



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN**

TEKST JEDNOLITY

*Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Wolinie nr V/64/19
z dnia 26 lutego 2019 r.*

Wolin, 2019 r.

Zmiana w zakresie określonym Uchwałą Nr XLII/ 613/18 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium

Zmiany zapisów w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wolin” zostały wyróżnione kolorem czerwonym oraz zapisane pogrubionym drukiem, czcionką Times New Roman, kursywa 11 pkt.

Zmiany wprowadzono w pkt. 1.1. Przedmiot i cel opracowania , 1.2. Podstawa opracowania, 1.3. Podstawa merytoryczna, 2.1.5. Złoża kopalin, 1.8.5.1. Nowe obszary eksploatacji kruszyw, naturalnych, 12. Synteza ustaleń zmiany studium i uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Aktualizacje zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wolin” zostały wyróżnione kolorem niebieskim oraz zapisane pogrubionym drukiem, czcionką Times New Roman, kursywa 11 pkt.

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE.....	6
1. <i>WSTĘP.....</i>	6
1.1. <i>Przedmiot i cel opracowania.....</i>	6
1.2. <i>Podstawa opracowania.....</i>	7
1.3. <i>Podstawa merytoryczna.....</i>	8
II. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.....	10
1. <i>PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU, STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY - CHARAKTERYSTYKA OBSZARU GMINY I POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE.....</i>	10
1.1. <i>Położenie, powierzchnia i gęstość zaludnienia.....</i>	10
1.2. <i>Powiązania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.....</i>	12
1.3. <i>Powiązania przyrodnicze.....</i>	12
1.4. <i>Główne funkcje gminy.....</i>	12
1.4.1. <i>Rolnictwo.....</i>	13
1.4.2. <i>Turystyka i rekreacja.....</i>	13
1.4.3. <i>Przemysł, w tym przetwórstwo rolne i budownictwo.....</i>	14
1.4.4. <i>Leśnictwo.....</i>	14
1.5. <i>Warunki społeczne.....</i>	15
1.6. <i>Możliwości rozwoju gminy, główne problemy.....</i>	19
1.7. <i>Stan prawny gruntów.....</i>	20
1.7.1. <i>Struktura własności - zestawienie zbiorcze (wieś).....</i>	20
1.7.2. <i>Struktura własności - zestawienie zbiorcze (miasto).....</i>	21
1.7.3. <i>Struktura własności - zestawienie zbiorcze (gmina).....</i>	22
2. <i>OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA.....</i>	23
2.1. <i>Środowisko przyrodnicze.....</i>	23
2.1.1. <i>Zasoby i funkcjonowanie środowiska.....</i>	23
2.1.1.1. <i>Zróźnicowanie krajobrazowe:.....</i>	23
2.1.1.2. <i>Wody powierzchniowe:.....</i>	23
2.1.1.3. <i>Kompleksy gleb wysokiej jakości:.....</i>	23
2.1.1.4. <i>Kompleksy leśne:.....</i>	24
2.1.1.5. <i>Złoże kopalin:.....</i>	24
2.1.1.6. <i>Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione:.....</i>	25
2.1.2. <i>Stan jakościowy środowiska i zagrożenia.....</i>	26
2.2. <i>ŚRODOWISKO KULTUROWE.....</i>	28
2.2.1. <i>Warunki ochrony konserwatorskiej.....</i>	28
2.2.2. <i>Zasoby dóbr kultury materialnej.....</i>	29
2.2.2.1. <i>Historyczne układy przestrzenne:.....</i>	29
2.2.2.2. <i>Obiekty wpisane do rejestru zabytków:.....</i>	30
2.2.2.3. <i>Obiekty w ewidencji zabytków gminy Wolin:.....</i>	30
2.2.2.4. <i>Krajobraz kulturowy na terenie gminy Wolin.....</i>	34
3. <i>KRAJOBRAZ.....</i>	35
3.1. <i>Waloryzacja zasobów krajobrazowych.....</i>	35
3.1.1. <i>Krajobraz otwarty.....</i>	35
3.1.1.2. <i>Krajobraz leśny.....</i>	36
3.1.1.3. <i>Krajobraz zabudowany.....</i>	36
4. <i>OBSZARY FUNKCJONALNE.....</i>	37
4.1. <i>Rolnictwo.....</i>	37
4.2. <i>Leśnictwo.....</i>	37
4.3. <i>Rybackstwo.....</i>	37
4.3.4.1. <i>Obwody rybackie.....</i>	37
4.4. <i>Przemysł, usługi.....</i>	38
5. <i>Komunikacja.....</i>	38
5.1. <i>Transport drogowy.....</i>	38
5.2. <i>Transport kolejowy.....</i>	39
5.3. <i>Transport wodny.....</i>	40
5.4. <i>Trasy rowerowe.....</i>	40
6. <i>Inżynieria.....</i>	41
6.1. <i>Zaopatrzenie w wodę.....</i>	41
6.2. <i>Odprowadzanie ścieków.....</i>	42
6.3. <i>Usuwanie odpadów.....</i>	42
6.4. <i>Ochrona przed powodzią.....</i>	43
6.5. <i>Elektroenergetyka.....</i>	43
6.6. <i>Zaopatrzenie w gaz.....</i>	45
6.7. <i>Zaopatrzenie w ciepło.....</i>	46

6.8. Telekomunikacja.....	46
III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.....	47
1. W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA.....	47
1.1. Rezerwat „Bagno Rozwarowo” [R II].....	47
1.2. Obszar chronionego krajobrazu [OChK I] „Ujście Odry” –.....	47
1.3. Zespoły przyrodniczo - krajobrazowe [ZPK].....	47
1.4. Użytki ekologiczne [UE].....	48
1.5. Pomniki przyrody.....	48
1.6. Obszary ochrony gatunkowej zwierząt i roślin.....	50
1.7. Ostoje Natura 2000.....	51
1.7.1. Ostoje siedliskowe.....	53
1.7.2. Ostoje Natura 2000 – zgłoszone przez organizacje pozarządowe.....	53
1.8. Zasady ochrony i kształtowania środowiska.....	54
1.8.1. Wody powierzchniowe.....	54
1.8.2. Użytki rolne.....	55
1.8.3. Lasy i zadrzewienia.....	56
1.8.4. Korytarze ekologiczne.....	56
1.8.5. Gospodarka surowcami naturalnymi.....	57
1.8.5.1. Nowe obszary eksploatacji kruszyw naturalnych.....	58
2. W ZAKRESIE OBSZARÓW I OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH ORAZ ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	58
2.1. Strefy ochrony konserwatorskiej – warunki i zasady ochrony.....	58
2.2. Warunki ochrony konserwatorskiej zabytkowych obiektów.....	61
2.2.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków i znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej wytypowane do wpisu do rejestru zabytków.....	61
2.2.2. Obiekty proponowane do wpisu do rejestru zabytków:.....	61
2.2.3. Obiekty w ewidencji konserwatorskiej (ewidencję prowadzi samorząd).....	61
2.3. Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.....	62
2.3.1. Stanowiska archeologiczne:.....	63
2.4. Obszar kulturowy (OK) „Wyspy Wolin”.....	79
2.5. W ZAKRESIE OCHRONY KRAJOBRAZU.....	79
2.5.1. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu.....	79
2.5.2. Strefy przekształceń krajobrazu:.....	80
2.5.3. Ekspozycja.....	80
3. W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	81
3.1. Dla systemu komunikacji ustala się:.....	81
3.1.1. Transport drogowy.....	81
3.1.2. Transport kolejowy.....	82
3.1.3. Transport wodny.....	82
3.1.4. Trasy rowerowe.....	82
3.2. Kierunki rozwoju systemów wodociągowych.....	83
3.3. Odprowadzenia ścieków - kierunki i zasady rozwoju:.....	84
3.4. Gospodarka odpadami - kierunki i zasady rozwoju:.....	85
3.5. Kierunki i zasady rozwoju systemów przeciwpowodziowych.....	87
3.6. Kierunki i zasady rozwoju sieci elektroenergetycznych.....	88
3.7. Kierunki i zasady rozwoju sieci gazowych.....	89
3.8. Kierunki i zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnych.....	89
4. GOSPODARKA MORSKA - KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU:.....	89
4.1. Porty morskie.....	89
4.2. Tory wodne.....	90
4.3. Gospodarka refulatem.....	90
5. TERENY ZAMKNIĘTE, OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	91
6. W ZAKRESIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....	92
6.1. W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	93
6.2. W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	94
7. ZADANIA ZWIĄZANE Z OBRONNOŚCIĄ PAŃSTWA.....	94
8. W ZAKRESIE GOSPODAROWANIA W RAMACH ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	94
8.1. Rolnictwo.....	94
8.2. Leśnictwo.....	95
8.3. W zakresie rozwoju rybactwa.....	95
8.4. W zakresie rozwoju rekreacji i turystyki.....	96
9. KIERUNKI I ZMIANY W STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ.....	97
9.1. Hierarchia jednostek osadniczych.....	97

9.2. Funkcje jednostek osadniczych.....	98
9.3. Zasady lokalizacji i kształtowania struktur.....	98
9.4. Zasady i wytyczne.....	100
9.4.1. Ograniczenia lokalizacyjne.....	102
9.5. Strefy funkcjonalne – kierunki zagospodarowania, przeznaczenie terenów.....	104
10. RODZAJ I ZAKRES DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH I ZADAŃ PONADLOKALNYCH.....	105
10.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	105
10.2. Obligatoryjne opracowanie planów miejscowych wymagane jest dla:.....	105
10.3. Inne prace planistyczne i opracowania uzupełniające w tym wymagane przepisami odrębnymi:.....	105
11. WNIOSKI DO PLANÓW OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000.....	105
12. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....	107

I. WPROWADZENIE

1. WSTĘP

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin”, przyjętego uchwałą nr XL/418/06 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 października 2006 r., zmienionej uchwałami :

- Nr LXXIX/785/10 Rady Miejskiej w Wolinie z 28 października 2010 r.,
- Nr XXXI/313/12 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia z 28 września 2012 r.,
- Nr XL/404/13 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 22 marca 2013r.,
- Nr LII/626/14 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 marca 2014r.,
- Nr LIX/717/14 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 30 września 2014 r.,
- Nr V/33/15 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 25 lutego 2015 r.,
- Nr VI/71/15 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 31 marca 2015 r.
- ***Nr XXIII/275/16 Rady miejskiej w Wolinie z dnia 29 czerwca 2016r.***

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dotyczy obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Dargobądz gmina Wolin. Przedmiotem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wolin jest zmiana leśnego kierunku rekultywacji wyrobiska eksploatacyjnego w Dargobądzu na strefę usługowo – produkcyjną.

Wyeksploatowana kopalnia kruszywa w Dargobądzu obejmuje działki o nr 144, 145/2, 146/2,146/3.

Zgodnie z art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Wyprzedza ono sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich praktyczne stosowanie, nadaje generalny kierunek dalszym opracowaniom planistycznym oraz pozwala na uzyskanie szerokiej akceptacji dla decyzji najważniejszych dla całej wspólnoty samorządowej.

Celem opracowania jest określenie istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z rozwojem gminy z uwzględnieniem w szczególności:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy,

- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- wyznaczenie obszarów objętych ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ustalenie dla nich zasad użytkowania,
- sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej gminy, w tym rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- koordynacja planów miejscowych.

Cele powyższe wynikają bezpośrednio z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a pośrednio z innych ustaw oraz regulacji prawnych dotyczących kompetencji samorządów.

Opracowanie studium obejmuje:

- część tekstową – uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- część graficzną - mapa w skali 1:10 000,
- opracowania branżowe i dokumentację formalno - prawną.

1.2. Podstawa opracowania

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin wykonano w ramach umowy zawartej Urzędem Miejskim w Wolinie.

Przedmiotem opracowania jest obszar gminy w granicach administracyjnych przy uwzględnieniu powiązań strukturalno – przestrzennych z gminami sąsiednimi.

Dokumenty formalno – prawne:

- ***Uchwała Nr XLII/ 613/18 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin.***
- Uchwała Nr XXIII/213/12 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 27 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin.
- Uchwała Nr XXXI/307/2012 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 28 września 2012 r. zmieniona Uchwałą Nr V/34/15 z dnia 25 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w obrębie geodezyjnym Kołczewo;
- Uchwała Nr LV/666/14 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

- przestrzennego gminy Wolin pod przebieg linii elektroenergetycznej 220 kV;
- Uchwała Nr XL/416/13 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 22 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin wraz z uzasadnieniem;
 - Uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie Nr LXXI/682/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolin w obrębie geodezyjnym Kołczewo;
 - Uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie Nr LXXI/681/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolin w miejscowości Świętousty;
 - Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (*t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945*),
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dz. U. Nr. 118 poz. 1233 z dnia 26 maja 2004r.,
 - Ustawa prawo ochrony środowiska. (*t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późniejszymi zmianami*).
 - Ustawa o ochronie przyrody. (*t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późniejszymi zmianami*),
 - Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (*t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 2081*)
 - *Ustawa* Prawo wodne. (*Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późniejszymi zmianami*),
 - Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. (*t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067*),
 - Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (*t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161*),
 - Ustawa prawo geologiczne i górnicze (*t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 z późniejszymi zmianami*);
 - Ustawa o gospodarce nieruchomościami. (*t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późniejszymi zmianami*),

1.3. Podstawa merytoryczna

Podstawę merytoryczną stanowią:

- Strategia rozwoju województwa zachodniopomorskiego do roku 2020 (Uchwała Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego nr XXVI/303/05 z 19.12.2005r.).
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego (Uchwała Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego nr XLV/530/10 z 19.10.2010 r.);
- Wypisy z rejestru programów rządowych i wojewódzkich dla gminy,
- Opracowanie ekofizjograficzne w skali 1:10 000. „Przyroda” Szczecin 2005 r.,
- *Opracowanie ekofizjograficzne wykonane do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Dargobądz. 2018 r.,*
- *Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin zgodnie z Uchwałą Nr XLII/ 613/18 Rady*

Miejskiej w Wolinie z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin.

- Opracowanie ekofizjograficzne w skali 1:20 000, wykonane do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Reclaw, Drabino, Piaski i Laska gminy Wolin zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/213/12 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 27 stycznia 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, Szczecin, lipiec 2012 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne wykonane do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo, gm. Wolin zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/307/2012 Rady Miejskiej w Wolinie zmienionej uchwałą Nr V/34/15 z dnia 25 lutego 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin,
- Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/307/2012 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 28 września 2012 r., zmienionej Uchwałą Nr V/34/15 z dnia 25 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin pod przebieg linii elektroenergetycznej 220 kV;
- Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin pod przebieg linii elektroenergetycznej 220 kV;
- Opracowanie Ekofizjograficzne dla potrzeb zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Sułomino, gm. Wolin, objętych Uchwałą Nr XL416/13 oraz Uchwałą Nr XL/417/13 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 22 marca 2013 r.,
- Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin” zgodnie z Uchwałą Nr XL/416/13 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 22 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin;
- Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin” zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie Nr LXXI/682/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolin w obrębie geodezyjnym Kołczewo,
- Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin” zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie Nr LXXI/681/10 z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolin

w miejscowości Świętousć,

- Koncepcja sieci obszarów chronionych Natura 2000 na obszarze gminy Wolin – weryfikacja siedlisk przyrodniczych na obszarach konfliktowych. „Przyroda” Szczecin 2005,
- Studium ruralistyczne „Biuro Dokumentacji Zabytków” w Szczecinie 1997 r.,
- Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska na terenie powiatu Kamień Pomorski woj. Zachodniopomorskie; Państwowy Instytut Geologiczny; Oddział Pomorski Szczecin 2007r.
- Wytyczne archeologiczne,
- Wnioski i postulaty składane przez instytucje i osoby fizyczne,
- Wnioski gmin sąsiednich.

II. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU, STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY - CHARAKTERYSTYKA OBSZARU GMINY I POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE.

1.1. Położenie, powierzchnia i gęstość zaludnienia.

Gmina Wolin jest jedną z największych gmin województwa zachodniopomorskiego. Obszarowo – z liczbą 327 km² jest trzynastą, co do wielkości gminą regionu a w ogólnym zaludnieniu (**12,197 tys. osób**) dziewiętnastą na 114 gmin województwa zachodniopomorskiego Ośrodek gminny - miasto Wolin - należy do grupy tzw. „małych miast” regionu (**4,842 tys. osób – koniec 2017 r.**) i skupia **39,69%** ludności gminy. Gmina posiada niską gęstość zaludnienia wynoszącą 38 M/km² (województwo – 74 M/km²).

Pod względem geograficznym obejmuje ona część położoną na wyspie Wolin z dostępem do Bałtyku oraz część położoną na stałym lądzie. Północno - zachodnią część gminy zajmuje Woliński Park Narodowy.

Granice gminy mają charakter zarówno naturalny (na północy - Morze Bałtyckie, na południu - Zalew Szczeciński), jak i sztuczny. W części zachodniej gmina Wolin graniczy z gminą Międzyzdroje. Granica ta pokrywa się na znacznym odcinku z granicą Wolińskiego Parku Narodowego. Od wschodu gmina Wolin graniczy z gminami: Dziwnów, Kamień Pomorski i Golczewo, natomiast od południa - z gminami: Przybiernów i Stepnica. Takie położenie geograficzne w powiązaniu z uwarunkowaniami lokalnymi, określa indywidualność gminy w odniesieniu do wyspy Wolin, województwa i kraju.

Położenie gminy Wolin charakteryzuje się swoistą specyfiką polegającą na tym, że połowa jej obszaru znajduje się na Wyspie Wolin, a druga połowa na lądzie stałym. Obie części rozdziela cieśnina Dziwny. Konsekwencją takiego położenia jest korzystanie z obsługi poziomu ponadgminnego z dwóch ośrodków subregionalnych: Kamienia Pomorskiego i Świnoujścia.

Drugą cechą charakterystyczną położenia jest różnorodność mikroregionów fizyczno - geograficznych takich jak: odcinek pasa nadmorskiego, pojezierze wolińskie, wzgórza Mokrzyckie, strefa brzegowa Zalewu Szczecińskiego, zwarte kompleksy leśne równiny

dargobądzkiej, kompleksy glebowo - rolnicze po obu stronach rzeki Dziwny, dolina Grzybnicy z jeziorami Ostrowo i Piaski. Jednostki te determinują rozwój funkcji wiodących gminy, do których należą: rolnictwo, turystyka i rekreacja, agroturystyka, usługi.

Atrakcyjność fizyczno - geograficzna wyspy Wolin, istnienie Wolińskiego Parku Narodowego oraz zlewni rzeki Grzybnicy jako zlewni wód wysokiej jakości sprawia, że zdecydowana większość obszaru gminy podlega lub podlegać będzie różnym formom ochrony, co należy uznać za kolejną trzecią charakterystyczną cechę.

Struktura użytkowania gruntów gminy liczona do jej powierzchni geodezyjnej nie daje obiektywnego obrazu w porównaniu ze strukturą wojewódzką. Powodem tego jest ujęcie w jej obszarze morskich wód wewnętrznych (Zalew Szczeciński, cieśnina Dziwny), które zajmują przeszło piątą część obszaru gminy. Stosunkowo wysoki odsetek w gminie zajmują nieużytki oraz użytki zielone. Lesistość gminy zbliżona jest do przeciętnej w województwie i kraju. Dominacja użytków rolnych wyznacza gminie jej funkcję wiodącą - gospodarkę żywnościową. Bogactwo terenów przywodnych stwarza warunki dogodne dla rozwoju funkcji turystyki, rekreacji, wczasów i wypoczynku..

Gmina Wolin boryka się z poważnym problemem niedorozwoju miejsc pracy. Zasoby siły roboczej szacowane *na 7,5 tys. osób (61,8 % ogółu mieszkańców)* znacznie przewyższają liczbę miejsc pracy. Liczba bezrobotnych waha się od 1720 osób (2004) do *1126 osób (2017)*. Rozwiązanie tego problemu może nastąpić przede wszystkim poprzez dalszy rozwój własnego rynku pracy. Rozwijać się on może poprzez wykorzystanie własnych możliwości w takich dziedzinach jak: zagospodarowanie turystyczne, przemysł przetwórczo - rolny, rozwój rzemiosła produkcyjnego, usług i drobnego przemysłu poza spożywczego.

W układzie regionalnych struktur przestrzennych gmina znajduje się w obszarach funkcjonalnych o różnym zasięgu przestrzennym:

- pasie nadmorskim,
- strefie gmin nadmorskich,
- Związku Gmin Wyspy Wolin.

W zakresie obsługi poziomu ponadgminnego gmina znajduje się w zasięgu dwóch ośrodków subregionalnych: Kamienia Pomorskiego i Świnoujścia.

Hierarchia jednostek osadniczych

- Miasto Wolin - ośrodek miejsko - gminny, o randze miasta regionalnego w układzie wojewódzkim.
- Ośrodki wspomagające ośrodek miejsko - gminny, tzw. usług podstawowych:
 - Dargobądz,
 - Kołczewo,
 - Koniewo,
 - Troszyn.
- Ośrodki o zwiększonej dynamice rozwoju:
 - Wiselka,
 - Warnowo,
 - Żółwino,

- Domysłów,
- miejscowości położone wzdłuż cieśniny Dziwny i Zalewu Szczecińskiego,
- Piaski Wielkie
- Ośrodki ekstensywnego rozwoju - pozostałe wsie w gminie.

1.2. Powiązania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Układ przestrzenny gminy związany jest:

z układem komunikacyjnym województwa:

drogowym:

- drogą krajową DK 3: Skandynawia - Świnoujście - Szczecin - południe kraju - południe Europy.
- drogą nr 102, 107 i 108 łączące tereny nadmorskie województwa zachodniopomorskiego zachodniopomorskiego

kolejowym:

Linia kolejową łączącą Sztokholm i Kopenhagę z Pragę i Wiedniem obsługująca trasy:

- E59 (przez Świnoujście - Szczecin – Poznań -Wrocław i Zebrzydowice)
- C-E59 (trasa ze Świnoujścia przez Szczecin, Kostrzyń, Rzepin, Wrocław, Zebrzydowice - Wiedeń).

wodnym.

Do portu w Wolinie prowadzą dwa tory podejściowe:

- północny - do Kamienia Pomorskiego i Dziwnowa,
- południowy - obejmujący akwen Zalewu Szczecińskiego.

z układem infrastruktury technicznej województwa:

elektroenergetyka - zlokalizowana w Reclawiu stacja elektroenergetyczna 110/15 kV współpracuje z sieciami w gminach sąsiednich: Przybiernów, Golczewo, Kamień Pomorski, Międzyzdroje, Świnoujście, Dziwnów;

gazownictwo - przez gminę przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia: Stepnica - Wolin – Świnoujście oraz Wolin – Kamień Pomorski.

telekomunikacja - przez teren gminy przebiega radiolinia relacji Kamień Pomorski - Świnoujście, kable dalekosiężne i okręgowe;

1.3. Powiązania przyrodnicze

System obszarów chronionych stanowią:

- sieć obszarów chronionych Natura 2000,
- system obiegu wody w ramach zintegrowanego układu krążenia wód podziemnych i powierzchniowych;
- kompleksy leśne gminy, zwłaszcza lasy nadmorskie;
- obszar górniczy „Buniewice” utworzony dla eksploatacji ropy naftowej - złoża „kamień Pomorski”;
- cieśnina i doliny rzek jako korytarze ekologiczne. Obszary te są ważnym ogniwem w tworzeniu europejskiego i krajowego systemu obszarów chronionych w strefie nadbałtyckiej.

1.4. Główne funkcje gminy

Funkcjami gminy są:

- rolnictwo;
- turystyka i rekreacja;
- usługi;
- przemysł i budownictwo;
- leśnictwo.

1.4.1. Rolnictwo

Jest to funkcja, która podlegać będzie przekształceniom. Bazą materialną gospodarki żywnościowej w gminie stanowią :

- użytki rolne o powierzchni 13,5 tys.ha, stanowią 41,3% obszaru gminy. W liczbie tej 9,8tys.ha (72,4%) to grunty orne a 3,7 tys.ha (27,5%) to użytki zielone. Odsetek użytków zielonych w gminie jest wyższy niż średnio w województwie, co determinuje rozwój gospodarki paszowej i w konsekwencji produkcji zwierzęcej.
- majątek trwały w obiektach kubaturowych inwentarskich, magazynach, obsługi technicznej dawnych PGR (Dobropole, Dramino, Mierzęcín, Mokrzyca Mała, Piaski Wielkie, Reclaw, Rekowo, Unin, Wiejkowo, Wiejkówko, Zagórze), RSP (Kodrąbek, Ostromice), czy KR (Dargobądz, Kołczewo, Ładzin, Reclaw).
- W okresie transformacji majątek ten będący w gestii ANR jest prywatyzowany, bądź dzierżawiony i w większości przypadków zachowuje ciągłość swojego przeznaczenia t.j. produkcji rolnej.
- W gestii sektora indywidualnego (968 gospodarstw) znajduje się 11,03 tys. ha t.j. 81,7% użytków rolnych gminy.
- Gmina charakteryzuje się bardzo niekorzystną strukturą wielkości gospodarstw rolnych. Na ogólną liczbę 968 gospodarstw 831 stanowią gospodarstwa do 15 ha, o powierzchni od 15 – 50ha 109 gospodarstw, od 50 – 100 ha - 17 gospodarstw, a powyżej 100 ha - 11 gospodarstw.

Struktura użytkowania gruntów gminy.

Wyszczególnienie	Powierzchnia ogółem	Użytki rolne					Lasy i grunty leśne	Pozostałe grunty
		razem	grunty orne	sady	łąki	pastwiska		
w hektarach								
Gmina Wolin	32741	13528	9794	44	2829	861	7237,37	11871
%		41,3	72,4	0,3	20,9	6,4	22,1	36,3
w tym miasto	1441	214	164	5	36	10	53,6	1173
%		14,9	76,6	2,3	16,8	4,7	3,7	81,4

1.4.2. Turystyka i rekreacja

Gmina posiada znaczne zasoby predysponujące ją do rozwoju różnych form turystyki. Są to:

- Wody Bałtyku i Zalewu Szczecińskiego, cieśnina. Dziwna, jez. Koprowo, Pojezierza Wolińskiego, jez. Ostrowo i Piaski [udział wód na obszarze gminy wynosi 21 % jej powierzchni];
- kompleksy leśne: lasy WPN, Pojezierze Wolińskie, rejon jez. Piaski i Ostrowo;
- liczne, cenne pod względem zabytkowym elementy przyrodnicze i antropogeniczne;
- urozmaicony i ciekawy krajobraz;
- wykształcone w części formy turystycznego zainwestowania;
- istniejące szlaki turystyczne;
- dogodne połączenia komunikacyjne (drogowe, kolejowe, wodne).

Ograniczenia rozwoju turystyki to:

- konieczność dostosowania intensywności turystycznego zagospodarowania i form wypoczynku do chłonności środowiska;
- nie w pełni wyeksponowane wartości środowiska kulturowego gminy;
- niski standard zagospodarowania niektórych ośrodków wypoczynkowych.

Funkcja turystyczna jest drugą po rolnictwie a docelowo wiodącą funkcją gminy Wolin. Wynika to z jej przyrodniczego (Bałtyk, Zalew Szczeciński, cieśnina Dziwny) położenia, atrakcyjnego fizjograficznie krajobrazu wyspy, istnienia Solińskiego Parku Narodowego, istniejących i potencjalnych możliwości zagospodarowania turystycznego, które są znaczne i nie do końca wykorzystane. Aktualnie funkcję wczasowo - turystyczną tworzą miejscowości wypoczynkowe z ich różnorodnymi formami rekreacji. Są to: Wisielka, Świętousć, Kołczewo, Żółtino, Domysłów, Warnowo, Karnocice, Piaski Wielkie, Dargobądz, Wolin, Sułomino, Zastań, Łuskowo i Sierosław.

W przestrzennym układzie bazy wczasowo - turystycznej prym wiodą dwa kąpieliska nadmorskie - Wisielka i Świętousć .

Dużą atrakcją gminy jest pole golfowe w Kołczewie (Hotel Amber-Baltic z Międzyzdrojów), poważnie wzmacniające jej walor rekreacyjny. Przez najatrakcyjniejsze tereny gminy prowadzą oznaczone szlaki turystyczne i trasy rowerowe.

1.4.3. Przemysł, w tym przetwórstwo rolne i budownictwo

Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w dziale „przemysł” (dane US 2016) wynosi 169 co stanowi 11,59% ogólnej liczby podmiotów w gminie.

Gmina Wolin ma szanse i możliwości dalszego rozwoju funkcji przemysłowej na swoim terenie. Jej baza surowcowa dla przemysłu spożywczego, drzewnego, materiałów budowlanych nie jest w pełni wykorzystywana. Przyrodnicze położenie gminy stwarza dogodne warunki rozwoju rybactwa Wioselka przetwórstwa rybnego. Budownictwo nie pełni znaczącej roli w gospodarce gminy. Ogółem zarejestrowanych jest 226 firm (15,5% ogółu zarejestrowanych), z czego 97 firm ma zarejestrowaną działalność na terenie miasta. Zatrudnienie w dziale przemysł i budownictwo wynosi 162 osób (18,4% ogółu zatrudnionych), z czego 100 (81,6%) na terenie miasta. Na terenie gminy nie prowadzą działalności większe przedsiębiorstwa budowlane. Jest to funkcja rozwojowa, z uwagi na niewykorzystaną w pełni bazę surowcową dla przemysłu: spożywczego, drzewnego, materiałów

budowlanych.

1.4.4. Leśnictwo

Gospodarka leśna, pomimo iż *same* lasy zajmują **22,1%** powierzchni gminy nie stanowi istotnej funkcji gospodarczej gminy Wolin. Zatrudnienie (US Szczecin **2016**) w dziale „rolnictwo (bez rolników indywidualnych), leśnictwo, rybołówstwo i rybactwo wynosi **175 osób**, co stanowi **19,9%** pracujących w gospodarce narodowej.

Bazą leśnictwa są tereny leśne o powierzchni **7237,37** ha, co stanowi **22,1%** obszaru gminy.

W gminie Wolin lasy występują w dwóch oddzielnych rejonach. Pierwszy w zachodniej części gminy na Wyspie Wolin i drugi w południowo - wschodniej, lądowej części gminy.

Lasy na wyspie są fragmentem jednej całości - Wolińskiego Parku Narodowego i jego strefy otuliny. Gospodarkę leśną prowadzi tu Nadleśnictwo Międzyzdroje. Niezależnie od tego w Międzyzdrojach mieści się Dyrekcja Wolińskiego Parku Narodowego, która ma swoje obwody ochronne na terenie gminy Wolin w Warnowie, Wiselce oraz Dargobądziu.

Lasy w południowo - wschodniej części gmin należą do Nadleśnictwa Rokita.

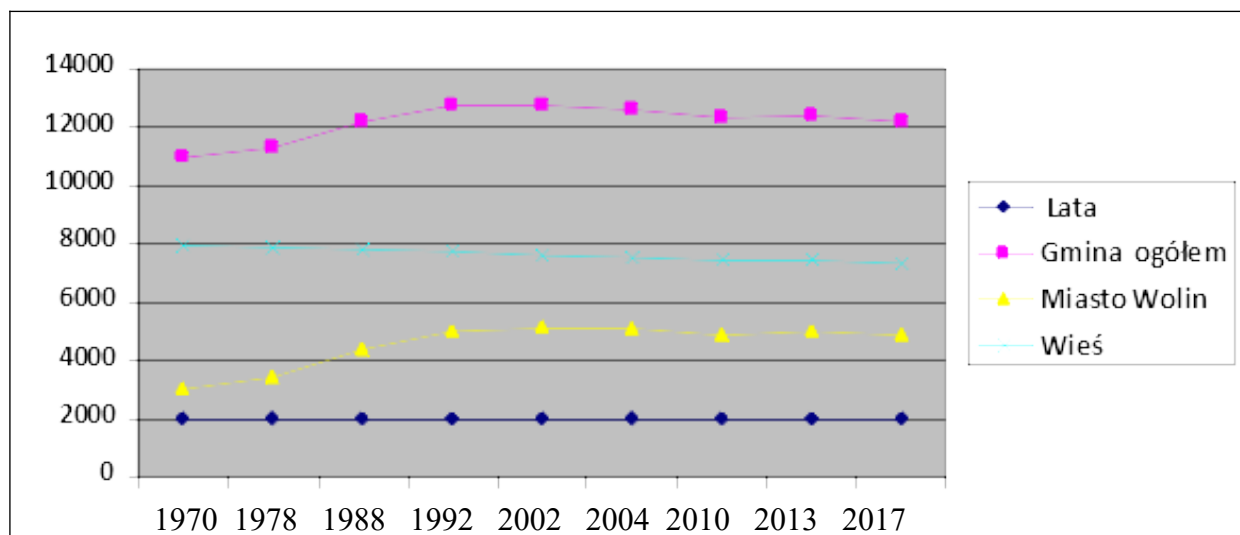
Główna działalność - pozyskiwanie drewna jak też i zalesianie odbywa się w oparciu o plany urządzenia lasu.

1.5. Warunki społeczne

Demografia

Ludność gminy Wolin na koniec **2017** roku liczyła **12197** mieszkańców, z czego w mieście **4842** i na wsi **7355** osób. Odsetek ludności miejskiej wynosi **~40%**, wiejskiej **~60%**. Przeciętne zaludnienie gminy wynosi **37** osób/ km² i jest *niewiele* niższe niż w regionie - *powiat* (**47**).

Wyszczególnienie	Ludność								
	Lata	1970	1978	1988	1992	2002	2004	2010	2013
Gmina ogółem	10972	11316	12242	12772	12795	12640	12332	12447	12197
Miasto Wolin	3026	3453	4404	5034	5180	5076	4842	4999	4842
Wieś	7946	7863	7838	7738	7615	7564	7490	7448	7355



W okresie 1970-2017 ludność miasta wzrosła z 3,02 tys. osób (1970 r.) do **4,842 tys. osób (2017r.)**; **choć już** od roku 2002 obserwuje się tendencje zmniejszania liczby ludności w mieście. Zaludnienie wsi od 1970 r. sukcesywnie się zmniejsza; największy spadek zanotowano po 1990 r.

Aktualnie wskaźniki przyrostu naturalnego i migracji w regionie jak i w gminie osiągnęły bardzo niskie wartości.

Prognoza demograficzna

W studium wykorzystano prognozę demograficzną opracowaną przez Związek Gmin Wyspy Wolin w Międzyzdrojach w 2005 r.

Założenia prognozy:

- w ciągu roku spadek ilości mieszkańców stałych szacuje się na poziomie ok 0,5%/rok (10% w okresie 20 lat),
- w ciągu 20 lat ilość miejsc noclegowych zwiększy się o około 20%,

Prognoza demograficzna: mieszkańcy stali

Lata	2006	2015	2020	2025
Mieszkańcy stali	12699	12139	11838	11545

Prognoza demograficzna: turyści-sezon

Lata	2006	2015	2020	2025
Turyści	11892	12748	13398	14082

Prognoza demograficzna: razem

Lata	2006	2015	2020	2025
Turyści	24591	24887	25237	25627
Mieszkańcy stali	12699	12139	11838	11545
	39296	39041	39095	39197

Ludność wg miejscowości

Lp.	Miejscowość	Mieszkańcy stali 2004	Miejsca noclegowe (prognoza)	Razem
1	Chynowo	110	100	210
2	Dargobądz	400	448	848
3	Darzowice	42	65	107
4	Dobropole	133	12	145
5	Domysłów	177	160	337
6	Dramino	139	35	174
7	Gogolice	79	60	139
8	Jagniątkowo	33	10	43
9	Jaromierz	2	0	2
10	Jarzębowo	71	55	126
11	Karnocice	21	200	221
12	Kodrąb	129	192	321
13	Kodrąbek	259	141	400
14	Kołczewo	716	1200	1916
15	Koniewo	101	20	121
16	Korzęcin	70	146	216
17	Laska	178	41	219
18	Ładzin	329	136	465
19	Łojszyno	25	120	145
20	Łuskowo	185	101	286
21	Mierzęcin	91	178	269
22	Mokrzyca Mała	138	103	241
23	Mokrzyca Wielka	197	48	245
24	Nowe Kołczewo	25	100	125
25	Ostromice	460	101	561
26	Parłowo	15	10	25
27	Parłówko	20	34	54
28	Piaski Wielkie	350	392	742
29	Płocin	109	80	189
30	Rabiaż	47	13	60
31	Reclaw	276	139	415
32	Rekowo	29	130	159
33	Rzeczyn	170	180	350
34	Sierosław	131	77	208
35	Siniechowo	67	10	77
36	Skoszewo	157	80	237
37	Strzegowo	36	25	61
38	Sułomino	21	111	132

39	Świętouść	9	80	89
40	Troszyn	213	70	283
41	Troszynek	62	99	161
42	Unin	378	249	627
43	Warnowo	329	192	521
44	Wartowo	15	90	105
45	Wiejkowo	298	58	356
46	Wiejkówko	57	20	77
47	Wiselka	458	2500	2958
48	Wiselka Kol	100	500	600
49	Wolin	5076	2240	7316
50	Zagórze	150	78	228
51	Zastań	130	250	380
52	Żółwino	26	550	576
Razem		12839	12029	24868

Struktura wiekowa ludności gminy nie odbiega istotnie od ogólnowojewódzkiej. Istotne różnice występują między miastem a wsią.

Struktura wiekowa ludności gminy - stan na **2016** rok

Wyszczególnienie	Ludność w wieku			
	Przedprodukcyjnym		Produkcyjnym	Poprodukcyjnym
	Razem	w tym kobiety		
Województwo [%]	17,5	48,7	63,9	18,6
Gmina Wolin [%]	20,3	55,3	64,5	17,3
w tym miasto [%]	37,2	37	39,7	23,1

Wyższy odsetek grupy produkcyjnej przy niższym odsetku grupy poprodukcyjnej to atuty struktury demograficznej miasta Wolina w porównaniu z obszarami wiejskimi gminy, które charakteryzują się starszą biologicznie ludnością.

Struktura płci ludności gminy jest prawidłowa, zrównoważona i nie wykazuje istotnych deformacji. Potencjalna wielkość zasobów siły roboczej w gminie, szacowana jest na **8,151 tys. osób, co stanowi 65,48 %** ogółu ludności. Z liczby tej na miasto przypada 3,3 tys. a na wieś **4,8 tys.** zasobów pracy. Gminę Wolin cechuje silny niedobór miejsc pracy w stosunku do zasobów siły roboczej.

Podstawowe dane o bezrobociu [dane US i OPS w Wolinie – 2016r.]

L.p.	Rok	Liczba bezrobotnych	W tym			Wskaźnik bezrobocia [%]	Stopa bezrobocia powiatu [%]
			Kobiety	Pobierający zasiłek	Mieszkańcy wsi		
1	2000	1220	720	251	736	15,4	26,4
2	2001	1456	806	288	847	18,1	30,0
3	2002	1576	876	292	948	19,6	31,7
4	2003	1662	893	282	968	21,1	34,9
5	2004	1734	957	290	1023	21,7	34,5
6	V 2005	1510	823	179	909	18,6	31,2
7	2016	880	461	507 <i>[rodzin]</i>	334 <i>[rodzin]</i>	11,4	18,9

L.p.	Rok	Liczba bezrobotnych	W tym			Wskaźnik bezrobocia [%]	Stopa bezrobocia powiatu [%]
			Kobiety [%]	Pobierający zasiłek [%]	Mieszkańcy wsi [%]		
1	2000	1220	59,0	20,6	60,3	15,4	26,4
2	2001	1456	55,4	19,8	58,2	18,1	30,0
3	2002	1576	55,6	18,5	60,2	19,6	31,7
4	2003	1662	53,7	17,0	58,2	21,1	34,9
5	2004	1734	55,2	16,7	59,0	21,7	34,5
6	V 2005	1510	54,5	11,9	60,2	18,6	31,2
7	2016	880	52,3	7,2	65,87	11,4	18,9

Wysoki stopień bezrobocia jest związany z likwidacją państwowych gospodarstw rolnych, które

dominowały w rolnictwie byłego województwa szczecińskiego. Gwałtowny wzrost stopy bezrobocia nastąpił przede wszystkim w latach 1991 – 1994 i był wynikiem szeregu zwolnień głównie z sektora państwowego i spółdzielczego rolnictwa, a wzrastająca liczba firm sektora prywatnego nie była w stanie stworzyć miejsc pracy dla dużej liczby osób zwalnianych z pracy. Obecnie wyraźne zróżnicowanie zjawiska bezrobocia występuje w poszczególnych grupach wieku. Najwyższe natężenie bezrobocia występuje w najmłodszej grupie wiekowej, a następnie maleje w miarę przechodzenia do starszych przedziałów wieku. Wskaźnik bezrobocia rośnie wraz z przechodzeniem do grup ludności legitymujących się coraz niższym poziomem wykształcenia. Na wysoki stopień bezrobocia w gminie rzutują dawne wsie byłych PGR. Konsekwencją tego stanu jest notowany wysoki poziom ubóstwa. Rejonami ubóstwa są wsie: Unin, Rzeczyn, Dramino, Dobropole, Łojczyzno, Jagniątkowo, Mokrzyca Mała, Wiejkowo, Wiejkówko.

1.6. Możliwości rozwoju gminy, główne problemy

U podstaw gospodarczego rozwoju gminy, stanowiącego zarazem warunek poprawy życia jej mieszkańców, stoją:

- dogodne położenie geograficzne;
- zasoby przyrodnicze;
- istniejące zainwestowanie w postaci infrastruktury produkcyjnej, społecznej i technicznej;
- zasoby siły roboczej.

Możliwości rozwoju gminy determinowane są:

- koniecznością dostosowania trendów rozwojowych poszczególnych funkcji gospodarczych do środowiska przyrodniczego, poprzez racjonalne wykorzystanie jego zasobów i ochronę unikatowych wartości;
- rozwojem systemów infrastruktury technicznej;
- poprawą i ochroną warunków życia mieszkańców.

Głównymi problemami dotyczącymi rozwoju gminy, mającymi wpływ na podniesienie poziomu gospodarczego obszaru, są:

- poprawienie standardu życia mieszkańców w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej (modernizacja, przebudowa dróg; uporządkowanie gospodarki wodno - ściekowej i odpadami na terenie gminy);
- ochrona unikatowych wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego.

1.7. Stan prawny gruntów

1.7.1. Struktura własności - zestawienie zbiorcze (wieś)

Lp	Numer grupy	Wyszczególnienie wchodzących w skład grupy	Powierzchnia ogólna gruntów	w tym						
				Użytki rolne	Grunty leśne oraz zadrzewienia i zakrzaczenia	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Grunty pod wodami	Użytki ekologiczne	Nieużytki	Tereny różne
1	1	Grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	20926	6062	7129	601	6423	252	407	52
2	2	Grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	102	31	7	63	0	0	1	0
3	4	Grunty gminy z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	271	189	12	20	26	0	24	0
4	5	Grunty gminy przekazane w użytkowanie wieczyste	22	22	0	0	0	0	0	0
5	7	Grunty osób fizycznych	8787	7639	203	19	7	0	919	0
6	8	Grunty spółdzielni	6	4	0	0	0	0	2	0
7	9	Grunty kościołów i związków wyznaniowych	59	54	0	1	0	0	4	0
8	11	Grunty powiatów	151	3	0	148	0	0	0	0
9	13	Grunty województw	2	2	0	0	0	0	0	0
10	15	Grunty spółek prawa handlowego, partii politycznych, pozostałe grunty	946	869	52	13	0	0	10	2
11		Razem	31272	14875	7403	865	6456	252	1367	54
12		Powierzchnia wyrównawcza	27							
13		Powierzchnia geodezyjna	31300	14889	7409	866	6462	252	1368	54

1.7.2. Struktura własności - zestawienie zbiorcze (miasto)

Lp	Numer grupy	Wyszczególnienie wchodzących w skład grupy	Powierzchnia ogólna gruntów	w tym						
				Użytki rolne	Grunty leśne oraz zadrzewienia i zakrzaczenia	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Grunty pod wodami	Użytki ekologiczne	Nie użytki	Tereny różne
1	1	Grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	615	42	51	25	367	0	130	0
2	2	Grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	14	1	0	13	0	0	0	0
3	4	Grunty gminy z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	315	203	3	96	0	0	13	0
4	5	Grunty gminy przekazane w użytkowanie wieczyste	17	3	0	14	0	0	0	0
5	7	Grunty osób fizycznych	256	211	0	28	0	0	17	0
6	8	Grunty spółdzielni	0							
7	9	Grunty kościołów i związków wyznaniowych	0							
8	11	Grunty powiatów	6	0	0	6	0	0	0	0
9	13	Grunty województw	0							
10	15	Grunty spółek prawa handlowego, partii politycznych, pozostałe grunty	216	3	1	1	0	0	211	0
11		Razem	1439	463	55	183	367	0	371	0
12		Powierzchnia wyrównawcza	2							
13		Powierzchnia geodezyjna	1441	463	55	183	368	0	372	0

1.7.3. Struktura własności - zestawienie zbiorcze (gmina)

Lp	Numer grupy	Wyszczególnienie wchodzących w skład grupy	Powierzchnia ogólna gruntów	w tym						
				Użytki rolne	Grunty leśne oraz zadrzewienia i zakrzaczenia	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Grunty pod wodami	Użytki ekologiczne	Nieużytki	Tereny różne
1	1	Grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	21541	6104	7180	626	6790	252	537	52
2	2	Grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	116	32	7	76	0	0	1	0
3	4	Grunty gminy z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	586	392	15	116	26	0	37	0
4	5	Grunty gminy przekazane w użytkowanie wieczyste	39	25	0	14	0	0	0	0
5	7	Grunty osób fizycznych	9043	7850	203	47	7	0	936	0
6	8	Grunty spółdzielni	6	4	0	0	0	0	2	0
7	9	Grunty kościołów i związków wyznaniowych	59	54	0	1	0	0	4	0
8	11	Grunty powiatów	157	3	0	154	0	0	0	0
9	13	Grunty województw	2	2	0	0	0	0	0	0
10	15	Grunty spółek prawa handlowego, partii politycznych, pozostałe grunty	1162	872	53	14	0	0	221	2
11		Razem	32711	15338	7458	1048	6823	252	1738	54
12		Powierzchnia wyrównawcza	29	0	0	0	0	0	0	0
13		Powierzchnia geodezyjna	32741	15352	7464	1049	6830	252	1740	54

2. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

2.1. Środowisko przyrodnicze

2.1.1. Zasoby i funkcjonowanie środowiska

Pod względem zasobów i walorów środowiska przyrodniczego gmina Wolin należy do atrakcyjniejszych w kraju. Wynika to m.in. ze specyficznego położenia w przestrzeni przyrodniczo - geograficznej [nad Zatoką Pomorską i Zalewem Szczecińskim, na wyspie Wolin i lądzie stałym, rozdzielonych cieśniną Dziwny, na obszarze estuarium Odry, w korytarzem ekologicznym o europejskim znaczeniu, w bezpośrednim sąsiedztwie morsko - lądowego Wolińskiego Parku Narodowego] oraz dostępności poszczególnych zasobów i ich stanu jakościowego.

Do zasobów i walorów środowiska przyrodniczego gminy, stanowiących podstawę dotychczasowego rozwoju biotechnicznych form użytkowania przestrzeni należą:

2.1.1.1. *Zróżnicowanie krajobrazowe:*

- 4-ro kilometrowy odcinek wybrzeża morskiego z plażą i brzegiem klifowym;
- morskie wody wewnętrzne: Zalew Szczeciński i cieśnina Dziwny;
- ekosystemy wód śródlądowych: Pojezierze Wolińskie obejmujące 10 jezior, z których 7 jezior polodowcowych i jezioro przybrzeżne Koprowo połączone są Lewiańską Strugą; jeziora rynnowe we wschodniej części gminy: Ostrowo i Piaski przepływowe dla Grzybicy;
- kompleksy leśne na wyspie Wolin [fragment WPN i jego otulina] oraz na lądzie stałym nad jez. Ostrowo i jez. Piaski;
- rozległe równiny i obniżenia: Równina Dargobądzka, Obniżenie Kodrąbskie, Bagno Rozwarowo, Łąki Skoszewskie;
- Góry Mokrzyckie z klifem nadzalewowym oraz pagórki kemowe, wały ozowe i inne drobne formy geomorfologiczne;
- Półwysep Rów - przykład trwającej akumulacji osadów morsko - rzecznych [delta wsteczna Dziwny].

2.1.1.2. *Wody powierzchniowe:*

- zajmują 6,9 tys. ha, tj. 21 % powierzchni geodezyjnej gminy, w tym jeziora 1 250 ha. Dwa największe jeziora gminy: Koprowo – 487ha i Ostrowo – 378 ha.
- ekosystemy wodne zróżnicowane są w układzie hydrograficznym [Zalew Szczeciński, cieśnina Dziwny, 13 jezior, 5 rzek, kanały i rowy melioracyjne] oraz pod względem funkcji ekologicznych i walorów użytkowych.

2.1.1.3. *Kompleksy gleb wysokiej jakości:*

- użytki rolne zajmują 14,4 tys. ha, co stanowi 54% powierzchni lądowej gminy.
- udział najlepszych gleb, według kompleksów przydatności rolniczej, 2-go pszennego dobrego i 4-go żytniego bardzo dobrego z glebami w II, III a i III b oraz IVa klasie

bonitacyjnej, stanowi ok. 43 % użytków rolnych;

- gleby o największej przydatności dla rolnictwa występują w dużych konturach, w pasach nadbrzeżnych po obu stronach Dziwny;
- wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynosi 68,8 punktów, (nieco poniżej średniej podregionu szczecińskiego, która wynosi 70,7 punktów).

2.1.1.4. Kompleksy leśne:

- lasy zajmują **7,42 tys.** ha, tj. 27 % powierzchni lądowej gminy. Wskaźnik lesistości gminy kształtuje się poniżej średniej wojewódzkiej wynoszącej 35 %;
- rozmieszczenie lasów jest nierównomierne, największe zwarte kompleksy znajdują się w zachodniej i północnej części wyspy Wolin, a na lądzie we wschodniej części;
- dominują siedliska borowe [bór mieszany świeży, bór świeży] z przewagą sosny w składzie gatunkowym drzewostanu, a w siedliskach leśnych większy jest udział dębu i buka;
- lasy Nadleśnictwa Międzyzdroje (wyspa Wolin) mają status lasów ochronnych. Przeważająca ich część znajduje się w otulinie WPN. W lasach Nadleśnictwa Rokita dominują lasy gospodarcze.

2.1.1.5. Złóża kopalin:

- Złoże ropy naftowej „Kamień Pomorski”, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Buniewice”, którego fragment znajduje się na obszarze gminy Wolin. Dla złoża PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze posiada koncesję nr 99/93 z 21.06.1993 r. na wydobywanie ropy naftowej, ważną do 01.06.2018 r.

Złóża kruszywa naturalnego

- Dargobądz,
- Mokrzyca Wielka,
- Mokrzyca Wielka II ,
- Mokrzyca Wielka III ,
- Mokrzyca Wielka IV ,
- Mokrzyca Wielka V ,
- Kołczewo,
- Wolin.
- Ostromice II
- Wyrobiska i tereny poeksploatacyjne przeznaczone do zagospodarowania lub rekultywacji
 - Kołczewo,
 - Mokrzyca Wielka I,
 - Mokrzyca Wielka II,
 - Ostromice,
 - **Dargobądz**
- złoża torfów - kopalina ta nie jest eksploatowana na terenie gminy. Złóża torfu w przeszłości

eksploatowane były na torfowiskach Mokrzyca, Laska - Reclaw oraz Rekowo. Złóża torfów, ze względu na ich istotną rolę w retencjonowaniu zasobów wodnych oraz tworzenie specyficznych ekosystemów, nie powinny być eksploatowane.

2.1.1.6. *Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione:*

- Fragment Wolińskiego Parku Narodowego o powierzchni 325 ha obejmujący cztery jeziora: Warnowo, Rabiąż, Czajcze, Domysłowskie, o łącznej powierzchni 168 ha [13 % powierzchni jezior gminy], lasy w pasie nadmorskim, na powierzchni 96 ha, oraz pozostałe tereny o pow. 61 ha. W granicach Parku znajdują się wody Zatoki Pomorskiej przylegające do obszaru gminy, w pasie o szerokości 1 Mm [1852 m]. Strefa ochronna WPN [otulina] obejmuje kompleksy leśne Nadleśnictwa Międzyzdroje na powierzchni 2,7 tys. Ha.
- Rezerwat faunistyczny „Łuniewo” o powierzchni 10,5 ha [R I];
- Zespół przyrodniczo - krajobrazowy „Wiejkowski Las” o powierzchni 301,94 ha [ZPK-I];
- Użytki ekologiczne:
 - Półwysep Rów – UE I,
 - Dzicze Uroczysko – UE II,
 - Rosiczka – UE III,
 - Szmanec – UE IV,
 - Mokrzyckie Torfowisko – UE V,
 - Jelenie Błota – UE VI,
 - b.n. (oddz. leśny nr 654b, 655a,d; obręb Rokita, Leśnictwo Wiejkówko) – UE VII,
 - b.n. (oddział leśny nr 406h Obręb Rokita, Leśnictwo Troszyn) – UE VIII.
- Pomniki przyrody - 9 obiektów:
 - Jesion wyniosły – Dobropole (nieczynny cmentarz przykościelny),
 - Buk pospolity – Dobropole (dawny park dworski),
 - Jesion wyniosły - Dobropole (dawny park dworski),
 - Jesion wyniosły - Dobropole (dawny park dworski),
 - Dąb szypułkowy - Dobropole (dz. geodezyjna nr 466 Nadleśnictwo Rokita),
 - Dąb szypułkowy - Dobropole (dz. geodezyjna nr 466, Nadleśnictwo Rokita),
 - Topola czarna – Ostromice (dz. geodezyjna nr 45, centrum wsi),
 - Klon zwyczajny – Strzegowo (dz. geodezyjna nr 21, zach. skraj wsi),
 - Jesion wyniosły – Strzegowo (dz. geodezyjna nr 21, zach. skraj wsi),
- Parki zabytkowe w 9 miejscowościach: Dobropole, Mierzęcín, Piaski Wielkie, Mokrzyca Mała, Mokrzyca Wielka, Strzegowo, Unin, Wiejkowo, Wiejkówko, o łącznej powierzchni 30,8 ha;
- Stanowiska rozrodu i stałego przebywania zwierząt gatunków chronionych - 13 gniazd: bielika, rybołowa, kani rudej, bociana czarnego;

- Lasy ochronne:
 - W lasach Nadleśnictwa Międzyzdroje (Wyspa Wolin) wyznaczone są następujące kategorie ochronne (według PUL z 1996r): glebochronne, wodochronne, stanowiące cenne fragmenty rodzimej przyrody, stanowiące drzewostany nasienne, wyłączone z użytkowania rębnego.
 - W lasach Nadleśnictwa Rokita (lądowa część gminy) wyznaczone są następujące kategorie ochronne (według PUL z 1990r): wodochronne, stanowiące ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej, krajobrazowe.
- Sieć ostoi ptasich Natura 2000. W granicach gminy (lub z nią graniczą) wyznaczono następujące obszary Natura 2000: Zatoka Pomorska (PLB 990003), Zalew Szczeciński (PLB 320009), Bagno Rozwarowo (PLB 320001) i Łąki Skoszewskie (PLB 320007).
 - Zatoka Pomorska PLB 990003; zajmuje obszar około 400 tys. ha; ostoja ta obejmuje Zatokę Pomorską na odcinku od Świnoujścia do Łazów. Południowa granica tej ostoi przebiega po linii brzegowej Bałtyku wyznaczonej na podstawie odrębnych przepisów.
 - Zalew Szczeciński PLB 320009; obejmuje obszar około 45 tys. ha; w skład ostoi wchodzi cały akwen polskiej części Zalewu Szczecińskiego i jego pobrzeża, w tym południowy fragment Wyspy Wolin, leżący w gminie Wolin oraz część stałego lądu na południe od drogi krajowej nr 3. W granicach tej ostoi leży cały Półwysep Rów.
 - Bagno Rozwarowo PLB 320001; ostoja ptasia Bagno Rozwarowo PLB 320001 posiada obszar około 4,2 tys. ha. W skład ostoi wchodzi prawie cały obszar zatorfionego i zabagnionego odcinka ujściowego rzeki Grzybnicy i Wołcenicy, pocięty licznymi kanałami.
 - Łąki Skoszewskie PLB 320007; posiada obszar około 9,6 tys. W jej skład wchodzi kompleks nadzalewowych torfowisk niskich, pociętych licznymi kanałami. Pomiędzy miejscowościami Gąsierzyno na południu, Żarnowo na wschodzie i Skoszewo na północy występują rozległe obszary łąk i pastwisk. W obrębie kompleksu łąk znajduje się las olchowo-sosnowy, a także liczne drobne laski i zadrzewienia olszowe.
 - Złoże ropy naftowej „Kamień Pomorski”, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Buniewice”, którego fragment znajduje się na obszarze gminy Wolin.

2.1.2. Stan jakościowy środowiska i zagrożenia

a/ Najbardziej zdegradowaną sferą są ekosystemy wodne wyspy Wolin, jako skutek degradacji wszystkich form retencji wody. Stan ten jest następstwem zakłócenia równowagi przyrodniczej w środowisku wodnym wyspy, spowodowanego kilkudziesięcioletnim odprowadzaniem wód w polderowym systemie odwadniania centralnej części gminy na wyspie Wolin, poprzez przepompownię w Darzowicach do Dziwny. Objawem degradacji są zmiany pierwotne i wtórne, rzutujące na system ekologiczny i walory użytkowe poszczególnych ekosystemów poprzez obniżenie poziomu wody i znaczny ubytek zasobów wodnych na:

- terenach torfowych, stanowiących podstawowy element retencji przejściowej [Wielkie Pła i inne torfowiska w obniżeniu Kodrąbskim],
- w jeziorach wolińskich, stanowiących tereny retencji powierzchniowej,
- w warstwie wodonośnej w wysoczyznowej części wyspy [Pasma Wolińskie], stanowiącej tereny retencji podziemnej;
- degradacja obszarów torfowych [m.in. przesuszenie, wtórne zabagnienie];
- zniszczenie cennych elementów przyrody, towarzyszących ekosystemom wodnym [oczka wodne, mokradła śródpolne, moczary, szuwały];
- degradacja ekosystemu jezior wolińskich [zmiana linii brzegowej, zwiększenie stref zarastania, przyspieszenie procesów eutrofizacji i zwiększenie powierzchni pokrycia jezior roślinnością wodną];
- zanik cieków łączących jeziora Pojezierza Wolińskiego [Wiselka - Czajcze, Czajcze - Żółwińskie] oraz jez. Łuniewo [rezerwat przyrody] z ciekami łąk warnowskich i zanik cieków w obrębie łąk Szmancu;

b/ Bezpośrednio z obniżeniem poziomu wód podziemnych wzrasta zagrożenie degradacją kompleksów leśnych Wolińskiego Parku Narodowego i jego otuliny. Gospodarka wodna prowadzona w gminie Wolin jest jednym z ważniejszych czynników zewnętrznych, oddziałujących na Woliński Park Narodowy i stanowiących duże zagrożenie jego równowagi ekologicznej.

c/ Efektem nieracjonalnego gospodarowania wodami podziemnymi jest obniżanie się poziomu wody w jez. Recze, prawdopodobnie na skutek nadmiernego poboru tych wód na potrzeby pobliskiego pola golfowego.

d/ Brak jest aktualnych danych dotyczących stanu jakościowego wód powierzchniowych gminy. Szczególnie podatne na degradację są jeziora: Wiselka, Żółwińskie, Kołczewo, Koprowo [stały lub okresowy brak przepływu, wypływanie się zbiorników, szybki postęp eutrofizacji] oraz płytką strefa przybrzeżna Zalewu Szczecińskiego.

f/ Degradacja powierzchni ziemi widoczna jest w wielu miejscach związanych z eksploatacją surowców mineralnych często wykorzystywane na składowanie odpadów bytowych,

g/ Parki zabytkowe straciły dawną funkcję reprezentacyjno - użytkową. Największym ich walorem jest aktualnie znaczenie przyrodnicze i krajobrazowe. Na skutek wieloletnich zaniedbań i użytkowania niezgodnego z ich pierwotną funkcją, nastąpiło w parkach wiele niekorzystnych zmian. Pozytywny wyjątek stanowi park w Piaskach Wielkich i Mierzęcinie. Pozostałe parki są zaniedbane, trudno dostępne [zarośnięte]. W niektórych parkach nastąpił znaczny ubytek drzewostanu, zwłaszcza w starodrzewie, w wyniku wycięcia drzew [Mokrzyca Mała], zniszczenia ściekami inwentarskimi [Wiejkówko] czy strat naturalnych [Strzegowo]; wprowadzono zabudowania gospodarcze, osadniki ścieków, ogrodzenia [Unin], składowane są odpady, odprowadzane ścieki [Unin, Wiejkówko].

h/ Powietrze atmosferyczne - głównymi źródłami zanieczyszczeń powietrza źródła przestrzenne

(paleniska domowe we wszystkich miejscowościach) i liniowe (komunikacyjne).

2.2. ŚRODOWISKO KULTUROWE

Ochronę dóbr kultury materialnej regulują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, które obok ochrony przez organy państwowe określają kompetencje gminy w tym zakresie, zawierające warunki ochrony konserwatorskiej obszarów i obiektów chronionych prawem państwowym i prawem lokalnym.

Studium uwzględnia materiały instytucji związanych z ochroną kultury materialnej, jako obligatoryjne wytyczne do planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, w formie ustaleń.

2.2.1. Warunki ochrony konserwatorskiej

Warunki ochrony konserwatorskiej określają przedmioty ochrony, zakres ochrony oraz sposób użytkowania zabytków.

Warunki ochrony konserwatorskiej obowiązują:

- a) organy administracji rządowej;
- b) organy administracji samorządowej;
- c) służby komunalne;
- d) państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne;
- e) osoby prawne;
- f) osoby fizyczne.

Ochrona i opieka nad zabytkami jest celem publicznym i wszyscy zobowiązani są w stosunku do zabytków do:

- zapewnienia im warunków trwałego zachowania, konserwacji, rekonstrukcji i odbudowy opartych na zasadach naukowych;
- uzgadniania z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - założeń, projektów inwestycyjnych, planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie prace i roboty w obrębie obiektów zabytkowych i ich otoczeniu;
- zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wydarzeniach mogących mieć ujemny wpływ na stan obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków;
- zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ciągu jednego miesiąca o zmianie właściciela bądź użytkownika obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków;
- ujawniania w księgach wieczystych na wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisów do rejestru zabytków;
- prowadzenia wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- sporządzania wojewódzkiego i gminnego programu opieki nad zabytkami.

Warunki konserwatorskie winny być przestrzegane przy:

- określaniu prawa miejscowego i przepisów gminnych,
- opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wydawaniu decyzji dot. gospodarki terenami i podziałów własnościowych,
- wydawaniu decyzji dot. sposobu użytkowania i eksploatacji obiektów (budynków i obszarów) objętych ochroną konserwatorską.

2.2.2. Zasoby dóbr kultury materialnej

Na terenie gminy, z chronionych elementów kultury materialnej występują:

- historyczne układy przestrzenne;
- obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- obiekty proponowane do wpisania do rejestru zabytków;
- obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
- stanowiska archeologiczne.

2.2.2.1. Historyczne układy przestrzenne:

Strefa „A” - ścisłej ochrony układów przestrzennych obejmuje:

- w Wolinie: teren starego miasta z terenem wysuniętego na południe fortu; wpisany do rejestru
A 68 dec. KL V-0/50/55 z 29.11.1995r.
- na terenach wiejskich:
 - działki kościelne we wsiach: Kołczewo, Ładzin, Koniewo, Mierzęcín, Wiejkowo,
 - zespoły pałacowo - parkowe we wsiach: Piaski Wielkie, Wiejkowo,
 - zespoły dworsko - parkowe we wsiach: Dobropole, Mierzęcín, Mokrzyca Mała, Mokrzyca Wielka,
 - park naturalistyczny we wsi Wiejkowo.

Strefa „B” - ochrony układów przestrzennych obejmuje:

- w Wolinie:
 - teren w granicach dawnych fortyfikacji, objęty ulicami: Polna, Ogrodowa, Zamkowa, Jaracza,
 - teren dawnego wiku przy ul.: Mostowej, Słowackiego, Konopnickiej;
- na terenach wiejskich:
 - układ przestrzenny wsi Koniewo,
 - fragmenty zabudowy we wsiach: Dobropole, Rzeczyn, Warnowo, Unin [dziedziniec folwarczny],
 - wzgórze wiatraczne we wsi Ostromice,
 - zespół dworsko – parkowy w Uninie;

Strefa „K” - ochrony krajobrazu obejmuje:

- w Wolinie:
 - „Wzgórze Wisielców”,
 - „Srebrne Wzgórze”,
 - „Wzgórze Młynówka”,
 - cmentarz komunalny;
 - na terenach wiejskich:
 - parki we wsiach: Strzegowo, Warnowo, Wiejkówko, Reclaw,
 - cmentarze we wsiach: Dargobądz, Dobropole (2 cmentarze), Jarzębowo, Kodrąb, Kołczewo [3 cmentarze], Koniewo, Laski [2 cmentarze], Ładzin [2 cmentarze], Ostromice, Unin, Wiejkowo,
 - aleje i skupiska drzew we wsiach: Kodrąb [2 aleje], Korzęcin, Łuskowo [2 aleje], Mokrzyca Wielka, Reclaw, Skoszewo, Unin, Warnowo, Wiejkowo [2 aleje], Wiejkówko [2 aleje], Wiselka.
- Strefa „E” - ochrony ekspozycji:
- w Wolinie:
 - obszary objęte strefami „A” i „B” ochrony konserwatorskiej;
 - na terenach wiejskich:
 - układ wsi Koniewo.

2.2.2.2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- w Wolinie:
 - kościół [ul. Wojska Polskiego] p.w. Św. Mikołaja
 - dwór [ul. Zamkowa 23a],
 - poczta [ul. Zamkowa 22],
 - budynek mieszkalny [ul. Zamkowa 16],
 - teren starego miasta, „Srebrnego Wzgórza”, „Wzgórza Wisielców”, „Wzgórza Młynówka”,
 - wiatrak holenderski – nr rej. 82/2001
- na terenach wiejskich:
 - kościół w Koniewie,
 - pałac w Wiejkowie [ruina],
 - dwory w: Dobropolu, Mierzęcinnie, Piaskach, Zagórze,
 - parki w: Dobropolu, Mierzęcinnie, Mokrzycy Małej, Mokrzycy Wielkiej, Piaskach, Strzegowie, Uninie, Wiejkówku, Wiejkowie,
 - wiatrak w Ostromicach,
 - willa w Wiselce [ul. Nowowiejska 16],
 - kościół w Ładzinie nr rej. 162;

2.2.2.3. Obiekty w ewidencji zabytków gminy Wolin:

- Wolin
 - Kościół pw. św. Mikołaja – nr rejestru 374/59

- Dwór Barokowy XVIII w. –nr 1078/78
- Budynki przy ulicach:
- Graniczna 1.2.4.
- Jaracza nr 3 (wraz z zabudową gospodarczą), 4, 6,
- Kolejowa nr 1 (wraz z budynkiem gospodarczym), 2, 3,
- Konopnickiej nr 4, 5, 10, 11, 12, 13, 16, 17,
- Kościelna nr 5, 10, 11, 12, 13, (wraz z zapleczem),
- Krzywa nr 1, 8, 9, 10, 11, 12,
- Matejki nr 6, 7 (wraz z drewnutnią), 8 (wraz z bud, gospodarczym), 9, 10, 11, 12, 13, 15 (wraz z bud, gospodarczym)
- Mickiewicza nr 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12,
- Moniuszki nr 3, 5, 6, 7, 8, 9, 16, 18, 19, 20, 21, 27,
- Mostowa nr 6, 7, 11, 12, 17, 20, 21,
- Niedamira nr 1, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 14, 21, 24, 26, 27, 28, 32 – 34, 36, 38, 48,
- Osiedle Robotnicze nr 1-10,
- Parkowa nr 1, 2, 4, 5, 6,
- Polna nr 2, 8, 10, 19, 22, 23, 24 (+ stodoła), 30, 31,
- Poprzeczna nr 1, 2, 3,
- Prosta nr 6, 9, 17,
- Rybacka nr 1, 2, 6, 9, 16, 19, 48, 49, 52 – 53 oraz budynek Stacji Wodociągów
- Sienkiewicza nr 1, 1a, 2, 3, 7, 8, 10, (+ bud. gospodarczy), 27, 28, 29, 30,
- Słowackiego nr 1,
- Słowiańska nr 4, 6, 9, 11, 17, 21, 23, 24, 30, 32, 36, 36, 37, 38, 43, 45, 48, (x 2), 52 b, 54, 60, 71, (wraz z zapleczem gospodarczym), 73, 75, (wraz z zapleczem gospodarczym), 79, 87, 89,
- Spokojna nr 2, 3, 5, 13, 15,
- Świerczewskiego nr 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17 (+bud. gospodarczy), 21 – 23, 25 (+ gosp.),
- Wiejska nr 9, 12,
- Wojska Polskiego nr 2, 4, 6, 10,
- Zamkowa nr 4, 5, 16, 18, (x 2), 19, 20, 22, 23,
- ruiny cmentarza żydowskiego.

- na terenach wiejskich:

Chynowo:

- dom mieszkalny nr 1;

Darzowice:

- domy mieszkalne nr: 13, 14, 15.

Domysłów:

- domy mieszkalne nr: 8, 22, 33, 46, 49.

- stodoły nr: 22, 33.

- młyn nr 49;

Dobropole:

- stajnia pofolwarczna,

- spichlerz z chlewnią,

- obora pofolwarczna,

- owczarnie,

- stodoła.

Dramino:

- dom mieszkalny,

- obora i magazyn pofolwarczny.

Gogolice:

- dom mieszkalny nr 8,

- magazyn pofolwarczny.

Jagienki:

- dom mieszkalny nr 1;

Kodrąb:

- domy mieszkalne nr: 17, 33, 34;

Kończewo:

- domy mieszkalne przy ulicach:

Osadników Wojskowych nr 14,

Pocztowa nr 8 i Przedszkole nr 1,

Słoneczna nr 1,

Wolności nr 4,

Zwycięstwa nr: 18, 20, 22.

Kodrąbek:

- domy mieszkalne nr: 15, 40, 43,

- budynek gospodarczy nr 40.

Koniewo:

- domy mieszkalne nr: 10, 13, była szkoła,

- budynek gospodarczy nr 3.

Korzęcin:

- domy mieszkalne nr: 3, 13,

- budynek inwentarski nr 13.

Lewno:

- domy mieszkalne i budynki gospodarcze nr: 24/25, 27/28.

Laska:

- domy mieszkalne nr: 2, 7, 28, 31, 32.

Ładzin:

- stacja kolejowa z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym,
- domy mieszkalne nr: 15, 18, 33, 34, 35, 37, 57, 63, 73, 79/80;
- szkoła nr 56.

Łojszyno:

- dom mieszkalny nr 43/44 [dawny dwór];

Mierzęcín:

- domy mieszkalne nr 1, 8 [b. szkoła];

Mokrzyca Wielka:

- stacja kolejowa,
- domy mieszkalne nr: 2/4, 9/11, 21,
- bud. gospodarcze: stodoła nr 12, gospodarczy nr 16, obora i owczarnia nr 21.

Ostromice:

- domy mieszkalne nr 6, 13, 55;

Parłowo:

- domy mieszkalne [czworaki] „A” i „B”.

Parłówko:

- stacja kolejowa;

Płocin:

- domy mieszkalne nr: 11, 18;

Reclaw:

- zespół budynków kolejowych,
- domy mieszkalne nr: 16, 21, 30, 43, 44;

Rzeczyn:

- domy mieszkalno - biurowe [b. administratora, oficyna],
- stodoła ze spichlerzem i stodoła [folwarczne];

Sierosław:

- domy mieszkalne nr: 18, 19,
- stodoły nr: 3, 11;

Siniechowo:

- domy mieszkalne nr: 2, 4, 5,
- bud. gospodarcze nr: 3, 9, stodoły nr: 6, 8, 9.

Skoszewo:

- kaplica [b. szkoła],
- domy mieszkalne nr: 6, 15, 26, 44;

Strzegowo:

- dom mieszkalny nr 2/3,
- bud. gospodarczy nr 2;

Troszyn:

- domy mieszkalne nr: 3, 6, 13, 16, 24, 26,
- bud. gospodarczy nr 1.
- poczta;

Troszynek:

- domy mieszkalne nr: 15, 17 ze stodołą;

Unin:

- obiekty folwarczne: dom, stajnia, obora, powozownia,
- domy mieszkalne nr: A, 1, 4, 5, 7.

Warnowo:

- pomnik poległych,
- zespół budynków kolejowych,
- domy mieszkalne: b. szkoła, nr: 5, 27, 33, 38, 43, 57, 66,
- bud. gospodarcze nr: 5, 40, 69, stodoły nr: 66, 69,
- młyn nr 45.

Wiejkowo:

- domy mieszkalne nr: 2, 4, 13,
- obora i stodoła pofolwarczna;

Wiejkówko:

- stajnia i 2 obory pofolwarczne,
- młyn z budynkami gospodarczymi,
- leśniczówka.

Wisetka:

- domy mieszkalne i wczasowe przy ulicach:
Leśnej nr: 1, 3, 8, b. w. [z 1906 r.],
Nadmorskiej nr: 2, 5, 7,
Nowowiejskiej nr: 10, 11, 20, 29,
Warnowskiej nr: 2, 9, 14,
- latarnia morska [nieczynna].

Zagórze:

- obelisk ofiar I wojny światowej,
- szkoła,
- domy mieszkalne nr: 3, 12, 13, 16.

Żółwino:

- dwór [ruina],
- stajnia i 2 obory pofolwarczne.

2.2.2.4. Krajobraz kulturowy na terenie gminy Wolin

Najważniejszymi elementami historycznego krajobrazu kulturowego gm. Wolin są m.in.:

średniowieczne układy przestrzenne, zabytkowe kościoły (kamienne i ceglane), reprezentujące różne style (od późnego gotyku po formy modernistyczne), założenia rezydencjonalno - parkowe i zespoły pofolwarczne oraz relikty tradycyjnej zabudowy ludowej, wzniesione w technice ryglowej.

Osadnictwo na terenie gminy Wolin reprezentowane jest przez stanowiska wziemne typu: osada, cmentarzysko, punkt lub ślad osadniczy oraz naziemne jak np. cmentarzysko kurhanowe w Wolinie, grodzisko w Wolinie, Jarzębowie, Kołczewie itp.

Należy podkreślić, iż ewidencja stanowisk archeologicznych nie jest i w każdym wykopie mogą ujawnić się nowe relikty, których odnalezienie wymaga powiadomienia WKZ lub co najmniej Urzędu Gminy.

3. KRAJOBRAZ

3.1. Waloryzacja zasobów krajobrazowych

Na obszarze gminy wyróżniono trzy typy krajobrazu:

- krajobraz otwarty;
- krajobraz leśny;
- krajobraz zabudowany.

3.1.1. Krajobraz otwarty

W krajobrazie otwartym wyróżniono cztery kategorie jednostek architektoniczno - krajobrazowych:

- jednostki o wysokich walorach krajobrazowych:

Tworzą go obszary o bardzo urozmaiconym ukształtowaniu powierzchni ziemi i zróżnicowanych elementach pokrycia [małe lasy, zadrzewienia, wody] oraz wyróżniające się fizjonomicznie [rozległe widoki, ciekawe panoramy i wnętrza krajobrazowe, mało elementów dysharmonijnych]. Są to:

- wzgórze Pasma Wolińskiego,
- Pojezierze Wolińskie,
- Mokrzyckie Góry,
- rejony wzdłuż Dziwny [Gogolice - Skoszewo, Korzęcin - Łuskowo],
- jez. Piaski z otoczeniem,
- tereny wzgórz na zachód od Ostromic.

- jednostki o średnich walorach krajobrazowych:

Są to obszary o stosunkowo harmonijnym i ciekawym krajobrazie rolniczym ze względu na urozmaiconą rzeźbę i zróżnicowane pokrycie, ponadto są to rozległe przestrzenie wodne i podmokłe z atrakcyjnymi elementami ekspozycji i niewielką ilością degradacji.

- jednostki o niskich walorach krajobrazowych:

Obejmują obszary z monotonnym krajobrazem rolniczym i małą ilością elementów ekspozycyjnych oraz degradujących krajobraz.

- jednostki o zdegradowanym krajobrazie:

To obszary w pobliżu koncentracji dużych obiektów infrastruktury technicznej, skąd są eksponowane w krajobrazie otwartym: linie elektroenergetyczne w paśmie Rzeczyn - Reclaw - Wolin, tereny wyrobisk - Kołczewo, Nowe Kołczewo, Mokrzyca Mała i Wielka, Wolin, Dargobądz, Ostromice oraz ~~ferma wiatraków~~ wiatraków *farmy wiatrowe* rejonie Zagórza i *Wiejkowa*.

3.1.1.2. Krajobraz leśny

Wyróżniono dwie kategorie jednostek architektoniczno - krajobrazowych:

- jednostki o wyróżniających się walorach krajobrazowych:

Obszary o urozmaiconym drzewostanie, z wartościowymi i ciekawymi widokowo gatunkami starych drzew [głównie liściastych], rosnącymi na stromych stokach i wzdłuż wód, małe jeziora i polany śródleśne. Są to enklawy lasów:

- wzgórza Pasma Wolińskiego,
 - Pojezierze Wolińskie,
 - Mokrzyckie Góry,
 - wokół jez. Piaski,
 - w sąsiedztwie jez. Ostrowo.
- jednostki o niskich walorach krajobrazowych - obszary pozostałych lasów, głównie sosnowych.

3.1.1.3. Krajobraz zabudowany

Wyróżniono pięć kategorii jednostek architektoniczno - krajobrazowych:

- jednostki o wysokich walorach krajobrazowych:

Są to miejscowości [lub ich części] z niewielką ilością elementów dysharmonijnych, z zachowanymi układami zabudowy o określonym wyrazie architektonicznym, charakteryzujące się nagromadzeniem walorów kulturowych i atrakcyjnych elementów ekspozycji. Są to miejscowości: Łowno, Warnowo, Piaski [pałac z parkiem], Koniewom, Mierzęcín (pałac z parkiem).

- jednostki o wyróżniających się walorach krajobrazowych:

Miejscowości, gdzie występuje jednoczesne nagromadzenie walorów kulturowych i ekspozycyjnych oraz degradacji krajobrazu. Są to miejscowości: Jarzębowo, Kołczewo, Ładzin, Mokrzyca Wielka, Reclaw wieś, Dobropole wieś, Mierzęcín, Wiejkowo, Siniechowo, Zagórze.

- jednostki o średnich walorach krajobrazowych:

Miejscowości niewyróżniające się pod względem atrakcyjności krajobrazowej, o stosunkowo małej ilości elementów dysharmonijnych. Są to miejscowości: Zastań, Granik, Sierosław, Korzęcin, Rekowo, Kodrąbek, Darzowice, Sułomino, Płocin, Ostromice, Troszyn, Troszynek.

- jednostki o zdegradowanych walorach krajobrazowych:
miejsowości o zdeformowanym układzie przestrzennym, z koncentracją dysharmonijnych elementów ekspozycji. Są to miejscowości: Łojszyno, Unin, Chynowo, Wiselka, Żółwino, Kodrąb, Mokrzyca Mała, Dargobądz, Laska, Gogolice, Wolin, Dramino, Piaski wieś, Skoszewo.
- jednostki z krajobrazem dysharmonijnym:
zespoły przeważnie nowych obiektów stanowiących negatywne elementy ekspozycji, zlokalizowane obok historycznych układów przestrzennych lub samodzielnie. Są to sektory gospodarcze
w: Łuskowie, Nowym Kołczewie, Dobropolu, Ostromicach, Draminie oraz tereny przemysłu w Wolinie i Parłótku.

4. OBSZARY FUNKCJONALNE

4.1. Rolnictwo

O potencjale rozwojowym gminy stanowią:

- duże obszary kompleksów gleb dobrej jakości;
- wysoki stopień zagospodarowania mienia ANR,
- sezonowy rynek zbytu;
- możliwości wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich.

Ograniczenia stanowią:

- wysoki udział obszarów chronionych.
- przestarzała baza produkcyjna;
- rozdrobnienie struktury obszarowej indywidualnych gospodarstw rolnych;
- niski stopień sanitacji wsi, co ogranicza rozwój obszarów wiejskich;

4.2. Leśnictwo

Przyjmuje się prowadzenie gospodarki leśnej ściśle według planów gospodarczych urzędów lasów Nadleśnictwa Międzyzdroje i Nadleśnictwa Rokita. Jednocześnie przewiduje się wzrost lesistości o tereny przeznaczone do zalesień wskazane w Studium.

4.3. Rybactwo

Obecnie prowadzone jest jedynie rybactwo zalewowe i śródlądowe. Rybactwo zalewowe prowadzone jest przez niezrzeszonych rybaków indywidualnych. Porty rybackie zlokalizowane są w Wolinie i Sierosławiu.

4.3.4.1. Obwody rybackie

Publiczne śródlądowe wody powierzchniowe płynące dzieli się na obwody rybackie.

Obwody rybackie ustanawia i znosi dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej w drodze rozporządzenia mającego charakter aktu prawa miejscowego.

Obwody rybackie

Nazwa obwodu	Wody śródlądowe, które wchodzą w skład obwodu	Powierzchnia [ha]
Jezioro Koprowo	• jezioro Koprowo	486,8
	• jezioro Kołczewo	49,2
	• jezioro Żółwino	42,4
	• kanały łączące jeziora	2,0
	• ciek Lewińska Struga	4,3
Razem		584,7
Jezioro Ostrowo	• jezioro Ostrowo	377,5
	• jezioro Piaski	91,8
	• odcinek rzeki Grzybnicy łączący jeziora Ostrowo i Piaski o długości 950 m	0,2
	• odcinek rzeki Grzybnicy od jeziora Piaski do jej prawobrzeżnego dopływu bez nazwy o długości 2400 m	0,7
Razem		470,2

4.4. Przemysł, usługi

Do głównych uwarunkowań związanych z rozwojem funkcji produkcyjnej należą:

- znaczna baza surowcowa produkcji roślinnej i zwierzęcej;
- niewykorzystany w pełni majątek trwały;
- znaczne zasoby siły roboczej;
- prognozowane rynki zbytu z uwagi na sąsiedztwo aglomeracji szczecińskiej, pasa nadmorskiego;
- istniejące przebiegi dróg o znaczeniu tranzytowym;

5. Komunikacja

5.1. Transport drogowy

Transport drogowy tranzytowy obsługuje droga krajowa nr 3, która w układzie dróg europejskich ma symbol E-65. Drogi wojewódzkie mają charakter regionalny i związane są głównie z powiązaniem i obsługą miejscowości nadmorskich. Pozostałe drogi obsługują głównie ruch wewnątrzgminny.

Gminę obsługuje gęsta sieć dróg, są to:

- droga krajowa nr 3 [długość w obszarze gminy ok. 24,5 km];
- drogi wojewódzkie: DW 102, DW 107, DW 108 [długość w obszarze gminy ok. 15,7 km];
- drogi powiatowe [długość w obszarze gminy ok. 96 km];
- drogi gminne [długość w obszarze gminy ok. 57 km, w tym o nawierzchni twardej 21 km,

tj. 36,8 %];

- drogi lokalne miejskie dł. ok. 4 km.

Łączna długość podstawowej sieci dróg w gminie wynosi 193 km. Udział dróg krajowych [obsługa tranzytu] w całkowitej długości sieci w gminie wynosi 12,7 %. Udział podstawowej sieci dróg, które służą do bezpośredniej obsługi przemieszczeń w województwie i w gminie [drogi: wojewódzkie, powiatowe i gminne] wynosi 87,3 %.

Wskaźnik gęstości sieci drogowej w gminie Wolin wynosi 59,08 km/100 km². (61,14 km/100 km² w powiecie i 65,49 km/100 km² w województwie).

Stan techniczny dróg jest zróżnicowany. Droga krajowa oraz drogi wojewódzkie posiadają nawierzchnię ulepszoną z asfaltobetonu, przeważnie w dobrym stanie technicznym. Jednak parametry techniczne nie odpowiadają normatywom i potrzebom związanym z przemieszczaniem się już obecnego ruchu na tych trasach. Droga krajowa nr 3 nie zapewnia odpowiedniego standardu obsługi ruchu dalekiego zasięgu, szczególnie przy przejściach przez miejscowości. Sieć dróg powiatowych [główne połączenia wewnątrzgminne] jest dość gęsta; stan techniczny średni. Przeważnie są to drogi o nawierzchni bitumicznej, wymagające modernizacji.

Sieć dróg gminnych jest uzupełnieniem lokalnej obsługi drogowej w gminie. Większość dróg ma nawierzchnię żuźlową lub gruntową, w złym stanie technicznym. Niezbędne jest ich ulepszenie.

Sieć dróg powinna podlegać systematycznej modernizacji i przebudowie. Wpłyne to na zwiększenie dostępności i atrakcyjności gminy oraz ograniczy konflikty związane z uciążliwością ruchu samochodowego [obejścia miejscowości].

Najważniejszym problemem jest droga krajowa nr 3, która należy do sieci dróg międzynarodowych i stanowi główne połączenie drogowe z południa kraju i Europy do portu w Świnoujściu i bazy promów morskich. Ponadto droga krajowa nr 3 została ustanowiona drogą ekspresową o symbolu S-3 i wpisana w sieć autostrad i dróg ekspresowych. Z racji podniesienia funkcji i standardu tej drogi oraz występujących uciążliwości spowodowanych ruchem pojazdów, niezbędne jest przeprowadzenie jej modernizacji do odpowiednich parametrów technicznych, w tym budowa obejść miejscowości.

Droga wojewódzka nr 102 służy głównie do obsługi terenów i miejscowości nadmorskich. Biorąc pod uwagę charakter zainwestowania gminy, gęstość dróg w gminie jest wystarczająca, natomiast większość z nich wymaga sukcesywnej poprawy stanu nawierzchni jezdni.

Drogi międzyregionalne i regionalne, to główny układ drogowy w gminie, zapewniający transportowe powiązania zewnętrzne.

5.2. Transport kolejowy

Przez gminę przechodzi linia kolejowa dalekiego zasięgu, znaczenia pierwszo-rzędowego, obsługująca przewozy towarowo - pasażerskie. W gminie punkty ładunkowe znajdują się w Reclawiu i Warnowie, a przystanki w miejscowościach: Ładzin, Mokrzyca Wielka, Wolin, Troszyn, Parlówko.

5.3. Transport wodny

Rzeką (cieśniną) Dziwną przechodzi morski tor wodny, łączący Zalew Kamieński z Zalewem Szczecińskim. Natomiast przez Zalew Szczeciński przechodzi morski tor wodny, łączący Szczecin ze Świnoujściem. Morski port rybacki w Wolinie posiada stosunkowo dobre warunki naturalne i techniczne, aby stać się ośrodkiem żeglarstwa zalewowo- morskiego o zasięgu regionalnym i ponadregionalnym.

Port posiada powiązania:

- dla jachtów żeglujących na morskich wodach wewnętrznych - Zalew Kamieński, Zatoka Cicha, środkowy i południowy odcinek Cieśniny Dziwny, małe porty usytuowane nad brzegami Wielkiego i Małego Zalewu Szczecińskiego (Kleines Haff), Cieśniny Świny oraz Cieśniny Piany (Peene-strom).
- Dla jachtów uprawiających żeglugę morską i oceaniczną,
- dla żeglugi pasażerskiej - morskie wody wewnętrzne i śródlądowe Dolnej Odry oraz wody przybrzeżne Morza Bałtyckiego.

W morskim porcie Wolin dokonywane są przeładunki głównie zboża oraz okresowo elementów budowlanych i innych. Dla przeładunków zboża najkorzystniejszy jest istniejący elewator z nabrzeżem (obecnie wyłączone z eksploatacji). Dla „nabrzeża przeładunkowego południowego” - problem stanowi brak prawidłowego rozwiązania komunikacyjnego.

Port w Wolinie wymaga modernizacji i rozbudowy jako tzw. mały port do obsługi: żeglugi towarowej, żeglugi pasażerskiej, żeglugi jachtowej, rybołówstwa. Z uwagi na obecny stan techniczny wymaga polepszenie parametrów technicznych torów podejściowych (prace pogłębiarskie, modernizacja oznakowania nawigacyjnego w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu statków zwłaszcza w porze nocnej). Uruchomienie żeglugi pasażerskiej i portu jachtowego wpłynie na uatrakcyjnienie turystyczne gminy. Do portu w Wolinie prowadzą dwa tory podejściowe: północny i południowy. Północny tor podejściowy od strony Dziwnowa i Kamienia Pomorskiego ma następujące parametry: szerokość w dnie 50m, głębokość 2,0 m. Południowy tor podejściowy prowadzący z Zalewu Szczecińskiego, od pławy północnego-E do mostu drogowego północnego Wolinie, ma parametry: głębokość 2,5 m, szerokość północnego dnie – 50 m. W rejonie portu rybackiego w Wolinie istnieje obrotnica o średnicy 200 m, przy głębokości 3,5 m. Obecny stan techniczny i parametry torów podejściowych są dostosowane do bieżących potrzeb żeglugi.

5.4. Trasy rowerowe

Istniejąca trasa rowerowa składa się z dwóch małych pętli. Dowiązana jest do projektowanej międzynarodowej ścieżki rowerowej. Pętla północna, wokół jezior Domysławskich przechodzi przez Warnowo i Wiselkę, pętla południowa, prowadzona jest od Warnowa w kierunku południowym [razem ok. 19 km];

6. Inżynieria

6.1. Zaopatrzenie w wodę

Zasoby wód podziemnych i powierzchniowych gminy Wolin stawiają ją w strategicznej pozycji w przyszłym regionalnym systemie zaopatrzenia w wodę północno – zachodniej części pasa nadmorskiego (gminy: Świnoujście, Międzyzdroje, Wolin, Dziwnów i Kamień Pomorski).

Na zasoby te składają się:

- zasoby dyspozycyjne wód podziemnych
 - część gminy położona na wyspie Wolin znajduje się w obszarze, dla którego decyzją Ministra Środowiska znak DG/kdh/ED/489-6274/2000 z dnia 05.01.2001 r. zatwierdzono dokumentację hydrogeologiczną zawierającą ustalenie zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych dla obszaru wyspy Wolin o powierzchni zasobowej 225,5 km², w ilości $Q_D=35000 \text{ m}^3/\text{d}$ ($1458 \text{ m}^3/\text{h}$) z utworów czwartorzędowych, w tym dla zbiornika GZWP nr 102 o powierzchni 112,2 km² $Q_D=22651 \text{ m}^3/\text{d}$,
 - lądowa część gminy (jej przeważająca część) położona jest w regionie bilansowym prawobrzeżnej zlewni Dziwny i Przymorza do j. Liwia Łuża, dla którego decyzją Ministra Środowiska DG kdh/BJ/489-6221/200 z dnia 02.06.2000 r. zatwierdzono dokumentację geologiczną zawierającą ustalenie zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych dla tego obszaru w ilości $Q_D=136902 \text{ m}^3/\text{d}$ z utworów czwartorzędowych i kredowo-jurajskich,
 - niewielka część gminy (rejon Zagórza i Skoszewa) położona jest w regionie bilansowym Gowienicy - obszar zasobowy o powierzchni 460 km², o ustalonych zasobach dyspozycyjnych w ilości $Q_D=34000 \text{ m}^3/\text{d}$ z utworów czwartorzędowych i trzeciorzędowych („Dokumentacja hydrogeologiczna zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych zlewni Iny, Płoni i Gowienicy, woj. zachodniopomorskie” przyjęta zawiadomieniem Ministra Środowiska DG/kdh/ED/489-6516/2005 z dnia 28.06.2005 r.).
- zasoby wód powierzchniowych jeziora Ostrowo (rzeka Grzybnica ok. 25000 m³/d, II etap (przerzut z rzeki Wołczenicy do jeziora Ostrowo) ok. 75000 m³/d).

Ludność gminy Wolin w 92,1 % zaopatrywana jest w wodę z sieci wodociągowej z następujących systemów wodociągowych:

1) Wodociągi grupowe:

- a) Ładzin - Unin - Uninek - Kodrąb - Kodrąbek – Mokrzyca Wielka – Mokrzyca Mała Jagienki;
- b) Mierzęcín - Troszyn - Troszynek;
- c) Zagórze - Koniewo;
- d) Reclaw – Gogolice – Jagniątkowo - Wiejkowo;
- f) Sierosław – Łuskowo – Łojszyno;
- g) Chynowo - Rekowo;
- h) Strzeżewo - Strzeżewko - Wrzosowo [gm. Kamień Pom.] - Dziwnów - Dziwnówek -

Międzywodzie [gm. Dziwnów] - Zastań - Świętousć - Granik - Łowno, pracujący na ujęciach: Strzeżewo, Świętousć i Kołczewo.

i) Rzeczyn – Dramino – Laska,

j) Skoszewo – Skoszewko;

2) Systemy zbiorowe.

Z systemów zbiorowych zaopatrywane są następujące miejscowości: Wolin, Dargobądz, Dobropole, Piaski, Parłowo, Parłówko, Kołczewo, Wiselka, Ostromice, Wiejkówko;

Woda z ujęć głębinowych jest regularnie badana. Pozostałe miejscowości zaopatrują się w wodę z lokalnych studni przyzagrodowych. Z ujęć komunalnych jedynie ujęcie w Wiselce ma ustanowioną strefę ochronną (bezpośrednią i pośrednią - teren wewnętrzny i zewnętrzny); decyzja ważna do 27.05.2008 r.

6.2. Odprowadzanie ścieków

Gmina Wolin jest w trakcie realizacji budowy systemów kanalizacyjnych części wyspowej gminy, obejmujących:

- system „Wolin” - Korzęcin, Jarzębowo, Unin, Warnowo, Ładzin, Kodrąbek, Kodrąb, Darzowice, Jaromierz, Jagienki, Mokrzyca Wielka, Mokrzyca Mała, Dargobądz, Sułomino, Płocin, Rabiąż;
- system „Międzywodzie” - Wiselka, Kołczewo, Kołczewo Kolonia, Wartowo, Domysłów, Żółwino, Rekowo, Chynowo, Łuskowo, Sierosław, Łojszyno, Granik, Łowno, Świętousć, Kołczewo Nowe, Zastań .

Z w/w. zamierzeń zrealizowano:

- Budowę oczyszczalni ścieków w:
 - Wolinie,
 - Międzywodziu (oczyszczalnia obsługuje również miejscowości gminy Dziwnów),
 - Piaskach.
- Kanalizację miasta Wolin – II etap.
- Budowę kolektorów kanalizacyjnych:
 - Dargobądz- Sułomino – Płocin – Wolin,
 - Wiselka – Kołczewo – Chynowo – Łojszyno – Międzywodzie.

6.3. Usuwanie odpadów.

Eksploatowane wysypisko gminne zlokalizowane przy drodze Reclaw - Laska. Wysypisko uruchomiono w 1981 r., powierzchnia 6,0 ha. W30.12.2005 r. zostało zamknięte.

Odpady komunalne z części gminy wywożone są na wysypisko odpadów stałych w Świnoujściu.

6.4. Ochrona przed powodzią

Zjawiska powodziowe na obszarach przyległych do Zalewu Szczecińskiego i Roztoki Odrzańskiej powodowane są głównie przez:

- wlewy wód morskich, zahamowanie odpływu na skutek cofki odmorskiej,
- lokalne warunki wiatrowe.

Wodowskazem kluczowym dla Zalewu Szczecińskiego jest wodowskaz Trzebież.

Stany o określonym prawdopodobieństwie występowania wynoszą:

I klasa budowli $H_p = 0.5 \% = 1.30 \text{ m n.p.m.}$

II klasa budowli $H_p = 1.0 \% = 1.24 \text{ m n.p.m.}$

III klasa budowli $H_p = 2.0 \% = 1.15 \text{ m n.p.m.}$

IV klasa budowli $H_p = 3.0 \% = 1.09 \text{ m n.p.m.}$

Obszar zalewowy stanowią tereny o rzędnych poniżej 1,24 m n.p.m. ($H_p = 1\%$).

Kompleksy melioracyjne gminy Wolin

Zmeliorowane kompleksy użytków zielonych gminy Wolin chronione są wałami przeciwpowodziowymi:

- wał Płocin, o długości 0,9 km i rzędnej korony wału 1,7 m n.p.m.;
- wał Skoszewo, o długości 2,3 km i rzędnej korony wału 1,6 m n.p.m.;
- wał Zastań, o długości 0,5 km, rzędna korony - brak danych;
- wał Sierosław, o długości 1,3 km i rzędnej korony wału 0,6 - 1,1 m n.p.m.;
- wał Kołczewo, o długości 2,5 km [1,5 km wyłączone z eksploatacji ze względu na zły stan techniczny].

Odwadniane są przy pomocy pompowni melioracyjnych: Zastań, Sierosław, Kołczewo, Rekowo, Darzowice, Skoszewo.

Wały przeciwpowodziowe na terenie gminy Wolin poza wałem Płocin nie spełniają wymogów normatywnych. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym zagrożenie powodziowe w zlewni Lewińskiej Strugi jest likwidacja samoczynnej kłapy p.powodziowej w trakcie przebudowy drogi powiatowej Międzywodzie – Wolin.

6.5. Elektroenergetyka

Gmina Wolin zasilana jest ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Reclaw, o mocy 2 x 16,0 MVA. Obok istniejącej stacji funkcjonuje nowy GPZ odbierający energię elektryczną z farmy elektrowni wiatrowych w Zagórzcu i Wiejkowie. GPZ Reclaw współpracuje ze stacjami 110/15 kV w gminach sąsiednich: Przybiernów [Moracz], Golczewo, Kamień Pomorski, Międzyzdroje, Świnoujście.

Przez teren gminy przebiegają linie napowietrzne 110 kV do GPZ 110/15 kV w powyższych miejscowościach. Ponadto zlokalizowana jest linia wybudowana w gabarytach 220 kV relacji Reclaw – Morzyczyn [gm. Kobylanka]; linia ta aktualnie pracuje na napięciu 110 kV.

Na obszarze gminy Wolin należy uwzględnić oprócz potrzeb własnych, również możliwości

funkcjonowania i rozwoju sieci elektroenergetycznych rangi ponadgminnej i wojewódzkiej.

- w ramach poprawy warunków zasilania odbiorców zlokalizowanych na terenach północno-zachodnich województwa zachodniopomorskiego przewidywana jest realizacja układu sieci przesyłowej w zakresie: budowa stacji 220/100 kV Reclaw na terenie przylegającym do istniejącej stacji 110/15 kV Reclaw, ~~budowa na terenie gminy fragmentu linii 220 kV relacji Reclaw – Police (Glinki), dla której nadal utrzymuje się dotychczas rezerwowaną trasę od stacji Reclaw w kierunku południowym do granicy z gminą Stepnica, modernizacja na terenie gminy fragmentu istniejącej linii 220 kV relacji Reclaw – Morzyczyn pracującej na napięciu 110 kV. Wzdłuż obu linii 220 kV przestrzegać należy ograniczeń w użytkowaniu terenu o szerokości 70,0 m (po 35,0 m od osi linii w obu kierunkach).~~ ***W trakcie realizacji jest budowa na terenie gminy fragmentu linii 220 kV relacji Reclaw – Police (Glinki), dla której rezerwowana jest w studium trasa od stacji Reclaw w kierunku południowym do granicy z gminą Stepnica. Ta inwestycja realizowana jest z myślą o poprawie warunków zasilania północno-zachodnich terenów Województwa Zachodniopomorskiego.***

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

- W pasie technologicznym linii:
 - nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
 - nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią w odległości po 16,5 metra dla linii 220 kV od osi linii w obu kierunkach.
- Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.
- Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.
- Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.
- Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii.

Minimalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej 220 kV wynosi trzykrotną długość średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej. Odległość tą liczymy od najbardziej skrajnego przewodu linii, a najbardziej skrajnym elementem turbiny wiatrowej. W przypadku lokalizacji turbiny wiatrowej na wysokości przęsła linii, które nie jest wyposażone

w ochronę przeciwdrganiową, wymagane jest wykonanie przez Inwestora takiej ochrony na podstawie projektu technicznego uzgodnionego z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi Operator S.A."

- należy rezerwować trasę dla planowanej linii 110 kV Reclaw – Stepnica – Goleniów;
- w celu wzmocnienia zasilania miejscowości pasa nadmorskiego (północna część gminy Wolin oraz tereny w gminie Dziwnów), w rejonie miejscowości Zastań rezerwuje się teren pod lokalizację rozdzielni sieciowej średniego napięcia, zasilanej linią SN z GPZ Kamień Pomorski przez Wyspę Chrząszczewską; powiązanie rozdzielni z istniejącymi w tym rejonie liniami SN i z istniejącą siecią w gminie Dziwnów. Rezerwowany w rejonie Zastania teren, docelowo przewiduje się pod budowę nowej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV zasilającej miejscowości pasa nadmorskiego.

Sieć napowietrzna 15 kV zasilą stacje transformatorowe 15/0,4 kV w poszczególnych jednostkach osadniczych gminy Wolin oraz częściowo gmin sąsiednich. Część miejscowości w gminie zasilanych jest odczepami od linii magistralnych, część miejscowości nie ma rezerwacji zasilania. W mieście Wolin sieć ta funkcjonuje na obrzeżach zabudowy jako napowietrzna, natomiast w centrum miasta jako sieć kablowa. Większość stacji transformatorowych 15/0,4 kV w mieście, zasilanych z tej sieci, pracuje w układzie pierścieniowym, mając możliwość dwustronnego zasilania. Linie 15 kV na przeważającym obszarze gminy mają w zasadzie długości optymalne [12,5 - 15 km] lub mniejsze. Trudna sytuacja występuje w północnej części gminy [rejon Wiselki, Kołczewa, Chynowa, Sierosławia, aż po Międzywodzie w gminie Dziwnów], gdzie długości linii 15 kV przekraczają długości optymalne.

Obciążenia linii magistralnych, w części północnej gminy są maksymalne [duże spadki napięcia ze względu na duże odległości], w części centralnej i południowej – część linii posiada rezerwy przesyłowe. Na terenie gminy zlokalizowanych jest ponad 150 stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Rozmieszczenie stacji w miejscowościach, przyjmując promień obsługi 500 m, jest dobre. Oceniając wskaźnik mocy zainstalowanej w stacjach transformatorowych do liczby odbiorców obsługiwanych przez te stacje, można uznać, że sytuacja jest średniokorzystna.

Na terenie gm. Wolin funkcjonują dwie farmy elektrowni wiatrowe zlokalizowana w rejonie miejscowości Zagórze i Wiejkowo. Energia z farm odbierana jest przez GPZ zlokalizowany w Reclawiu.

6.6. Zaopatrzenie w gaz

Przez teren gminy przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia:

- Jarszewko – Wolin,
- Reclaw – Kamień Pomorski,
- Wolin – Świnoujście.

Aktualnie na terenie gminy Wolin gazyfikacją przewodową objęte jest miasto Wolin oraz południowa część gminy - wsie: Skoszewo, Koniewo, Zagórze, Wiejkowo. Pozostałe

miejsowości na terenie gminy objęte są gazyfikacją bezprzewodową.

Na terenie miasta Wolin funkcjonuje stacja redukcyjno - pomiarowa I °, o przepustowości 1 600 m³/h oraz stacja redukcyjno - pomiarowa II ° zasilająca sieć gazową niskiego ciśnienia, obsługującą odbiorców na obszarze miasta. Druga stacja redukcyjno - pomiarowa I ° zlokalizowana jest na północ od miejscowości Reclaw.

Lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia winna być zgodna z wymaganiami zawartymi w odrębnych przepisach branżowych. Z przepisów tych wynika, że maksymalna odległość podstawowa obiektów budowlanych od istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia wynosi 35,0 m na stronę od gazociągu (do granicy terenu).

W przypadku stacji gazowych wysokiego ciśnienia maksymalna odległość podstawowa obiektów budowlanych wynosi 100,0 m. Lokalizacja obiektów budowlanych w odległościach mniejszych niż wyżej podane, wymaga szczegółowych uzgodnień z operatorem sieci gazowej.

Planowana jest stacja redukcyjna wc/sc, zlokalizowana w rejonie Domysłowa, zasilana z gazociągu wysokiego ciśnienia Wolin – Świnoujście (stacja ta zasilac będzie północną część gminy) oraz druga nitka gazociągu wysokiego ciśnienia Olszanka – Wolin.

6.7. Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy dominuje system lokalnych źródeł; do ogrzewania stosuje się zarówno paliwa stałe jak i paliwa płynne. W mieście Wolin funkcjonuje niewielki lokalny system ciepłowniczy składający się z trzech ciepłowni lokalnych opalanych gazem ziemnym.

Na terenie miasta i gminy utrzymuje się rozproszony system ogrzewania bazujący na lokalnych źródłach ciepła.

6.8. Telekomunikacja

Obszar gminy obsługiwany jest przez 5 automatycznych central telefonicznych zlokalizowanych w: Wolinie, Kołczewie, Ładzinie, Parłótku i Koniewie. Przez teren gminy przebiega radiolinia relacji Kamień Pomorski - Świnoujście, kable dalekosiężne i okręgowe oraz linie światłowodowe. Na terenie gminy pracują stacje bazowe telefonii komórkowej wszystkich działających w kraju operatorów.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA.

Oprócz obszarów i obiektów objętych już ochroną prawną na obszarze gm. Wolin proponuje się objąć ochroną wiele punktowych i powierzchniowych obiektów przyrodniczych, wyróżniających się szczególnymi walorami florystycznymi, faunistycznymi i fizjocenotycznymi, zasługującymi na utrwalenie w krajobrazie i ochronę przed przekształceniem antropogenicznym. Na obszarze gminy proponuje się następujące formy ochrony:

- rezerwat przyrody;
- obszar chronionego krajobrazu;
- zespoły przyrodniczo - krajobrazowe;
- użytki ekologiczne;
- pomniki przyrody;
- obszary ochrony gatunkowej zwierząt i roślin;
- Ostoje Natura 2000.

1.1. Rezerwat „Bagno Rozwarowo” [R II]

Jest to obszar położony w dolinie rzek Grzybnicy i Wołczenicy (gminy Wolin i Kamień Pomorski) Utworzenie rezerwatu przyrody leży w gestii Wojewody. Dla rezerwatu sporządza się plan ochrony. Projektowany rezerwat leży w ostoi ptasiej Natura 2000 Bagno Rozwarowo PLB 320001

1.2. Obszar chronionego krajobrazu [OChK I] „Ujście Odry” –

Część obszaru o zasięgu ponadgminnym. Obejmuje wyspą część gminy, wody Zalewu Szczecińskiego i Dziwny oraz fragment wysoczyzny na lądzie stałym. Jest to obszar cenny pod względem krajobrazowym, kulturowym i przyrodniczym, chroniony ze względu na możliwości zaspokajania potrzeb związanych z rozwojem turystyki i wypoczynku.

Walory krajobrazowe gminy powinny być przedmiotem ochrony. Może to się odbywać na drodze utworzonych form ochrony przyrody, np. poprzez ustanowienie OChK lub zespołów przyrodniczo – krajobrazowych. Może się to odbywać także poprzez stosowne zapisy ustaleń planistycznych w planach zagospodarowania przestrzennego, w których zostaną określone zasady gospodarowania przestrzenią, które pozwolą na zachowanie walorów krajobrazowych gminy Wolin.

1.3. Zespoły przyrodniczo - krajobrazowe [ZPK]

Proponuje się utworzenie 4 ZPK

- Jezioro Koprowo – (obszar jeziora i okoliczne łąki),
- Góry Mokrzyckie – (wzniesienia morenowe w okolicach Mokrzycy),
- Klif nad Zalewem Szczecińskim (wybrzeże Zalewu Szczecińskiego, od Karnocic

do Płocina i fragment wysoczyzny),

- Park Leśny w Wolinie – (zalesiony wał ozowy nad Dziwną, na południe od zabudowy miasta).

Wprowadzenie formy ochrony w postaci zespołu przyrodniczo - krajobrazowego następuje w drodze rozporządzenia Wojewody lub uchwały Rady Gminy. Dla ZP-K poddanemu ochronie przez Radę Gminy sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

1.4. Użytki ekologiczne [UE]

Proponuje się utworzenie 8 UE:

- Wyrobiska po eksploatacji wapieni kredowych / na półn. Zach. od Zastania - UE IX,
- Jezioro Zatorek / na południe od drogi Wiselka – Kołczewo - UE X,
- Tereny podmokłe k/ Korzęcina - UE XI,
- Bagno za Gorzelcem [część w gm. Kamień Pomorski] - UE XII,
- Dolina Szczuczyny / od granicy gminy do drogi Troszyn - Wolin - UE XIII,
- Łęg z pióropusznikiem strusim nad jez. Piaski - UE XIV,
- Murawa kserotermiczna k/ Parłówka - UE XV.
- Szuwar nad Zatoką Skoszewską - UE XVI.

Utworzenie użytków ekologicznych następuje w drodze rozporządzenia Wojewody lub uchwały Rady Gminy. Użytki ekologiczne uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i uwidacznia w ewidencji gruntów.

Na terenie użytków ekologicznych obowiązuje:

- utrzymanie obecnego charakteru siedliska,
- zakaz zmiany stosunków wodnych,
- zakaz zmiany form użytkowania gruntów.

1.5. Pomniki przyrody

Proponuje się uznanie za pomniki przyrody następujących obiektów:

- 13 dawnych pomników przyrody (pojedyncze drzewa i grupy drzew):
 - dwa dęby szypułkowe – Piaski Wielkie, park.
 - dąb szypułkowy – Leśniczówka Troszyn, oddz. 473d.
 - 15 cisów pospolitych – Wiejkowo, park.
 - dąb szypułkowy – Wiejkowo, park.
 - buk pospolity odmiany czerwonej - Wiejkowo, park.
 - dąb szypułkowy – Mokrzyca Wielka.
 - dwa dęby szypułkowe – Mokrzyca Wielka.
 - żywotnik olbrzymi – Wiselka, ul. Nowowiejska 26.
 - sosna z bluszczem pospolitym – Wiselka ul. Leśna.
 - cztery żywotniki olbrzymie – Wiselka ul. Leśna 22
 - dąb szypułkowy – Łowno, Zastań 25.

- platan klonolistny – Wiejkówko, park.
- 5 cisów pospolitych – Wiejkówko, park.

Na podstawie Rozporządzenia Nr 2/99 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 30.03.1999r. straciły moc akty prawa miejscowego ustanawiające powyższą formę ochrony przed 1986r. Wymienione obiekty należy traktować jako projektowane pomniki przyrody.

Nowe obiekty, w tym:

- Pojedyncze drzewa:
 - Nadl. Międzyzdroje oddz. 99d - dąb szypułkowy, dagleżja;
 - Nadl. Międzyzdroje oddz. 101g - modrzew, olsza;
 - Nadl. Międzyzdroje oddz. 103c - jałowiec pospolity;
 - Nadl. Rokita oddz. 453d - 2 dęby szypułkowe o obw. 500 cm, 463 cm,;
 - Nadl. Rokita oddz. 472b - dąb szypułkowy o obw. 437 cm;
 - Nadl. Rokita oddz. 466c - dąb szypułkowy o obw. 702 cm;
 - Chynowo - dąb szypułkowy - przy drodze do Kol. Kołczewo o obw. 600 cm;
 - Karnocice - żywotnik [zach. część wsi, przed lasem];
 - Kodrąbek - żywotnik o obw. 100 cm [przy bud. ALP, przy drodze leśnej na zachód od wsi];
 - Kołczewo - lipa o obw. 410 cm [działka kościelna];
 - Kołczewo - żywotnik o obw. 230 cm [działka kościelna];
 - Kołczewo - 2 jesiony „Miłko” i „Przemko” [przed szkołą];
 - Mierzęcín - dąb szypułkowy z owocującym bluszczem o obw. 300 cm [działka kościelna];
 - Unin - jesion przy drodze do cmentarza o obw. 400 cm;
 - Warnowo - 2 lipy [przy bud. nr 42 o obw. 350 cm, 400 cm];
 - Wiejkowo - 2 klony przy drodze do Reclawia o obw. 300 cm;
 - Wiejkowo - dąb szypułkowy, na południe od wsi o obw. 500 cm;
 - Wiselka - 2 buki na południe od OSW „Bielik” o obw. 300 cm, 350 cm;
 - Wolin - dąb szypułkowy z owocującym bluszczem na cmentarzu komunalnym z bluszczem owocującym - 400 cm;
 - Żółwino - dąb szypułkowy nad Lewiańską Strugą i nad jez. Żółwino o obw. 450 cm;
 - Żółwino - jesion nad Lewiańską Strugą i nad jez. Żółwino o obw. 400 cm;
 - Żółwino - kasztanowiec nad Lewiańską Strugą i nad jez. Żółwino o obw. 350 cm;
 - Żółwino - topola nad Lewiańską Strugą i nad jez. Żółwino o obw. 650 cm;
 - Nowe Kołczewo - dąb szypułkowy.
- pojedyncze drzewa i grupy drzew w parkach zabytkowych w Dobropolu, Mierzęcínie, Mokrzczy Wielkiej, Piaskach, Strzegowie, Uninie, Wiejkowie i Wiejkówku.
- aleje:
 - Wiselka - z centrum wsi do OSW „Bielik” - aleja kasztanowców;

- Chynowo - aleja dębowa;
 - Wolin-Darzowice - aleja mieszana - klony, dęby, lipy, jesiony;
 - Darzowice-Unin - aleja lipowa;
 - Łuskowo-majątek - aleja i szpaler kasztanowców;
 - Kołczewo-Kodrąb - aleja kasztanowców;
 - Kodrąb-Unin - aleja lipowo - klonowa;
 - Wiejkowo-Reclaw - aleja kasztanowców;
 - Wiejkowo-Wiejkówko - aleja dębowa.
- głązy:

„Wydrzy Głaz”, obwód 6,10 m - na brzegu jez. Czajczego.

Utworzenie pomników przyrody następuje w drodze rozporządzenia Wojewody lub uchwały Rady Gminy.

1.6. Obszary ochrony gatunkowej zwierząt i roślin

W studium wyznaczono 20 obszarów, które są ważne dla zachowania różnorodności biologicznej flory i fauny oraz są miejscami wartościowymi krajobrazowo:

OC -1 - zachodni brzeg Dziwny;

OC -2 - podmokły lasek położony na północny - zachód od miejscowości Zastań;

OC -3 - jezioro Koprowo i otaczające go łąki;

OC -4 - fragment kompleksu leśnego w pasie nadmorskim, pomiędzy WPN a drogą Kołczewo - Dziwnów;

OC -5 - jezioro Wiselka;

OC -6 - jezioro Kołczewo;

OC -7 - jezioro Żółwińskie;

OC -8 - podmokłe łąki w okolicy Kodrąbia;

OC -9 - podmokłe łąki położone na północ od Warnowa;

OC -10 - podmokłe łąki położone na zachód od Kodrąbka;

OC -11 - podmokłe łąki „Wielkie Pła” i podmokłe łąki położone na północ od Mokrzczy aż do Zalewu Szczecińskiego;

OC -12 - podmokłe łąki położone na zachód od Mokrzczy Wielkiej;

OC -13 - wschodni brzeg Dziwny w okolicy wsi Laska;

OC -14 - jezioro Piaski i okolice;

OC -15 - jezioro Ostrowo i okoliczne podmokłe łąki;

OC -16 - wschodni brzeg Dziwny w okolicach Zagórza;

OC -17 - podmokłe łąki Półwyspu Rów okresowo zalewane w okresie cofki;

OC -18 - naturalny krajobraz pasa przybrzeżnego pomiędzy Karnolicami a Płocinem;

OC -19 - podmokłe łąki położone na północny - zachód od Kołczewa;

OC -20 - podmokłe łąki położone na południowym skraju gminy.

1.7. Ostoje Natura 2000

Rozporządzeniem z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313) Minister Środowiska wyznaczył sieć ptasich ostoi Natura 2000; zgłosił również sieć projektowanych ostoi siedliskowych Natura 2000. Projektowane tereny ostoi siedliskowych posiadają status obiektów oczekujących na wpisanie ich do spisu obszarów ważnych dla Wspólnoty.

Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000 jest zbiorem obszarów wyznaczonych według jednolitych kryteriów w całej Unii Europejskiej tak, by zachować na nich siedliska przyrodnicze i gatunki, które zostały uznane za „ważne dla Europy”. Każde z państw Unii ma pewną samodzielność w wyznaczaniu i w wyborze praktycznych sposobów ochrony tych obszarów, musi jednak stosować przyjęte dla całej Unii kryteria wyznaczania. Każdy z obszarów może być też chroniony w inny sposób – na wielu z nich gospodarka człowieka nie musi być w ogóle ograniczana, a niekiedy nawet dla zachowania ekosystemów półnaturalnych wspiera się pewnej jej formy (np. ekstensywne rolnictwo). Jednak ochrona musi być po prostu skuteczna, co jest weryfikowane w ramach obowiązkowego monitoringu.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133 ze zm.) na obszarze gminy Wolin wyznaczono niżej wymienione ptasie obszary Natura 2000:

- *Zalew Kamiński i Dziwna PLB320011,*
- *Bagna Rozwarowskie PLB320001,*
- *Zalew Szczeciński PLB320009,*
- *Puszcza Goleniowska PLB320012,*
- *Ląki Skoszewskie PLB320007.*

Poza wyżej wskazanymi obszarami specjalnej ochrony ptaków, na obszarze gminy funkcjonują również obszary mające znaczenie dla Wspólnoty (obszary siedliskowe):

- *PLH320019 Wolin i Uznam,*
- *PLH320018 Ujście Odry i Zalew Szczeciński.*

Zgodnie z zapisami art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody na obszarach ostoi Natura 2000 są zabronione działania, które mogą w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób mogą wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

Zakaz ten stosuje się zarówno do ostoi już wyznaczonych i zatwierdzonych (dotyczy to ostoi ptasich wymienionych w w/w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r.); jak i projektowanych ostoi Natura 2000 znajdujących się na liście, o której mowa w art. 27 ust. 1, do czasu zatwierdzenia tej listy przez Komisję Europejską albo odmowy jej zatwierdzenia (dotyczy to projektowanych ostoi siedliskowych). Zwrot „istotny wpływ (oddziaływanie)” w rozumieniu przepisów Dyrektywy Siedliskowej nie może być traktowany arbitralnie. Dla

ustalenia czy dane przedsięwzięcie będzie miało „istotne oddziaływanie” niezbędnym jest przeanalizowanie zarówno charakteru i stopnia wpływu planowanego przedsięwzięcia, jak i skutków, do jakich może ono doprowadzić, a znaczenie i wielkość oddziaływania musi odnosić się do specyficznych cech oraz warunków zatwierdzonej lub planowanej ostoi. *Zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:*

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub*
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub*
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.*

Odstępstwa od wskazanych wyżej zakazów reguluje art. 34 ustawy o ochronie przyrody.

Wskazane wyżej zakazy stosuje się do proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty, do czasu zatwierdzenia tych obszarów przez Komisję Europejską oraz wyznaczenia ich jako specjalne obszary ochrony siedlisk.

Równocześnie zgodnie z zapisami art. 33 ust. 3 tejże ustawy każde przedsięwzięcie lub każdy plan o potencjalnym bezpośrednim lub pośrednim wpływie na stan obszarów Natura 2000 podlega procedurze sporządzania oceny oddziaływania na siedliska przyrodnicze oraz siedliska gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000. Ocena taka powinna odnosić się do tzw. „właściwego stanu ochrony” tych siedlisk i gatunków, przez który rozumie się:

- *właściwy stan ochrony gatunku* — stan, w którym dane o dynamice liczebności populacji tego gatunku wskazują, że gatunek jest trwałym składnikiem właściwego dla niego siedliska; naturalny zasięg gatunku nie zmniejsza się ani nie ulegnie zmniejszeniu w dającej się przewidzieć przyszłości oraz odpowiednio duże siedlisko dla utrzymania się populacji tego gatunku istnieje i prawdopodobnie nadal będzie istniało;
- *właściwy stan ochrony siedliska przyrodniczego (ekosystemu)* — stan, w którym naturalny zasięg siedliska przyrodniczego i obszary zajęte przez to siedlisko w obrębie jego zasięgu nie zmieniają się lub zwiększają się; struktura i funkcje, które są konieczne do długotrwałego utrzymania się siedliska istnieją i prawdopodobnie nadal będą istniały oraz typowe dla tego siedliska gatunki znajdują się we właściwym stanie ochrony.

Te dwa parametry powinny być szczegółowo rozwinięte w planach ochrony poszczególnych ostoi, które sporządza się na podstawie zapisów art. 29 ustawy o ochronie przyrody. Taką procedurę wdraża sprawujący nadzór nad tym obszarem, z chwilą jego wyznaczenia przez Ministra Środowiska, jednakże nie później niż w ciągu 5 lat od tego momentu. *ustawy o ochronie przyrody, projekty polityk, strategii, planów i programów oraz zmian do takich dokumentów a także planowane przedsięwzięcia, które mogą znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, a które nie są bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub*

obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty, lub nie wynikają z tej ochrony, wymagają przeprowadzenia odpowiedniej oceny oddziaływania na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Poniżej wskazano obowiązujące plany zadań ochronnych ustanowione dla obszarów Natura 2000 na obszarze gminy Wolin:

- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łąki Skoszewskie PLB320007 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r., poz. 1927),*
- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Goleniowska PLB320012 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r., poz. 1933),*
- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bagna Rozwarowskie PLB320001 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r., poz. 444).*

Dla niżej wymienionych obszarów Natura 2000 Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie prowadzi procedurę związaną z uchwaleniem planów ochrony:

- Zalew Kamieński i Dziwna PLB320011,*
- Zalew Szczeciński PLB320009,*
- Ujście Odry i Zalew Szczeciński PLH320018.*

1.7.1. Ostoje siedliskowe

Zgłoszone przez Ministra Środowiska do zatwierdzenia przez Komisję Europejską:

- ~~• Wyspy Uznam i Wolin PLH 320019~~

~~O powierzchni ok. 35 tys. ha. W granicach gminy Wolin znajduje się około 40 % całej projektowanej ostoji siedliskowej.~~

~~Ostoja obejmuje dwie wyspy: Wolin i Uznam razem z 5-cio kilometrowym pasem wód przybrzeżnych Zalewu Szczecińskiego pomiędzy Karnoćcami i Lubinem o szerokości 500 m. W ostoji znajdują się wszystkie jeziora wchodzące w skład Pojezierza Wolińskiego.~~

- ~~• Ujście Odry i Zalew Szczeciński PLH 320018~~

~~W gminie Wolin w granicach tej ostoji leży część wód Zalewu Szczecińskiego wraz z jego strefą brzegową, część wód cieśniny Dziwnej oraz fragment użytków zielonych leżących w obrębie Basenu Czarnocińskiego – tzw. Łąk Skoszewskich.~~

1.7.2. Ostoje Natura 2000 – zgłoszone przez organizacje pozarządowe

W 2004 r. organizacje pozarządowe opracowały listę dodatkowych obiektów spełniających założenia dla uznania ich obszarami Natura 2000. Znalazły się one w wykazie opublikowanym w opracowaniu pt. „Propozycja optymalnej sieci obszarów Natura 2000 w Polsce – „Shadow List”” (2004). Obok wykazu w publikacji tej zawarto bardzo schematyczne mapy obszarów Natura 2000. Wykaz obiektów tej listy zostały zamieszczony także na stronie internetowej Ministerstwa Środowiska. Brak szczegółowej mapy obrazującej przebieg granic obszarów z „Shadow List”. Ustalono, że w granicach gminy Wolin byłyby zlokalizowane dwie nowe ostoje ptasie:

- Zalew Kamieński i Dziwna,
- Puszcza Goleniowska,

a także jedna ostoja siedliskowa – Zatoka Pomorska.

Również w ramach „Shadow List” zaproponowano powiększenie projektowanej i zgłoszonej już do Komisji Europejskiej ostoi Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH 320018.

Zgodnie ze stanowiskiem Komisji Europejskiej dla obszarów Natura 2000 zgłoszonych przez organizacje pozarządowe należy stosować postępowanie w sprawie oceny oddziaływania lub planu na obszar Natura 2000 i należy uzyskać zezwolenie wojewody.

Wyznaczone i planowane ostoje Natura 2000 wraz ze zgłoszonymi przez organizacje pozarządowe ostojami obejmują około 90% powierzchni gminy Wolin. Stan ten w sposób istotny ogranicza rozwój gospodarezy gminy. Funkcjonowanie sieci Natura 2000 nakłada szereg zobowiązań, co wiąże się z wprowadzeniem wielu ograniczeń dla prowadzenia działalności inwestycyjnej. Rada Miejska w Wolinie (uchwała Rady Miejskiej nr XXXI/337/05 z 27 października 2005 r.) jest przeciwna rozszerzaniu zasięgu obszarów Natura 2000 o obszary zgłoszone przez organizacje pozarządowe z uwagi na nadrzędny interes publiczny, w tym mający charakter społeczny, gospodarczy i ekonomiczny. Nieuwzględnienie tego interesu spowoduje, że realnym i uzasadnionym będzie wystąpienie konfliktów przede wszystkim na styku a infrastrukturą, budownictwem mieszkaniowym i zagospodarowaniem rekreacyjno-turystycznym na terenach wzdłuż cieśniny Dziwny, Zalewem Szczecińskim i jeziorem Koprowskim. Jediną możliwością kompromisu jest racjonalne dostosowanie przebiegu granic ostoi do faktycznych potrzeb przyrodniczych uwzględniając interes społeczny, gospodarczy i ekonomiczny gminy Wolin.

1.8. Zasady ochrony i kształtowania środowiska

1.8.1. Wody powierzchniowe

- Przywrócenie równowagi ekologicznej w systemie hydrosferycznym wyspy Wolin. Podstawowym zadaniem jest odbudowa retencji wód powierzchniowych i podziemnych
 - odbudowa retencji przejściowej [tereny torfowe],
 - odbudowa retencji powierzchniowej [jeziora].
- Program odbudowy retencji wód winien być przedmiotem specjalistycznych opracowań.

- Uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej na obszarze gminy; jakość wód powierzchniowych i podziemnych w wyspowej części gminy, zależy wyłącznie od prowadzonej gospodarki wodno - ściekowej gminy Wolin.
- Wzdłuż linii brzegowej wód powierzchniowych należy zachować strefę wolną od grodzenia i zabudowy kubaturowej.
- Zlewnia Wołčenicy z Grzybnicą powinna być szczególnie chroniona przed zanieczyszczeniami. Decyzją dyrektora RZGW w Szczecinie zlewnię Wołčenicy zaliczono wód powierzchniowych, które są lub mogą być wykorzystane do zaopatrzenia ludności w wodę.
- Utrzymanie dotychczasowego reżimu hydrologicznego Grzybnicy i kanałów na obszarze Bagna Rozwarowo, jest niezbędne dla zachowania torfowiska o unikatowych walorach przyrodniczych i zapewnienia naturalnego rozwoju roślinności.
- Na obszarze gminy należy zachować wszystkie oczka wodne śródpolne oraz stawy we wsiach i parkach, jako ważne elementy przyrody i krajobrazu wiejskiego.
- W strefie nadbrzeżnej jeziora Kołczewo postuluje się maksymalne zachowanie przybrzeżnych zadrzewień jako terenów stanowiących granicę pomiędzy jeziorami a lądem
- Dla terenów łągów w strefie nadbrzeżnej jeziora Kołczewo postuluje się ich zachowanie w stanie nienaruszonym oraz nie wprowadzenia na tym terenie zabudowy.

1.8.2. Użytki rolne

- Gleby wysokiej jakości obejmujące 2-gi i 4-ty kompleks przydatności rolniczej [gleby II, III a, III b, IV a klasy bonitacyjnej] powinny być w miarę możliwości chronione przed przeznaczeniem na cele nierolnicze, w tym także na cele inwestycyjne.
- Gleby o niskiej jakości, mało wydajne [6-ty i 7-my kompleks przydatności rolniczej] powinny być przeznaczane pod zalesianie, w pierwszej kolejności tam, gdzie sąsiadują z kompleksami leśnymi [wyrównywanie granicy rolno - leśnej], w strefach alimentacji wód podziemnych, na terenach podatnych na erozję gleby, w strefach wododziałowych.
- Użytki zielone powinny być zachowane w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym, zwłaszcza znajdujące się w rozległych obniżeniach terenu i pełniące funkcje naturalnej retencji wody [centralna część wyspy, obniżenia dolinne w okolicy Siniechowo - Wiejkowo].
- Należy zachować oczka wodne i nieużytki naturogeniczne znajdujące się w obrębie użytków rolnych, ze względu na ich ważną rolę ekologiczną.
- Zdegenerowane grunty orne powinny być przeznaczane do zalesienia lub zagospodarowania nierolniczego. Nie należy natomiast zmieniać struktury zdegenerowanych użytków zielonych, które pełnią już inną ważną rolę w przyrodzie, jako tereny renaturalizujące się [potencjalne użytki ekologiczne, siedliska sieci Natura 2000].
- W strefie zagrożenia erozją wodną, zwłaszcza na terenach gleb kompleksu 3-go, położonych

na stokach, wymagane jest stosowanie zabiegów przeciwoerozyjnych.

- *Należy chronić warstwę próchniczą gleby, w celu późniejszego jej użycia do rekultywacji gruntów.*

1.8.3. Lasy i zadrzewienia

- W obrębie lasów nie dopuszczać do zainwestowania niezwiązanego z ochroną i powiększaniem zasobów leśnych.
- Lasy w strefie nadmorskiej znajdujące się na obszarze WPN wyłączone są ze swobodnej penetracji turystycznej - dopuszczona jest turystyka po wyznaczonych szlakach. Całkowicie wyłączone ze swobodnej penetracji są lasy stanowiące ostoje zwierząt chronionych, znajdujące się w otulinie WPN i na obszarze zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Wiejkowski Las”.
- Należy zachować wszelkie zadrzewienia przydrożne oraz wprowadzić zadrzewienie przy drogach Reclaw - Jarszewko i Koniewo – Zagórze oraz Unin – Międzywodzie. Zadrzewienie przydrożne w obrębie gruntów ornych, pełni ważną funkcję wiatrochronną i stanowi walor krajobrazowy.
- Należy zachować wszelkie zadrzewienia śródwiejskie. Ochronie podlega zadrzewienie cmentarzy i starodrzew przykościelny. W niektórych wsiach zachował się drzewostan parkowy ze starodrzewem w postaci szczątkowej, jako fragment dawnego założenia parkowego.
- Należy zachować wszelkie zadrzewienia znajdujące się nad ciekami, w strefach nadbrzeżnych jezior, Zalewu Szczecińskiego i Dziwny oraz kępy i pasma zadrzewień w obrębie użytków zielonych i na obniżeniach terenu, gdzie wspomagają naturalną retencję wody [zwłaszcza lasy łąkowe]. Stanowią one również siedliska drobnej fauny.
- Parki zabytkowe wymagają uporządkowania i ochrony według wskazań Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Stan zachowania drzewostanu i występowanie wielu drzew o rozmiarach pomnikowych, uzasadnia potrzebę wykonania aktualnej inwentaryzacji dendrologiczno - technicznej parków.
- Jako zielen o funkcji ochronnej należy utrzymać zadrzewione stoki zagrożone uruchomieniem procesów geodynamicznych [Gołogóra] oraz zadrzewione stanowiska archeologiczne [Jarzębowo, Gołogóra].
- Dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej pod liniami energetycznymi, pod warunkiem zachowania wymaganych odległości przewodów od gałęzi drzew oraz pozostawienia wokół każdego słupa powierzchni niezalesionej w odległości, co najmniej 4m od obrysu słupa (przy powierzchni terenu). Nowoprojektowane linie elektroenergetyczne winny być wyniesione ponad pułap drzewostanu.

1.8.4. Korytarze ekologiczne

Ochronie przed zmianą użytkowania i przekształceniem [zabudowa kubaturowa, grodzenie], powinny podlegać te elementy środowiska przyrodniczego, które pełnią funkcję korytarzy ekologicznych i stanowią naturalne ważne połączenia przyrodnicze pomiędzy różnymi typami środowisk, warunkując zachowanie równowagi w otoczeniu [rzeki, doliny rzek, małe cieki, ciągi jezior, podmokłe obniżenia, bagna i torfowiska, wąskie partie lasu, zadrzewienia, zakrzewienia, nieużytki naturogeniczne] oraz umożliwiają migrację roślin i zwierząt.

1.8.5. Gospodarka surowcami naturalnymi

- Złoże ropy naftowej „Kamień Pomorski”, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Buniewice”, którego fragment znajduje się na obszarze gminy Wolin. PGNiG S.A. Oddział w Zielonej Górze posiada koncesję nr 99/93 z 21.06.1993 r. na wydobywanie ropy naftowej wdaną na okres 25 lat.
- Na Ośrodku produkcyjnym Zastań wydobywana jest ropa naftowa z towarzyszącym jej gazem ziemnym. Gaz ziemny ze względu na dużą zawartość siarkowodoru nie jest wykorzystywany gospodarczo. Eksploatowane okresowo dwa odwierty. Przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować odpowiednie odległości podstawowe od odwiertów czynnych, zlikwidowanych oraz rurociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Udokumentowane złoża kopalin
 - Dargobądz,
 - Mokrzyca Wielka,
 - Mokrzyca Wielka II,
 - Mokrzyca Wielka III,,
 - Mokrzyca Wielka IV,
 - Mokrzyca Wielka V,
 - Wolin.

Obszary prognostyczne i perspektywiczne występowania kruszyw naturalnych

- Kołczewo – przypuszczalne zasoby – 1250 tys .ton,
- Łuskowo – przypuszczalne zasoby – 2000 tys .ton,
- Jarzębowo – przypuszczalne zasoby – 1400 tys .ton,
- Ostromice II – brak danych.
- Wyrobiska i tereny poeksploatacyjne przeznaczone do zagospodarowania lub rekultywacji
 - Kołczewo,
 - Mokrzyca Wielka I,
 - Ostromice.
 - **Dargobądz I**
- Obszary prognostyczne i perspektywiczne występowania kruszyw naturalnych

- Kołczewo – przypuszczalne zasoby – 1250 tys .ton,
- Łuskowo – przypuszczalne zasoby – 2000 tys .ton,
- Jarzębowo – przypuszczalne zasoby – 1400 tys .ton,
- Torfy - wstępnie udokumentowane zasoby znajdują się w rejonie Kodrąbka Ładzina, Warnowa, Domysłowia, Wolina. Nie przewiduje się eksploatacji torfów. Wyjątkiem może być eksploatacja dla celów leczniczych borowiny [balneoterapia]. Wstępnie udokumentowane złoża torfów borowinowych znajdują się w rejonie: Mokrzyca, Dargobądz, Warnowa i Rabiąża
- Wody lecznicze [złoża nieudokumentowane] - występują w rejonie Kołczewa, Warnowa, Świętoustia - Międzywodzia.

1.8.5.1. Nowe obszary eksploatacji kruszyw naturalnych

- *Dargobądz I; złoża wyeksploatowane. Kierunek rekultywacji: strefa usługowo – produkcyjna*
 - Złoże Wolin – wznowienie eksploatacji. *Kierunek rekultywacji: strefa rozwoju funkcji rekreacyjnej*
 - Ostromice II. *Leśny kierunek rekultywacji*
- Sposób rekultywacji terenów dla każdego z obszarów winien zostać określony w projekcie rekultywacji i zagospodarowania gruntów zawierającym opis prac rekultywacyjnych.*

2. W ZAKRESIE OBSZARÓW I OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH ORAZ ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

2.1. Strefy ochrony konserwatorskiej – warunki i zasady ochrony.

W studium uwzględniono materiały Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie związane z ochroną dóbr kultury jako obligatoryjne wytyczne (na podstawie przepisów dotyczących warunków ochrony konserwatorskiej obszarów i obiektów chronionych) do opracowywania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, przy określaniu innych przepisów gminnych dotyczących sposobu użytkowania i eksploatacji obiektów a także gospodarki terenami.

Wyznacza się tereny chronione, objęte strefą ochrony konserwatorskiej ze względu na wartości kulturowe:

- a) strefy ochrony konserwatorskiej:
- A – strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - B – strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej,
 - K – strefa ochrony krajobrazu,
 - E - ochrony ekspozycji historycznego zespołu.

Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej:

Jest to obszar uznany za materialne świadectwo historyczne, na którym dawny układ

przestrzenny lub jego elementy zachowały się w stanie nienaruszonym lub nieznacznie zniekształconym. W strefie tej zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową.

Ochronie podlega:

- Rozplanowanie ulic i placów oraz ich zachowane oryginalne nawierzchnie;
- Historyczne linie zabudowy;
- Historyczne granice działek i szerokości frontów zabudowy;
- Istniejąca zabudowa o walorach zabytkowych (wpisana do rejestru zabytków lub zakwalifikowana do rejestru);
- Historyczne formy zabudowy;
- Zieleń komponowana, jej układ i skład gatunkowy;
- Mała architektura (ogrodzenia, bramy, pomniki);

Warunki ochrony:

- obowiązuje trwałe zachowanie historycznego układu przestrzennego, ze wszystkimi elementami (drogi, place, linie zabudowy, kompozycja wnętrza architektonicznych i krajobrazowych);
- ochrona, konserwacja i rewaloryzacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego;
- usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących;
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej;
- wszelka działalność budowlana wymaga zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- obowiązuje wymóg konsultowania i uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich zmian i podziałów nieruchomości oraz przebudowy, rozbudowy i remontów wszelkich obiektów będących w strefie.

Strefa „B” - ochrony konserwatorskiej:

Obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów w obrębie, których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych. W strefie tej wprowadza się wymóg konsultowania i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych.

Ochronie podlega:

- rozplanowanie ulic i placów (z uwzględnieniem możliwości zachowania pierwotnych nawierzchni);
- historycznie ukształtowane działki siedliskowe, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości frontów poszczególnych parceli;
- rozplanowanie zabudowy poszczególnych zagród i charakterystycznego usytuowania domu mieszkalnego;
- architektoniczna forma zabudowy (istniejącej i uzupełniającej): gabaryty, kształty

dachów, zasadnicza kompozycja elewacji;

- zieleń komponowana (obsadzenie ulic, starodrzew w obrębie siedlisk) – układ i skład gatunkowy).

Warunki ochrony:

- utrzymanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego;
- rewaloryzacja i modernizacja obiektów o wartościach kulturowych;
- docelowe usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących;
- nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy, występujących w obrębie miejscowości;
- obowiązuje wymóg konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie:
 - budowy nowych obiektów,
 - kształtowania zabudowy o określonych gabarytach i bryle,
 - przebudowy i remontów, a także zmiany funkcji obiektów figurujących w wykazie zabytków architektury i budownictwa,
 - zmian historycznie ukształtowanych wnętrz ruralistycznych.

Strefa „K” - ochrony krajobrazu kulturowego:

Krajobraz integralnie związany z zespołem zabytkowym lub obszary ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej – parki, cmentarze, aleje. Tereny te mogą stanowić również integralną część obszarów chronionych strefą „A” lub „B”, jako rodzaj zabezpieczenia i ekspozycji form tradycyjnych.

Ochronie podlega:

- historyczne ukształtowanie granicy parków, cmentarzy i ogrodów przydomowych;
- kompozycja zieleni: rozplanowanie i skład gatunkowy;
- układ dróg i alejek w obrębie parków i cmentarzy;
- mała architektura: ogrodzenia, bramy;
- nagrobki, krzyże, ogrodzenia kwater i inne zachowane elementy urządzenia cmentarzy.

Warunki ochrony:

- zachowanie historycznych granic założeń krajobrazowych;
- utrzymanie integralności zespołów pałacowo-parkowych, parków, cmentarzy i alei (nie należy dzielić tych obszarów na działki użytkowe);
- rewaloryzacja zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, np. ubytki w zadrzewieniu uzupełnić tymi samymi gatunkami drzew, zaleca się także stosowanie gatunków trwałych i długowiecznych;
- gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej (np. zrewaloryzowane założenia cmentarne);
- obiekty kubaturowe na terenie parków mogą być lokalizowane tylko na miejscu

dawnej zabudowy, przy odpowiednim wkomponowaniu w historyczne założenia krajobrazowe;

- uporządkować tereny dawnych (ob. nie użytkowanych) cmentarzy, a zachowane zabytki sepulkralne zabezpieczyć – np. w formie lapidarium;
- wszelkie prace renowacyjne, porządkowe, wycinki drzew wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a w przypadku założeń wpisanych do rejestru zabytków – zezwolenia WKZ.

Strefa "E" - ochrony ekspozycji historycznego zespołu lub jego dominant/dominanty, obejmująca tereny umożliwiające widok na panoramy i dominanty z ustalonych kierunków widokowych.

Ochronie podlega:

- teren stanowiący zabezpieczenie widoku na zabytek

Warunki ochrony:

1. wyłączenie terenu spod zabudowy zakłócającej wgląd na zabytkowy obiekt;
2. w przypadku planowanej lokalizacji obiektów kubaturowych lub liniowych wymagane opracowanie studium ekspozycji;
3. uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestorskich związanych z zabudową w strefie.

2.2. Warunki ochrony konserwatorskiej zabytkowych obiektów

2.2.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków i znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej wytypowane do wpisu do rejestru zabytków.

Ochronie podlega :

- forma architektoniczna obiektu we wszystkich jej elementach,
- funkcja obiektu (zmiana wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków)

Warunki ochrony :

- trwałe zachowanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
- utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian w obiekcie zabytkowym i uzyskiwanie zezwolenia na prowadzenie wszelkich prac remontowo-konserwatorskich;

2.2.2. Obiekty proponowane do wpisu do rejestru zabytków:

- kościoły we wsiach: Kołczewo, Ładzin, Mierzęcín, Wiejkowo,
- domy mieszkalne we wsiach: Koniewo - nr 28, Mokrzyca Wielka - nr 16, Piaski - nr 13, Warnowo - nr 30, 69 i zagroda leśniczego;
- dwory we wsiach: Mokrzyca Mała, Wisefka, Unin;
- rządówka pofolwarczna i oficyna dworska w Dobropolu;

- wiatrak holenderski w Sułominie.
- wiatrak przy ul. Jaracza w Wolinie.

2.2.3. Obiekty w ewidencji konserwatorskiej (ewidencję prowadzi samorząd)

Ochronie podlega :

- zasadnicza forma architektoniczna obiektu (gabaryty wysokościowe, forma i rodzaj pokrycia dachu, kompozycja i wystrój elewacji);

Warunki ochrony :

- utrzymanie obiektu i ograniczenie możliwości zmian do ustalonych w miejscowym planie
- opracowanie dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku zdarzenia losowego mogącego doprowadzić do jego rozbiórki

2.3. Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Strefa "W.I." pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną. Strefa "W.I." obejmuje stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków i poniższej ewidencji.

Obowiązujące rygory w strefie "W.I.":

- zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzenia drzew itd.);
- zachowanie istniejącego układu topograficznego wraz z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków i ujętymi w ewidencji;
- w przypadku podjęcia jakiegokolwiek działalności na terenie objętym granicami strefy, a wynikającej ze sposobu użytkowania terenu obowiązuje występowanie o szczegółowe wytyczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i uzyskanie stosownego pozwolenia.

Strefa "W.II." częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami. Strefa "W.II." obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i poniższej ewidencji.

Obowiązujące rygory w strefie "W.II.":

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Strefa "W.III." ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa "W.III." obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

i poniższej ewidencji.

Obowiązujące rygory w strefie "W.III.":

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Specyfika ochrony zabytków archeologicznych polega między innymi na ograniczeniu zbędnych działań inwestycyjnych na terenach występowania zabytków archeologicznych. Zabytki kultury materialnej, jakimi są stanowiska archeologiczne stanowią nieodłączny składnik krajobrazu, należy, więc dążyć do ich zachowania w środowisku, w którym powstały. W przypadku konieczności prowadzenia prac inwestycyjnych należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne celem ich udokumentowania w źródłach naukowo-konserwatorskich.

Należy podkreślić, że ewidencja stanowisk archeologicznych nie jest zbiorem zamkniętym i w każdym wykopie mogą ujawnić się nowe relikty, których odnalezienie wymaga powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub co najmniej Urzędu Gminy.

2.3.1. Stanowiska archeologiczne:

Strefy W.I. - pełnej ochrony archeologicznej:

Lp	Nazwa	Stano wisko	Nr AZP	Nr	Decyzja
1.	Darżowice	2	21-06/29	624	KL.I.6801/7/69 z 10.12.1969 r.
2.	Jarzębowo	1	20-06/56	626	KL.I.6801/9/69 z 10.12.1969 r.
3.	Mierzęcín	1	22-07/19		
4.	Rekowo	11	20-07/107		
5.	Wiejkówko	2	22-07/36		
W Wolinie					
6.	Srebrne Wzgórze	5,6	21-06/38 ,39	631	KL.I.6801/19/69 z 12.12.1969 r.
7.	Wzgórze Młynówka	8	21-06/41	632	KL.I.6801/20/69 z 12.12.1969 r.
8.	Stanowisko	9	22-06/73	596	KL.I.6801/39/69 z 16.12.1968 r.
9.	Stanowisko	10	22-06/74		
10.	Stanowisko	11	22-06/79		
11.	Stanowisko	12	22-06/76		

Strefy W.II – częściowej ochrony archeologicznej

Lp	Nazwa	Stano wisko	Nr AZP	Uwagi /stan prawny

1	Dargobądz	7	21-05 / 12	-
2	Darzewice	3	20-06 / 62	
3	Darzewice	4	20-06 / 63	
4	Dobropole	1	21-07 / 49	
5	Dobropole	6	21-08 / 23	
6	Dobropole	7	21-08 / 24	
7	Dobropole	8	21-08 / 21	
8	Domysłów	12	19-06 / 73	
9	Domysłów	13	20-06 / 98	
10	Domysłów	15	19-06 / 72	
11	Domysłów	18	19-06 / 6	
12	Dramino	13	21-07 / 37	
13	Jaroszewko	1	23-06 / 21	
14	Jarzębowo	4	20-06 / 52	
15	Kolonia Laska	4	20-06 / 102	
16	Kolonia Laska 5	5	20-06 / 103	
17	Kończewo	2	19-06 / 15	
18	Koniewo	1	22-06 / 55	
19	Laska	8	21-07 / 1	
20	Laska	22	20-06 / 94	
21	Koniewo	8b	22-06 / 35	
22	Koniewo	8c	22-06 / 32	
23	Koniewo	14	22-06 / 33	
24	Koniewo	15	22-06 / 34	
25	Korzęcin	2	20-06 / 51	
26	Sułomino	1	21-05 / 4	
27	Sułomino	2	21-05 / 5	
28	Ładzin	1	20-06 / 84	
29	Łojszyno	2	19-07 / 58	
30	Łojszyno	3	19-07 / 59	
31	Łojszyno	4	19-07 / 60	
32	Łojszyno	5	19-07 / 61	
33	Łojszyno	6	19-07 / 62	
34	Łojszyno	8	19-07 / 64	
35	Mierzęcin	2	22-07 / 20	
36	Mierzęcin	4	22-07 / 22	
37	Mierzęcin	5	22-07 / 23	

38	Mierzęcin	6	22-07 / 24	
39	Mierzęcin	9	22-07 / 27	
40	Ostromice	2	22-07 / 71	
41	Ostromice	3	22-07/ 72	
42	Reclaw	2	21-06 / 70	
43	Reclaw	7	21-07 / 19	Wpisane do rejestru zabytków pod nr 675 decyzją nr KI. I 6801/53/70 z dn 2121 12 70r.
44	Reclaw	8	21-07 / 22	
45	Reclaw	31	21-07 / 71	
46	Sierosław	1	19-07 / 67	
47	Sierosław	2	19-07 / 68	
48	Sierosław	3	19-07 / 69	
49	Sierosław	4	19-07 / 70	
50	Sierosław	5	19-07 / 71	
51	Sierosław	6	19-07 / 72	
52	Sierosław	7	19-07 / 73	
53	Sierosław	8	19-07 / 74	
54	Sierosław	10	19-07 / 76	
55	Sierosław	11	19-07 / 77	
56	Sieniechowo	1	22-07 / 9	
57	Sieniechowo	2	22-06 / 36	
58	Sieniechowo	3	23-06 / 19	
59	Sieniechowo	4	23-06 / 18	
60	Sieniechowo	5a	23-07/ 3	
61	Sieniechowo	5b	23-07 / 2	
62	Sieniechowo	15	23-06 / 13	
63	Sieniechowo	16	23-06 / 14	
64	Sieniechowo	25	23-07 / 7	
65	Skoszewo	14	23-06 / 10	
66	Troszyn	1	22-07 / 20	
67	Troszyn	4	22-07 / 14	
68	Troszyn	5	22-07 / 15	
69	Troszyn	6	22-07 / 16	
71	Wiejkowo	3	22-07 / 3	
72	Wiejkowo	15	22-06 / 64	
73	Wiejkówko	4	22-07/ 38	
74	Wolin	1	21-06 / 34	osada i miasto portowe z wczesnego średniowiecza i średniowiecza, wpisane do

				rejestr zabytków pod nr 68 decyzją nr KI.V-0/50 /55 z dnia 29 października 1955 i pod nr 630 decyzją nr KI I 6801.18/69 z dnia 12 grudnia 1969
75	Wolin	2	21-06 / 35	
76	Wolin	3	21-06 / 36	
77	Wolin	4	21-06 / 37	
78	Wolin	7	21-06 / 40	
79	Wolin	13	21-06 / 20	
80	Wolin	17	21-06	
81	Wolin	49	21-06 / 68	
82	Zagórze	7	22-06 / 17	
Strefa W III. ograniczonej ochrony archeologicznej				
1.	Chynowo	1	19-06 / 5	
2.	Chynowo	2	19-07 / 54	
3.	Chynowo	3	19-07 / 55	
4.	Chynowo	4	19-07 / 56	
5.	Dargobądz	1	21-05 / 7	
6.	Dargobądz	3	21-05 / 8	
7.	Dargobądz	4	21-05 / 9	
8.	Dargobądz	5	21-05 / 11	
9.	Dargobądz	6	21-05 / 10	
10.	Dargobądz	8	21-05 / 13	
11.	Dargobądz	9	21-05 / 14	
12.	Dargobądz	10	21-05 / 15	
13.	Dargobądz	11	21-05 / 16	
14.	Dargobądz	12	21-05 / 17	
15.	Darzewice	1	20-06 / 60	
16.	Darzewice	6	20-06 / 61	
17.	Darzewice	7	21-06 / 30	
18.	Darzewice	8	21-06 / 31	
19.	Darzewice	9	21-06 / 32	
20.	Darzewice	10	21-06 / 33	
21.	Dobropole	2	21-07 / 50	
22.	Dobropole	3	21-07 / 54	
23.	Dobropole	4	21-07 / 55	
24.	Dobropole	9	21-08 / 20	

25.	Dobropole	10	21-07 / 58	
26.	Dobropole	11	21-07 59	
27.	Dobropole	12	21-07 / 57	
28.	Dobropole	13	21-08 / 11	
29.	Dobropole	14	21-08 / 12	
30.	Dobropole	15	21-08 / 13	
31.	Dobropole	16	21-08 / 14	
32.	Dobropole	17	21-08 / 15	
33.	Dobropole	18	21-08 / 16	
34.	Dobropole	19	21-08 / 17	
35.	Koniewo	20	22-06 / 78	
36.	Skoszewo	21	22-06 / 31	
37.	Dobropole	24	22-06 / 26	
38.	Dobropole	25	22-06 / 27	
39.	Dobropole	26	21-08 / 25	
40.	Dobropole	27	21-07 / 56	
41.	Dobropole	28	21-07 / 51	
42.	Dobropole	29	21-07 / 52	
43.	Dobropole	30	21-07 / 53	
44.	Dobropole	31	21-07 / 60	
45.	Dobropole	32	21-08 / 6	
46.	Dobropole	33	21-08 / 7	
47.	Dobropole	34	21-08 / 22	
48.	Dobropole	35	21-08 / 28	
49.	Domysłów	1	19-06 / 60	
50.	Domysłów	2	19-06 / 61	
51.	Domysłów	3	19-06 / 58	
52.	Domysłów	4a	19-06 / 57	
53.	Domysłów	4b	19-06 / 56	
54.	Domysłów	5	19-06 / 55	
55.	Domysłów	6	19-06 / 53	
56.	Domysłów	7	19-06 / 50	
57.	Domysłów	7a	19-06 / 16	
58.	Domysłów	8	19-06 / 77	
59.	Domysłów	9	19-06 / 80	
60.	Domysłów	10	19-06 / 79	
61.	Domysłów	11	19-06 / 76	

62.	Domysłów	14	19-06 / 70	
63.	Domysłów	17	19-06 / 43	
64.	Domysłów	19	19-06 / 23	
65.	Domysłów	22	19-06 / 46	
66.	Domysłów	23	19-06 / 47	
67.	Domysłów	24	19-06 / 48	
68.	Domysłów	26	19-06 / 51	
69.	Domysłów	27	19-06 / 52	
70.	Domysłów	28	19-06 / 54	
71.	Domysłów	29	19-06 / 59	
72.	Domysłów	30	19-06 / 66	
73.	Domysłów	31	19-06 / 67	
74.	Domysłów	32	19-06 / 68	
75.	Domysłów	33	19-06 / 69	
76.	Domysłów	34	19-06 / 71	
77.	Domysłów	35	19-06 / 74	
78.	Domysłów	36	19-06 / 75	
79.	Domysłów	38	19-06 / 84	
80.	Domysłów	39	19-06 / 85	
81.	Domysłów	40	19-06 / 86	
82.	Dramino	1	20-07 / 42	
83.	Dramino	2	21-07 / 33	
84.	Dramino	3	20-07 / 41	
85.	Dramino	5	20-07 / 48	
86.	Dramino	6	20-07 / 47	
87.	Dramino	7	20-07 / 46	
88.	Dramino	8	20-07 / 40	
89.	Dramino	9	20-07 / 45	
90.	Dramino	10	21-07 / 34	
91.	Dramino	11	21-07 / 35	
92.	Dramino	12	21-07 / 36	
93.	Dramino	14	21-07 / 30	
94.	Dramino	15	21-07 / 43	
95.	Dramino	16	21-07 / 44	
96.	Dramino		20-07 / 31	
97.	Gogolice	1	22-06 / 6	
98.	Gogolice	2	22-06 / 10	

99.	Gogolice	3	22-06 / 11	
100.	Gogolice	5	22-06 / 4	
101.	Gogolice	6	22-06 / 5	
102.	Gogolice	7	22-06 / 7	
103.	Gogolice	8	22-06 / 8	
104.	Gogolice	9	22-06 / 9	
105.	Gogolice	11	22-06 /16	
106.	Gogolice	12	22-06 / 61	
107.	Gogolice	13	22-06 / 58	
108.	Jagienki	1	20-06 / 3	
109.	Jagienki	3	20-06 / 1	
110.	Jagienki	4	20-06 / 7	
111.	Jagienki	6	20-06 / 8	
112.	Jarzębowo	2	20-06 / 55	
113.	Jarzębowo	3	20-06 / 54	
114.	Jarzębowo	5	20-06 / 40	
115.	Jarzębowo	6	20-06 / 41	
116.	Jarzębowo	7	20-06 / 47	
117.	Jarzębowo	8	20-06 / 48	
118.	Jarzębowo	11	20-06 / 57	
119.	Jarzębowo	12	20-06 / 87	
120.	Jarzębowo	13	20-06 / 88	
121.	Jarzębowo	15	20-06 / 91	
122.	Jarzębowo	16	20-06 /92	
123.	Jarzębowo	17	20-06 / 93	
124.	Jarzębowo	18	20-06 / 94	
125.	Karnocice	1	21-05 / 2	
126.	Kodrąb	1	20-06 / 75	
127.	Kodrąb	2	20-06 / 79	
128.	Kodrąb	3	20-06 / 21	
129.	Kodrąb	4	20-06 / 22	
130.	Kodrąb	5	20-06 / 25	
131.	Kodrąb	6	20-06 / 23	
132.	Kodrąb	7	20-06 / 24	
133.	Kodrąb	8	20-06 / 26	
134.	Kodrąb	9	20-06 / 27	
135.	Kodrąb	10	20-06 / 28	

136.	Kodrąb	11	20-06 / 29	
137.	Kodrąb	12	20-06 / 30	
138.	Kodrąb	13	20-06 / 31	
139.	Kodrąb	14	20-06 / 32	
140.	Kodrąb	15	20-06 / 33	
141.	Kodrąb	16	20-06 / 34	
142.	Kodrąb	17	20-06 / 35	
143.	Kodrąb	18	20-06 / 36	
144.	Kodrąb	19	20-06 / 37	
145.	Kodrąb	20	20-06 / 38	
146.	Kodrąb	22	20-06 / 76	
147.	Kodrąb	23	20-06 / 77	
148.	Kodrąb	24	20-06 / 78	
149.	Kodrąb	25	20-06 / 80	
150.	Kodrąb	26	20-06 / 95	
151.	Kolonia Laska	2	20-06 / 101	
152.	Kolonia Laska	3	20-06 / 106	
153.	Kolonia Laska	13	20-06 / 104	
154.	Kolonia Laska	14	20-06 / 105	
155.	Kolonia Laska	15	20-06 / 107	
156.	Kończewo	1	19-06/14	
157.	Kończewo	3	19-06 / 20	
158.	Kończewo	3a	19-06 / 21	
159.	Kończewo	4	19-06 / 22	
160.	Kończewo	5	19-06 / 18	
161.	Kończewo	6	19-06 / 10	
162.	Kończewo	6a	19-06 / 9	
163.	Kończewo	7	19-06 / 8	
164.	Kończewo	8	19-06 / 16	
165.	Kończewo	10	19-06 / 19	
166.	Kończewo	15	19-06 / 28	
167.	Kończewo	18	19-06 / 31	
168.	Kończewo	19	19-06 / 32	
169.	Kończewo	20	19-06 / 33	
170.	Kończewo	22	19-06 / 35	
171.	Kończewo	23	19-06 / 92	
172.	Koniewo	2	22-07 / 8	

173.	Koniewo	3	22-06 / 48	
174.	Koniewo	4	22-06 / 43	
175.	Koniewo	5	22-06 / 41	
176.	Koniewo	6	22-06 / 40	
177.	Koniewo	7	22-06 / 39	
178.	Koniewo	8a, 8d	22-06 / 37	
179.	Koniewo	2	22-06 / 52	
180.	Koniewo	11	22-06 / 24	
181.	Koniewo	12	22-06 / 25	
182.	Koniewo	13	22-06 / 26	
183.	Koniewo	16	22-06 / 38	
184.	Koniewo	17	22-06 / 42	
185.	Koniewo	18	22-06 / 44	
186.	Koniewo	19	22-06 / 45	
187.	Koniewo	20	22-06 / 46	
188.	Koniewo	21	22-06 / 47	
189.	Koniewo	22	22-06 / 49	
190.	Koniewo	23	22-06 / 50	
191.	Koniewo	24	22-06 / 51	
192.	Koniewo	25	22-06 / 53	
193.	Koniewo	26	22-06 / 53	
194.	Koniewo	27	22-06 / 57	
195.	Koniewo	28	22-07 / 6	
196.	Koniewo	29	22-07 / 7	
197.	Korzęcin	2	20-06 / 42	
198.	Korzęcin	3	20-07 / 11	
199.	Korzęcin	4	20-07 / 10	
200.	Korzęcin	5	20-07 / 9	
201.	Korzęcin	6	20-07 / 8	
202.	Korzęcin	8	20-06 / 43	
203.	Korzęcin	9	20-06 / 44	
204.	Korzęcin	10	20-06 / 45	
205.	Korzęcin	11	20-06 / 46	
206.	Korzęcin	12	20-06 / 50	
207.	Korzęcin	13	20-06 / 96	
208.	Korzęcin	14	20-06 / 100	
209.	Laska	1	21-06 / 84	

210.	Laska	2	21-06 / 85	
211.	Laska	6	21-06 / 86	
212.	Laska	6	21-07 / 13	
213.	Laska	7	21-07 / 12	
214.	Laska	9	21-07 / 4	
215.	Laska	10	21-07 / 3	
216.	Laska	11	21-07 / 32	
217.	Laska	12	21-06 / 87	
218.	Laska	12	21-07 / 2	
219.	Laska	16	21-06 / 88	
220.	Laska	17	21-06 / 89	
221.	Laska	18	21-06 / 90	
222.	Laska	19	21-06 / 91	
223.	Laska	20	21-06 / 92	
224.	Laska	21	21-06 / 93	
225.	Laska	23	21-07 / 5	
226.	Laska	24	21-07 / 6	
227.	Laska	25	21-07 / 7	
228.	Laska	26	21-07 / 8	
229.	Laska	27	21-07 / 9	
230.	Laska	28	21-07 / 10	
231.	Laska	29	21-07 / 11	
232.	Laska	30	21-07 / 14	
233.	Lewno	1	18-07 / 1	
234.	Lewno	2	18-07 / 2	
235.	Lewno	3	18-07 / 3	
236.	Lewno	4	18-07 / 4	
237.	Ładzin	2	20-06 / 85	
238.	Ładzin	7	20-06 // 14	
239.	Ładzin	8	20-06 / 16	
240.	Ładzin	9	20-06 / 18	
241.	Ładzin	11	20-06 / 20	
242.	Ładzin	12	20-06 / 81	
243.	Ładzin	13	20-06 / 82	
244.	Łojszyno	1	19-07 / 57	
245.	Łojszyno	7	19-07 / 53	
246.	Łubczewo	1	20-05 / 4	

247.	Łuskowo	1	19-06 / 1	
248.	Łuskowo	2	19-06 / 4	
249.	Łuskowo	3	19-06 / 3	
250.	Łuskowo	4	19-06 / 2	
251.	Łuskowo	5	20-07 / 7	
252.	Łuskowo	6	20-07 / 6	
253.	Łuskowo	7	20-07 / 3	
254.	Łuskowo	8	20-07 / 2	
255.	Łuskowo	9	19-07 / 83	
256.	Łuskowo	10	19-07 / 84	
257.	Łuskowo	11	19-07 / 85	
258.	Łuskowo	12	19-07 / 86	
259.	Łuskowo	13	19-07 / 87	
260.	Łuskowo	14	20-07 / 1	
261.	Łuskowo	15	20-07 / 4	
262.	Łuskowo	16	20-07 / 5	
263.	Mierzęcín	7	22-07 / 25	
264.	Mierzęcín	8	22-07 / 26	
265.	Mierzęcín	11	22-07 / 29	
266.	Mierzęcín	19	22-07 / 55	
267.	Mokrzyca Mała	1	21-06 / 10	
268.	Mokrzyca Mała	2	21-06 / 11	
269.	Mokrzyca Mała	3	21-06 / 12	
270.	Mokrzyca Mała	4	21-06 / 13	
271.	Mokrzyca Mała	5	21-06 / 14	
272.	Mokrzyca Mała	6	21-06 / 15	
273.	Mokrzyca Wielka	1	21-06 / 17	
274.	Mokrzyca Wielka	2	21-06 / 18	
275.	Mokrzyca Wielka	3	21-06 / 19	
276.	Mokrzyca Wielka	4	20-06 / 6	
277.	Mokrzyca Wielka	5	20-06 / 4	
278.	Mokrzyca Wielka	6	21-006 / 21	
279.	Mokrzyca Wielka	7	20-06 / 5	
280.	Mokrzyca Wielka	8	20-06 / 86	
281.	Mokrzyca Wielka	9	21-06 / 16	
282.	Mokrzyca Wielka	10	21-06 / 22	
283.	Mokrzyca Wielka	12	21-06 / 24	

284.	Mokrzyca Wielka	13	21-06 / 25	
285.	Mokrzyca Wielka	14	21-06 / 26	
286.	Mokrzyca Wielka	15	21-06 / 27	
287.	Mokrzyca Wielka	16	21-06 / 28	
288.	Ostromice	1	22-07 / 70	
289.	Ostromice	4	22-07 / 73	
290.	Ostromice	5	22-07 / 74	
291.	Ostromice	6	22-07 / 75	
292.	Ostromice	7	22-07 / 76	
293.	Ostromice	8	22-07 / 77	
294.	Ostromice	9	22-07 / 78	
295.	Ostromice	10	22-07 / 79	
296.	Ostromice	11	22-07 / 80	
297.	Ostromice	12	22-07 / 81	
298.	Ostromice	13	22-07 / 82	
299.	Parłówko	1	21-07 / 47	
300.	Parłówko	2	21-07 / 41	
301.	Parłówko	3	21-07 / 44	
302.	Parłówko	4	21-07 / 45	
303.	Parłówko	5	21-07 / 46	
304.	Parłówko	6	21-07 / 42	
305.	Parłówko	9	21-07 / 43	
306.	Parłówko	10	22-07 / 18	
307.	Parłówko	11	21-07 / 48	
308.	Piaski Wielkie	1	21-07 / 25	
309.	Piaski Wielkie	2	21-07 / 24	
310.	Piaski Wielkie	3	21-07 / 61	
311.	Piaski Wielkie	4	21-07 / 27	
312.	Piaski Wielkie	5	21-07 / 28	
313.	Piaski Wielkie	6	21-07 / 29	
314.	Płocin	1	21-06 / 7	
315.	Płocin	3	21-06 / 9	
316.	Rabiąż	8	20-06 / 99	
317.	Reclaw	1	21-06 / 69	
318.	Reclaw	3	21-06 / 71	
319.	Reclaw	4	21-07 / 16	
320.	Reclaw	5	21-06 / 72	

321.	Reclaw	6	21-06 / 73	
322.	Reclaw	9	21-06 / 74	
323.	Reclaw	10	21-07 / 23	
324.	Reclaw	11	21-06 / 75	
325.	Reclaw	13	21-06 / 77	
326.	Reclaw	14	21-06 / 78	
327.	Reclaw	15	21-06 / 79	
328.	Reclaw	16	21-06 / 80	
329.	Reclaw	17	21-06 / 81	
330.	Reclaw	18	21-06 / 82	
331.	Reclaw	19	21-06 / 83	
332.	Reclaw	20	22-06 / 1	
333.	Reclaw	21	22-06 / 2	
334.	Reclaw	22	22-06 / 66	
335.	Reclaw	23	22-06 / 67	
336.	Reclaw	24	22-06 / 68	
337.	Reclaw	25	22-06 / 69	
338.	Reclaw	26	22-06 / 70	
339.	Reclaw	28	22-06 / 72	
340.	Reclaw	29	21-07 / 15	
341.	Reclaw	30	21-07 / 17	
342.	Reclaw	33	21-07 / 18	
343.	Rekowo	1	19-07 / 55	
344.	Rekowo	2	18-07 / 9	
345.	Rekowo	16	21-08 / 3	
346.	Rekowo	18	21-08 / 5	
347.	Sibin	5	20-07 / 15	
348.	Sibin	20	20-07 / 14	
349.	Sibin	21	20-07 / 12	
350.	Sibin	22	20-07 / 13	
351.	Sierosław	1a	19-07 / 65	
352.	Sierosław	1b	19-07 / 66	
353.	Sierosław	9	19-07 / 75	
354.	Sierosław	12	19-07 / 78	
355.	Sierosław	13	19-07 / 79	
356.	Sierosław	14	19-07 / 80	
357.	Sierosław	15	19-07 / 81	

358.	Sierosław	16	19-07 / 82	
359.	Siniechowo	3	22-07 / 10	
360.	Siniechowo	13	23-06 / 11	
361.	Siniechowo	14	23-06 / 12	
362.	Siniechowo	17	23-06 / 15	
363.	Siniechowo	18	23-06 / 16	
364.	Siniechowo	19	23-06 / 17	
365.	Siniechowo	20	23-06 / 20	
366.	Siniechowo	21	23-07 / 1	
367.	Siniechowo	22	23-07 / 4	
368.	Siniechowo	23	23-07 / 5	
369.	Siniechowo	24	23-07 / 6	
370.	Skoszewo	2	22-06 / 27	
371.	Skoszewo	3	22-06 / 29	
372.	Skoszewo	4	22-06 / 30	
373.	Skoszewo	5	23-06 / 1	
374.	Skoszewo	7	23-06 / 3	
375.	Skoszewo	8	23-06 / 4	
376.	Skoszewo	10	23-06 / 6	
377.	Skoszewo	11	23-06 / 7	
378.	Skoszewo	13	23-06 / 9	
379.	Strzegowo	1	22-08 / 3	
380.	Strzegowo	2	22-08 / 1	
381.	Strzegowo	3	21-08 / 33	
382.	Strzegowo	4	22-08 / 2	
383.	Sułomino	3	21-05 / 3	
384.	Sułomino	4	21-05 / 6	
385.	Sułomino	5	21-06 / 1	
386.	Sułomino	6	21-06 / 2	
387.	Sułomino	7	21-06 / 3	
388.	Sułomino	8	21-06 / 4	
389.	Sułomino	9	21-06 / 5	
390.	Sułomino	10	21-06 / 6	
391.	Świętousć	1	18-06 / 1	
392.	Troszyn	2	21-07 / 40	
393.	Troszyn	3	21-07 / 26	
394.	Troszyn	7	21-07 / 38	

395.	Troszyn	8	21-07 / 39	
396.	Troszyn	9	22-07 / 17	
397.	Unin	1	20-06 / 58	
398.	Unin	2	20-06 / 65	
399.	Unin	3	20-06 / 73	
400.	Unin	4	20-06 / 72	
401.	Unin	5	20-06 / 71	
402.	Unin	6	20-06 / 67	
403.	Unin	7	20-06 / 66	
404.	Unin	9	20-06 / 64	
405.	Unin	10	20-06 / 68	
406.	Unin	14	20-06 / 89	
407.	Warnowo	2	19-05 / 1	
408.	Warnowo	3	19-05 / 3	
409.	Warnowo	3	19-05 / 91	
410.	Warnowo	4	19-06 / 82	
411.	Warnowo	5	19-05 / 2	
412.	Warnowo	6	20-06 / 97	
413.	Warnowo	7	19-06 / 83	
414.	Warnowo	9	19-06 / 87	
415.	Warnowo	10	19-06 / 88	
416.	Wartowo	1	19-06 / 39	
417.	Wartowo	2	19-06 / 13	
418.	Wartowo	3	19-06 / 12	
419.	Wartowo	4	19-06 / 11	
420.	Wartowo	5	19-06 / 36	
421.	Wartowo	6	19-06 / 37	
422.	Wartowo	7	19-06 / 38	
423.	Wartowo	8	19-06 / 40	
424.	Wartowo	9	19-06 / 41	
425.	Wiejkowo	1	22-07 / 1	
426.	Wiejkowo	2	22-07 / 2	
427.	Wiejkowo	4	22-07 / 4	
428.	Wiejkowo	5	22-07 / 5	
429.	Wiejkowo	10	22-06 / 59	
430.	Wiejkowo	11	22-06 / 56	
431.	Wiejkowo	12	22-06 / 60	

432.	Wiejkowo	13	22-06 / 62	
433.	Wiejkowo	14	22-06 / 63	
434.	Wiejkowo	16	22-06 / 65	
435.	Wiejkówko	1	22-07 / 35	
436.	Wiejkówko	3	22-07 / 37	
437.	Wiejkówko	5	22-07 / 39	
438.	Wiejkówko	6	22-07 / 40	
439.	Wiejkówko	7	22-07 / 41	
440.	Wiejkówko	8	22-07 / 42	
441.	Wiejkówko	9	22-07 / 43	
442.	Wiejkówko	12	22-07 / 46	
443.	Wiejkówko	14	22-07 / 48	
444.	Wiejkówko	15	22-07 / 49	
445.	Wiejkówko	16	22-07 / 50	
446.	Wiejkówko	17	22-07 / 51	
447.	Wiselka	1	19-06 / 90	
448.	Wolin	14	21-06 / 42	
449.	Wolin	16	21-06 / 43	
450.	Wolin	25	21-06 / 44	
451.	Wolin	26	21-06 / 45	
452.	Wolin	27	21-06 / 46	
453.	Wolin	28	21-06 / 47	
454.	Wolin	29	21-06 / 48	
455.	Wolin	30	21-06 / 49	
456.	Wolin	31	21-06 / 50	
457.	Wolin	32	21-06 / 51	
458.	Wolin	34	21-06 / 53	
459.	Wolin	35	21-06 / 54	
460.	Wolin	36	21-06 / 55	
461.	Wolin	38	21-06 / 57	
462.	Wolin	39	21-06 / 58	
463.	Wolin	41	21-06 / 60	
464.	Wolin	43	21-06 / 62	
465.	Wolin	45	21-06 / 64	
466.	Wolin	46	21-06 / 65	
467.	Wolin	47	21-06 / 66	
468.	Wolin	48	21-06 / 67	

469.	Wolin	50	21-06 / 95	
470.	Zagórze	1	22-06 / 13	
471.	Zagórze	2	22-06 / 21	
472.	Zagórze	2a	22-06 / 22	
473.	Zagórze	3	22-06 / 23	
474.	Zagórze	4	22-06 / 28	
475.	Zastań	1	18-07 / 5	
476.	Zastań	2	18-07 / 6	
477.	Zastań	3	18-07 / 7	
478.	Zastań	4	19-07 / 52	
479.	Zastań	5	18-07 / 8	
480.	Żółwino	1	19-06 / 64	
481.	Żółwino	2	19-06 / 65	
482.	Żółwino	3	19-06 / 62	
483.	Żółwino	4	19-06 / 63	
484.	Wolin	15	22-06 / 77	
485.	Troszyn	10	21-07/70	
486.	Troszyn			
487.	Troszyn			
488.	Troszyn			
489.	Perłówek			
490.	Perłówek			
491.	Ostromice			

2.4. Obszar kulturowy (OK) „Wyspy Wolin”

Zaproponowany w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego” w studium nie został uwzględniony, gdyż nie ma umocowania prawnego w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568).

2.5. W ZAKRESIE OCHRONY KRAJOBRAZU

2.5.1. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

Zasady określono dla:

- przestrzeni;
- terenów zabudowanych.

Przestrzeń (krajobraz otwarty i leśny).

Zakładając, że zarówno krajobraz otwarty jak i leśny, winny reprezentować cechy naturalności,

połączono oba zespoły jednostek architektoniczno - krajobrazowych, ustalając dla nich wspólne trzy strefy działań:

Strefy ochrony krajobrazu obejmują krajobraz otwarty o wysokich walorach i krajobraz leśny o wyróżniających walorach. Zakłada się tu utrzymanie wszystkich elementów fizjonomii krajobrazu i ich wzbogacenie. Zagospodarowanie przestrzeni musi być podporządkowane celom ochronnym i nie może naruszać struktury krajobrazu.

Strefy kształtowania ochronnego krajobrazu obejmują krajobraz otwarty o średnich i niskich walorach oraz krajobraz leśny o niskich walorach. Zakłada się pielęgnację i kultywację krajobrazu, ochronę zasadniczych elementów fizjonomii i kreatywne wzbogacenie ekspozycji.

Strefy przekształceń krajobrazu obejmują krajobraz otwarty zdegradowany. Zakłada się rewaloryzację struktury przyrodniczej i elementów antropogenicznych oraz reintegrację głównych elementów fizjonomii krajobrazu. Zabiegi te mają na celu przywrócenie utraconych walorów przestrzeni poprzez likwidację elementów dysharmonijnych, rekultywację terenu i twórcze zakomponowanie nowych wartości estetycznych krajobrazu.

Planowane w Studium obszary lokalizacji zespołów elektrowni wiatrowych ze względu na swój przestrzenny zasięg mogą stanowić istotny i wyrazisty element krajobrazu części gminy. Lokalizacja elektrowni wiatrowych jako inwestycja o zdecydowanie współczesnym charakterze nie przesądza jeszcze o jej destrukcyjnym wpływie na krajobraz. Ostateczny efekt i odbiór zależą m.in. od właściwego, z punktu widzenia ochrony krajobrazu kulturowego, rozmieszczenia poszczególnych jej elementów oraz umiaru w ilości i nasyceniu urządzeń.

Dlatego rozmieszczenie poszczególnych siłowni wiatrowych powinno być poprzedzone analizą wpływu na zachowane wartościowe elementy historycznego krajobrazu kulturowego gminy w celu wyeliminowania najbardziej niekorzystnych lokalizacji.

Tereny zabudowane

Ustalono dwie podstawowe strefy ochrony krajobrazu:

- Dla zespołów o wysokich walorach krajobrazowych zakłada się konserwatorską ochronę fizjonomii krajobrazu: pełne zachowanie układu przestrzennego i zabudowy, eliminację dysharmonijnych elementów ekspozycji przez likwidację, przesłonięcie lub przebudowę;
- Dla zespołów o wyróżniających się lub średnich walorach krajobrazowych zakłada się czynną ochronę fizjonomii krajobrazu: zachowanie ładu przestrzennego i harmonijnej zabudowy, rewaloryzację zabudowy dysharmonijnej przy integracji kompozycyjnej oraz wzbogacanie ekspozycji.

2.5.2. Strefy przekształceń krajobrazu:

- Dla zespołów zdegradowanych zakłada się rewaloryzację i rekompozycję całych założeń - tworzenie nowych wartości estetycznych;
- Dla zespołów dysharmonijnych zakłada się likwidację dysharmonii w krajobrazie poprzez przesłonięcie zielenią, ewentualnie likwidację obiektów lub ich przebudowę.

2.5.3. Ekspozycja

Dla istniejących elementów ekspozycji wytyczne kształtowania krajobrazu przedstawione zostały w dwóch grupach działań:

do ochrony, grupa ta obejmuje najbardziej wartościowe elementy ekspozycji, a znajdujące się tu elementy ekspozycji biernej, stanowią o tożsamości krajobrazowej obszaru [dominanty przyrodnicze i architektoniczne, parki, aleje, zabudowa, ciągi widokowe];

do przekształceń i eliminacji [likwidacji, przebudowy, przesłonięcia], grupa ta obejmuje dysharmonijne elementy ekspozycji: dominanty architektoniczne, zabudowa, wyrobiska, kominy, słupy.

Dla wzbogacenia ekspozycji widokowej proponuje się np.:

- odtworzenie historycznych dominant architektonicznych, tj. kościołów z wieżami na miejscu zniszczonych [Dobropole, Laska, Unin], budowę wież kościelnych [Wiejkowo] i hełmów wiatraków ze skrzydłami [Ostromice, Wolin, Sułomino];
- zabudowę terenów starówki w Wolinie, między istniejącymi obiektami a Dziwną;
- realizację koncepcji skansenu etnograficzno - archeologicznego w Wolinie;
- wprowadzenie zadrzewień przydrożnych, zwłaszcza wzdłuż drogi z Reclawia w kierunku Stepnicy oraz Unin – Międzywodzie.

3. W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

3.1. Dla systemu komunikacji ustala się:

Schemat systemu transportowego w gminie nie ulega zasadniczym zmianom, zakłada się podniesienie standardu obsługi komunikacyjnej w gminie oraz polepszenie jej dostępności. Przewozy towarowo - pasażerskie dalekiego zasięgu obsługiwane będą przez drogę ruchu szybkiego S-3 oraz linię kolejową magistralną E-59. Przewozy średniego zasięgu [regionalne] obsługiwać będą drogi wojewódzkie nr 102 i nr 108. oraz Do przewozów regionalnych wykorzystana również będzie droga ekspresowa magistrala kolejowa oraz transport wodny. Przewozy wewnątrzgminne zapewni sieć dróg powiatowych i gminnych, komunikacja samochodowa, kolejowa, wodna i rowerowa.

3.1.1. Transport drogowy

- Modernizację drogi krajowej nr 3 do parametrów drogi ekspresowej z budową obejść Ostromic i Troszyna oraz przebudowę węzła drogowo - kolejowego w Parłówkę z możliwością podłączenia drogi DW 108 do nr drogi 3.
- Droga ekspresowa S-3 z uwagi na swą funkcję i klasę będzie obsługiwana wyłącznie przez węzły/skrzyżowania.
- Droga wojewódzka nr 102, relacji Międzyzdroje -Kamień Pomorski - Trzebiatów - Kołobrzeg;
- Droga wojewódzka nr 108, relacji Parłówek -Golczewo – Płoty - modernizacja drogi

i włączenie jej poprzez węzeł drogowy w Parłótku do drogi ekspresowej Po modernizacji utworzy się dogodny ciąg wschód - zachód, od Świnoujścia do drogi ekspresowej S-6 w kierunku Gdańska. Ranga tej drogi znacznie wzrośnie, zakłada się, że ciąg ten przejmie ruch samochodowy [szczególnie tranzytowy] z dróg nr 102 i 103 w kierunku Koszalina i Kołobrzegu.

- Główną oś transportową wewnątrz-gminną, stanowi droga od Wolina przez Unin, Kodrąb do Kołczewa; ciąg ten ma połączenie przez węzeł, z drogą ekspresową S-3, w Wolinie oraz z drogą wojewódzką nr 102 w Kołczewie. Ruch samochodowy na kierunku północ - południe, dojazdowy do miejscowości nadmorskich, obsługiwany będzie przez drogę powiatową nr 41105 od Kołczewa do Unina, a od miejscowości Unin do Wolina, przez drogę nr 41106. Lokalne powiązanie Wolina ze Stepnicą zapewnia droga powiatowa nr 41110, natomiast droga powiatowa nr 41111 obsługiwać będzie dojazdy do miejscowości nad Zalewem i ruch turystyczny. Śladem tej drogi prowadzi projektowany międzynarodowy ciąg rowerowy wokół Zalewu Szczecińskiego.
- Pozostałe drogi powiatowe i gminne mają podrzędną funkcję, a ich parametry należy dostosować do potrzeb wynikających z obsługi danego terenu. Wymagają sukcesywnej modernizacji.

3.1.2. Transport kolejowy

Linia kolejowa o symbolu E-59, przechodząca przez gminę należy do europejskiej sieci kolejowej. Trasa linii pozostaje bez zmian, natomiast podniesiony zostanie standard przewozów. Zakłada się modernizację linii do parametrów magistrali, przy zachowaniu obecnej dostępności na terenie gminy. Pozostawia się punkty ładunkowe w miejscowościach: Reclaw i Warnowo, a przystanki w miejscowościach: Ładzin, Mokrzyca Wielka, Wolin, Troszyn oraz Parłótko.

3.1.3. Transport wodny

Port w Wolinie wymaga modernizacji i rozbudowy jako tzw. mały port do obsługi: żeglugi towarowej, żeglugi pasażerskiej, żeglugi jachtowej, rybołówstwa. Z uwagi na obecny stan techniczny wymaga polepszenie parametrów technicznych torów podejściowych. Wiązać się to może ze zmianą parametrów torów wodnych (prace pogłębiarskie) oraz modernizacją oznakowania nawigacyjnego (zwiększenie ilości znaków nawigacyjnych wraz z dostosowaniem oznakowania północnego toru podejściowego do żeglugi, po zapadnięciu zmroku.

(prace pogłębiarskie, modernizacja oznakowania nawigacyjnego w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu statków zwłaszcza w porze nocnej). Uruchomienie żeglugi pasażerskiej i portu jachtowego wpłynie na uatrakcyjnienie turystyczne gminy.

3.1.4. Trasy rowerowe

Założono schemat pętlowych tras rowerowych dla jednodniowej penetracji przez turystów. System tras rowerowych jest podłączony do projektowanych regionalnych, międzyregionalnych

i międzynarodowych tras rowerowych.

Trasa międzynarodowa (projektowana)

- trasa wokół Zalewu Szczecińskiego [odcinek trasy Velo Hanseatica]. Na terenie gminy trasa rowerowa prowadzi od Warnowa przez Domysłów i Łuskowo a następnie nad cieśniną Dziwny do Wolina. Z Wolina przez Zagórze, Skoszewo, Jarszewko w kierunku Stepnicy, Goleniowa i Szczecina.

Trasy międzyregionalne (projektowane):

- trasa tzw. „nadmorską” [odcinek alternatywny dla Velo Hanseatica] od Świnoujścia przez Międzyzdroje i Woliński Park Narodowy do Warnowa i istniejącą trasę rowerową do Wiselki, przez Kołczewo, w kierunku Dziwnowa oraz Kołobrzegu.
- trasę tzw. zamków i pałaców od Wolina, przez Piaski Wielkie, Ostromice, Golczewo, Płoty, w kierunku Świdwina, Połczyna Zdroju, Szczecinka, Człuchowa

Trasy gminne:

- istniejąca trasa rowerowa składająca się z dwóch małych pętli. Dowiązana jest do projektowanej międzynarodowej ścieżki rowerowej. Pętla północna, wokół jezior Domysłowskich przechodzi przez Warnowo i Wiselkę, pętla południowa, prowadzona jest od Warnowa w kierunku południowym [razem ok. 19 km];
- projektowana trasa rowerowa, długości ok. 37 km, prowadząca od Wolina, wzdłuż rzeki Dziwny śladem trasy międzynarodowej przez Unin, Łuskowo, Domysłów do Warnowa, następnie drogą gminną do Dargobądzia. Z Dargobądzia wzdłuż Zalewu Szczecińskiego przez Karnocice, Sułomino, Płocin, powracałaby do Wolina; Warianty - trasa w kierunku Wapnicy i Lubina [gmina odgałęzieniem w rejonie Karnocic];
- ścieżka rowerowa (w budowie, wykonany odcinek Unin – Międzywodzie)) przy terenach rekreacyjnych, wzdłuż zachodniego brzegu cieśniny Dziwny, w kierunku Międzywodzia [gmina Dziwnów];
- projektowana pętla rowerową długości ok. 27 km na terenach prawobrzeża Dziwny. Trasa rowerowa rozpoczyna się od Wolina, przez most do Reclawia, następnie wzdłuż wschodniego brzegu cieśniny Dziwny drogą powiatową nr 41112 do Sibina, dalej wzdłuż drogi powiatowej nr 41114 w kierunku Dramina, przez Piaski Wielkie do Troszyna. Z Troszyna wokół jeziora Ostrowo drogami powiatowymi nr 41117 i 41116 oraz lokalnymi przez miejscowości: Mierzęcin, Wiejkówko, Wiejkowo do Reclawia i powrót do Wolina;
- projektowana trasa rowerowa od miejscowości Sibir przez Kukułowo w kierunku Kamienia Pomorskiego.

3.2. Kierunki rozwoju systemów wodociągowych

- zwodociągowanie pozostałych miejscowości gminy Wolin – Darzowice, Jarzębowo, Korzęcin, Karnocice, Płocin, Rabiąż, Siniechowo, Sułomino, Warnowo, Wartowo,

Żółwino, Domysłów.

- zakończenie budowy ujęć w centralnej części wyspy Wolin (rejon Kodrąbka - Szmanc) dla potrzeb miejscowości wyspowej części gm. Wolin i Międzyzdrojów;
- budowa ujęcia wód powierzchniowych z jez. Ostrowo (dla potrzeb północno zachodniej części pasa nadmorskiego);
- wyznaczenie i ustanowienie stref ochronnych ujęć wody;
- rozbudowa i modernizacja wodociągów wiejskich;
- opracowanie programu zaopatrzenia gminy w wodę w sytuacjach kryzysowych;
- likwidacja nie eksploatowanych studni bądź ich adaptacja na studnie publiczne;
- objęcie ochroną: obszaru GZWP nr 102,

Gmina Wolin posiada dobre warunki dla eksploatacji wód leczniczych i rozwoju balneologii oraz eksploatacji wód termalnych dla potrzeb grzewczych. Zagospodarowanie tych złóż stwarza szansę rozwoju miejscowości w strefie od Wiselki do Międzywodzia oraz wzdłuż brzegu Dziwny.

Za rejonu perspektywiczne do eksploatacji wód zmineralizowanych, w tym także o podwyższonej temperaturze [np. dla potrzeb grzewczych] uznaje się:

- rejon Kołczewa - wody triasowe o mineralizacji 250 g/dm³,
- rejon Międzywodzia - wody triasowe o mineralizacji do 100 g/dm³ i temperaturze 40 °C,
- rejon Warnowa i centralnej części wyspy Wolin, gdzie stwierdzono najpłytsze występowanie wód o podwyższonej temperaturze [do 65 °C w złożu].

3.3. Odprowadzenia ścieków - kierunki i zasady rozwoju:

Kierunki i zasady rozwoju:

- przyjmuje się docelowo objęcie kanalizacją sanitarną wszystkich miejscowości;
- zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód gruntowych i powierzchniowych;
- budowa, modernizacja i rozbudowa rozdzielczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej zgodnie z realizowanym programem;
- dopuszcza się lokalizację indywidualnych oczyszczalni obsługujących na terenach rozproszonej zabudowy zagrodowej pojedyncze gospodarstwa;
- dla terenów objętych zmianą studium w obrębie geodezyjnym Kołczewo wprowadza się nakaz podłączenia do sieci kanalizacji całego obszaru;
- wody opadowe odprowadzane do naturalnych odbiorników muszą być podczyszczone w specjalistycznych urządzeniach wg warunków określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- dla terenów objętych zmianą studium w obszarze Świętousć (teren po byłej jednostce wojskowej) wprowadza się nakaz podłączenia zabudowy do sieci kanalizacji całego obszaru.

Szczegółowe zestawienie zadań do zrealizowania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej przedstawia poniższa tabela:

Lp	Nazwa zadania
1.	Oczyszczalnia ścieków w Wolinie – budowa kompostowni osadów
2.	System kanalizacji dla miejscowości lądowej części gminy Wolin
3.	System kanalizacji Domysłów – Kołczewo, Łuskowo – Łojszyno
4.	Warnowo – Kodrąb- Unin – Wolin, Mokrzyca – Wolin
5.	System kanalizacji Korzęcin – Unin
6.	Sieć kanalizacji w Wolinie
7.	Wymiana starych sieci kanalizacji, budowa kanalizacji deszczowej

3.4. Gospodarka odpadami - kierunki i zasady rozwoju:

~~Przyjęto ustalenia „Planu gospodarki odpadami dla gminy Wolin”; plan zakłada, że po zamknięciu składowiska w Reclawiu (decyzja (BOŚ.7167-3/3003) Starosty Kamieńskiego z dnia 22 grudnia 2003 r o zamknięciu składowiska do 21.12.05 r. oraz zakończenie rekultywacji do 31.12.09 r.) gmina będzie uczestniczyła w systemie regionalnym bazującym na współpracy ze Świnoujściem lub w oparciu o inne realne inicjatywy, których rozwoju można spodziewać się w najbliższych latach. Zakładać należy, że gmina będzie również uczestniczyła w realizacji rozwiązań regionalnych (budowa zakładu unieszkodliwiania odpadów) zwłaszcza w sytuacji jego realizacji na przygotowanej przez gminę Wolin lokalizacji w Reclawiu (gmina posiada obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego z lokalizacją zakładu utylizacji odpadów w Reclawiu). Jest to lokalizacja spełniająca wymagania aktualnych przepisów (krajowych i UE) dotyczących lokalizacji i budowy składowisk, centralnie położona w stosunku do potencjalnych źródeł odpadów.~~

~~Brak jest podobnych perspektywicznych, niekonfliktowych lokalizacji na obszarze północno-zachodniej części województwa zachodniopomorskiego. Lokalizacja ta została wskazana w PPGO jako możliwe miejsce realizacji regionalnego zakładu unieszkodliwiania i odzysku odpadów.~~

~~W tej chwili trudno jednoznacznie przesądzać, jaki będzie ostateczny kształt współpracy regionalnej. Podstawowa opcja to opcja zakładająca kontynuację współpracy ze Świnoujściem w oparciu o ZUOK Świnoujście-Przytór, z możliwością włączenia w przyszłości w większą strukturę regionalną np. budowa regionalnego zakładu unieszkodliwiania i odzysku odpadów w Reclawiu, koncepcję systemu R-XXI z lokalizacją ZUOK w Słajsinie.~~

~~Najpoważniejszym zadaniem inwestycyjnym przewidzianym do wdrażania w najbliższych latach jest inwestycja związana z ostatecznym zamknięciem i rekultywacją składowiska w Reclawiu.~~

~~Inne istotniejsze zadania inwestycyjne to realizacja Punktu Gromadzenia Odpadów Problemowych, uzupełniające zakupy taboru wywozowego oraz pojemników.~~

~~Niezależnie od wdrożonego wariantu konieczne jest wprowadzenie selektywnej zbiórki „u źródła”.~~

Dla miasta i gminy Wolin obowiązuje dokument Planu Gospodarki Odpadami uchwalony w 2011 roku. Wolin należy do Celowego Związku Gmin R-XXI, w ramach którego był wykonywany jeden Plan Gospodarki Odpadami dla całego Związku. Opracowany Plan Gospodarki Odpadami (zwany dalej Planem lub PGO) został przyjęty przez Radę Miejską w Wolinie Uchwałą nr VI/45/11 w dniu 23.02.2011 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji „Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Wolin na lata 2009 – 2012 z perspektywą na lata 2013 – 2016” i „Planu Gospodarki Odpadami dla Celowego Związku Gmin R-XXI z siedzibą w Nowogardzie na lata 2009 – 2012, z perspektywą na lata 2013 - 2018” oraz przyjęcia „Programu usuwania wyrobów zawierających azbest z terenu Gminy Wolin na lata 2010 – 2032”. Zadaniem planu jest wytyczenie i prowadzenie polityki ekologicznej oraz kompleksowej gospodarki odpadami w mieście i gminie.

Zaktualizowany Plan obowiązuje jednak dopiero od 2011 roku. Do tego czasu właściwym dokumentem, w oparciu o który gmina organizowała gospodarkę odpadami w gminie był Plan Gospodarki Odpadami przyjęty w 2006 roku (Uchwała Rady Miejskiej w Wolinie Nr XLI/436/06 z dnia 26.10.2006 r. w sprawie uchwalenia Planu Gospodarki Odpadami gminie Wolin). Plan ten opracowany był na lata 2005 – 2008, wraz z perspektywą na lata 2009 – 2015. Od 2009 r. toczył się proces aktualizacji Planu przez Celowy Związek Gmin.

Plan Gospodarki Odpadami gminie Wolin, przyjęty uchwałą nr VI/45/11 w dniu 23.02.2011 r. zakłada realizację ośmiu celów głównych, tj.:

- 1) Zwiększenie udziału odzysku, w tym w szczególności odzysku energii z odpadów, zgodnego z wymaganiami ochrony środowiska.*
- 2) Zmniejszenie ilości wszystkich odpadów kierowanych na składowiska odpadów ze szczególnym uwzględnieniem odpadów ulegających biodegradacji.*
- 3) Zamknięcie do końca 2009 r. wszystkich składowisk niespełniających przepisów prawa.*
- 4) Wyeliminowanie praktyki nielegalnego składowania odpadów.*
- 5) Gospodarowanie odpadami na terenie CZG R-XXI w oparciu o ponadgminny zakład zagospodarowania odpadów.*
- 6) Zwiększenie ilości zbieranych selektywnie odpadów niebezpiecznych występujących w strumieniu odpadów komunalnych.*
- 7) Zmniejszenie ilości odpadów unieszkodliwianych przez składowanie,*
- 8) W przypadku pojawienia się w województwie lub jego obrębie instalacji do unieszkodliwiania odpadów w postaci spalarni odpadów, kierowanie określonego strumienia odpadów balastowych do w/w instalacji (np. do planowanych Zakładów*

*Termicznego Przekształcania Odpadów Komunalnych w Szczecinie lub w Koszalinie).
Proces ten poprzedzony winien być dogłębną analizą opłacalności.*

Ponadto zakłada się również:

- 1) Objęcie zorganizowanym systemem odbierania odpadów komunalnych, w tym zbieraniem selektywnym 100% mieszkańców CZG R-XXI.*
- 2) Zmniejszenie ilości odpadów komunalnych ulegających biodegradacji unieszkodliwianych przez składowanie. W stosunku do ilości tych odpadów wytwarzanych w województwie zachodniopomorskim w roku 1995, zgodnie z zapisami krajowego planu gospodarki odpadami (2006) dopuszcza się do składowania następujące ilości odpadów ulegających biodegradacji:
 - a) w 2010 r. nie więcej niż 75%,*
 - b) w 2013 r. nie więcej niż 50%,*
 - c) w 2020 r. nie więcej niż 35%.**
- 3) Intensyfikacja edukacji ekologicznej promującej właściwe postępowanie z odpadami oraz prowadzenie skutecznej kampanii informacyjno-edukacyjnej w tym zakresie.*
- 4) Wzmocnienie kontroli podmiotów prowadzących działalność w zakresie zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów*

Wdrożenie rozwiązań wynikających z projektu Planu Gospodarki Odpadami gminie Wolin przyczyni się do poprawy stanu środowiska i minimalizacji negatywnych skutków oddziaływania istniejących składowisk, zwłaszcza tych, które są przewidywane do zamknięcia lub dostosowania.

Wszystkie nowe inwestycje przewidywane do realizacji i zgłoszone do Planu, podlegają procedurom ocen oddziaływania na inwestycje, co gwarantuje bezpieczne dla środowiska ich funkcjonowanie. Wszystkie strategiczne punkty planowanego systemu posiadają już decyzje o środowiskowych uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia, w tym planowana w poprzednim Planie Gospodarki Odpadami gminie Wolin budowa regionalnego zakładu unieszkodliwiania i odzysku odpadów w Reclawiu, koncepcję systemu R-XXI z lokalizacją ZUOK w Ślajsinie.

System monitoringu i oceny zadań oraz celów zawartych w Planie Gospodarki Odpadami dla CZG R-XXI obejmuje: obligatoryjne terminy zawarte w aktach prawnych, system sprawozdawczości organów urzędowych i podmiotów gospodarczych oraz wskaźniki realizacyjne zamierzonych działań. Ocenę realizacji celów wskazanych w gospodarce odpadami na terenie Związku prowadzić się będzie w oparciu o:

- porównanie wskaźników odpowiadających założonym w planie celom,*
- ocenę dynamiki zmian poszczególnych wskaźników przedstawionych w poszczególnych latach,*
- ocenę stopnia realizacji zadań zapisanych w planie, w oparciu o sprawozdania z realizacji powiatowych*

- *i gminnych planów gospodarki odpadami oraz informacje uzyskane z poszczególnych instytucji, urzędów lub resortów.*

3.5. Kierunki i zasady rozwoju systemów przeciwpowodziowych

- Obszarami zagrożenia powodzią są obszary o rzędnej terenu poniżej 1,24 m n.p.m. ($H_p = 1\%$);
- Wyznaczony w studium pas techniczny stanowi strefę wzajemnego, bezpośredniego oddziaływania wód morskich i lądu, i jest przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Pas ochronny obejmuje obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego. Pas techniczny może być wykorzystywany do innych celów niż ochronne za zgodą właściwego organu administracji morskiej, który jednocześnie określa warunki takiego wykorzystania.
- Pas techniczny stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym obowiązują przepisy odrębne.
- W pasie nadbrzeżnym Urzędu Morskiego dopuszcza się możliwość lokalizowania przystani, pomostów, ośrodków sportów wodnych, kąpielisk przy zachowaniu wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- wały przeciwpowodziowe na terenie gminy Wolin wymagają przebudowy; poza wałem Płocin nie spełniają wymogów normatywnych; odbudowy wymaga samoczynna kłapa przeciwpowodziowa na Lewińskiej Strudze.
- na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wzdłuż wałów po stronie odlądowej należy zarezerwować teren pod budowę drogi do obsługi technicznej wałów.
- *Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.*

3.6. Kierunki i zasady rozwoju sieci elektroenergetycznych

- Utrzymanie istniejących linii NN, WN i stacji 110/15 kV w Reclawiu;
- Realizacja stacji 220/100 kV Reclaw, budowa fragmentu linii 220 kV relacji Reclaw – Police (Glinki), modernizacja fragmentu istniejącej linii 220 kV relacji Reclaw – Morzyczyn pracującej na napięciu 110 kV. Szerokość oraz ustalenia dla terenu ograniczonego użytkowania – patrz rozdz. II pkt 6.5.;
- Rezerwacja terenu niezbędnego do realizacji rozdzielni sieciowej SN (docelowo stacji 110/15 kV) w rejonie miejscowości Zastań;
- Rezerwacja tras dla linii WN relacji Reclaw – Stepnica – Goleniów oraz Reclaw – planowana farma elektrowni wiatrowych;
- Utrzymanie linii magistralnych średniego napięcia [15 kV], z zachowaniem generalnych

kierunków połączeń i możliwością korekty fragmentów tras, wzdłuż naturalnych granic w terenie;

- Utrzymanie współpracy sieci 15 kV w gminie Wolin z sieciami w gminach sąsiednich;
- W części lądowej gminy Wolin na rysunku studium wskazano tereny do lokalizacji elektrowni wiatrowych ze strefą oddziaływania.
- Szczegółowe warunki i wytyczne odnośnie lokalizacji elektrowni wiatrowych określają przepisy odrębne oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.

3.7. Kierunki i zasady rozwoju sieci gazowych

- Utrzymanie istniejących stacji redukcyjnych i sieci gazowych na terenie miasta i gminy Wolin.
- Przyjmuje się zasilanie gminy Wolin gazem ziemnym średniego ciśnienia z istniejących stacji redukcyjno - pomiarowych I ° w Wolinie, Reclawiu i Jarszewku [gm. Stepnica] oraz z projektowanej stacji zlokalizowanej w rejonie m. Domysłów. Zasilanie miasta Wolina przy użyciu niskiego i średniego ciśnienia.
- Stacja redukcyjno - pomiarowa w rejonie m. Domysłów zasilana będzie z projektowanego odgałęzienia wysokiego ciśnienia od istniejącego gazociągu w.c. relacji Wolin – Świnoujście.
- Rezerwacja trasy gazociągu wysokiego ciśnienia Olszanka - Wolin [druga nitka].
- Po rozwoju sieci w gminach sąsiednich, docelowo należy przewidywać pełne rezerwowe zasilania magistral średniego ciśnienia z sieci gazowych gmin sąsiednich. Magistrale średniego ciśnienia powinny być dostosowane do połączenia z sieciami gmin sąsiednich.
- Zasilanie odbiorców gazem średniego ciśnienia z zastosowaniem indywidualnych węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe.

3.8. Kierunki i zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnych

- Realizacja zamierzeń w zakresie rozbudowy urządzeń centralowych i dalszej budowy sieci telekomunikacyjnych, rozbudowa sieci stacji bazowych telefonii komórkowej;
- rozwijanie sieci telefonicznych w systemie pierścieniowym, zapewniającym możliwości dwustronnej obsługi urządzeń centralowych.

4. GOSPODARKA MORSKA - KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU:

4.1. Porty morskie

Kierunki rozwojowe morskiego portu w Wolinie należy upatrywać w żegludze pasażerskiej, jachtowej oraz ewentualnie w przeladunkach, w powiązaniu z takimi funkcjami rozwojowymi

gminy jak: rekreacyjna, turystyczna, kulturowa (Projekt „Wolin – Miasto Historii”) oraz rolnictwo i drobny przemysł budowlany.

Dalszy rozwój tych funkcji kreować będą przewozy pasażerskie na szlakach: Wolin - Kamień Pomorski - Dziwnów, Wolin - Świnoujście, Wolin - Szczecin oraz do innych małych portów polskich i niemieckich.

Port posiada powiązania:

- dla jachtów żeglujących na morskich wodach wewnętrznych - Zalew Kamiński, Zatoka Cicha, środkowy i południowy odcinek Cieśniny Dziwny, małe porty usytuowane nad brzegami Wielkiego i Małego Zalewu Szczecińskiego (Kleines Haff), Cieśniny Świny oraz Cieśniny Piany (Peene-stroni);
- dla jachtów uprawiających żeglugę morską i oceaniczną - Morze Bałtyckie, Morze Północne i dalsze akweny;
- dla żeglugi pasażerskiej - morskie wody wewnętrzne, wody śródlądowe oraz przybrzeżne wody Morza Bałtyckiego.

Morski port w Wolinie posiada stosunkowo dobre warunki naturalne i techniczne, aby stać się ośrodkiem żeglarstwa zalewowo - morskiego o zasięgu regionalnym i ponadregionalnym. Warunkiem koniecznym jest wybudowanie zaplecza jachtowego (hangary, warsztaty szkutnicze wraz z odpowiednim zapleczem socjalnym, uzupełnienie nabrzeży, budowa basenu żeglarskiego, uzdatnienie gruntów).

Rozwiązania wymaga problem zapewnienia odpowiednich parametrów torów wodnych.

4.2. Tory wodne

Modernizacja torów podejściowych do portu w Wolinie (prace pogłębiarskie, modernizacja oznakowania nawigacyjnego w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu statków zwłaszcza w porze nocnej).

4.3. Gospodarka refulatem

W studium wskazano potencjalne tereny do odkładania urobku mineralnego z robót pogłębiarskich, wykonywanych na torach wodnych Zalewu Szczecińskiego i Cieśniny Dziwny; są to tereny o niskich rzędnych nad poziom morza zagrożone powodzią,

- grunty leżące po zachodniej stronie Cieśniny Dziwny wskazane w „Planie rozwoju lokalnego gminy Wolin - projekt Wolin – Miasto Historii”, tereny wyspy planowane pod Skansen Archeologiczny - „Centrum Słowian i Wikingów Wolin - Jómsborg - Vineta" - warsztaty archeologii eksperymentalnej, zachodni brzeg Dziwny na odcinku – plaża miejska – ul. Zamkowa – droga S3 – Srebrne Wzgórze;
- inne tereny pasa nadbrzeżnego, zagrożone powodzią a przeznaczone w studium pod zainwestowanie związane z turystyką przywodną i nawodną.

Wyznaczenie w/w obszarów, stwarza możliwość przystosowania bardzo atrakcyjnych - z punktu widzenia rekreacji przywodnej - terenów (*czynnik rozwojowy gminy*) oraz pogłębiania torów

wodnych niezbędnych dla żeglugi pasażerskiej, jachtów oraz transportu towarowego. Poza wykorzystaniem refulatu do uzdatniania terenów na cele budowlane istnieje możliwość wykorzystania urobku z prac pogłębiarskich do rekultywacji wyrobisk po nieczynnych zwirowniach np. Wolin I, Wolin II.

5. TERENY ZAMKNIĘTE, OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Na obszarze gminy Wolin wyznaczono tereny zamknięte w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 r. w sprawie terenów zamkniętych niezbędnych dla obronności państwa (Dz. U. Nr 141 z 2003 r., poz. 1368) na podstawie decyzji nr **3 Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2014 r.**(Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z dnia 27 marca 2014 r., poz. 25).

L.p.	Obręb	Nr działki	Pow. [ha]	L.p.	Obręb	Nr działki	Pow. [ha]
1.	Dobropole	113/5	1,0299	32.	Troszyn	30/1	2,4236
2.	Dobropole	115	0,8131	33.	Troszynek	181	2,0977
3.	Dobropole	338	1,3014	34.	Warnowo	130/4	0,0100
4.	Dobropole	340	1,2779	35.	Warnowo	132/3	0,0500
5.	Kodrąbek	101/2	0,6349	36.	Warnowo	133/3	0,1000
6.	Kodrąbek	101/4	0,0180	37.	Warnowo	135/3	0,0700
7.	Kodrąbek	102/2	0,0300	38.	Warnowo	151/4	0,3900
8.	Kodrąbek	103/2	0,1600	39.	Warnowo	345/2	0,1100
9.	Kodrąbek	107/2	0,0200	40.	Warnowo	415/2	0,0201
10.	Kodrąbek	108/2	0,0100	41.	Warnowo	415/9	0,0308
						415/17	6,0393
						415/18	1,1315
11.	Kodrąbek	109/2	0,0028	42.	Warnowo	42/3	0,3285
12.	Kodrąbek	129/2	0,1375	43.	Warnowo	43/3	0,4542
		129/4	0,8624	44.	Warnowo	44/3	0,5396
13.	Ładzin	1/2	0,0700	45.	Warnowo	45/3	0,8770
14.	Ładzin	118/1	2,4700				
		118/7	0,1051				
		97/5	0,1149				
		348/6	0,0200				
		349/2	0,0600				
		349/3	0,0200				
15.	Ładzin	2/7	0,0100	46.	Warnowo	46/3	0,5031
16.	Ładzin	3/3	0,4900	47.	Warnowo	47/3	1,6203
17.	Ładzin	350/2	0,2500	48.	Warnowo	48/3	1,4957

18.	Ładzin	350/3	0,0500	49.	Warnowo	53/3	0,1011
19.	Ładzin	476/2	0,5900	50.	Warnowo	54/3	0,0319
20.	Mokrzyca	47/2	0,0700	51.	Warnowo	55/3	0,0912
		136/7	0,9445				
		136/8	0,0132				
		136/10	0,0512				
21.	Mokrzyca	319/4	0,7099	52.	Warnowo	69/3	0,0521
22.	Mokrzyca	319/5	10,7019	53.	Warnowo	69/5	0,3393
23.	Piaski	17/1	2,5753	54.	Wolin 2	1/2	0,1400
24.	Reclaw	245/3	1,1000	55.	Wolin 2	10/1	0,0800
		245/9	0,3103				
25.	Reclaw	246/2	0,3777	56.	Wolin 2	10/2	0,0200
26.	Reclaw	259	6,6302	57.	Wolin 2	2/2	0,0700
27.	Reclaw	261/9	0,8466	58.	Wolin 2	3/2	0,0300
28.	Reclaw	261/118	6,9750	59.	Wolin 2	4/2	0,0030
29.	Reclaw	261/8	0,3487	60.	Wolin 5	55/2	3,5100
30.	Reclaw	46/3	0,0968	61.	Wolin 6	37/14	5,7671
		46/6	5,5328			33/2	0,0844
31.	Strzegowo	67/1	1,2642	62.	Wolin 6	2/1	0,1561

Istniejące niegdyś na terenie gminy obiekty wojskowe zostały zlikwidowane a tereny i obiekty po nich zostały przekształcone na inne funkcje.

Z uwagi na postępujący proces degradacji tych terenów wyznacza się w studium kierunki przekształceń zagospodarowania zgodnie z załącznikiem graficznym np. pod funkcje rekreacyjne.

Na obszarze gminy Wolin znajduje się kilka zdegradowanych obszarów wymagających rekultywacji. Są to przede wszystkim tereny wyrobisk poeksploatacyjnych oraz wyeksploatowane składowisko odpadów komunalnych w Reclawiu. W odniesieniu do większości terenów poeksploatacyjnych proponowany jest leśny kierunek rekultywacji. Sugeruje się rozważenie wypełniania czas wyrobisk refulatem.

Niektóre antropogeniczne deformacje terenu powstałe głównie w wyniku prowadzonej eksploatacji surowców mineralnych i dotąd niezrekultywowane, często likwiduje sama przyroda poprzez spontaniczną sukcesję roślinności (skupiska ekspansywnych różnogatunkowych drzew i krzewów). Ten sposób renaturalizacji należy w wielu przypadkach usankcjonować, ze względu na tworzące się ostoje dla drobnej fauny oraz urozmaicenie krajobrazu rolniczego.

6. W ZAKRESIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Przyjmuje się:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymywanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;
- budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa (Starosta) lub jednostek samorządu terytorialnego;
- opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie i składowanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa ;
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody.

6.1. W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Jako najważniejsze inwestycje przyjmuje się:

- rozwiązanie problemu gospodarki odpadami – budowa zakładu utylizacji odpadów o zasięgu ponadgminnym w Reclawiu;
- zaopatrzenie w wodę konsumpcyjną mieszkańców gm. Wolin i północno – zachodniej części pasa nadmorskiego (ujęcia wód podziemnych w centralnej części wyspy Wolin oraz wód powierzchniowych z jeziora Ostrowo);
- Utrzymanie i rozwój ogólnodostępnych obiektów rekreacji i sportu oraz obiektów kultury i opieki zdrowotnej;
- Modernizacja sieci dróg gminnych;
- Budowa i propagowanie tras rowerowych i konnych (lokalnych i ponadlokalnych);
- Rekultywacja nieczynnego wysypiska odpadów komunalnych i innym dzikich składowisk odpadów;
- budowa tras rowerowych i pieszych o znaczeniu ponadgminnym;

- przebudowa (modernizacja) torów wodnych w cieśninie Dziwny.

6.2. W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Przyjmuje się:

- w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego na terenie gminy Wolin nie ma zadań wpisanych do rejestru zadań samorządowych województwa;
- w kierunkach rozwoju infrastruktury drogowej przewiduje się: modernizację drogi krajowej nr 3; wraz z budową obejść miejscowości Ostromice, Parlówko i Troszyn;
- oprócz nowo projektowanych i przewidywanych rozwiązań do zadań o charakterze ponadlokalnym należy ochrona obszarów i obiektów o ustanowionej już randze, w tym obszarów i obiektów przyrodniczych prawnie chronionych, obiektów i układów zabytkowych, parków wiejskich i zabytkowych.
- budowa linii elektroenergetycznych: SN w parametrach linii 110 kV [gm. Kamień Pom.] i 220 kV Police - Reclaw [gm. Stepnica];
- budowa stacji elektroenergetycznej 110/15 kV [GPZ] w rejonie miejscowości Zastań.

7. ZADANIA ZWIĄZANE Z OBRONNOŚCIĄ PAŃSTWA

Zgodnie z wymogami obrony cywilnej planowane modernizacje głównych dróg gminy winny spełniać warunki sprawnej ewakuacji ludności w okresie zagrożenia.

Istniejące studnie wiercone i kopane winny być chronione przed dewastacją i przystosowane do uruchomienia eksploatacyjnego w przypadku sytuacji kryzysowych.

8. W ZAKRESIE GOSPODAROWANIA W RAMACH ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

8.1. Rolnictwo

Mając na uwadze stan zainwestowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz uwarunkowania rolnictwa, zakłada się następującą waloryzację obszaru gminy:

- Obszary rolnictwa intensywnego:

Obszar predysponowany do rozwoju rolnictwa intensywnego obejmuje dwa rejonu:

- rejon I rozpościera się ze wschodniej części wyspy Wolin, na północ od miejscowości Darzowice, wzdłuż drogi relacji Wolin - Międzywodzie, a kończy się na terenach położonych na południe od miejscowości Zastań. Od strony zachodniej otoczony jest zwartymi kompleksami użytków zielonych. Dominują gleby kompleksów rolniczej przydatności gleb: 2 - pszenno dobry, 4 - żytni bardzo dobry i uzupełniająco 5 - żytni dobry. Większe zainwestowanie rolnicze skoncentrowane jest w miejscowościach: Unin, Łuskowo, Chynowo. Obszar bez ograniczeń dla produkcji rolnej,

- rejon II stanowi obszar położony w zachodniej części lądowej gminy Wolin. Rozpociera się na południe od miejscowości Laska, aż po południową granicę gminy, od strony zachodniej otoczony pasem użytków zielonych. Gleby występują w dominacji 2 i 4 kompleksu rolniczej przydatności gleb oraz uzupełniająco 5 i 6 kompleksu. Na obszarach dużych kompleksów rolnych dopuszcza się lokalizację zespołów elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, jako funkcję uzupełniającą i niekolidującą z prowadzoną gospodarką rolną.

- **Obszar rolnictwa średniointensywnego:**

Obejmuje pozostałą wschodnią część obszaru gminy, z wykluczeniem terenu projektowanego rezerwatu przyrody. Dominują gleby kompleksu 4, 5 i 6, stanowi to o przeciętnych możliwościach produkcyjnych obszaru. Gleby słabej jakości, ze względu na sąsiedztwo lasów, proponuje się przeznaczyć do zalesień. Ze względu na średnią jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej, należy zachować sektor hodowlany oraz dla podniesienia poziomu życia na wsi, należy rozwijać inne nierolnicze funkcje.

- **Obszar rolnictwa ekstensywnego:**

Obszar położony jest w środkowej i zachodniej części wyspy Wolin. Większą część obszaru wypełniają użytki zielone średniej jakości. W części północnej obszaru [rejon wokół jezior], ze względu na występowanie gleb niskiej jakości i rozwój turystyki, funkcja rolnicza stanowić będzie funkcję dopełniającą lub zanikową. Natomiast obszar południowy stanowi mozaikę gleb dobrej i słabej jakości. Obszary te ze względu na bogatą rzeźbę terenu zagrożone są erozją gleb. Ponadto w tym obszarze występuje nasilenie rozwoju funkcji gospodarczych, szczególnie wzdłuż drogi krajowej oraz rozwój zabudowy rekreacyjnej nad Zalewem Szczecińskim.

8.2. Leśnictwo

Kierunki i zasady rozwoju

Przyjmuje się prowadzenie gospodarki leśnej ściśle według planów gospodarczych urzędzeń lasów Nadleśnictwa Międzyzdroje i Nadleśnictwa Rokita. Jednocześnie przewiduje się wzrost lesistości, o tereny przeznaczone do zalesień wskazane w Studium.

Do zalesiania mogą być przeznaczone nieużytki, grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej oraz inne grunty nadające się do zalesienia, a w szczególności:

- grunty położone przy źródłiskach rzek lub potoków, na wododziałach, wzdłuż brzegów rzek oraz na obrzeżach jezior i zbiorników wodnych,
- lotne piaski i wydmy piaszczyste,
- strome stoki, zbocza, urwiska i zapadliska,
- hałdy i tereny po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie i glinie.
- rekultywacja leśna terenów przyleśnych po wydobyciu surowca naturalnego.

Grunty przeznaczone do zalesienia określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

8.3. W zakresie rozwoju rybactwa

Kierunki i zasady rozwoju

- utrzymanie rybactwa zalewowego,
- proponuje się utrzymanie gospodarki rybackiej na jeziorach leżących na obszarze gminy z wyłączeniem jezior przejętych przez Woliński Park Narodowy [Domysłów, Czajcze, Rabiąż] oraz jezior: Wisielka, Recze i Żółwino,
- wędkarstwo jako turystyczną funkcję uzupełniającą na jeziorach i wodach Zalewu znajdujących się poza obszarem WPN,
- stawy hodowlane k. Ostromic.

8.4. W zakresie rozwoju rekreacji i turystyki

W celu racjonalnego kształtowania funkcji turystycznej gminy przyjęto następujące zasady:

- koncentracja zagospodarowania turystycznego w obrębie istniejącej zabudowy wiejskiej w postaci zmiany funkcji obiektów, wykorzystania opuszczonych siedlisk itp.;
- realizacja nowych zespołów rekreacyjnych poza istniejącą zabudową (charakteryzujących się małą zabudową);
- Zakłada się rozwój turystyki:
 - pobytowej, w formie ogólnie dostępnych ośrodków wypoczynkowych, budownictwa letniskowego oraz rozwój agroturystyki,
 - kwalifikowanej - poznawczej, bazującej na unikatowych wartościach środowiska; konnej; wodnej, rowerowej, pieszej itp.

Główny potencjał turystyczny gminy (oprócz walorów przyrodniczych) stanowią Zalew Szczeciński i cieśnina Dziwny wraz z terenami przyległymi; są to tereny szczególnie przydatne do rozwoju rekreacji przywodnej i nawodnej.

Studium preferuje budowę różnego rodzaju przystani lub pomostów żeglarskich, windsurfingowych, kąpielisk i innych form rekreacji nawodnej i przywodnej wzdłuż brzegów Zalewu Szczecińskiego oraz Cieśniny Dziwny oraz rozwój turystyki rowerowej i konnej.

Rozwój wszystkich form turystyki w gminie, traktuje się jako funkcję gospodarczą o znaczeniu priorytetowym.

Stosując powyższe zasady, zakłada się rozwój funkcji turystycznej:

- W Wolinie poprzez realizację projektu „Wolin - Miasto Historii” obejmującego budowę następujących obiektów:
 1. Skansen Archeologiczny - „Centrum Słowian i Wikingów Wolin-Jomsborg-Vineta”
 - warsztaty archeologii eksperymentalnej.
 2. Rezerwat Morski.
 3. Parki Archeologiczne.
 - 3.1. Rezerwat „Wzgórze Wisielców”.
 - 3.2. Rezerwat „Srebrne Wzgórze”.

3.3. Rezerwat „Wolin – Port”.

3.4. Rezerwat „Stare Miasto”.

4. Muzeum Archeologiczne.

5. Stocznia historyczna „Niedamira”.

6. Festiwal Wikingów.

7. Imprezy historyczne.

oraz zagospodarowanie turystyczne nabrzeża Dziwny – odcinek plaża miejska – ul. Zamkowa – droga S3 – Srebrne Wzgórze (wyeksponowanie, uporządkowanie i gospodarcze wykorzystanie miejskiego odcinka brzegu cieśniny Dziwny celem stworzenia warunków turystycznego i gospodarczego zagospodarowania i wykorzystania nabrzeży: miejskiego, Uczniowskiego Klubu Sportowego, Ligi Morskiej, Żeglarskiego Klubu „Albatros” przy Polskim Towarzystwie Zapobiegania Narkomanii, portu rybackiego, nabrzeża handlowego, budowę basenu jachtowego oraz targu rybnego na terenie portu rybackiego, Parku Fortyfikacyjnego oraz budowę mola na plaży miejskiej, adaptacja wyrobiska po zakończeniu eksploatacji złoża Wolin na zbiornik wodny połączony kanałem z cieśniną Dziwny; przekształcenie zbiornika oraz przyległego obszaru na strefę rozwoju funkcji rekreacyjnej).

We wsiach pełniących funkcje rekreacyjne - nowe tereny zagospodarowania wypoczynkowego obok istniejącej zabudowy. Są to: Karnocice, Kołczewo, Łuskowo, Sułomino („Western City” – Wolin Park Sułomino), Płocin, Zastań, Granik, Wiselka, Żółwino, Piaski;

- rozwój funkcji rekreacyjnej w nowych miejscowościach : Mierzęcin, Darzowice, Gogolice, Jarzębowo, Korzęcin, Kolonia Laska, Sierosław, Skoszewo, Zagórze, rejon Kodrąbka [Szmanc], zarówno w obrębie istniejącej zabudowy, jak i w sąsiedztwie terenów zainwestowanych;
- pozostałe miejscowości w gminie są mniej atrakcyjne, co nie eliminuje rozwoju ich funkcji rekreacyjnej w postaci form ruchu mało zależnych od walorów naturalnych [woda, las], a bardziej od inwencji organizatorów wypoczynku [np. tzw. agroturystyki]. Rozwój funkcji turystycznej miejscowości, powinien też nastąpić przez budowę obiektów obsługujących ruch na drodze nr 3 (Ostromice, Troszyn, Reclaw, Płocin, Dargobądź).
- Wykorzystanie terenów powojсковych i zdegradowanych zlokalizowanych na obszarach o dużym potencjale rekreacyjnym pod funkcje turystyczne

9. KIERUNKI I ZMIANY W STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ

9.1. Hierarchia jednostek osadniczych

Przyjmuje się następującą hierarchię jednostek osadniczych:

- Miasto Wolin - ośrodek miejsko - gminny, o randze miasta regionalnego w układzie wojewódzkim.
- Ośrodki wspomagające ośrodek miejsko - gminny, tzw. usług podstawowych:
 - Dargobądź,

- Kołczewo,
- Koniewo,
- Ostromice,
- Troszyn.
- Ośrodki o zwiększonej dynamice rozwoju:
 - Wiselka,
 - Warnowo,
 - Żółwino,
 - Domysłów,
 - Piaski,
 - miejscowości położone wzdłuż cieśniny Dziwny i Zalewu Szczecińskiego.
- Ośrodki ekstensywnego rozwoju - pozostałe wsie w gminie.

9.2. Funkcje jednostek osadniczych

Preferuje się rozwój następujących funkcji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

- m. Wolin - funkcje:
 - obsługa ludności,
 - rekreacja,
 - przemysł rolno - spożywczy,
 - rzemiosło i usługi.
- w ośrodkach usług podstawowych - funkcje:
 - obsługa ludności w rejonie ciężenia,
 - rzemiosło i drobna wytwórczość,
 - rekreacja;
 - rolnictwo,
- we wsiach o zwiększonej dynamice rozwoju - funkcje:
 - rekreacja,
 - rzemiosło i usługi;
 - rolnictwo;
- w pozostałych wsiach gminy:
 - funkcja rolnicza;
 - rzemiosło i usługi;
 - rekreacja;

9.3. Zasady lokalizacji i kształtowania struktur.

Zakłada się:

- lokalizację urządzeń z zakresu infrastruktury społecznej:

- w mieście - o znaczeniu gminnym,
- w ośrodkach wspomagających [usług podstawowych];
- lokalizację osiedlotwórczych inwestycji sfery gospodarczej:
 - w Wolinie,
 - w ośrodkach usług podstawowych - Dargobądz, Kołczewo, Koniewo, Troszyn, Ostromice;
 - w ośrodkach o zwiększonej dynamice rozwoju;
- utrzymanie istniejącej sieci osadniczej;
- wykorzystanie na cele inwestycyjne rezerw terenowych na obszarach zainwestowanych i w ich sąsiedztwie;
- wykształcenie na nowych terenach osiedleńczych i wewnątrz istniejących struktur tzw. „centrum obsługi”;
- dostosowanie nowej zabudowy do istniejących form architektonicznych;
- możliwość adaptacji istniejących obiektów produkcyjnych na inne, nieuciążliwe dla otoczenia funkcje;
- ograniczenie lokalizacji zabudowy wzdłuż dróg o charakterze przelotowym, z wyjątkiem obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego;
- W odniesieniu do lokalizacji usług socjalnych, zakłada się:
 - lokalizację urządzeń o znaczeniu gminnym w zakresie wszystkich form obsługi - w mieście,
 - lokalizację urządzeń o znaczeniu lokalnym - w ośrodkach usług podstawowych [w rejonie ciężenia];
 - w odniesieniu do hierarchii zadań, za bezwzględny priorytet uznaje się ochronę zdrowia i opiekę społeczną;
- Usługi komercyjne: handel, gastronomia, rzemiosło.

Podstawowym celem polityki przestrzennej w tej dziedzinie jest umożliwienie realizacji inicjatyw mieszkańcom miasta i gminy. Biorąc pod uwagę szerszy aspekt społecznych uwarunkowań, ustala się następujące zasady preferencji:

Wolin:

- na terenach intensywnej zabudowy mieszkaniowej o niewystarczającym wyposażeniu w usługi elementarne. Zaleca się formy wbudowane,
- wzdłuż głównych ciągów handlowo - usługowych oraz przy wylotach z miasta, z preferencją urządzeń o znaczeniu ponadelementarnym,
- w odniesieniu do obiektów uciążliwych na obrzeżu miasta [handel hurtowy, usługi uciążliwe]
- w odniesieniu do istniejącego zainwestowania, zaleca się jego uporządkowanie.

Tereny wiejskie:

Zaleca się preferencje lokalizacji:

- usług we wszystkich jednostkach osadniczych o randze „usług podstawowych”;
- usług o charakterze rzemieślniczym i drobnej wytwórczości, we wsiach położonych wzdłuż głównych układów komunikacyjnych;
- usług handlowo - gastronomicznych i innych związanych z funkcją rekreacyjną, we wsiach turystycznych;
- usług elementarnych, we wsiach o znacznym zaludnieniu i niewystarczającym wyposażeniu poprzez koncentrację komercyjnych usług w istniejących układach zurbanizowanych, uzupełnienia zainwestowania w jednostkach o niepełnym wyposażeniu, głównie w usługi elementarne rozwój usług pod kątem potrzeb zewnętrznych [turystów].
- tereny i obiekty dawnych PGR do pozostawienia lub przekształceń na inne funkcje.
- wielofunkcyjny rozwój wsi i rolnictwa - „od agroturystyki do turystyki opartej o nowe wartości”;
- aktywizacja obszarów wiejskich poprzez lokalizację we wskazanych strefach zespołów odnawialnych źródeł energii.

Ponadto w odniesieniu do obszaru miasta Wolina zakłada się:

- dyslokację obiektów uciążliwych z terenów mieszkaniowo-usługowych lub adaptację na funkcje nieuciążliwe;
- przekształcenie terenów przywodnych poprzez budowę sieci powiązanych z sobą obiektów o charakterze kulturalno-edukacyjnym z usługami handlowo – gastronomicznymi, budowę na wyspie skansenu archeologicznego celem wyeksponowanie unikalnych walorów historycznych, archeologicznych , kulturowych i turystycznych miasta Wolina i gminy (Projekt „Wolin – Miasto Historii”);
- uzupełnienie usług nieuciążliwych poprzez: adaptację istniejących obiektów o innej funkcji, rozbudowę i uzupełnienie zabudowy;
- W odniesieniu do projektowanych funkcji zakłada się:
 - rozwój funkcji mieszkaniowej - w kierunku południowo -zachodnim,
 - zabudowa wielorodzinna - w centralnej części miasta,
 - zabudowa jednorodzinna - na obrzeżu,
 - rozwój funkcji usługowej – ponadpodstawowej,
 - usługi komercyjne, jako obiekty wolnostojące [centra handlowo - usługowe] przy wylotach z miasta, wzdłuż drogi krajowej nr 3;
- Rozwój funkcji rekreacyjnej:
 - wzdłuż terenów przywodnych,
 - w południowej części miasta - tereny parkowe,
 - w północno - zachodniej części miasta - tereny sportowe;
- rozwój funkcji produkcyjno – składowej w kierunku północno - zachodnim.

9.4. Zasady i wytyczne

- dominacja budownictwa jednorodzinnych różnych form;
- dostosowanie nowej zabudowy do istniejących form architektonicznych, zawsze należy uwzględnić istniejącą w sąsiedztwie zabudowę, jej parametry i nową zabudowę kształtować jako kontynuację istniejącej);
- minimalna wielkość nowowydzielanych działek:
 - zabudowa mieszkaniowa - min. 800 m²,
 - zabudowa letniskowa – min. 1000 m²,
 - dla działek o innej funkcji nie określa się minimalnych parametrów wielkościowych;
- wysokość projektowanej zabudowy (nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako ukryta w dachu wysokim), zawsze jednak należy uwzględnić istniejącą w sąsiedztwie zabudowę, jej parametry i nową zabudowę kształtować jako kontynuację istniejącej.
- Na terenach kształtowanych w oderwaniu od istniejących uwarunkowań należy zachować maksymalną wysokość **do** 3 kondygnacji nadziemnych (włącznie z kondygnacją w dachu wysokim). Dla terenów powojkowych dopuszcza się zwiększenie wysokości do 5 kondygnacji o dachach innych niż wysokie z poszanowaniem istniejących uwarunkowań krajobrazowych. Możliwość stosowania dominant [elementów wyższych od zakładanych wyżej wysokości], pod warunkiem przestrzennego uzasadnienia. nowe wydzielania w miarę możliwości należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg i ulic, chyba, że inny podział jest uzasadniony lokalnymi uwarunkowaniami);
- należy przestrzegać zapisów planistycznych odnośnie stosowania form i materiałów architektonicznych nawiązujących do charakteru i dziedzictwa kulturowego regionu;
- ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki mieszkaniowej i rekreacyjnej w granicach 10 – 30 % w zależności od lokalnych warunków i występujących wartościowych elementów środowiska przyrodniczego z dopuszczeniem innych parametrów w szczególnie uzasadnionych przypadkach;
- dla obszaru w południowo zachodniej części wsi Kołczewo zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolin ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy terenu 20%;
- dla obszaru po byłej jednostce wojskowej w Świątousć zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolin w miejscowości Świątousć, ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy terenu 40%;
- na terenach produkcyjnych nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej, uciążliwości

planowanych inwestycji powinny zamknąć się w granicach własnych działek; należy wprowadzać nasadzenia zieleni izolacyjnej, szczególnie od strony sąsiedztwa terenów zamieszkania i rekreacji.

9.4.1. Ograniczenia lokalizacyjne.

- ~~zakazem zabudowy objęto wartościowe siedliska przyrodnicze Natura 2000, których zmiana zagospodarowania mogłaby w sposób istotny przyczynić się do pogorszenia stanu siedliska przyrodniczego;~~
- ~~dla pozostałych siedlisk zgodnie z zapisami art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody na obszarach ostoi Natura 2000 są zabronione działania, które mogą w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób mogą wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 *zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:*~~
 - *pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub*
 - *wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub*
 - *pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami;*
- ~~każde przedsięwzięcie lub każdy plan o potencjalnym bezpośrednim lub pośrednim wpływie na stan obszarów Natura 2000 podlega procedurze sporządzania oceny oddziaływania na siedliska przyrodnicze oraz siedliska gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;~~
- ~~*zgodnie z art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody projekty polityk, strategii, planów i programów oraz zmian do takich dokumentów a także planowane przedsięwzięcia, które mogą znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, a które nie są bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000, wymagają przeprowadzenia odpowiedniej;*~~
- ~~oceny oddziaływania na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko~~
- ~~ustalenia dotyczące ochrony dóbr kultury należy traktować jako wytyczne obligatoryjne (na podstawie przepisów dotyczących warunków ochrony konserwatorskiej obszarów i obiektów chronionych) do opracowywania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, przy określaniu innych przepisów gminnych dotyczących sposobu użytkowania i eksploatacji obiektów a także gospodarki terenami.~~

- W pasie nadbrzeżnym Urzędu Morskiego dopuszcza się możliwość lokalizowania przystani, pomostów, ośrodków sportów wodnych, kąpielisk, przy zachowaniu wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- plany miejscowe obejmujące tereny leżące nad morskimi wodami wewnętrznymi powinny zawierać zapisy uwzględniające następujące wymogi:
 - wydzielenie - przy podziałach nieruchomości (*podział na działki budowlane*) - dróg zapewniających dojazd lub dojsie do wód Cieśniny Dziwny i Zalewu Szczecińskiego,
 - dla terenów obwałowanych w planach miejscowych należy wydzielić drogę techniczną służącą do konserwacji wałów przeciwpowodziowych,
 - wyznaczenie ogólnodostępnych miejsc plażowania, rekreacji i wypoczynku na brzegach Cieśniny Dziwny i Zalewu Szczecińskiego,
 - uwzględnić wyznaczone przez Urząd Morski w Szczecinie - „obszary ochrony wizury” znaków nawigacyjnych i przestrzegać zachowania ograniczeń zabudowy w ich obrębie,
 - planowana zabudowa nie może negatywnie wpływać na pracę oznakowania nawigacyjnego znajdującego się na terenie (znaki i ich światła nie mogą być przysłaniane przez obiekty), nie może zostać ograniczona możliwość dojazdu służb technicznych do obiektów usytuowanych na lądzie,
 - zastosowane oświetlenie planowanych obiektów powinno posiadać odpowiednie przesłony, aby światło nie powodowało oślepiania statków nawigujących na pobliskim akwenu, a także powstawania zjawiska „podświetlenia tła” bardzo niekorzystnego dla możliwości identyfikacji i zasięgu świecenia świateł znaków nawigacyjnych,
 - planowane obiekty na terenie objętym planem, widoczne od strony akwenu, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać wyglądem, ani charakterystyką świecenia świateł nawigacyjnych.
- ***zabudowę należy lokalizować poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;***
- w odniesieniu do powierzchniowych wód publicznych należy zachować strefę wolną od grodzenia zgodnie z ustawą prawo wodne (z wyjątkiem ośrodków turystyki i sportów wodnych);
- nie należy zabudowywać terenów nadbrzeżnych rzek i cieków stanowiących urządzenia melioracji podstawowych. Wzdłuż cieku należy pozostawić niezabudowany pas terenu o szerokości 6,0 metrów w celu umożliwienia jego modernizacji lub konserwacji;
- zalecana odległość lokalizacji obiektów kubaturowych min. 25 m od linii brzegowej Zalewu Szczecińskiego, cieśniny Dziwny, jezior i kanałów (za wyjątkiem obiektów związanych z sportami wodnymi oraz turystyką wodną i przywodną) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących ochrony przed powodzią (p.II 6.4. oraz III.3.5).
- zgodnie z ustawą o drogach publicznych (*t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2067*) [m] obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej

krawędzi jezdni co najmniej:

L.p.	Rodzaj drogi	W terenie zabudowanym [m]	Poza terenem zabudowanym [m]
1	Ekspresowa	20	40
2	Krajowa	10	25
3	Wojewódzka, powiatowa	8	20
4	Gminna	6	15

- strefa uciążliwości drogi ekspresowej S3 (pas terenu o szerokości uwzględniającej niekorzystne oddziaływanie) będzie wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (po jej określeniu przez zarządcę drogi).
- przy projektowaniu obiektów na obszarze terenie górniczym „Buniewice” należy zachować strefy ochronne wynikające z przepisów szczególnych: od czynnych i zlikwidowanych odwiertów, rurociągów do przesyłania płynu złożowego z zawartością siarkowodoru większą niż 2% objętości dla terenów zwartej zabudowy i wolno stojących budynków mieszkalnych.

9.5. Strefy funkcjonalne – kierunki zagospodarowania, przeznaczenie terenów.

Na mapie studium wydzielono strefy funkcjonalne o różnych, dominujących lub preferowanych funkcjach. Są to jednocześnie tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne a więc stanowią tereny i granice planów miejscowych:

- **strefa istniejącego zainwestowania** - dla oznaczonych na mapie studium terenów istniejącej zabudowy miejscowości, kolonii i przysiółków oraz terenów użytkowanych gospodarczo i produkcyjnie ustala się kontynuację obecnej funkcji tj. mieszkaniowej, rekreacyjnej, usługowej, gospodarczej i produkcyjnej, zabudowy rolniczej z możliwością jej rozbudowy, uzupełniania i przekształcania wraz z towarzyszącymi usługami;
- **Strefa mieszkalna** - zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi - oświata, zdrowie, kultura, sport, rekreacja, handel i gastronomia, drobne nieuciążliwe rzemiosło. Dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą zabudowę rekreacyjną. Wykluczona lokalizacja uciążliwych funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego;
- **Strefa rozwoju funkcji rekreacyjnej** – lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego, rekreacji i sportu oraz zabudowy rekreacyjnej (sezonowej pobytovej całorocznej), hotelowej, pensjonatowej, uzdrowiskowej, kempingowej w tym pola namiotowe, wraz z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi związanymi bezpośrednio z obsługą funkcji podstawowej. Dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą zabudowę mieszkaniową, wykluczona lokalizacja uciążliwych funkcji produkcyjnych oraz rzemiosła uciążliwego. Dla obszarów zmiany studium w miejscowościach Kołczewo i Świętość funkcja rekreacyjna nie mniej niż 60 % powierzchni terenu.
- **Strefa usługowa** – lokalizacji funkcji usług rzemiosła gastronomii i handlu, usług

związanych z obsługą podróży (w tym stacje paliw);

- **Strefa produkcyjna** – lokalizacji funkcji produkcyjnych, rzemiosła uciążliwego (*uciążliwość zakładu musi się zamykać w granicach działki*), kopalnie kruszyw;
- **Strefa infrastruktury technicznej** – lokalizacji obiektów i urządzeń oczyszczania ścieków, ujęć wody i utylizacji odpadów komunalnych;

Dla wyznaczonych stref gmina sporządzi plany miejscowe w kolejności zgodnej z potrzebami i przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań i wytycznych zawartych w studium, a w szczególności ograniczeń i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.

10. RODZAJ I ZAKRES DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH I ZADAŃ PONADLOKALNYCH

10.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- zgodnie z art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gmina Wolin sporządzi miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla wybranych jej części (stref funkcjonalnych lub innych obszarów wymagających opracowania planu). Działalność inwestycyjna na terenie gminy odbywać się będzie na podstawie ustaleń tych planów;
- na rysunku Studium wydzielono w ramach jednostek funkcjonalno – przestrzennych strefy funkcjonalne, dla których gmina sporządzi plany miejscowe w kolejności zgodnej z zapotrzebowaniem i rachunkiem ekonomicznym.

Zasięg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oznaczono na rysunku studium.

10.2. Obligatoryjne opracowanie planów miejscowych wymagane jest dla:

- terenów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne,
- obszarów potencjalnej eksploatacji złóż;
- obszarów potencjalnej lokalizacji odnawialnych źródeł energii w tym elektrowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania;
- innych terenów wymagających opracowania planów miejscowych z uwagi na przepisy odrębne *oraz obszary wymagające takich opracowań w myśl postanowień ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

10.3. Inne prace planistyczne i opracowania uzupełniające w tym wymagane przepisami odrębnymi:

- plany ochrony projektowanych obszarów chronionych, ze wskazaniem zasad zagospodarowania i wykorzystania zasobów i walorów oraz sprecyzowaniem ograniczeń dla poszczególnych form ochrony;
- program odbudowy retencji wód powierzchniowych i podziemnych wyspy Wolin;

- plan gospodarki wodą dla gminy Wolin z uwzględnieniem potrzeb gmin sąsiednich;
- ekspertyzy dotyczące wykorzystania wód mineralnych o cechach leczniczych [rozwój lecznictwa balneologicznego] oraz wód o podwyższonej temperaturze [wykorzystanie wód geotermalnych].

11. WNIOSKI DO PLANÓW OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000

W wyniku przeprowadzonej analizy siedlisk spełniających kryteria sieci Natura 2000 uznaje za celowe przeprowadzenie w planie ochrony korekty granic w obrębie niektórych wyznaczonych, jak i projektowanych ostoi poprzez racjonalne dostosowanie przebiegu granic ostoi do faktycznych przyrodniczych potrzeb.

- wyłączenia z ostoi obszarów nieistotnych dla trwałości istnienia ostoi i sieci ostoi Natury 2000, a które są obszarami inwestycyjnymi gminy Wolin. Dotyczy to wyłączenia części terenów rolniczych i leśnych na południe od drogi nr 3 (w tym obszarów już zainwestowanych pod farmy elektrowni wiatrowych), drogi Parłówko – Rekowo – Kamień Pomorski, innych dróg wyznaczających granice poszczególnych ostoi Natura 2000, obszaru całej zabudowy miejskiej Wolina i gruntów ornych planowanych po zachodniej stronie miasta do zabudowy mieszkaniowej i zabudowy infrastruktury służącej obsłudze mieszkańców, wg propozycji ujętych na mapie studium;
- przeprowadzona analiza uwarunkowań przyrodniczych wskazuje, że na etapie sporządzania planu ochrony ostoi ptasiej Bagno Rozwarowo PLB 320001 należy dokonać weryfikacji granic. Należy pozostawić poza granicami obszaru wsie Dramino, Piaski, Parłówko – Parłowo Kolonia, Strzegowo oraz drogi wraz z pasem drogowym relacji: Parłówko – Troszyn (droga krajowa nr 3), Parłówko – Rekowo, Piaski – Dramino – Sibin, a także linii kolejowej Szczecin – Świnoujście.

Do działań minimalizującymi występujące lub potencjalne konflikty pomiędzy wymogami ochrony ostoi Natura 2000 a potrzebami w zakresie zagospodarowania przestrzennego gminy, oprócz korekty granic służącej racjonalizacji ochrony zasobów przyrodniczych, należy zaliczyć:

- doprowadzenie do wyznaczenia docelowej sieci obszarów Natura 2000. Ustalenie ostatecznych granic sieci pozwala na wypracowanie przez władze gminy oraz wojewodę i Ministra Środowiska czytelnej koncepcji polityki ochrony zasobów przyrodniczych oraz rozwoju gospodarczego w tej części województwa,
- sporządzenie planów ochrony pozwoli na szczegółowe określenie zasad ochrony ostoi i w ich obrębie siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w planach zagospodarowania przestrzennego.

Takie działania pozwolą nie tylko na skuteczniejszą ochronę walorów przyrodniczych tej części województwa, ale przede wszystkim znacznie ograniczy potencjalne konflikty interesów, jakie tu mają miejsce, bez uszczerbku dla celu ochrony.

Jedyną możliwością kompromisu jest racjonalne dostosowanie przebiegu granic ostoi

do faktycznych potrzeb przyrodniczych uwzględniając interes społeczny, gospodarczy i ekonomiczny gminy Wolin.

12. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTOWYCH W RAMACH WCZEŚNIEJSZYCH ZMIAN STUDIUM:

***Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin
UCHWAŁA NR LXXIX/785/10 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE z dnia 28 października
2010 r.***

Celem zmiany studium było:

- powiększenie części działki nr 238 w obrębie Mokrzyca, gm. Wolin na kopalnię kruszyw naturalnych;*
- rozszerzenie terenów wskazanych w studium pod lokalizację elektrowni wiatrowych o strefę ich oddziaływania. W obowiązującym studium wyznaczono jedynie tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych.*
- korekta lokalizacji kopalni kruszyw w Dargobądzii,*
- korekty granic administracyjnych gminy Wolin na rysunku studium w obrębie Strzegowo z gminą Golczewo (obręb Wysoka Kamieńska) i w obrębach geodezyjnych Ostromice, Dobropole, Mierzęcín, Troszynek z gminą Przybiernów (obręb Trzebianowo). Korekta wynikała z niezgodności przebiegu granic gminy Wolin z gminami sąsiednimi; miała na celu doprowadzenie do zgodności granic administracyjnych gminy Wolin obręb Strzegowo z gminą Golczewo (obręb Wysoka Kamieńska) i gminy Wolin w obrębach geodezyjnych Ostromice, Dobropole, Mierzęcín, Troszynek z gminą Przybiernów (obręb Trzebianowo).*

UCHWAŁA NR XXXI/313/12 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE z dnia 28 września 2012 r.

Celem zmiany studium jest wyznaczenie nowego obszaru (rozszerzenie obszaru pod eksploatację) kruszywa naturalnego w obrębie Dargobądz, gdyż w obowiązującym Studium jedynie część złoża została zakwalifikowana, jako wyrobisko eksploatacyjne czynne.

UCHWAŁA NR XL/404/13 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE z dnia 22 marca 2013 r.

Celem zmiany studium jest wznowienie eksploatacji złoża kruszywa naturalnego Wolin w Wolinie; wodny kierunek rekultywacji wyrobiska - adaptacja wyrobiska po zakończeniu eksploatacji na zbiornik wodny połączony kanałem z cieśniną Dziwny; przekształcenie obszaru objętego zmianą na strefę rozwoju funkcji rekreacyjnej.

UCHWAŁA NR LII/626/14 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE z dnia 20 marca 2014 r.

Celem zmiany studium jest zmiana przeznaczenia obszaru na terenie miejscowości Kołczewo oznaczonego jako teren rozwoju funkcji rekreacyjnej i rolniczej na strefę rozwoju funkcji rekreacyjnej – teren wskazany do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; dla obszaru w sąsiedztwie miejscowości Świetouśc obręb Kołczewo przeznaczenie terenów po byłej jednostce wojskowej jako strefę rozwoju funkcji rekreacyjnej – teren wskazany do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

UCHWAŁA NR LIX/717/14 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE z dnia 30 września 2014 r.

Celem zmiany studium dla ww. obszaru w obrębie Sułomino jest zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego jako teren rozwoju funkcji rekreacyjnej i rolniczej na strefę mieszkaniowo-usługową – te Przedmiotem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony w obrębie geodezyjnym Sułomino obejmujący działki nr 11/1, 11/2 i 11/3, oraz część działki 34 i część działki 35 zgodnie z Uchwałą Nr XL/416/13 Rady Miejskiej w Wolinie, z dnia 22 marca 2013 r.

UCHWAŁA NR V/33/15 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE z dnia 25 lutego 2015 r.

Celem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego było wyznaczenie nowego przebiegu linii elektroenergetycznej NN 220kV relacji Glinki – Reclaw zgodnie z Uchwałą Nr LV/666/14 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 25 czerwca 2014 r.; wskazany w Studium przebieg linii elektroenergetycznej 220kV koliduje z poszczególnymi wieżami istniejących elektrowni wiatrowych.

UCHWAŁA NR VI/71/15 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE z dnia 31 marca 2015 r.

Celem zmiany studium była zmiana przeznaczenia terenu położonego w obszarze miejscowości Kołczewo, oznaczonego jako teren rolniczy na strefę rozwoju funkcji rekreacyjnej oraz wskazanie granic terenu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

UCHWAŁA NR VI/116/15 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE z dnia 21 lipca 2015 r.

Celem zmiany studium była zmiana przeznaczenia terenu położonego w obszarze miejscowości Reclaw, oznaczonego jako teren rolniczy pod lokalizację odnawialnych źródeł energii w tym farmy elektrowni wiatrowych oraz terenów produkcyjno-usługowych oraz wskazanie granic terenu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

UCHWAŁA NR XXIII/275/16 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE z dnia 29 czerwca 2016 r.

Celem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wolin, jest dopuszczenie eksploatacji kruszywa naturalnego na działkach nr 85 i 89 obr. Ostromice; gmina Wolin w sposób nie kolidujący z funkcją podstawową obszaru tj. lokalizacją turbin wiatrowych.

~~3. Obowiązujące Studium w zakresie terenu objętego przedmiotową zmianą w miejscowości Kołezewo stało się na tyle nieaktualne, że spowodowało to konieczność modyfikacji i dostosowania go do aktualnych potrzeb lokalnych. Ze względu na negatywną decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 października 2014 r. znak: GZ.tr.057-602-562/14 w sprawie przeznaczenia gruntów rolnych klasy R-III b, objętych zmianą studium, na cele nierolnicze – podjęto Uchwałę Nr V/34/15 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 25 lutego 2015 r. – zmniejszającą teren zmiany studium przez wyłączenie z niego gruntów rolnych klasy R-III b.~~

~~Pozostały teren gruntów rolnych (od lat odlogowanych) objęty zmianą studium przeznaczony zostanie pod strefę zabudowy rekreacyjnej przede wszystkim z powodu bliskiego sąsiedztwa Jeziora Kołezewo i istniejącej zabudowy rekreacyjnej.~~

~~2. Przyjęte w zmianie studium rozwiązania i ustalenia zostały zainicjowane Uchwałą Nr XXIII/213/12 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 27 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium w obrębach geodezyjnych Reclaw, Dramino, Piaski i Laska gminy Wolin w celu wyznaczenia terenów pod lokalizację odnawialnych źródeł energii w tym farm elektrowni wiatrowych oraz terenów produkcyjno - usługowych.~~

~~Przedmiotem zmiany studium jest rozszerzenie i wskazanie nowych terenów potencjalnej lokalizacji odnawialnych źródeł energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą w obszarze wskazanym na załączniku do uchwały Rady Gminy. Północną część terenu opracowania, na północ od miejscowości Laska, podczas prac projektowych postanowiono nie przeznaczać pod wyżej wymienione funkcje pozostawiając przeznaczenie rolnicze i leśne bez zmian.~~

~~Zgodnie z przedmiotową uchwałą wskazano w studium obszary potencjalnej lokalizacji źródeł energii odnawialnej. Jest to teren znajdujący się na północ od miejscowości Reclaw i drogi krajowej nr 3, na południe od miejscowości Laska oraz wokół miejscowości Rzeczyn. Pod możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych przeznaczono teren położony wokół miejscowości Rzeczyn oraz na południe miejscowości Laska. Teren pomiędzy miejscowościami Reclaw i Rzeczyn, wzdłuż istniejącej drogi krajowej nr 3, drogi głównej ruchu przyspieszonego – klasy technicznej GP, docelowo S oraz teren byłego wysypiska śmieci przeznaczono pod lokalizację funkcji produkcyjno – usługowych.~~

~~Ponadto studium zostało zaktualizowane i uzupełnione o nowe uwarunkowania związane z ochroną przyrody i środowiska kulturowego. W części tekstowej i graficznej uwzględniono obszary NATURA 2000.~~

~~W celu ochrony obszarów przyległych do terenów planowanej lokalizacji źródeł energii odnawialnej w tym elektrowni wiatrowych, zapisano w studium konieczność opracowania planu miejscowego dla obszaru obejmującego teren lokalizacji źródeł energii odnawialnej w tym elektrowni wiatrowych oraz strefę ich oddziaływania na tereny działek sąsiednich gdzie będzie obowiązywał zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.~~

~~Zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie dostępu do informacji o środowisku i jego ochronie do projektu zmiany Studium sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko.~~

Lokalizacja planowanych źródeł energii odnawialnej w tym elektrowni wiatrowych będzie możliwa w przypadku gdy przeprowadzona procedura w sprawie ocen oddziaływania inwestycji na środowisko oraz strategiczna ocena oddziaływania na środowisko nie wykażą niekorzystnego oddziaływania na stan siedlisk przyrodniczych oraz chronionych gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000.

Ponadto w celu ochrony wartościowych elementów krajobrazu kulturowego gminy Wolin, zapisano w studium obowiązek uwzględnienia wniosków ze studium krajobrazowego – analizy wpływu planowanych lokalizacji elektrowni na zachowane wartościowe elementy historycznego krajobrazu.

Lokalizacja źródeł energii odnawialnej w tym farmy wiatrowej będzie miała też wymiar ekonomiczny dla gminy Wolin. Inwestor będzie płacił podatki przez dwudziestoletni okres użytkowania źródeł energii odnawialnej w tym zespołu elektrowni i urządzeń towarzyszących, co pozwoli na realizację szeregu zadań gminy wymagających znacznych nakładów finansowych.

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTOWYCH – 2018 R.

Sporządzana zmiana studium została wykonana zgodnie z uchwałą Nr XLII/ 613/18 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 27 marca 2018 r.

Na ujednoliconą wersję studium składają się:

- 1) ujednolicony tekst studium, zawierający:
 - a) Uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania gminy*
 - b) Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy*
 - c) Syntezę ustaleń i uzasadnienie rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;**
- 2) ujednolicony rysunek studium sporządzony na mapie w skali 1:10 000, zawierający ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wyróżnioną granicę zmiany studium.*
- 3) Przedmiotem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wolin jest zmiana leśnego kierunku rekultywacji wyrobiska eksploatacyjnego w Dargobądku na strefę usługowo – produkcyjną. Wyeksplotowana kopalnia kruszywa działki o nr 144, 145/2, 146/2, 146/3.*

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań:

- 1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - w ramach planowanej zmiany -rozbudowa drogi S3. W Studium uwzględniono nowy przebieg.*

2. *Obszar objęty zmianą studium jest przewidziany do objęcia procedurą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w granicach przedmiotowej zmiany studium.*
3. *Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - w ramach planowanej zmiany nie wystąpią.*
4. *Obszary przestrzeni publicznej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - w ramach planowanej zmiany nie wystąpią.*
5. *Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych - w ramach planowanej zmiany nie wystąpią.*
6. *Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej - w ramach planowanej zmiany nie wystąpią.*
7. *Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i ich rekultywacji - w ramach planowanej zmiany nie wystąpią.*
8. *Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych - w ramach planowanej zmiany nie występują [teren zmiany nie jest położony na terenie zamkniętym ani też w jego strefie ochronnej]. Niezależnie od powyższego zaktualizowano wykaz działek stanowiących tereny zamknięte na podstawie decyzji nr 3 Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2014 r. (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z dnia 27 marca 2014 r., poz. 25).*
9. *Decyzją Ministra Środowiska z 1.kwietnia 2016 r.znak:DGK-II731.78.2015 AW został zatwierdzony dodatek do Dokumentacji hydrogeologicznej dla ustalenia ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 102. Teren przedmiotowej zmiany położony jest w granicach proponowanego ochronnego obszaru B (strefa ochrony pośredniej). Proponowane w dodatku zakazy i nakazy na podobszarze ochronnym A i B będą wprowadzone Rozporządzeniem Dyrektora RZGW PGW w Szczecinie.*
10. *Ewentualne ograniczenia wynikając z zakazów i nakazów będą wdrożone na etapie planu miejscowego.*
11. *Surowce mineralne - w granicach obszaru opracowania występuje udokumentowane złożę surowców naturalnych Dargobądz I; złożę zostało wyeksploatowane .*
12. *Wody powierzchniowe – w obszarze opracowania nie ma cieków i zbiorników wodnych. W jego granicach nie ma podmokłości, zastoisk wody, mokradeł. Występujące w części czaszy wyrobiska zastoisko jest efektem sączenia wód; docelowo do likwidacji w ramach adaptacji wyrobisk pod funkcję usługowo – produkcyjną.*
13. *Dostępność komunikacyjną z projektowanej drogi wspomagającej realizowanej w ramach rozbudowy drogi S 3 poprzez węzły Dargobądz lub Wolin Zachód.*
14. *omawiany obszar nie stanowi siedliska gniazdowania i rozrodu gatunków zwierząt będących celem ochrony w obszarze Natura 2000 nie spowoduje się zatem zniszczenia takich siedlisk w otoczeniu,*

15. w obszarze zmiany Studium nie ma gatunków roślin, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, • w obszarze zmiany Studium istniejąca szata roślinna wraz z powierzchnią ziemi nie stanowi siedliska przyrodniczego będącego przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000 nie nastąpi więc antropogeniczne oddziaływanie na takie siedliska w otoczeniu,
16. obszar zmiany Studium nie jest usytuowany w korytarzach ekologicznych mających kluczowe znaczenie dla przemieszczania się gatunków zwierząt będących przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000,
17. obszar omawianej zmiany Studium nie stanowi miejsca ochrony, zachowania lub przywrócenia wystarczającej różnorodności i obszaru naturalnych siedlisk wszystkich gatunków ptactwa, określonych w art. 1 Dyrektywy Ptasiej,
18. omawiany obszar nie stanowi siedliska warunkującego zachowanie różnorodności biologicznej gatunków ptaków, będących celem ochrony w obszarze Natura 2000,
19. obszar ten nie stanowi części ważnego korytarza ekologicznego „Doliny Odry” i nie nastąpi istotny wpływ na ten korytarz,
20. Niniejsza zmiana „Studium...” nie spowoduje zmiany strategicznych celów rozwoju gminy, kierunków rozwoju gminy ani nawet instrumentów realizacji rozwoju gminy.

Generalnie zmiana została dokonana w zakresie regulacji przestrzennych zagospodarowania gminy. Wskazany na terenie gminy obszar do tej pory objęty ustaleniami „Studium....” jako kopalnia kruszywa mineralnego Dargobądz I z leśnym kierunkiem rekultywacji w rekultywacji został przeznaczony pod funkcję usługowo – produkcyjną. Zaznaczenia wymaga fakt, że sposób rekultywacji terenów dla każdego z obszarów winien zostać określony w projekcie rekultywacji i zagospodarowania gruntów zawierającym opis prac rekultywacyjnych.

W przypadku rekultywacji, w tym makroniwelacji, przy wykorzystywaniu odpadów mineralnych¹ należy przestrzegać następujących zasad:

- odpad przewidziany do wykorzystania musi przejąć rolę zastępczego surowca pierwotnego (zastępując rodzime: grunty – w przypadku makroniwelacji czy gleby – w przypadku odtwarzania warstwy glebotwórczej) i spełniać postawione mu wymagania techniczne,
- przy wykorzystaniu odpadów nie może mieć miejsca naruszenie standardów jakości środowiska,
- przy ocenie sposobu wykorzystania należy zwrócić uwagę na zanieczyszczenia zawarte w każdym rodzaju odpadów przeznaczonym do wykorzystania,

¹ Niezanieczyszczona gleba i inne materiały występujące w stanie naturalnym, wydobyte w trakcie robót budowlanych, nie zalicza się do odpadów pod warunkiem, że materiał ten zostanie wykorzystany do celów budowlanych w stanie naturalnym na terenie, na którym został wydobyty. Każdy inny rodzaj mas ziemnych tzn. przywieziony spoza obszaru wydobycia należy traktować jako odpad.

- zakazuje się rozcieńczania skoncentrowanych substancji szkodliwych odpadami mniej obciążonymi,
- w przypadku przekroczenia dopuszczalnych ilości substancji szkodliwych w odpadach nie można ich stosować do rekultywacji i makroniwelacji.

Celem nadrzędnym prowadzenia procesów rekultywacji, w tym makroniwelacji, za pomocą odpadów powinna być minimalizacja potencjalnego negatywnego oddziaływania na środowisko.

Obowiązek rekultywacji nieczynnego wyrobiska wynika z art.129 ustawy prawo geologiczne i możliwości określenia usługowo – produkcyjnego kierunku rekultywacji na obszarze wyeksploatowanych złóż surowców naturalnych Dargobądz I.

Dla potrzeb opracowanej zmiany studium uwzględniono wszystkie warunki wynikające z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Możliwości rozwojowe gminy ze szczególnym uwzględnieniem obrębu Dargobądz gdzie planowana jest inwestycja związana z funkcją usługowo - produkcyjną zostały przeanalizowane w toku opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wzięto pod uwagę nie tylko istniejące uwarunkowania terenu zmiany i jego sąsiedztwa ale także przeanalizowano możliwość realizacji nowych zabudowań pod kątem środowiskowym, społecznym, demograficznym, ekonomicznym oraz w odniesieniu do możliwości finansowania przez gminę sieci infrastruktury technicznej jak i komunikacyjnej.

W wyniku przeprowadzonego bilansu postanowiono przychylić się do wyznaczenia terenów działek o nr 144, 145/2, 146/2, 146/3 w obrębie Dargobądz I jako nowych terenów usługowo - produkcyjnych. Podejmując taką decyzję wzięto pod uwagę, iż:

- a) obszar zmiany w obowiązującym studium stanowi teren kopalni kruszywa naturalnego wewnątrz struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Dargobądz;
- b) zasoby kruszywa naturalnego zostały wyczerpane a tym samym należy określić kierunek rekultywacji tego terenu;
- c) obszar ten stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy;
- d) od strony północnej obszar zmiany bezpośrednio sąsiaduje z istniejącymi zabudowaniami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
- e) ogólna liczba domów systematycznie i corocznie wzrasta w gminie. Powiększa się również ich powierzchnia użytkowa. Równocześnie zmniejszeniu ulega przeciętna liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie. Jest to wynik zmieniających się standardów jakości życia mieszkańców, wzrostu zamożności społeczeństwa i zmieniającego się modelu rodziny;

- f) *w gminie istnieje deficyt funkcji usługowej a przede wszystkim zapotrzebowania na usługi publiczne w zakresie nauki przedszkolnej. Zapotrzebowanie na miejsca w przedszkolach wzrasta natomiast ilość miejsc w istniejących placówkach jest niewystarczająca. Gmina aktualnie jest na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę nowego przedszkola w Wolinie, które posiadać będzie ponad 150 miejsc. Zakończenie inwestycji planowane jest w 2019 r.;*
- g) *w odległości 150,0m na południowy - zachód [w linii prostej] obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Nr VII/56/2003 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 31 marca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, miejscowości Karnocice, Sułomino, Płocin i Dargobądz [Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 12 maja 2003 r. Nr 38 poz. 606]. W ramach uchwalonego planu powstał Motel Sorrento;*
- h) *obszar zmiany usytuowany jest bezpośrednio przy drodze krajowej nr 3. Możliwe będzie zrealizowanie zjazdu na teren inwestycji z drogi krajowej ale tylko za zgodą GDDKiA lub z drogi wspomagającej. Realizacja tego zjazdu nastąpi zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych [t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2068] oraz rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie [Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz.430] - leży to po stronie Inwestora obszaru objętego zmianą studium;*
- i) *droga krajowa nr 3 na odcinku całej miejscowości Dargobądz będzie przebudowywana. Przeznaczenie terenu pod planowaną funkcję umożliwi dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb zarówno Inwestora jak i GDDKiA. Od strony terenu opracowania planowana jest droga wspomagająca która będzie mogła obsłużyć teren inwestycji;*
- j) *w bezpośrednio przyległej drodze powiatowej nr 0011Z zlokalizowana jest infrastruktura techniczna umożliwiająca obsługę obszaru zmiany w tym zakresie, a co za tym idzie gmina nie poniesie kosztów związanych z uzbrojeniem;*
- k) *atutem gminy jest korzystne usytuowanie gminy w strefie przygranicznej;*
- l) *miejscowość Dargobądz zaczyna rozwijać się w kierunku usługowym i mieszkalnym, zaś odsetek zabudowy zagrodowej zmniejszył się drastycznie;*
- m) *miejscowa ludność w większości pracuje w pobliskim mieście Wolin, do którego dojazd poprzez drogi publiczne jest szybki i bezkolizyjny;*
- n) *W dalszym rozwoju gminy należy uwzględnić wzrastającą liczbę osób w wieku poprodukcyjnym oraz zmniejszającą się liczbę ludności w wieku przedprodukcyjnym. Wiąże się to przede wszystkim ze zwiększeniem usług związanych z opieką zdrowotną oraz przeciwdziałaniu wykluczeniu społecznemu osób starszych i chorych;*

- o) wskaźnik bezrobocia na terenie całej gminy Wolin na koniec 2014 r. wynosił 11,8%. Powoli zaczął on jednak spadać i tak jak w grudniu 2016 r. spadek był niewielki bo zaledwie do 11,4%, tak już w lipcu 2017 r. wynosił 8,2%. Przeznaczenie terenu pod funkcje usługową przyczyni się do jeszcze większego spadku bezrobocia w gminie Wolin. Zapotrzebowanie na nowe miejsca pracy jest w gminie dość spore. Należy jednak zauważyć, że zjawisko to jest wyraźnie zauważalne również w skali województwa i w skali kraju.*

Według bilansu terenów sporządzonym w oparciu o stosowne analizy, struktura funkcjonalno - przestrzenna określona w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przy maksymalnym wariacie prognozy jest niewystarczająca pod kątem zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową, rekreacyjną oraz produkcyjną. Tym samym bilans dopuszcza zwiększenie ww. terenów wg potrzeb rozwojowych gminy.

Ponadto zgodnie z art.10 ust.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina przy przystąpieniu do prac związanych z opracowywaniem dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego może powtórzyć analizy i obliczenia niniejszego bilansu ze względu na istotne zmiany uwarunkowań społecznych, gospodarczych, demograficznych lub przyrodniczych.

Dlatego też mając na względzie zarówno wyniki bilansu jak i zapotrzebowanie na nowe miejsca pracy należy uznać, iż możliwa jest zmiana studium w zakresie wskazania nowych terenów pod zabudowę usługowo-produkcyjną.

Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna stosować zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i dążyć do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu wzrostu dochodów wszystkich mieszkańców gminy.

Opracowana zmiana studium rozszerzyła cele strategiczne gminy i cele przestrzenne poprzez umożliwienie rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnej wkomponowanej w istniejącą strukturę przestrzenno-funkcjonalną.