**UCHWAŁA NR XXXVI/391/26**
**RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE**

z dnia 9 czerwca 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Wolin 0002, w gminie Wolin**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) oraz art. 27 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

## Rozdział 1.
## USTALENIA OGÓLNE

### ZAKRES REGULACJI

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXI/214/25 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 01 sierpnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie Wolin 0002, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin przyjętego uchwałą Nr LXXXIII/848/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 2 października 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wolin 0002, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni **1,3861 ha**, którego granice określa rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

**§ 2.** Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w skali 1: 10 000,

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne w formie elektronicznej.

## Rozdział 2.
## ZASADY KONSTRUKCJI PLANU

**§ 3.** 1. Obszar objęty planem podzielony został liniami rozgraniczającymi na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu symbolem cyfrowo – literowym, symbol literowy oznacza klasę przeznaczenia terenu, liczba umieszczona przed symbolem literowym stanowi kolejną numerację terenów.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym:

1) Ustalenia ogólne, obowiązują na całym obszarze planu, w następującym zakresie tematycznym:

a) Rozdział 1 - Zakres regulacji,

b) Rozdział 2 - Zasady konstrukcji planu,

c) Rozdział 3 - Ustalenia kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

d) Rozdział 4 - Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

e) Rozdział 5 - Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej,

f) Rozdział 6 - Ustalenia w zakresie budowy systemów infrastruktury technicznej,

2) Ustalenia szczegółowe, zawarte w Rozdziale 7, obowiązują dla terenów elementarnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Tereny elementarne poszczególnych klas przeznaczenia, oznaczono kolejno numeracją w sposób ciągły, w ramach wyodrębnionego przeznaczenia,

3) Ustalenia końcowe zawarte są w Rozdziale 8.

4. Dla każdego punktu na terenie objętym planem, obowiązuje suma ustaleń ogólnych i szczegółowych.

**§ 4.** 1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy składów i magazynów oraz usług handlu wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych w planie symbolami:

1) **PS-UH** – teren składów i magazynów oraz usług handlu,

2) **KDL** – teren drogi lokalnej.

**§ 5.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) linie zabudowy,

4) symbole literowo cyfrowe terenów funkcjonalnych,

2. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście planu:

1) **dach płaski** – forma dachu o kącie nachylenia nie większym niż 12°,

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna; nie dotyczy elementów podziemnych,

3) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu,

4) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne, niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

5) **teren elementarny** – fragment terenu wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony odrębnym symbolem literowo – cyfrowym, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

## Rozdział 3.
## USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**§ 6.** 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następującą zasadę kształtowania zabudowy: lokalizacja nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic i sposobów zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

1) terenów górniczych,

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

3) obszarów osuwania się mas ziemnych,

4) terenów i obiektów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

6) granic i zasad zagospodarowania obszarów wymagających dokonania procedury scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów.

## Rozdział 4.
## USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU.

**§ 7.** 1. Teren objęty planem położony jest w granicach obszarów Natura 2000 Zalew Szczeciński PLB 320009 oraz Wolin i Uznam PLH320019. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) zabronione są działania mogące w sposób znaczący pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, a także siedlisk gatunków ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000

2) zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,

3) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzinnych.

## Rozdział 5.
## USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

**§ 8.** 1 Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i regionie.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią: tereny drogi lokalnej oznaczonej symbolem **KDL**, łącząca się z drogą położoną poza obszarem objętym planem, z drogą krajową S3 klasy ekspresowej.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących tradycyjne wyposażenie terenów w liniach rozgraniczających pasów drogowych jak kosze na śmieci, lampy pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

4. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

5. Ustala się minimalne wskaźniki dla obliczenia zapotrzebowania na miejsca do parkowania dla samochodów osobowych według przepisów szczegółowych.

## Rozdział 6.
## USTALENIA W ZAKRESIE BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

**§ 9.** 1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej, należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad:

1) zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczo – bytowych i przeciwpożarowych ustala się istniejącą i nową siecią wodociągową w drodze, oznaczonej symbolem **KDL**,

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą i nową kanalizację sanitarną, w drodze oznaczonej symbolem **KDL**,

3) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych,

4) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i dróg do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, w tym szczelnych bezodpływowych,

5) ustala się nakaz odprowadzenie wód opadowych z dróg i placów poprzez zastosowanie separacji substancji ropopochodnych, dopuszcza się odwodnienie powierzchniowe bez separatora.

3. Zaopatrzenie w ciepło:

1) z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym; dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, płynne i gazowe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy cieplne, ogniwa fotowoltaiczne,

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci cieplnej,

4. Zaopatrzenie w gaz: z istniejącej i nowej sieci gazowej,

5. Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN i sieci niskiego napięcia nn., zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn.

6. Obsługa telekomunikacyjna i teleinformatyczna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną.

7. Dopuszcza się lokalizację masztów i wież pod warunkiem zachowania minimalnej odległości równej ich wysokości liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej S3 klasy ekspresowej.

8. Ustala się gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

9. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 32 mm, kanalizacja sanitarna 0,16 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

## Rozdział 7.
## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

## PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

**§ 10.** 1 Teren oznaczony symbolem **PS-UH.**

2. Przeznaczenie:

1) podstawowe: **teren składów i magazynów oraz usług handlu**,

2) dopuszczalne:

a) dopuszcza się dojścia i dojazdy, dojazdy o minimalnej szerokości równej 5,0 m,

b) sieci infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się realizację zabudowy poszczególnych klas przeznaczenia terenu łącznie lub zamiennie.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalny 0,05,

b) maksymalny 0,8,

5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:

a) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,

b) dopuszcza się kondygnację podziemną,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,

d) kolorystyka – elewacje budynków wykończone tynkami w jasnych barwach; dopuszcza się zastosowanie cegły, drewna, elementów drewnopodobnych i metalowych.

6) kształt dachu: dach płaski.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki, minimalna: 0,3000 ha,

2) szerokość frontu działki, minimalna: 25,0 m,

3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi lokalnej **KDL**: od 85° do 95°,

4) dopuszcza się podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami,

5) powyższe warunki nie dotyczą terenów przeznaczonych pod dojazdy i dojścia.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od terenu drogi lokalnej, oznaczonej w planie symbolem **KDL** oraz od dróg gminnych klasy lokalnej i dojazdowej położonych poza obszarem opracowania,

2) parkingi: minimalny wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca do parkowania: 1 miejsca do parkowania / 50 $m^2$ powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 500 $m^2$ powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na obiekt.

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację, ciepło oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych, obowiązują warunki określone w § 9,

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację oraz budowę nowej sieci ciepłowniczej.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje nasadzenie zieleni wysokiej wzdłuż granic terenu elementarnego.

7. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 11.** 1 Teren oznaczony symbolem **KDL**.

2. Przeznaczenie terenu: **teren drogi lokalnej.**

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: pas terenu o szerokości od 12,0 m do 42,0 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,

3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się realizację sieci wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: przez drogę położoną poza obszarem planu, drogę krajową S3 klasy ekspresowej.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Stawka procentowa: nie ustala się renty planistycznej, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Rozdział 8.
## USTALENIA KOŃCOWE

**§ 13.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie Nr LXX/661/10 z dnia 27 maja 2010 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 65, poz. 1247 z dnia 12 lipca 2010 r.).

**§ 14.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wolinie.

Przewodniczący Rady

**Radosław Kaliciuk**

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej zwany planem) został zainicjowany Uchwałą Nr XXI/214/25 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 1 sierpnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Wolin 0002, w gminie Wolin.

### 1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar, o powierzchni 1,3861 ha zlokalizowany w zachodnim rejonie miasta Wolin, w obrębie geodezyjnym Wolin 0002. Od północy teren opracowania graniczy z drogą krajową S3 klasy ekspresowej, od wschodu graniczy z zabudową istniejącą, budynków mieszkalnych jednorodzinnych, natomiast od południowej strony obszar objęty planem graniczy z terenami niezainwestowanymi, stanowiącymi grunty rolne. Teren opracowania jest doskonale skomunikowany poprzez swoje sąsiedztwo z drogą krajową S3 klasy ekspresowej. Teren opracowania objęty jest w całości obowiązującym planem, przyjętym uchwałą Nr LXX/661/10 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 27 maja 2010 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 65, poz. 1247 z dnia 12 lipca 2010 r.). Zmiana opisywanego planu polega na wprowadzeniu parametrów dla zabudowy i zagospodarowania terenu, które przystają do obecnych oczekiwań inwestorów oraz na dostosowaniu zapisu uchwały do obowiązujących przepisów prawa. Zmiana planu nie wprowadza żadnych zmian w przeznaczeniu poszczególnych terenów elementarnych oraz ich układu przestrzennego. Zmiana planu obejmuje zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną oraz zmianę kształtu dachu, natomiast nie ulegają zmianie wskaźniki maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Projekt planu obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:
1) lokalizację zabudowy usług handlu oraz składów i magazynów,
2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej terenów inwestycyjnych.

Wprowadzone rygory planistyczne pozwalają na racjonalne inwestowanie w granicach terenu, w którym uwzględniono wszystkie ograniczenia i warunki wynikające z jego położenia.

### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

#### 2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest przez dyspozycje:
a) urbanistyczne:

- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy składów i magazynów oraz usług handlu w wielkości 25% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: dla zabudowy produkcji i usług w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej,

b) architektoniczne:
   - ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy produkcji i usług w wielkości 9.0 m,

## 2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Na obszarze objętym planem dominuje teren niezainwestowany.
Zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych w obszarze planu realizowane jest poprzez ustalenie w przepisach szczegółowych warunków zabudowy nawiązujących do gabarytów zabudowy występującej w mieście Wolin odpowiednio dla projektowanego przeznaczenia.

## 2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu wprowadza zmianę w stosunku do obowiązującego miejscowego planu, polegającą na wprowadzeniu nieprzekraczalnej linii zabudowy w miejsce obowiązującej oraz zmianie kształtu dachu z stromego na płaski. W procedurze sporządzania obowiązującego miejscowego planu, przyjętego uchwałą Nr LXX/661/10 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 27 maja 2010 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 65, poz. 1247 z dnia 12 lipca 2010 r.), została opracowana „Prognoza oddziaływania na środowisko".
Zmiana miejscowego planu stanowi niewielką modyfikację przyjętego miejscowego planu w 2010 r., w związku z powyższym Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wyraził zgodę w decyzji znak: WPS.410.15.2026.MP z dnia 13 lutego 2026 r. na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla zmiany miejscowego planu terenu położonego w obrębie 0002 Wolin. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny również wyraził zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla zmiany miejscowego planu terenu położonego w obrębie 0002 Wolin w decyzji znak: NZNS.9022.1.4.2026 z dnia 20 stycznia 2026 r.

## 2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze planu nie występują tereny ochrony stanowisk archeologicznych.

## 2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W projekcie planu ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi zabezpieczono w następujący sposób: ustalono ochronę budynków przed hałasem poprzez ich lokalizację poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

## 2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenie docelowego przeznaczenia terenów objętych planem umożliwia racjonalne wykorzystanie przestrzeni w dostosowaniu do występujących uwarunkowań inwestycyjnych.

## 2.7 Prawo własności

Teren opracowania objętego planem stanowi własność prywatną oraz gminną. Zmiana planu nie dotyczy przeznaczenia terenu, w związku z czym nie ustalono stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

## 2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach obszaru objętego planem nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia zagrożenia bezpieczeństwa państwa – plan ich nie wyznacza.

## 2.9 Potrzeby interesu publicznego

Rozumiejąc jako interes publiczny rozwój gminy – czyli wg definicji „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektyzowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym" gmina w sierpniu 2025 r. przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w mieście Wolin. Opisywany teren znajduje się w strefie zabudowy produkcyjno - usługowej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin. Zamiar inwestycyjny jest zgodny z polityką przestrzenną gminy dla miasta Wolin, co odzwierciedlają zapisy miejscowego planu dla opracowywanego terenu. Plan przyczyni się do zaspokojenia potrzeb społeczności w zakresie realizacji zabudowy składów i magazynów oraz usług handlu.

## 2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym gminy. Od strony północnej obszar objęty planem sąsiaduje z drogą krajową S3 klasy ekspresowej.
Projekt planu ustala zasady zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, telekomunikację i usługi teleinformatyczne oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych.

Projekt planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w drogach położonych w terenie opracowania. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną w drogach położonych w terenie objętym opracowaniem. Do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej możliwa jest realizacja indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych.
Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN lub niskiego napięcia nn zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu.

## 2.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły wnioski indywidualne.

W ramach procedury zorganizowano konsultacje społeczne w dniach od 29 kwietnia 2026 r. do 29 maja 2026 r. ze spotkaniem otwartym oraz dyżurem projektanta, w czasie których można było zapoznać się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu
Do dnia 29 maja 2026 r., stanowiącego ostateczny termin składania uwag, nie wniesiono uwag do projektu planu.

## 2.12 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Projekt miejscowego planu został przedstawiony do wglądu osób zainteresowanych w trakcie wyłożenia planu do wglądu publicznego, co pozwoli na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

## 2.13 Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem projektuje się zabudowę składów i magazynów oraz usług handlu, które będą miały zapewniony dostęp do wody istniejącą i projektowaną siecią wodociągową w drodze położonej w terenie opracowania oraz w drogach zlokalizowanych poza granicami opracowania.

## 3. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają realizację wnioskowanych zmian w zakresie jego zagospodarowania.

## 4. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Plan przewiduje przeznaczenie opracowywanego terenu pod zabudowę składów i magazynów oraz usług handlu. Teren opracowania od strony północnej sąsiaduje z drogą krajową S3 klasy ekspresowej. Lokalizacja projektowanych funkcji wykorzystuje potencjał terenu opracowania, jak też otoczenia.
Ustalenia planu nie dopuszczają do konfliktów funkcjonalnych na terenach sąsiadujących ze sobą, które mogłyby się przyczynić do zmniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni. Zabudowa i zagospodarowanie planowanych terenów inwestycyjnych jest uzupełnieniem wykształconej struktury osadniczej.

## 5. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SU i KZP

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Miejskiej, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin (Uchwała Nr LXXXIII/848/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 02. października 2023 r.) Studium przeznacza teren objęty planem pod strefę produkcji i usługową, dla której warunki zagospodarowania i zabudowy ustala omawiany plan.

Plan jest zgodny z zapisami uchwały Nr XXXIII/412/17 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 24 marca 2017 r. przyjętej w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Wolin.

## 6. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. t.j. Dz. U. z 2026 poz. 538) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

**Załącznik nr 2** do uchwały nr XXXVI/391/26
Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 09 czerwca 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**
**w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2008 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 poz. 538) Rada Miejska w Wolinie rozstrzyga co następuje:

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.), stanowią zadanie własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ustalone w niniejszym planie obejmują: inwestycje samodzielne, realizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza tymi liniami.

§ 2. Na obszarze objętym planem nie ma terenów funkcjonalnych, w których zlokalizowane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

§ 3. Zadania w zakresie budowy dróg na terenach funkcjonalnych planu finansowane będą ze środków własnych zarządców terenu lub ich właścicieli zgodnie z art. 8 ust. 2 i 3 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2025 poz. 889).

§ 4. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych i sieci kanalizacji ściekowej, deszczowej na terenach funkcjonalnych planu będą finansowane ze środków własnych zarządców terenu lub ich właścicieli.

§ 5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 43 ze zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/391/26

Rady Miejskiej w Wolinie

z dnia 9 czerwca 2026 r.

Zalacznik3.zip

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie Wolin 0002, w gminie Wolin**

**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 nr 0002 w mieście Wolin dostępne są w formie elektronicznej pod linkiem:**

**https://bip.gminawolin.pl/artykul/mpzp-obr-2-miasta-wolin**