



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 22 czerwca 2026 r.

Poz. 2761

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 wrysem 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 wskreślonej 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 rodzimych.

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 zapewniają: tereny drogi lokalnej oznaczone 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 inżynierskich 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 ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci ciepłej,

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 dojazd 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 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 500 m² 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 wydzielaniem 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

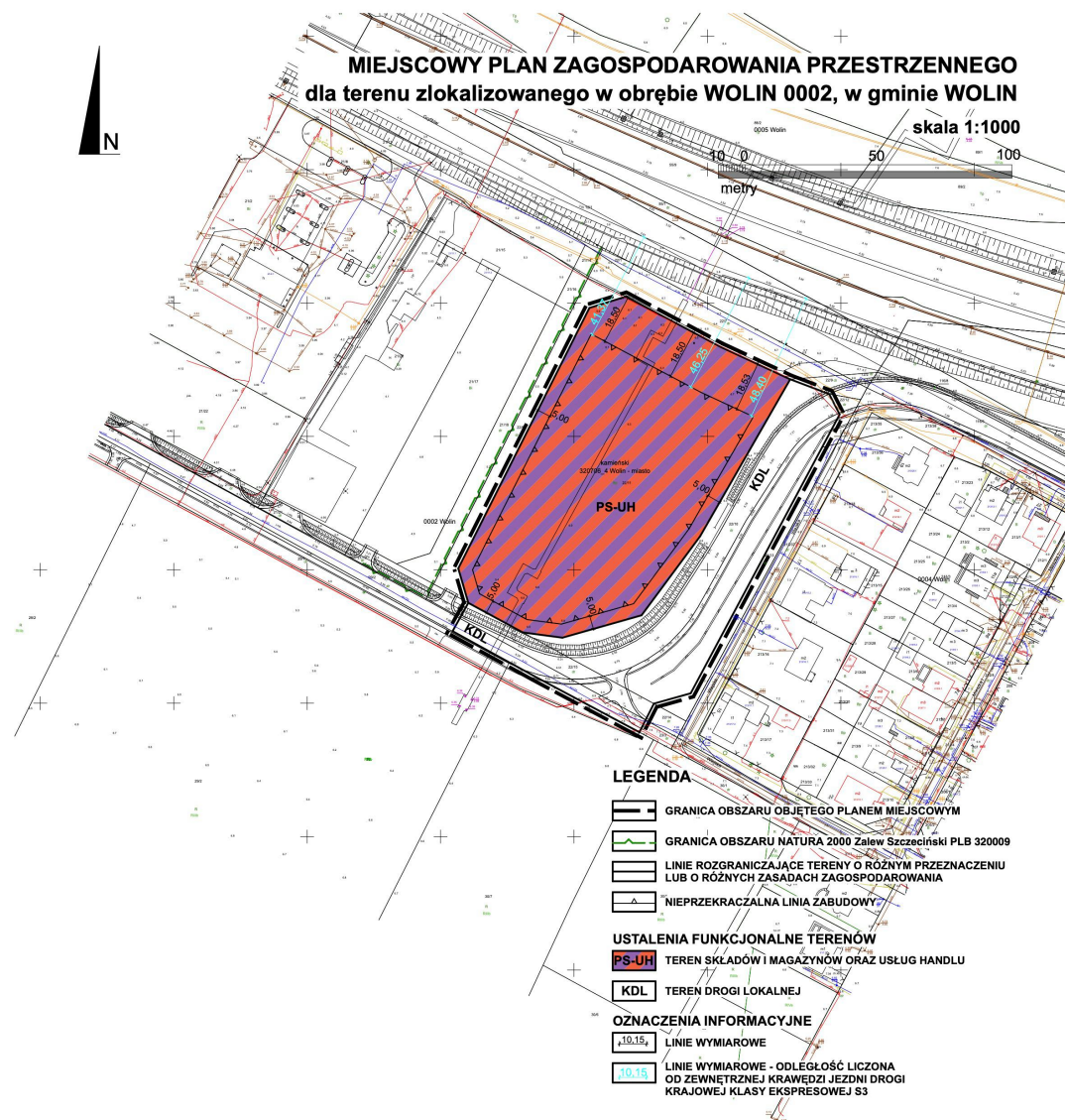
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOLIN przyjętego uchwałą Nr LXXXIII/848/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 02. października 2023 r.

skala 1 : 10 000



MAPA ZASADNICZA POCHODZĄCA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO STAROSTY KAMIENSKIEGO

Licencja nr: GIK.6621.5608.2025.an_3207_P z dnia 5 grudnia 2025 r.
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL 2000/15



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/391/26
Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 09 czerwca 2026 r.

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/arttykul/mpzp-obr-2-miasta-wolin>