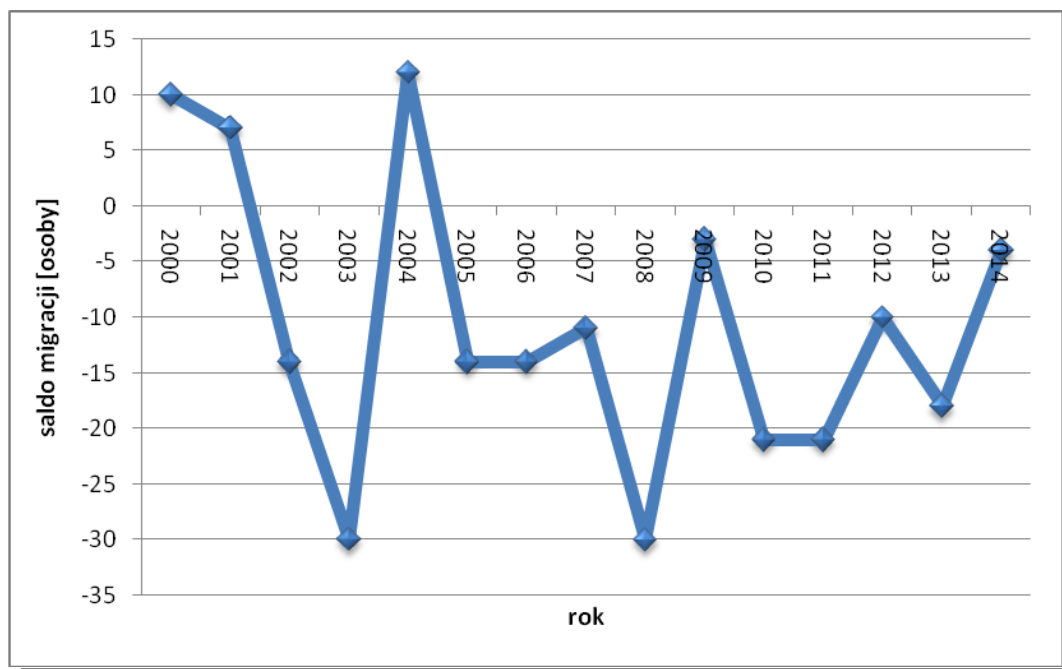


Wykres nr 3 – Przyrost naturalny w gminie Wleń
źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W ostatnich latach zmianie uległa struktura ludności według wieku. Daje się zauważyć tendencję zmniejszania się grupy ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym. Zwiększa się natomiast grupa ludności w wieku poprodukcyjnym. Oznacza to postępujące starzenie się społeczeństwa gminy Wleń. Udział ludności gminy w wieku poprodukcyjnym zwiększył się w latach 2002 – 2014 z 15,6% do 18%.

Saldo migracji ludności od 2005 roku w gminie Wleń przyjmuje ujemne wartości. Saldo migracji w 2008 roku wynosiło -30, w 2009: -3, a w 2014: -4 (dla województwa dolnośląskiego wartość salda wynosi 556, dla powiatu lwóweckiego -185). Wewnętrzne saldo migracji wynosi -2, zagraniczne natomiast -2. Do gminy z miast przybyły 42 osoby, ze wsi 24, a z zagranicy 2 osoby. Więcej osób wyemigrowało do miast niż do wsi.

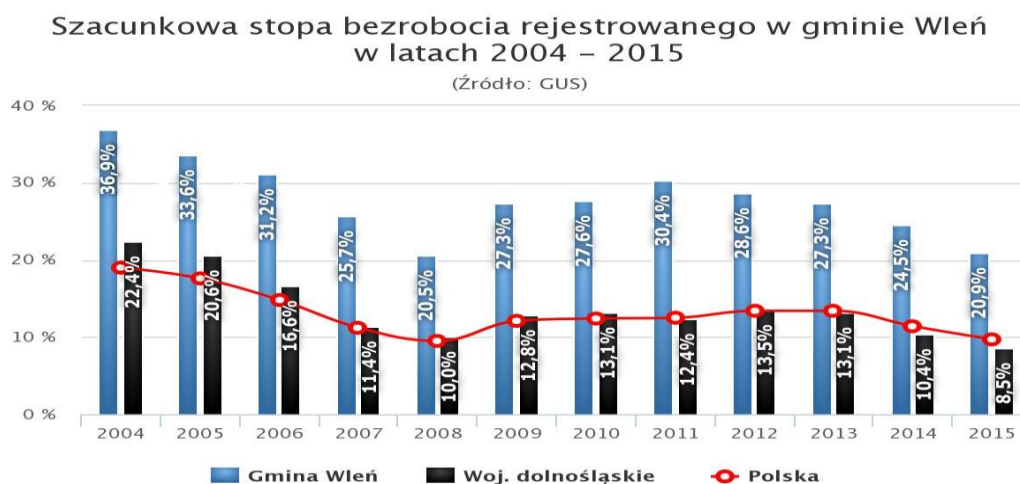
Wykres nr 4 – Saldo migracji w gminie Wleń



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Stopa bezrobocia w gminie Wleń wynosi 20,9%. Jest to wartość wyższa od stopy bezrobocia w całym powiecie lwóweckim (20,4 %), oraz w województwie dolnośląskim (8,5%). Jednak należy zauważyć, że wartość stopy bezrobocia w gminie Wleń systematycznie zmniejsza się i w stosunku do roku 2011 spadła o 9,5 punkta procentowego.

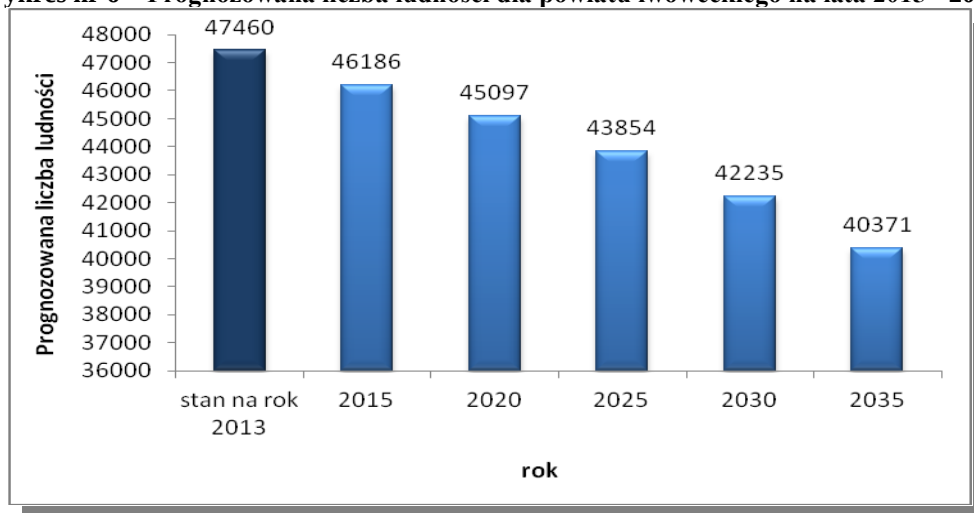
Wykres nr 5 – Stopa bezrobocia rejestrowanego w Polsce, w powiecie lwóweckim i w gminie Wleń



źródło: opracowanie na podstawie danych GUS (http://www.polskawliczbach.pl/gmina_Wlen)

Biorąc pod uwagę tendencję spadkową liczby ludności gminy Wleń na przestrzeni lat 1995 - 2014, ujemny przyrost naturalny oraz ujemne saldo migracji prognozuje się dalszy spadek liczby ludności w tej gminie. Trend ten jest zgodny z trendem ubywającej liczby ludności w całym kraju, województwie dolnośląskim, a także w powiecie lwóweckim (wykres nr 5). Wg prognozy GUS liczba ludności w powiecie może zmniejszyć się o ponad 7 tys. mieszkańców do roku 2035.

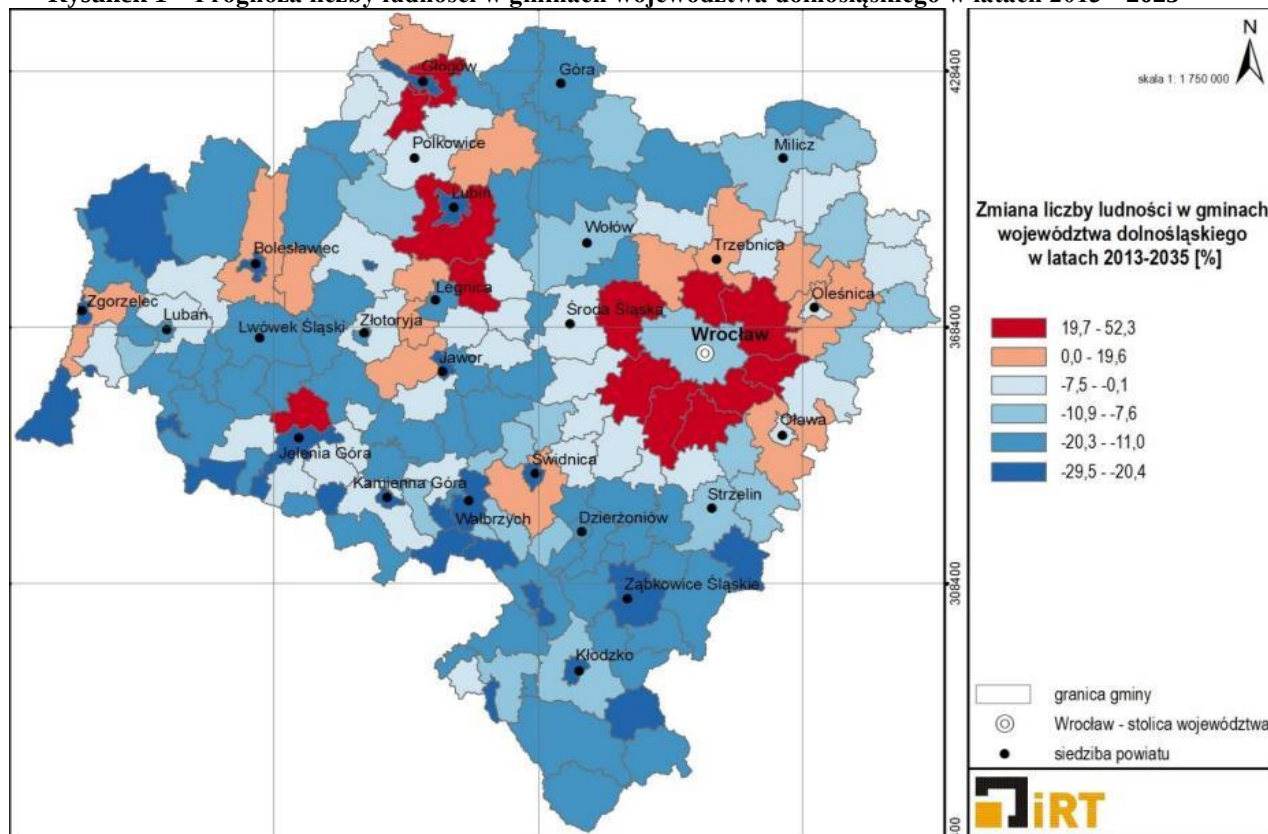
Wykres nr 6 – Prognozowana liczba ludności dla powiatu lwóweckiego na lata 2015 - 2035



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Uwzględniając powyższe założenia można przewidywać, że gminę Wleń w roku 2035 będzie zamieszkiwać ok. 3500 osób. Opracowana przez Instytut Rozwoju Terytorialnego prognoza demograficzna dla gmin prezentuje dynamikę zmian w postaci tabelarycznej i kartograficznej.

Rysunek 1 – Prognoza liczby ludności w gminach województwa dolnośląskiego w latach 2013 - 2025



źródło: Instytut Rozwoju Terytorialnego

Tabela 5 - Prognoza liczby ludności dla gminy Wleń

	2013r.	2020r.	2025r.	2030r.	2035r.
liczba ludności w gminie Wleń	4380	4175	4005	3804	3545

źródło: Instytut Rozwoju Terytorialnego

Uwarunkowania wynikające z rozwoju demograficznego:

1. Według prognoz demograficznych bazujących na zmniejszającej się liczbie populacji w kraju, województwie oraz powiecie, przewiduje się również utrzymanie tendencji spadkowej w gminie Wleń. Dla programowania rozwoju społeczno – gospodarczego gminy, a w konsekwencji zagospodarowania przestrzennego, zakłada się w niniejszym dokumencie **perspektywiczną wielkość zaludnienia: 3500 mieszkańców.**
2. Istotnym zjawiskiem, którego nie należy pomijać jest sukcesywny **postęp starzenia się społeczeństwa**, skutkujący spadkiem udziału i liczebności grupy dzieci i młodzieży oraz równoczesnym znaczącym wzrostem udziału grupy osób w wieku poprodukcyjnym. W dalszej perspektywie przewiduje się także spadek udziału w grupie produkcyjnej co zmniejszy popyt na miejsca pracy.

5.2. Mieszkalnictwo

Zasoby mieszkaniowe w gminie Wleń w 2014 roku liczyły 1711 mieszkań o łącznej liczbie izb 6718 i o łącznej powierzchni ponad 125 tys. m². Przyrost substancji mieszkaniowej w okresie 2000-2014 wynosi 6,9%. Baza mieszkaniowa to 12 mieszkań komunalnych, 100 mieszkań spółdzielczych i ok. 1600 mieszkań prywatnych.

5.3. Oświata i wychowanie

W gminie Wleń funkcjonuje jedno przedszkole przy Zespole Szkół im. Świętej Jadwigi Śląskiej we Wleniu, do którego uczęszczają 74 dzieci w wieku od 3 – 6 lat. Dwie szkoły podstawowe kształcą 177 uczniów. Jedna ze szkół mieści się we Wleniu, natomiast druga w Pilchowicach. W gminie zlokalizowane jest jedno gimnazjum w Zespole Szkół im. Świętej Jadwigi Śląskiej we Wleniu, do którego uczęszcza 83 uczniów. Zauważa się, że liczba dzieci uczęszczających do przedszkola oscyluje wokół 70, na przestrzeni lat 2008-2014. Natomiast liczba uczniów w szkole podstawowej regularnie spada. Od roku 2008 spadła o ok. 18,8%. W gminie brak prywatnych jednostek oświaty.

5.4. Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Ambulatoryjna opieka zdrowotna w gminie realizowana jest przez przychodnię rejonową: Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej we Wleniu, oraz Wiejski Ośrodek Zdrowia w Pilchowicach. Odrębną placówką jest Ośrodek Rehabilitacyjno – Opiekuńczy Zgromadzenia Sióstr Świętej Elżbiety. W gminie funkcjonuje jedna apteka. Ponadto w Nieleśnie usługi świadczy Dom Pomocy Społecznej dla osób niepełnosprawnych intelektualnie. Z jego opieki korzysta około 80 pensjonariuszy. Miejsko Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej zlokalizowany jest w mieście Wleń. Z pomocy korzysta 197 rodzin (około 520 osób). W gminie brak jest jednostki świadczącej usługi ginekologiczne, przez co poważnym problemem stają się przypadki chorób nowotworowych wynikających z braku wczesnego rozpoznania ginekologicznego. Brak również gabinetów prywatnych.

5.5. Kultura i sport

Wiodącą placówką kulturalną w gminie jest Miejsko – Gminny Ośrodek Kultury we Wleniu. Ośrodek ten prowadzi pracownie specjalistyczne oraz koła zainteresowań.

Istotną rolę w upowszechnieniu kultury przypisać należy bibliotekom publicznym. Główna Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy znajduje się we Wleniu, natomiast dwie filie zlokalizowane są w Pilchowicach i Bystrzycy. Ilość tych jednostek nie zmieniła się w ostatnich latach. Zmianie natomiast ulega księgozbiór, który to wzrósł o około 560 woluminów w stosunku do roku 2000. Równocześnie zauważa się znaczący spadek liczby czytelników o ok.46% w stosunku do liczby czytelników sprzed 15 lat.

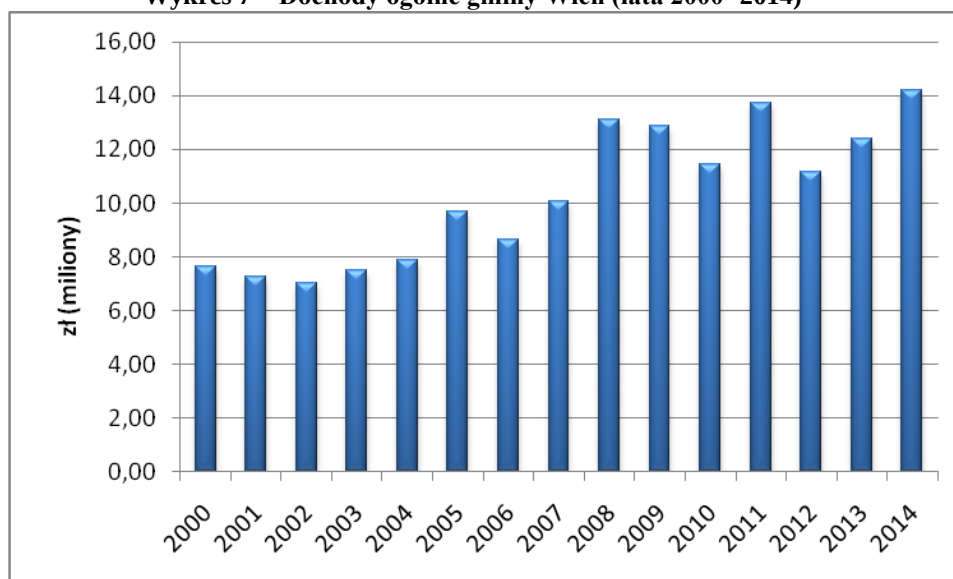
Do obiektów, których znaczenie społeczne stale wzrasta zaliczane są natomiast boiska i stadion sportowy. Kultura fizyczna w gminie dysponuje obiektami nie tylko we Wleniu, lecz także w większych miejscowościach wiejskich gminy (w Pilchowicach, Strzyżowcu i w Bystrzycy). Służą one zarówno sportowi wyczynowemu jak i szeroko rozumianej rekreacji. Wśród obiektów o sportowo-rekreacyjnym charakterze wyróżnia się pełnowymiarowa hala sportowa przy Szkole Podstawowej we Wleniu. Jest ona miejscem nie tylko dla spotkań sportowych, lecz również dla wielu różnych imprez kulturalnych. W 2006 r. oddano do użytku szatnię sportową i świetlicę wiejską przy boisku sportowym w Strzyżowcu, natomiast we wrześniu 2015r. została oddana do użytku bieżnia sportowa przy Zespole Szkół im. Św. Jadwigi we Wleniu.

5.6. Dotychczasowa struktura i stan gospodarki

Gmina Wleń jest gminą o charakterze rolniczym, świadczy o tym wysoki udział terenów rolnych w ogólnej powierzchni (wykres nr 1 - *Struktura użytkowania gruntów*), jednak w gminie brak typowej specyfikacji rolniczej. Decydują o tym zarówno istniejące warunki naturalne (jakość gleb), po części warunki klimatyczne, jak i struktura użytkowania gruntów. Według danych GUS dotyczących podmiotów gospodarczych w gminie w 2014 roku funkcjonowało 27 podmiotów z sektora publicznego i 325 z sektora prywatnego. Należy podkreślić, że na terenie gminy brak jest większych przedsiębiorstw i zakładów przemysłowych.

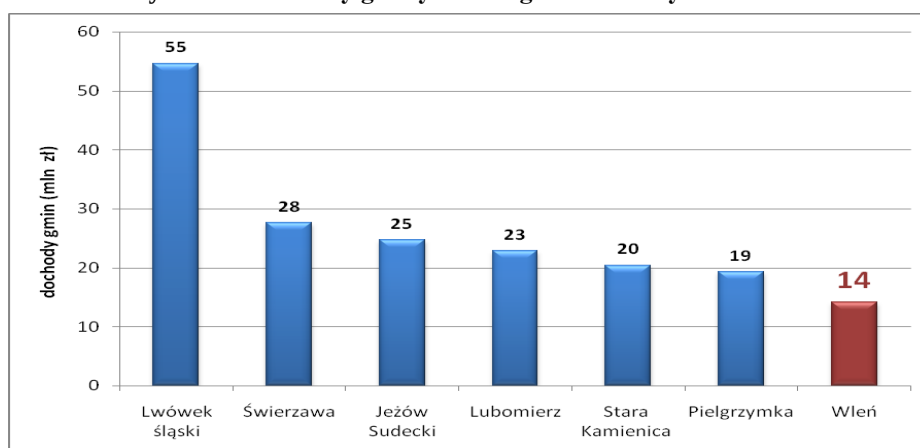
Gmina Wleń uzyskuje najniższe dochody ogólne w porównaniu z innymi gminami powiatu lwóweckiego oraz gminami ościennymi. Również kwota w przeliczeniu na jednego mieszkańca jest jedną z niższych wśród wspomnianych gmin. Wynosiła ona w 2013 r. 2816,38 zł. Porównywalnie kwota ta w gminie Mirsk wyniosła 3606,27 zł, natomiast średni dochód w Polsce to 3746,78 zł.

Wykres 7 – Dochody ogólne gminy Wleń (lata 2000- 2014)



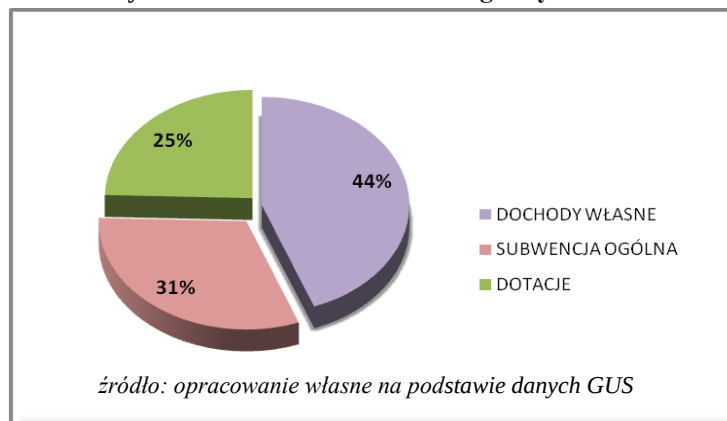
źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 8 - Dochody gminy Wleń i gmin ościennych w 2014r.



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 9 – Struktura dochodów gminy Wleń



Struktura dochodów w gminie rozkłada się na trzy źródła finansowania. Procentowo największym są dochody własne (44%), które to bazują na udziale w podatku dochodowym od osób fizycznych (ok. 27% dochodów własnych) i na podatku od nieruchomości (ok. 38% dochodów własnych). Udział podatku rolnego i leśnego stanowi zaledwie 7% dochodów własnych. Gmina w 56% utrzymuje się ze środków zewnętrznych (subwencji i dotacji).

5.7. Działalność produkcyjna, handel, gastronomia, usługi

Gmina Wleń nie posiada dogodnych warunków dla działalności produkcyjnej, niemniej przemysł przetwórczy oraz działalność budowlana istnieje na terenie gminy (podmioty gospodarcze związane z rolnictwem i leśnictwem).

Około 50% sklepów zajmujących się handlem detalicznym zlokalizowana jest we Wleniu (pozostałe placówki prowadzą działalność w miejscowościach wiejskich). Dominują sklepy spożywcze różnych branż (ogólnej, mięsnej, warzywniczej) a na terenach wiejskich uzupełniane przez sprzedaż artykułów przemysłowych. Liczna grupa podmiotów gospodarczych (zazwyczaj osoby fizyczne) zajmują się handlem obwoźnym, głównie na targowisku we Wleniu. W gminie Wleń coraz większa liczba osób fizycznych prowadzi działalność gospodarczą w zakresie handlu detalicznego i gastronomii. Do znaczący obiektów usługowych na terenie gminy należą: market Dino, Tartak, stacja paliw, skład opału, zakład wędliniarski, pizzeria.

Rozmieszczenie usług w gminie nie jest równomierne, gdyż widoczna jest wyraźnie ich koncentracja w mieście. Należy jednak sądzić, że w miarę ożywiania sytuacji gospodarczej, a także zwiększenia dochodów ludności, zapotrzebowanie asortymentowe na usługi będzie się rozszerzało. Poza tym usługi (zwłaszcza w kontekście rozwoju funkcji

turystycznej) powinny być także jedną z dziedzin gospodarki lokalnej, których rozwój będzie preferowany.

Bazę noclegową turystyki i wypoczynku w gminie stanowią obecnie trzy obiekty o całorocznym okresie użytkowania: Pałac Książęcy, Pałac Lenno, Schronisko Łupki oraz ok. 20 gospodarstw agroturystycznych. Na obszarze gminy koncentruje się niemal połowa ogólnej liczby miejsc noclegowych zlokalizowana w gminach powiatu lwóweckiego. Względna miara stosowana do oceny natężenia gęstości bazy noclegowej, tzw. wskaźnik Baretje'a - Deferta (liczba miejsc noclegowych przypadająca na 100 mieszkańców) osiąga w gminie Wleń wartość 4. Wskaźnik ukazujący zagęszczenie miejsc noclegowych na badanym obszarze (czyli liczba miejsc noclegowych przypadająca na 1 km²) wynosi 2 i jest on niższy od przeciętnej dla województwa. Zmienić ten stan rzeczy może podniesienie standardu miejsc noclegowych i rozwijanie funkcji turystycznej na terenie gminy.

6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Głównym zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludności i mienia jest zagrożenie powodziowe. Występuje ono wzdłuż rzeki Bóbr, a zasięg został przedstawiony na mapie nr 2 uwarunkowań niniejszego opracowania.

7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

7.1. Potrzeby gminy

Na podstawie analiz demograficznych, środowiskowych, ekonomicznych i społecznych sporządzonych na potrzeby niniejszego opracowania, przedstawionych w punkcie 3 i 5 części B – UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO - typuje się główne potrzeby gminy Wleń:

POTRZEBY SPOŁECZNO – EKONOMICZNE

- pobudzenie lokalnej gospodarki
- zwiększenie kapitału gminy umożliwiającego dalszy rozwój
- wzrost innowacyjności
- pobudzenie aktywności społecznej
- poprawa infrastruktury turystycznej i sportowej
- powstrzymanie starzenia się społeczeństwa – napływ nowej ludności

POTRZEBY ŚRODOWISKOWE

- ochrona cennych siedlisk przyrodniczych
- zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych na terenie gminy
- utrzymanie wysokiego stanu czystości rzek, ochrona biologicznej zabudowy cieków
- edukacja ekologiczna

POTRZEBY PRZESTRZENNE

- stworzenie warunków przestrzennych umożliwiających rozwój gminy i napływ nowych mieszkańców i inwestorów
- zagospodarowanie atrakcyjnych terenów gminy, o wysokich walorach krajobrazowych w zgodzie z założeniami zrównoważonego rozwoju
- poprawa estetyki istniejących budynków

7.2. Możliwości rozwoju gminy

Gmina Wleń w całości pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Plany te zostały uchwalone w 2007 r. i część projektowanych terenów została już zainwestowana. Poniższa tabela przedstawia zestawienie ilości wydanych pozwoleń na budowę w gminie Wleń w latach 2007 -2015.

Tabela 6 - Ilość wydanych pozwoleń na budowę w gminie Wleń w latach 2007 -2015
(źródło: Starostwo Powiatowe w Lwówku Śląskim, stan na 30.12.2015r.)

Ilość wydanych pozwoleń na budowę w gm. Wleń	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	ŁĄCZNA LICZBA BUDYNKÓW
	6	11	13	5	0	7	5	7	2	56

Szacuje się, że w ciągu 8 lat od uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Wleń, obszary zabudowane powiększyły się o ok. 6 ha.

Do projektu Studium wpłynęła duża ilość wniosków od osób prywatnych, inwestorów i instytucji (tabela nr 7). Zdecydowana większość dotyczyła zmiany

przeznaczenia terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej, lub mieszkaniowo – usługowej.

Tabela 7 - Liczba wniosków od osób fizycznych złożonych do projektu Studium w latach 2008 -2015

Łączna liczba wniosków	117
Wnioski rozpatrzone pozytywnie	59
Wnioski rozpatrzone negatywnie (w tym tylko częściowo nieuwzględnione)	58

Tabela 8 – Procentowe zestawienie wniosków złożonych do projektów Studium w latach 2008 -2015 ze względu na miejsce zamieszkania wnioskodawcy

	Wnioski od osób zamieszkałych w gminie Wleń	Wnioski od osób spoza gminy Wleń	Łącznie
Łączna liczba wniosków i procentowy udział	76%	24 %	100%

Zainteresowanie społeczeństwa związane z wprowadzaniem zmian w polityce przestrzennej gminy, świadczy o istotnej potrzebie zwiększenia terenów pod zainwestowanie i uatrakcyjnienia oferty mieszkaniowej gminy. Zestawienie przedstawione w tab. nr 8 obrazuje jak wielkim zainteresowaniem cieszą się tereny gminy Wleń wśród osób spoza gminy. Potencjalnymi obszarami rozwoju przestrzennego są obszary które spełniają następujące kryteria:

- leżą poza obszarami cennymi pod względem przyrodniczym i krajobrazowym
- leżą poza obszarami wysokiego i średniego zagrożenia powodzią Q_{10%} i Q_{1%}
- stanowią w przewadze kontynuację lub uzupełnienie istniejącej zabudowy

Gmina winna w pełni wykorzystać swój potencjał przyrodniczy i krajobrazowy, rozwijając przede wszystkim funkcję turystyczną. Powinna wzbogacić się baza usług związanych z gastronomią, hotelarstwem, agroturystyką, rekreacją. Istotnym jest poprawienie jakości infrastruktury turystycznej (ścieżki, szlaki, punkty widokowe, punkty przystankowe itp.) W miejscach oddalonych od cennych siedlisk oraz w miejscach o mniej korzystnych warunkach krajobrazowych powinna rozwijać się działalność usługowa lub przemysłowa (przemysł lekki). Gmina Wleń jest również atrakcyjnym terenem pod lokalizację farm fotowoltaicznych.

7.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

7.4.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę został poprzedzony analizami środowiskowymi, ekonomicznymi i społecznymi (zawartymi w tekście niniejszego Studium w części B punkt 3 i 5), których wyniki prowadzą do wskazania zapotrzebowania na tereny inwestycyjne.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.10 ust.5 pkt 1-4) wskazuje, iż w ramach opracowywanego bilansu zabudowy analizuje się powierzchnię użytkową zabudowy. Wobec braku wyraźnego wskazania przez ustawodawcę, co należy rozumieć pod pojęciem „powierzchnia użytkowa zabudowy”, przyjęto, iż powierzchnia użytkowa zabudowy, to powierzchnia terenu przeznaczona pod dane zainwestowanie. Wskazuje się ponadto, że interpretacja pojęcia w kierunku powierzchni użytkowej budynku nie jest wskazana z uwagi na zakres opracowania studium, gdzie podstawą opracowania jest określenie zasięgu przestrzennego dopuszczenia danej jednostki terenowej wraz z przypisaniem jej zakresu dopuszczalnych przeznaczeń i sposobu zagospodarowania.

Zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe

Gmina Wleń jest gminą miejsko – wiejską, na terenie której występuje głównie zabudowa jednorodzinna, zagrodowa, a w mniejszym stopniu wielorodzinna.

Do obliczenia zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe przyjęto:

- a) prognozowana liczba ludności gminy Wleń do roku 2035: **3545 osób**
- b) średnia liczba osób przypadających na jedno mieszkanie: **2,7 osoby**
- c) średnia powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej/zagrodowej : **2500 m²⁽¹⁾**
- d) na każdej działce zlokalizowane jest jedno mieszkanie w ramach budynku mieszkalnego

¹ Wartość ta zastała przyjęta na podstawie następujących czynników:

-powierzchnia występujących na obszarze gminy działek zabudowanych;
-wzrastający standard jakości życia mieszkańców , skutkuje poszukiwaniem obszarów podmiejskich o powierzchni gwarantującej posiadanie własnego terenu zielonego przeznaczonego do wypoczynku i rekreacji;
-jednocześnie mając na uwadze wiejski charakter obszarów gminy (poza obrębem Wleń) przyjęcie wielkości działki na ww. poziomie związane jest także z rolniczym charakterem obszaru.

Tabela 9 – Zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej

Rodzaj parametru	Wielkość parametru prognozowana na rok 2035
Prognozowana liczba ludności (osoby)	3545 osób
Prognozowana liczba mieszkań [liczba osób/ wskaźnik liczby osób przypadającej na jedno mieszkanie]	1313 mieszkań
Prognozowana powierzchnia terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową (m ²) [liczba mieszkań x powierzchnia działki]	3282500 m ²
Prognozowana powierzchnia terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową z uwzględnieniem terenów komunikacji drogowej oraz niepewności procesów urbanistycznych (m ²)	5120700 m ² (512,07 ha)

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową i usługową związaną z ruchem turystycznym (zabudowa będąca kontynuacją zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej)

Z uwagi na rosnące zainteresowanie turystów gminą Wleń, istnieje potrzeba wyznaczenia dodatkowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową i mieszkaniowo – usługową służącą czasowemu pobytovi osób spoza gminy.

Do obliczenia zapotrzebowania na dodatkowe areale mieszkaniowo - usługowe przyjęto, że powierzchnia ta będzie stanowić 20% obszarów prognozowanych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową do roku 2035.

Tabela 10 – Zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej nie wynikające z liczby ludności gminy Wleń

Rodzaj parametru	Prognozowana powierzchnia
20% x 512,07 ha	1024140 m ² (102,41 ha)

Zapotrzebowanie na tereny usług oświaty i wychowania

Do obliczenia zapotrzebowania na tereny usług oświaty przyjęto:

- powierzchnia terenu przeznaczona na żłobki i przedszkola: ok. 1,05m²/ mieszkańca
- powierzchnia terenu przeznaczona na szkoły podstawowe: 1,8m²/ mieszkańca
- powierzchnia terenu przeznaczona na gimnazja: 1,2 m²/mieszkańca²

Tabela 11 - Zapotrzebowanie na tereny usług oświaty

Prognozowana powierzchnia terenu potrzebna pod obiekty oświaty i wychowania	
Rodzaj placówki	Prognozowana powierzchnia

² Wskaźniki przyjęte wg standardów urbanistycznych dla terenów mieszkaniowych autorstwa dr hab. inż. arch. Grażyny Dąbrowskiej – Milewskiej

Przedszkola i żłobki 1,05 m ² x 3545	3722 m ²
Szkoły podstawowe 1,8 m ² x 3545	6381 m ²
Gimnazja 1,2m ² x 3545	4254 m ²
Całkowita powierzchnia pod usługi oświaty	14357 m ²
Całkowita powierzchnia pod usługi oświaty po uwzględnieniu terenów komunikacji drogowej oraz niepewności procesów urbanistycznych	22400 m ² (2,24 ha)

Zapotrzebowanie na tereny usług sportu i rekreacji

Założono powierzchnię terenów sportu i rekreacji na poziomie 8m² / mieszkańca.

Tabela 12 - Zapotrzebowanie na tereny usług sportu i rekreacji

Rodzaj parametru	Prognozowana powierzchnia
Powierzchnia terenu usług sportu i rekreacji 8m ² x 3545	28360 m ² (2,84 ha)
Powierzchnia terenów usług sportu i rekreacji z uwzględnieniem terenów komunikacji drogowej oraz niepewności procesów urbanistycznych (m ²)	44200 m ² (4,42 ha)

Zapotrzebowanie na tereny usług

Zakłada się, że powierzchnia terenów usług podstawowych powinna wynosić 15 % powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej.

Tabela 13 - Zapotrzebowanie na terenie usług

Rodzaj parametru	Prognozowana powierzchnia
Powierzchnia terenu usług 15% x 512,07 ha	768105 m ² (76,81 ha)
Powierzchnia terenu usług z uwzględnieniem terenów komunikacji drogowej oraz niepewności procesów urbanistycznych (m ²)	198244 m ² (119,82 ha)

Zapotrzebowanie na tereny przemysłowe

Przeznaczenie terenów produkcyjnych powinno wynikać z konkretnych potrzeb inwestycyjnych gminy. Zakłada się, że minimalny udział w/w terenów powinien wynosić od 1,5% - 5% terenów zabudowy mieszkaniowej. Powierzchnia tych terenów może ulegać zmianie.

Z uwagi na fakt dużego zainteresowania inwestycyjnego w gminie terenami produkcyjno – przemysłowymi przyjęto, iż w gminie Wleń zapotrzebowanie na w/w tereny powinno stanowić ok. 10% zabudowy mieszkaniowej. W analizie nie zakłada się przeznaczenia pod tereny zespołu baterii fotowoltaicznych, ponieważ powierzchnia tych terenów jest wynikiem wyłącznie potrzeb inwestycyjnych gminy.

Tabela 14 – Zapotrzebowanie na tereny przemysłowe

Rodzaj parametru	Prognostowana powierzchnia
Powierzchnia terenów przemysłowych 10% x 512,07 ha	512070 m ² (51,20 ha)
Powierzchnia terenów produkcyjnych z uwzględnieniem terenów komunikacji drogowej oraz niepewności procesów urbanistycznych (m ²)	798829m ² (79,88 ha)

Zapotrzebowanie na tereny zieleni ogólnodostępnej

Tabela 15 – Zapotrzebowanie na tereny zieleni ogólnodostępnej

Rodzaj parametru	Prognostowana powierzchnia
Powierzchnia terenów zieleni	53175 m ² (5,31 ha)
Powierzchnia terenów zieleni z uwzględnieniem niepewności procesów urbanistycznych (m ²)	69127 (6,91 ha)

Zestawienie zapotrzebowania na tereny do roku 2035

Poniższa tabela zawiera prognozowaną powierzchnię obszarów wg poszczególnych funkcji terenów, wyznaczonych na podstawie przeprowadzonych analiz i przyjętych wskaźników.

Tabela 16 – Zestawienie zapotrzebowania na tereny do roku 2035

Tabela 10. Estymowane zapotrzebowania na tereny do roku 2035				
Funkcja terenu	Powierzchnia		Istniejąca zabudowa	Nowa zabudowa
Prognozowana powierzchnia terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową, usługi oświaty, usługi sportu i rekreacji usługi komercyjne	638,55 ha	740,96 ha	304,99 ha	435,97
Prognozowana powierzchnia terenów mieszkaniowych i usługowych związanych z turystyką (czasowy pobyt osób spoza gminy Wleń)	102,41 ha			
Powierzchnia terenów przemysłowych po uwzględnieniu niepewności procesów urbanistycznych	79,88 ha		19,06 ha	60,82
Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zespoły baterii fotowoltaicznych	153,11 ha (zależy głównie od potrzeb inwestycyjnych gminy)		0	153,11
SUMA	973,95 ha		324,05 ha	649,90 ha

7.4.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej

Tabela 17 - Chłonność obszarów

Funkcja terenu	Powierzchnia w strukturze funkcjonalno - przestrzennej	Istniejąca zabudowa	Chłonność
Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługi oświaty, usługi sportu i rekreacji, usługi komercyjne	597,21 ha	304,99 ha	292,22
Powierzchnia terenów przeznaczonych pod przemysł	25,57 ha	19,06 ha	6,51
Powierzchnia terenów przeznaczonych pod budowę zespólów baterii fotowoltaicznych	0	0	0

7.4.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę – wyniki bilansu

Zestawienie zapotrzebowania na tereny inwestycyjne z uwzględnieniem chłonności istniejących terenów inwestycyjnych wskazanych w mpzp i suikzp

Tabela 18 - Zapotrzebowanie na nową zabudowę - wyniki bilansu (uwarunkowania)

	Prognozowane zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy w gm. Wleń do roku 2035 -	Chłonność terenów	WYNIK BILANSU (różnica 1-2)	
	1	2	3	
Tereny zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty, usług sportu i rekreacji, usługi komercyjne	435,97 ha	292,22 ha	143,75 ha	Możliwe przeznaczenie 143,75 ha pod nowe tereny.
Tereny przemysłowe	60,82 ha	6,51 ha	54,31 ha	Możliwe przeznaczenie 54,31 ha pod nowe tereny.
Tereny zespołu baterii fotowoltaicznych	153,11 ha	0	153,11 ha	Możliwe przeznaczenie 153,11 ha pod nowe tereny. Dalsze inwestycje zgodnie z potrzebą inwestycyjną gminy.
Suma:	649,90 ha	298,73 ha	351,17 ha	

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wykazuje możliwość zainwestowania obszaru gminy Wleń do poziomu 973,95 ha (co stanowić będzie 11,5% powierzchni całej gminy). Całkowicie nowych terenów zabudowy (łącznie z terenami fotowoltaiki) zakłada się ok. 649,90 ha. Możliwość doinwestowania obliczona na podstawie dotychczasowego suikzp oraz mpzp, a także inwentaryzacji (stan na grudzień 2015r.) wynosi ok. 298,73 ha. (czyli 3,5 % powierzchni całej gminy). Tym samym rezerwa terenów w perspektywie do roku 2035 wynosi ok. 351 ha. Tereny gminy Wleń cieszą się coraz większym zainteresowaniem osób wyrażających chęć osiedlenia się w gminie Wleń, prowadzenia działalności turystycznej i agroturystycznej. Napływ nowych mieszkańców może zahamować prognozowany spadek ludności i przyczynić się do ożywienia sytuacji gospodarczej całej gminy.

Odwołując się do europejskich danych statystycznych przedstawionych w Raporcie UN Economic Commission for Europe, na 1000 mieszkańców w Europie przypada średnio ok. 450 mieszkań. Średnia dla Polski wynosi ok. 363, natomiast średnia dla gminy Wleń – 388. W celu poprawy warunków mieszkaniowych zaleca się stworzenie atrakcyjnej oferty nowych terenów mieszkaniowych i zbliżenie się do europejskich wskaźników.

Zapotrzebowanie na tereny przemysłowe szacuje się docelowo na 79,88 ha, w tym 54,31 ha całkiem nowej zabudowy przemysłowej.

Bilans wykazał również, iż polityka przestrzenna gminy nie zakładała inwestycji związanych z budową farm fotowoltaicznych. Ilość złożonych wniosków wskazuje zapotrzebowanie na tego typu inwestycje na ok. 153,11 ha na terenie całej gminy.

7.5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych

Dokument Studium zakłada realizację założeń w perspektywie czasowej ok. 20 lat. Dalszy rozwój osadnictwa przede wszystkim powinien polegać na uzupełnianiu i intensyfikacji istniejącego zagospodarowania lub na dodawaniu nowych terenów, tak, aby bezpośrednio przylegały do granic istniejących układów osadniczych. W związku z powyższym założenie dotyczące finansowania przez gminę sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej zostanie rozłożone w czasie. Gmina ma możliwość kierowania polityki przestrzennej zgodnie ze swoimi możliwościami finansowymi, wytyczając obszary w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Znaczna część nowych terenów pod zabudowę przylega już do istniejących dróg zbiorczych, lokalnych lub gminnych. Przeznaczenie pod zabudowę nowych terenów, nieposiadających dróg dojazdowych będzie wiązało się z poniesieniem kosztów przez gminę. Szczegółowe skutki finansowe rozwoju osadnictwa w gminie Wleń zostają określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Założyć można:

- remont ok. 5 km dróg gminnych szacowany na ok. 2 mln złotych,
- rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej szacowaną na ok. 5 mln złotych,
- rozbudowę infrastruktury społecznej w związku ze zwiększającymi się terenami pod zabudowę na ok. 3 mln złotych.

W świetle dokumentu „Wieloletniej prognozy finansowej Miasta i Gminy Wleń” zatwierdzonej uchwałą nr 163/XXV/16 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 15 grudnia 2016r. gmina dysponować będzie środkami na nowe inwestycje w wysokości średnio ok. 2 000 000 zł rocznie (wg prognozy na lata 2017-2025). Taka kwota pozwoli na realizację zadań związanych z infrastrukturą techniczną i społeczną będących następstwem wprowadzenia całkiem nowych terenów do struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy.

Tabela 19 - Informacja o budżecie gminy na nowe wydatki inwestycyjne wg „Wieloletniej prognozy finansowej Miasta i Gminy Wleń”

Lata ujęte do prognozy	Kwota przeznaczona na nowe wydatki inwestycyjne w „Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta i Gminy Wleń”
2017r.	593 650 zł
2018r.	4 000 000 zł
2019r.	4 123 588 zł
2020r.	0
2021r.	1 471 200 zł
2022r.	1 803 000 zł
2023r.	1 829 000 zł
2024r.	1 855 000 zł
2025r.	1 883 000 zł

źródło: na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy Wleń

8. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Na terenie gminy Wleń struktura własności gruntów przedstawia się następująco:

- Grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 4432 ha (51,48%)
- Grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste – 67 ha (0,78%)
- Grunty gmin i związków międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 242 ha (2,81%)
- Grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste – 16 ha (0,19%)
- Grunty osób fizycznych – 3720 ha (43,21%)
- Grunty kościołów i związków wyznaniowych – 10 ha (0,12%)
- Grunty powiatów z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 79 ha (0,92%)
- Grunty będące przedmiotem własności władania innych osób lub podmiotów niż wyżej wymienione – 44 ha (0,51%)

9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Na terenie gminy Wleń ochroną prawną objęte są następujące obszary i obiekty:

- 1) Park Krajobrazowy Doliny Bobru

- 2) Rezerwat przyrody „Góra Zamkowa”
- 3) Obszary mające znaczenie dla Wspólnoty (Natura2000):
 - Ostoja nad Bobrem PLH020054
 - Góra Wapienna PLH020095
- 4) Pomnik przyrody nieożywionej:
 - odsłonięcie geologiczne w Łupkach (gm. Wleń) – dawny kamieniołom bazaltu w którym tkwią porwaki porfirowe (nr rejestru 203/776);
- 5) Pomniki przyrody ożywionej:
 - cis pospolity w Bystrzycy (nr rejestru 248);
 - leszczyna pospolita w Kleczy (nr rejestru 299);
 - dąb szypułkowy w Łupkach;
 - sosna pospolita w Łupkach;
 - lipa drobnolistna we Wleniu.

10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na obszarze gminy nie występują zagrożenia związane z osuwaniem się mas ziemnych. Jak wynika z mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi (opracowanej przez Państwowy Instytut Badawczy Państwowego Instytutu Geologicznego) w granicach gminy nie ma obszarów predysponowanych do występowania osuwisk i ruchów masowych. Przy czym pomija się w tym przypadku bardzo strome stoki, na obszarze których lokalizacja nowego zainwestowania wymaga odpowiednich zabezpieczeń. Również nie wymienia się tu ewentualnych zagrożeń, które mogłyby być wywołane niewłaściwym składowaniem mas ziemnych.

11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODDZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODDZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Na terenie gminy Wleń występuje jedno udokumentowane złożo kopalin. Jest to złożo wapieni „Pilchowice” w Radomicach.

Wymienione wyżej złożo nie jest obecnie eksploatowane. Przedmiotem niedawnej eksploatacji były złoża: „Przeździedza” (melafir), „Pilchowice” (bazalt) oraz „Pilchowice (wapień), w których pozostawiono zasoby surowców. Ponadto na terenach gminy występuje znaczna ilość pozostawionych wyrobisk poeksploatacyjnych, w których w przeszłości prowadzono wydobywanie. Jest ich około 50, gdzie głównie eksploatowano wapień, piaskowice,

bazalt, kruszywo naturalne, łupki łyszczykowe i melafir. Na terenie gminy Wleń jako szczególnie interesujące należy wymienić także ośrodki dawnego górnictwa. Są to rejony złotonośne okolic Radomic i Kleczy, rejon złotonośny we Wleniu, rejon złotonośny na południe od Przeźdźdzy oraz rejon złotonośny w okolicach Nielestna. Na obszarze gminy poza złożami już udokumentowanymi w przeszłości brak jest rejonów perspektywicznych związanych z udokumentowaniem nowej bazy surowcowej. Pewne przesłanki mogą być związane z wydaną przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa koncesją dla firmy Silesia Gold Mines” sp. z o.o., na poszukiwanie i rozpoznanie złóż rud metali (koncesja nr 45/96/P z dnia 1.X.96 r.).

12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na przedmiotowym obszarze opracowania nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

13.1. Komunikacja drogowa

Podstawowy układ komunikacji gminy stanowią drogi powiatowe:

- Nr 2491D Jelenia Góra – Strzyżowiec – Pilchowice – Nielestno – Wleń – Łupki - Pławna klasa „G ½”, z jezdnią szerokości 6,0 m, z nieutwardzonymi poboczami szerokości zmiennej 1,0 – 1,5 m, stanowiąca główną oś komunikacyjną gminy,
- Nr 2507D Bełczyna - Bystrzyca – Wleń, klasa „Z ½”, z jezdnią szerokości ok. 5,0 m, z nieutwardzonymi poboczami szerokości zmiennej 0,5 – 1,25 m,
- Nr 2508D Strzyżowiec - Czernica, klasa „Z ½”, z jezdnią szerokości ok. 5,0 m, z nieutwardzonymi poboczami szerokości zmiennej 0,5 – 1,25 m,
- Nr 2509D Lwówek – Bełczyna – Rząśnk, klasa „Z ½”, z jezdnią szerokości 5,0 m, z nieutwardzonymi poboczami szerokości zmiennej 0,5 – 1,0 m,
- Nr 2531D Pilchowice – Radomice – Łupki, klasy „Z ½”, z jezdnią szerokości zmiennej 3,5 – 5,0 m, z nieutwardzonymi poboczami szerokości zmiennej 0,5 – 1,0 m,
- Nr 2510D Pilchowice – Pasiecznik, klasa „L”, z jezdnią szerokości 4,0 m, z nieutwardzonymi poboczami szerokości po ok. 1,0 m,
- Nr 2520D Wleń – Łupki - Klecza, klasa „L”, z jezdnią szerokości ok. 3,5 m, z nieutwardzonymi poboczami szerokości zmiennej 1,0 – 1,5 m

- Nr 2521D Nielestno – Czernica, klasa „L”, z jezdnią szerokości ok. 4,5 m, z nieutwardzonymi poboczami o szerokości ok. 1,0 m,
- Nr 2533D Pławna Dolna – Marczów – Przeździec, klasa „L”, z jezdnią szerokości ok. 3,5 m, z nieutwardzonymi poboczami szerokości ok. 1,25 m,
- Nr 2534D Wleń – Modrzewie, klasa „L”, z jezdnią o szerokości 3,5 – 4,0 m, z nieutwardzonymi poboczami szerokości zmiennej 0,75 – 1,25 m,
- Nr 2537D Modrzewie – Tarczyn, klasa „L”, z jezdnią szerokości 3,5 m, z nieutwardzonymi poboczami szerokości ok. 1,0 m,
- Nr 2540D Górczyca – Przeździec – Wleń, klasa „L”, z jezdnią szerokości zmiennej 2,5 – 4,0 m, z nieutwardzonymi poboczami szerokości zmiennej 0,5 – 1,0 m, droga w części posiada nawierzchnię gruntową.

Powyższe drogi łączą poszczególne miejscowości z ośrodkiem gminnym oraz układem dróg wojewódzkich i krajowych. Układ ten uzupełnia sieć dróg gminnych o bardzo zróżnicowanych parametrach technicznych. Drogi te doprowadzają ruch kołowy do zespołów osiedleńczych lub nawet pojedynczych gospodarstw.

13.2. Komunikacja kolejowa

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 283 drugorzędowa, niezelektryfikowana relacji Jelenia Góra Główna – Żagań (przez Siedlęciny, Wleń, Lwówek Śląski, Zebrzydową i Świątoszów) Linia kolejowa w granicach gminy Wleń znajduje się na odcinku 9,630 km do 24, 870 km. Linia ta obecnie funkcjonuje jedynie w soboty i niedziele, podjęte zostały jednak rozmowy z Marszałkiem Województwa oraz władzami PKP i Kolei Dolnośląskich o przywróceniu linii i jej modernizacji, która umożliwiłaby kursowanie pociągów z prędkością 60 km/h.

13.3. Komunikacja zbiorowa

Z gminy Wleń jest możliwość dojazdu do najbliższych, większych miast środkami komunikacji zbiorowej prowadzonej przez spółkę PKS. W kierunku miasta Jelenia Góra połączenia są dostępne co godzinę. Natomiast do miasta Lwówek Śląski średnio co 1,5h. W gminie nie funkcjonuje prywatna komunikacja zbiorowa.

14. STAN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

14.1. Zaopatrzenie w wodę

Obecnie na terenie gminy Wleń działają następujące punkty poboru wody: w mieście Wleń oraz we wsiach: Pilchowice, Klecza, Bystrzyca, Tarczyn, Marczów oraz Nielestno. Na terenie gminy Wleń długość wodociągowej sieci rozdzielczej wynosi 24,7 km, a przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych jest 304 szt. Ilość wody dostarczanej gospodarstwom domowym wynosi 33,0 dam³, natomiast zużycie wody w gospodarstwach domowych ogółem na 1 mieszkańca to 7,6m³. Z wodociągów korzysta 54,0% ogółu ludności gminy, procent ten w przeciągu ostatnich 10 lat nie uległ znacznej zmianie, co świadczy o braku postępującej rozbudowy sieci wodociągowej.

Zaopatrzenie w wodę większości miejscowości w gminie Wleń oparte jest na wykorzystaniu studni indywidualnych. Układy zbiorcze zasilają w wodę: Wleń oraz częściowo Pilchowice, Kleczę, Tarczyn i Marczów, Bystrycę i Nielestno.

System zaopatrzenia w wodę Wlenia składa się z następujących obiektów i urządzeń:

- Ujęcia wód głębinowych, zlokalizowanego przy torze kolejowym, w pobliżu osiedla południowego. Ujęcie to tworzą dwie studnie wiercone o wydajnościach: 20,83 m³/h oraz 71,84 m³/h. W studniach znajdują się urządzenia pompowe, umożliwiające zaopatrzenie w wodę sieci wodociągowej.
- Zakładu uzdatniania wody zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie studni głębinowych. W zakładzie prowadzony jest proces chemicznego odkwaszania oraz zapewniona jest możliwość dezynfekcji wody.
- Zbiornika zapasowo-wyrównawczego zlokalizowanego na wzniesieniu w pobliżu rzeki Bóbr, w południowej części miasta między ulicami Jana Kazimierza i Górską. Do zbiornika woda dostarczana jest z zakładu uzdatniania. Całkowita pojemność zbiornika wynosi 80,0 m³. Zbiornik położony jest na rzędnej 261,00 m n.p.m.
- Sieci wodociągowej, rozgałęzionej o całkowitej długości około 24,7 km.

Poza wymienionym systemem głównym istnieje we Wleniu lokalne ujęcie, zaopatrujące w wodę osiedle Gościeradz. Jest to ujęcie płytkich wód drenażowych, wybudowane przed 1945r., a ujmowana woda charakteryzuje się złą jakością.

Konieczna jest jednak rozbudowa systemu, tak aby możliwe było zasilenie z głównego ujęcia osiedla Gościeradz. Wydajność ujęcia pozwala na rozbudowę systemu wodociągowego, gdyż znacznie przekracza aktualne zapotrzebowanie na wodę Wlenia, wynoszące około 300 m³/d.

14.2. Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków

Miasto Wleń jako jedyna jednostka osadnicza na terenie gminy posiada zorganizowany system kanalizacyjny. Jest to system kanalizacji ogólnospławnej, obejmujący swoim zasięgiem całe miasto. Ścieki są odprowadzane grawitacyjnie do oczyszczalni ścieków znajdującej się w północnej części miasta, przy rzece Bóbr. Ścieki z obiektów sanatorium są przepompowywane do istniejącego układu grawitacyjnego. Przepustowość maksymalna oczyszczalni ścieków wynosi 945,0 m³/d. Aktualnie do oczyszczalni dopływa około 700 m³/d ścieków. Obecnie do sieci kanalizacyjnej poza miejscowością gminną są podłączone: Pilchowice i Nielestno. Całkowita długość sieci wynosi 18,6 km. Przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych jest 316 szt. Z instalacji kanalizacyjnej korzysta coraz więcej mieszkańców gminy i w 2013 roku stanowili oni 40,7% ogółu ludności gminy. Pozostali mieszkańcy korzystają z rozwiązań indywidualnych o niskiej sprawności technologicznej, przyczyniających się do degradacji wód powierzchniowych i podziemnych.

14.3. Gospodarka odpadami

Organizacją gospodarki komunalnej na terenie gminy Wleń zajmuje się Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych (ZUOK) Izery Sp z o.o., któremu Urząd Miasta i Gminy powierzył organizację działań podejmowanych w dziedzinie gospodarki odpadami. W gminie odpady wywożone są dwa razy w miesiącu. Cena za odbiór odpadów wynosi od 12 zł miesięcznie dla gospodarstw domowych liczących 1 osobę zamieszkującą nieruchomość, w której odpady zbierane są selektywnie, do 65 zł miesięcznie w przypadku gospodarstw domowych liczących 4 i więcej osób, w których brak selektywnej zbiórki odpadów. Zebrane odpady komunalne z terenu Gminy Wleń przekazywane są do ZUOK IZERY oraz na Składowisko ZUOK IZERY, Instalacji do Mechaniczno - Biologicznego przetwarzania odpadów Związku Gmin Karkonoskich w Ściegnach - Kostrzycy Bukowiec – Pałac oraz Instalacji do Mechaniczno - Biologicznego przetwarzania odpadów Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „SANIKOM” Sp. z o.o.

14.4. Zaopatrzenie w gaz

Gmina Wleń jest aktualnie pozbawiona możliwości zaopatrzenia w gaz – przez teren gminy nie przebiegają żadne magistralne gazociągi wysokiego oraz podwyższonego

średniego ciśnienia. W najbliższej przyszłości trudno oczekiwać zmiany tej sytuacji, z uwagi na zbyt wysokie koszty inwestycyjne.

14.5. Gospodarka ciepła

W ostatnich latach na terenie gminy Wleń przeprowadzono wiele inwestycji związanych ze zmianą sposobu ogrzewania budynków.

Do celów grzewczych w dość szerokim zakresie wykorzystuje się olej opałowy. Kotłownie olejowe funkcjonują w wielu obiektach komunalnych na terenie gminy: w szkołach, budynkach komunalnych, a także w szpitalu rehabilitacyjnym i w Domu Pomocy Społecznej w Nieleśnie. Oprócz tego kotłownie olejowe zaopatrują w ciepło niektóre budynki zbiorowego zamieszkania.

Jednak podstawowe potrzeby indywidualnych odbiorców w zakresie gospodarki ciepłej zaspokajane są w oparciu o paliwa stałe.

Wymogi ochrony powietrza atmosferycznego wymuszają potrzebę podjęcia dalszych inicjatyw związanych ze zmianą rodzaju paliw używanych do celów grzewczych w kierunku szerszego wykorzystywania paliw uznawanych za ekologiczne.

W przypadku gminy Wleń będzie to głównie olej opałowy, z uwagi na brak dostępu do gazu przewodowego.

14.6. Elektroenergetyka

Dostawcami energii w gminie są : Polskie Sieci Energetyczne i Spółka Tauron S.A. Na obszarze objętym studium znajduje się fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej 2 x 220 kV relacji Mikołowa – Świebodzice, wzdłuż której należy uwzględniać pas technologiczny o szerokości 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania jego terenu. Linia ta jest ważnym elementem sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego i umożliwia przesył mocy elektroenergetycznych stacji 220/110 kV. Ze stacji tych energia elektryczna dosyłana jest poprzez sieć dystrybucyjną (obiekty o napięciu 110 kV i niższym). Na terenie gminy funkcjonują trzy elektrownie wodne na rzece Bóbr: MEW Marczów, EW Pilchowice, EW MEW w Pilchowicach. Eksploatację sieci i urządzeń energetycznych na obszarze gminy Wleń wykonuje Rejon Energetyczny w Jeleniej Górze.

Miasto i Gmina Wleń zaopatrywane jest w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 20/0,4 kV, z których zasilani są odbiorcy komunalno-bytowi. Stacje te zasilane są w większości liniami napowietrznymi 20 kV. Jedynie w mieście część stacji transformatorowych jest zasilana liniami kablowymi 20 kV. Stan techniczny sieci średniego i niskiego napięcia wymaga remontu i modernizacji.

14.7. Telekomunikacja

Eksploatacją sieci i urządzeń telekomunikacyjnych na obszarze miasta i gminy Wleń zajmuje się firma TP S.A. Przekątnik telewizyjny wraz ze stacją bazową telefonii cyfrowej zlokalizowany jest we Wleniu. Kolejne dwie stacje bazowe telefonii cyfrowej znajdują się w Kleczy i Strzyżowcu.

15. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego wskazuje na obszarze gminy Wleń następujące zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

- wdrożenie nowoczesnego systemu zarządzania ryzykiem powodziowym, w tym realizacja oraz koordynacja pośredniej i bezpośredniej ochrony przeciwpowodziowej;
- rozbudowa i modernizacja układu krajowego sieci gazowej i obiektów systemowych oraz zapewnienie strategicznej rezerwy dla systemu gazowniczego z wykorzystaniem naturalnych walorów morfologicznych regionu;
- rozbudowa i modernizacja obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- harmonijne kształtowanie krajobrazu kulturowego oraz poprawa stanu i wykorzystania zespołów zabytkowych., poprzez utworzenie parków kulturowych na obszarach o wysokich walorach krajobrazu kulturowego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego przyjęty Uchwałą Nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16czerwca 2020r. i opublikowany w Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020r. Poz. 4036 wskazuje gminę Wleń w następujących obszarach funkcjonalnych:

- Jeleniogórskim Obszarze Funkcjonalnym,
- Sudeckim Obszarze Funkcjonalnym,
- Przygranicznym obszarze funkcjonalnym

- Obszarze Funkcjonalnym cennym przyrodniczo.

Tereny zmiany studium na podstawie Uchwały Nr 106/XVI/19 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 19 grudnia 2019 r. położone są w granicach ww. obszarów funkcjonalnych.

Ustalenia zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (jako najbardziej istotne dla terenów objętych zmianą studium) są następujące:

Cel 2.

Racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.

Kierunek 2.1.

Stworzenie spójnego regionalnego systemu ochrony przyrody, funkcjonującego w ramach struktur krajowych i europejskich.

Ustalenia obowiązujące dla gmin przy sporządzaniu studium, w zakresie zasad zagospodarowania obszaru funkcjonalnego cennego przyrodniczo:

- Ochrona obszarów o nieprzekształconych lub stosunkowo mało zmienionych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, oraz uwzględnianie pozostałych działań ochronnych w zakresie ochrony krajobrazu, sformułowanych w obowiązujących planach ochrony parków krajobrazowych: Parku Krajobrazowym Doliny Bobru.
- Na obszarach otulin parków krajobrazowych działalność związana z usługami turystycznymi i sportowymi powinna zostać dostosowana skalą i intensywnością do charakteru obszaru chronionego i jego otoczenia poprzez obligatoryjne wskazanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy szczegółowych parametrów zabudowy dla projektowanej działalności.

Kierunek 2.2.

Wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.

Postulaty kierowane do gmin.

- Obejmowanie ochroną w formie parku kulturowego obszarów o wysokich walorach historycznych, artystycznych i krajobrazowych. Proponuje się utworzenie parku kulturowego Zespołu zamku we Wleniu,
- Realizacja regionalnych szlaków turystycznych oraz powiązanie ich z zasobami przyrodniczymi i kulturowymi gmin z wykorzystaniem systemów lokalnych szlaków turystycznych.
- Realizacja funkcji turystycznych w ramach rewitalizacji obszarów zdegradowanych.
- Dostosowanie rozwoju zaplecza turystyki i rekreacji do zmian klimatu poprzez:

- realizację transportu zbiorowego w obszarach i ośrodkach o atrakcyjnych turystycznie zasobach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych, jako standardu ich komunikacyjnej obsługi,
- wykluczenie z realizacji infrastruktury sportów zimowych obszarów o niewystarczających zasobach wód, których eksploatacja dla wytwarzania sztucznego śniegu zagraża lokalnemu środowisku naturalnemu,
- Integracja szlaków wodnych ze szlakami pieszymi, rowerowymi i konnymi w ich otoczeniu (wzdłuż rzek o sezonowej zmienności poziomu wód).

Kierunek 2.3.

Ochrona i racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska

Postulaty kierowane do gmin.

- Ograniczanie przeznaczania zwartych kompleksów gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową i usługową.

Cel. 3.

Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka.

Kierunek 3.3.

Zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej

Postulaty kierowane do gmin

- Wspieranie rozwoju systemów łączności bezprzewodowej oraz uwzględnianie stref ochronnych wokół obiektów radiowo-telewizyjnych oraz pasów ochronnych linii radiowych.
- Wspieranie rozwoju sieci teleinformatycznych na obszarach problemowych, w których nie występuje infrastruktura telekomunikacyjna umożliwiająca świadczenie usług dostępu do Internetu o wymaganej przepustowości.

Cel 4. Dobra dostępność transportowa i sprawne systemy infrastruktury transportowe

Kierunek 4.1.

Zwiększenie dostępności zewnętrznej w ramach sieci TEN-T

- Rewitalizacja linii kolejowej nr 283 na odcinku Jelenia Góra - Lwówek Śląski,

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego ustala na obszarze gminy Wleń następujące zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

K142 Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich.

K156 Budowa dwutorowej linii 400 kV Mikułowa – Świebodzice wraz z rozbudową stacji w tym ciągu liniowym (PSE S.A.)

K300 Remont i przebudowa oczyszczalni ścieków

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego w zakresie zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych dla obszaru gminy Wleń, wskazano następujące postulaty:

- Inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego.
- Budowa lub rozbudowa połączeń transgranicznych – budowa dwutorowych linii 400 kV.
- Zbiornik Bystrzyca.

Projekt zmiany studium uwzględnia diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej zawarte w strategii rozwoju gminy Wleń.

16. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Gmina Wleń leży na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Poszczególne strefy zalewowe zostały zaktualizowane i wyznaczone przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, a Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w związku z realizacją obowiązku wskazanego w art.88f ust. 4 pkt.5 ustawy z dnia 18.07.2001r. Prawo Wodne, przekazał gminie zasięg stref powodziowych.

Wyszczególnia się 4 strefy:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 3) granice obszarów, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);
- 4) granice obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

17. SYNTEZA

1. Prawie cały obszar gminy pokryty jest terenami objętymi różnymi formami ochrony przyrody: park krajobrazowy, obszary Natura 2000, rezerwat przyrody, pomniki przyrody.
2. Nadrzędnym celem ochrony ww. ekosystemów przyrodniczych będzie ochrona i zachowanie naturalnej różnorodności biologicznej oraz wspomaganie naturalnych procesów regeneracyjnych.
3. Wszystkie miejscowości gminy posiadają zabytkowy ruralistyczny układ przestrzenny. Na wyróżnienie zasługuje zabytkowe centrum miasta Wleń, zespół pałacowo – parkowy przy ul. Winiogórskiej we Wleniu, zespół pałacowo – parkowy Lenno Gródek w Łupkach, zespoły pałacowo – parkowe w Nieleśnie i Przeździecy, zespoły cmentarne w Marczowie, Radomicach i Bystrzycy oraz zespół kościelny w Pilchowicach.
4. Dla ochrony dóbr kultury należy dążyć do podtrzymania funkcji historycznych utrwalonych w krajobrazie oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołów i obiektów zabytkowych.
5. Gmina Wleń posiada mało korzystne uwarunkowania demograficzno – społeczne: utrzymujący się od 2000 r. spadek populacji, ujemny przyrost naturalny, ujemne saldo migracji, znaczący wzrost udziału grupy osób w wieku poprodukcyjnym.
6. Gmina Wleń ze względu na istniejące uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe nie posiada dogodnych warunków dla rozwoju działalności produkcyjnej, niemniej przemysł przetwórczy, działalność budowlana oraz usługi istnieją na terenie gminy, z wyraźną ich koncentracją w mieście. Gmina Wleń uzyskuje najniższe dochody ogólne w porównaniu z innymi gminami powiatu lwóweckiego oraz gminami ościennymi.
7. Powierzchnia ogólna gminy Wleń wynosi 8606 ha, w tym użytki rolne stanowią 56,5% oraz lasy i zadrzewienia 35,8% powierzchni ogólnej gminy. Przeważająca część gruntów to własność indywidualna rolników. Gospodarstwa te są jednak rozdrobnione, słabo wyposażone w środki produkcji, nastawione na wielokierunkowy, naturalny typ zagospodarowania. Gmina Wleń posiada relatywnie niewielkie skupiska lasów. Występują one głównie w południowej i zachodniej części gminy. Poziom lesistości w gminie jest jednak wyższy niż średnia wartość dla kraju, a zbliżony do przeciętnego dla gmin powiatu lwóweckiego.
8. Gmina posiada dobrze rozwiniętą bazę noclegową turystyki i wypoczynku. Są to obiekty o całorocznym okresie użytkowania oraz gospodarstwa agroturystyczne. Na obszarze

gminy koncentruje się niemal połowa ogólnej liczby miejsc noclegowych zlokalizowana w gminach powiatu lwóweckiego.

9. Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć drogową. Wybudowana w ostatnim czasie obwodnica Wlenia znacznie usprawniła ruch komunikacyjny w tym rejonie.
10. W zakresie infrastruktury technicznej najlepiej sytuacja przedstawia się w zaopatrzeniu w wodę i w elektroenergetyce. Infrastruktura techniczna wymaga dalszej modernizacji i rozbudowy.
11. Należy stworzyć warunki w zagospodarowaniu przestrzennym umożliwiające dalszy rozwój gminy w kierunku turystycznym oraz warunki, (poprzez m.in. wyznaczenie nowych terenów usług i działalności gospodarczej) umożliwiające wzrost aktywności gospodarczej i ożywienia gminy.

Uwarunkowania stanu istniejącego oraz wynikające z niego możliwości rozwoju przestrzennego dla obszaru określonego załącznikiem do Uchwały Nr 106/XVI/19 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 19 grudnia 2019 r. pozostają są dalej aktualne.

CZĘŚĆ C.
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

1. MISJA GMINY

Misją gminy Wleń jest znacząca poprawa infrastruktury turystycznej i sportowej w celu poprawy atrakcyjności gminy oraz wyeksponowanie jej wyjątkowych walorów przyrodniczo – krajobrazowych. W tym celu gmina ma zamiar podjąć działania na rzecz spopularyzowania agroturystyki, turystyki pieszej i rowerowej. Gminie zależy na zagospodarowaniu rzeki Bóbr oraz zbiornika w Pilchowicach dla celów turystycznych. Działania te winny być poparte odpowiednim akcjami promocyjnymi. Promocja gminy w Internecie, prasie, folderach i ulotkach pozwoli na przyciągnięcie większej liczby turystów i na przywrócenie gminie tytułu „Perły Doliny Bobru”.

2. CELE STUDIUM

1) Celem strategicznym rozwoju przestrzennego miasta i gminy Wleń, jako elementu programu zrównoważonego rozwoju (ekorozwoju) jest uzyskanie takiej funkcjonalno - przestrzennej struktury tej jednostki, która w harmonijny, zrównoważony sposób wykorzysta jej walory i zasoby przyrodnicze oraz kulturowe dla poprawy warunków życia mieszkańców. Cel ten będzie realizowany przez następujące cele bezpośrednie:

- kompleksową ochronę przyrody i krajobrazu oraz poprawę stanu środowiska w obszarze gminy;
- ochronę dziedzictwa kulturowego, służącą utrwalaniu tożsamości jednostek osadniczych gminy i utrzymaniu ich, jako głównych elementów struktury przestrzennej;
- rozwój głównych gałęzi gospodarki przy wykorzystaniu w maksymalnym stopniu własnego potencjału i naturalnych predyspozycji dla rozwoju zwłaszcza turystyki i rekreacji oraz tzw. "małej" przedsiębiorczości;
- uzyskanie wysokich standardów i ładu w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz harmonizację całego układu przestrzennego;
- rozwój alternatywnych sposobów wytwarzania i pozyskiwania energii;
- pełne wykorzystanie powiązań komunikacyjnych gminy dla jej rozwoju przestrzennego.

2) W modelowym ujęciu docelowego rozwoju przestrzennego gminy przyjmuje się, że głównymi elementami jej struktury funkcjonalno – przestrzennej będą:

- spójny system istniejących i projektowanych przyrodniczych terenów chronionych;

- spójny system ochrony wartościowych elementów środowiska kulturowego;
- kompleksy leśne, kompleksy łąkowo - pastwiskowe i grunty orne;
- kompleksy wód otwartych;
- obiekty i tereny mieszkaniowe, przemysłowe, produkcyjno – usługowe i usługowe, w tym dla obsługi turystyki;
- nowe tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi we wszystkich jednostkach wiejskich i we Wleniu;
- nowe tereny usług, w tym turystyki, wypoczynku i rekreacji;
- nowe tereny wypoczynkowe i sportów wodnych nad zbiornikiem Pilchowickim;
- nowe tereny działalności gospodarczej i usług przede wszystkim we Wleniu;
- sieć szlaków turystycznych, pieszych i rowerowych oraz ścieżek dydaktycznych;
- sieć dróg powiatowych, gminnych i lokalnych;
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Rozwój przestrzenny terenów gminy będzie miał miejsce przy bezwzględnym przestrzeganiu przyjętych w studium zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz zachowaniu właściwych standardów funkcjonalnych, technicznych i estetycznych zabudowy oraz będzie obejmował:

- utrzymanie istniejącej zabudowy oraz budowę nowych obiektów mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i produkcyjnych;
- rozbudowę bazy noclegowej i gastronomicznej dla aktywizacji funkcji turystycznej;
- rozbudowę istniejącego układu szlaków pieszych z wytrasowaniem i oznakowaniem szlaków rowerowych i ścieżek dydaktycznych wraz z zagospodarowaniem głównych punktów widokowych i miejsc odpoczynku;
- wyznaczenie terenów pod lokalizację działalności produkcyjnej na potrzeby lokalne i ponadlokalne;
- rozbudowę i modernizację istniejącego układu dróg powiatowych, gminnych i lokalnych (z istniejącymi i projektowanymi parkingami) oraz gospodarczych dróg leśnych, z możliwością ich rozbudowy w zależności od potrzeb;
- rozbudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej, towarzyszącej istniejącej i projektowanej zabudowie;
- dostosowanie obszaru gminy dla polepszenia dostępności, w tym dla niepełnosprawnych, chorych, starych, itp.

- 4) Długofalowa realizacja ww. założeń doprowadzi do uporządkowania struktury funkcjonalno – przestrzennej oraz poprawy standardów zamieszkiwania, pracy i wypoczynku. Dzięki aktywnemu porządkowaniu istniejącej zabudowy i wyposażeniu jej w sprawne systemy obsługi technicznej oraz przy odpowiednim wkomponowaniu jej w spójny system ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, gmina uzyska nowoczesną, zindywidualizowaną strukturę.

3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

3.1. Zmiany w strukturze użytkowania gruntów i w układach osadniczych

- 1) Zakłada się dalszy umiarkowany rozwój przestrzenny zainwestowania osadniczego, w tym zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz służących im usług i działalności gospodarczej.
- 2) Zakłada się rozwój układów osadniczych we wszystkich miejscowościach gminy. Przyrost terenów osadniczych powinien polegać przede wszystkim (i w pierwszej kolejności) na dopełnianiu i intensyfikacji zagospodarowania istniejących układów, a następnie na dodawaniu nowych terenów zainwestowanych bezpośrednio do granic istniejących terenów osadniczych.
- 3) Wyznacza się na obrzeżach miasta Wleń strefę z przewagą funkcji gospodarczych oznaczona na mapie kierunków symbolem PP.
- 4) Wyznacza się 10 terenów zespołu baterii fotowoltaicznych w miejscowości Bełczyna, Bystrzyca, Nieleśtno, Pilchowice i Przeździec, Klecza, Łupki.
- 5) Wyznacza się dwie strefy rekreacyjne w rejonie Łupki i Wlenia oraz w rejonie zbiornika Pilchowickiego, dla zaspokojenia potrzeb turystyczno – rekreacyjnych, oznaczone na mapie kierunków poziomymi liniami w kolorze bordowym.
- 6) Zakładany rozwój przestrzenny miasta i gminy, w tym: osadnictwa, terenów aktywności gospodarczych, terenów z zagospodarowaniem turystycznym, zmniejszy dotychczasową przestrzeń rolniczą.
- 7) Studium nie odnosi się do rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym i nie określa granic krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak takiego opracowania w województwie dolnośląskim.

3.2. Zmiany w układzie komunikacyjnym

- 1) Nie przewiduje się istotnych zmian w układzie komunikacyjnym miasta i gminy.
- 2) Zakłada się niezbędne modernizacje istniejących dróg i ulic oraz budowę nowych odcinków dróg i ulic, w miarę pojawiania się potrzeb w tym zakresie.
- 3) Zakłada się realizację miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych w ilościach ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.
- 4) Zakłada się modernizację istniejącej linii kolejowej nr 283 relacji Jelenia Góra - Żagań oraz wznowienie na niej ruchu.
- 5) Przewiduje się utrzymanie istniejących i budowę nowych szlaków turystycznych, w tym m.in.: rowerowych i konnych.

3.3. Zmiany w systemach infrastruktury technicznej

- 1) Przewiduje się, iż rozbudowa sieci wodociągowej odbywać się będzie w miarę przyrostu terenów zabudowanych. Przewiduje się też podejmowanie niezbędnych działań dla zapewnienia właściwej jakości dostarczanej użytkownikom wody.
- 2) Przewiduje się, iż rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej będzie polegała przede wszystkim na sukcesywnym wyposażaniu istniejących terenów zwodociagowanych, a dotychczas nie skanalizowanych oraz wynikać będzie z przyrostu nowych terenów zurbanizowanych.
- 3) Dopuszcza się, dla istniejącej zabudowy „rozproszonej” (znajdującej się w znacznym oddaleniu od terenów skupionej zabudowy), realizację indywidualnych, proekologicznych rozwiązań w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków.
- 4) Przyjmuje się, że docelowo wszystkie gospodarstwa domowe i podmioty gospodarcze działające w gminie (istniejące i nowopowstające) zostaną objęte gminnym systemem odbioru odpadów komunalnych; przewiduje się rozwój systemów selektywnej zbiórki odpadów.
- 5) Zakłada się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej w gminie, w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia; przewiduje się, iż rozbudowa powyższej sieci będzie następowała w miarę potrzeb.
- 6) Zakłada się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci gazowej, w tym gazociągów przesyłowych wysokiego i średniego ciśnienia przewiduje się, iż rozbudowa powyższej sieci będzie następowała w miarę potrzeb.

- 7) Przyjmuje się, iż nastąpi przyrost proekologicznych - opartych przede wszystkim na źródłach odnawialnych - systemów zaopatrzenia w ciepło.
- 8) Przewiduje się dalszy rozwój sieci telekomunikacyjnej.

3.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę, na podstawie bilansów terenów zgodnie z §10 ust.5 pkt 1-7

Tabela 20 – Wyniki bilansu (kierunki)

	WYNIKI BILANSU (część uwarunkowań)	NOWE TERENY WYZNACZONE W PRZEDMIOTOWYM STUDIUM (2017r.)	REZERWA TERENÓW MOŻLIWYCH DO ZAINWESTOWANIA W DALSZEJ POLITYCE PRZESTRZENNEJ GMINY
1	2	3	4
Tereny zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty, usług sportu i rekreacji, usługi komercyjne	143,75 ha	128,37 ha +10,07 ha = 138,44, ha	15,38 ha – 10,07 ha = 5,31 ha
Tereny przemysłowe	54,31 ha	20,60 ha+ 0,43 ha = 21,03 ha	33,71 ha – 0,43 ha = 33,28 ha
Tereny zespołu baterii fotowoltaicznych	153,11 ha	153,11 ha	(zależy od potrzeb inwestycyjnych gminy)
suma	351,17 ha	302,08 ha	49,09 ha – 10,5 ha = 38,59 ha

Dla obszaru zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wleń, określonego załącznikiem do Uchwały Nr 106/XVI/19 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 19 grudnia 2019 r. określa się niżej wymienione szacunkowe wielkości powierzchni użytkowej zabudowy.

Tabela 21a – Szacunkowe wielkości powierzchni użytkowej zabudowy

Num er	Teren Nr działki	Przeznacze nie terenu	Powierzchnia terenu w ha	Wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalny	Powierzchnia biologicznie czynna minimalna	Powierzchnia użytkowa zabudowy w m ²
1.	Bystrzyca 305/1, 305/2	MP	0,32	0,60	40%	1920,0
2.	Klecza 150	MP	0,94	0,60	40%	5640,0
3.	Klecza 159/4, 158/6	MP	1,95	0,25	75%	4875,0
4.	Modrzewie 92/16	MP	1,41	0,25	75%	3525,0
5.	Modrzewie 68/11	MP	2,02	0,60	40%	12.120,0
6.	Pilchowice 204/13, 204/22	MP	0,95	0,60	40%	5700,0
7.	Radomice 309/3	MP	1,14	0,03	75%	342,0
8.	Strzyżowiec 329/3	MP	0,79	0,05	75%	395,0
9.	Tarczyn 121/4	MP	0,55	0,60	40%	3300,0

	Razem:	MP	10,07			37.781,0
1.	Wleń 316	PP	0,43	0,90	10%	3870,0

Wyniki zapotrzebowania na nową zabudowę zostały zdeterminowane przez potrzeby rozwoju terenów mieszkaniowo – usługowych oraz przez inwestycje związaną z odnawialnymi źródłami energii – budowę zespołów baterii fotowoltaicznych. Z uwagi na fakt dużego zainteresowania osób spoza gminy Wleń osiedleniem się lub posiadaniem letnich domów na bardzo atrakcyjnych obszarach gminy, prognozuje się duże zapotrzebowanie na w/w tereny. Równocześnie gmina przyciąga swoim urokiem coraz większą liczbę turystów, którzy poszukują atrakcyjnych baz noclegowych, gastronomicznych oraz agroturystyk. Turystyka w gminie Wleń może stać się formą aktywizacji gospodarczej w regionie i przyczynić się do ogólnego rozwoju gminy.

Bilans zakłada docelowe zapotrzebowanie na tereny zainwestowane do 2035r. na poziomie 973,95 ha (tabela nr 16). W dotychczasowej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, tereny te zajmowały powierzchnię 622,78 ha. Bilans przewiduje możliwość wyznaczenia całkiem nowych terenów na poziomie 351,17 ha. Przedmiotowy dokument Studium zakłada zainwestowanie nowych obszarów na poziomie 302,08 ha, co jest zgodne z założeniami i analizami przeprowadzonymi w bilansie terenów.

4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁACZONE SPOD ZABUDOWY

4.1. Ogólne zasady kształtowania układu funkcjonalno-przestrzennego

- 1) Cały obszar gminy dzieli się na jednostki terenowe (tereny), dla których określono przeważające przeznaczenie (podstawowe funkcje terenów), funkcje dopuszczalne oraz sposoby i zasady zagospodarowania. Jednostki te oznaczono na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolami i wydzielono liniami rozgraniczającymi.
- 2) Przeważające przeznaczenie terenu oznacza takie formy zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonej jednostki terenowej, z zastrzeżeniem, że regulacja ta nie ogranicza powierzchni, która może być pokryta zielenią towarzyszącą lub dotychczasowymi użytkami rolnymi lub leśnymi. Pozostałe części jednostki terenowej mogą być zagospodarowane w sposób, który w ustaleniach określono jako dopuszczalny.

- 3) W użytkowaniu i zagospodarowaniu jednostek terenowych należy także uwzględnić chronione obiekty i obszary oraz zasady zagospodarowania dotyczące innych wydziałów przestrzennych określonych w niniejszym Studium.
- 4) Pod pojęciem „usługi” – należy przez to rozumieć te rodzaje zabudowy usługowej, które nie powodują zawsze znaczącego oddziaływania na środowisko zgodnie z rozporządzeniem w tej sprawie.

4.2. Funkcjonalne jednostki terenowe - szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania

MN - Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację usług i nieuciążliwych działalności gospodarczych;
- 2) zaleca się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 600 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy, na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 0,05-0,6;
- 4) zaleca się zabudowę o wysokości 1-2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 5) zaleca się wysokość zabudowy mieszkaniowej do wysokości budynków w sąsiedztwie;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 20%.

MW - Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i towarzyszących jej usług:

- 1) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych działalności gospodarczych;
- 2) zaleca się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 600 m²;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 0,05-1,5;
- 4) zaleca się zabudowę o wysokości 1-5 kondygnacji nadziemnych;
- 5) zaleca się wysokość zabudowy mieszkaniowej do wysokości budynków w sąsiedztwie;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 25%.

MNU - Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych działalności gospodarczych;
- 3) dopuszcza się w budynkach jednorodzinnych lokalizację usług w parterze lub na piętrze;
- 4) zaleca się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 800 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 0,05-1,5;
- 6) zaleca się zabudowę o wysokości 1-3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 7) zaleca się wysokość zabudowy mieszkaniowej lub usługowej do wysokości budynków w sąsiedztwie;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 25%.
- 9) na terenie działki ewidencyjnej nr 27, obręb Wleń, oznaczonej symbolem MNU, w granicach gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako Lz, zabrania się likwidacji i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.

MP – Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się w budynkach jednorodzinnych lokalizację usług w parterze lub na piętrze;
- 3) dopuszcza się realizację usług sportu i rekreacji;
- 4) zaleca się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 800 m² dla nowej zabudowy mieszkaniowej lub usługowej oraz ~~1000 m² dla zabudowy zagrodowej~~;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 0,05-1,0;
- 6) zaleca się zabudowę o wysokości 1-3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 7) zaleca się wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub zagrodowej do wysokości budynków w sąsiedztwie;

- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 25%;
- 9) na terenach oznaczonych symbolem MP w obrębie Łupki (działka nr 237/6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

U - Tereny z przewagą usług, w tym usług publicznych oraz sportu i rekreacji:

- 1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w budynkach o funkcji usługowej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych działalności gospodarczych oraz lokalizację garaży;
- 4) zaleca się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 500 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 0,05-3,0;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 25%;
- 7) na terenach oznaczonych symbolem U w obrębie Łupki (działki nr 233/5, 233/6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 8) zaleca się dla budynków usługowych indywidualne rozwiązania architektoniczne (w tym wprowadzenie cech symbolizujących ich przeznaczenie), a ogrodzenia i zagospodarowanie działki, w tym zielenią, wysokimi walorami estetycznymi; zaleca się wprowadzanie obiektów małej architektury podnoszących walory estetyczne terenu.

US - Tereny sportu i rekreacji:

- 1) dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe i urządzenia towarzyszące podstawowej funkcji terenu;
- 2) dopuszcza się usługi publiczne;
- 3) zaleca się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1500 m²;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 0,05-0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 25%;

U,KS - Tereny z przewagą usług, w tym stacji paliw oraz parkingów:

- 1) zaleca się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 300 m²;

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 0,05-1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 20%;

P - Tereny z przewagą funkcji gospodarczych, w tym obiektów związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa:

- 1) dopuszcza się obiekty usługowe oraz obsługi gospodarki komunalnej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;
- 3) dopuszcza się zmianę z funkcji produkcji i obsługi rolnictwa na funkcję usług lub innej działalności gospodarczej, nie kolidujących z ochroną i rewaloryzacją obiektów zabytkowych;
- 4) dopuszcza się obiekty sportowe w budynkach;
- 5) zaleca się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1000 m²;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 0,05-1,0;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 10%;

PP - Tereny z przewagą funkcji gospodarczych, z wyłączeniem obiektów związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa:

- 1) dopuszcza się obiekty usługowe oraz obsługi gospodarki komunalnej;
- 2) dopuszcza się obiekty sportowe w budynkach;
- 3) zaleca się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1500 m²;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 0,05-2,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę: 10%;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

FW – Tereny farm fotowoltaicznych:

- 1) dopuszcza się działalność gospodarczą i usługi;
- 2) dopuszcza się obiekty i urządzenia dla obsługi funkcji podstawowej;

- 3) dopuszcza się na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleni urządzonej, oraz obiekty małej architektury;
- 4) zaleca się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1000 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01-0,80;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

R - Tereny rolnicze:

- 1) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych, rekreacyjnych oraz zbiorników małej retencji;
- 2) dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia w formie remizów śródpolnych oraz wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy za wyjątkiem budynków gospodarczych dla obsługi gospodarki rolnej oraz budowli rolniczych.
- 4)

ZP – Tereny z przewagą parków i innych zespołów zieleni:

- 1) dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe uatrakcyjnijające podstawowe zagospodarowanie terenu (np. gastronomia, sanitariaty);
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01-0,10;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

ZD - Tereny z przewagą ogrodów działkowych:

- 1) dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe uatrakcyjnijające podstawowe zagospodarowanie terenu (np. gastronomia, sanitariaty);
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01-0,20;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

ZC - Tereny cmentarzy i zieleni towarzyszącej wraz z obiektami obsługi (w tym m.in.:

kaplice przedpogrzebowe, sanitariaty itp.); zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza obiekty sakralne, w tym kaplice i domy przedpogrzebowe oraz inne obiekty i urządzenia związane z podstawową funkcją terenu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01-0,20;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

ZI - Tereny zieleni izolacyjnej, w tym wały przeciwpowodziowe:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

ZL - Tereny lasów:

- 1) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy odrębne.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: określają przepisy odrębne.
- 3) Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się pozostawienie gruntów leśnych, oznaczonych na mapie ewidencji gruntów Ls oraz gruntów zadrzewionych Lz.

W - Tereny wód powierzchniowych:

- 1) dopuszcza się zmianę linii brzegowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę koryt, w tym poprzez zajmowanie fragmentów sąsiednich terenów;
- 3) dopuszcza się ujęcia wody, elektrownie wodne oraz urządzenia hydrotechniczne
- 4) dopuszcza się obiekty i urządzenia turystyczne bez bazy noclegowej oraz obiekty sportowo-rekreacyjne, w tym pomosty i schrony przeciwdeszczowe;
- 5) dopuszcza się obiekty gastronomii i handlu o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 5% powierzchni lustra wody na terenie; ograniczenie nie dotyczy obiektów służących do obsługi wód powierzchniowych.

Tereny infrastruktury technicznej: WZ – zaopatrzenia w wodę, E – zaopatrzenia w energię, K – kanalizacja:

- 1) zaleca się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 30 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01-1,00;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

4.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1. Linie rozgraniczające jednostki terenowe mogą podlegać korektom (i uściśleniu) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, o ile wynika to z występujących uwarunkowań.

2. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, za zgodne z ustaleniami „Studium” uznaje się przyjmowanie bardziej rygorystycznych i zawężonych regulacji niż te, które zostały określone w niniejszym dokumencie; w szczególności dotyczy to ustaleń odnoszących się do przeznaczenia terenów. Dopuszczalny jest też podział określonych w niniejszym Studium funkcjonalnych jednostek terenowych na mniejsze, z bardziej szczegółowo ustalonymi funkcjami („węższymi”) oraz sposobami zagospodarowania (bardziej szczegółowymi lub bardziej rygorystycznymi).
3. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, za zgodne ze „Studium” uznaje się pozostawienie gruntów w dotychczasowym - rolniczym lub leśnym użytkowaniu, a położonych w obrębie terenów wskazanych w „Studium” do zmiany sposobu użytkowania.
4. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, za zgodne ze „Studium” uznaje się przyjmowanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącego sposobu zagospodarowania i zabudowy na terenach, na których Studium przewiduje ich zmianę.
5. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskaźniki intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej należy odnieść do terenów projektowanych w granicach nowo wydzielanych działek.
6. Na wszystkich typach terenu, poza jednostkami terenowymi oznaczonymi symbolem: W dopuszcza się realizację parkingów i placów oraz pojedynczych miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych.
7. Na wszystkich typach terenu, poza jednostkami terenowymi oznaczonymi symbolem: W dopuszcza się drogi i ulice (publiczne i wewnętrzne) oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
8. Na wszystkich typach terenu, poza jednostkami terenowymi oznaczonymi symbolami: W dopuszcza się na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleni urządzoną, zagospodarowanie sportowe lub rekreacyjne oraz obiekty małej architektury.
9. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się wykorzystywanie i przebudowę akwenów wodnych, cieków i innych urządzeń melioracyjnych, jeżeli nie stoi to w kolizji z pozostałymi ustaleniami niniejszego Studium i odrębnymi przepisami.

Dla obszaru zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wleń, określonego załącznikiem do Uchwały Nr 106/XVI/19 Rady Miasta

i Gminy Wleń z dnia 19 grudnia 2019 r. wprowadza się następujące wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie: 0,03 dla wydzielenia Radomice (dz. nr 309/3) i 0,05 dla wydzielenia Strzyżowiec (dz. 329/3);
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 75% dla wydzielenia: Radomice (dz. nr 309/3), Strzyżowiec (dz. 329/3), Klecza (dz. 158/4, 158/6) i Modrzewie (cz. dz. 92/16);
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% dla wydzielenia: Bystrzyca (305/1, 305/2), Klecza (150), Modrzewie (68/11) i Tarczyn (121/4).

5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

5.1. Obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Część obszaru gminy Wleń, zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium położona jest w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny, na terenie którego obowiązują zapisy zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 23 marca 2001 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 28 poz. 278) oraz Uchwale Sejmiku Województwa Dolnośląskiego nr LX/1083/10 z dnia 30 września 2010 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 192 poz. 2903).
2. Część obszaru gminy Wleń, zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium położona jest w granicach obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty: Ostoja nad Bobrem PLH020054 i Góra Wapienna PLH 020095 w odniesieniu do których zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000.
- 2) Część obszaru gminy Wleń, zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium położona jest w granicach rezerwatu przyrody Góra Zamkowa, na terenie którego obowiązują zapisy zawarte w zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu Nr

17 z dnia 19 listopada 2012 r. w sprawie rezerwatu przyrody Góra Zamkowa” (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2012 r. poz. 4101).

- 3) Ochronie podlegają niżej wymienione pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej, dla których obowiązują przepisy odrębne:
- a. cis pospolity w Bystrzycy (Zarządzenie Nr 6/90 Wojewody Jeleniogórskiego (Dz. Urz. Woj. Jel. Nr 1, poz. 17);
 - b. leszczyna pospolita w Kleczy (Rozporządzenie Nr 4/91 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 10 maja 1991 r. (Dz. Urz. Woj. Jel. Nr 20 z dnia 15 maja 1991 r., poz. 149);
 - c. odsłonka geologiczna – komin wulkaniczny w Łupkach (Rozporządzenie Nr 19/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Jel. Nr 21 z dnia 25 maja 1994 r., poz. 115);
 - d. dąb szypułkowy w Łupkach (Rozporządzenie Nr 24 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 17 września 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 185 z dnia 1 października 2004 r., poz. 2983);
 - e. lipa drobnolistna we Wleniu (Rozporządzenie Nr 24 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 17 września 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 185 z dnia 1 października 2004 r., poz. 2983);
 - f. sosna pospolita w Łupkach (Rozporządzenie Nr 24 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 17 września 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 185 z dnia 1 października 2004 r., poz. 2983).

5.2. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

Z uwagi na konieczność ochrony wartościowych elementów krajobrazu kulturowego gminy Wleń w polityce przestrzennej nie należy dopuszczać:

- zmian bezpośrednich – czyli fizycznego niszczenia zasobów naturalnych i kulturowych poprzez np. wyburzenie obiektów architektonicznych mających znaczenie dla danego krajobrazu, niszczenie dolin, zadrzewień;
- zakłóceń funkcjonowania ekosystemów przyrodniczych poprzez np. rozcięcia układów tworzących zespoły krajobrazowe. Tego rodzaju działania inwazyjne wymagają ekspertyz;
- zmian fizjonomii krajobrazu – czyli niszczenia układów kompozycyjnych, układów historycznych, intruzji nowych wielkogabarytowych obiektów w przestrzeni. Należy również wspomnieć o elementach typowych, wprowadzanych do krajobrazu, które prowadzą do

zatracenia indywidualności przestrzeni. Wprowadzanie obcych elementów do krajobrazu wymaga dostosowania ich do charakteru istniejącego krajobrazu.

5.3. Strefy uzdrowiskowe

Na obszarze gminy Wleń nie wyznaczono uzdrowiska czy obszaru ochrony uzdrowiskowej, ani ich stref ochronnych.

5.4. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

- 1) Zaleca się chronić cenne siedliska przyrodnicze oraz stanowiska roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową m.in. poprzez ograniczenie możliwości wprowadzania nowego zainwestowania (w tym zabudowy) w bezpośrednim sąsiedztwie tych siedlisk i stanowisk.
- 2) Należy wskazać rozwiązania technologiczne w zakresie oświetlenia obiektów, w których stwierdza się występowanie kolonii rozrodczych nietoperzy.
- 3) Tereny przewidziane pod zalesienia powinny być ustalane na podstawie przebiegu granicy rolno-leśnej ustalonej w odrębnym dokumencie.
- 4) Zgodnie z § 3 ust.1 pkt 7 uchwały nr LX/1083/10 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 września 2010 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru wprowadza się zakaz budowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek i jezior oraz innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej i rybackiej. Zakaz nie dotyczy terenów położonych w obrębie jednostek osadniczych, a także terenów, które w obowiązujących w dniu 25 grudnia 2008r. miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub uchwalonym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy takie warunki zabudowy przewidują.
- 5) Zaleca się, aby nowe budynki, które powstaną na terenach położonych wzdłuż cieków wodnych, były lokalizowane w odległości co najmniej 5 m od górnej krawędzi koryt tych cieków.
- 6) Zaleca się, aby na terenach z przewagą funkcji gospodarczych, które zlokalizowane są w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej zostały wprowadzone pasy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10 m.
- 7) Tereny działalności przemysłowo – usługowej nie mogą mieć negatywnego wpływu na tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe i istniejące obiekty mieszkalne.
- 8) Należy zachować biologiczną obudowę cieków wodnych.

- 9) Zaleca się wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego oraz innych ekologicznych nośników energii i paliw, dla wyeliminowania tzw. „niskiej” emisji zanieczyszczeń powietrza.
- 10) Ustala się zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie.
- 11) Na parkingach i placach należy zapewnić odprowadzanie wód opadowych poprzez łapacz substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) Lokalizacja cmentarza musi być oparta o określenie przydatności wyznaczonego w planie terenu na ww. cele zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.
- 13) Na terenach zabudowy mieszkaniowej należy uwzględnić strefy ochronne dla linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia.

6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. Obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków

- 1) Obiekty te podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych wynikających z ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 2) W odniesieniu do budynków wpisanych do rejestru zabytków zaleca się:
 - a. zachowanie ich historycznej formy architektonicznej oraz substancji budowlanej,
 - b. utrzymanie lub rewaloryzacja otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem.

6.2. Obiekty ujęte w wojewódzkim wykazie obiektów postulowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków

- 1) Obiekty te podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych wynikających z ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 2) W odniesieniu do budynków zaleca się :
 - a. utrzymać lub odtworzyć ich historyczną formę architektoniczną (wysokość, bryłę, kształt i geometrię dachu, kompozycję i wystrój elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej);
 - b. stosować historyczne lub nawiązujące do lokalnych tradycji materiały budowlane oraz kolorystykę; w szczególności zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;

- c. chronić, a w przypadku zniszczenia, w miarę możliwości odtwarzać historyczny detal architektoniczny;
- d. unikać umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na fasadach budynku widocznych od strony ulicy (klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych);
- e. w przypadku zagospodarowania budynku na nowe funkcje zachować jego walory zabytkowe; pożądane jest, aby zmiana funkcji budynku wiązała się z podkreśleniem jego historycznego charakteru;
- f. nowa zabudowa realizowana w bezpośrednim sąsiedztwie tych obiektów nie powinna naruszać ich zabytkowych walorów, w szczególności poprzez swoją formę, gabaryty czy kolorystykę.

6.3. Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej

W obrębie strefy „A” ochrony konserwatorskiej dla obszaru układu urbanistycznego miasta Wleń, zespołu pałacowo – parkowego przy ul. Winiogórskiej we Wleniu, zespołu pałacowo – parkowego Lenno Gródek w Łupkach, zespołów pałacowo – parkowych w Nieleśnie i Przeździecy, zespołów cmentarnych w Marczowie, Radomicach i Bystrzycy oraz zespołu kościelnego w Pilchowicach zaleca się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy:

- 1) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej; nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 2) ogólne zalecenia dotyczące nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, zaleca się szalowanie szczytów drewnem oraz wykonanie części ścian o konstrukcji ryglowej, przysłupowej, bryła prosta na rzucie prostokąta;
- 3) należy podtrzymać funkcje historyczne utrwalone oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów;
- 4) określa się wymóg nawiązania gabarytami nowej zabudowy i sposobami kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej, a w szczególności technologii budowania, systemów budowania, stosowania gabarytów i proporcji stolarki okiennej i drzwiowej, stosowania materiałów naturalnych tj. drewna, kamienia tynków naturalnych i dachówki ceramicznej, dopuszcza się sztuczny łupek;

- 5) zabrania się prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych po elewacji budynku;
- 6) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
- 7) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej nie agresywnej formie.

6.4. Strefa ochrony zabytkowego układu ruralistycznego

W strefie ochrony zabytkowego układu ruralistycznego miasta Wleń i obrębów wiejskich: Bełczyny, Bystrzycy, Kleczy, Łupek, Marczoła, Modrzewia, Nieleśna, Pilchowic, Przeździec, Radomic, Strzyżowca i Tarczyna zaleca się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy:

- 1) zaleca się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek;
- 2) ogólne zalecenia dotyczące nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, zaleca się szalowanie szczytów drewnem oraz wykonanie części ścian o konstrukcji ryglowej, przysłupowej, bryła prosta na rzucie prostokąta;
- 3) zaleca się restaurację i modernizację techniczną obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
- 4) zaleca się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy bryły i zastosowanych naturalnych materiałów, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 5) określa się konieczność stosowania tradycyjnych technik i materiałów przy remontach obiektów zabytkowych, zachowania jednolitej bryły, formy i elewacji budynków;
- 6) określa się wymóg nawiązania gabarytami nowej zabudowy i sposobów kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej, a w szczególności technologii budowania, systemów budowania, stosowania gabarytów i proporcji stolarki okiennej i drzwiowej, stosowania materiałów naturalnych tj. drewna, kamienia tynków naturalnych i dachówki ceramicznej, dopuszcza się sztuczny łupek;
- 7) zabrania się stosowania okładzin na elewacji z pcv, ocieplania z zewnątrz budynków istniejących o konstrukcji drewnianej, szachulcowej, przysłupowej itp.;
- 8) zabrania się prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych po elewacji budynku;

- 9) zaleca się przystosowanie nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących;
- 10) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
- 11) obszary objęte strefą podlegają rygorom konserwatorskim w zakresie utrzymania zasadniczych elementów struktury przestrzennej, utrzymania zasadniczej substancji zabytkowej;
- 12) nowa zabudowa wprowadzona w obszar strefy winna współgrać z zabudową historyczną, zwłaszcza w zakresie skali, gabarytów i linii zabudowy.

6.5. Strefa „K” ochrony krajobrazu

W strefie „K” ochrony krajobrazu dla Lenna Gródek w Łupkach, stanowiącą granicę obszaru będącego zabezpieczeniem właściwej ekspozycji zespołu zabytkowego i podlegającą rygorom w zakresie sposobu zagospodarowania zaleca się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz sytuowania dominant przestrzennych takich jak: maszty, konstrukcje wieżowe i elektrownie wiatrowe;
- 2) zakaz umieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy w tym obszarze.

6.6. Strefa „W” ścisłej ochrony archeologicznej

W strefie „W” ścisłej ochrony archeologicznej dla grodziska w Marczowie na wzgórzu Łopata i dla Lenna Gródek w Łupkach, obiekty są wyłączone z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć ich specyficzną formę. Podejmowane na obszarze stanowisk objętych strefą przedsięwzięcia o charakterze rewaloryzacyjnym czy też inne prace rekultywujące powinny odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.7. Strefa „OW” obserwacji archeologicznej

W strefie „OW” dla starego miasta Wleń i obrębów wiejskich: Bełczyny, Bystrzycy, Kleczy, Łupiek, Marczowa, Modrzewia, Nielestna, Pilchowic, Przeździec, Radomic, Strzyżowca i Tarczyna zasady zagospodarowania regulują przepisy odrębne.

6.8. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1. Zasięg ww. stref określono na obu rysunkach Studium. Nie są one ustaleniami Studium i mogą one być modyfikowane na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. Dopuszcza się wprowadzenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dodatkowych, bardziej szczegółowych zapisów służących ochronie dziedzictwa i krajobrazu kulturowego.
3. Wykazy obiektów wpisanych do rejestru zabytków i obiektów ujętych w wojewódzkim wykazie obiektów postulowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków mają charakter jedynie informacyjny i nie stanowią ustaleń Studium. Wykaz ten jest sukcesywnie weryfikowany i aktualizowany, co oznacza, iż poszczególne obiekty mogą zarówno z niego zostać wykreślone, jak i do niego dodane.

7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

7.1. Układ i hierarchia ważniejszych dróg

1. Na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego”, określono podstawowy hierarchiczny układ dróg (ulic) publicznych: drogi klasy głównej KDG, dróg klasy zbiorczej KDZ oraz ważniejszych (istotnych dla powiązań funkcjonalnych) dróg klasy lokalnej. Drogi te, w powiązaniu z pozostałymi (nieokreślonymi w Studium) drogami lokalnymi, dojazdowymi oraz drogami wewnętrznymi, tworzą sieć komunikacyjną mającą zapewnić dogodną (sprawną i szybką) obsługę obecnych i projektowanych (wyznaczonych w Studium) terenów zainwestowanych oraz terenów niezainwestowanych (głównie rolniczych i leśnych).
2. Zakłada się modernizację drogi powiatowej, tzn. podwyższenie jej parametrów technicznych do klasy G (budowa chodników, ciągów pieszo – rowerowych, zatok autobusowych). W tym celu zakłada się możliwość pozyskania terenów leżących w bezpośrednim sąsiedztwie drogi.
3. Obsługa projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej w sąsiedztwie drogi głównej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie ulic klas niższych.
4. Dopuszcza się modernizację istniejących, nie określonych na rysunku Studium dróg i ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych.
5. Dopuszcza się budowę nowych nie określonych na rysunku Studium nowych dróg i ulic.

6. Dla obsługi gospodarki rolnej zaleca się w możliwym zakresie realizować drogi transportu rolnego.
7. Na etapie sporządzania mpzp w granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych.

7.2. Ustalenia dotyczące pozostałych zagadnień związanych z komunikacją i transportem

1. Zakłada się modernizację istniejącej linii kolejowej nr 283 relacji Jelenia Góra - Żagań oraz wznowienie na niej ruchu.
2. W zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej należy uwzględniać wynikające z tego ograniczenia.
3. Dopuszcza się wytyczanie nowych szlaków i ścieżek rowerowych, a także innych szlaków o charakterze turystycznym, takich jak np. konne.

7.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się dokonywanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstw od przebiegów określonych w Studium dróg i ulic.
2. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się dokonywanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zmiany klasy ulic i dróg na całych ich przebiegach lub ich wybranych odcinków.

8. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

8.1. Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej

1. Należy zapewnić możliwość przyłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej oraz podejmować niezbędne inwestycje służące rozbudowie i modernizacji systemów zaopatrzenia w wodę.
2. Zaleca się podejmować wszelkie niezbędne działania i inwestycje służące zapewnieniu niezawodności dostaw wody pitnej o właściwych parametrach

- jakościowych, w tym głównie poprzez ochronę ujęć wody przed zanieczyszczeniami oraz dbałość o dobry stan techniczny urządzeń i sieci służących zaopatrzeniu w wodę.
3. Należy zapewnić możliwość podłączenia nowych odbiorców do sieci kanalizacji sanitarnej oraz realizować niezbędne inwestycje służące rozbudowie istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej tak, aby docelowo wszystkie tereny zwodociągowane w gminie były wyposażone w system kanalizacji sanitarnej lub inne sprawne urządzenia oczyszczania ścieków.
 4. Zaleca się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej. Zainwestowane obszary powinny być skanalizowane m.in. w oparciu o grupowe oczyszczalnie ścieków lub proekologiczne oczyszczalnie przydomowe. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, w tym lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych.
 5. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami powszechnymi i miejscowymi oraz systemem gospodarki odpadami przyjętym w gminie; należy podejmować dalsze skuteczne działania administracyjne skłaniające do utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
 6. Dopuszcza się budowę gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia Dn 500, z Wojcieszowa do Jeleniowa, przez północną część gminy Wleń oraz budowę stacji redukcyjnej pierwszego stopnia w okolicach Bełczyny. Od stacji tej zakłada się budowę gazociągu średniego ciśnienia do Wlenia. Alternatywnie zakłada się możliwość budowy odcinka gazociągu wysokiego ciśnienia doprowadzającego gaz na teren gminy, jako odgałęzienia istniejącego gazociągu Dn 250, z Jeleniej Góry do Gryfowa Śląskiego i zaopatrzenia w gaz miasta Wleń od strony południowo-zachodniej. W wariantcie tym możliwe jest zaopatrzenie w gaz wsi Pilchowice, Klecza i Nieleśno.
 7. Dopuszcza się poza ww. gazociągami możliwość budowy sieci i urządzeń służących zaopatrzeniu w gaz sieciowy oraz związanych z jego przesyłem, magazynowaniem i dystrybucją, w tym o znaczeniu ponadlokalnym.
 8. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę nowych linii elektroenergetycznych kablowych, napowietrznych lub napowietrzno – kablowych, wysokiego, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych słupowych (wbudowanych lub wolnostojących), w tym na wydzielonych działkach o pow. do 100 m², dopuszcza się tworzenie lokalnych źródeł zasilania; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń o znaczeniu ponadlokalnym.

9. Dopuszcza się ponadto budowę nowych linii elektroenergetycznych 400 kV albo linii wielo-torowych, wielo-napięciowych po trasie istniejącej linii o napięciu 2x220 kV.
10. Na całym obszarze gminy dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, z zachowaniem przepisów szczególnych.
11. Zaleca się, by przebieg nieokreślonych w Studium sieci infrastruktury technicznej był jak najmniej kolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a przy realizacji zainwestowania w pobliżu istniejących sieci należy uwzględniać występujące w ich sąsiedztwie ograniczenia; w szczególności dotyczy to sąsiedztwa sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz gazowych.

8.2. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- 1) Przedstawione na rysunku zmiany Studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej nie stanowią ustaleń Studium; dopuszcza się możliwość przeprowadzenia tych sieci w inny sposób (w tym przełożenie istniejących), przy czym zaleca się, by ich przebieg był jak najmniej kolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem.
- 2) Przy planowaniu i realizacji zmian w zagospodarowaniu i zabudowie terenów położonych w sąsiedztwie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, należy uwzględniać wynikające z takiego położenia ograniczenia; dotyczy to zwłaszcza sąsiedztwa sieci elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć, gazociągu wysokiego ciśnienia oraz obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych powodujących większe oddziaływania.

9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, inwestycjami celu publicznego są inwestycje związane m.in. z budową obiektów dla organów władzy, szkolnictwa, ochrony zdrowia, opieki społecznej, zapewnienia bezpieczeństwa, ochroną dóbr kultury oraz realizacją dróg publicznych, kolei, dróg wodnych, sieci uzbrojenia i ochrony środowiska. Wiele elementów tego zbioru określono w rozdziałach wcześniejszych studium, szczególnie z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej. Wśród ważnych zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie gminy wymienić należy:

- realizację gminnego systemu ścieżek pieszo – rowerowych, powiązanych z układem regionalnym,
- oznakowanie szlaków turystycznych oraz zabytków,
- tworzenie bazy sportowo – rekreacyjnej w miejscowościach na terenie gminy.

10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1

Na obszarze gminy Wleń realizowana będzie inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, tj. budowa linii 400 kV relacji Mikułowa – Świebodzice. Inwestycja ta zaliczona została w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Perspektywa 2020, przyjętym Uchwałą Nr XLVIII/1622/14 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. Z dnia 22 maja 2014r. poz. 2448 do działań i zadań dla rozwoju systemów infrastruktury technicznej i są zgodne z obowiązującymi przepisami, krajowymi i regionalnymi dokumentami planistycznymi oraz programami rozwoju. Ponadto w/w inwestycja objęta jest zakresem ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2015r., poz. 1265 z późn.zm.).

11. OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZANIE MPZP NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

1. Nie przewiduje się ustaleń w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
 - 2) obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
2. Za przestrzenie publiczne wymagające sporządzenia planu uznaje się:
 - 1) nowe tereny elementów infrastruktury technicznej i drogowej;
 - 2) tereny planowanych obiektów organów administracji publicznej oraz publicznych w tym np.: szkół, obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych.
3. Sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych.

12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.

1. Cały obszar miasta i gminy Wleń objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: Uchwała nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 28, poz. 411 z 6 lutego 2008 r.) wraz ze zmianą planu dotyczącą niżej wymienionych terenów:

- 1) dz. nr 73/1, obręb Klecza;
- 2) dz. nr: 244/14 i 244/15, obręb Łupki;
- 3) dz. nr 614, 617 i cz. 41dr, obręb Marczów;
- 4) dz. nr: cz. 724/3, obręb Marczów;
- 5) dz. nr cz. 123, obręb Marczów;
- 6) dz. nr: cz. 18/1 i cz. 18/2, obręb Pilchowice;
- 7) dz. nr 124/6, cz. 162/2, 163/2 i cz. 163/3dr, obręb Pilchowice;
- 8) cz. dz. nr 307/5, 307/3 i cz. 318dr, obręb Radomice;
- 9) dz. nr 187, cz. 188 i cz. 133/2, obręb Strzyżowiec;
- 10) dz. nr cz. 39, obręb Tarczyn;
- 11) cz. dz. nr cz. 56, obręb Wleń;

2. Ww. plan miejscowy został sporządzony w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.).

3. W niniejszym Studium wprowadzono wszystkie tereny inwestycyjne ujęte w obowiązującym planie miejscowym.

4. W Studium ponadto wprowadzono nowe tereny nie ujęte w planie miejscowym, a wynikające ze zgłoszonych wniosków i potrzeb własnych gminy, które wymagać będą sporządzenia mpzp.

5. Wskazane jest przystępowanie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) dla terenów wskazanych pod inwestycje służące rozwojowi gospodarczemu gminy;
- 2) aktualizujących dotychczasowe ustalenia planistyczne ze względu na obowiązki nakładane przez ustawy;
- 3) dla terenów, na których zmiana obowiązującego planu miejscowego wynika z bieżących potrzeb gminy;

6. Kolejność obejmowania poszczególnych terenów planami oraz zakres ich ustaleń powinien wynikać z bieżących potrzeb.

7. We wnioskach do niniejszego Studium nie zgłoszono dotychczas potrzeby lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W związku z powyższym, a także ze względu na istniejące uwarunkowania, w Studium nie przewiduje się lokalizacji tego typu obiektów.

13. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI, WYPOCZYNKU I REKREACJI

1. Celem udostępnienia terenów gminy dla turystyki jest zaspokojenie potrzeb w zakresie wypoczynku, rekreacji i regeneracji sił witalnych mieszkańców oraz przebywających tu turystów. Obok ochrony środowiska przyrodniczego, turystyka jest jedną z podstawowych funkcji gminy, jej funkcjonowanie respektujące zasady zrównoważonego rozwoju będzie integrować działalność turystyczną z celami ochrony przyrody oraz życiem społecznym. Tym samym rozwijane będą takie formy aktywności turystycznej, które dostarczą turyście nie tylko bezpośredniego kontaktu z przyrodą, ale również z miejscową ludnością i jej kulturą. Służyć temu będzie utrzymanie istniejącego stanu zagospodarowania turystycznego oraz znaczna rozbudowa istniejącej bazy dla obsługi ruchu turystycznego. Dla zaspokojenia potrzeb turystyczno – rekreacyjnych wyznacza się dwie strefy rekreacyjne w rejonie Łupek i Wlenia oraz w rejonie zbiornika Pilchowickiego, w których poza ww. formami aktywności gospodarczych dopuszcza się lokalizowanie usług turystyki, usług sportu i rekreacji oraz obiektów i urządzeń służących rozwojowi różnym formom turystyki, w tym turystyki przyrodnej.

2. Na terenie całej gminy podstawową formą aktywności turystycznej będzie turystyka krajoznawcza, obejmująca turystykę pieszą, rekreację nad wodą, wędkarstwo i turystykę rowerową. Uzupełniającą formą będzie kajakarstwo, wykorzystujące m.in. przełomowe odcinki Bobru, hippika, skiring i narciarstwo biegowe. Zakłada się także zwiedzanie gminy po specjalnie oznakowanych ścieżkach dydaktycznych. Dla osiągnięcia wymienionych wyżej celów planuje się realizację następujących zadań:

- zagospodarowanie terenów spacerowych w rejonie Góry Zamkowej koło Wlenia;
- odsłonięcie, przede wszystkim dla celów dydaktycznych i tym samym podkreślenia znaczących walorów krajobrazowych, ruin piastowskiego zamku z XII/XIII w. na Górze Zamkowej koło Wlenia;

- rozwój funkcji letniskowej i wypoczynku z preferencją w następujących miejscowościach: Kleczy, Przeździecy i Modrzewiu;
- rozwój gospodarstw agroturystycznych, w zasadzie we wszystkich miejscowościach leżących na terenie gminy, w tym w pierwszej kolejności w Kleczy, Radomicach, Pilchowicach, Marczowie, Tarczynie, Modrzewiu i Strzyżowcu;
- wytrasowanie i zagospodarowanie ścieżek dydaktycznych: ścieżki geologiczno - krajobrazowej poprowadzonej przez Marczowskie Skały, Górę Zamkową, Łupki, Górę Gniazdo i Radomice oraz ścieżki geologiczno - krajobrazowej poprowadzonej wokół Jeziora Pilchowickiego;
- utrzymanie w odpowiednim stanie oraz rozbudowa szlaków turystycznych, w tym m.in. szlaku poprowadzonego na całym odcinku wzdłuż doliny Bobru;
- przygotowanie odpowiedniej infrastruktury oraz stworzenie podstaw organizacyjnych dla uprawiania turystyki rowerowej, w tym m.in. wytrasowanie ścieżki rowerowej wokół jeziora Pilchowickiego, wokół miasta Wleń i Wleńskiego Gródka, itp.;
- utrzymanie i rozwój kajakarstwa na całym odcinku Bobru;
- utrzymanie i rozwój wypoczynku oraz rekreacji nad wodą, w połączeniu z udostępnieniem i odpowiednim zagospodarowaniem strefy przybrzeżnej nad zbiornikiem wodnym w Pilchowicach;
- utrzymanie i rozwój wędkarstwa, związanego z rzeką Bóbr oraz zbiornikiem wodnym w Pilchowicach;
- rozwój hippiki i skiringu wynikający z dużych możliwości uprawiania ich na terenie gminy; potencjalne lokalizacje ośrodków tego typu dotyczą w zasadzie wszystkich miejscowości znajdujących się na terenie gminy;
- uzupełnienie istniejącej sieci obiektów z bazą turystyczną i gastronomiczną, głównie we Wleniu oraz w pozostałych jednostkach wiejskich, w miarę zachodzących potrzeb;
- rozbudowę sieci pól namiotowych, dla których proponuje się nową lokalizację w niezagospodarowanym zakolu Bobru we Wleniu;
- udostępnianie dla turystyki obiektów energetyki wodnej na Bobrze w Pilchowicach wraz ze zorganizowaniem np. muzeum energetyki wodnej;
- zagospodarowanie punktów widokowych w następujących miejscach: stacja kolejowa nad Jeziorem Pilchowickim, zapora na Jeziorze Pilchowickim, góra Wietrznik koło Kleczy, wzniesienie nad Kleczą, Zamek Lenno we Wleniu, góra Łopata pod Marczowem;
- zagospodarowanie głównych węzłów szlaków pieszych;

- rozbudowę systemu parkingów.

14. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1. Rozwój rolnictwa w obszarze gminy wiąże się z potrzebą głębokiej restrukturyzacji jego form organizacyjnych, struktury władania, a także z potrzebą rewizji tradycyjnych form i kierunków funkcjonowania rolnictwa. O kierunkach rozwoju rolnictwa decydować powinno uwzględnienie naturalnych predyspozycji terenu oraz warunków ekonomicznych produkcji rolnej, przy czym decydujące znaczenie ma polityka rolna państwa, określająca m. in. mechanizmy ustalania cen na produkty rolne i środki produkcji dla rolnictwa oraz poziom opłacalności poszczególnych form produkcji. Analizy uwarunkowań środowiskowo ekonomicznych gminy pozwalają na przyjęcie założeń, że preferowanym kierunkiem rozwoju rolnictwa powinna być hodowla bydła. Dostosowanie rolnictwa do wymogów rynkowych wiązać się będzie także ze zwiększeniem powierzchni istniejących gospodarstw oraz zmniejszeniem ich liczby. Towarzyszyć tym procesom będzie powstawanie nowych, pozarolniczych miejsc pracy, m.in. w turystyce i usługach.
2. Zakłada się pełne zagospodarowanie niewykorzystywanych użytków rolnych oraz obiektów hodowlano – produkcyjnych i zapobieganie zaawansowanemu procesowi degradacji gleb oraz dekapitalizacji obiektów. Zakłada się możliwość adaptacji tych obiektów na cele działalności gospodarczej oraz na inne cele nie związane z działalnością rolniczą. Działania w tym zakresie powinny obejmować szeroką informację o obiektach i warunkach ich nabycia/dzierżawy.
3. Obok uprawiania tradycyjnych form rolnictwa zakłada się wprowadzenie form alternatywnych i komplementarnych. Takimi formami gospodarowania, dobrze wkomponowanymi w warunki naturalne gminy, a ponadto w znacznym stopniu podnoszącymi dochodowość gospodarstw, może być uprawianie rolnictwa ekologicznego i prowadzenie gospodarstw agroturystycznych. Zakłada się wprowadzenie funkcji agroturystycznej w zasadzie we wszystkich wsiach gminy.
4. Na obszarach gruntów ornych (pól uprawnych) należy chronić istniejące, a także wprowadzać nowe zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne w formie kęp/enklaw oraz pasów/rzędów/szpalerów (w tym o funkcji wiatrochronnej i biofiltrów); powyższą zasadę zaleca się stosować zwłaszcza na terenach położonych wzdłuż dróg (ulic) gminnych i polnych oraz koryt większych cieków.

5. Wzdłuż cieków powierzchniowych przepływających przez grunty orne, zaleca się zachować (po obu stronach koryta) pas szerokości minimum 7 m. Ma on umożliwić stworzenie biofiltra (np. w formie zadrzewień, zakrzewień lub nie nawożonych łąk), ograniczającego napływ biogenów do wód z uprawianych pól.
6. Zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zaleca się ograniczyć do przypadków przeprowadzenia dróg i liniowych elementów infrastruktury technicznej.
7. Należy dążyć do zwiększania lesistości obszaru gminy, w szczególności na gruntach rolnych o najniższych walorach produkcyjnych oraz dla powiększania istniejących kompleksów i wyrównania granicy rolno-leśnej, jeżeli nie będzie to kolidowało z ochroną przyrody lub krajobrazu.

15. KIERUNKI ROZWOJU USŁUG I DZIAŁALNOŚCI PRODUKCYJNEJ

W rozwoju przemysłu istotne znaczenie dla gospodarki gminy ma utrzymanie istniejących zakładów usługowych i produkcyjnych. W szczególności zakłada się:

- utrzymanie lub restrukturyzację istniejących zakładów przemysłowych oraz prowadzenie na ich terenach działalności zgodnie z wymogami ochrony środowiska;
- wyznaczenie we Wleńskim strefy z przewagą funkcji gospodarczych (strefa ta ukierunkowana będzie m.in. na lokalizację różnego rodzaju przedsiębiorstw, w tym m.in. zorganizowanej działalności inwestycyjnej, baz i składów, stacji przeładunkowych oraz innych obiektów związanych z działalnością usługową (hurtownie, rzemiosło uciążliwe, i.in.);
- na etapie sporządzania mpzp dla obsługi ww. strefy z przewagą funkcji gospodarczych dopuszcza się zlokalizowanie parkingów na terenach szczególnego zagrożenia powodzią położonych w bezpośrednim sąsiedztwie strefy;
- możliwość przebranzowania obiektów obsługi i produkcji rolniczej na różne formy działalności gospodarczej i usługowej;
- prowadzenie sukcesywnej rekultywacji zgodnie z opracowanymi projektami rekultywacji w nieczynnych kamieniołomach oraz na terenach zaniechanej eksploatacji, zakłada się możliwość przeprowadzenia rekultywacji w kierunku usług turystyki;
- wyjaśnienie wartości i przydatności przemysłowej (w trakcie przeprowadzonego rozpoznania geologicznego) występujących na terenie gminy surowców mineralnych (rozpoznanych), które mogą stanowić perspektywę dla potrzeb przemysłu.

16. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

1. Na obszarze gminy występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);
- 4) obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% przedstawionych na rysunku Studium obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo Wodne.

3. Na obszarze gminy nie zidentyfikowano zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych. Jak wynika z mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi (opracowanej przez Państwowy Instytut Badawczy Państwowego Instytutu Geologicznego) w granicach gminy nie ma obszarów predysponowanych do występowania osuwisk i ruchów masowych. Przy czym pomija się w tym przypadku bardzo strome stoki, na obszarze których lokalizacja nowego zainwestowania wymaga odpowiednich zabezpieczeń. Również nie wymienia się tu ewentualnych zagrożeń, które mogłyby być wywołane niewłaściwym składowaniem mas ziemnych.

17. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na obszarze gminy nie jest prowadzona eksploatacja złóż surowców mineralnych. Nie występują obiekty, ani obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

18. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze gminy nie występują pomniki zagłady, które wymagałyby ustanowienia obszarów i ich stref ochronnych.

19. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

1. Zaleca się poddanie rehabilitacji, modernizacji oraz adaptacji dla nowych funkcji majątku trwałego pozostawionego po uspołecznionych gospodarstwach rolnych (w tym obiektów zabudowy mieszkaniowej), zwłaszcza obiektów wyróżniających się walorami kulturowymi (np. dawne folwarki).
2. Należy poddawać rekultywacji wyrobisko eksploatacyjne (położone w Pilchowicach). Pożądane jest turystyczno - rekreacyjne zagospodarowanie tego obiektu.

20. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie gminy Wleń nie stwierdza się obszarów zdegradowanych.

21. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze gminy występują niżej wymienione tereny, przez które przebiegają linie kolejowe, jako tereny zamknięte.

1. Łupki - dz. nr 214/3
2. Marczów – dz. nr 3/1
3. Wleń – am. 1, dz. nr 33
4. Wleń – am. 2, dz. nr 3
5. Wleń – am. 2, dz. nr 306
6. Wleń – am. 2, dz. nr 78
7. Nielestno – dz. nr 173
8. Pilchowice – dz. nr 226/1
9. Pilchowice – dz. nr 227/1
10. Pilchowice – dz. nr 228
11. Pilchowice – dz. nr 230/1
12. Pilchowice – dz. nr 331
13. Strzyżowiec – dz. nr 334

22. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA

Nie wyznaczono obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, stosownie do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

23. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJAŚNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA

1. Dotychczasowy układ funkcjonalno-przestrzenny obszaru gminy Wleń został, w znacznym stopniu, zdeterminowany następującymi uwarunkowaniami przyrodniczymi i krajobrazowymi:
 - 1) Z zainwestowania zostały wyłączone tereny obejmujące cenne siedliska przyrodnicze;
 - 2) Z zainwestowania zostały wyłączone obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 3) Dla ochrony walorów kulturowych zostały wprowadzone strefy ochrony konserwatorskiej, na których ustalono specjalne sposoby zagospodarowania;
 - 4) Dla ochrony krajobrazu nie przewidziano lokalizacji farm wiatrowych;
2. W studium wskazuje się, aby dalszy rozwój osadnictwa polegał przede wszystkim na dopełnieniu i intensyfikacji istniejącego zagospodarowania lub na dodawaniu nowych terenów tak, aby bezpośrednio przylegały do granic istniejących układów osadniczych.
3. Nowe tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej wyznaczono we wszystkich miejscowościach gminy. Natomiast nowe tereny działalności przemysłowo – usługowej wyznaczono jedynie na obrzeżach miasta Wleń jako strefę z przewagą funkcji gospodarczych.
4. Dla uaktywnienia sfery turystyczno – rekreacyjnej wyznaczono dwie strefy rekreacyjne w rejonie Łupek i Wlenia oraz w rejonie zbiornika Pilchowickiego.
5. W studium nie wskazano terenów powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych, istniejące kamieniołomy wskazano do zagospodarowania turystyczno – rekreacyjnego.
6. Wskazano szereg działań z zakresu modernizacji i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej oraz modernizacji systemu komunikacji tak, aby poprawić warunki życia mieszkańców gminy.
7. W strukturze jednostek terenowych wyróżniono następujące ich typy funkcjonalne (przeznaczenie przeważające):
 - 1) MN - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MW - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i towarzyszącej jej usług;
 - 3) MNU – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 4) MP - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz usług;
 - 5) U - tereny z przewagą usług, w tym usług publicznych oraz sportu i rekreacji;

- 6) US - tereny z przewagą sportu i rekreacji;
- 7) U,KS – tereny z przewagą usług, w tym stacji paliw oraz parkingów;
- 8) P – tereny z przewagą funkcji gospodarczych, w tym obiektów związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa;
- 9) PP – tereny z przewagą funkcji gospodarczych, z wyłączeniem obiektów związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa;
- 10) FW – tereny farm fotowoltaicznych;
- 11) R – tereny rolnicze;
- 12) ZP – tereny z przewagą parków i innych zespołów zieleni;
- 13) ZD – tereny z przewagą ogrodów działkowych;
- 14) ZC – tereny cmentarzy i zieleni towarzyszącej;
- 15) ZI – tereny zieleni izolacyjnej, w tym wały przeciwpowodziowe;
- 16) ZL – tereny lasów;
- 17) W – tereny wód powierzchniowych;
- 18) Tereny infrastruktury technicznej: WZ – zaopatrzenia w wodę, E – zaopatrzenia w energię, K – kanalizacja;
- 19) Tereny dróg publicznych: KDG – głównych, KDZ – zbiorczych, KDL – lokalnych.

Wprowadzenie zmian w studium (na podstawie Uchwały Nr 106/XVI/19 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 19 grudnia 2019 r.), uchwalonym Uchwałą Nr 204/XXXII/17 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 01 czerwca 2017 r. wynika z wniosków złożonych do studium oraz porządkowania ładu przestrzennego miasta i gminy Wleń. Zmianą studium objęto działki, które nie znalazły się w ww. edycji studium ze względu na spóźnioną datę składania wniosków do studium oraz działki wnioskowane po uchwaleniu studium w 2017 r. W zmianie studium ujęto poszczególne działki w obrębach: Bystrzyca, Klecza, Modrzewie, Pilchowice, Radomice, Strzyżowiec, Tarczyn i Wleń, które oznaczono na ujednoliconym rysunku studium w skali 1:10000, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Zmiana studium polega na wprowadzeniu na wyznaczonych działkach rolniczych funkcji zabudowy mieszkaniowej i usług (oznaczone na rysunku symbolem MP) oraz funkcji przemysłowej (oznaczone na rysunku studium symbolem PP). Dla poszczególnych wydzieleń ustalono następujące zasady zagospodarowania.

- Dla wydzielenia w Radomicach (dz. nr 309/3) i Strzyżowcu, (dz. 329/3), dla których w prognozie oddziaływania na środowisko wskazano potrzebę ich ochrony, ustalono rygorystyczne wskaźniki maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy (odpowiednio 0,03 i 0,05) oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (75%), w

taki sposób, aby na każdym z terenów była możliwość budowy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno -usługowego wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą i infrastrukturą techniczną.

- Dla wydzielenia w Kleczy (dz. 158/4, 158/6) i Modrzewiu (cz. dz. 92/16), na których stwierdzono znaczne spadki terenu o nachyleniu powyżej 5,0% ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,75%.
- Dla wydzielenia w Bystrzycy (305/1, 305/2), Kleczy (150), Modrzewiu (68/11) i Tarczynie (121/4) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,40%.
- Dla wydzielenia Pilchowice nie ustalono nowych wytycznych, ponieważ jest to teren zainwestowany, a zmiana studium polega na przyjęciu obecnego zagospodarowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, a nie przemysłową jak to wynikało z obowiązującego studium.
- Dla wydzielenia Wleń nie ustalono nowych wytycznych, ponieważ proponowany teren przeznaczony pod zabudowę usługową / przemysłową zajmować będzie powierzchnię poniżej 0,5 ha.

Wprowadzone zmiany nie naruszają istniejących struktur przestrzennych i stanowić będą kontynuację myśli planistycznej zawartej w dotychczasowym Studium.