



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 maja 2025 r.

Poz. 2675

UCHWAŁA NR XII/125/2025 RADY MIEJSKIEJ W WOŁOWIE

z dnia 21 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 216/4 w obrębie Lubiąż, gmina Wołów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz 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.), w związku z art. 67 ust. 3 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) oraz uchwałą nr LXXIII/561/2023 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 29 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 216/4 w obrębie Lubiąż, gmina Wołów, zmienioną uchwałą nr LXXIV/571/2023 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 18 października 2023 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów” uchwalonego uchwałą nr XXXIX/253/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 17 stycznia 2013 r. wraz z późn. zm., Rada Miejska w Wołowie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 216/4 w obrębie Lubiąż, gmina Wołów, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik do uchwały, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załączniki nr 1 będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 2) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne, nadziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 3) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) budynki garażowe, budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, altany i zadaszenia, terenowe urządzenia sportowe i parkingi, schody, mury oporowe i inne budowle związane z obiektem budowlanym zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie,
 - c) infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 4) stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **teren usług turystyki**, oznaczony symbolem **UT**;
- 2) **teren lasu**, oznaczony symbolem **L**.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody uwzględnia się położenie w całości w granicach obszaru Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLC020002, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się teren oznaczony na rysunku symbolem 1UT jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

§ 7. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni;
- 2) zharmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 3) nakaz uwzględniania istniejących już związków przestrzennych podczas prowadzenia wszelkiej działalności inwestycyjnej;
- 4) preferowanie inwestycji, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących już form zainwestowania terenu;
- 5) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

§ 8. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu AZP 5/24/76-23, cmentarzysko ciałopalne lużycka okres halsztacki, ślad osadnictwa późny neolit, punkt osadniczy pradziej, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze, X-XIII wiek.

2. W obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 2) obowiązek zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z § 11;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z § 11;
- 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) przebudowę, remont i modernizację istniejących sieci uzbrojenia;
- 3) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) indywidualne zbiorniki na gaz płynny.

§ 11. Na obszarze objętym planem w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii: zakazuje się elektrowni wiatrowych i wytwarzających energię z biogazu, w tym biogazu rolniczego.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania dla usług turystyki obowiązuje urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na każde 150 m² powierzchni użytkowej.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na obszarze objętym planem, w przypadku braku technicznej możliwości lub ekonomicznego uzasadnienia realizacji miejsc do parkowania w granicach własnej działki w ilości, o której mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację lub wykorzystanie dostępnych miejsc do parkowania poza granicami działki.

4. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się otwarty parking terenowy.

§ 13. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 obowiązują w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – dla lokali użytkowych dla zabudowy usługowej, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi mniej niż 6,
 - b) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15,

c) 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15, na każde rozpoczęte 15 miejsc.

§ 14. Na obszarze objętym planem w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje stawka w wysokości 30%.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren usług turystyki.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;

2) dach symetryczny o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°, dach płaski.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,6;

2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu poprzez działki drogowe o numerach ewidencyjnych 216/2 i 216/4 zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1200,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 10,0 m;

3) granice boczne wydzielanych działek usytuowane w stosunku do pasa drogowego pod kątem 90° z tolerancją do 30°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni działki nie większej niż 36,0 m².

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren lasu.

3. Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów obsługi gospodarki leśnej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m;

2) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,02;

- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,0001;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,02.

**DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Wołów.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołowie:
Jan Bronisław Tomków



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 216/4 W OBRĘBIE LUBIĄŻ,
GMINA WOŁÓW

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA WOŁOWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0222.2003.941
Nazwa materiału zasobu	MAPA EWIDENCYJNA
Data wykonania kopii materiału zasobu	10.09.2024
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Marta Dunal

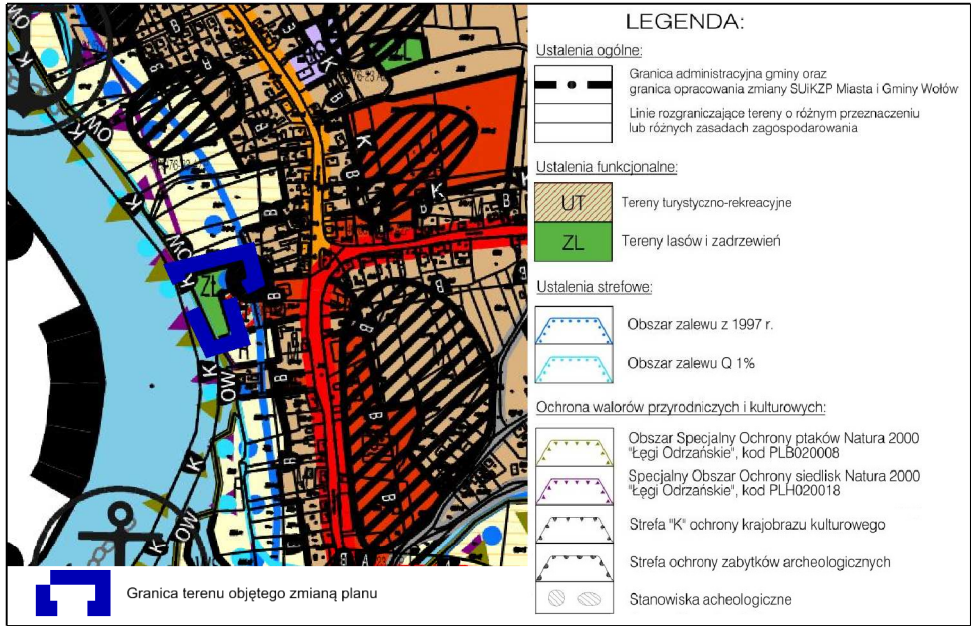
Wołów dn. 10.09.2024
Sporządził(a) wydruk: Patrycja Bieniek

Marta Dunal

10.09.2024
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)

Dokument został podpisany elektronicznie

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WOŁÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXIX/253/2013 RADY MIEJSKIEJ W WOŁOWIE Z DNIA 17 STYCZNIA 2013 R. ZE ZMIANAMI



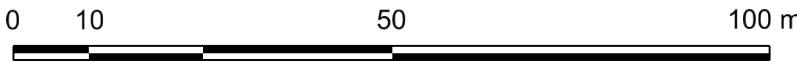
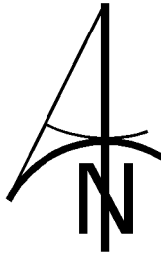
LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	teren usług turystyki
	teren lasu
	stanowisko archeologiczne z numerem AZP

Teren w całości położony jest w granicach strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego i strefy "OW" ochrony zabytków archeologicznych oraz w granicach obszaru Natura 2000 "Łęgi Odrzańskie" PLC020002

Załącznik sporządzono na mapie ewidencyjnej w postaci wektorowej, wydanej przez Starostę Wołowskię.
Licencja nr GK.6642.751.2024_0222_CL1 z dnia 10 września 2024 r.
Układ PUVG 2000, strefa 6 (EPSG 2177).



Załącznik nr 1 do Uchwały
nr XIII/125/2025
Rady Miejskiej w Wołowie
z dnia 21 maja 2025 r.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wołowie

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego dla części działki nr 216/4
w obrębie Lubiąż, Gmina Wołów

skala
rysunku
1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/125/2025
Rady Miejskiej w Wołowie
z dnia 21 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu planu

Ze względu na brak uwag podlegających rozstrzygnięciu, Rada Miejska w Wołowie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z 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.), 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).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/125/2025
Rady Miejskiej w Wołowie
z dnia 21 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie

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

Zgodnie z 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.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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), Rada Miejska w Wołowie stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy;

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Gminy Wołów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/125/2025

Rady Miejskiej w Wołowie

z dnia 21 maja 2025 r.

Zalacznik4.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