



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 17 stycznia 2020 r.

Poz. 524

### UCHWAŁA NR 105/XVI/19 RADY MIASTA I GMINY WLEŃ

z dnia 19 grudnia 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych, dla cz. działki nr 131/2, obręb Bystrzyca.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2018. 1945 ze zm.) oraz uchwały nr 57/IX/19 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń zatwierdzonego uchwałą nr 204/XXXII/17 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 01 czerwca 2017 r., uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przedmiot i zakres ustaleń planu.**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych, uchwalonego uchwałą nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 28, poz. 411 z 6 lutego 2008 r.) zmienionego uchwałą nr 183/XXXVII/10 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 17 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 78, poz. 1199 z 26 kwietnia 2010 r.), zwaną dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Granicami opracowania objęto tereny części działki nr 131/2, obręb Bystrzyca.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

- 1) „podstawowe przeznaczenie terenu” – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 2) „uzupełniające przeznaczenie terenu” - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku; dopuszcza się możliwość przekroczenia ww. linii elementami niekubaturowymi i niezadaszonymi, wykonanymi na gruncie, jak: schody, rampy, tarasy;
- 4) „usługi” – należy przez to rozumieć te rodzaje zabudowy usługowej, które nie powodują znaczącego oddziaływania na środowisko zgodnie z rozporządzeniem w tej sprawie.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.**

§ 3. 1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. Następujące ustalenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu wyrażone symbolem MN;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granice strefy „B” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego tożsame z granicami strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 5) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości;
- 6) granice obszaru objętego planem.

3. Następujące ustalenia graficzne planu są oznaczeniami informacyjnymi: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty: Ostoja nad Bobrem PLH020054 oraz w otulinie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 4. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi wbudowane lub dobudowane do 40% powierzchni użytkowej budynku;
  - b) budynki usługowe wolnostojące;
  - c) budynki gospodarcze w tym garaże;
  - d) zieleń urządzona;
  - e) zagospodarowanie sportowo – rekreacyjne;
  - f) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

## **Rozdział 4.**

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

§ 5. Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) tereny objęte planem położone są w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Ostoja nad Bobrem PLH020054, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) tereny objęte planem położone są w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Doliny Bobru, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

- 4) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 5) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne.

### **Rozdział 5.**

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

§ 6. 1. Tereny objęte planem położone są częściowo w strefie „B” ochrony zabytkowego układu ruralistycznego tożsame z granicami strefy „OW” obserwacji archeologicznej:

- 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;
- 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 sztuczny łupek;
- 3) zabrania się stosowania okładzin na elewacji z pcv.;
- 4) zabrania się prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych po elewacji budynku;
- 5) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
- 6) nowa zabudowa wprowadzona w obszar strefy winna współgrać z zabudową historyczną, zwłaszcza w zakresie skali, gabarytów i linii zabudowy.

2. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych podczas prac ziemnych oraz odkrycia innych zabytków, należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### **Rozdział 6.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

### **Rozdział 7.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0,05; maksymalny: 0,90;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 11,0 m;
- 5) wysokość do kalenicy budynku usługowego: do 9,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 6,0 m;
- 7) dachy zasadnicze dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci 40 – 55°;
- 8) linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu jako linia nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od granicy działki;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 2.

### **Rozdział 8.**

**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. Tereny objęte planem położone są w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty: Ostoja nad Bobrem PLH020054 oraz w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Doliny Bobru, podlegające ochronie i ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

2. 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.

### **Rozdział 9.**

**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: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110°;
- 4) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych dla terenów infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 10.**

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

§ 11. Obowiązują ustalenia § 5 i § 6.

### **Rozdział 11.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 12. 1. Dostępność komunikacyjna do drogi publicznej: z drogi powiatowej nr ew. 157dr, poprzez drogę gminną wewnętrzną nr ew. 130dr.

2. W granicach działki budowlanej lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 1 m.p. / 1 mieszkanie;
- 2) na terenach zabudowy mieszkalno - usługowej - 1 m.p. / 50 m<sup>2</sup> p.u;
- 3) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.

§ 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 do sieci kanalizacyjnej lub 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) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających;

- 2) 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;
- 3) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od sieci elektroenergetycznych.
  6. Dopuszcza się pozyskanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii słonecznej o mocy do 50 kW.
  7. Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
  8. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 12.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 14. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **Rozdział 13.**

##### **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.

#### **Rozdział 14.**

##### **Przepisy końcowe.**

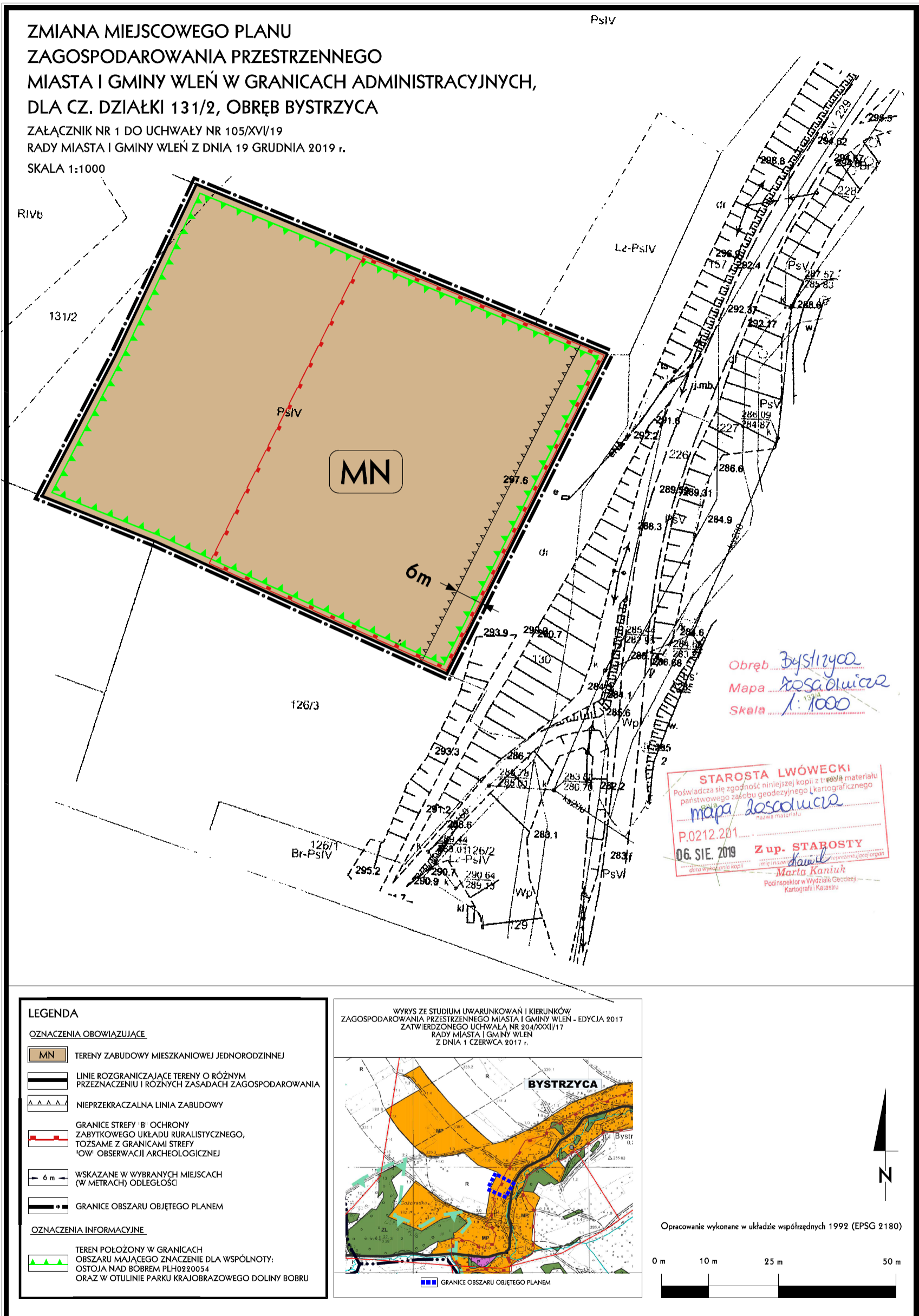
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wleń.

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

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Wleń:

*K. Kotołowska*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 105/XVI/19  
Rady Miasta i Gminy Wleń  
z dnia 19 grudnia 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 105/XVI/19  
Rady Miasta i Gminy Wleń  
z dnia 19 grudnia 2019 r.

### **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 (tekst jednolity Dz. U. 2018. 1945 ze zmianami) Rada Miasta i Gminy Wleń rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób.

W związku z brakiem zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 105/XVI/19  
Rady Miasta i Gminy Wleń  
z dnia 19 grudnia 2019 r.

**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.2018.1945 ze zmianami) Rada Miasta i Gminy Wleń rozstrzyga co następuje:

uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych, dla cz. działki nr 131/2, obręb Bystrzyca nie obciąża budżetu gminy w zakresie zadań związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz ich finansowania.