

**UCHWAŁA NR 136/XXIX/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ**

z dnia 28 maja 2026 r.

**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 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami) oraz Uchwały nr 367/LVI/23 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 24 sierpnia 2023 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 382/LVIII/23 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 28 września 2023 r. oraz zmienionej Uchwałą nr 90/XX/25 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 30 lipca 2025 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 1 czerwca 2017 r., zmienioną Uchwałą nr 229/XXXIII/21 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 30 września 2021 r. Rada Miasta i Gminy Wleń uchwala, co następuje:

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwala 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.), zmieniony uchwałami:

- 1) 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.;
- 2) Uchwałą Nr 56/IX/19 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 30 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 21 czerwca 2019 r. poz. 3943);
- 3) Uchwałą Nr 68/X/19 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 27 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 18 lipca 2019 r. poz. 4564);
- 4) 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);
- 5) Uchwałą Nr 279/XL/22 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 26 maja 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 09 czerwca 2022 r. poz. 3117);
- 6) Uchwałą Nr 126/XXVIII/25 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 30 marca 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 14 kwietnia 2026 r. poz. 1890); zwaną dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiącymi załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, obręb Bełczyna - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2, obręb Bystrzyca - rysunek planu w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3, obręb Bystrzyca - rysunek planu w skali 1:1000;
- 4) załącznik nr 4, obręb Bystrzyca, Tarczyn - rysunek planu w skali 1:1000;
- 5) załącznik nr 5, obręb Nielestno - rysunek planu w skali 1:1000;
- 6) załącznik nr 6, obręb Pilchowice - rysunek planu w skali 1:1000;
- 7) załącznik nr 7, obręb Pilchowice - rysunek planu w skali 1:1000;

- 8) załącznik nr 8, obręb Pilchowice - rysunek planu w skali 1:1000;
- 9) załącznik nr 9, obręb Strzyżowiec - rysunek planu w skali 1:1000;
- 10) załącznik nr 10, obręb Strzyżowiec - rysunek planu w skali 1:1000;
- 11) załącznik nr 11, obręb Łupki - rysunek planu w skali 1:1000;
- 12) załącznik nr 12 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 13) załącznik nr 13 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 14) załącznik nr 14 - dane przestrzenne.

3. Załączniki nr 12, 13 i 14 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. Ileć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „przeznaczenie podstawowe terenu” – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni działki budowlanej. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 2) „dopuszczalne przeznaczenie terenu” - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 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) MNW – U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) MNW – ML – U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług;
- 3) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 4) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 5) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) L – teren lasu;
- 8) ZN – teren zieleni naturalnej

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) granica terenu położonego w strefie „B” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego oraz w strefie “OW” obserwacji archeologicznej;
- 5) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości;
- 6) granice obszaru objętego planem.

3. Oznaczenia graficzne planu nie wymienione w ust. 2 są ustaleniami informacyjnymi.

Zasady ochrony i kształtowania ładu 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; linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów kubaturowych, w przypadku braku oznaczenia linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne; na załączniku graficznym nr 6 należy zachować linię zabudowy od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy tej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach każdego terenu (z wyłączeniem terenów RN, ZN i L) dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego niżej wymienione elementy bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu:
 - a) urządzenia budowlane;
 - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, drogi rowerowe;
 - d) parkingi, dojścia, dojazdy;
 - e) garaże, budynki gospodarcze;
 - f) zieleń urządzoną;
 - g) obiekty małej architektury;
 - h) budowle terenowe takie, jak: tarasy, podjazdy, rampy, platformy mechaniczne, schody, boiska sportowe, korty tenisowe;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w formie kontenerów;
- 5) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pasteli, nie kontrastującej z otaczającą zabudową;
- 6) dopuszcza się stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych na dachach płaskich;
- 7) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną o powierzchni minimalnej 5 m²;
- 8) 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, wiatrołapów, 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 na terenach oznaczonych symbolem MNW-U i MNW-ML-U, dopuszcza się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym.

5. Z uwagi na brak 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) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MNW-U i MNW-ML-U – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej; dla terenów RZM jak dla zabudowy zagrodowej, 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;
- 2) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 3) z terenów utwardzonych odprowadzanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) prowadzona działalność usługowa 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);
- 5) 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.

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

§ 6. 1. W obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków.

2. Część terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniem na załącznikach graficznych nr 1, 5 i 7 położona jest w granicach strefy „B” ochrony zabytkowego 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 stosowanie blachy układanej w karo lub blachy kładzonej imitującą na rąbek;
- 5) zabrania się stosowania szprosów wewnętrzzybowych;
- 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) układ nowo projektowanej zabudowy powinien być dopasowany do naturalnego ukształtowania terenu poprzez dostosowanie do istniejących spadków z wykluczeniem tworzenia platform, nasypów oraz budowania domów na palach;
- 12) dopuszcza się stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, w układzie symetrycznym, krytych dachówką ceramiczną w odcieniach naturalnej czerwieni o spadkach połaci dachowych 35 – 45 stopni;
- 13) zakaz wprowadzania sklepów wielkopowierzchniowych;
- 14) zakaz kształtowania zabudowy o tej samej formie architektonicznej w obrębie jednej działki oraz działek sąsiednich (dotyczy detalu architektonicznego);
- 15) zakaz lokalizacji zabudowy o powierzchni mniejszej lub równej 35 m²;
- 16) zakaz lokowania farm fotowoltaicznych w granicach strefy „B” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego; obowiązują ustalenia § 4.

3. W strefie „OW” obserwacji archeologicznej wprowadza się wymóg przeprowadzania badań archeologicznych, 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. Część terenów objętych planem, zgodnie z opisem lub oznaczeniem na załącznikach graficznych nr 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11 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 lub oznaczeniem na załącznikach graficznych nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11 położona jest w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne.

3. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze obszary szczególnego zagrożenia powodzią, 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: 1600 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 ZN, RN i L.

2. Ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy na terenach położonych w pasach technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

3. Część terenu objętego planem przedstawiona na załączniku graficznym nr 7 położona jest w granicach strefy sanitarnej 50 i 150 m od cmentarza. Zgodnie z przepisami odrębnymi, odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od 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 powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. od granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni.

4. Obowiązują ustalenia § 5 i § 6.

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

§ 12. 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:

- 1) KDD – droga dojazdowa;
- 2) KR – drogi komunikacji wewnętrznej.

2. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem – z dróg wewnętrznych położonych w granicach planu oraz z dróg gminnych i drogi powiatowej Nr 2491D położonej stycznie do terenów przedstawionych na załącznikach graficznych nr 9 i nr 10, w obrębie Strzyżowiec.

3. Dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem w wybranych miejscach na rysunku planu:

- 1) 1.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 7,0 do 12,0 m;
- 2) 1KR: droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 9,0 m;
- 3) 2KR: droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 6,0 m;
- 4) 3KR: droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości 4,0 m.

4. Dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6,0 m w granicach wydzielonych działek.

5. 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 jednorodzinnej, zagrodowej lub letniskowej lub rekreacji indywidualnej- 1 m.p. / 1 mieszkanie;
- 2) na terenach zabudowy usługowej - 1 m.p. / 50 m² p.u;
- 3) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.

6. 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, za wyjątkiem terenów położonych w strefie ochronnej 150,0 m od cmentarza, 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 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii; w pasie technologicznym stanowiącym strefę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu obowiązują przepisy odrębne;
- 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 w odniesieniu do działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolem 1MNW-U.

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy jednorodzinnej, usługowej w formie wolnostojącej (zakaz realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej).

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,16;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,08;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

- 5) maksymalna wysokość budynku jednorodzinnego: do 9,0 m do kalenicy;
- 6) maksymalna wysokość budynku usługowego: do 10,0 m do kalenicy;
- 7) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i garażu: do 5,0 m do kalenicy;
- 8) dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego (załącznik nr 7), dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 35 – 55°, oraz zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 5;
- 10) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 1600 m².

§ 17. Ustalenia w odniesieniu do działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolem od 1MNW-ML-U do 3MNW-ML-U.

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy jednorodzinnej, letniskowej, rekreacji indywidualnej, usługowej w formie wolnostojącej (zakaz realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej).

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,16;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,08;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 5) maksymalna wysokość budynku jednorodzinnego: do 9,0 m do kalenicy;
- 6) maksymalna wysokość budynku usługowego: do 10,0 m do kalenicy;
- 7) maksymalna wysokość budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej: do 8,0 m do kalenicy;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy budynku gospodarczego i garażu: do 5,0 m do kalenicy;
- 9) dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego (załącznik nr 1 i 5) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 35 – 55°, oraz zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2;
- 10) dla terenów położonych poza strefą „B” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 5;
- 12) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 1600 m².

§ 18. Ustalenia w odniesieniu do działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolem od 1RZM do 8RZM.

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: teren zabudowy zagrodowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej (zakaz realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej).

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 8RZM (załącznik graficzny nr 10, obręb Strzyżowiec): 0,05;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenów pozostałych: 0,16;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu 8RZM (załącznik graficzny nr 10, obręb Strzyżowiec): 0,05;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów pozostałych: 0,08;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 8RZM (załącznik graficzny nr 10, obręb Strzyżowiec): 75%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów pozostałych: 70%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: do 10,0 m do kalenicy;
- 9) dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego (załącznik nr 7) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 35 – 55°, oraz zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2;
- 10) dla terenów położonych poza strefą „B” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego; dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 5.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.RN.

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1L i 2L.

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.ZN do 5.ZN.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wleń.

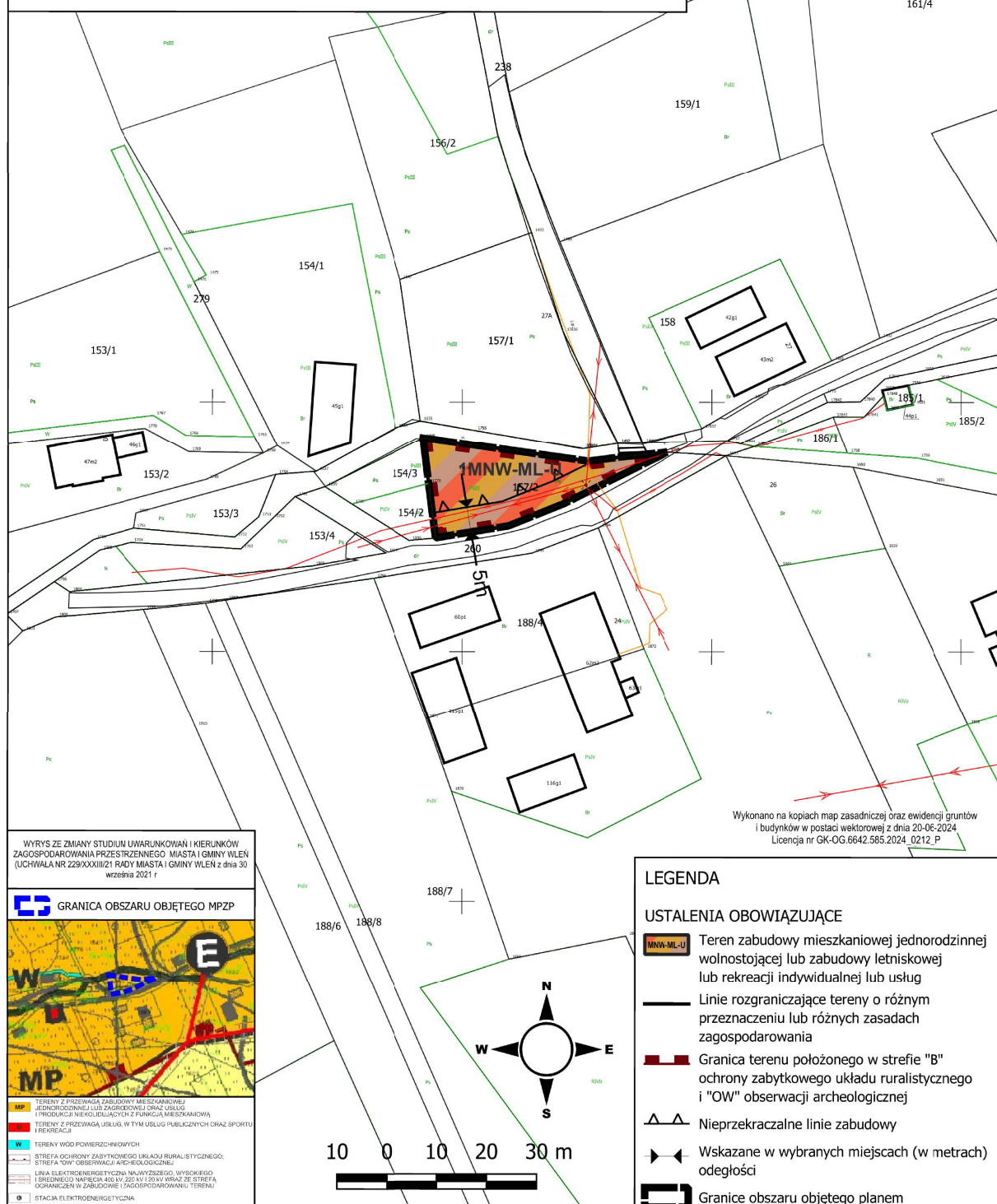
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy Wleń

Tomasz Buciak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ W GRANICACH
ADMINISTRACYJNYCH, DLA WYODRĘBNIONYCH CZĘŚCI
OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
OBRĘB BEŁCZYNA
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 136/XXIX/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 28 MAJA 2026



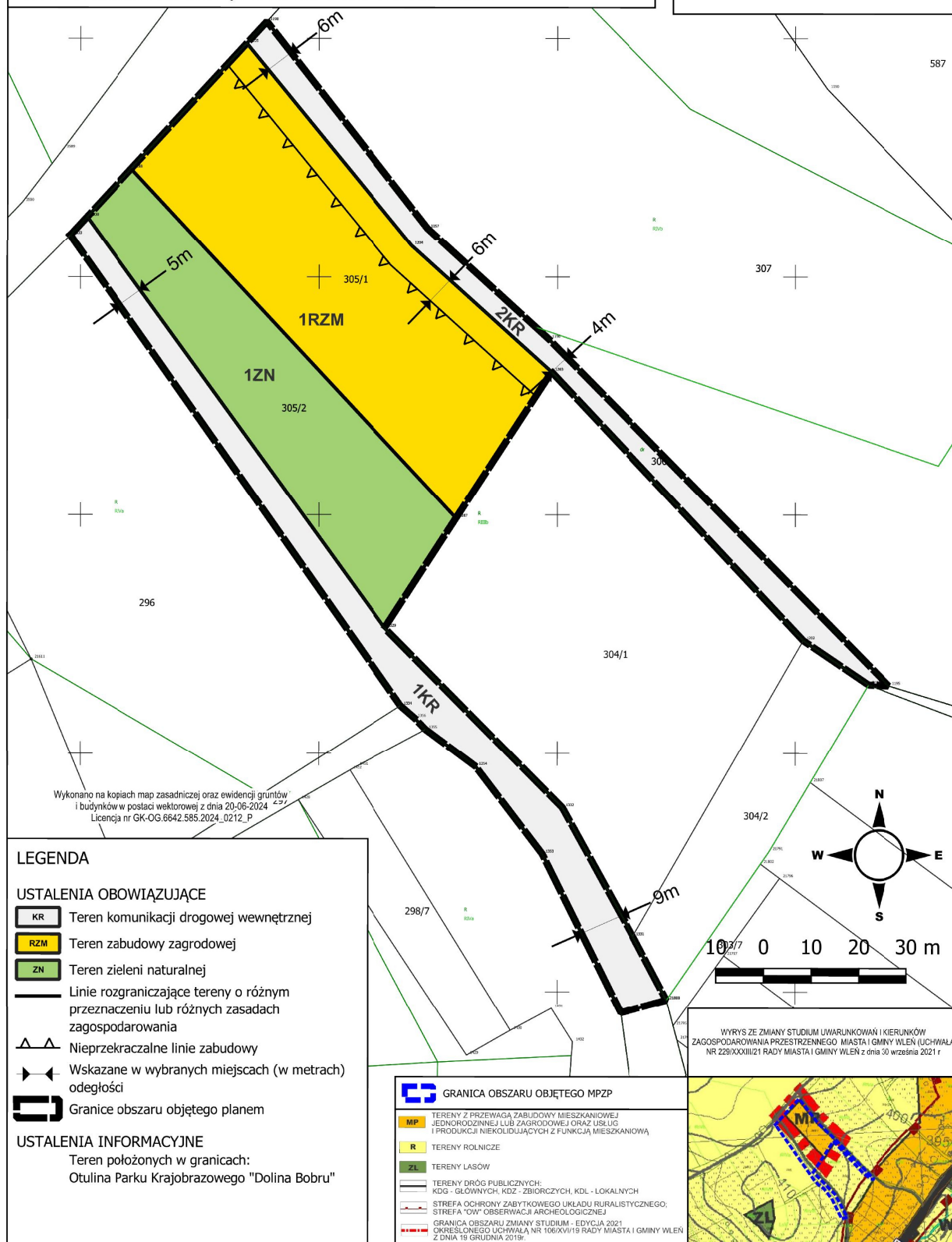
LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- MNW-ML-U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Granica terenu położonego w strefie "B" ochrony zabytkowego układu ruralistycznego i "OW" obserwacji archeologicznej
- ▲▲ Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości
- Granice obszaru objętego planem

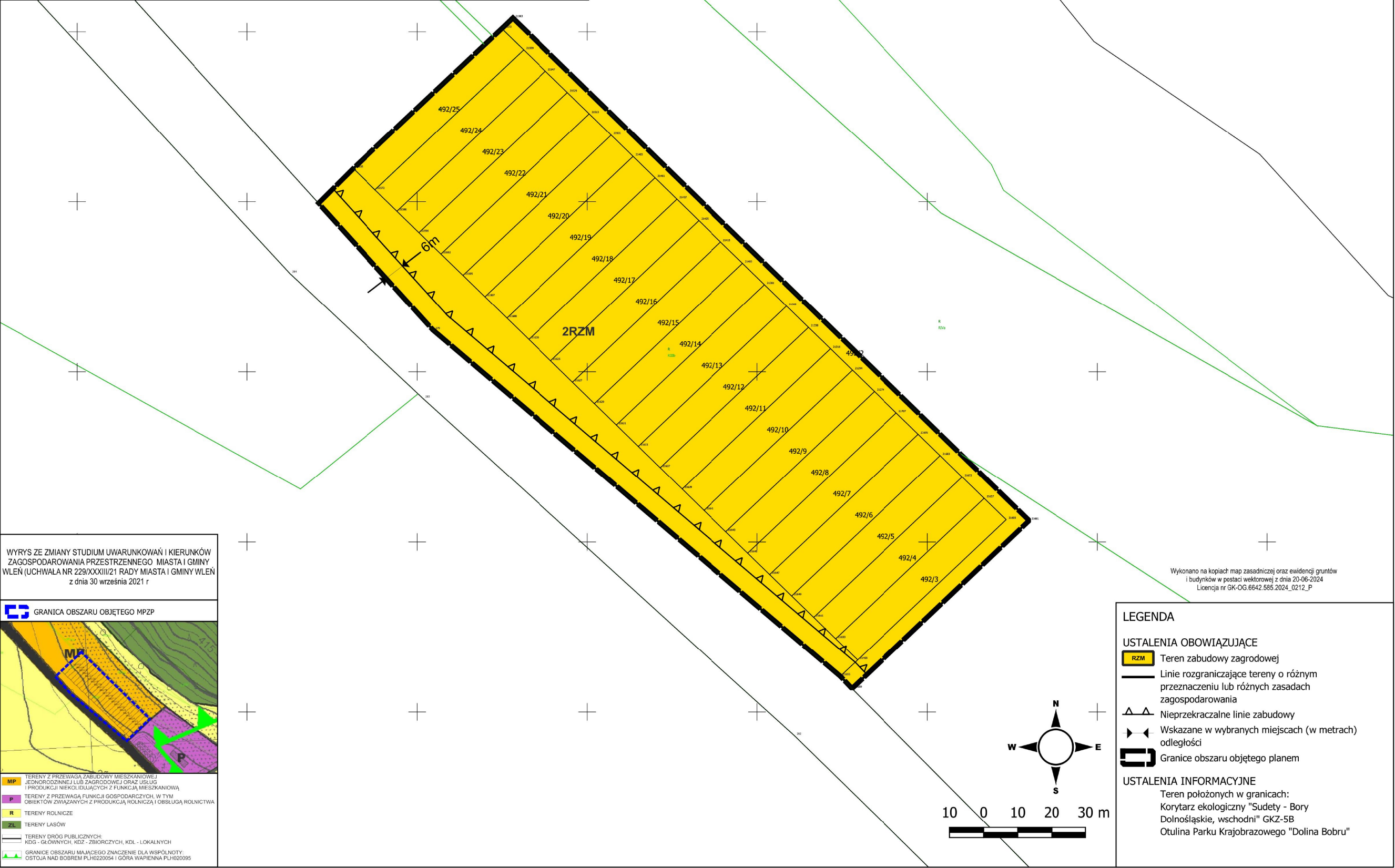
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ W GRANICACH
ADMINISTRACYJNYCH, DLA WYODRĘBNIONYCH CZĘŚCI OBRĘBÓW
GEODEZYJNYCH, OBRĘB BYSTRZYCA, SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR 136/XXIX/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 28 MAJA 2026



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY WLEŃ W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH, DLA
WYODRĘBNIONYCH CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
OBRĘB BYSTRZYCA, SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR 136/XXIX/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 28 MAJA 2026



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ (UCHWAŁA NR 229/XXXIII/21 RADY MIASTA I GMINY WLEŃ z dnia 30 września 2021 r

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MPZP

MP TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZAGRODOWEJ ORAZ USŁUG I PRODUKCJI NIEKULIJACYCH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
P TERENY Z PRZEWAGĄ FUNKCJI GOSPODARCZYCH, W TYM OBIEKTÓW ZWIĄZANYCH Z PRODUKCJĄ ROLNICZĄ I OBSŁUGĄ ROLNICTWA
R TERENY ROLNICZE
ZL TERENY LASÓW
TERENY DROG PUBLICZNYCH: KDG - GŁÓWNYCH, KDL - ZBIORCZYCH, KDL - LOKALNYCH
GRANICE OBSZARU MAJĄCEGO ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY: OSTOJA NAD BOBREM PLH0220054 I GÓRA WAPIENNA PLH020095

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

RZM Teren zabudowy zagrodowej

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

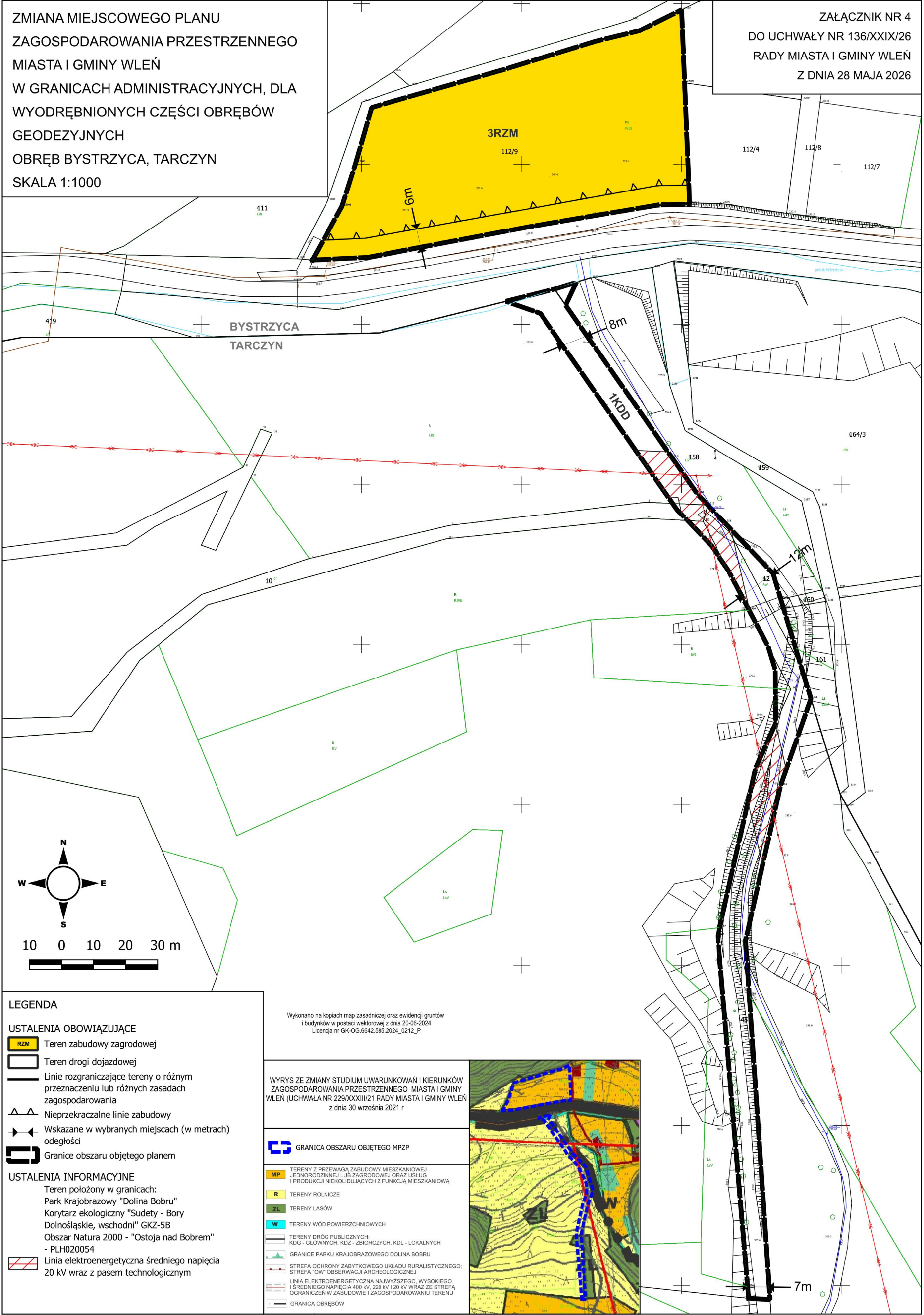
Nieprzekraczalne linie zabudowy

Wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości

Granice obszaru objętego planem

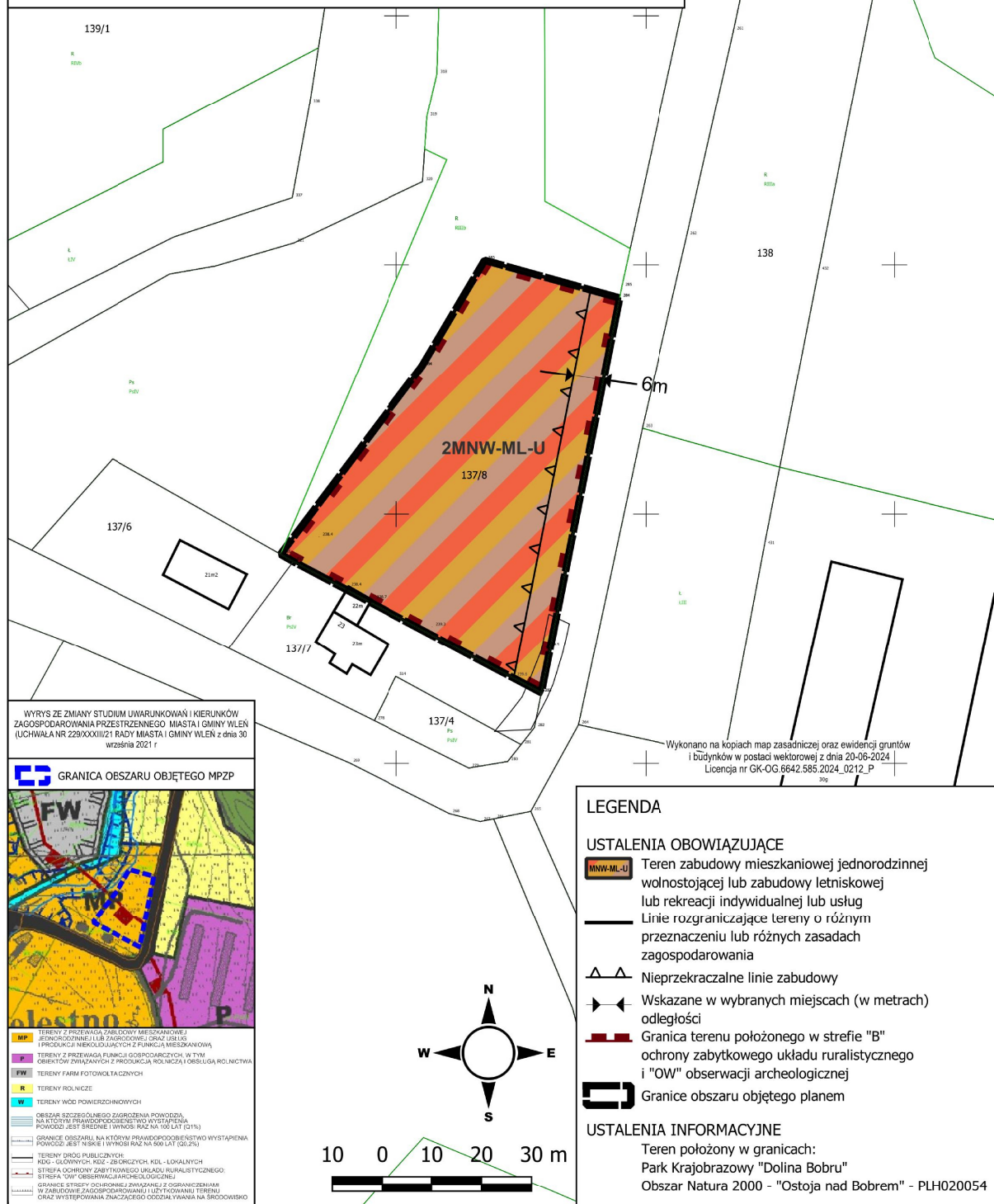
USTALENIA INFORMACYJNE

Teren położonych w granicach: Korytarz ekologiczny "Sudety - Bory Dolnośląskie, wschodni" GKZ-5B Otulina Parku Krajobrazowego "Dolina Bobru"



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ W GRANICACH
ADMINISTRACYJNYCH, DLA WYODRĘBNIONYCH CZĘŚCI
OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
OBRĘB NIELESTNO
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR 136/XXIX/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 28 MAJA 2026



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ W GRANICACH
ADMINISTRACYJNYCH, DLA WYODRĘBNIONYCH CZĘŚCI
OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
OBRĘB PILCHOWICE
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR 136/XXIX/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 28 MAJA 2026



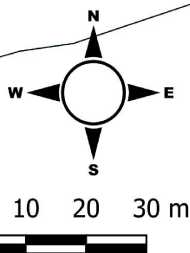
Wykonano na kopiach map zasadniczej oraz ewidencji gruntów
i budynków w postaci wektorowej z dnia 20-08-2024
Licencja nr GK-OG.6642.585.2024_0212_P

WYRYS Z ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ
(UCHWAŁA NR 229/XXXIII/21 RADY MIASTA I GMINY WLEŃ z dnia 30
września 2021 r.)

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MPZP



MN - TERENY Z PRZEZWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
JEDNORÓDZINNEJ
MP - TERENY Z PRZEZWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
JEDNORÓDZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUG
I PRZEDSIĘWZIĘCIA W ZAKRESIE FUNKCJI MIESZKANOWEJ
R - TERENY ROLNICZE
ZL - TERENY LASÓW
W - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
S - STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM - EDYCJA 2021
OKREŚLONEGO UCHWAŁĄ NR 106/XXV/19 RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 19 GRUDNIA 2019 r.



LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

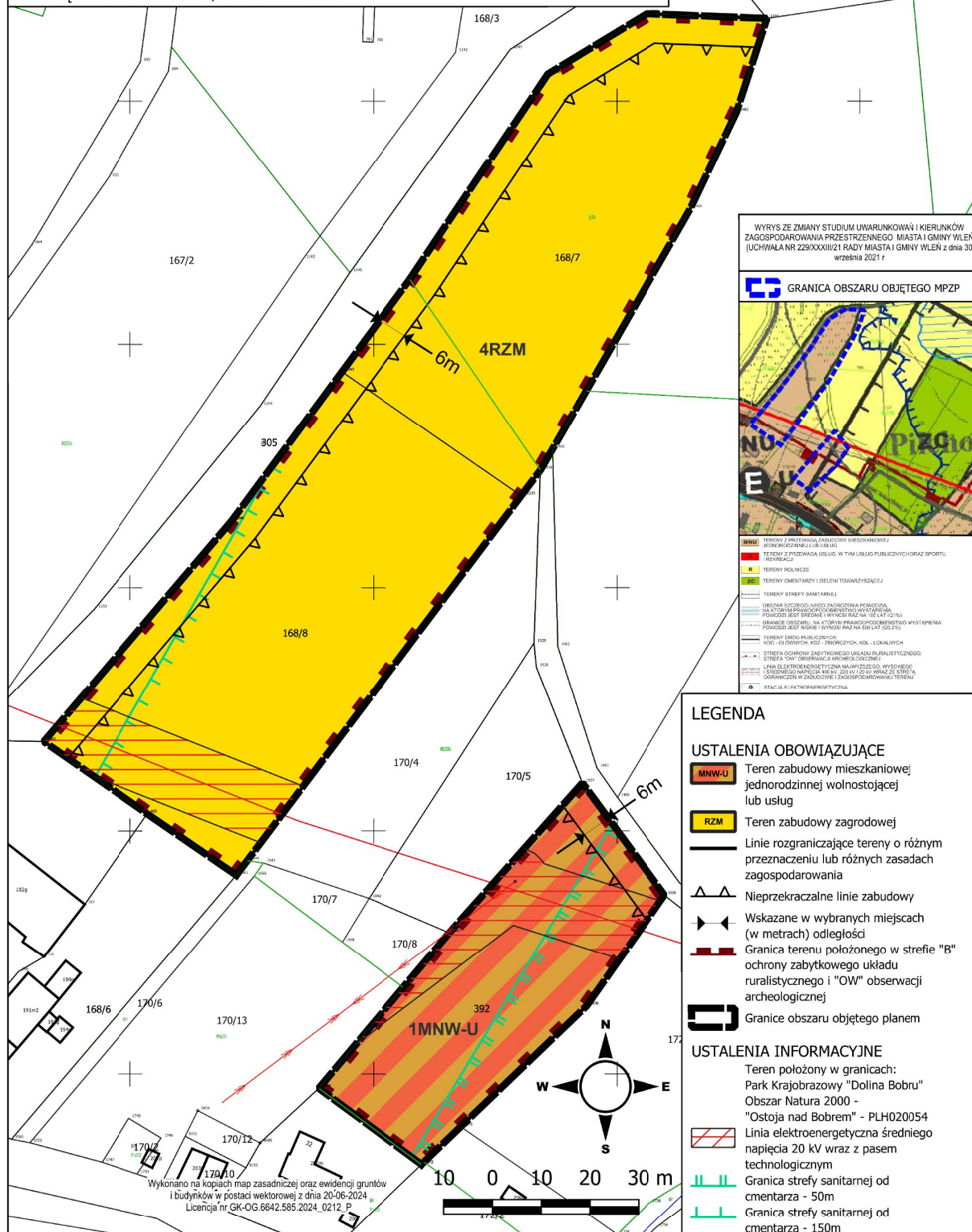
- 3MNW-ML-U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości
- Granice obszaru objętego planem

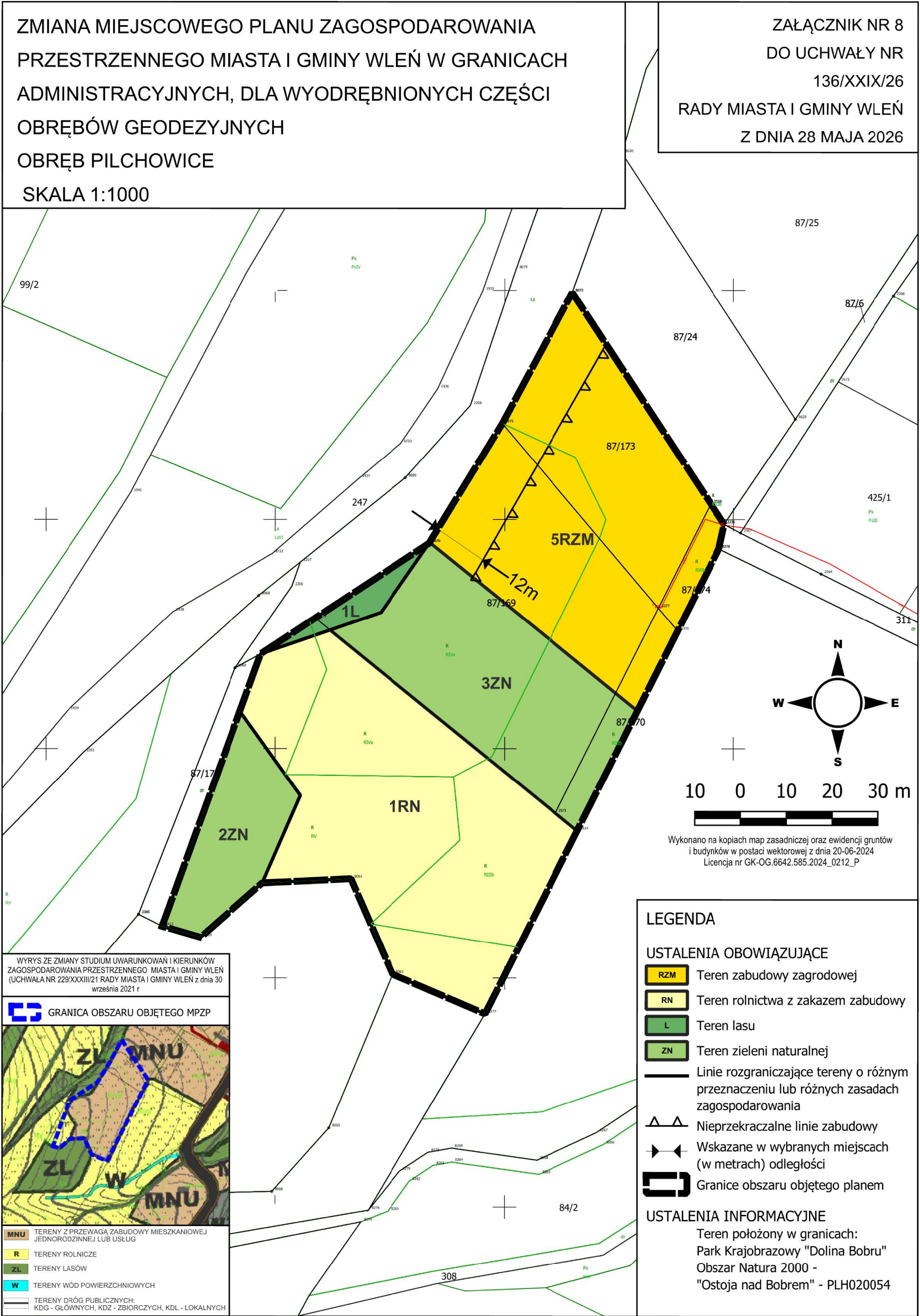
USTALENIA INFORMACYJNE

Teren położony w granicach:
Park Krajobrazowy "Dolina Bobru"
Korytarz ekologiczny "Sudety - Bory
Dolnośląskie, wschodni" GKZ-5B
Obszar Natura 2000 - "Ostoja nad Bobrem" - PLH020054

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ W GRANICACH
ADMINISTRACYJNYCH, DLA WYODRĘBNIONYCH CZĘŚCI OBRĘBÓW
GEODEZYJNYCH
OBRĘB PILCHOWICE, SKALA 1:1000

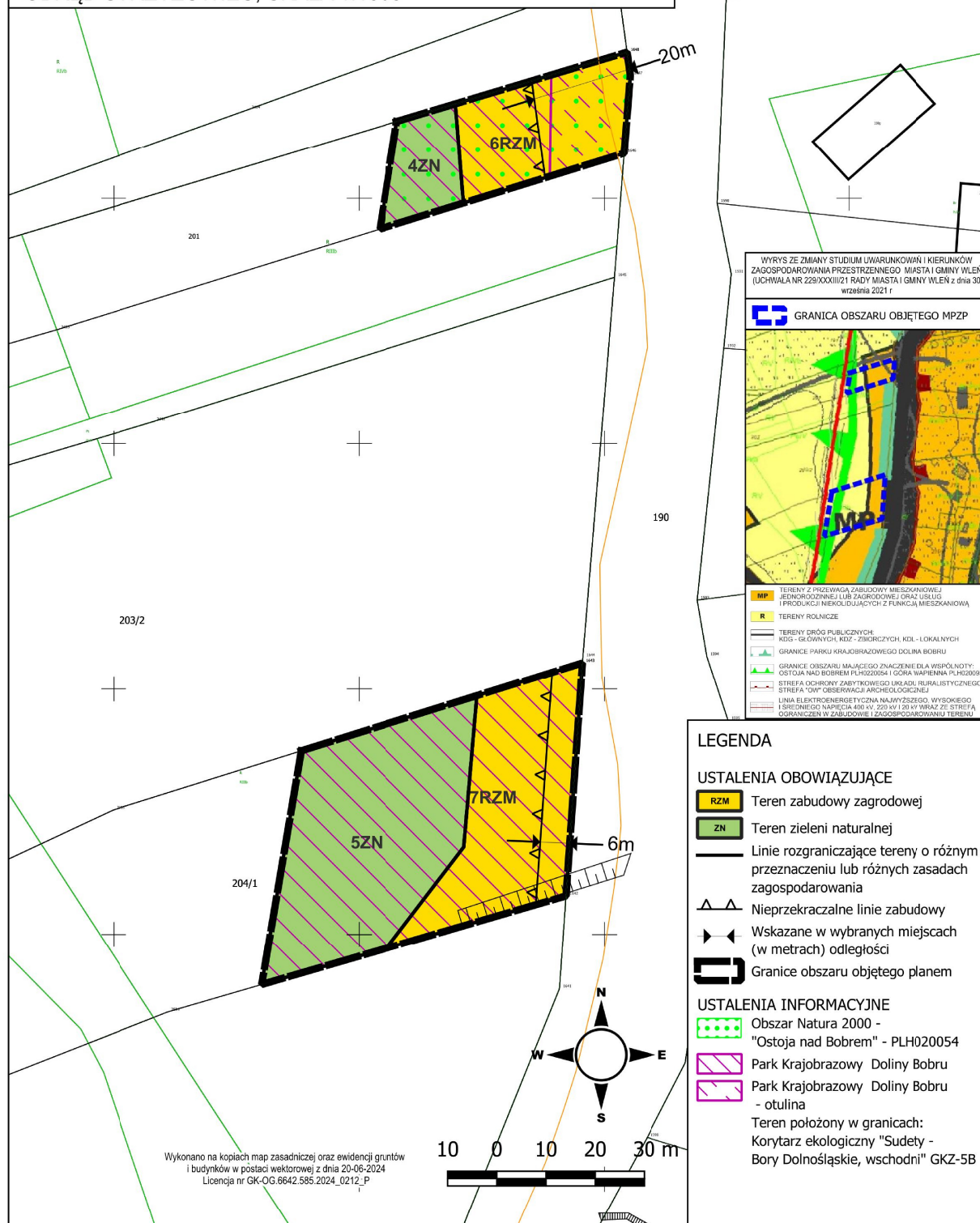
ZAŁĄCZNIK NR 7
DO UCHWAŁY NR 136/XXIX/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 28 MAJA 2026





ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ W GRANICACH
ADMINISTRACYJNYCH, DLA WYODRĘBNIONYCH CZĘŚCI
OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
OBRĘB STRZYŻOWIEC, SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 9
DO UCHWAŁY NR
136/XXIX/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 28 MAJA 2026



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ
(UCHWAŁA NR 229/XXXII/21 RADY MIASTA I GMINY WLEŃ z dnia 30
września 2021 r.)

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MPZP



MPZP - TERENY Z PRZELIWAJĄ ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
JEDNORODZINNEJ LUB ZAGRODOWEJ ORAZ USŁUG
I PRZEDSIĘWZIĘCIA NIEODRĘBIAJĄCE Z FUNKCJĄ MIESZKANOWĄ

R - TERENY ROLNICZE

TERENY DROG PUBLICZNYCH
KOD - GŁÓWNYCH, KOD - ZBIORCZYCH, KOD - LOKALNYCH

GRANICE PARKU KRAJOBRAZOWEGO DOLINY BOBRU

GRANICE OBSZARU MAJĄCEGO ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY:
OSTOJA NAD BOBREM PLH020054 I GÓRA WAPIENNA PLH020055

STREFA OCHRONY ZABYTKOWEGO DRAJOL, RURALISTYCZNEGO,
STREFA "OWP" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZEGO, WYSOKIEGO
I ŚRODKOWEGO NAPIĘCIA 400 kV, 220 kV I 110 kV ORAZ 20 kV STREFA
OGRAZNIENIE W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

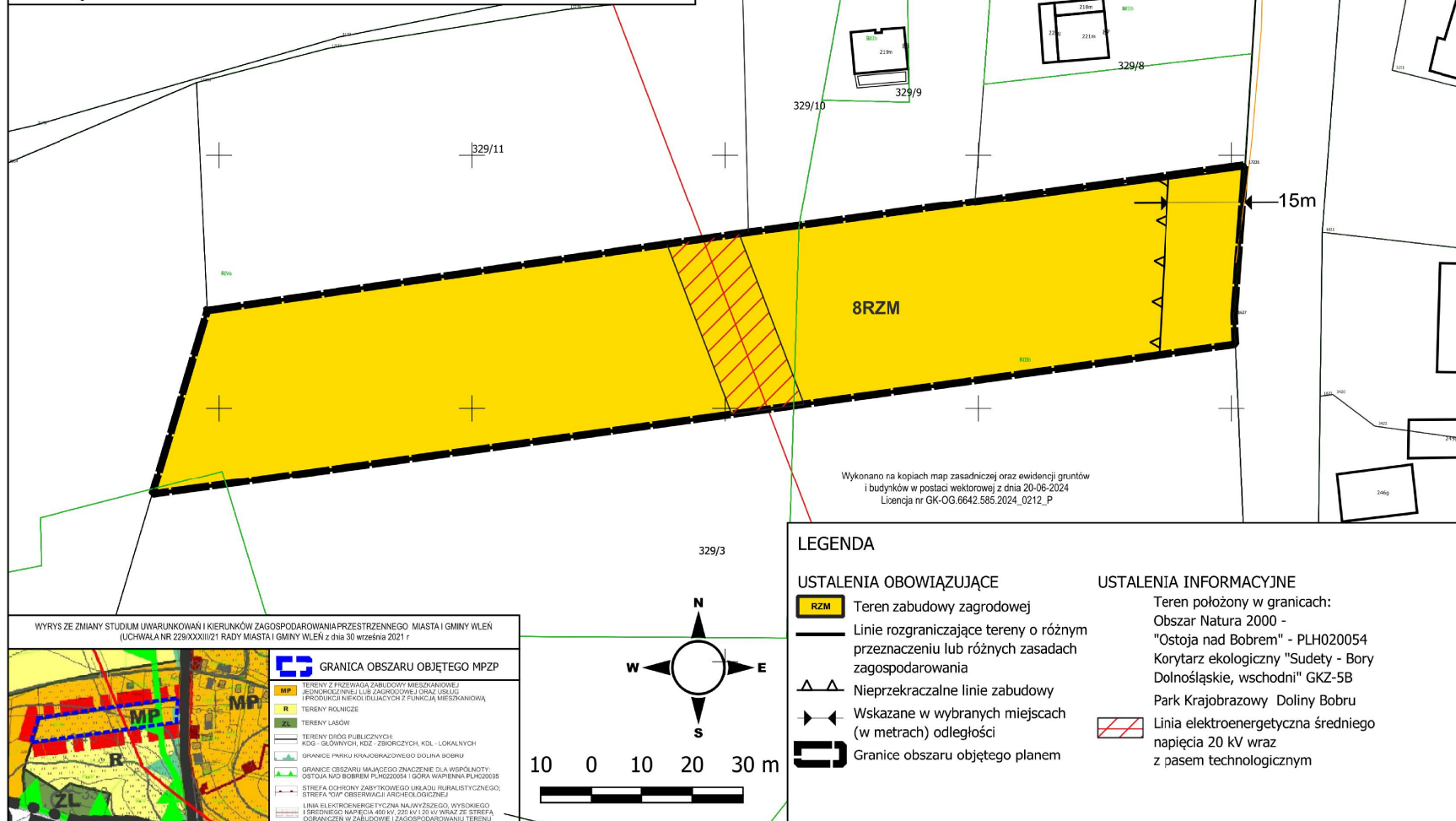
- RZM Teren zabudowy zagrodowej
- ZN Teren zieleni naturalnej
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości
- Granice obszaru objętego planem

USTALENIA INFORMACYJNE

- Obszar Natura 2000 - "Ostoja nad Bobrem" - PLH020054
- Park Krajobrazowy Doliny Bobru - otulina
- Teren położony w granicach: Korytarz ekologiczny "Sudety - Bory Dolnośląskie, wschodni" GKZ-5B

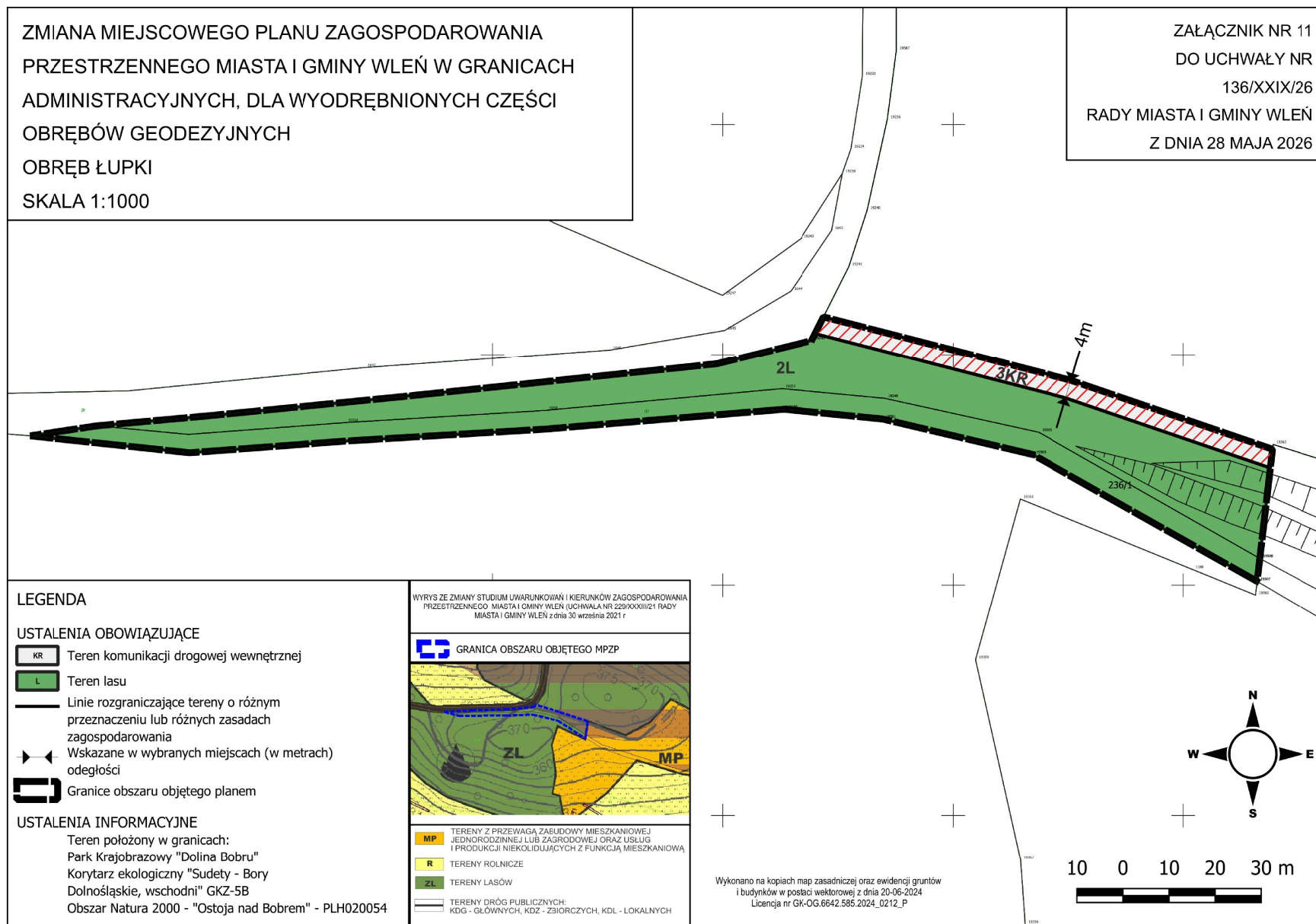
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ W GRANICACH
ADMINISTRACYJNYCH, DLA WYODRĘBNIONYCH CZĘŚCI
OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
OBRĘB STRZYŻÓWIEC, SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 10
DO UCHWAŁY NR
136/XXIX/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 28 MAJA 2026



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ W GRANICACH
ADMINISTRACYJNYCH, DLA WYODRĘBNIONYCH CZĘŚCI
OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
OBRĘB ŁUPKI
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 11
DO UCHWAŁY NR
136/XXIX/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 28 MAJA 2026



**Załącznik nr 12 do Uchwały Nr 136/XXIX/26 Rady Miasta i Gminy Wleń
z dnia 28 maja 2026 r.**

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Wleń rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób:

wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 11 marca do 31 marca 2026 r. z możliwością składania uwag do dnia 16 kwietnia 2026 r.

1. Wnoszący uwagę: osoba fizyczna.

Uwaga z dnia 17.04.2026 r., dotyczy: dz. nr 121/4, obręb Tarczyn.

Treść uwagi:

Kwestionuje ustalenia planu dla terenu 4RZM jako powiększenie strefy zabudowy we wsi Tarczyn. Teren wsi Tarczy przewidziany jest do utworzenia Parku Kulturowego, w związku z powyższym mieszkańcy zrezygnowali z własnych wniosków dotyczących nowej zabudowy. Od początku byli przeciwni lokalizacji zabudowy na części działki nr 121/4. Pozwolenie na budowę w tak niefortunnym miejscu będzie miało fatalne skutki dla układu historyczno – kulturowego wsi Tarczyn..

Uwaga nie uwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwagi nie odnoszą się obecnego projektu planu przedłożonego do uchwalenia.

2. Wnoszący uwagę: osoba fizyczna.

Uwaga z dnia 17.04.2026 r., dotyczy: dz. nr 121/4, obręb Tarczyn.

Treść uwagi:

Kwestionuje ustalenia planu dla terenu 4RZM jako powiększenie strefy zabudowy we wsi Tarczyn. Teren wsi Tarczy przewidziany jest do utworzenia Parku Kulturowego, w związku z powyższym mieszkańcy zrezygnowali z własnych wniosków dotyczących nowej zabudowy. Od początku byli przeciwni lokalizacji zabudowy na części działki nr 121/4. Pozwolenie na budowę w tak niefortunnym miejscu będzie miało fatalne skutki dla układu historyczno – kulturowego wsi Tarczyn..

Uwaga nie uwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwagi nie odnoszą się obecnego projektu planu przedłożonego do uchwalenia.

3. Wnoszący uwagę: Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych Oddział Jelenia Góra.

Uwaga z dnia 20.04.2026 r., dotyczy: obszar planu.

Treść uwagi:

Wskazuje, że wszystkie tereny objęte planem poza zał. nr 1 Bełczyna zlokalizowane są w obrębie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru lub jego otuliny. Tereny przedstawione na zał. nr 6 Pilchowice i nr 11 Łupki nie powinny wpływać negatywnie na środowisko przyrodnicze parku. Zgodnie z ustaleniami Planu Ochrony PKDB pozostałe tereny położone są w obszarze niżej wymienionych stref i kolidują z zapisami planu ochrony PKDB.

KS – strefa ochrony krajobrazów otwartych z niedopuszczeniem do zabudowy i zalesień,

KE – obszar ochrony ekspozycji krajobrazowej oraz zachowania powiązań korytarza ekologicznego dla eliminacji zagrożeń zewnętrznych.

Wnosi o uwzględnienie wytycznych i rekomendacji ujętych w projekcie Audytu Krajobrazowego woj. dolnośląskiego.

Podkreślają konieczność pełnego respektowania wszystkich zapisów planu ochrony, szczególnie zawartych w zał. nr 1 do uchwały Nr IV/41/2024 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27.06.2024 w sprawie ustanowienia planu ochrony PKDB (Dz. Urz. Woj. Dol. 2024 poz. 3744, 4203).

Wskazuje wytyczne i kierunki działań ochronnych:

- w zakresie zasad ochrony i kształtowania środowiska i przyrody,
- w zakresie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu,
- w zakresie zasad zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,
- w zakresie wskazania obszarów o wysokich walorach krajobrazowych (dotyczy okolic Strzyżowca, rejonu Pilchowic, okolic Tarczyna i Bystrzycy),
- w zakresie wskazania do uzupełnienia stanu wiedzy.

Projekt planu opiniują negatywnie..

Uwaga nie uwzględniona.

Uzasadnienie:

Tereny objęte zmianą planu, jak również prawie cała gmina (poza częścią obrębu Bełczyna położone są w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny. Wyznaczając tereny w planie miejscowym wzięto pod uwagę wytyczne zawarte w §22 Uchwały Nr IV/41/2024 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27.06.2024 w sprawie ustanowienia planu ochrony PKDB, dotyczące lokalizowania zabudowy na terenach niezabudowanych. Szczególnie zwracano uwagę na lokalizację zabudowy jednorodzinnej w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy. Ustalono również bardziej rygorystyczne wskaźniki zabudowy, niż te które wynikają z §21 ww. planu ochrony.

W pierwotnym projekcie planu przedmiotem opracowania było 17 terenów przedstawionych na 13 załącznikach graficznych. Wszystkie te tereny były zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i były przedmiotem opracowania zmiany studium dedykowanej tym właśnie terenom przewidzianym do obecnej zmiany planu. Na etapie opiniowania, po szczegółowym przeanalizowaniu Planu Ochrony Parku Krajobrazowego w znacznym stopniu zawężono przedmiot ustaleń planu w zakresie lokalizacji nowej zabudowy. Odstąpiono w całości od terenów w Bystrzycy i Marczowie. Zmniejszono również powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę w pozostałych obrębach (poza Bełczyną). W miejsce wcześniej projektowanej zabudowy mieszkaniowej wprowadzono tereny rolnictwa lub zieleni naturalnej z zakazem zabudowy. Wprowadzono też wiele ustaleń szczegółowych ograniczających możliwość zabudowy szeregowej lub innej o znacznych gabarytach. W wystroju architektonicznym przyjęto ustalenia, które umożliwią budowę obiektów nawiązujących do tradycyjnej zabudowy historycznej.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował i uzgodnił plan miejscowy również w zakresie zgodności z ustaleniami i wytycznymi wynikającymi z planu ochrony PKDB.

Wojewódzki Dolnośląski Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu w zakresie ochrony dóbr kultury i krajobrazu.

W obszarze Gminy Wleń planuje się utworzenie dwóch krajobrazów priorytetowych. Krajobraz priorytetowy nr 02-332.26.62 „Pogórze Izerskie” obejmuje głównie krajobraz z przewagą siedlisk lasowych. Obejmuje również obszary z wyróżniającą się architekturą: Łupki. Wleński Gródek, Nielestno. Krajobraz priorytetowy nr 02-332.26.69 „Duże sztuczne zbiorniki wodne” obejmuje zbiornik wodny Pilchowice oraz obszary wyróżniające się architekturą: Pilchowice i Wrzeszczyn.

Tereny objęte planem miejscowym nie są przewidziane do objęcia granicami krajobrazu priorytetowego.

4. Wnoszący uwagę: Bogusława Mróz, Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych Oddział Jelenia Góra.

Uwaga z dnia 16.04.2026 r., dotyczy: obszar planu.

Treść uwagi:

Przesyła stanowisko DZPK oddział Jelenia Góra dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obrębów Gminy Wleń.

Uwaga nie uwzględniona.

Uzasadnienie:

Treść uzasadnienia jak wyżej w pozycji 3.

**Załącznik nr 13 do Uchwały Nr 136/XXIX/26 Rady Miasta i Gminy Wleń
z dnia 28 maja 2026 r.**

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1

1. Ustala się finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także finansowanie wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego i związanych z ustaleniami planu w kwocie około: 100.000,0 zł.
2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą:
 - 1) środki własne gminy;
 - 2) fundusze Unijne;
 - 3) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
 - 4) kredyt bankowy;
 - 5) emisja obligacji komunalnych;
 - 6) inne źródła finansowania.

§ 2

Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w § 1 ust. 2, w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3

Wykorzystanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wleń.

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr 136/XXIX/26 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 28 maja 2026 r.

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

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2024.1130 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Wleń podjęła Uchwałę Nr 367/LVI/23 z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych, dla wyodrębnionych części obrębów geodezyjnych. Uchwała ta została zmieniona Uchwałą Nr 382/LVIII/23 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 28 września 2023 r, oraz Uchwałą Nr 90/XX/25 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 30 lipca 2025 r co wynikało z podziału działki i wprowadzenia nowej numeracji działki w obrębie Pilchowice oraz z konieczności spełnienia warunków określonych przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych i Nadleśnictwa Lwówek Śląski.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Burmistrza zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium zatwierdzonego Uchwałą Nr 204/XXXII/17 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 01 czerwca 2017 r., wraz ze zmianą studium – edycja 2021.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

- 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.
- 2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.
- 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1). Art. 1 ust. 2

- 1) W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako: MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług; MNW-ML-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług; RZM – teren zabudowy zagrodowej, RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy; ZN – tereny zieleni naturalnej; L- teren lasów; KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych; KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Dla poszczególnych terenu ustalono odpowiednio dopasowane do uwarunkowań przyrodniczych wskaźniki powierzchni zabudowy oraz odpowiednie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70 – 75%.
- 3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:
 - ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN-U i MN-ML-U – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej; dla terenów RZM jak dla zabudowy zagrodowej, 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;
 - gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
 - z terenów utwardzonych odprowadzanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - prowadzona działalność usługowa 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);

- 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.

Projekt planu był trzykrotnie przedkładany Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu do zaopiniowania i uzgadniania.

Po roboczych ustaleniach z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w ostatniej wersji projektu planu wprowadzono następujące zmiany i ustalenia.

- 1) Odstąpiono w całości od terenów przedstawionych na załączniku nr 4 Bystrzyca (dz. nr 44 i cz. dz. nr 69).
- 2) Odstąpiono w całości od terenów przedstawionych na załączniku nr 7 Marczów (dz. nr 720/2).
- 3) Odstąpiono od większej części terenów przedstawionych na załączniku nr 11 Pilchowice (obecnie załącznik nr 8):
 - rezygnacja z zabudowy na działce nr 87/171 – ustalono RN bez prawa zabudowy;
 - rezygnacja z zabudowy na połowie działki nr 87/169 – ustalono ZN bez prawa zabudowy.
- 4) Dodatkowo wprowadzono ustalenia:
 - zrezygnowano z zabudowy szeregowej i bliźniaczej;
 - zwiększono minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zarówno dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej z 1000 m² na 1600 m²;
 - zmniejszono wskaźnik intensywności zabudowy z 0,30 na 0,16; dla obrębu Strzyżowiec, zał. nr 10 ustalono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,05.
 - zmniejszono wskaźnik powierzchni zabudowy z 0,15 na 0,08; dla obrębu Strzyżowiec, zał. nr 10 ustalono maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 0,05
 - zwiększono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do 70% - 75%;
 - ustalono zakaz zabudowy na terenach RN, ZN i L.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono tereny z gruntami rolnymi klasy III oraz gruntami leśnymi, które wymagają uzyskania zgody właściwego Ministra na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tereny przedstawione na załączniku graficznym nr 11 wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, to jest na cele drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd do nieruchomości w miejscowości Łupki. Pozostałe tereny posiadają grunty rolne klasy III i wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 06 lutego 2026 r. wyraził zgodę na przeznaczenie ma cele nierolnicze 0,6472 ha gruntów rolnych klasy III położonych w obrębie Bełczyna (w granicach działki 157/2), Tarczyn (w granicach działki nr 2), Nieleśno (w granicach działki 137/8), Pilchowice (w granicach działki 392). Nie wyraził zgody na przeznaczenie ma cele nierolnicze 6,5324 ha gruntów rolnych klasy III położonych w obrębie Bystrzyca, Marczów, Pilchowice i Strzyżowiec. W planie dla tych terenów ustalono przeznaczenie RZM – teren zabudowy zagrodowej.

Minister Klimatu i Środowiska decyzją z dnia 10 lutego 2026 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 0,0416 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa i położonych w obrębie Łupki.

W zakresie gospodarowania wodami stwierdzono brak występowania w granicach planu terenów zagrożonych powodzią, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

- 4) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej stwierdzono, że w obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków. Część terenów objętych planem położona jest w granicach strefy B ochrony zabytkowego układu urbanistycznego oraz w

str. 2

- granicach strefy OW obserwacji archeologicznej. Dla terenów tych ustalono dodatkowe zapisy w zakresie wymagań konserwatorskich.
- 5) W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt. 3. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości: dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.
 - 6) W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu dla wyodrębnionych terenów w gminie Wleń, ze względu na uwarunkowania:
 - kontynuację istniejącej zabudowy z możliwości przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
 - pozyskanie nowych inwestorów oraz stworzenie nowych miejsc pracy przy wykorzystaniu terenów inwestycyjnych wypoczynkowych;
 - dogodne powiązania komunikacyjne w układzie sieci dróg gminnych i powiatowych;
 - możliwości i perspektywy dalszego rozwoju poszczególnych miejscowości ze względu na istniejące uwarunkowania społeczne i ekonomiczne.
 - 7) W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami właścicieli terenu.
 - 8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.
 - 9) W zakresie potrzeb interesu publicznego nie wprowadzono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
 - 10) W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę, za wyjątkiem terenów położonych w strefie ochronnej 150,0 m od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacyjnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny nieutwardzony. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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;
 - dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej: w granicach opracowania występują napowietrzne linie elektroenergetyczne 20 kV, dla których obowiązują pasy technologiczne wynoszące po 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii; w pasie technologicznym stanowiącym strefę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu obowiązują przepisy odrębne;
 - zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających odpowiednio do zbilansowanych potrzeb;
 - dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych nasilupowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy, za wyjątkiem obiektów kubaturowych; dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5 m od granicy działki;
 - ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od sieci elektroenergetycznych.
 - gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
 - 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.

- 11) W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków do opracowania.
- 12) W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej.
- 13) W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej.

Ad. 1). Art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne.

Podjęcie prac nad planem wynika głównie z wniosków złożonych przez osoby fizyczne do sporządzonego w 2014 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Wleń. Do zwiany planu wzięto pod uwagę wnioski, które uzyskały niezbędne pozytywne opinie i uzgodnienia i zostały ujęte w obowiązującym studium. Rozpatrzono również nowe wnioski, które złożone zostały po zatwierdzeniu studium. Są to wnioski dotyczące terenów, które są ujęte w studium, a nie były ujęte w planie miejscowym. Rozpatrzono także potrzeby własne gminy w zakresie rozszerzenia usług publicznych.

Dla miasta i gminy Wleń obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych, uchwalony Uchwałą nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 28, poz. 411 z 6 lutego 2008 r.) wraz ze zmianami planu dla poszczególnych części obrębów uchwalonych w latach 2010 r., 2019 r., 2020 r. i w 2022 r. Prawie wszystkie tereny przewidziane do ujęcia w niniejszej uchwale w planie zagospodarowania przestrzennego posiadają przeznaczenie na cele rolnicze lub z zakazem zabudowy.

Ad. 1). Art. 1 ust. 4

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym dróg wojewódzkich, powiatowych i dróg gminnych. Istniejąca i nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych. Natomiast wewnątrz struktur urbanistycznych przewidziano drogi wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych.
- 2) Istniejąca i nowa zabudowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego.
- 3) Lokalizacja zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Przy lokalizacji nowej zabudowy zaplanowano drogi w liniach rozgraniczających umożliwiających budowę chodników i poboczy.
- 4) Nowa zabudowa została zlokalizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach poszczególnych jednostek osadniczych.

Ad. 2).

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Wleń”, stanowiącymi załącznik nr 1 do Uchwały Nr 53/IX/19 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 30 maja 2019.

Ad. 3).

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne

str. 4

dla Gminy. Koszty związane z realizacją zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy dotyczą budowy drogi dojazdowej o długości ok. 340,0 na odcinku pomiędzy miejscowościami Bystrzyca i Tarczyn.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 marca do 31 marca 2026 r. z możliwością składania uwag do dnia 16 kwietnia 2026 r. W dniu 19 marca 2026 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wpłynęły cztery uwagi. Dwie uwagi złożone przez osoby fizyczne nie dotyczyły przedłożonego do uchwalenia planu miejscowego. Dwie uwagi zostały złożone przez Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych, oddział w Jeleniej Górze i dotyczyły ustaleń ogólnych i szczegółowych dla poszczególnych terenów ujętych w zmianie planu.

Załącznik nr 15 do uchwały nr 136/XXIX/26

Rady Miasta i Gminy Wleń

z dnia 28 maja 2026 r.

Zalacznik15.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę