

**Uchwała Nr
Rady Miasta i Gminy Wleń
z dnia**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych, dla wyodrębnionych części obrębów geodezyjnych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 ze zm.) oraz Uchwały Nr 104/XVI/19 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 19 grudnia 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych, dla wyodrębnionych części obrębów geodezyjnych, zmienionej Uchwałą Nr 132/XX/20 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 27 lutego 2020 r., a także po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń zatwierdzonego Uchwałą Nr 204/XXXII/17 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 01 czerwca 2017 r., zmienioną Uchwałą 229/XXXIII/21 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 30 września 2021 r, uchwała się co następuje:

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych, uchwalonego Uchwałą 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.) zmienionego Uchwałą Nr 183/XXXVII/10 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 17 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 78, poz. 1199 z 26 kwietnia 2010 r. oraz Uchwałą Nr 105/XVI/19 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 19 grudnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 17 stycznia 2020 r. poz. 524), zwaną dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1.1, obręb Bełczyna - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 1.2, obręb Bełczyna - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 3) załącznik nr 2.1, obręb Bystrzyca - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 4) załącznik nr 2.2, obręb Bystrzyca - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 5) załącznik nr 2.3, obręb Bystrzyca - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 6) załącznik nr 2.4, obręb Bystrzyca - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 7) załącznik nr 2.5, obręb Bystrzyca - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 8) załącznik nr 3.1, obręb Klecza - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 9) załącznik nr 3.2, obręb Klecza - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 10) załącznik nr 4.1, obręb Łupki - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 11) załącznik nr 4.2, obręb Łupki - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 12) załącznik nr 4.3, obręb Łupki - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 13) załącznik nr 5.1, obręb Marczów - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 14) załącznik nr 5.2, obręb Marczów - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 15) załącznik nr 5.3, obręb Marczów - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 16) załącznik nr 5.4, obręb Marczów - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 17) załącznik nr 5.5, obręb Marczów - rysunek planu w skali 1:1000;

- 18) załącznik nr 5.6, obręb Marczów - rysunek planu w skali 1:1000;
- 19) załącznik nr 6.1, obręb Modrzewie - rysunek planu w skali 1:1000;
- 20) załącznik nr 6.2, obręb Modrzewie - rysunek planu w skali 1:1000;
- 21) załącznik nr 6.3, obręb Modrzewie - rysunek planu w skali 1:1000;
- 22) załącznik nr 6.4, obręb Modrzewie - rysunek planu w skali 1:1000;
- 23) załącznik nr 7.1, obręb Nielestno - rysunek planu w skali 1:1000;
- 24) załącznik nr 7.2, obręb Nielestno - rysunek planu w skali 1:1000;
- 25) załącznik nr 7.3, obręb Nielestno - rysunek planu w skali 1:1000;
- 26) załącznik nr 8.1, obręb Pilchowice - rysunek planu w skali 1:1000;
- 27) załącznik nr 8.2, obręb Pilchowice - rysunek planu w skali 1:1000;
- 28) załącznik nr 8.3, obręb Pilchowice - rysunek planu w skali 1:1000;
- 29) załącznik nr 8.4, obręb Pilchowice - rysunek planu w skali 1:1000;
- 30) załącznik nr 8.5, obręb Pilchowice - rysunek planu w skali 1:1000;
- 31) załącznik nr 8.6, obręb Pilchowice - rysunek planu w skali 1:1000;
- 32) załącznik nr 8.7, obręb Pilchowice - rysunek planu w skali 1:1000;
- 33) załącznik nr 9.1, obręb Przeździec - rysunek planu w skali 1:1000;
- 34) załącznik nr 9.2, obręb Przeździec - rysunek planu w skali 1:1000;
- 35) załącznik nr 9.3, obręb Przeździec - rysunek planu w skali 1:1000;
- 36) załącznik nr 9.4, obręb Przeździec - rysunek planu w skali 1:1000;
- 37) załącznik nr 9.5, obręb Przeździec - rysunek planu w skali 1:1000;
- 38) załącznik nr 10.1, obręb Radomice - rysunek planu w skali 1:1000;
- 39) załącznik nr 10.2, obręb Radomice - rysunek planu w skali 1:1000;
- 40) załącznik nr 10.3, obręb Radomice - rysunek planu w skali 1:1000;
- 41) załącznik nr 11.1, obręb Strzyżowiec - rysunek planu w skali 1:1000;
- 42) załącznik nr 11.2, obręb Strzyżowiec - rysunek planu w skali 1:1000;
- 43) załącznik nr 11.3, obręb Strzyżowiec - rysunek planu w skali 1:1000;
- 44) załącznik nr 11.4, obręb Strzyżowiec - rysunek planu w skali 1:1000;
- 45) załącznik nr 12.1, obręb Wleń - rysunek planu w skali 1:1000;
- 46) załącznik nr 12.2, obręb Wleń - rysunek planu w skali 1:1000;
- 47) załącznik nr 13 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 48) załącznik nr 14 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
- 49) załącznik nr 15 - dane przestrzenne.

3. Załączniki nr 13, 14 i 15 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2.

Ileć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „podstawowe przeznaczenie terenu” – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 2) „uzupełniające przeznaczenie terenu” - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku; dopuszcza się możliwość przekroczenia ww. linii elementami niekubaturowymi i niezadaszonymi, wykonanymi na gruncie, jak: schody, rampy, tarasy;
- 4) „usługi” – należy przez to rozumieć te rodzaje zabudowy usługowej (w tym usług publicznych), które nie powodują znaczącego oddziaływania na środowisko zgodnie z rozporządzeniem w tej sprawie;
- 5) „dach dwuspadowy” - należy przez to rozumieć, że główny, najwyższy dach składa się z dwóch, symetrycznych połaci w zakresie kąta nachylenia; połacie dachu głównego

mają wspólną kalenicę; w dachu tym mogą występować lukarny i wybudówki, których szczyty zadaszeń są co najmniej o 1m niższe niż kalenica dachu głównego; do dachu dwuspadowego zaliczamy również dach z naczółkami.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 3.

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny zabudowy usługowej;
 - 3) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
 - 4) P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; tereny zabudowy usługowej;
 - 5) ZN – tereny zieleni;
 - 6) R – tereny rolnicze;
 - 7) WS – tereny wód powierzchniowych;
 - 8) KDL – tereny dróg publicznych: lokalnych;
 - 9) KDD – tereny dróg publicznych: dojazdowych;
 - 10) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
2. Następujące oznaczenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu wyrażone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - 5) granica terenu położonego w strefie „B” historycznego układu ruralistycznego oraz w strefie ochrony archeologicznej;
 - 6) granica terenu położonego w strefie K ochrony krajobrazu;
 - 7) stanowisko archeologiczne;
 - 8) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości;
 - 9) granice obszaru objętego planem.
3. Następujące oznaczenia graficzne planu są oznaczeniami informacyjnymi:
 - 1) teren położony jest w obszarze mającym znaczenie dla wspólnoty: Ostoja nad Bobrem PLH020054;
 - 2) teren położony w Parku Krajobrazowym Doliny Bobru;
 - 3) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru;
 - 4) granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
 - 5) pomnik przyrody ożywionej istniejący;
 - 6) obiekt przyrody ożywionej wskazany do ochrony;
 - 7) granica strefy ochronnej cmentarza 50 m;
 - 8) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV wraz ze strefą ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;
 - 9) granice obrębów ewidencyjnych.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 4.

1. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
 - 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenach zabudowy usługowej (MN,U; U), terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych (RM) oraz na terenach zieleni nieurządzonej (ZN) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: zagospodarowanie sportowo – rekreacyjne, w ramach którego dopuszcza się lokalizację boisk, siłowni zewnętrznych, placów zabaw, altan i oranżerii do 35 m² i h do 5,0 m wraz z urządzeniami towarzyszącymi; przy lokalizowaniu obiektów obowiązuje linia zabudowy wyznaczona tylko od dróg.
 - 3) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy tej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 3; dla obiektów zabytkowych zgodnie z § 6 ust. 2;
 - 5) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w formie kontenerów;
 - 6) dla budynków w zabudowie bliźniaczej w obrębie budynku stosowanie:
 - a) jednakowej wysokości budynków;
 - b) jednakowej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji;
 - c) jednakowej kolorystyki i materiałów pokrycia dachu;
 - d) jednakowego układu i nachylenia głównych połaci dachowych;
 - e) jednakowego detalu architektonicznego dla balustrad, podziału oraz wielkości okien i drzwi wejściowych;
 - 7) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pastelii, nie kontrastującej z otaczającą zabudową;
 - 8) dopuszcza się stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych na dachach płaskich;
 - 9) gabaryty obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale „Szczegółowe ustalenia planu z następującymi dopuszczeniami:
- 1) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy; zakaz nie dotyczy budowy klatek schodowych, wind, wiatrolapów, balkonów, podjazdów;
 - 2) w przypadku przekroczenia maksymalnej wysokości zabudowy istniejących budynków i budowli, ustala się utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy;
 - 3) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) w przypadku odmiennego kształtu i pokrycia dachu od ustalonego, w istniejących budynkach dopuszcza się jego zachowanie;
 - 5) dopuszcza się zachowanie gabarytów istniejącego budynku nawet, gdy przekraczają one wielkości wskazane w ustaleniach rozdziału „szczegółowe ustalenia planu”.
3. Zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących:
- 1) wysokość rozbudowy nie może przekroczyć wysokości istniejącego budynku frontowego;
 - 2) wysokość nadbudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału „szczegółowe ustalenia planu”;
 - 3) geometria dachu dla części rozbudowywanej w nawiązaniu do geometrii dachu budynku frontowego z tolerancją zmian do 10°;
 - 4) nawiązanie do elewacji istniejącego budynku w zakresie podziałów elewacji, proporcji otworów okiennych i materiałów wykończeniowych, chyba że przebudowie ulega całość budynku.

4. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym.
5. Pozostałe ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w §6 „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej”, a także w rozdziale „szczegółowe ustalenia planu”.
6. Z uwagi na bark audytu krajobrazowego sporządzanego przez organ Samorządu Województwa plan nie wskazuje granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 5.

Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) część terenów objętych planem, zgodnie z opisem na załącznikach graficznych położona jest w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Ostoja nad Bobrem PLH020054, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) część terenów objętych planem, zgodnie z opisem na załącznikach graficznych położona jest w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN i MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej; dla terenów RM – jak dla zabudowy zagrodowej, dla terenów MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, dla terenów U jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji ww. funkcji;
- 4) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 5) z terenów utwardzonych odprowadzanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) prowadzona działalność usługowa i produkcyjna nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej);
- 7) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne ; w zakresie możliwości stosowania instalacji, w których następować będzie spalanie paliw, a których eksploatacja nie wymaga pozwolenia na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza powinny być zgodne z przepisami uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 8) w obszarze objętym planem na zał. Nr 2.3, obręb Bystrzyca występuje pomnik przyrody ożywionej: cis pospolity w Bystrzycy (nr rejestru 248);
- 9) wskazuje się do objęcia ochroną następujące obiekty przyrody ożywionej:
 - a) platan klonolistny, za budynkiem nr 32E (zał. Nr 2.3, obręb Bystrzyca);
 - b) dąb szypułkowy przy drodze na granicy z działką nr 244/16 (zał. Nr 4.2 Łupki);
 - c) lipa w narożniku dróg (zał. Nr 5.1, obręb Marczów).

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6.

1. W obszarze planu występują następujące obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Numer adresowy
1.	Bystrzyca	oficyna mieszkalna, obecnie dom mieszkalno - gospodarczy	32 E
2.	Bystrzyca	Oficyna mieszkalna, obecnie dom mieszkalny	32 F
3.	Bystrzyca	spichlerz	32
4.	Marczów	dom mieszkalno - gospodarczy	63

2. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące zasady ochrony:
- 1) zachować historyczną bryłę budynku, rzut, formę dachu i jego historyczne pokrycie, kompozycję i wystrój elewacji, konstrukcję ryglową i przysłupową, układ osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, detal architektoniczny, historyczną fakturę i kolorystykę tynku oraz inne oryginalne materiały budowlane; zachowaniu podlega również zachowany historyczny układ i wystrój wnętrza budynku oraz winno się dążyć do jego odtworzenia, jeżeli uległ niekorzystnym zmianom; zachowaniu podlega również zachowany historyczny układ i wystrój wnętrza budynku oraz winno się dążyć do jego odtworzenia, jeżeli uległ niekorzystnym zmianom;
 - 2) przywrócić zdegradowane lub zniszczone oryginalne elementy budynków oraz usunąć współczesne elementy dysharmonijne, m.in. należy przywrócić zatynkowane konstrukcje ryglowe, przysłupowe, zrębowe, detal architektoniczny, historyczną formę stolarki okiennej, kolorystykę elewacji, historyczne pokrycie dachu.
3. Część terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniem na załącznikach graficznych położona jest w granicach strefy „B” historycznego układu ruralistycznego. Ustala się następujące ograniczenia i wymogi:
- 1) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy bryły i zastosowanych naturalnych materiałów, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej; sytuowanie głównej bryły budynku na bazie prostokąta;
 - 2) 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 naturalny i sztuczny łupek lub inny materiał nawiązujący do lokalnej tradycji; wymóg nawiązania do miejscowej tradycji architektonicznej obowiązuje również kolorystykę elewacji i pokrycia dachowego budynku;
 - 3) zabrania się stosowania okładzin na elewacji z pcv, z tworzyw sztucznych i metalu, ocieplania z zewnątrz budynków istniejących o konstrukcji drewnianej, szachulcowej, przysłupowej itp.;
 - 4) zabrania się stosowania w pokryciu dachu materiałów takich jak: blachodachówka, papa, gont papowy i strzecha; dopuszcza się blachę imitującą łupek oraz blachę trapezową

- 5) zabrania się stosowania szprosów wewnętrznych;
 - 6) zabrania się stosowania dachów kopertowych;
 - 7) zabrania się lokalizacji domów bezokapowych;
 - 8) zabrania się prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych po elewacji budynku;
 - 9) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
 - 10) zakazuje się wprowadzania dominant architektonicznych w postaci urządzeń technicznych o wysokości powyżej 12,0 m;
 - 11) obowiązują ustalenia § 4.
4. Część terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniem na załącznikach graficznych położona jest w strefie „K” ochrony krajobrazu dla Lenna Gródek w Łupkach. W strefie tej ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy:
- 1) zakaz sytuowania dominant przestrzennych, m.in. 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.
5. Część terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniem na załącznikach graficznych położona jest w granicach strefy ochrony archeologicznej. W strefie tej wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W obszarze planu na załączniku nr 5.2 obręb Marczów występuje stanowisko archeologiczne: nr 8/47/AZP 81-15.
7. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych podczas prac ziemnych oraz odkrycia innych zabytków, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 8.

Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale „szczegółowe ustalenia planu”.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9.

1. W obszarze objętym planem, tereny przedstawione zgodnie z opisem na załącznikach graficznych położone są w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty: Ostoja nad Bobrem PLH020054 oraz w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny, podlegające ochronie i ustalone na podstawie przepisów odrębnych.
2. W obszarze objętym planem występują następujące obszary zagrożenia powodzią:

- 1) teren na zał. Nr 7.1, obręb Nielestno znajduje się częściowo w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 2) na terenach znajdujących się w zasięgu zalewu wodą zabudowa powinna być tak zaprojektowana i wykonana, aby zabezpieczyć budynki i obsługujące je budowle, urządzenia i elementy zagospodarowania przed zalaniem w wyniku powodzi.
3. W obszarze objętym planem na zał. Nr 2.3, obręb Bystrzyca występuje pomnik przyrody ożywionej: cis pospolity w Bystrzycy (nr rejestru 248) podlegający ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 10.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
- 2) minimalna szerokość działki: 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110°;
- 4) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych dla pasów drogowych oraz terenów infrastruktury technicznej;
- 5) ustalenia wymienione w pkt 1, 2, 3 nie mają zastosowania dla gruntów rolnych i leśnych.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 11.

1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem R.
2. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem i numerem: 27.MN, (załącznik nr 7.1, obręb Nielestno), znajdujących się częściowo w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
3. Ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy na terenach położonych w pasach technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych.
4. W granicach strefy ochronny sanitarnej w odległości do 50 m od granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i przeznaczonej na stały pobyt ludzi oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych oraz w odległości 150 m od granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni.
5. Obowiązują ustalenia § 5 i § 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 12.

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:
 - 1) KDL – drogi lokalne;
 - 2) KDD – drogi dojazdowe;
 - 3) KDW – drogi wewnętrzne.
2. Dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem w wybranych miejscach na rysunku planu:
 - 1) 1.KDL: droga lokalna w liniach rozgraniczających o szerokości od 7,0 do 13,0 m;
 - 2) 1.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 9,0 do 12,0 m;
 - 3) 2.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 7,0 do 13,0 m;
 - 4) 3.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 7,0 do 14,0 m;
 - 5) 1.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0;
 - 6) 2.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 8,0 do 18,0 m;
 - 7) 3.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 8,0 m;;
 - 8) 4.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 6,0 do 8,0 m;
 - 9) 5.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 6,0 do 8,0 m;
 - 10) 6.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 m;
 - 11) 7.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 6,0 do 7,0 m;
 - 12) 8.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 20,0 m;
 - 13) 9.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;
 - 14) 10.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 8,0 m;
 - 15) 11.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 8,0 m;
 - 16) 12.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 m;
 - 17) 13.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 6,0 do 9,0 m;
 - 18) 14.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 2,0 do 4,0 m;
 - 19) 15.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 9,0 m;
 - 20) 16.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 4,0 m.
3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m w granicach wydzielonych działek.
4. W granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:
 - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 1 m.p. / 1 mieszkanie;
 - 2) na terenach zabudowy usługowej - 1 m.p. / 50 m² p.u;
 - 3) na terenach sportu i rekreacji - 1 m.p. / 1000 m² terenów sportu i rekreacji;
 - 4) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.
- 5) Dopuszcza się uwzględnienie w bilansie, przyulicznych miejsc postojowych.

§ 13.

1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacyjnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny nieutwardzony. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i „małej emisji” zanieczyszczeń. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej: w granicach opracowania występują napowietrzne linie elektroenergetyczne 20 kV, dla których obowiązują pasy technologiczne wynoszące po 8,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii; w pasie technologicznym zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających odpowiednio do zbilansowanych potrzeb;
 - 3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych nasłupowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy, za wyjątkiem obiektów kubaturowych; dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5 m od granicy działki;
 - 4) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od sieci elektroenergetycznych.
6. Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
8. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14.

Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 15.

Plan ustala stawkę procentową o wysokości 30 %, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Szczegółowe ustalenia planu

§ 16.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.MN do 53.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne:

- a) usługi dobudowane do max. 40% powierzchni całkowitej budynku nie licząc części gospodarczych i garażowych;
 - b) pojedyncze obiekty usługowe;
 - c) budynki gospodarcze w tym garaże;
 - d) zieleń urządzona;
 - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu 11.MN i 12.MN (zał. Nr 4.3, obręb Łupki): 0,10;
 - b) dla terenu 35.MN (zał. Nr 8.5, obręb Pilchowice): 0,20;
 - c) dla terenu 46.MN (zał. Nr 11.1, obręb Strzyżowiec): 0,16;
 - d) dla terenów pozostałych: 0,30;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu 11.MN i 12.MN (zał. Nr 4.3, obręb Łupki): 0,05;
 - b) dla terenu 35.MN (zał. Nr 8.5, obręb Pilchowice): 0,10;
 - c) dla terenu 46.MN (zał. Nr 11.1, obręb Strzyżowiec): 0,08;
 - d) dla terenów pozostałych: 0,15;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu 19.MN (zał. nr 6.2, obręb Modrzewie) i 31.MN (zał. Nr 8.1, obręb Pilchowice): 75%;
 - b) dla terenów pozostałych: 50%;
 - 5) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego i usługowego: do 9,0 m;
 - 6) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 6,0 m;
 - 7) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej (1.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 15.MN, 16.MN, 27.MN, 28.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 44.MN, 45.MN, 47.MN, 50.MN) dachy zasadnicze dwuspadowe o nachyleniu połaci $40^0 - 50^0$ (nie dotyczy naczółków, lukarn i ryzalitów);
 - 8) dla terenów położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej (2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 13.MN, 14.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 46.MN, 48.MN, 49.MN, 51.MN, 52.MN, 53.MN) dachy zasadnicze dwuspadowe o nachyleniu połaci $38^0 - 50^0$ (nie dotyczy naczółków, lukarn i ryzalitów);
 - 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 4;
 - 10) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych (nie dotyczy terenów: 18.MN, 22.MN, 37.MN):
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 700 m².

§ 17.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.MNU do 5.MNU.

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny zabudowy usługowej;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze w tym garaże;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0,05; maksymalny: 0,40;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 4) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego i usługowego: do 9,0 m;
 - 5) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 6,0 m;
 - 6) dachy zasadnicze dwuspadowe o nachyleniu połaci $38^0 - 50^0$ (nie dotyczy naczółków, lukarn ryzalitów);
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 4;
 - 8) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 700 m².

§ 18.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.P,U.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; tereny zabudowy usługowej;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa wielorodzinna;
 - b) obiekty użyteczności publicznej;
 - c) budynki gospodarcze, w tym garaże;
 - d) zieleń urządzone;
 - e) parkingi i place;
 - f) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację garaży w formie zwartych zespołów od 4 do 10 garaży w zespole.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0,05; maksymalny: 0,90;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
 - 3) w granicach działki wydzielonej pod garaże maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% (nie dotyczy garaży);
 - 5) wysokość do kalenicy budynku usługowego i wielorodzinnego: do 12,0 m;
 - 6) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 10,0 m;
 - 7) dachy zasadnicze budynku usługowego: dwuspadowe o nachyleniu połaci $40 - 50^0$;
 - 8) dachy zasadnicze budynku wielorodzinnego: dwuspadowe o nachyleniu połaci $20 - 50^0$; dopuszcza się dach płaski;
 - 9) dachy zasadnicze budynku gospodarczego: dwuspadowe o nachyleniu połaci $40 - 50^0$;
 - 10) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 4.

§ 19.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.RM i 2.RM.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) dopuszczalne:

- a) budynki usługowe i produkcyjne, związane z obsługą i produkcją rolniczą;
 - b) budynki gospodarcze w tym garaże w zabudowie zagrodowej;
 - c) agroturystyka;
 - d) bazy, składy i magazyny związane z produkcją i obsługą rolniczą;
 - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej w zabudowie zagrodowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0,05; maksymalny: 0,30;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 4) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego i usługowego: do 9,0 m;
 - 5) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 6,0 m;
 - 6) dachy zasadnicze dwuspadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 4.

§ 20.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.ZN do 3.ZN.

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe: tereny zieleni;
 - 2) dopuszczalne: obiekty sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0,00; maksymalny: 0,05;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,05;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

§ 21.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.R do 5.R.

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe: tereny rolnicze;
 - 2) dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.
 - a) sieci infrastruktury technicznej;
 - b) na terenach 2.R (załącznik graficzny nr 3.1., obręb Klecza droga wewnętrzna w granicach wydzielonej działki minimum 5,0 m.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 22.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.WS.

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
 - 2) dopuszczalne: kładki i mostki.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

Przepisy końcowe

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wleń.

§ 24.

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