

# 138.

## Uchwała nr XXIII/145/96 Rady Gminy Przemęt

z dnia 26 czerwca 1996 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Wieleń – Południe.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415) oraz art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późn. zmianami) Rada Gminy Przemęt uchwała, co następuje:

### § 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy rekreacyjnej i turystycznej Wieleń – Południe, którego granicami są:

- od zachodu: droga krajowa nr 322,
- od północy: droga polna na działce nr 64,
- od wschodu: linia brzegowa Jeziora Wieleńskiego,
- od południa: krawędź lasu w obrębie działki nr 25/33 i jej przedłużenie do drogi

krajowej nr 322.

Wyżej wymieniony plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przemęt, uchwalonego przez Radę Gminy w Przemęcie uchwałą nr XXXIV/183/94 z dnia 8 marca 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Leszczyńskiego nr 3 poz. 22).

### § 2.

1. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu Przemęckiego Parku Krajobrazowego. Dla tego obszaru obowiązują zakazy, nakazy i zalecenia zawarte § 2 rozporządzenia nr 115 a/91 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 25 listopada 1991 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Leszczyńskiego nr 12 poz. 108) oraz zmiany w rozporządzeniu nr 3/96 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 10 kwietnia

- 1996 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Leszczyńskiego nr 12 poz. 115).
2. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu strefy "W" ochrony archeologicznej. Działalność inwestycyjna w tej strefie wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi szczegółowe warunki dopuszczające do realizacji inwestycji. Na działkach geodezyjnych o numerach 25/14, 25/16, 25/17, 25/18, 25/20 i 29 występuje stanowisko archeologiczne nr 5 oraz na działkach numer 23 i 24 występuje stanowisko archeologiczne nr 8, których obszar zaznaczono na rysunku planu symbolem AR. Możliwość inwestowania na tych obszarach dopuszcza się dopiero po przeprowadzeniu badań wykopaliskowych.
  3. Oddanie do użytku obiektów, z których wymagane jest odprowadzenie ścieków, jest dopuszczalne dopiero po podłączeniu ich do kanalizacji sanitarnej. Zrzut ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków w Wieleniu.
  4. W przypadku realizacji systemu kanalizacji deszczowej, zrzut ścieków deszczowych do jeziora po ich odpowiednim podczyszczeniu.
  5. Do czasu realizacji systemu wodociągowego, zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.
  6. Dopuszcza się jedynie systemy ogrzewania oparte na elektryczności.
  7. Docelowo zasilanie w energię elektryczną poprzez trafostację na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 EE. Zasilanie trafostacji linią średniego napięcia. Do czasu zbudowania trafostacji zasilanie w energię elektryczną poprzez podłączenie do istniejącego systemu energetycznego miejscowości Wieleni.
  8. Odpady z każdej posesji gromadzone w indywidualnych pojemnikach.
  9. Zakazuje się organizowania wjazdów na posesje (także o funkcji usługowej) bezpośrednio z drogi krajowej nr 322.
  10. Wysokość ogrodzeń posesji od strony przestrzeni publicznych winna wynosić 1,5 m. Ogrodzenia mogą być wykonane wyłącznie z materiałów zapewniających przewietrzanie (ażurowych).
- § 3.
1. Wprowadza się podział obszaru objętego planem na jednostki terenowe, dla których w dalszej części uchwały określa się funkcje i zasady zagospodarowania.
  2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 UC przeznacza się dla lokalizacji funkcji usługowych: handlu, gastronomii i rzemiosła usługowego. Ponadto dopuszcza się lokalizacje mieszkań służbowych jako funkcji towarzyszącej. Dla tego terenu zasady zagospodarowania określa się następująco:
    - a/ dopuszczalna wysokość budynków do 2,5 kondygnacji,
    - b/ usytuowanie budynku nie może wykraczać poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy,

- c/ dopuszcza się likwidację wyznaczonej w planie granicy działek geodezyjnych wewnątrz terenu, tj. możliwość utworzenia jednej działki,
  - d/ dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji letniskowej,
  - e/ dopuszcza się lokalizację parkingu,
  - f/ ewentualna uciążliwość działalności usługowej nie może wykraczać poza granicę działki,
  - g/ ustala się wartość stawki procentowej, o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %. Dopuszcza się zwolnienie z poniesienia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku uczestnictwa właściciela działki w kosztach wykonania podkładów mapowych i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wyrażenia zgody na nieodpłatne przekazanie części gruntu o wielkości niezbędnej dla realizacji określonych w planie celów publicznych.
3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2 ML oraz 4 ML przeznaczony jest dla lokalizacji indywidualnej zabudowy letniskowej. Ponadto dopuszcza się lokalizację mieszkań służbowych jako funkcji towarzyszącej. Dla tego terenu zasady zagospodarowania określa się następująco:
- a/ dopuszczalna wysokość budynku – 2,5 kondygnacji. Budynki muszą być przykryte spadzistymi dachami o symetrycznej stromizmie od 35° do 50°. Dopuszcza się możliwość przykrycia do 20 % powierzchni każdego budynku w inny sposób,
  - b/ usytuowanie budynku nie może wykraczać poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - c/ dopuszcza się likwidację, istniejących oraz wyznaczonych planem, granic działek geodezyjnych wewnątrz terenu, tj. łączenie dwóch lub więcej działek w jedną,
  - d/ ustala się wartość stawki procentowej, o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %. Dopuszcza się zwolnienie z poniesienia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku uczestnictwa właściciela działki w kosztach wykonania podkładów mapowych i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wyrażenia zgody na nieodpłatne przekazanie części gruntu o wielkości niezbędnej dla realizacji określonych w planie celów publicznych.
4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3 EE przeznaczony jest pod budowę trafostacji. W przypadku rezygnacji z jej budowy, teren może zostać włączony do działki letniskowej.
5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5 UT/ML przeznaczony jest dla lokalizacji zespołu obiektów i urządzeń turystycznych oraz sportowych, w tym bazy noclegowej i gastronomicznej. Ponadto dopuszcza się lokalizację mieszkań służbowych, jako funkcji towarzyszącej. Dla tego terenu zasady zagospodarowania określa się następująco:
- a/ nakazuje się kompleksową realizację całego zespołu turystyczno-sportowego według sporządzonego w tym celu projektu,

- b/ usytuowanie budynku nie może wykroczać poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy,
- c/ lokalizacja zespołu bazy noclegowej z towarzyszącymi funkcjami gastronomicznymi i parkingiem w sąsiedztwie drogi krajowej nr 322,
- d/ dopuszczalna wysokość budynków: 3 kondygnacje,
- e/ ogrodzenia na tym terenie nie mogą przekraczać określonej na rysunku planu linii dopuszczalnego ogradzania,
- f/ dopuszcza się wycinkę lasu pod zabudowę wraz z otaczającym terenem towarzyszącym oraz pod dojście do jeziora, nie większą jednak niż 25 % dotychczasowego stanu zalesienia terenu,
- g/ dopuszcza się możliwość przeznaczenia części lub całości terenu dla zabudowy letniskowej i w konsekwencji podziału na działki według zasady określonej na rysunku planu tzw. liniami alternatywnymi podziału na działki. Dla zabudowy letniskowej obowiązują ustalenia jak w ust. 6,
- h/ w przypadku realizacji zespołu obiektów i urządzeń turystycznych oraz sportowych, w tym bazy noclegowej i gastronomicznej, dopuszcza się możliwość rezygnacji z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 KD. Wówczas przestają być obowiązujące również towarzyszące tej drodze nieprzekraczalne linie zabudowy,
- i/ ustala się wartość stawki procentowej, o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %. Dopuszcza się zwolnienie z poniesienia jednorazowej opłaty od

wzrostu wartości nieruchomości w przypadku uczestnictwa właściciela działki w kosztach wykonania podkładów mapowych i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wyrażenia zgody na nieodpłatne przekazanie części gruntu o wielkości niezbędnej dla realizacji określonych w planie celów publicznych.

6. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6 ML oraz 9 ML przeznacza się dla lokalizacji indywidualnej zabudowy letniskowej. Ponadto dopuszcza się lokalizację mieszkań służbowych, jako funkcji towarzyszącej. Dla tego terenu zasady zagospodarowania określa się następująco:
- a/ dopuszczalna wysokość budynku: 2,5 kondygnacji. Budynek musi być przykryte spadzistymi dachami o symetrycznej stromizmie od 35° do 50°. Dopuszcza się możliwość przykrycia do 20 % powierzchni każdego budynku w inny sposób,
  - b/ usytuowanie budynku nie może wykroczać poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - c/ dopuszcza się likwidację, istniejących oraz wyznaczonych planem, granic działek geodezyjnych wewnątrz terenu, tj. łączenie dwóch lub więcej działek w jedną,
  - d/ ogradzanie działek nie może przekraczać określonej na rysunku planu granicy dopuszczalnego ogradzania,
  - e/ dopuszcza się wycinkę lasu pod zabudowę wraz z otaczającym terenem towarzyszącym oraz pod dojście do jeziora, nie większą

- jednak niż 25 % dotychczasowego stanu zalesienia działki,
- f/ ustala się wartość stawki procentowej, o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %. Dopuszcza się zwolnienie z poniesienia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku uczestnictwa właściciela działki w kosztach wykonania podkładów mapowych i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wyrażenia zgody na nieodpłatne przekazanie części gruntu o wielkości niezbędnej dla realizacji określonych w planie celów publicznych.
7. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7 ML/U przeznacza się dla lokalizacji indywidualnej zabudowy letniskowej. Ponadto dopuszcza się lokalizację mieszkań służbowych jako funkcji towarzyszącej. Dopuszcza się również lokalizację obiektów usługowych lub usług turystycznych (np. motelu). Dla tego terenu zasady zagospodarowania określa się następująco:
- a/ dopuszczalna wysokość budynku: 2,5 kondygnacji. Budynki muszą być przykryte spadzistymi dachami o symetrycznej stromizmie od 35° do 50°. Dopuszcza się możliwość przykrycia do 20 % powierzchni każdego budynku w inny sposób,
- b/ usytuowanie budynku nie może wykraczać poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- c/ ogradzanie działek nie może przekraczać określonej na rysunku planu granicy dopuszczalnego ogradzania,
- d/ dopuszcza się wycinkę lasu pod zabudowę wraz z otaczającym terenem towarzyszącym oraz pod dojście do jeziora, nie większą jednak niż 25 % dotychczasowego stanu zalesienia działki,
- e/ ustala się wartość stawki procentowej, o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %. Dopuszcza się zwolnienie z poniesienia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku uczestnictwa właściciela działki w kosztach wykonania podkładów mapowych i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wyrażenia zgody na nieodpłatne przekazanie części gruntu o wielkości niezbędnej dla realizacji określonych w planie celów publicznych.
8. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10 ML przeznacza się dla lokalizacji indywidualnej zabudowy letniskowej. Ponadto dopuszcza się lokalizację mieszkań służbowych jako funkcji towarzyszącej. Dla tego terenu zasady zagospodarowania określa się następująco:
- a/ dopuszcza się wysokość budynku: 2,5 kondygnacji. Budynki muszą być przykryte spadzistymi dachami, o symetrycznej stromizmie od 35° do 50°. Dopuszcza się możliwość przykrycia do 20% powierzchni każdego budynku w inny sposób, Ta sama zasada dotyczy obiektów zabudowy istniejącej w przypadku jej modernizacji lub przebudowy,
- b/ usytuowanie budynku nie może wykraczać poza wyznaczoną na

- rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy,
- c/ dopuszcza się likwidację, istniejących oraz wyznaczonych planem, granic działek geodezyjnych wewnątrz terenu, tj. łączenie dwóch lub więcej działek w jedną,
  - d/ ogradzanie działek nie może przekraczać określonej na rysunku planu granicy dopuszczalnego ogradzania,
  - e/ ustala się wartość stawki procentowej, o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %. Dopuszcza się zwolnienie z poniesienia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku uczestnictwa właściciela działki w kosztach wykonania podkładów mapowych i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wyrażenia zgody na nieodpłatne przekazanie części gruntu o wielkości niezbędnej dla realizacji określonych w planie celów publicznych.
9. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8 EP przeznacza się dla: urządzenia zespołów plażowych wraz z przystaniami, stanowisk dla wędkarzy, ciągów spacerowych i rowerowych, lokalizacji zbiorników wraz z urządzeniami do podczyszczania wód opadowych oraz dla funkcji ekologicznych. Dla tego terenu zasady zagospodarowania określa się następująco:
- a/ dopuszcza się zorganizowanie co najwyżej dwóch zespołów plażowych, do których należą: plaża piaszczysta lub trawiasta, przystanie wodne, tereny do gier i zabaw wraz z urządzeniami, usługi przyplażowe itp.,
  - b/ łączna powierzchnia przeznaczona pod zespoły plażowe nie powinna przekraczać 1/6 całkowitej powierzchni terenu. Szczegółowa lokalizacja oraz wyznaczenie zasięgu zespołów plażowych powinny być poprzedzone ekspertyzą ekofizjograficzną, uwzględniającą stosunki batymetryczne strefy przybrzeżnej jeziora, charakter gruntu terenu, walory zespołów przyrodniczych, w tym cenne stanowiska gatunków roślin i zwierząt itp.,
  - c/ ekspertyza ekofizjograficzna powinna być również uwzględniona przy lokalizacji szczegółowej zbiornika wraz z urządzeniami do podczyszczania wód opadowych,
  - d/ pozostała część terenu winna być pozostawiona w stanie naturalnym. Dopuszcza się jedynie organizowanie stanowisk dla wędkarzy oraz wytyczanie ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż brzegu jeziora.
10. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KL, 2 KL i 3 KL przeznaczony jest dla ulic lokalnych. Dla tego terenu zasady zagospodarowania określa się następująco:
- a/ ulica ma mieć charakter drogi publicznej,
  - b/ szerokość ulicy w liniach rozgraniczających wynosi 12 m,
  - c/ szerokość jezdni wynosi około 6 m,
  - d/ docelowo przewiduje się prowadzenie w liniach rozgraniczających ulicy następujących podziemnych sieci:

- wodociągu wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
  - kanalizacji sanitarnej wraz z niezbędnymi urządzeniami (w tym małe przepompownie),
  - kanalizacji deszczowej wraz z niezbędnymi urządzeniami,
  - linii energetycznych (w tym dla oświetlenia ulic) wraz z niezbędnymi urządzeniami (np. skrzynki, lampy),
  - linii telefonicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami.
11. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4 KD przeznaczony jest pod ciąg pieszy. Dla tego terenu zasady zagospodarowania określa się następująco:
- a/ ciąg ma mieć charakter przestrzeni publicznej,
  - b/ szerokość pasa drogi wynosi 4 m,
  - c/ dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci w liniach rozgraniczających drogi,
  - d/ dopuszcza się wycinkę lasu pod pas drogi w niezbędnym zakresie.
12. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5 KD przeznaczony jest pod ciąg pieszo-jezdny. Dla tego terenu zasady zagospodarowania określa się następująco:
- a/ ciąg ma mieć charakter przestrzeni publicznej,
  - b/ szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8 m. Na końcu sięgacza przewidziano poszerzenie umożliwiające zawracanie pojazdów,
  - c/ docelowo przewiduje się prowadzenie w liniach rozgraniczających ulicy następujących podziemnych sieci:
    - wodociągu wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
    - kanalizacji sanitarnej wraz z niezbędnymi urządzeniami (w tym małe przepompownie),
    - kanalizacji deszczowej wraz z niezbędnymi urządzeniami,
    - linii energetycznych (w tym dla oświetlenia ulic) wraz z niezbędnymi urządzeniami (np. skrzynki, lampy),
- wodociągu wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
  - kanalizacji sanitarnej wraz z niezbędnymi urządzeniami (w tym małe przepompownie),
  - kanalizacji deszczowej wraz z niezbędnymi urządzeniami,
  - linii energetycznych (w tym dla oświetlenia ulic) wraz z niezbędnymi urządzeniami (np. skrzynki, lampy),
  - linii telefonicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami,
- d/ dopuszcza się wycinkę lasu pod pas drogi w niezbędnym zakresie.
13. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6 KD, 7 KD, 8 KD i 9 KD przeznaczone są na ciągi pieszo-jezdne. Dla tych terenów zasady zagospodarowania określa się następująco:
- a/ ciągi mają mieć charakter przestrzeni publicznych,
  - b/ szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynosi 8 m. Na końcu sięgacza przewidziano poszerzenie umożliwiające zawracanie pojazdów,
  - c/ docelowo przewiduje się prowadzenie w liniach rozgraniczających ulicy następujących podziemnych sieci:
    - wodociągu wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
    - kanalizacji sanitarnej wraz z niezbędnymi urządzeniami (w tym małe przepompownie),
    - kanalizacji deszczowej wraz z niezbędnymi urządzeniami,
    - linii energetycznych (w tym dla oświetlenia ulic) wraz z niezbędnymi urządzeniami (np. skrzynki, lampy),

- linii telefonicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami.
14. Dopuszcza się realizację ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 10 KD. Dla tego terenu zasady zagospodarowania określa się następująco:
- a/ ciąg ma mieć charakter przestrzeni publicznej,
  - b/ szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8 m. Na końcu sięgacza przewidziano poszerzenie umożliwiające zawracanie pojazdów,
  - c/ docelowo przewiduje się prowadzenie w liniach rozgraniczających ulicy następujących podziemnych sieci:
    - wodociągu wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
    - kanalizacji sanitarnej wraz z niezbędnymi urządzeniami (w tym małe przepompownie),
    - kanalizacji deszczowej wraz z niezbędnymi urządzeniami,
    - linii energetycznych (w tym dla oświetlenia ulic) wraz z niezbędnymi urządzeniami (np.

- skrzynki, lampy),
- linii telefonicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami.

#### § 4.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym i stanowi podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

#### § 5.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Przemęt.

#### § 6.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy

Marek Lorenc



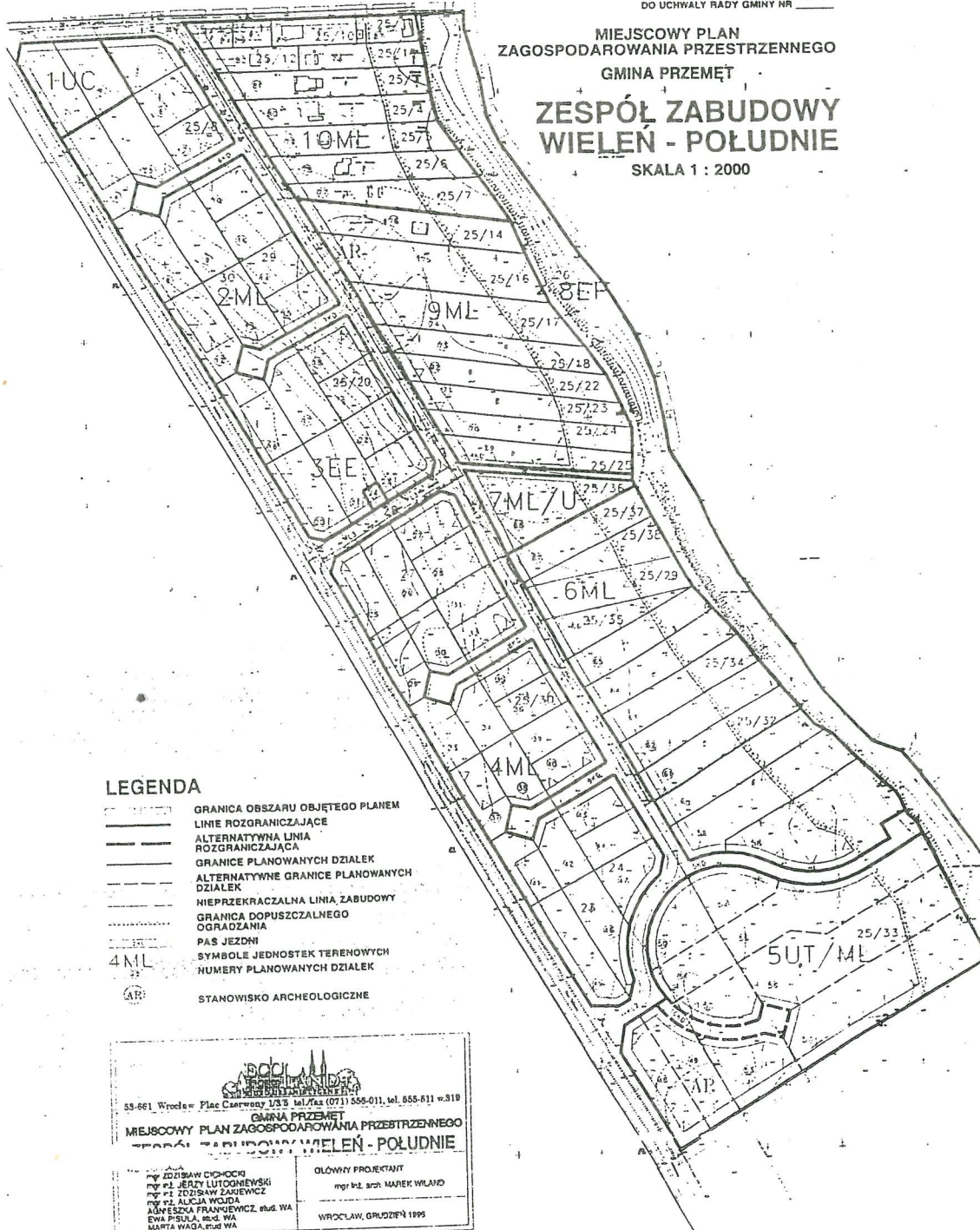
Załącznik do uchwały  
nr XXIII/145/96  
Rady Gminy Przemęt

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY RADY GMINY NR

MIEJSKOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINA PRZEMĘT

ZESPÓŁ ZABUDOWY  
WIELEŃ - POŁUDNIE

SKALA 1 : 2000



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- - - ALTERNATYWNA LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- GRANICE PLANOWANYCH DZIAŁEK
- - - ALTERNATYWNE GRANICE PLANOWANYCH DZIAŁEK
- - - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA DOPUSZCZALNEGO OGRADZANIA
- PAS JEZDNI
- 4ML SYMBOLE JEDNOSTEK TERENOWYCH
- NUMERY PLANOWANYCH DZIAŁEK
- AR STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

53-661 Wrocław - Plac Casimirus 1/3 tel./fax (071) 656-011, tel. 656-611 w.318

**GMINA PRZEMĘT**

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ZESPÓŁ ZABUDOWY WIELEŃ - POŁUDNIE**

mgr inż. ZDZISŁAW CICHOCKI  
mgr inż. JERZY LUTOGIŃSKI  
mgr inż. ZDZISŁAW ZARĘBICZ  
mgr inż. AUCJA WOJDA  
mgr inż. ANIESZKA FRANKIEWICZ  
mgr inż. EWA PIŚLA, mgr inż. MARTA WAGA, mgr inż. WA

OLÓWNY PROJEKTANT  
mgr inż. arch. MAREK WILAND

WROCLAW, GRUDZIEŃ 1995