



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 13 listopada 2025 r.

Poz. 6328

UCHWAŁA NR 0007.61.2025 RADY GMINY GOLESZÓW

z dnia 29 października 2025 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 2024 r. poz. 1465 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 rewitalizacji 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: 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług.

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.

Przewodnicząca Rady Gminy

Elżbieta Duraj

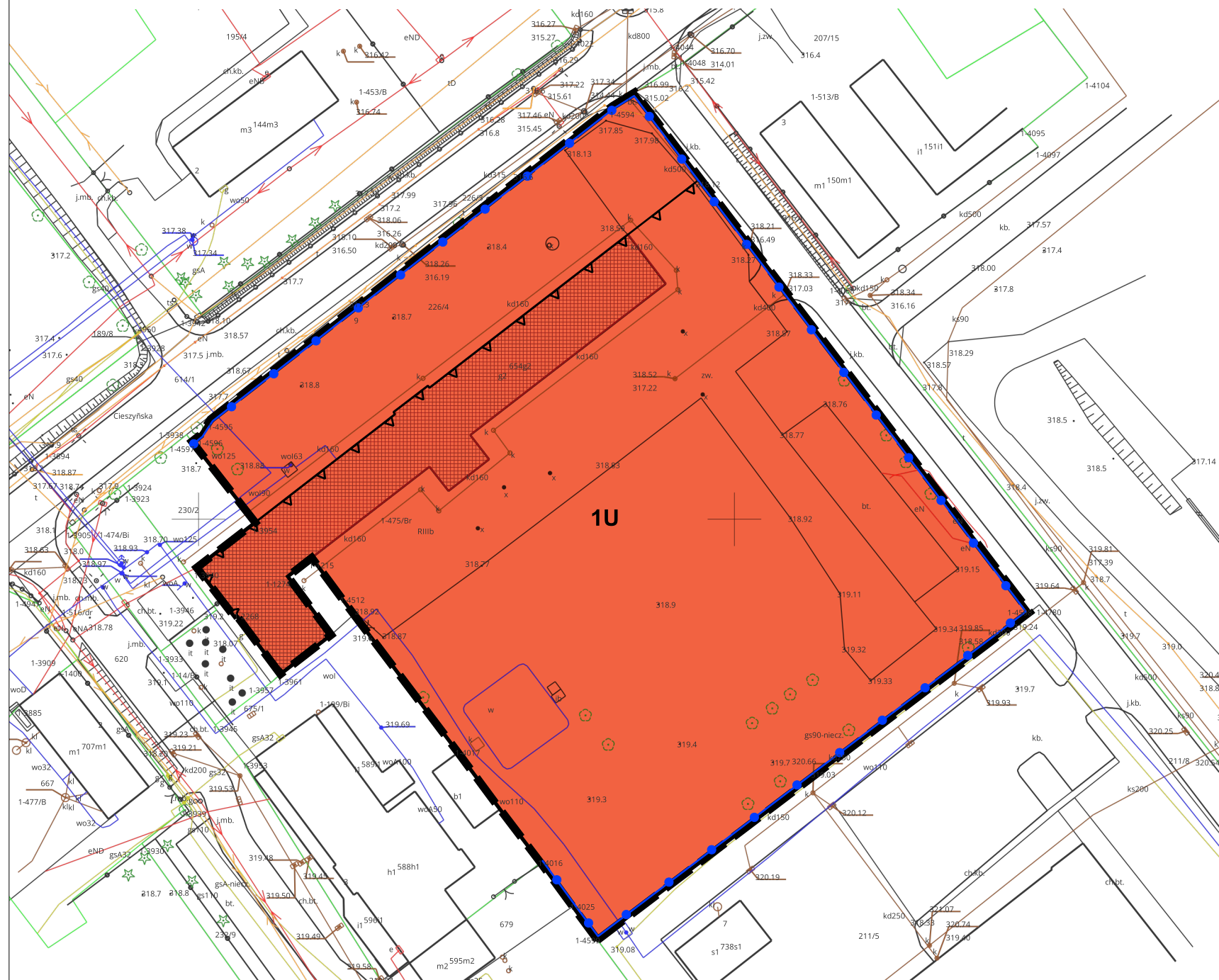
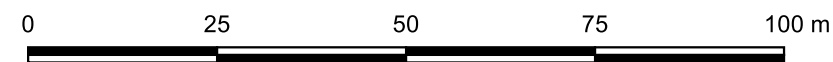
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 0007.61.2025

Rady Gminy Goleszów

z dnia 29 października 2025 r.

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

skala 1:1000



Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000 strefa 6

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starostwo Powiatowe w Cieszynie



Legenda

Oznaczenia obowiązujące planu:

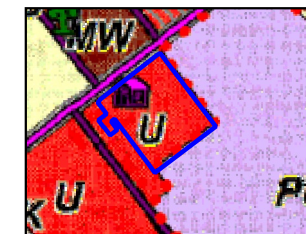
- | | |
|---|---|
|  | Granica obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego |
|  | Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | Nieprzekraczalna linia zabudowy |
|  | Teren usług |
|  | Granica strefy ochrony konserwatorskiej |

Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

-  Zabytek wpisany do rejestru zabytków

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleszów

skala 1:10 000



Legenda

-  Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

-
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ**

ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

- R** **TERENY ROLNICZE**

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U** TERENY USŁUG RÓŻNYCH

TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ

- PU TERENY WYTWÓRCZOŚCI, BAZ, SKŁADÓW
I MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG

TERENY KOMUNIKACJI

- SIEĆ DROGOWA - ULICZNA**

DECEMBRE 1991

- DRUGI POWIĄTOWE**

Age Group	Percentage
18-24	10%
25-34	15%
35-44	20%
45-54	25%
55-64	30%
65-74	35%
75-84	40%
85+	45%

DEGLIGNINE

- 10/10/2017

OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA
ROZSTAWIE KONTROLI OGRANICZONEJ

- PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE

 POMNIKI PRZYRODY

- OCHRONA DZIEDZICTWA KULTURY

IZBYTKÓW

-
- OBIEKTY ZABYTKOWE**

**ODBIĘTY ZASTROW
DO REJESTRU ZABYT**

- ## OBSZARY ROZMIESZCZENIA UR

ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ

- 
- FARMY FOTOVOLTAIC**

 O MOCY PRZEKRACZ

-

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.61.2025
Rady Gminy Goleszów
z dnia 29 października 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE
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 0007.61.2025
Rady Gminy Goleszów
z dnia 29 października 2025 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 0007.61.2025

Rady Gminy Goleszów

z dnia 29 października 2025 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