

Projekt 40006.15.2026

z dnia 11 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GOLESZÓW**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr 226/4
obręb Bażanowice w gminie Goleszów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 0007.72.2024 z dnia 31 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr 226/4 obręb Bażanowice w gminie Goleszów, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów” przyjętego uchwałą Nr 0007.59.2015 Rady Gminy Goleszów z dnia 30 września 2015 r., Rada Gminy Goleszów

uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr 226/4 obręb Bażanowice w gminie Goleszów, zwany dalej „planem”.

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Plan miejscowy obejmuje teren o powierzchni ok. 1,27 ha, położony w granicach określonych Uchwałą Nr 0007.72.2024 z dnia 31 lipca 2024 r. – zgodnie z załącznikiem graficznym do tej uchwały.

§ 2. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) **Załącznik Nr 1** – część graficzna planu w skali 1:1000, zawierająca wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) **Załącznik Nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) **Załącznik Nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) **Załącznik Nr 4** – dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Goleszów;
- 3) **działce budowlanej** - rozumie się przez to pojęcie działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię ograniczającą dopuszczalne (nieprzekraczalne) położenie ścian zewnętrznych nowych budynków wraz z ich kondygnacjami podziemnymi i nadziemnymi;
- 5) **nadziemnej intensywności zabudowy** - rozumie się przez to pojęcie nadziemnej intensywności zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to pojęcie powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to pojęcie udziału powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **udziale powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to pojęcie udziału powierzchni zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **przepisach odrębnych** - rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z decyzji administracyjnych;
- 10) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który dominuje na działce budowlanej, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania jako uzupełniające;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia przeznaczenie terenu lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale;
- 12) **przeznaczeniu wykluczonym** - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, do którego realizacji plan nie dopuszcza;
- 13) **wysokości zabudowy** - rozumie się przez to pojęcie wysokości zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Ustaleniami obowiązującymi w części graficznej planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) oznaczenia obowiązujące planu:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) symbol podany w § 5, określający przeznaczenie terenu,
 - e) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych: zabytek wpisany do rejestru zabytków.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. W wyodrębnionym linią rozgraniczającą terenie ustala się następujący rodzaj przeznaczenia terenu oraz jego symbol literowy oznaczony w części graficznej planu: **U** – teren usług.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych listew z tworzyw sztucznych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7.1. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Zakaz realizacji przedsięwzięć stwarzających ryzyko występowania poważnych awarii przemysłowych.

3. W przypadku realizacji dróg, placów i parkingów ustala się nakaz ich utwardzania w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem.

4. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków, z systemem doczyszczania ścieków w gruncie;
- 2) zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne lub mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.

5. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

6. Zakaz lokalizacji składowisk odpadów.

7. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem odpadami.

8. Prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem występuje obiekt wpisany do rejestru zabytków: część gospodarcza dawnego folwarku w Bażanowicach, wpis do rejestru zabytków nr A-444/86 na mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Bielsku-Białej z dnia 11 lipca 1986 r.

2. Obiekt wpisany do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 1, podlega ochronie zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar zabytku, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z częścią graficzną planu.

4. Dla ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 3 ustala się:

1) dla budynku obory:

- a) nakaz zachowania historycznej kompozycji zabytku, takich jak gabaryty budynku, kształt dachu, historyczny rodzaj pokrycia dachu, wystrój architektoniczno-sztukatorski elewacji, oryginalna historyczna stolarka okienna i drzwiowa,
- b) zakaz nadbudowy budynku,
- c) zakaz zmiany kształtu i geometrii dachu,
- d) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (w szczególności: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe, wentylacyjne) na elewacji północnej, wschodniej i zachodniej,
- e) zakaz lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii na dachu i eksponowanych elewacjach,
- f) dopuszcza się wymianę pokrycia dachu z wprowadzeniem nowego, zgodnego z historycznym,
- g) dopuszcza się przekształcenie budynku mające na celu dostosowanie go do współczesnych standardów użytkowych;

2) dla pozostałej części:

- a) nakaz dostosowania nowej zabudowy, w zakresie stylu, formy i skali, do historycznego układu przestrzennego dawnego folwarku,
- b) nakaz utrzymania i pielęgnacji istniejącej zieleni,
- c) nakaz przywrócenia i rewaloryzacji zieleni zdegradowanej,
- d) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (w szczególności: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe, wentylacyjne) na eksponowanych elewacjach,
- e) zakaz lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii na dachach i elewacjach od strony dróg publicznych,
- f) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń odnawialnych źródeł energii,
- g) zakaz lokalizacji dominant w formie masztów i wież.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 75° do 100°.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. 1. Ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem poprzez istniejącą drogę – ul. Cieszyńską, zlokalizowaną poza granicą opracowania, przylegającą bezpośrednio do granicy planu.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych:

- 1) 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) 1 miejsce na 5 zatrudnionych w produkcji, składach, bazach, magazynach.

3. Ustala się sposób realizacji miejsc parkingowych w formie:

- 1) parkingów naziemnych;
- 2) garaży.

4. Ustala się nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingowych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich budowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych źródeł;
- 3) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł;
- 4) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych sieci ciepłowniczych lub z indywidualnych źródeł ciepła;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe, napowietrzną i kablową sieć średniego oraz niskiego napięcia;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 4 pkt 1;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub za pomocą indywidualnych rozwiązań.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Dla terenu usług oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren produkcji,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczane:

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- c) teren usług kultu religijnego,
- d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- e) teren elektrowni wiatrowej,
- f) teren przemysłu portowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,60;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 36° do 45°;
- 7) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu i przeznaczeniem uzupełniającym;
- 8) dopuszcza się lokalizację parkingów i garaży;
- 9) dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych związanych z przeznaczeniem terenu.

Rozdział 4.

Stawki procentowe

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goleszów.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

RADCA PRAWNY

Kr 2769

mgr Anna Jurczyk

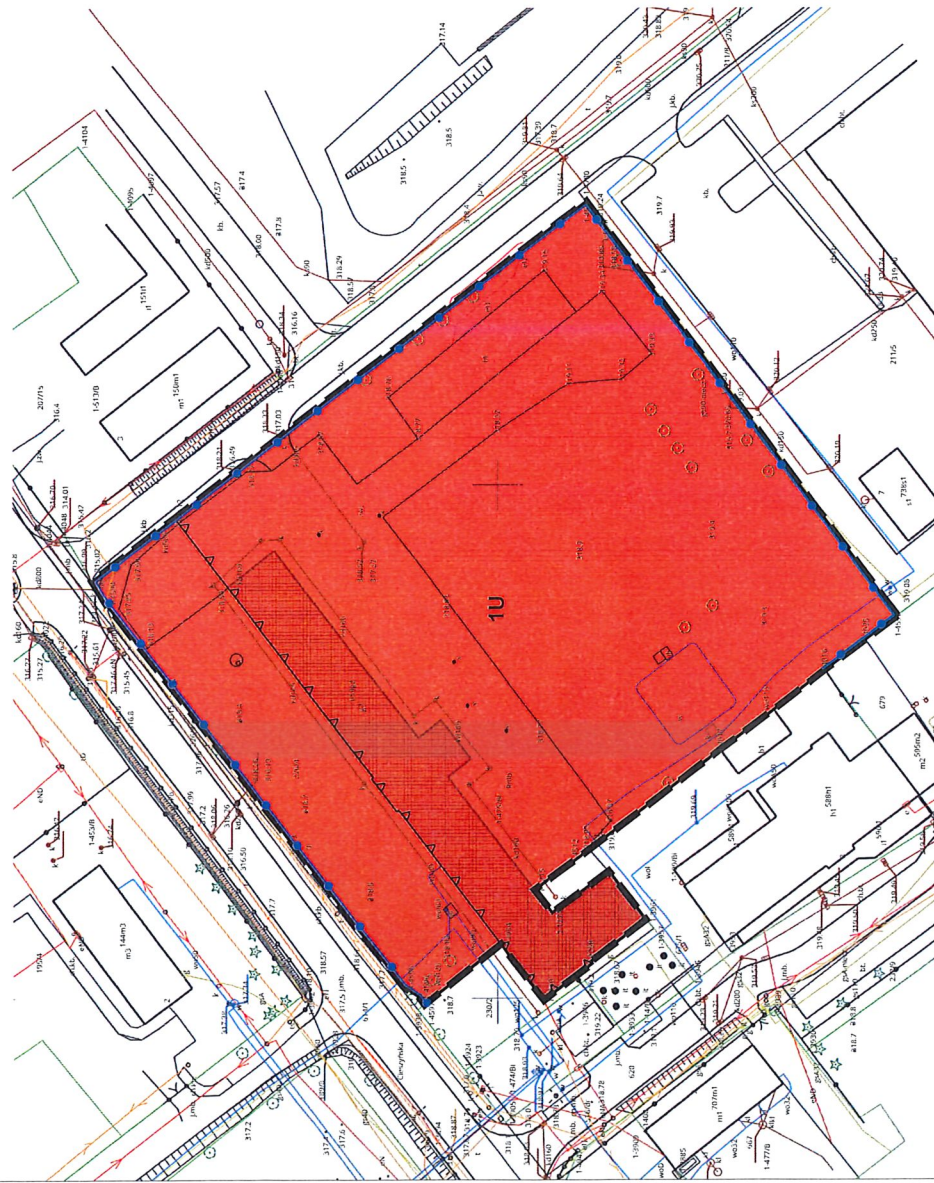
Kr 4121

RADCA PRAWNY

Kinga Hanusek-Bak

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr 226/4 obręb Bażanowice w gminie Goleiszów

skala 1:1000



Legenda

Oznaczenia obowiązujące planu:

Granica obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Teren usług

Granica strefy ochrony konserwatorskiej

Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

Zabytek wpisany do rejestru zabytków

Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleiszów

skala 1:10 000



Legenda

Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELKOPŁYNOŚCI

ROLNICTWA I LEŚNA PRZESTRZEN PRZEMYSŁOWA

TERENY ROLNICZE

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY USŁUG INŻYNIERSKICH

TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ

TERENY WYTWÓRCZOŚCI BAZ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW DRĄŻ USŁUG

TERENY KOMUNIKACJI

SIĘĆ DROGOWA - ULICA

DRUGI POWIATOWE

DRUGI GMINNE

OBIEKTY I OBIEKTY OCHRONY NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY

POWIATKI PRZYRODY

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW

OBIEKTY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII

PLANY FOTOWOLTYCZNE O MOCY PRZECIECZAJĄCEJ 100 kW

PLANY FOTOWOLTYCZNE O MOCY PRZECIECZAJĄCEJ 100 kW

PLANY FOTOWOLTYCZNE O MOCY PRZECIECZAJĄCEJ 100 kW

PLANY FOTOWOLTYCZNE O MOCY PRZECIECZAJĄCEJ 100 kW

PLANY FOTOWOLTYCZNE O MOCY PRZECIECZAJĄCEJ 100 kW

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Goleszów

z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Goleszów stwierdza brak uwag wymagających rozstrzygnięcia łącznie z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr 226/4 obręb Bażanowice w gminie Goleszów.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Goleszów

z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Goleszów uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr 226/4 obręb Bażanowice w gminie Goleszów, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu nie wymaga realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Goleszów

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr 226/4 obręb Bażanowice w gminie Goleszów

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr 0007.72.2024 Rady Gminy Goleszów z dnia 31 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr 226/4 obręb Bażanowice w gminie Goleszów.

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bażanowice – część A podjętego Uchwałą Nr 0007.72.2020 Rady Gminy Goleszów z dnia 26 sierpnia 2020 r.

Gmina Goleszów posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone Uchwałą Nr 0007.59.2015 Rady Gminy Goleszów z dnia 30 września 2015 r.

W niniejszym studium przedmiotowa działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem U – teren usług różnych. Zgodnie z zapisami dla tego terenu, dotyczącymi wytycznych do planów miejscowych *„dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji terenu lub nieruchomości, nie wymienionych w punkcie 1 i 2, traktując je na zasadach przeznaczenia dopuszczalnego”*.

Powołując się na powyższe zapisy, w projekcie planu w przeznaczeniu uzupełniającym uwzględniono teren produkcji. Jest to przeniesienie ustaleń z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym dla terenu zabudowy usługowej w przeznaczeniu dopuszczalnym przewidziano również budynki produkcyjne.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów.

Celem opracowania planu jest realizacja polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz uwzględnienie wniosku złożonego przez inwestora.

Projekt planu przewiduje zmianę parametrów zabudowy, polegającą na podniesieniu maksymalnej wysokości budynków z 8 m do 12 m. Zmiana ta wynika z planowanej przez Spółkę inwestycji polegającej na budowie budynku na działce nr 226/4, położonej w miejscowości Bażanowice, z zachowaniem gabarytów istniejącego obiektu, tzw. „dawnej obory”. W przedmiotowej sprawie inwestor uzyskał pozytywną opinię Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, Delegatura w Bielsku-Białej. Uchwalenie planu umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych, co przyczyni się do rozwoju lokalnego oraz stworzenia nowych miejsc pracy.

Po podjęciu przez Radę Gminy Goleszów uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt Gminy Goleszów, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr 226/4 obręb Bażanowice w gminie Goleszów, określając formę, miejsce, termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia. Następnie zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów.

W projekcie planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności minimalnego i maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków, geometrii dachów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

W projekcie planu ustalono:

1. minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 - projektowane ustalenia;

2. maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,60 - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego;

3. maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego;

4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego;

5. maksymalna wysokość zabudowy: 12 m - projektowane ustalenia;

6. geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 36° do 45° - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego.

Teren objęty opracowaniem nie leży w zasięgu obszarów chronionych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody. W planie ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W obszarze planu określono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na znajdujący się tu zabytek (część gospodarcza dawnego folwarku w Bażanowicach, wpis do rejestru zabytków nr A-444/86 na mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Bielsku-Białej z dnia 11 lipca 1986 r.) podlegający ochronie na zasadach ustalonych przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W obszarze planu nie ma udokumentowanych złóż oraz terenów górniczych, nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Uchwałą nr VII/16/16/2025 z dnia 23 czerwca 2025 roku Sejmik Województwa Śląskiego przyjął Audyt krajobrazowy województwa śląskiego. Zgodnie z tą uchwałą teren objęty opracowaniem nie znajduje się w obrębie krajobrazów priorytetowych.

Na obszarze planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych zgodnych z art. 15 ust. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie uwzględniono również wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ustalono zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki miejsc parkingowych.

Zapewniono możliwość rozwoju i budowy poszczególnych sieci, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz ciepłowniczej. Odprowadzenie wód deszczowych zaprojektowano alternatywnie, tj. w sposób indywidualny lub do kanalizacji deszczowej.

W planie nie ustalono tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby. Jest planowane zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie w Rozdziale 3.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień i opinii projekt planu został udostępniony do publicznego wglądu oraz zostały przeprowadzone konsultacje społeczne. Konsultacje społeczne były prowadzone w dniach od 22.08.2025 r. do 19.09.2025 r. i obejmowały: zbieranie uwag, spotkanie otwarte (w dniu 08.09.2025 r.) oraz dyżur projektanta (w dniu 09.09.2025 r.).

Następnie projekt planu został ponownie udostępniony do publicznego wglądu oraz zostały przeprowadzone ponowne konsultacje społeczne. Konsultacje społeczne były prowadzone w dniach od 09.01.2026 r. do 06.02.2026 r. i obejmowały: zbieranie uwag, spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta.

W trakcie opracowania planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Realizacja ustaleń niniejszego planu nie będzie miała wpływu na budżet gminy po stronie wydatków.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.