DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 16 października 2025 r.

Poz. 4370

Podpisany przez:
Karol Śmist; ZUW
Data: 16.10.2025 11:00:16

UCHWAŁA NR XXIV/224/25
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym [t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153] oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami] w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 1) i pkt. 4) ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw [Dz. U. poz. 1688], Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXXV/768/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 29 marca 2023 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego w formie jednolitej uchwałą Nr LXXXIII/848/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 02 października 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1, zwany dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 2,9022 ha, obejmuje teren działki nr 224 położonej w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;

2) załącznik nr 2A i 2B - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin" wraz z legendą;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Obszar planu podzielony został na tereny funkcjonalne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu:

1) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) **KDD** - teren na poszerzenie publicznej drogi dojazdowej;

3) **KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego planem i ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 3. 1. Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

1) **teren funkcjonalny** – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym, dla którego zapisano ustalenia szczegółowe i ogólne;

2) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku zarówno w odniesieniu do kondygnacji nadziemnej jak i podziemnej. Elewacja frontowa budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dla przyziemia linie zabudowy również traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, balkonów, gzymsów, wykuszy, dla których ustala się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy w rozdziale 2;

4) **obowiązująca linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku zarówno w odniesieniu do kondygnacji nadziemnej jak i podziemnej. Elewacja frontowa winna przebiegać po obowiązującej linii zabudowy. Dla przyziemia obowiązujące linie zabudowy traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, balkonów, gzymsów, wykuszy, dla których ustala się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy w rozdziale 2;

5) **elewacja frontowa** – [zwana także licem budynku] zewnętrzna powierzchnia ściany budynku ze wszystkimi znajdującymi się na niej elementami programu architektonicznego, położona od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę

6) **przepisy odrębne** - aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

3) obszarów krajobrazu priorytetowego, wynikających z audytu krajobrazowego;

4) udokumentowanych złóż kopalin;

5) kształtowania przestrzeni publicznych;

6) granic i sposobów zagospodarowania obszarów wymagających dokonania procedury scalenia

i podziału nieruchomości; ze względu na brak występowania takich terenów, obszarów oraz obiektów.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze planu ustala się:

1) zasadę lokalizowania jednego budynku o funkcji podstawowej [mieszkalnej] na jednej działce;

2) możliwość realizacji lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 40% szerokości elewacji budynku;

3) w zakresie kolorystyki budynków:

a) ograniczenie ilości kolorów na ścianach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego czwartego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza;

b) ograniczenie kolorów połaci dachowych do barw czerwonej, brązowej oraz grafitowej i ich pochodnych;

2. Na terenie inwestycji dopuszcza się:

1) przy zabudowie bliźniaczej sytuowanie segmentu budynku bliźniaczego bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego;

2) cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 2,0m oraz na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji;

3) wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy, ustaloną od strony drogi:

a) na wysokości powyżej parteru dla: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0m, balkonów

- do 2,0m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5m,

b) na wysokości parteru dla: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach - do 2,0m, tarasów, ramp – do 4,0m;

c) dla kondygnacji podziemnej – do 2,0m;

4) realizację zadaszonych wiat śmietnikowych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

3. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym, za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Wolin i Uznam” PLH 320019. Z tego względu obowiązuje:

a) zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

b) zakaz zanieczyszczenia wód podziemnych w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych;

c) uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 10

ust. 5 pkt. 3;

d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

2) dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do zrealizowania nowej zabudowy, budowy drogi dojazdowej stanowiącej poszerzenie sąsiedniej drogi publicznej oraz dróg wewnętrznych;

3) na terenie oznaczonym symbolem 2MNW w jego północnej części oznaczonej jako klasoużytek LsVI oraz N obowiązuje zakaz wycinki drzew i krzewów oraz zachowanie ich jako naturalnej powierzchni biologicznie czynnej. Zakaz nie obejmuje cięć sanitarnych oraz wycinki drzew obumarłych zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia jedynie w ramach klasoużytku LsVI;

4) dla terenu objętego planem ustala się:

a) ochronę środowiska poprzez:

– realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,

– gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system,

– zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza,

b) zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków roślin, w tym drzew i krzewów;

5) obszar planu znajduje się w granicach strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 102 - Wyspa Wolin. Na obszarze tym obowiązują wymogi wynikające z „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ochrony zbiornika wyspy Wolin" - zatwierdzonej przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 5 stycznia 2001 r., znak: DG/kdh/ED/489-6274/2000 wraz z dodatkiem zatwierdzonym decyzją Ministra Środowiska z dnia 01 kwietnia 2016 r. znak DGK-II.4731.78.2015.AW;

6) obowiązuje zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;

7) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać również następujących zasad:

a) masy ziemne w maksymalnym stopniu wykorzystać na potrzeby kształtowania i niwelacji własnego terenu;

b) w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą należy przebudować systemy melioracyjne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

8) Na części obszaru planu zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 423 – Wartowo, stan. 6 [AZP 19-06/37]. Obowiązuje:

a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych w granicach wyznaczonych stanowisk ujętych w ewidencji konserwatorskiej;

b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

c) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii rozgraniczającej z rysunku planu;

2) dopuszcza się podział działek dla potrzeb wydzielenia terenów pod lokalizację stacji transformatorowych w ramach terenów funkcjonalnych przeznaczonych w niniejszym planie pod zabudowę o powierzchni nie większej niż 80,0m^2;

3) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą:

a) podziałów niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej; gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych,

b) działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej i dostosowania wielkości działek do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;

c) działek dla potrzeb wydzielenia terenów pod lokalizację stacji transformatorowych;

4) szerokość frontów działek skrajnych określona jest wraz z trójkątem widoczności drogi.

§ 8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia

i użytkowania terenu – ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego. Zakaz ten nie dotyczy obiektów służących obsłudze terenu w trakcie prowadzenia prac budowlanych, które po zakończeniu tych prac należy zlikwidować.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg na terenie gminy Wolin zapewnia droga publiczna, bezpośrednio przylegająca do obszaru objętego planem.

2. Układ komunikacyjny terenu tworzy droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem KR oraz teren przeznaczony w planie na poszerzenie drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD.

3. Dla potrzeb obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych ustala się – minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny.

4. Realizacja każdego nowego obiektu oraz jego późniejsza rozbudowa uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o której mowa w przepisach odrębnych.

2. Po zrealizowaniu sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę oraz remont z zachowaniem parametrów określonych w § 10 niniejszej uchwały;

3. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne w liniach rozgraniczających dróg.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) z planowanej sieci wodociągowej;

2) parametry nowoprojektowanej sieci - ø 32 mm ÷ 200 mm;

3) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wody – studni, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych, z jednoczesnym zachowaniem wymogów wynikających z lokalizacji obszaru planu w strefie o której mowa w § 6 pkt. 5 niniejszej uchwały;

4) po zrealizowaniu sieci wodociągowej obowiązuje nakaz przyłączenia się do tej sieci, zaś istniejące studnie mogą być wówczas wykorzystywane jedynie do celów gospodarczych;

5) niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych w warunkach specjalnych;

6) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej;

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez planowaną sieć kanalizacji sanitarnej

grawitacyjno-tłocznej do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem opracowania;

2) parametry projektowanej sieci - ø 40 mm ÷ 250 mm;

3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych z wywozem

do punktu zlewnego oczyszczalni;

4) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje bezwzględny nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i obowiązek przyłączenia się do sieci;

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:

a) z połaci dachowych budynków na teren w granicach działki do gruntu lub zbiorników retencyjnych. Wskazane jest gospodarcze wykorzystanie wód deszczowych;

b) z dróg wewnętrznych - do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania

ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;

2) ustala się minimalne średnice sieci gazowej – ø 25 mm;

3) po zrealizowaniu sieci gazowej dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, remont oraz

likwidację dla potrzeb budowy nowych sieci gazowych i urządzeń infrastruktury technicznej

z zachowaniem parametrów określonych w § 10 ust. 7 pkt. 2) niniejszej uchwały;

4) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z systemów indywidualnych [zbiornik na gaz].

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualny system ogrzewania,

z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych, takich jak: energia elektryczna, niekonwencjonalne źródła ciepła - odnawialne źródła energii.

9. W zakresie elektroenergetyki:

1) zasilanie w energię elektryczną na obszarze planu z istniejących w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4kV w ramach terenów funkcjonalnych wyznaczonych w niniejszym planie, z wyłączeniem klasoużytku LsVI zlokalizowanego w ramach terenu funkcjonalnego 2MNW;

3) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia (0,4 kV);

4) ustala się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) dla planowanych elektroenergetycznych linii kablowych SN i nn-0,4kV – 0,5m, po 0,25m po każdej ze stron od osi linii;

5) w pasach technologicznych (pasy ochrony funkcyjnej) obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;

6) obowiązuje zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;

7) należy zapewnić swobodny dostęp do infrastruktury elektroenergetycznej, w tym linii i stacji elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych [słupów] w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

10. W zakresie telekomunikacji:

1) ustala się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej - jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej w ramach terenów funkcjonalnych wyznaczonych w niniejszym planie – innych niż drogi wewnętrzne – z jednoczesnym ich prowadzeniem jak najbliżej granic działek budowlanych.

11. W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów - zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.

12. Ustalone w niniejszym planie miejscowym obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

13. Wszelkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną podlegają przepisom odrębnym.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW** o powierzchni 1,2439 ha, **2MNW** o powierzchni 1,3400 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy:

a) zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych [w tym druga kondygnacja w dachu stromym];

b) dopuszcza się:

- całościowe lub częściowe podpiwniczenie budynku – jedna kondygnacja podziemna;

- wyniesienie podpiwniczenia ponad poziom terenu jednak nie wyżej niż do połowy jego wysokości;

2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu. Linia zabudowy dotyczy zarówno kondygnacji nadziemnej jak i podziemnej z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych fundamentu;

3) wysokość zabudowy - max. 8,5 m;

4) geometria dachu:

a) dach stromy dwu- lub wielospadowy;

b) dopuszcza się dach jednospadowy lub płaski:

- nad częścią garażową dobudowaną do budynku mieszkalnego lub realizację tarasu na dachu garażu;

- nad wolnostojącym garażem;

c) kąt nachylenia:

- głównych połaci dachowych dachu stromego: 30^0 - 45^0;

- dachu jednospadowego: do 15^0;

d) dla zabudowy parterowej dopuszcza się zastosowanie kąta nachylenia połaci dachowych pomiędzy 25^0 a 30^0;

e) układ głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do frontu działki;

5) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 25% powierzchni działki,

b) biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki.

6) wskaźnik intensywności zabudowy [liczony wraz z podpiwniczeniem]:

a) minimalny - 0,15;

b) maksymalny - 0,75.

7) nadziemny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,15;

b) maksymalny - 0,5.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu – obowiązują ustalenia wg § 6;

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki budowlanej – 800,0 m^2;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki

w granicach 80^0 - 95^0;

3) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KR;

2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 ust. 3.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej - zgodnie § 10.

§ 12. 1. Wyznacza się teren na poszerzenie publicznej drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolami: **4KDD** o powierzchni 0,026 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) w ramach terenu 4KDD wydziela się pas terenu o szerokości w liniach rozgraniczających 3,0m zgodnie z rysunkiem planu, dla potrzeb poszerzenia przylegającej do terenu planu miejscowego drogi publicznej położonej w ciągu działki nr 637/3;

2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń nie związanych z funkcjonowaniem drogi.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu – obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej – w liniach rozgraniczających dróg ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach.

§ 13. 1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, określany w treści planu drogą wewnętrzną i oznaczony na rysunku planu symbolem **3KR** o powierzchni 0,2923 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) szerokość drogi w wyznaczonych liniach rozgraniczających – 8,0m z lokalnymi poszerzeniami na trójkąty widoczności [zgodnie z rysunkiem planu];

2) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń nie związanych z funkcjonowaniem drogi.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu – obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) teren drogi należy wydzielić w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) po wydzieleniu terenu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej – w liniach rozgraniczających drogi ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach.

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 14. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych, nieużytków oraz gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sklasyfikowanych jako:

1) RV, ŁIV i N o łącznej powierzchni 2,8251 ha;

2) LsVI o powierzchni 0,0771 ha – za zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego – decyzja znak WRiR-I.7151.21.2024.AK z dnia 18.12.2024 r.

§ 15. Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Burmistrza przy zbyciu nieruchomości, w wysokości:

1) dla terenów MN – 30%;

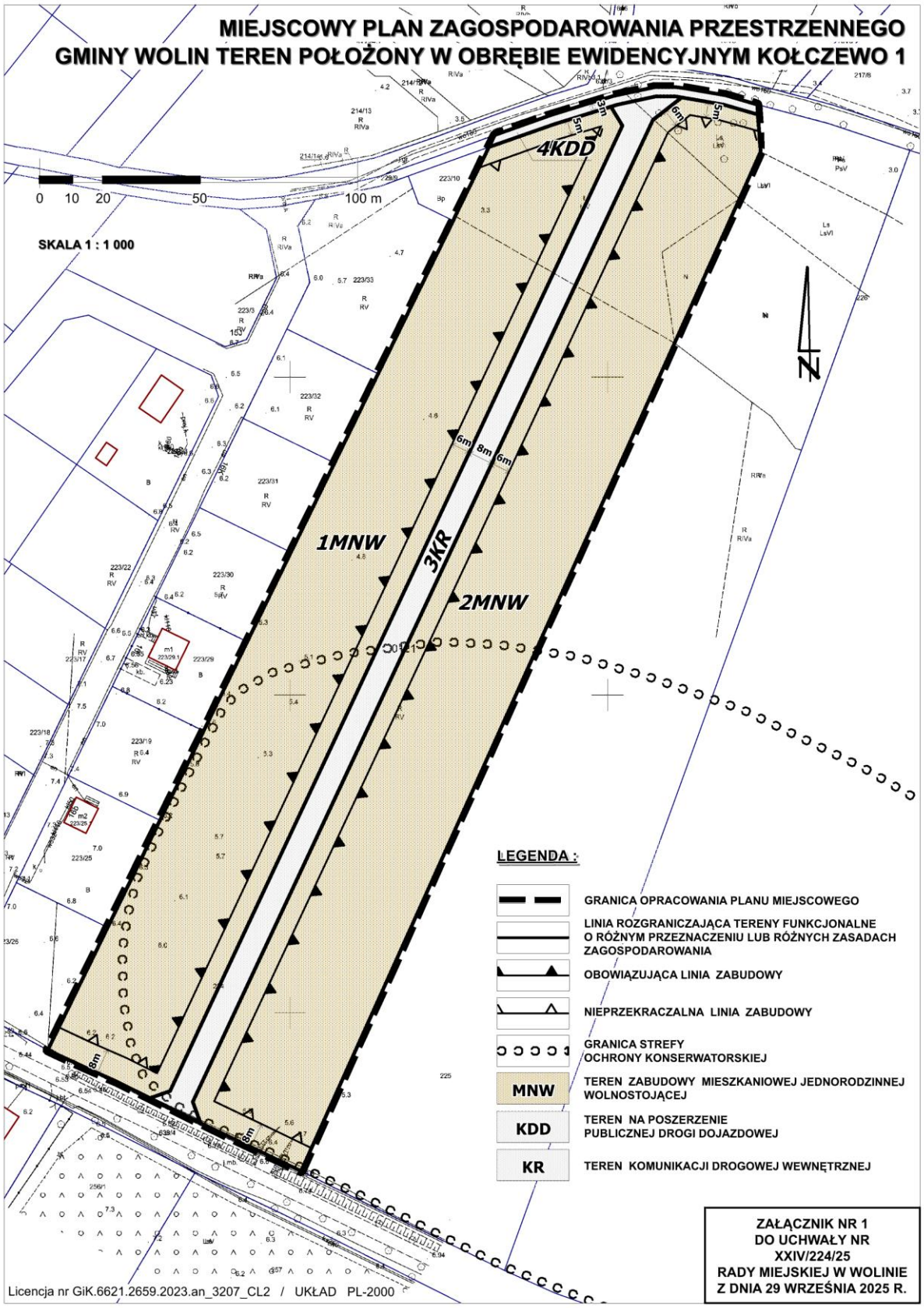
2) dla pozostałych terenów nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wolinie.

Przewodniczący Rady

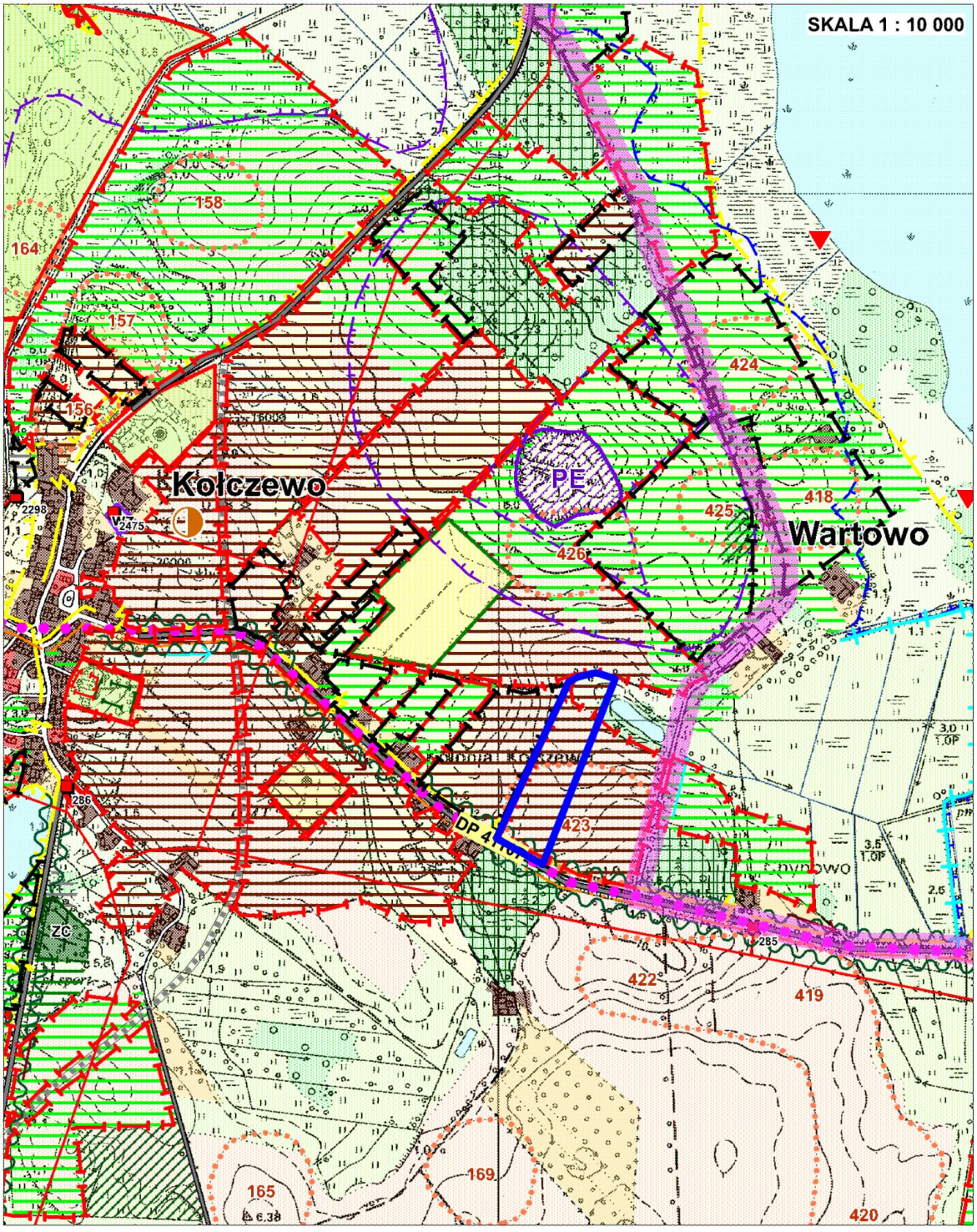
Radosław Kaliciuk


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WOLIN TEREN POŁOŻONY W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM KOŁCZEWO 1
SKALA 1 : 1 000
0 10 20 50 100 m
4KDD
1MNW
2MNW
3KR
5m
6m
8m
LEGENDA :
GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY FUNKCJONALNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
MNW
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
KDD
TEREN NA POSZERZENIE PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ
KR
TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
XXIV/224/25
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2025 R.
Licencja nr GiK.6621.2659.2023.an_3207_CL2 / UKŁAD PL-2000

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN

WYRYS ZE STUDIUM

ZAŁĄCZNIK NR 2A DO UCHWAŁY NR XXIV/224/25 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2025 R.



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LEGENDA :

GRANICE ADMINISTRACYJNE

- Gminy
- Miasta

UŻYTKOWANIE TERENÓW

- Wody powierzchniowe
- Grunty orne: produkcja wysoko-intensywna / średnio-intensywna / nisko-intensywna
- Użytki zielone: produkcja wysoko-intensywna / nisko-intensywna
- Lasy
- Zabudowa mieszkaniowa
- Tereny usługowe
- Tereny rekreacyjne
- UO – Tereny oświaty
- Przemysł / składy
- Tereny komunikacji samochodowej
- Tereny rolniczych ośrodków produkcyjnych
- Tereny rolniczych ośrodków usługowych
- Sady i ogrody
- Ogrody działkowe
- Tereny obsługi gospodarki leśnej
- ZC – Cmentarze - istn. / proj.
- ZP – Projektowana zieleń parkowa
- Tereny obsługi rybactwa
- Tereny specjalne
- Tereny farm wiatrowych - istn./proj.

WODY POWIERZCHNIOWE

- Wody otwarte
- Wody morskie, morskie wody wewnętrzne
- Granica morskiego portu rybackiego
- Obszar zalewowy
- Rzeki, strumienie, kanały, rowy melioracyjne
- Jeziora, oczka wodne
- GR / R – Funkcja użytkowa jeziora: GR - gospodarka rybacka, R - rekreacja
- Stawy hodowlane

OCHRONY ŚRODOWISKA

- PLB320001 – Obszary specjalnej ochrony ptaków Natura 2000
- PLB320001 – Specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000
- Granica Wolińskiego Parku Narodowego
- Granica otuliny Wolińskiego Parku Narodowego
- UE – Proponowane użytki ekologiczne
- ZPK – Proponowany zespół przyrodniczo - krajobrazowy
- Pomniki przyrody - pojedyncze drzewa i grupy drzew istn. / proj.
- Lasy ochronne
- R1 – Rezerwat przyrody / numer
- OC – Tereny bytowania zwierząt i występowania roślin gatunków rzadkich i chronionych, ważne dla zachowania bioróżnorodności i walorów krajobrazowych
- stanowiska innych chronionych gatunków zwierząt
- stanowiska chronionych gatunków roślin

Zadrzewienia

- aleje i szpalery drzew przydrożnych
- inne zadrzewienia przydrożne

KOPALINY

- T – Ugokumentowane złoża kruszywa / rozpoznane złoża torfu
- PE – Wyrobiska eksploatacyjne czynne / nieczynne
- K – Złoża kruszywa na potrzeby lokalne
- KG – Kopalnia gazu
- Obszar górniczy

PROPONOWANE PRZEKSZTAŁCENIA ŚRODOWISKA I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- Tereny proponowane do zalesienia

WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO DO ZACHOWANIA I OCHRONY

Obszary objęte ochrona konserwatorska

- strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa B - pośredniejj ochrony konserwatorskiej
- strefa K - ochrony krajobrazu
- strefa E - ochrony ekspozycji

Obszary objęte ochroną archeologiczną

- strefa W. I. - pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej
- strefa W. II. - częściowej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej
- strefa W. III. - ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej

KOMUNIKACJA

- S3 – Droga szybkiego ruchu
- Projektowana droga szybkiego ruchu
- DW – Drogi wojewodzkie
- DP – Drogi powiatowe
- Drogi projektowane
- Trasa rowerowa
- Linia kolejowa
- Rezerwa terenu dla potrzeb przebudowy drogi krajowej nr 3

ELEKTROENERGETYKA

- Linie elektroenergetyczne NN (220 kV) wraz z granicami terenu na którym obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu
- Elektroenergetyczna linia napowietrzna WN - istn. / proj.
- Elektroenergetyczna linia kablowa WN - proj.
- Istniejąca linia elektroenergetyczna SN - napowietrzna / kablowa.
- Projektowana linia elektroenergetyczna SN
- Przewidywana stacja elektroenergetyczna 220 kV / 110 kV
- GPZ – GPZ 110/15 - istn./proj.
- Stacja transformatorowa 15/0,4 kV - istn.

GAZOWNICTWO

- Gazociąg wysokiego ciśnienia - istn./proj
- Gazociąg średniego ciśnienia - istn./proj.
- Gazociąg niskiego ciśnienia - istn.
- Stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia / II stopnia / proj.

TELEKOMUNIKACJA

- Telekomunikacyjna linia kablowa - istn.
- Centrala telefoniczna - istn.
- Stacja bazowa telefonii komórkowej - istn.

CIEPŁOWNICTWO

- Kotłownia gazowa - istn.

GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA

- Kierunki przesyłu wody - istn. / proj.
- Kierunki przesyłu ścieków - proj.
- NO – Tereny urządzeń oczyszczalni ścieków
- NU – Teren zakładu utylizacji odpadów komunalnych
- WZ / WZp / WZ – Ujęcie wody - istn. / proj. / nieczynne
- Strefa ochronna ujęcia wody
- Porty / przystanie
- Nabieżniki
- Wały przeciwpowodziowe
- Granica pasa technicznego
- Granica pasa ochronnego
- Granica przystani morskiej

STREFY DZIAŁALNOŚCI GOSPDARCZEJ

- Strefa produkcyjno-usługowa
- Strefa mieszkaniowo-usługowa
- Strefa usługowa
- Strefa rekreacyjna
- Granica obszarów objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Granica obszarów dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- Granica obszarów Natura 2000 wartościowe przyrodniczo z zakazem zabudowy
- OZE – Tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych
- OZE/EW – Tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE) w tym elektrowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania (EW)

ZAŁĄCZNIK NR 2B DO UCHWAŁY NR XXIV/224/25 RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2025 R.

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR XXIV/224/25

RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2025 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami], Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga co następuje:

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie Kołczewo 1 oraz dotyczącego terenu działki nr 224, opracowanego zgodnie z uchwałą Nr LXXV/768/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 29 marca 2023 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 23 maja do 16 czerwca 2025 r. – w trakcie trwania wyłożenia, a także w wyznaczonym w obwieszczeniach nieprzekraczalnym terminie na składanie uwag, czyli do dnia 01 lipca 2025 r., nie wpłynęła żadna uwaga.

Tym samym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UCHWAŁY NR XXIV/224/25

RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE

Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2025 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami], Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) zadania własne gminy.

§ 2. 1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, poza częścią terenu przeznaczonego na poszerzenie dróg publicznych, nie będzie pociągać za sobą wydatków z budżetu gminy.

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawą o ochronie przyrody i ustawą prawo ochrony środowiska.

3. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

§ 3. Zdecydowana większość Inwestycji i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej są wynikiem realizacji zamierzeń Inwestora i będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych.

§ 4. Zaplanowane w granicach planu miejscowego niewielkie poszerzenie przyległej drogi publicznej (wynikające z zachowania ciągłości przeznaczenia na bezpośrednio przylegających do obszaru planach miejscowych) związane będzie z koniecznością wykupu gruntu oraz realizacją w ramach tego terenu sieci infrastruktury technicznej. Z wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż efekty i korzyści finansowe z tytułu uchwalenia planu miejscowego znacznie przekroczą koszty jakie będzie musiała ponieść gmina z tytułu wykupu gruntu na poszerzenie przyległej drogi publicznej i realizacją infrastruktury technicznej na jej obszarze.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXIV/224/25

Rady Miejskiej w Wolinie

z dnia 29 września 2025 r.

Zalacznik5.gml

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1

DANE PRZESTRZENNE utworzone zgodnie z postanowieniami rozdziału 5a „Zbiory danych przestrzennych" ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dane przestrzenne dla niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie Kołczewo 1 dostępne są w formie elektronicznej pod linkiem: https://bip.gminawolin.pl/artykul/mpzp-obr-kolczewo-1-dz-224