



**PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA „Gama” s.c.
Zbigniew Gałuszka, Krzysztof Mularczyk**

55-120 OBORNIKI ŚLĄSKIE; UL. H. POBOŻNEGO 12 tel.: 508131075
e-mail: ppugama@gmail.com

Oborniki Śląskie 25.09.2025 r.

Opinia urbanistyczna


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi: Stary Wołów, Wrzosey, Golina, Bożeń, Moczydnica Dworska, Wróblewo – Gmina Wołów strefa II Uchwała Nr LIII/330/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013 r. dla działki 459 obręb Stary Wołów, gm. Wołów ustanawia przeznaczenie UT/1, - tereny usług rekreacji i turystyki na wydzielonych działkach:

§ 4. Przeznaczenie terenów, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu. (I – załącznik graficzny nr 1 – Stary Wołów):

7. UT/(1) – przeznaczenie podstawowe – tereny usług rekreacji i turystyki na wydzielonych działkach.

- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) przebudowy i remonty, zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią;
- 3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi pensjonatowe, handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 5) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 7m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe),
 - b) dla obiektów usług pensjonatowych, handlu i gastronomii dopuszcza się maksymalną wysokość obiektów na trzy kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe i płaskie),
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - e) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- 6) postuluje się wymóg tworzenia zabudowy o cechach historycznej lokalnej zabudowy, ze względu na walory widokowe.

Regon 932279199 • NIP 915-16-04-982


PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA
„GAMA” s.c.
Zbigniew Gałuszka, Krzysztof Mularczyk
55-120 Oborniki Śląskie, ul. H. Pobożnego 12
NIP 915-16-04-982, REGON 932279199



**PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA „Gama” s.c.
Zbigniew Gałuszka, Krzysztof Mularczyk**

55-120 OBORNIKI ŚLĄSKIE; UL. H. POBOŻNEGO 12 tel.: 508131075
e-mail: ppugama@gmail.com

W związku z zapytaniem właściciela działki o możliwość lokalizowania na tym terenie możliwości budowy budynków rekreacyjno-letniskowych wyjaśniam:

Podstawowe przeznaczenie terenu działki 459 obręb Stary Wołów to tereny usług rekreacji i turystyki. Dopuszcza się budowę budynków rekreacyjnych, letniskowych, oraz na terenie nie większym niż 10% budynki pensjonatowe, gastronomiczne lub usługowe jako towarzyszące zabudowie rekreacyjno-letniskowej.

Wprowadzie zapisy planu w pkt 4 zabraniają lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, jednak w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.) w § 3 pkt 7 wskazano, iż budynkiem rekreacji indywidualnej jest budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku. Z brzmienia tego przepisu wynika zatem, że podstawowym celem zabudowy letniskowej/rekreacyjnej, realizowanej w postaci budynku rekreacji indywidualnej, jest możliwość okresowego wypoczynku, a nie zamieszkania, których to budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych plan na tym terenie nie dopuszcza.

Podsumowując zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi: Stary Wołów, Wrzosey, Golina, Bożeń, Moczydlnica Dworska, Wróblewo – Gmina Wołów strefa II dopuszczają na terenie przeznaczonym pod UT/1 - tereny usług rekreacji i turystyki na wydzielonych działkach lokalizację budynków rekreacyjnych lub letniskowych.

Opinię wydano na prośbę właściciela terenu.

Zbigniew Gałuszka
Główny Projektant Planu
Uprawnienia Urbanistyczne nr 1521.

PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA
"GAMA" s.c.
Zbigniew Gałuszka, Krzysztof Mularczyk
55-120 Oborniki Śląskie, ul. H. Pobożnego 12
NIP 915-16-04-982, REGON 932279199