



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 kwietnia 2026 r.

Poz. 1890

UCHWAŁA NR 126/XXVIII/26 RADY MIASTA I GMINY WLEŃ

z dnia 30 marca 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 2025 r. poz. 1153, ze zmianami) i 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 zmianami) oraz podjęciu uchwały nr 366/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 381/LVIII/23 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 28 września 2023 r., zmienionej uchwałą nr 436/LXVIII/24 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 29 kwietnia 2024 r. oraz zmienionej uchwałą nr 89/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 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. Dol. 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. Dol. nr 78, poz. 1199 z dnia 26 kwietnia 2010 r.);
- 2) uchwałą nr 56/IX/19 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 30 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Dol. z dnia 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. Dol. z dnia 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. Dol. z dnia 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. Dol. z dnia 9 czerwca 2022 r. poz. 3117);

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 Klecza - rysunek planu w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3, obręb Klecza - rysunek planu w skali 1:1000;
- 4) załącznik nr 4, obręb Łupki - rysunek planu w skali 1:1000;
- 5) załącznik nr 5, obręb Marczów - rysunek planu w skali 1:1000;
- 6) załącznik nr 6, obręb Marczów - rysunek planu w skali 1:1000;
- 7) załącznik nr 7, obręb Modrzewie - rysunek planu w skali 1:1000;
- 8) załącznik nr 8, obręb Pilchowice - rysunek planu w skali 1:1000;
- 9) załącznik nr 9, obręb Radomice - rysunek planu w skali 1:1000;
- 10) załącznik nr 10, obręb Strzyżowiec - rysunek planu w skali 1:1000;
- 11) załącznik nr 11, obręb Strzyżowiec - rysunek planu w skali 1:1000;
- 12) załącznik nr 12, obręb Strzyżowiec - rysunek planu w skali 1:1000;
- 13) załącznik nr 13, obręb Tarczyn - rysunek planu w skali 1:1000;
- 14) załącznik nr 14, obręb Wleń 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 15) załącznik nr 15, obręb Wleń 2 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 16) załącznik nr 16, obręb Wleń 2 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 17) załącznik nr 17, obręb Wleń 2 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 18) załącznik nr 18, obręb Radomice - rysunek planu w skali 1:1000;
- 19) załącznik nr 19 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 20) załącznik nr 20 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- 21) załącznik nr 21 - dane przestrzenne.

3. Załączniki nr 19, 20 i 21 nie stanowią ustaleń planu.

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

- 1) „przeznaczeniu podstawowym 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) „dopuszczalnym przeznaczeniu 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. linią elementami niekubaturowymi i niezadaszonymi, wykonanymi na gruncie, jak: schody, rampy, tarasy; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje również dla budowli fotowoltaicznych;
- 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) U – teren usług;
- 4) US – KOP – teren usług sportu i rekreacji lub parkingu;
- 5) KOP – teren parkingu;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 8) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 9) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) ZN – tereny 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) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu dla terenów sąsiadujących z koleją;
- 5) granica terenu położonego w strefie „A” ścisłej strefie konserwatorskiej;
- 6) granica terenu położonego w strefie „B” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego oraz w strefie “OW” obserwacji archeologicznej;
- 7) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości;
- 9) granice obszaru objętego planem.

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

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; linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów kubaturowych, w przypadku braku oznaczenia linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 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 ZN i RN, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej) 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 pastelii, 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 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) 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. Tereny przedstawione na załączniku nr 15 i nr 16 położone są w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w granicach której ustala się:

- 1) dla nowej zabudowy:
 - a) dopuszcza się stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, w układzie symetrycznym, krytych dachówką ceramiczną w odcieniach naturalnej czerwieni o spadkach połaci dachowych 35 – 45 stopni, z wyraźnie zaznaczonymi okapami,
 - b) wyklucza się okładanie ścian blachami, struktonitem, kompozytowymi deskami elewacyjnymi oraz budowę budynków w całości z drewna oraz w typie współczesnych stodół w systemie bezokapowym, a także stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych nie mających analogii w miejscowej tradycji budowlanej,
 - c) zakazuje się montażu paneli fotowoltaicznych i instalacji fotowoltaicznych;
- 2) elewacje, pokrycie dachu:
 - a) należy stosować naturalne materiały okładzinowe i pokrycia dachowe (np. tynk, drewno, ceramika, kamień, dachówka, łupek),
 - b) kolorystykę dostosować do istniejącej zabudowy i otoczenia z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
 - c) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych o niskich wartościach estetycznych takich jak siding-PVC,
 - d) należy wykluczyć stosowanie blachodachówki, blachy trapezowej, blachy imitującej łupek oraz gont bitumiczny,
 - e) zakaz stosowania na elewacji koloru czarnego i grafitowego.

3. Zakaz wprowadzania dominant architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych.

4. Część terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniem na załącznikach graficznych nr 1, 4, 5, 6, 7, 10, 12, 15, 16 i 18, położona jest w granicach strefy „B” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego oraz w strefie „OW” obserwacji archeologicznej. 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 współlistnienia 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;
- 5) zabrania się stosowania szprosów wewnątrz szybowych;
- 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) w nowej zabudowie wyklucza się okładanie ścian blachami, struktonitem, kompozytowymi deskami elewacyjnymi oraz budowę budynków w całości z drewna oraz w typie współczesnych stodół w systemie bezokapowym, a także stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych nie mających analogii w miejscowej tradycji budowlanej;
- 14) nowa zabudowa w celu harmonijnego wkomponowania się w zastany kontekst architektoniczny, musi nawiązywać do historycznej tradycji budowlanej, np. przez zastosowanie konstrukcji morowano – drewnianej z deskowaniem ścian szczytowych i zdobieniem dekoracją z łupka, podziału elewacji za pośrednictwem gzymsów, ozdobnych opasek okiennych w drewnie, cegle, kamieniu lub malowanych, symetrycznego układu stolarki okiennej z zewnętrznymi podziałami (bez wielkopowierzchniowych przeszkleń);
- 15) zakaz lokalizacji zabudowy o powierzchni mniejszej lub równej 35 m²;
- 16) zakaz lokowania farm fotowoltaicznych w granicach strefy „B” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego;
- 17) obowiązują ustalenia § 4.

5. 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 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 i 18 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, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 i 18 położona jest w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Część terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniem na załącznikach graficznych nr 1, 2, 3, 4, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 17 położona jest w granicach korytarza ekologicznego „Sudety – Bory Dolnośląskie, wschodni” oraz w granicach korytarza ekologicznego „Pogórze Sudeckie”.

4. W obszarze objętym planem występują następujące obszary zagrożenia powodzią:

- 1) tereny 1U i 2U oraz 1US-KOP i 2US-KOP, przedstawione na załączniku graficznym nr 15, obręb Wleń 2, znajdują się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz w granicach obszaru zagrożonego powodzią w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 2) na terenie przedstawionym na załączniku graficznym nr 15, obręb Wleń 2, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 25,0 i 27,0 m od północnej granicy obszaru objętego planem; obszar ten stanowi pas terenu wolnego od zabudowy;
- 3) teren 1KOP przedstawiony na załączniku graficznym nr 16, obręb Wleń 2, znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz w granicach obszaru zagrożonego powodzią w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 4) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i w obszarze 50,0 m od wału przeciwpowodziowego obowiązują przepisy odrębne, określone w ustawie Prawo wodne;
- 5) 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;
- 6) 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.

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

§ 11. 1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem ZN i RN.

2. Ustala się zakaz zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Ustala się linię w odległości 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego, wyznaczającą jego strefę ochronną, w której obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

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

5. Ustala się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu dla terenów sąsiadujących z linią kolejową nr 283 o szerokości 20,0 m, w której należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

6. Obowiązują ustalenia § 5 i § 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej na obszarze objętym planem tworzą 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 załączniku graficznym nr 12, w obręb Strzyżowiec.

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

- 1) 1KR: droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 7,0 do 8,0 m;
- 2) 2KR: droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 8,0 m;
- 3) 3KR: droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 8,0 do 9,0 m;
- 4) 4KR: droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 7,0 do 10,0 m;
- 5) 5KR: droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 7,0 m;
- 6) 6KR: droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 10,0 m;
- 7) 7KR: droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 6,0 do 12,0 m;
- 8) 8KR: droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 6,0 do 9,0 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 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 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 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. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu oznaczonego symbolem 1US-KOP w ramach imprez masowych na okres do dwóch miesięcy w roku.

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 1MNW-U i 2MNW-U

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

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 1MNW-U: 0,16;

- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 2MNW-U: 0,50;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu 1MNW-U: 0,08;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu 2MNW-U: 0,25;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 7) maksymalna wysokość budynku jednorodzinnego: do 9,0 m do kalenicy;
- 8) maksymalna wysokość budynku usługowego: do 10,0 m do kalenicy;
- 9) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i garażu: do 5,0 m do kalenicy;
- 10) dla terenów położonych poza strefą „B” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego (załącznik graficzny nr 14 i 17) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 °;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 5
- 12) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu 1MNW-U (załącznik nr 14) w obrębie miasta Wleń: 900 m².

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1MNW-ML-U do 11MNW-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 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 9MN-ML-U (załącznik nr 11): 0,30;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenów pozostałych: 0,16;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu 9MN-ML-U (załącznik nr 11): 0,15;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów pozostałych: 0,08;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 9MN-ML-U (załącznik nr 11): 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów pozostałych: 70%;
- 8) maksymalna wysokość budynku jednorodzinnego: do 9,0 m do kalenicy;
- 9) maksymalna wysokość budynku usługowego: do 10,0 m do kalenicy;
- 10) maksymalna wysokość budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej: do 8,0 m do kalenicy;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy budynku gospodarczego i garażu: do 5,0 m do kalenicy;
- 12) dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego (załącznik graficzny nr 1, 5, 6, 7, 10, 12, 18) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 35 – 55°, oraz zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 4;
- 13) dla terenów położonych poza strefą „B” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 5;
- 15) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 1600 m².

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1U i 2U.

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: teren usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,40;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,20;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) maksymalna wysokość budynku usługowego: do 10,0 m do kalenicy;
- 6) maksymalna wysokość budynków pozostałych: do 6,0 m do kalenicy;
- 7) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 55°, oraz zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 5;
- 9) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1US – KOP i 2US - KOP.

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: teren usług sportu i rekreacji lub parkingu;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów nie będących budynkami.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,02;
- 4) wysokość: do 6,0 m do kalenicy;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KOP.

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz zabudowy.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1RZM do 4RZM.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: realizacja zabudowy w formie wolnostojącej;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 (dla terenu 3RZM: 0,03 (załącznik graficzny nr 9));
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenu 3RZM (załącznik graficzny nr 9): 0,03;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenów pozostałych: 0,16;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenu 3RZM (załącznik graficzny nr 9): 0,03;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów pozostałych: 0,08;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 3RZM (załącznik graficzny nr 9): 75%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów pozostałych: 70%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: do 10,0 m do kalenicy;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli rolniczych: do 12,0 m do kalenicy;
- 10) dla terenu 2RZM (załącznik graficzny nr 4) położonego w strefie „B” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 35 – 45°;

- 11) dla terenów pozostałych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 6.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonych symbolem od 1.RN do 4RN.

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.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.ZN i 2.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

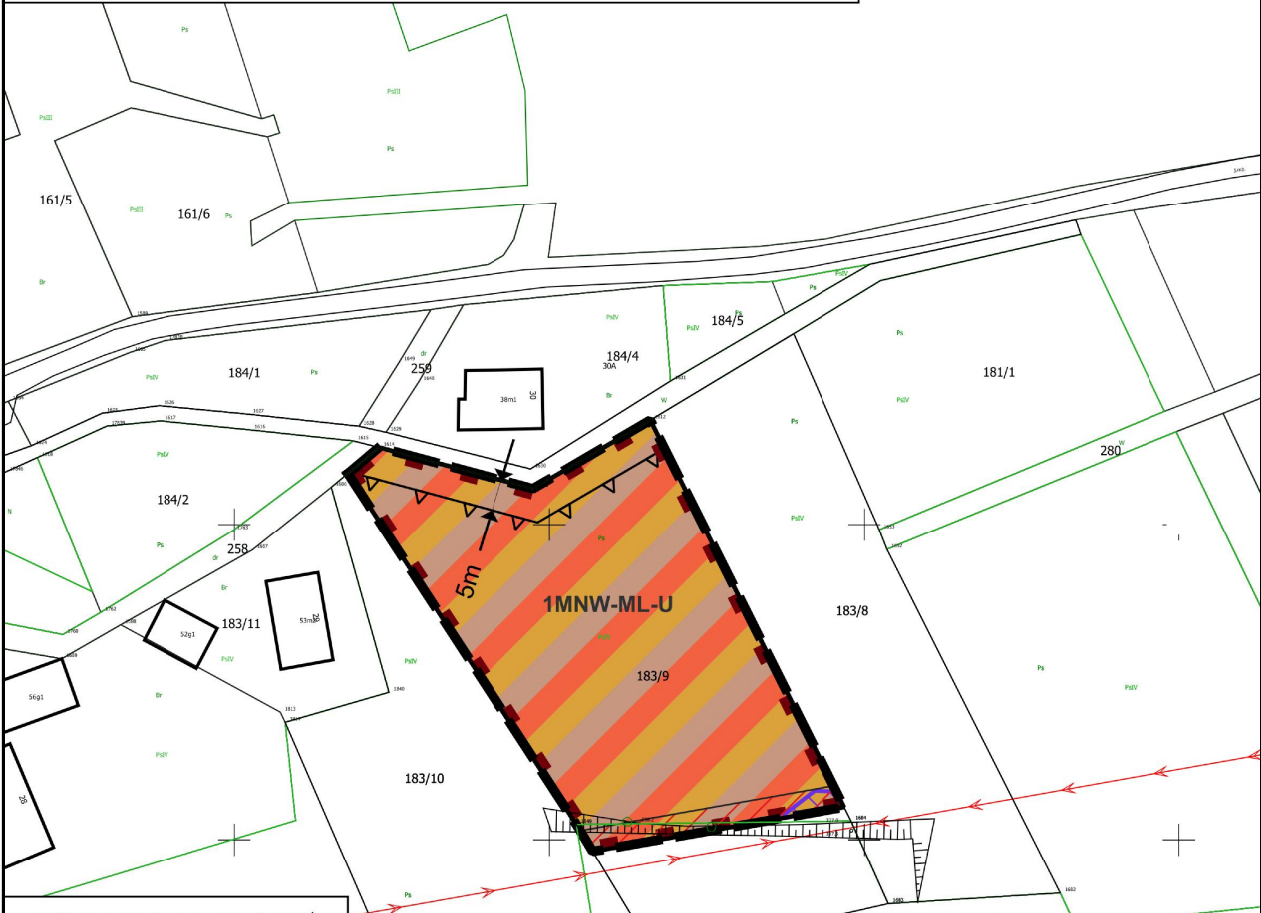
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wleń.

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

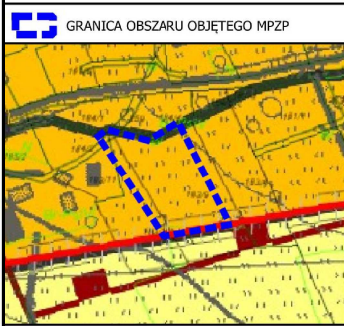
Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Wleń:
Tomasz Buciak

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

ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR 126/XXVIII/26
 RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
 Z DNIA 30 MARCA 2026R.



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.)



MPZ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MPZ

MP TERENY Z PRZEWAĞĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZAGRODOWEJ ORAZ USŁUG I PRODUKCJI NIEKOLIDUJĄCYCH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ

R TERENY ROLNICZE

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH:
 KDĞ - GŁÓWNYCH, KDZ - ZBIÓRCZYCH, KDL - LOKALNYCH

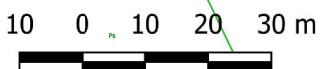
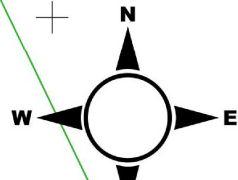
STREFA OCHRONY ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO; STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWIŹSZEJ, WYSOKIEGO I ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 400 kV, 220 kV I 20 kV WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZEN W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

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

- USTALENIA INFORMACYJNE**
- Pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV
 - Korytarz ekologiczny "Pogórza Sudeckie" KZ-7A



Mapa zasadnicza oraz mapa EGİB, kopia z dnia 20.06.2024 r.
 Licencja nr GK-OG.6642.585.2024_0212_P

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

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR 126/XXVIII/26 RADY MIASTA I GMINY WLEŃ Z DNIA 30 MARCA 2026R.



Mapa zasadnicza oraz mapa EGİB, kopia z dnia 20.06.2024 r.
Licencja nr GK-OG.6642.585.2024_0212_P

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

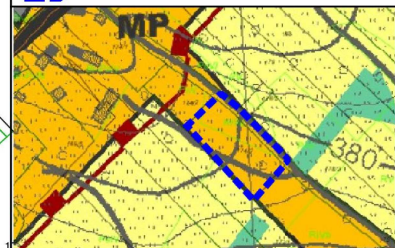
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług
- Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wskazane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

USTALENIA INFORMACYJNE

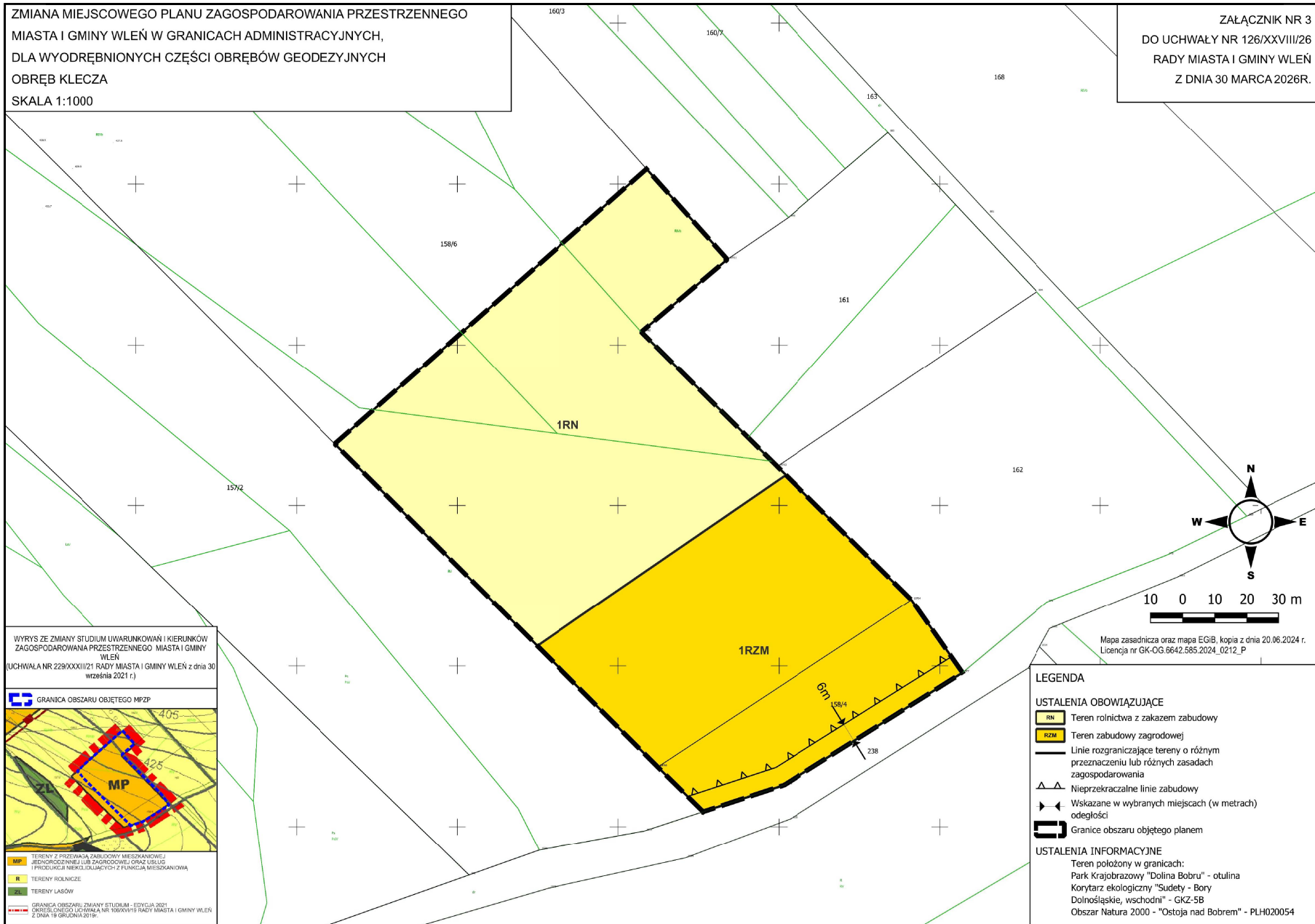
Teren położony w granicach:
Park Krajobrazowy "Dolina Bobru" - otulina
Korytarz ekologiczny "Sudety - Bory Dolnośląskie, wschodni" - GKZ-5B
Obszar Natura 2000 - "Ostoja nad Bobrem" - PLH020054

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKWAŃ 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

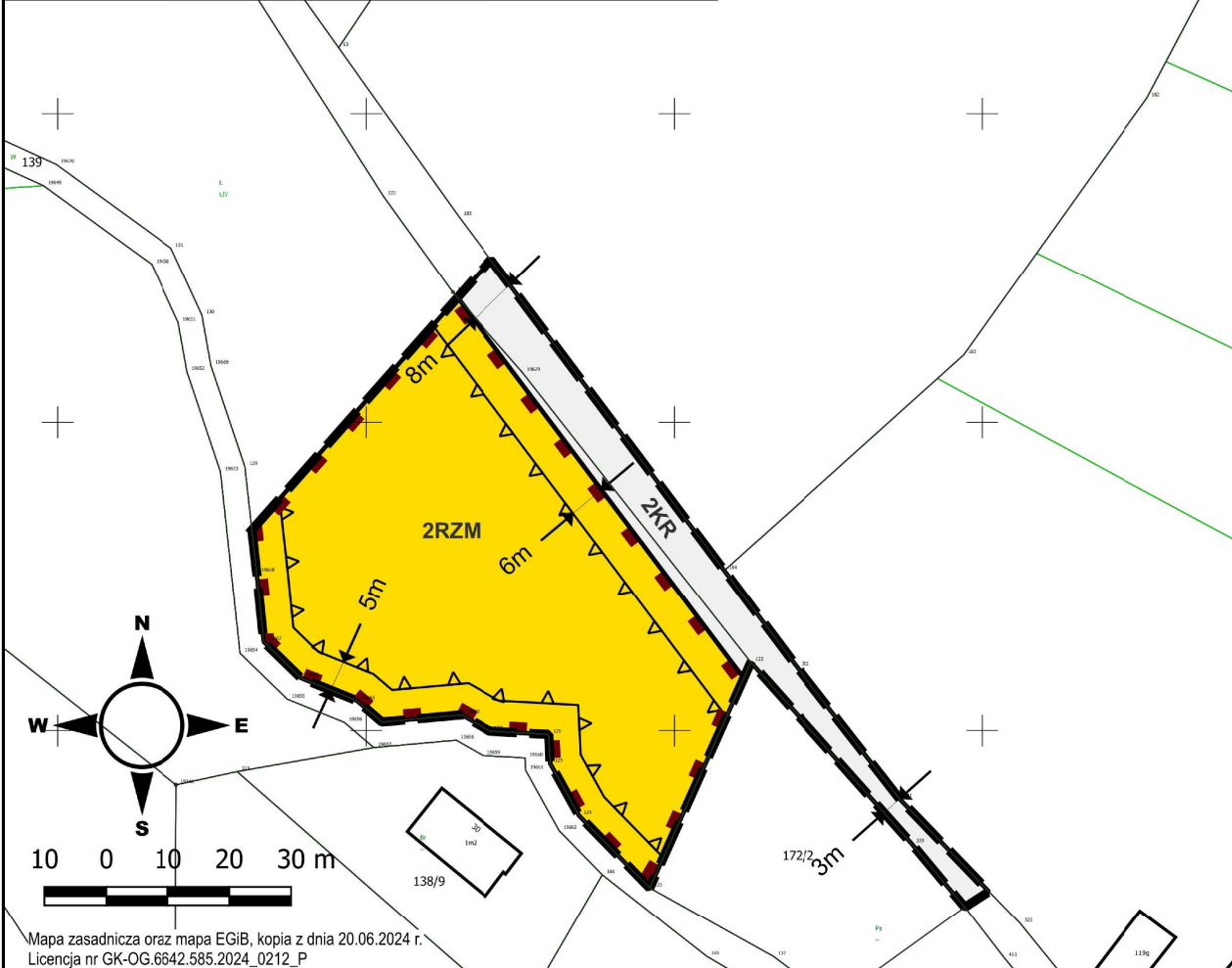


- TERENY Z PRZEWAĞĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZAGRODOWEJ ORAZ USŁUG I PRODUKCJI NIEKOLIDUJĄCYCH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
- TERENY ROLNICZE
- GRANICE PARKU KRAJOBRAZOWEGO DOLINA BOBRU
- STREFA OCHRONY ZABYTOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO, STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ



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

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR 126/XXVIII/26 RADY MIASTA I GMINY WLEŃ Z DNIA 30 MARCA 2026R.



Mapa zasadnicza oraz mapa EGIB, kopia z dnia 20.06.2024 r.
Licencja nr GK-OG.6642.585.2024_0212_P

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

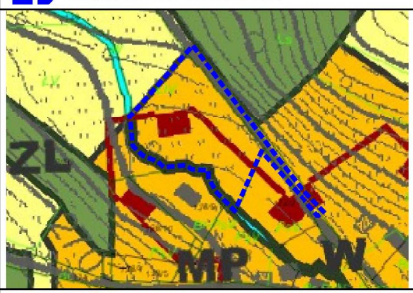
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RZM Teren zabudowy zagrodowej
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Granica terenu położonego w strefie "B" ochrony zabytkowego układu ruralistycznego i "OW" obserwacji archeologicznej
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości
- Granice obszaru objętego planem

USTALENIA INFORMACYJNE

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

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



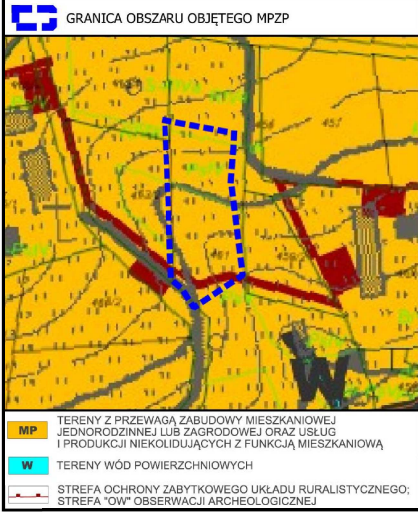
- MP TERENY Z PRZEWAĞĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORÓDZINNEJ LUB ZAGRODOWEJ ORAZ USŁUG I PRODUKCJI NIEKOLIDUJĄCYCH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
- R TERENY ROLNICZE
- ZL TERENY LASÓW
- W TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- STREFA OCHRONY ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO, STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH, DLA WYODRĘBNIONYCH CZĘŚCI OBREBÓW GEODEZYJNYCH OBREB MARCZÓW
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR 126/XXVIII/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 30 MARCA 2026R.



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.)



Mapa zasadnicza oraz mapa EGIB, kopia z dnia 20.06.2024 r.
Licencja nr GK-OG.6642.585.2024_0212_P

LEGENDA

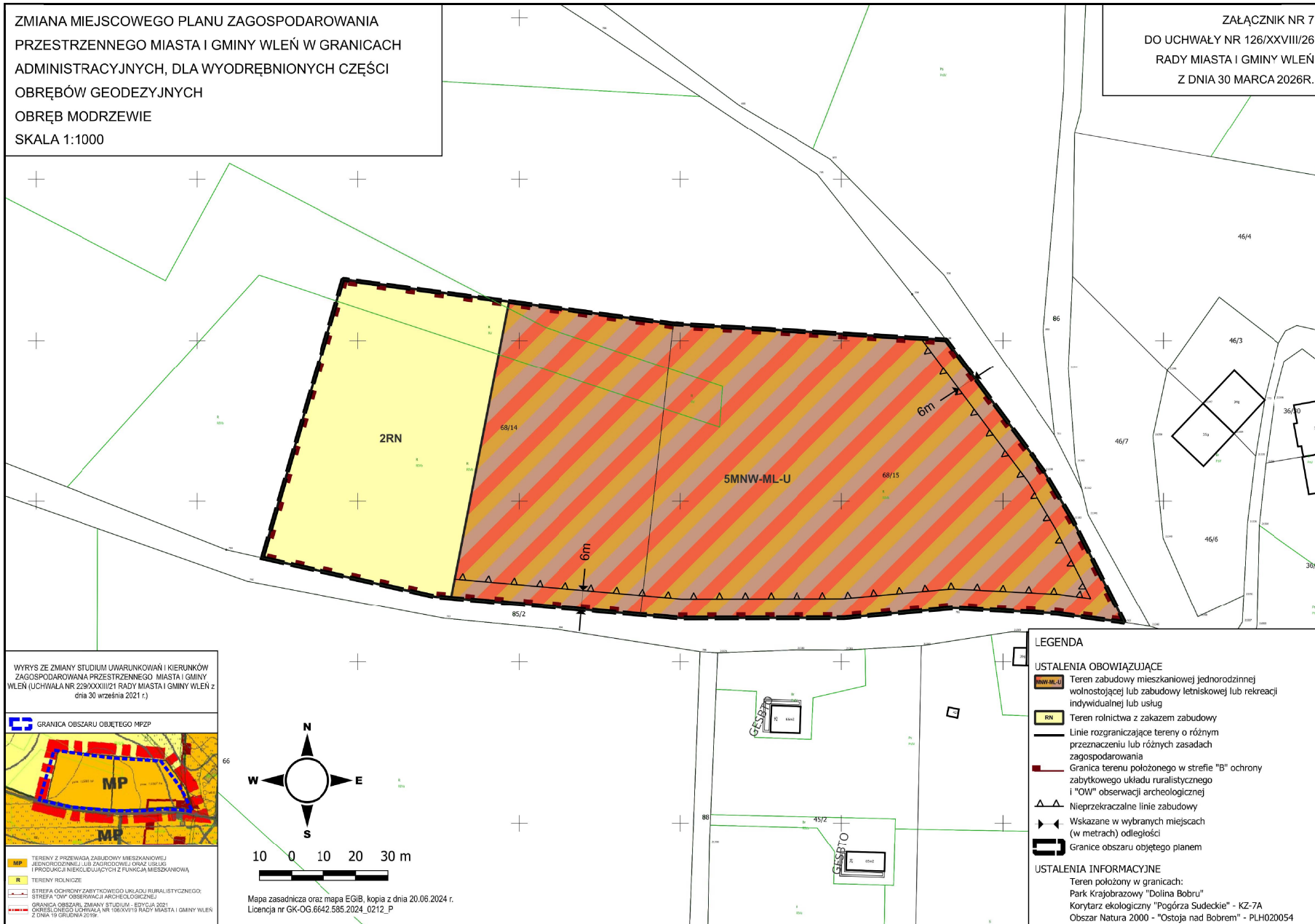
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- 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

USTALENIA INFORMACYJNE

Teren położony w granicach:
Park Krajobrazowy "Dolina Bobru"
Obszar Natura 2000 - "Ostoja nad Bobrem" - PLH020054





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

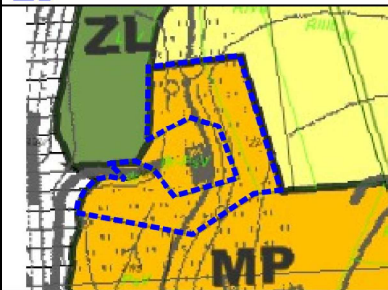
ZAŁĄCZNIK NR 8 DO UCHWAŁY NR 126/XXVIII/26 RADY MIASTA I GMINY WLEŃ Z DNIA 30 MARCA 2026R.



Mapa zasadnicza oraz mapa EGIB, kopia z dnia 20.06.2024 r. Licencja nr GK-OG.6642.585.2024_0212_P

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

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MPZP



- MP** TERENY Z PRZEWAĞĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZAGRODOWEJ ORAZ USŁUG I PRODUKCJI NIEKOLIDUJĄCYCH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
- R** TERENY ROLNICZE
- ZL** TERENY LASÓW
- ▨** TERENY ZAMKNIĘTE

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- 6MNW-ML-U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług
- KR** Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲▲ Nieprzekraczalne linie zabudowy
- ▭ Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu dla terenów sąsiadujących z koleją
- ↔ Wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości
- ▭ Granice obszaru objętego planem

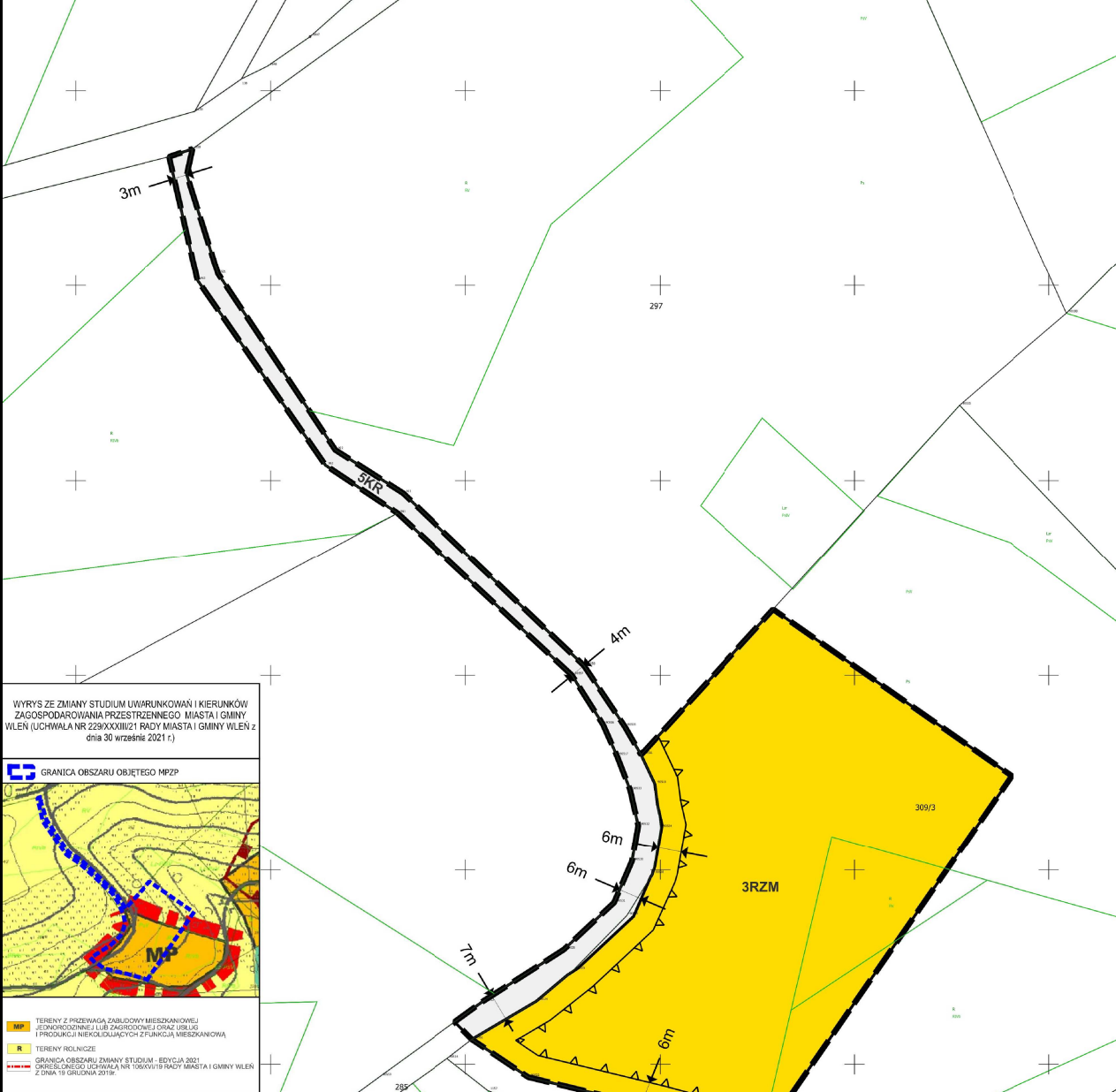
USTALENIA INFORMACYJNE

Terren położony w granicach:
Park Krajobrazowy "Dolina Bobru"
Obszar Natura 2000 - "Ostoja nad Bobrem" - PLH020054

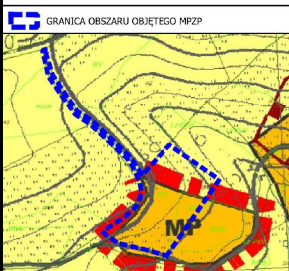
21/6

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

ZAŁĄCZNIK NR 9
DO UCHWAŁY NR 126/XXVIII/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 30 MARCA 2026R.



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



MPZP - TERENY Z PRZEKŁADANĄ ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ LUB ZAGRODOWĄ ORAZ USŁUG I PRACOWNICZĄ NIEKOLUJĄCYCH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
R - TERENY ROLNICZE
GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM - EDYCJA 2021
ORZECZENIE UCHWAŁA NR 106/XVI/19 RADY MIASTA I GMINY WLEŃ z DNIA 19 GRUDNIA 2019r.

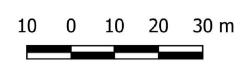
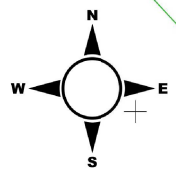
LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Teren zabudowy zagrodowej
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲▲ Nieprzekraczalne linie zabudowy
- ▶◀ Wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odegności
- Granice obszaru objętego planem

USTALENIA INFORMACYJNE

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



Mapa zasadnicza oraz mapa EGIB, kopia z dnia 20.06.2024 r.
Licencja nr GK-OG.5642.565.2024_0212_P

321/2

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

ZAŁĄCZNIK NR 10
DO UCHWAŁY NR 126/XXVIII/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 30 MARCA 2026R.



LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- MNW-ML-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- ZN Teren zieleni naturalnej
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Granica terenu położonego w strefie "B" ochrony zabytkowego układu ruralistycznego i "OW" obserwacji archeologicznej
- 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

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.)

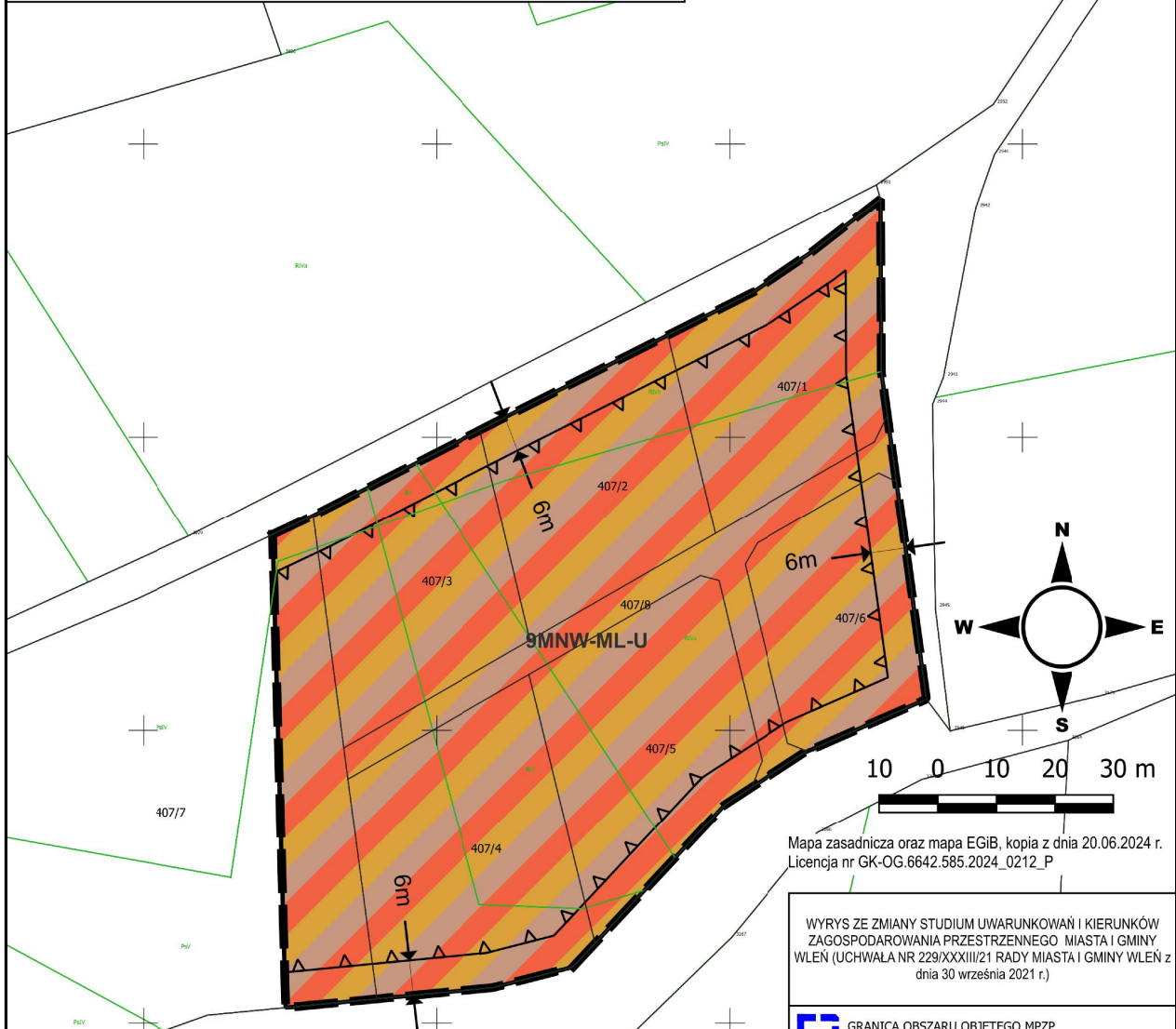
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MPZP



- MP TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZAGRODOWEJ ORAZ USŁUG I PRODUKCJI NIEKOLIJDUJĄCYCH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
- R TERENY ROLNICZE
- ZL TERENY LASÓW
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH: KDG - GŁÓWNYCH, KZD - ZBIORCZYCH, KDL - LOKALNYCH
- GRANICE OBSZARU MAJĄCEGO ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY: OSTOJA NAD BOBREM PLH0220054 I GÓRA WAPIENNA PLH020095
- STREFA OCHRONY ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO; STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

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





ZAŁĄCZNIK NR 11
DO UCHWAŁY NR 126/XXVIII/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 30 MARCA 2026R.



Mapa zasadnicza oraz mapa EGIB, kopia z dnia 20.06.2024 r.
Licencja nr GK-OG.6642.585.2024_0212_P

LEGENDA


USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

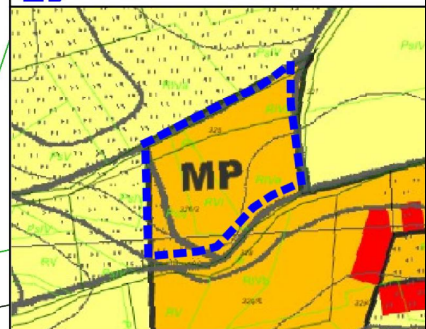
-  Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości
-  Granice obszaru objętego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

USTALENIA INFORMACYJNE

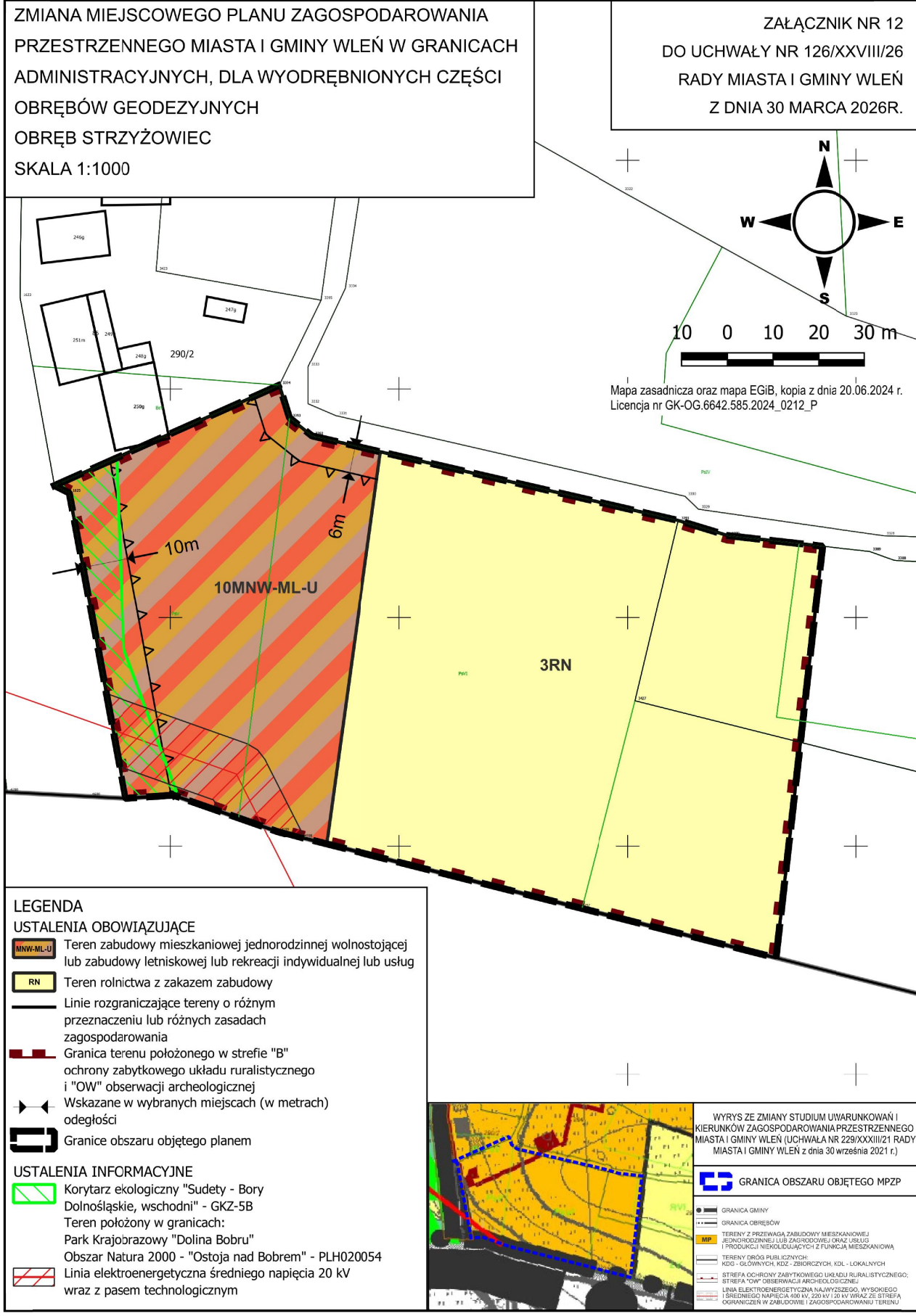
Teren położony w granicach:
Park Krajobrazowy "Dolina Bobru"
Korytarz ekologiczny "Sudety - Bory Dolnośląskie, wschodni" - GKZ-5B
Obszar Natura 2000 - "Ostoja nad Bobrem" - PLH020054

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

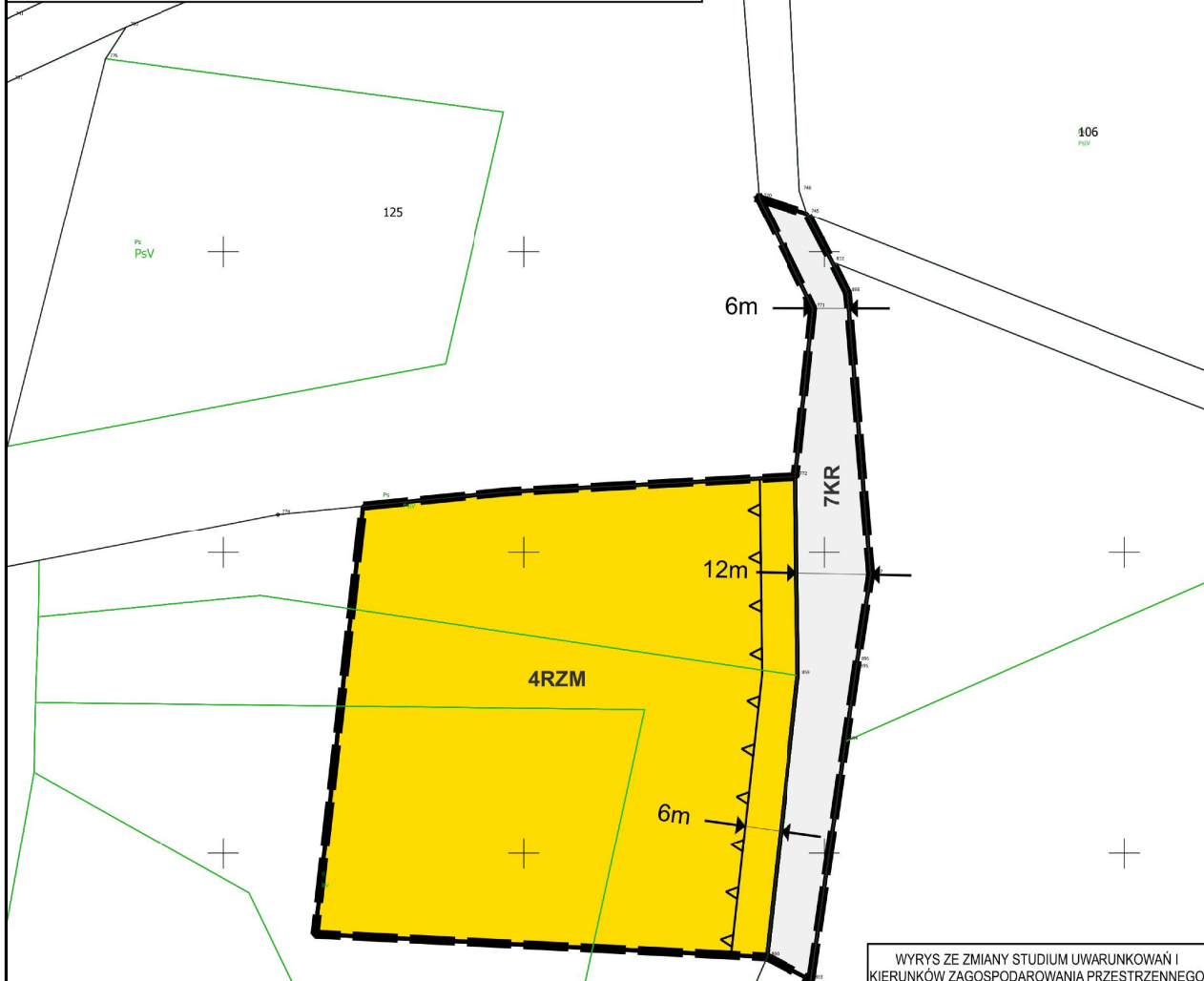


MP TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZAGRODOWEJ ORAZ USŁUG I PRODUKCJI NIEKOLIDUJĄCYCH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
R TERENY ROLNICZE



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

ZAŁĄCZNIK NR 13 DO UCHWAŁY NR 126/XXVIII/26 RADY MIASTA I GMINY WLEŃ Z DNIA 30 MARCA 2026R.



LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

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

Mapa zasadnicza oraz mapa EGiB, kopia z dnia 20.06.2024 r.
Licencja nr GK-OG.6642.585.2024_0212_P

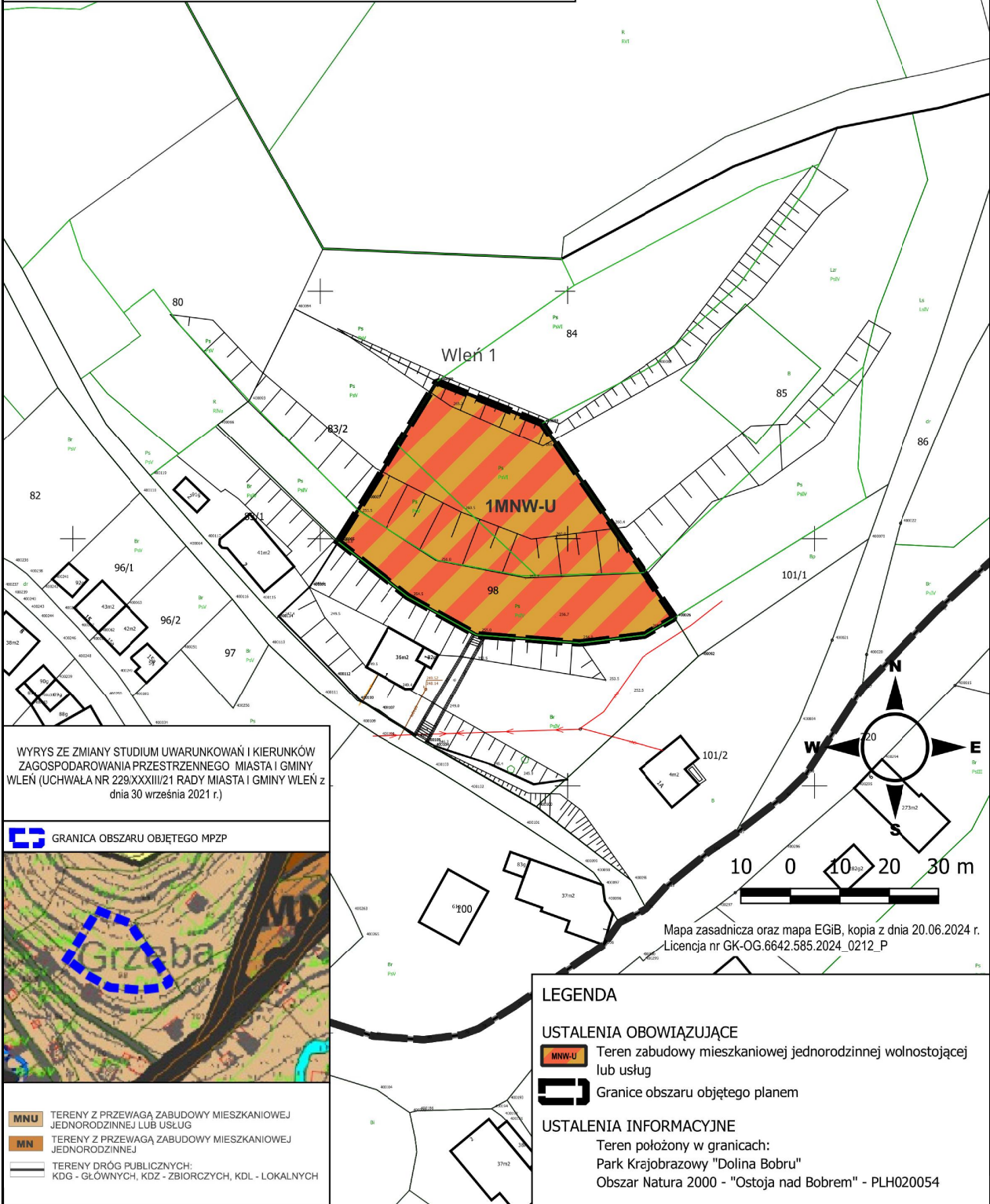
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ (UCHWAŁA NR 229/XXXIII/21 RADY MIASTA I GMINY WLEŃ z dnia 30 września 2021 r.)

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MPZP


- MP** TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZAGRODOWEJ ORAZ USŁUG I PRODUKCJI NIEKOLIDUJĄCYCH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
- R** TERENY ROLNICZE
- GRANICE PARKU KRAJOBRAZOWEGO DOLINA BOBRU
- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM - EDYCJA 2021 OKREŚLONEGO UCHWAŁĄ NR 106/XXVI/19 RADY MIASTA I GMINY WLEŃ Z DNIA 19 GRUDNIA 2019r.

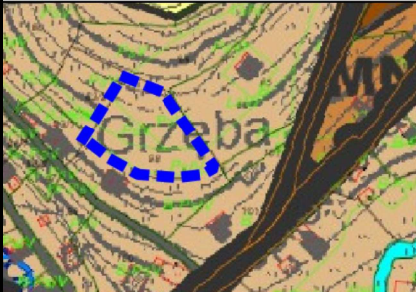
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH, DLA WYODRĘBNIONYCH CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
OBRĘB WLEŃ 1
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 14
DO UCHWAŁY NR 126/XXVIII/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 30 MARCA 2026R.





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



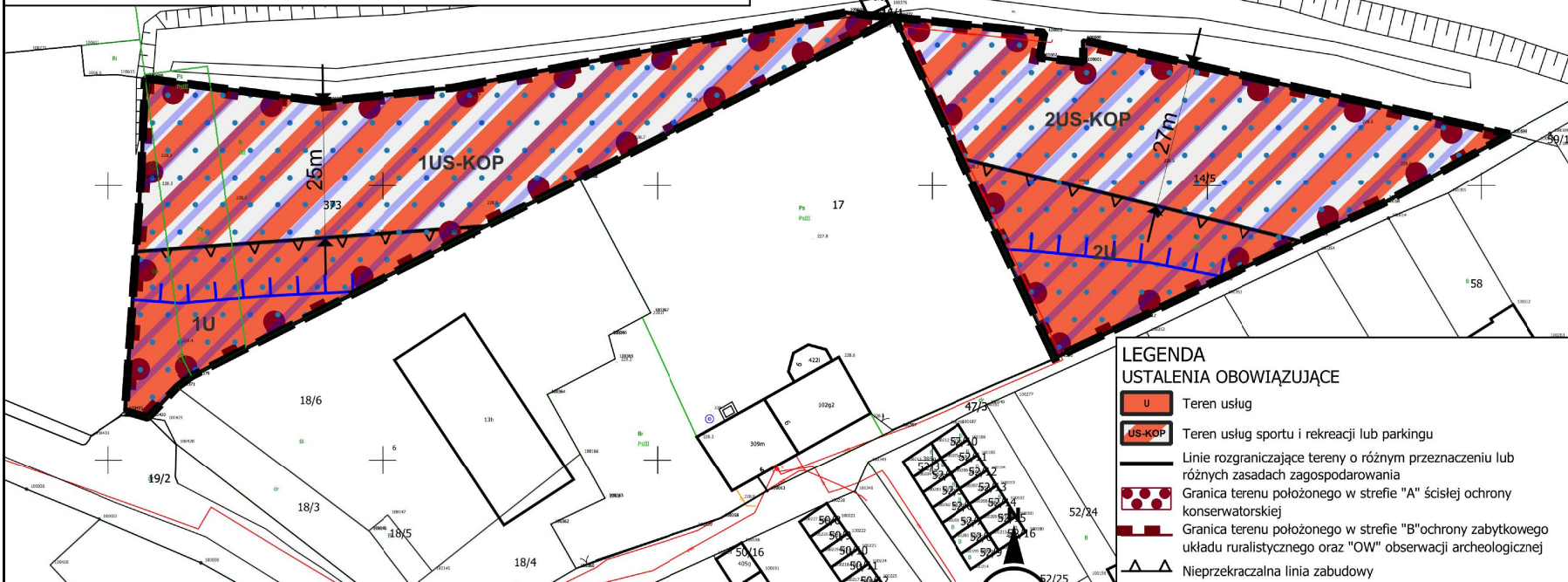
MNU TERENY Z PRZEWAĞĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
MN TERENY Z PRZEWAĞĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH: KDG - GŁÓWNYCH, KDZ - ZBIORCZYCH, KDL - LOKALNYCH

LEGENDA
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE
 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
 Granice obszaru objętego planem
USTALENIA INFORMACYJNE
Teren położony w granicach:
Park Krajobrazowy "Dolina Bobru"
Obszar Natura 2000 - "Ostoja nad Bobrem" - PLH020054

Mapa zasadnicza oraz mapa EGIB, kopia z dnia 20.06.2024 r.
Licencja nr GK-OG.6642.585.2024_0212_P

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH, DLA WYODRĘBNIONYCH CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
 OBRĘB WLEŃ 2
 SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 15
 DO UCHWAŁY NR 126/XXVIII/26
 RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
 Z DNIA 30 MARCA 2026R.

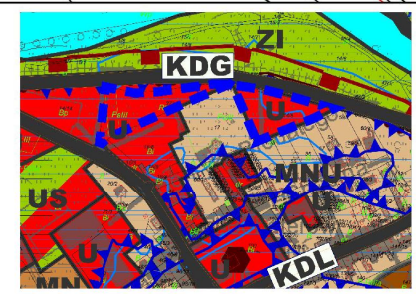


LEGENDA
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- U Teren usług
- US-KOP Teren usług sportu i rekreacji lub parkingu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Granica terenu położonego w strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- Granica terenu położonego w strefie "B" ochrony zabytkowego układu ruralistycznego oraz "OW" obserwacji archeologicznej
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odegłości
- Granice obszaru objętego planem

USTALENIA INFORMACYJNE

- Teren położony w granicach: Park Krajobrazowy "Dolina Bobru"
- Obszar Natura 2000 - "Ostoja nad Bobrem" - PLH020054
- Obszar na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2%
- Obszary zagrożone powodzią w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego
- Granica obszaru 50m od stopy wału przeciwpowodziowego



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

LEGENDA

- TERENY Z PRZEKAZAŃ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKROTNEJ LUB USŁUG
- TERENY Z PRZEKAZAŃ USŁUG, W TYM USŁUG PUBLICZNYCH ORAZ SPORTU I REKREACJI
- TERENY ZIELENI ISOLACYJNEJ, W TYM WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST BRZDANE (WYNIOSI RAZ NA 100 LAT (0,1%))
- GRANICE OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST BRZDANE (WYNIOSI RAZ NA 100 LAT (0,1%))
- GRANICE OBSZARÓW NARAŻONYCH NA ZAGABIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- TERENY DROG PUBLICZNYCH
- KODY - OŚWIADCZENIA - ZBIORCZYCH, KDL - LOKALNYCH

Mapa zasadnicza oraz mapa EGIB, kopia z dnia 20.06.2024 r.
 Licencja nr GK-OG.6642.585.2024_0212_P

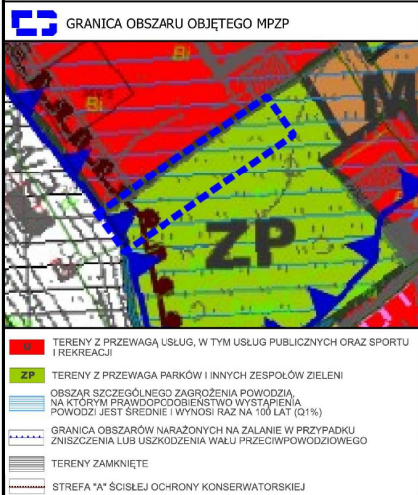
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH, DLA WYODRĘBNIONYCH CZĘŚCI OBREBÓW GEODEZYJNYCH
OBREB WLEŃ 2
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 16
DO UCHWAŁY NR 126/XXVIII/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 30 MARCA 2026R.

21/2



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



- LEGENDA**
- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- Teren parkingu
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Granica terenu położonego w strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
 - Granica terenu położonego w strefie "B" ochrony zabytkowego układu ruralistycznego oraz "OW" obserwacji archeologicznej
 - Granice obszaru objętego planem
- USTALENIA INFORMACYJNE**
- Teren położony w granicach: Park Krajobrazowy "Dolina Bobru" Obszar Natura 2000 - "Ostoja nad Bobrem" - PLH020054
 - Obszar na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2%
 - Obszary zagrożone powodzią w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego

Mapa zasadnicza oraz mapa EGIB, kopia z dnia 20.06.2024 r.
Licencja nr GK-OG.6642.585.2024_0212_P

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WLEŃ W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH, DLA WYODRĘBNIONYCH CZĘŚCI OBREBÓW GEODEZYJNYCH
OBREB WLEŃ 2
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 17
DO UCHWAŁY NR 126/XXVIII/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 30 MARCA 2026R.



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



MNU TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
REKREACJA TERENY Z PRZEWAGĄ USŁUG, W TYM USŁUG PUBLICZNYCH ORAZ SPORTU I REKREACJI
LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZEGO, WYSOKIEGO I ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 400 kV, 220 kV I 20 kV WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZEN W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU
STACJA ELEKTROENERGETYCZNA

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości

USTALENIA INFORMACYJNE

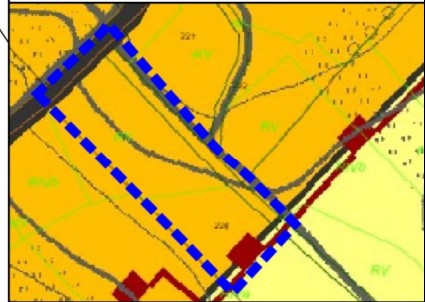
- Granice obszaru objętego planem
- Korytarz ekologiczny "Sudety - Bory Dolnośląskie, wschodni" GKZ-5B
- Teren położony w granicach: Park Krajobrazowy "Dolina Bobru" Obszar Natura 2000 - "Ostoja nad Bobrem" - PLH020054

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

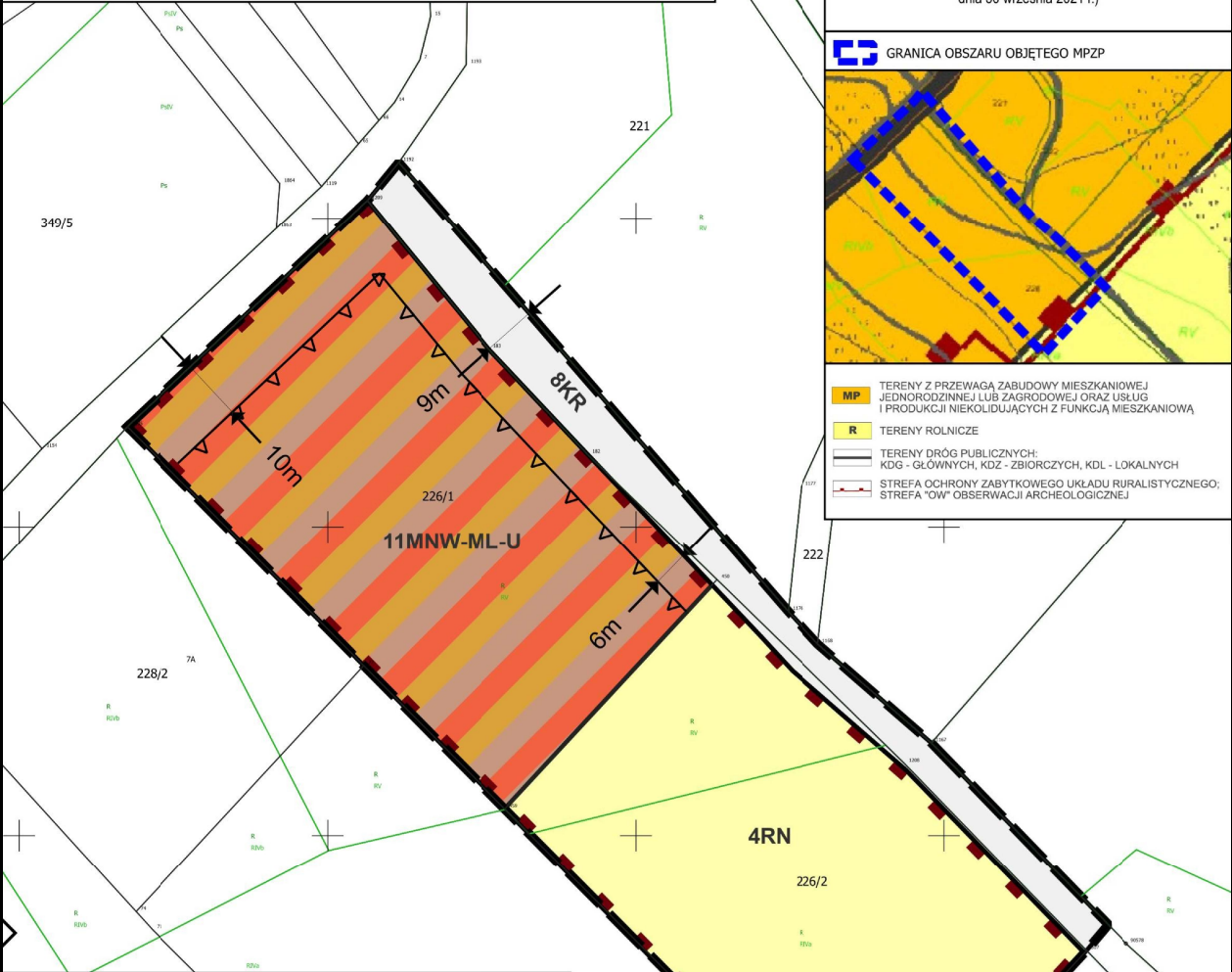
ZAŁĄCZNIK NR 18
DO UCHWAŁY NR 126/XXVIII/26
RADY MIASTA I GMINY WLEŃ
Z DNIA 30 MARCA 2026R.

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 PRZEWAĞĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZAGRODOWEJ ORAZ USŁUG I PRODUKCJI NIEKOLIDUJĄCYCH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
- R** TERENY ROLNICZE
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH: KDG - GŁÓWNYCH, KDZ - ZBIORCZYCH, KDL - LOKALNYCH
- STREFA OCHRONY ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO; STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ



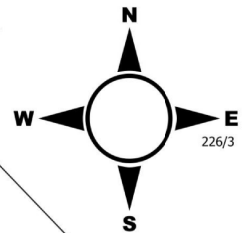
LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- MNW-ML-U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług
- KR** Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RN** Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Granicę terenu położonego w strefie "B" ochrony zabytkowego układu ruralistycznego i "OW" obserwacji archeologicznej
- Wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości
- Granice obszaru objętego planem

USTALENIA INFORMACYJNE

Teren położony w granicach:
Park Krajobrazowy "Dolina Bobru"
Obszar Natura 2000 - "Ostoja nad Bobrem" - PLH020054



10 0 10 20 30 m



Mapa zasadnicza oraz mapa EGiB, kopia z dnia 20.06.2024 r.
Licencja nr GK-OG.6642.585.2024_0212_P

Załącznik nr 19
do Uchwały Nr 126/XXVIII/26
Rady Miasta i Gminy Wleń
z dnia 30 marca 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 09 do 29 stycznia 2026 r. z możliwością składania uwag do 12 lutego 2026 r.

1. Wnoszący uwagę: osoba fizyczna.

Uwaga z dnia 11.02.2026 r., dotyczy: dz. nr 271, obręb Łupki.

Treść uwagi:

Wnosi o ujęcie działki nr 271 w całości lub w części na cele zabudowy mieszkaniowej zgodnie ze złożonym wnioskiem w dniu 19.12.2024 r.

Uwaga nie uwzględniona.

Uzasadnienie:

Wniosek został złożony w dniu 19.12.2024 r. już po podjęciu uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany planu miejscowego. Wniosek został zakwalifikowany do rozpatrzenia w planie ogólnym.

2. Wnoszący uwagę: osoba fizyczna.

Uwaga z dnia 12.02.2026 r., dotyczy: obszar planu.

Treść uwagi:

§4. Uznaje, że zapis dopuszczający lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m lub przy granicy działki może doprowadzić do nadmiernego zagęszczenia zabudowy, ograniczenia dostępu do światła dziennego oraz pogorszenia warunków ładu przestrzennego.

§10. Uznaje, że wprowadzenie zapisów:

- minimalnej powierzchni działki: 500 m²;
- minimalnej szerokości działki: 10 m;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych: 1600 m²;

jest niekorzystne dla kształtowania przestrzennego i może prowadzić do nieodwracalnych w skutkach zniszczeń krajobrazu. Proponuje minimalną powierzchnię działki 5000 m².

Uwaga nie uwzględniona.

Uzasadnienie:

- Lokalizacja budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m lub przy granicy działki jest zgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).
- Nie ma obawy nadmiernego zagęszczenia zabudowy, ograniczenia dostępu do światła dziennego oraz pogorszenia warunków ładu przestrzennego ponieważ dla każdej działki budowlanej zostały wyznaczone bardzo rygorystyczne wskaźniki zabudowy uniemożliwiające budowę dużych kubaturowo obiektów, o dużym zagęszczeniu w granicach działki.
- Wskaźniki dotyczące minimalnej powierzchni działki: 500 m² oraz minimalnej szerokości działki: 10 m odnoszą się do zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości realizowane w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.1997 nr 115 poz. 741) i nie dotyczą podziału nieruchomości na działki budowlane.
- Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych na poziomie 1600 m² jest najbardziej optymalną wielkością z punktu widzenia ochrony krajobrazu, gdyż pozwala na

wybudowanie na działce budowlanej pojedynczego obiektu budowlanego o powierzchni zabudowy ok. 80-130 m².

3. Wnoszący uwagę: osoba fizyczna.

Uwaga z dnia 12.02.2026 r., dotyczy: dz. nr 158/4 i cz. dz. 158/6, obręb Klecza.

Treść uwagi:

Wnosi o nieuwzględnienie w planie miejscowym terenu działki 158/6 i 158/4 na cele zabudowy zagrodowej ze względu na:

- położenie w obszarze wysokiej ochrony krajobrazu,
- ochronę konserwatorską nad sołectwem Klecza,
- brak utrzymania drogi dojazdowej do działki,
- brak dostępu do podstawowych mediów prądu i wody,
- ryzyko procesu planistycznego.

Uwaga nie uwzględniona.

Uzasadnienie:

Działki nr 158/6 i 158/4, obręb Klecza były rozpatrywane na etapie uzgadniania i opiniowania z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Teren ten uzyskał pozytywną opinię i pozytywne uzgodnienie na niżej wymienionych warunkach:

- zrezygnowano z zabudowy na części działki nr 158/6 – ustalono RN bez prawa zabudowy;
- na części działki nr 158/6 i na działce nr 158/4 ustalono zamiast zabudowy MNW-ML-U, zabudowę zagrodową dla rolnika RZM;
- umożliwiono rozwój gospodarstwa rolnego z dobrym dojazdem od strony drogi asfaltowej nr ew. 238dr.

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

Uwaga z dnia 13.02.2026 r., dotyczy: obszar planu.

Treść uwagi:

Wskazuje, że znaczna część terenów (zał. 5,6,7,8,,10,11,13,14,15,16,17,18) zlokalizowana jest w obrębie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru, a tereny (zał. 2,3,4,9,12) zlokalizowane są w otulinie parku, jedynie tereny na zał. nr 1 położone są poza obszarami chronionymi. Zgodnie z ustaleniami Planu Ochrony PKDB tereny te 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,

KW – obszar ochrony i kształtowania punktów widokowych.

Wnoszą ponadto o uwzględnienie wytycznych i rekomendacji ujętych w projekcie Audytu krajobrazowego woj. dolnośląskiego.

Podkreślają konieczność pełnego respektowania wszystkich zapisów planu ochrony, szczególnie zawartych w rozdziale 6 / par. 21, 22, 23, 24 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).

Uwaga nie uwzględniona.

Uzasadnienie:

Tereny objęte zmianą planu, jak również prawie cała gmina (poza częścią obrębu Belczyna 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. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował i uzgodnił plan miejscowy również w zakresie zgodności z ustaleniami i wytycznymi wynikającymi z planu ochrony PKDB.

5. Wnoszący uwagę: osoba fizyczna.

Uwaga z dnia 14.02.2026 r., dotyczy: obszar planu.

Treść uwagi:

§10. Proponuje inne parametry dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

§17. pkt 3.15. Proponuje ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki na poziomie 3500 m².

§18. pkt 3.9. Proponuje ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki na poziomie 2500 m² na terenach pozamiejskich oraz 800 m² na terenach miejskich.

Wnosi o zróżnicowanie symboli i oznaczeń na mapie.

Uwaga nie uwzględniona.**Uzasadnienie:**

- Wskaźniki dotyczące minimalnej powierzchni działki: 500 m² oraz minimalnej szerokości działki: 10 m odnoszą się do zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości realizowane w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.1997 nr 115 poz. 741) i nie dotyczą podziału nieruchomości na działki budowlane.
- Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych na poziomie 1600 m² na terenach wiejskich i 800 m² na terenach usługowych jest najbardziej optymalną wielkością z punktu widzenia ochrony krajobrazu, gdyż pozwala na wybudowanie na działce budowlanej pojedynczego obiektu budowlanego o powierzchni zabudowy ok. 80-130 m² i odpowiednio 40-160 m² dla usług.
- Oznaczenia i symbole na rysunku planu ustala się na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

6. Wnoszący uwagę: osoba fizyczna.

Uwaga z dnia 14.02.2026 r., dotyczy: obszar planu.

Treść uwagi:

Zgłasza do dyskusji temat ograniczenia zanieczyszczenia światłem oraz proponuje wprowadzenie dodatkowego rozdziału do MPZP.

Uwaga nie uwzględniona.**Uzasadnienie:**

Ustalenia części tekstowej projektu planu miejscowego formułuje się zgodnie z wymogami §4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

**Załącznik nr 20
do Uchwały Nr 126/XXVIII/26
Rady Miasta i Gminy Wleń
z dnia 30 marca 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.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2024 poz. 1130 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Wleń rozstrzyga co następuje:

uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych, dla wyodrębnionych części obrębów geodezyjnych nie obciąża budżetu gminy w zakresie zadań związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz ich finansowania.

Załącznik nr 21 do uchwały nr 126/XXVIII/26

Rady Miasta I Gminy Wleń

z dnia 30 marca 2026 r.

Zalacznik21.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