

Uchwała Nr XLI/348/02
Rady Gminy w Goleszowie

z dnia 27 sierpnia 2002 r.

w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Leszna Górna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. z 2001r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 r. Dz. U. nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) na wniosek Zarządu Gminy w Goleszowie.

Rada Gminy Goleszów
uchwała:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Leszna Górna, **zwany dalej "planem"** i przyjmuje ustalenia planu jako przepisy gminne. Ustalenia te zawierają:

- | | |
|-------------|--|
| Rozdział 1 | Przepisy ogólne. |
| Rozdział 2 | Ustalenia dotyczące rysunku planu. |
| Rozdział 3 | Ustalenia dotyczące wpływu eksploatacji górniczej oraz wyznaczonych terenów osuwisk na obszarze opracowania. |
| Rozdział 4 | Ustalenia ogólne w zakresie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu. |
| Rozdział 5 | Ustalenia ogólne dla terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych. |
| Rozdział 6 | Ustalenia dla terenów infrastruktury komunalnej. |
| Rozdział 7 | Ustalenia dla terenów leśnych, rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zieleni urządzonej. |
| Rozdział 8 | Ustalenia ogólne dotyczące zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony kulturowej i środowiskowej. |
| Rozdział 9 | Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania dla poszczególnych terenów w obrębie strefy zainwestowania wiejskiego. |
| Rozdział 10 | Przepisy przejściowe i końcowe. |

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Leszna obejmuje obszar strefy zainwestowania wiejskiego, rolniczej przestrzeni produkcyjnej, lasów zgodnie z ustanowioną granicą polno - leśną ustalony w uchwalonym przez Radę Gminy w dniu 23 grudnia 1997 roku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów" uchwałą nr XXXVI/247/97.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- a) ustalenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym gabarytów obiektów, a także określenie minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
- b) ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) ustalenie terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
- d) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających te tereny.

§ 2. Rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Leszna Góra przewidują:

- a) możliwości zagospodarowania terenów i ich struktury funkcjonalno - przestrzennej określone

ustaleniami tekstowymi i rysunkiem planu, które zawierają zakazy, nakazy a także zalecenia i warunki dopuszczenia odstępstw od zakazów, nakazów związanych ze sposobem zagospodarowania terenu głównie pod kątem realizacji celów usługowych w tym lokalnych i ponad lokalnych celów publicznych oraz wymogów kształtowania ładu przestrzennego,

- b) przekształcenia, które będą się odbywać przy założeniu ekorozwoju jako podstawy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenów opracowano z uwzględnieniem prognozy skutków wpływu zmian ustaleń planu na środowisko naturalne.

§ 3. 1. Rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Leszna Górna, o których mowa §2 są regulowane ustaleniami, stanowiącymi treść niniejszej uchwały i jej załącznikiem rysunek planu w skali 1:10.000.

2. Wszystko czego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala, jest dozwolone w granicach regulowanych aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i wymogami normatywnymi.

3. Ustawa powołana w Uchwale bez bliższego określenia oznacza ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r (tekst jednolity z 1999 r roku Dz. U. nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami).

§ 4. Realizacja nowych obiektów a także zmiana zagospodarowania i sposobu użytkowania terenu, nie może naruszać:

- a) praw właścicieli, użytkowników i władających sąsiadującymi terenami,
- b) aktualnie obowiązujących norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
- c) wymagań ochrony środowiska,
- d) innych wymagań, a w szczególności związanych z gospodarką wodną i geologią.

§ 5. 1. Ilekcioć mowa o: ustaleniu określonego przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, oznacza to zakaz realizacji innego przeznaczenia oraz innego zagospodarowania terenu.

2. Ilekcioć mowa o:

- a) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- b) przeznaczeniu dopuszczalnym - rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają funkcję a nie powodują kolizji z przeznaczeniem podstawowym.

3. Ilekcioć mowa o: działalności nieuciążliwej (proekologicznej) rozumie się przez to działalność, nie powodującą oddziaływać: - szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogącą pogorszyć stan środowiska - w myśl aktualnie obowiązujących przepisów zakresu ochrony środowiska i przepisów sanitarnych.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące rysunku planu

§ 6. 1. Rysunki planu, o których mowa w §3 opracowano: załącznik w skali 1:10.000 na aktualnej mapie topograficznej do niniejszej uchwały.

2. **Treść podkładów mapowych** nie jest przedmiotem rysunku planu stanowi jedynie informację o aktualnej sytuacji, rzeźbie terenu, uzbrojeniu podziemnym, podziale geodezyjnym.

3. **Legenda rysunków planu** stanowi informację o oznaczeniach, które mają charakter obowiązujący i obejmuje:

- a) granice sołectw, granice opracowania planu miejscowego,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
- c) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) oznaczenie granicy strefy uciążliwości sanitarnej
- e) oznaczenie stanowiska archeologicznego ze strefą ochronną,
- f) oznaczenie granicy strefy ochrony krajobrazu,
- g) oznaczenie granicy obszaru górniczego,
- h) oznaczenie przebiegu szlaku turystycznego,
- i) oznaczenie granicy rezerwatu przyrody,
- j) oznaczenia cyfrowe i literowe przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,

k) inne oznaczenia uzupełniające w tym zasady obsługi infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące wpływu eksploatacji górniczej oraz wyznaczonych terenów osuwisk na obszarze opracowania.

§ 7. 1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie znajduje się w terenie górniczym czynnych kopalń. Wznoszenie lub przebudowa budowli oraz urządzeń nie wymaga spełnienia warunków ich ochrony przed wpływami działalności górniczej.

2. Na terenie sołectwa nie znajdują się udokumentowane obszary na których istnieje możliwość występowania osuwisk.

3. Na powstanie różnego typu osuwisk narażone są tereny położone na zboczach wzniesień, zwłaszcza o znacznych spadkach, lub ich podnóża, tereny źródłiskowe, doliny cieków stałych i okresowych. Wznoszenie lub przebudowa obiektów oraz urządzeń wymaga spełnienia warunków ich ochrony przed niszczącymi wpływami działalności górotworu. Wymagane jest opracowanie ekspertyzy geologiczno - budowlanej stwierdzającej możliwość i sposób posadowienia obiektów oraz zabezpieczeniem przed osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 4

Ustalenia ogólne w zakresie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu

§ 8. 1. Pojęcie intensywności zabudowy użyte w ustaleniach planu oznacza stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych budynku do powierzchni działek.

2. Pojęcie wysokości zabudowy użyte w ustaleniach planu należy rozumieć jako wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu do początku załamania dachu lub szczytu attyki.

§ 9. Wszelkie remonty i inwestycje w granicach opracowania planu należy realizować w taki sposób aby eliminować bariery architektoniczne i urbanistyczne dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 5

Ustalenia ogólne dla terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych

§ 10. 1. Dla prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem wyznaczono tereny dla realizacji działań publicznych, finansowanych w całości lub w części z budżetu państwa lub gminy.

2. Ustalenie ustępu 1. nie narusza stanu istniejących terenów o funkcjach publicznych, co w szczególności dotyczy dróg, ulic głównych i dojazdowych.

3. Terenami publicznymi, ogólnie określanymi w art. 6 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w planie Sołectwa Leszna Górna są:

- a) tereny przeznaczone dla realizacji usług administracji lokalnej i ponad lokalnej, usług oświaty, zdrowia, kultury oraz inne zarządzane przez samorząd miejscowy,
- b) tereny przeznaczone dla realizacji dróg i ulic o funkcjach zbiorczej obszarowej, oznaczenie - **Zo** w ciągu drogi powiatowej nr 04149 relacji Goleiszów - Dzięgielów - Leszna - przejście graniczne, V klasy technicznej, wskazana modernizacja do IV klasy technicznej realizacja infrastruktury związanej z przejściem granicznym,
- c) tereny przeznaczone dla realizacji dróg i ulic o funkcjach zbiorczej obszarowej, oznaczenie - **Zo** w ciągu drogi powiatowej nr 04147 relacji Goleiszów przejście graniczne - Leszna - Goleiszów, V klasy technicznej, wskazana modernizacja do IV klasy technicznej,
- d) tereny przeznaczone dla realizacji dróg i ulic o funkcjach lokalnych, oznaczenie - **L** w ciągu drogi gminnej - VI i VII klasy technicznej,
- e) tereny przeznaczone na cmentarz oznaczenie - **ZC**,
- f) tereny przeznaczone na oczyszczalnię ścieków sanitarnych oznaczenie - **NO**, mechaniczno - biologicznej z III^o oczyszczania o wydajności 500 ml/d
- g) trasy przebiegu infrastruktury technicznej bez wydzielenia liniami rozgraniczającymi,

- h) trasy szlaku turystycznego.
4. Komerccjalizacja i prywatyzacja usług wymienionych w pkt 3 lit. a) wymaga zgody Rady Gminy zapisanej w formie stosownej uchwały.

Rozdział 6

Ustalenia dla terenów infrastruktury komunalnej

§ 11. 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Leszna Górna wyznaczono tereny pod funkcję podstawowego układu dróg i ulic **Z, L**:

- a) tereny przeznaczone dla realizacji dróg i ulic o funkcjach zbiorczej obszarowej, oznaczenie - **Zo** w ciągu drogi powiatowej nr 04149 relacji Goleszów - Dzięgielów - Leszna, V klasy technicznej, wskazana modernizacja do IV klasy technicznej realizacja infrastruktury związanej z przejściem granicznym, szerokość w liniach rozgraniczających 30 m, nieprzekraczalna linia zabudowy 15 m od skraja jezdni,
- b) tereny przeznaczone dla realizacji dróg i ulic o funkcjach zbiorczej obszarowej, oznaczenie - **Zo** w ciągu drogi powiatowej nr 04147 relacji Goleszów przejście graniczne - Leszna - Goleszów, V klasy technicznej, szerokość w liniach rozgraniczających 25 m, nieprzekraczalna linia zabudowy 15 m od skraja jezdni,
- c) tereny przeznaczone dla realizacji dróg o funkcjach lokalnych, oznaczenie - **L** w ciągu drogi gminnej - VI i VII klasy technicznej, szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od skraja jezdni,

2. Dla terenów sąsiadujących z podstawowym układem dróg i ulic ustala się linię rozgraniczającą w obrębie której:

- a) adaptuje się istniejące ciągi infrastruktury technicznej z możliwością ich remontu, przebudowy i wymiany,
- b) adaptuje się istniejące obiekty kubaturowe w dobrym stanie technicznym bez możliwości rozbudowy od strony drogi,
- c) ustala się realizację: zatok dla przystanków komunikacji samochodowych, stanowisk parkingowych przy obiektach usługowych, pasów kumulacyjnych na skrzyżowaniach z drogami podporządkowanymi dla prawych i lewych skrętów, ścieżek rowerowych oraz przejść z obniżonym krawężnikiem dla osób na wózkach inwalidzkich.

§ 12. 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Leszna Górna wyznaczono tereny pod funkcję infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych:

- a) rezerwę terenu przeznaczoną na oczyszczalnię ścieków sanitarnych oznaczenie - **NO**, mechaniczno - biologicznej z III^o oczyszczania o wydajności 250 ml/d wraz z teoretyczną nieprzekraczalną strefą uciążliwości zlewni Olzy,
- b) orientacyjne przebiegi kolektorów magistralnych kanalizacji sanitarnej do uściślenia na etapie projektów technicznych.

2. Ustala się że wody deszczowe odprowadzane będą poprzez rowy przydrożne i melioracyjne do cieków wód płynących.

3. Dla terenów zabudowy rozproszonej, gdzie ze względów ekonomicznych nieuzasadnionym jest budowa kanalizacji sanitarnej; preferuje się budowę lokalnych oczyszczalni ścieków (dla całych osiedli lub przysiółków) lub zbiorników bezodpływowych.

4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się następujące wymogi:

- a) obowiązek wyposażenia wszystkich nieruchomości oraz punktów prowadzenia działalności gospodarczej w pojemniki do gromadzenia odpadów,
- b) obowiązek prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów "u źródła",
- c) obowiązek wyposażania w kosze uliczne terenów intensywnego ruchu pieszego, terenów parków, rekreacyjnych i sportowych,
- d) obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno - prawnego w zakresie gospodarki odpadami dla wszystkich podmiotów gospodarczych.

§ 13. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Leszna Górna wyznaczono tereny pod funkcję infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) adaptuje się istniejącą sieć magistralną i rozdzielczą systemu wodociągu wiejskiego wraz z czynnymi ujęciami i akceptuje się jego rozbudowę dla zasilania wyznaczonych terenów zainwestowania wiejskiego oraz strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- b) ustala się, że na istniejącej sieci magistralnej i rozdzielczej systemu wodociągu wiejskiego zabudowane zostaną ujęcia wody do celów gaśniczych zgodnie z aktualnie obowiązującym stanem prawnym.
- c) źródła zaopatrzenia w wodę dla systemu wiejskiego w wielkości Q śr $d = 4646 \text{ M} \times 0.85 \times 0.13 \text{ m}^3/\text{M/d} + 15\% = 86 \text{ m}^3/\text{M/d}$ znajduje się w obszarze opracowania.

§ 14. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Leszna Górna wyznaczono tereny pod funkcję infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) adaptuje się istniejącą sieć linii elektrycznych średnich napięć SN 15 kV, i rozdzielczej sieci niskich napięć NN 0.4 kV i akceptuje się jego rozbudowę o elementy linii elektrycznych średnich napięć SN 15 kV oraz stacje transformatorowe SN 15/0.4 kV dla zasilania wyznaczonych terenów zainwestowania wiejskiego oraz strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z obowiązującymi standardami,
- b) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe SN 15/0.4 kV ustalając możliwość zwiększenia mocy w zależności od zaistniałych potrzeb:
 - * **L 01 I** o mocy transformatora 100 kVA,
 - * **L 02 II** o mocy transformatora 100 kVA,
 - * **L 03 III WOP** o mocy transformatora 160 kVA
 - * **L 04 Pętla** o mocy transformatora 160 kVA,
 - * **L 05 Tartak** o mocy transformatora 100 kVA,
 - * **L 06 Kamieniołom** o mocy transformatora RS,
- c) źródła zaopatrzenia w energię elektryczną dla systemu wiejskiego znajdują się poza obszarem opracowania GPZ Cieszyn Mnisztwo, GPZ Cieszyn Skoczów, GPZ Ustron oraz projektowany GPZ Goleszów dla którego zabezpieczono rezerwę terenu objętą symbolem **EE**
- d) ustala się zasilanie kablowe obiektów zlokalizowanych w obrębie ustalonej strefy ochrony krajobrazu" oraz strefy przejścia granicznego.

§ 15. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Leszna Górna wyznaczono tereny pod funkcję infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

- a) adaptuje się istniejącą sieć magistralną i rozdzielczą systemu zaopatrzenia w gaz ziemny średniego ciśnienia i akceptuje się jego rozbudowę dla obsługi gospodarstw domowych w zakresie bytowym oraz grzewczym wyznaczonych terenów zainwestowania wiejskiego oraz strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- b) źródła zaopatrzenia w gaz dla systemu wiejskiego znajduje się poza obszarem opracowania:
 - * gazociąg śr. pr.# 150 mm, z kierunku Ustronia,
 - * istniejąca stacja redukcyjno - pomiarowa Wilamowice koło Skoczowa,
 - * gazociąg śr. pr.# 80 mm, (Bażanowice) i, gazociąg śr. pr.# 50 mm (Puńców) od strony Cieszyna

§ 16. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego adaptuje się istniejący system łączności telefonicznej przewodowej i bezprzewodowej, ustala się możliwość rozbudowy systemu stosownie do zaistniałych potrzeb w tym również masztów dla instalacji urządzeń przekaźnikowych.

Rozdział 7

Ustalenia dla terenów leśnych, rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zieleni urządzonej.

§ 17. 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Leszna Górna adaptuje się tereny leśne oznaczone symbolami na rysunku planu **RGL** - tereny Państwowych Gospodarstw Leśnych, **PL** - lasy prywatne oraz tereny przeznaczone do zadrzewienia i zalesienia oznaczone symbolem **PGLd**, **PLd** ustalając dla całych zasobów funkcję ochronną w ramach Leśnego Kompleksu Promocyjnego - Lasy Beskidu Śląskiego"

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 zgodnie z przyjętą granicą polno - leśną ustala się zasady gospodarki leśnej określające metody zagospodarowania mające na celu zachowanie trwałości lasów

szczególnie:

- a) dbałość o stan zdrowotny i sanitarny lasów,
 - b) preferowanie naturalnego odnowienia,
 - c) ograniczenie regulacji stosunków wodnych,
 - d) kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększenia różnorodności biologicznej i zwiększenia odporności lasu na czynniki destrukcyjne,
 - e) stosowanie indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony drzewostanu.
3. Ustala się utrwalenie granic las - pole, las - woda poprzez tworzenie ekotonów o szerokości pasa 10 - 30 m złożonego z roślinności zielnej, krzewów, niskich drzew i luźnego piętra górnego. Dotyczy to również szerokich dróg przebiegających przez las.
4. Dla terenów wyznaczonych w ust.1 dopuszcza się w obrębie terenów wyznaczonych w ust.1 zagospodarowanie turystyczne, dydaktyczno naukowe a w obrębie strefy **PGLd, PLd** realizację specjalistycznych gospodarstw hodowli drzew i krzewów a także zwierzyny leśnej.
5. Ustala się ochronę zespołu przyrodniczego oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL Rezerwat "Góra Tuł" w Lesznej Górnej**, o pow. 14.98 ha - ochrona zbiorowisk łąkowych, zaroślowych i częściowo leśnych, ze szczególnym uwzględnieniem stanowisk storczyków, zimowitu i innych gatunków ciepłolubnych. Rezerwat posiada nieuregulowaną sytuację prawną - brak zatwierdzenia ministerialnego.
6. Dla terenów zainwestowania wiejskiego oraz zabudowy zagrodowej wyznaczonych niniejszym planem sąsiadujących z kompleksami lasów granicę nowej zabudowy należy odsunąć minimum 30 m, oraz ogrodzenia 10 od linii brzegowej lasu.
7. Wprowadza się zakaz realizacji nowych: obiektów, dróg oraz podstawowej infrastruktury nie związanych z obsługą podstawowego przeznaczenia lasy ochronne w ramach Leśnego Kompleksu Promocyjnego - Lasy Beskidu Śląskiego".

§ 18. 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa adaptuje się tereny wód płynących oraz tereny zieleni łąkowej oznaczone symbolem **ZŁ, W** ustalając dla całych zasobów funkcję ochronną w ramach "Ekologicznego Systemu Terenów Otwartych"

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się zasady gospodarki określające metody zagospodarowania mające na celu zachowanie trwałości naturalnej linii brzegowej szczególnie:

- a) dbałość o stan zdrowotny i sanitarny zasobów,
 - b) preferowanie naturalnego odnowienia,
 - c) racjonalną regulacji stosunków wodnych, ograniczającą się do naturalnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych.
 - d) ograniczenie trwałego odwadniania bagien i rozlewisk,
 - e) kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej zieleni zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększenia różnorodności biologicznej i zwiększenia odporności zasobów na czynniki destrukcyjne,
 - f) stosowanie indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony drzewostanu.
3. Ustala się utrwalenie linii brzegowej poprzez tworzenie ekotonów złożonego z roślinności zielnej, krzewów, niskich drzew i luźnego piętra górnego. Dotyczy to również dróg przebiegających wzdłuż cieków wodnych.

§ 19. 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa adaptuje się tereny w obrębie strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczonym symbolem na rysunku planu **RP** ustalając dla całych zasobów funkcję ochronną w ramach „Ekologicznego Systemu Terenów Otwartych”. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę i wymianę kubatury istniejących budynków w zagrodzie jak również zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na cele rzemiosła i handlu.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust.1 ustala się zasady gospodarki określające metody zagospodarowania mające na celu zachowanie trwałości naturalnej istniejących rozłogów szczególnie:

- a) dbałość o stan zdrowotny i sanitarny kompleksów rolnych,
- b) preferowanie naturalnego płodozmianu oraz ograniczenie do niezbędnego minimum chemicznych zabiegów agrotechnicznych,
- c) ograniczenie regulacji stosunków wodnych,
- d) ograniczenie trwałego odwadniania bagien i oczek śródpolnych,
- e) kształtowanie struktury przestrzennej zieleni śródpolnej zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększenia różnorodności biologicznej i zwiększenia odporności zasobów na czynniki

- destrukcyjne,
- f) stosowanie indywidualnych sposobów gospodarowania ukierunkowanych na produkcję zdrowej żywności.
3. Ustala się utrwalenie struktury zabudowy siedliskowej preferując rozwój rodzinnych gospodarstw w kierunku towarowości, produkcji zdrowej żywności, przetwórstwa rolno - spożywczego oraz agroturystyki.

§ 20. 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Leszna Górna wyznaczono tereny pod funkcję zieleni urządzonej w obrębie czynnych cmentarzy oznaczonym symbolem na rysunku planu **ZC**

2. Adaptuje się tereny zieleni urządzonej (parki, skwery i zieleń izolacyjna) wchodzą w skład terenów publicznych zalecając prowadzenie bieżących zabiegów pielęgnacyjnych, w tym prześwitleń oraz cięć sanitarnych.

3. Dopuszcza się zabudowę związaną bezpośrednio z funkcją strefy zieleni oraz obronnej, o których mowa w aktualnie obowiązujących aktach prawnych w sprawie obrony cywilnej.

4. Ustala się możliwość wymiany istniejących drzew, powodujących zacienienie, zagrażających bezpieczeństwu ludzi oraz zniszczeniu podziemnych urządzeń technicznych (dotyczy to głównie topól), na zieleń o wysokich wymaganiach estetycznych,

Rozdział 8

Ustalenia ogólne dotyczące zagospodarowania, wynikających z potrzeb ochrony kulturowej i środowiskowej

§ 21. 1. Na terenach objętych opracowaniem planu występują następujące zabytkowe obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków kultury materialnej:

- * Kościół parafialny pod wezwaniem św. Marcina poz. rejestru A-272/78 z XVIII wieku murowany.
- * cmentarz parafialny wraz z ogrodzeniem w Lesznej Górnej,

2. Dla obiektów wymienionych w pkt 1. ustalono strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej "A" w granicach ogrodzenia w obrębie której wszelka działalność inwestycyjno porządkowa wymaga stosownych uzgodnień i decyzji służb konserwatorskich na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 22. 1. Na terenach objętych opracowaniem planu występują obiekty budowlane stanowiące dobra kultury o wartościach regionalnych wymienione w ewidencji zabytków SOZ Delegatura w Bielsku Białej objęte strefą częściowej ochrony konserwatorskiej "B":

- 1) Plebania z początku XX wieku murowana.
- 2) Kaplica na cmentarzu z początku XX wieku murowana.
- 3) Mur ogrodzenia na cmentarzu z końca XIX wieku.
- 4) Kapliczka, kamień z końca XIX wieku.
- 5) Dom (dawna gospoda) murowany z około 1923 roku.
- 6) Dom nr 6 (aktualnie 5) drewniany z około 1860 roku.
- 7) Dom nr 7 murowany z około 1890 roku.
- 8) Obora koło domu nr 7 z kamienną z początku XX wieku.
- 9) Dom nr 11 murowany z około 1890 roku.
- 10) Dom nr 21 murowany z około 1899 roku.
- 11) Dom nr 31 murowany z około 1920 roku.
- 12) Dom nr 80 murowany z około 1920 roku.

2. Działalność inwestycyjna polegająca na remontach, przebudowie, rozbudowie lub wyburzeniu obiektów objętych wykazem w ust. 3 oraz realizacji nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie powinna być uzgodniona ze służbami Konserwatora Zabytków w zakresie wynikającym z aktualnie obowiązującej ustawy o ochronie dóbr kultury oraz przepisów związanych.

3. Rozbiórka dóbr kultury objętych wykazem w ust. 3 może być przeprowadzona w szczególnie uzasadnionych przypadkach po uzyskaniu pozytywnej opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonaniu na koszt inwestora opracowań specjalistycznych dokumentujących stan rzeczywisty obiektu.

4. Skreśla się z rejestru obiekty których nie zinwentaryzowano na etapie sporządzania "studium"....:

- 1) Dom nr 20 drewniany z około 1920 roku nie istnieje,.

- 2) Dom nr 56 drewniany z około 1910 roku nie istnieje,
- 3) Dom nr 65 murowany z około 1890 roku całkowicie przebudowany,
 5. W granicach opracowania wyznaczono "strefę ochrony krajobrazu" wzdłuż drogi nr 04147.
 6. W obrębie strefy wymienionej w ust. 5 ustala się następujące zasady polityki przestrzennej:
 - 1) Chronić obiekty wymienionych w ust. 1 polegającą na utrzymaniu w dobrym stanie technicznym obiekty i uporządkowaniu otoczenia.
 - 2) W działalności inwestycyjno - budowlanej obiektów chronionych zachować elementy charakterystyczne dla architektury miejscowej z podkreśleniem i pielęgnacją jej walorów,
 - 3) Zachować ciągłość struktur przestrzennych poprzez twórcze dostosowanie gabarytów oraz formy nowych obiektów do struktury obiektów chronionych przy użyciu współczesnych materiałów i środków technicznych.
7. W granicach opracowania zachowano "strefę ochrony stanowisk archeologicznej" objętych wykazem w obrębie których wszelkie roboty ziemne należy w uzgodnieniu ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- * stanowisko nr 19 Leszna Górna ślady osadnictwa nowożytnego,

§ 23. 1. Wszelkie inwestycje realizowane w obszarze objętym zmianą planu należy realizować z rygiorem czystości ekologicznej. Pojęcie czystości ekologicznej należy rozumieć jako sposób zagospodarowania i użytkowania przestrzeni zgodnie z § 5.

2. Dla całego terenu opracowania obowiązuje zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania o niskiej sprawności energetycznej poniżej 75% i określonych kryteriach emisyjnych.

3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu od dróg dla wszystkich terenów zainwestowania wiejskiego w porze dziennej 55 A,db w porze nocnej 45 A,db, od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu w porze dziennej 45 A,db w porze nocnej 40 A,db.

4. Dla terenów na których stwierdzono przekroczenia dopuszczalne poziomy hałasu wymagana jest realizacja zabezpieczeń technicznych (szpalery drzew, kurtyny i ekrany akustyczne), w celu obniżenia poziomu hałasu do dopuszczalnego.

5. Przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej oraz jej odpowiednie zdeponowanie, umożliwiające jej ponowne zagospodarowanie.

Rozdział 9

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania dla poszczególnych terenów w obrębie strefy zainwestowania wiejskiego

§ 24. 1. Dla terenów położonych w Lesznej oznaczonych, na rysunku planu symbolem strefy. **TMN-2** ustala się sposób zagospodarowania:

- a) przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej, wraz z usługami i infrastrukturą techniczną oraz parkingami, niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- b) przeznaczenie dopuszczalne - agroturystyka, rzemiosło, usługi komercyjne, w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego oraz inne usługi produkcyjne wzbogacające funkcję podstawową realizowane na zasadach indywidualnych uzgodnień z władzami sanitarnymi i ekologicznymi.

2. Na terenach, o których mowa w ustępie 1 ustala się następujące lokalne warunki, zasady i standardy:

- c) utrwalenie stanu istniejącego poprzez adaptację istniejącej zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej i usługowo - produkcyjnej oraz przebiegi istniejącej infrastruktury komunalnej z możliwością wprowadzenia korekt i przekładek własnym kosztem i staraniem na warunkach uzgodnionych z właścicielami sieci i urządzeń,
- d) na wolnych terenach realizację wszelkiego typu zabudowy mieszkaniowej oraz lotniskowej, komercyjnych zespołów usługowych i usługowo - produkcyjnych, przy maksymalnej powierzchni zabudowy działki do 50%, maksymalnej wysokości dwie kondygnacje,
- e) wymaga się umożliwienia użytkowania minimum kondygnacji parterowej obiektów usługowych i usługowo - produkcyjnych przez osoby niepełnosprawne,
- f) zaleca się kształtowanie zewnętrznej formy obiektów i zespołu w sposób jednolity pod względem użytych materiałów elewacyjnych, rozwiązań detalu architektonicznego oraz reklam a w obrębie "strefy ochrony krajobrazu" realizować politykę zapisaną w §13 ust. 5

- g) realizację miejsc postojowych w niezbędnej ilości w obrębie działki od strony drogi publicznej,
- h) zabrania się stosowania stropodachów oraz dachów płaskich; zalecając dachy symetryczne o nachyleniu połaci 30°- 45°,
- 3. Dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów parcel na działki budowlane przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość czoła działki z dostępem do drogi publicznej 20m,
 - b) minimalna powierzchnia działki w terenach zabudowy netto:
 - * 500 m dla zabudowy grupowej, bliźniaczej,
 - * 1.000 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - * powyżej 1.000 m dla zabudowy zagrodowej oraz usługowo - produkcyjnej.
- 4. Na terenach objętych strefą **TMN 2** budowa nowych obiektów może być realizowana poprzez zabudowę luk budowlanych (wolne, wydzielone działki) lub miejscami zabudowę większego terenu.
- 5. Ustala się możliwość realizacji obiektów z rygiem zachowania czystości ekologicznej usług nieuciążliwych.

§ 25. 1. Dla terenów położonych w Lesznej oznaczonych na rysunku planu symbolem strefy: **TMN - 4** ustala się sposób zagospodarowania:

- a) przeznaczenie podstawowe - mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy o charakterze letniskowym i infrastrukturą techniczną oraz parkingami, niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- b) przeznaczenie dopuszczalne - uprawy warzywno - sadownicze
- 2. Na terenach, o których mowa w ustępie 1 ustala się następujące lokalne warunki, zasady i standardy:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz przebiegi istniejącej infrastruktury komunalnej z możliwością wprowadzenia korekt i przekładek własnym kosztem i staraniem na warunkach uzgodnionych z właścicielami sieci i urządzeń,
 - b) na wolnych terenach realizację zabudowy mieszkaniowej przy maksymalnej powierzchni zabudowy działki do 40%, maksymalnej wysokości 1.5 kondygnacji,
 - c) zaleca się kształtowanie zewnętrznej formy obiektów i zespołu w sposób jednolity pod względem użytych materiałów elewacyjnych, rozwiązań detalu architektonicznego
 - d) realizację miejsc postojowych w niezbędnej ilości w obrębie działki od strony drogi publicznej,
 - e) zabrania się stosowania stropodachów oraz dachów płaskich; zalecając dachy symetryczne o nachyleniu połaci 30°- 45°,
- 3. Ustala się dokonywanie wtórnych podziałów parcel na działki budowlane przy zachowaniu następujących zasad:
 - * minimalna powierzchnia działki w terenach zabudowy netto:
 - * 500 m dla zabudowy wolnostojącej.
- 4. Na terenach objętych strefą **TMN 4** budowę nowych obiektów może być realizowana w sposób zorganizowany przez grupy inwestorskie na podstawie kompleksowego projektu podziału, zabudowy i uzbrojenia terenu.
- 5. Na terenie zespołu nie dopuszcza się lokalizacji usług.

§ 26. 1. Dla terenów położonych w Lesznej Górnej oznaczonych na rysunku planu symbolem strefy: **MR** ustala się sposób zagospodarowania:

- a) przeznaczenie podstawowe - mieszkania wraz z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi, rolniczej działki siedliskowej i infrastrukturą techniczną oraz parkingami, niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- b) przeznaczenie dopuszczalne - agroturystyka oraz usługi komercyjne, w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego wzbogacające funkcję podstawową realizowane na zasadach indywidualnych uzgodnień z władzami sanitarnymi i ekologicznymi.
- 2. Na terenach, o których mowa w ustępie 1 ustala się następujące lokalne warunki, zasady i standardy:
 - a) utrwalenie stanu istniejącego poprzez adaptację istniejącej zabudowy oraz przebiegi istniejącej infrastruktury komunalnej z możliwością wprowadzenia korekt i przekładek własnym kosztem i staraniem na warunkach uzgodnionych z właścicielami sieci i urządzeń,
 - b) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej wraz z programem agroturystycznym oraz zabudowy gospodarczej, komercyjnych zespołów usługowych przy maksymalnej powierzchni zabudowy działki do 40%, maksymalnej wysokości I kondygnacji,

- c) zaleca się kształtowanie zewnętrznej formy obiektów i zespołu w sposób jednolity pod względem użytych materiałów elewacyjnych, rozwiązań detalu architektonicznego, nawiązując do tradycji budownictwa miejscowego,
 - d) zaleca się realizację miejsc postojowych w niezbędnej ilości w obrębie działki od strony drogi publicznej,
 - e) zabrania się stosowania stropodachów oraz dachów płaskich; zalecając dachy symetryczne o nachyleniu połaci 30° - 45°,
3. Nie dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów parcel na działki budowlane.

§ 27. 1. Dla terenów rozwoju funkcji usługowych położonych w Lesznej oznaczonych na rysunku planu symbolem strefy: **TU 1** ustala się sposób zagospodarowania:

- a) przeznaczenie podstawowe - administracja, usługi publiczne skoncentrowane w ośrodkach wraz z infrastrukturą techniczną oraz parkingami, niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- b) przeznaczenie dopuszczalne - mieszkania, inne usługi komercyjne wzbogacające funkcję podstawową, realizowane na zasadach indywidualnych uzgodnień z władzami sanitarnymi i ekologicznymi.

2. Na terenach, o których mowa w ustępie 1 ustala się następujące lokalne warunki, zasady i standardy:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz przebiegi istniejącej infrastruktury komunalnej z możliwością wprowadzenia korekt i przekładek własnym kosztem i staraniem na warunkach uzgodnionych z właścicielami sieci i urządzeń,
- b) na wolnych terenach realizację zespołów usługowych przy maksymalnej powierzchni zabudowy działki do 70%, maksymalnej wysokości do trzech kondygnacji lub 11 m,
- c) zaleca się umożliwienie użytkowania wszystkich kondygnacji usługowych przez osoby niepełnosprawne,
- d) zaleca się kształtowanie zewnętrznej formy obiektów i zespołu w sposób jednolity pod względem użytych materiałów elewacyjnych, rozwiązań detalu architektonicznego z wprowadzeniem dominant plastycznych (logo firm),
- e) realizację miejsc postojowych w niezbędnej ilości w obrębie działki od strony drogi publicznej,
- f) zabrania się stosowania stropodachów oraz dachów płaskich; zalecając dachy symetryczne o nachyleniu połaci 30° - 45°,

3. Na terenach objętych strefą **TU 1** budowa nowych obiektów może być realizowana przy założeniu czystości ekologicznej w obrębie całej parceli.

§ 28. 4. Dla terenów rozwoju funkcji usługowych położonych w Lesznej oznaczonych na rysunku planu symbolem strefy: **TU-G** ustala się sposób zagospodarowania:

- c) przeznaczenie podstawowe - administracja specjalna związana z odprawą graniczną osób i towarów, usługi publiczne skoncentrowane w ośrodkach wraz z infrastrukturą techniczną oraz parkingami, niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- d) przeznaczenie dopuszczalne - mieszkania, inne usługi komercyjne wzbogacające funkcję podstawową realizowane na zasadach indywidualnych uzgodnień z władzami sanitarnymi i ekologicznymi.

5. Na terenach, o których mowa w ustępie 1 ustala się następujące lokalne warunki, zasady i standardy:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz przebiegi istniejącej infrastruktury komunalnej z możliwością wprowadzenia korekt i przekładek własnym kosztem i staraniem na warunkach uzgodnionych z właścicielami sieci i urządzeń,
- b) na wolnych terenach realizację zespołów usługowych przy maksymalnej powierzchni zabudowy działki do 80%, maksymalnej wysokości do trzech kondygnacji lub 11 m,
- c) zaleca się umożliwienie użytkowania kondygnacji parteru przez osoby niepełnosprawne,
- d) zaleca się kształtowanie zewnętrznej formy obiektów i zespołu w sposób jednolity pod względem użytych materiałów elewacyjnych, rozwiązań detalu architektonicznego z wprowadzeniem dominant plastycznych (logo firm),
- e) realizację miejsc postojowych w niezbędnej ilości w obrębie działki od strony drogi publicznej,
- f) zabrania się stosowania stropodachów oraz dachów płaskich; zalecając dachy symetryczne o nachyleniu połaci 30° - 45°,

6. Na terenach objętych strefą **TU - G** budowa nowych obiektów może być realizowana przy

założeniu czystości ekologicznej w obrębie całej parceli oraz zgodnie ze standardami obowiązującymi w UNI.

§ 29. 1. Dla terenów zainwestowania wiejskiego oraz zabudowy zagrodowej wyznaczonych niniejszym planem w obszarach zmeliorowanych obowiązuje bezwzględna zasada pełnej ochrony systemu w procesie zabudowy i zagospodarowania polegająca na:

- a) wprowadzeniu obejść i przebudowie sieci drenarskiej w taki sposób, aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie na pozostałym terenie,
- b) w przypadku lokalizacji inwestycji w pobliżu rzek, potoków oraz rowów melioracyjnych; granicę trwałej zabudowy należy odsunąć minimum 4 m od linii brzegowej.

2. Dla terenów zainwestowania wiejskiego oraz zabudowy zagrodowej wyznaczonych niniejszym planem sąsiadujących z kompleksami lasów i dolesień granicę nowej zabudowy należy odsunąć minimum 30 m od linii brzegowej lasu.

3. Dla terenów zainwestowania wiejskiego oraz zabudowy zagrodowej wyznaczonych niniejszym planem sąsiadujących terenami PKP granicę nowej zabudowy należy odsunąć minimum 20 m od granic posiadłości PKP.

4. Ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych pozostawia się do czasu modernizacji (budowy) ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie - bez prawa powiększania kubatury, z możliwością dokonywania remontów.

5. Wprowadza się strefy ograniczonego użytkowania dla terenów w sąsiedztwie:

- a) od linii napowietrznych 15 kV 16 m dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, (8 m od osi linii)
- b) od stacji transformatorowych SN/nn 5x5 m dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi,
- c) od czynnych cmentarzy 50 m od granicy dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz zakładów produkcji żywności,
- d) od 10 m od krawędzi jezdni dróg gminnych dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi,

6. Wszelkie odstępstwa od ustaleń zapisanych w pkt. 1-5 wymagają indywidualnych uzgodnień z właścicielem terenu oraz urzędzeń.

Rozdział 9

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 30. 3. Ustala się, że dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Leszna Górna zachodzi potrzeba określenia procentowej stawki, służącej do określenia opłat, o której mowa w art. 36. ust. 3, ustawy.

4. Ustalenie, o którym mowa w ust. 1. oznacza, że będą pobierane jednorazowe opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 3 ustawy w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości objętej niniejszym planem

=