

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUSZEC
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów położonych przy ul. Pocztowej w Kryrach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm),

Rada Gminy Suszec

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Pocztowej w Kryrach nie narusza w zakresie: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów a także zasad kształtowania ładu przestrzennego ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suszec przyjętego uchwałą nr XL/348/2021 Rady Gminy Suszec z dnia 22 grudnia 2021 r.

i uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Pocztowej w Kryrach, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 28 ha, w granicach określonych na rysunku planu, wyznaczony w uchwale Nr V/34/2024 Rady Gminy Suszec z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Plan składa się z integralnych części:
 - 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
 - 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) część graficzna, stanowiąca załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suszec o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suszec o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne, o których jest mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.

Część graficzna planu zawiera:

- 1) granice i oznaczenia stanowiące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) budynek wymagający zachowania i ochrony,
 - e) pas technologiczny wzdłuż wodociągu magistralnego wo 1200;
- 2) symbole i oznaczenia określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) **U** - teren usług,
 - c) **RZP** - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - d) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - e) **RN-ZN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej,
 - f) **L** - teren lasu,
 - g) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) numery porządkowe służące identyfikacji terenu spośród terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 4) granice i oznaczenia obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) złożę węgla kamiennego Studzionka – Mizerów WK 311 (cały obszar objęty planem),

- b) granica LZWP 345 - Zbiornik Rybnik,
- c) obszar szczególnego zagrożenia powodzią:
 - na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- d) powierzchnie ograniczające zabudowę wyznaczone dla lotniczych urządzeń naziemnych:
 - urządzenia radionawigacyjnego NAV 1197 DME Pszczyna,
 - radaru meteorologicznego MET 4083 Ramża (cały obszar objęty planem);
- 5) oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu:
 - a) obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
 - b) wodociągu magistralnego wo 1200,
 - c) wodociągu wo 400.

§ 3.

1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania terenu następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu, określonych w uchwale oraz wyrażonych graficznie na rysunku planu.
2. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów użytych w planie należy rozumieć i stosować zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404).
3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.
4. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.
5. Użycie wyrażenia „ok.” (skrót słowa „około”), oznacza tolerancję do 5%.
6. Brak w planie ustaleń art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w momencie uchwalania planu, w tym dotyczy to:
 - 1) wskaźników kształtowania zabudowy dla terenów nie dopuszczonych do lokalizacji budynków;
 - 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **terenie** – należy rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
 - 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
 - 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć uzupełniający rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, dopuszczony na działce budowlanej lub działce, na warunkach określonych w planie;
 - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie ograniczające część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków i wiat, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez:
 - a) elementy budynków związane z komunikacją i elementy takie jak: balkony, okapy, zadaszenia,
 - b) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
 - 5) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć grunt w otoczeniu magistralnej sieci wodociągowej wo 1200, konieczny do zapewnienia właściwej eksploatacji tej sieci;
 - 6) **mieszkaniu funkcyjnym** – należy przez to rozumieć wydzielony lokal mieszkalny związany z obsługą przeznaczenia terenu;
 - 7) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć prowadzenie:
 - a) usług w zakresie: fryzjerstwa, kosmetologii, napraw, renowacji i konserwacji oraz robót: budowlanych, instalacyjnych i montażowych,
 - b) działalności w zakresie wytwórczości, w ograniczonej skali.

2. Użyte w uchwale pojęcia:
 - 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Suszec;
 - 2) **ustawa** - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) **uzbrojenie terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy** - odpowiadają pojęciom zdefiniowanym odpowiednio w art. 2 pkt: 13, 29, 30, 32 i 35 ustawy;
 - 4) **zabudowa służąca produkcji rolniczej** – odpowiada obiektom budowlanym i instalacjom przeznaczonym do prowadzenia produkcji rolniczej, zaliczonym zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 30 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219 z późn. zm.) do gruntów rolnych zabudowanych;
 - 5) **DJP** – odpowiada pojęciu „duże jednostki przeliczeniowe” stosowanym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.);
 - 6) **OZE** – stanowi skrót pojęcia „odnawialne źródła energii” zdefiniowanego w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2026 r. poz. 68);
 - 7) **instalacje OZE, biogaz, biogaz rolniczy, biometan** – odpowiadają pojęciom stosowanym w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
 - 8) **gospodarowanie odpadami** - odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 5.

1. W przypadku przeznaczenia terenu dla więcej niż jednej funkcji, dopuszcza się na poszczególnych działkach zagospodarowanie terenu o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach, w dowolnych proporcjach.
2. W przypadku ustalenia dla terenu przeznaczenia uzupełniającego, poszczególne działki mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem terenu lub łącznie na cele zgodne z przeznaczeniem terenu i przeznaczeniem uzupełniającym terenu, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym terenu nie może zaistnieć samodzielnie.
3. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:
 - 1) wykorzystanie terenów w sposób dotychczasowy;
 - 2) prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;
 - 3) użytkowanie gruntów rolnych jako gruntów rolnych niezabudowanych: gruntów ornych, sadów, trwałych użytków zielonych (łąk i pastwisk), gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych, gruntów pod stawami lub rowami oraz nieużytków.
4. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności wynikających z przepisów z zakresu prawa wodnego i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zapewniających użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniami ustalonymi w planie:
 - a) budynków lub wiat pełniących funkcje: garażowe, gospodarcze, magazynowe lub socjalne,
 - b) budowli, urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury,
 - c) zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
 - 2) uzbrojenia terenu oraz urządzeń wodnych zapewniających prawidłowe gospodarowanie wodami.

§ 6.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IMN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren usług;
- 2) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren usług: handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz administracji;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) dopuszcza się przekształcenie terenu w całości lub w części na cele zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizacji usług: handlu, rzemieślniczych, gastronomii i biurowych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna - 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 12 m,
 - budowli – 8 m.

§ 7.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren składów i magazynów,
 - b) teren garażu;
 - c) przeznaczenia wykluczone - teren usług: handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz administracji;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę: usług biurowych, składów i magazynów oraz garaży,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy o funkcjach określonych w pkt 1 i 2, z dopuszczeniem lokalizacji usług: handlu, rzemieślniczych, gastronomii i biurowych;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 12 m,
 - budowli - 8 m.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) przeznaczenia wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się realizację mieszkań funkcyjnych,
 - b) dla budynku położonego przy ul. Pocztowej 3/5, oznaczonego na rysunku planu jako budynek wymagający zachowania i ochrony, wymagane uwzględnienie ustaleń § 15 uchwały;
 - c) dla części terenu położonego w granicach:
 - pasa technologicznego wzdłuż wodociągu magistralnego wo 1200 wymagane uwzględnienie ustaleń § 14 ust. 3 uchwały,
 - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymagane uwzględnienie ustaleń § 16 ust. 2 uchwały,
 - powierzchni ograniczających zabudowę wyznaczonych dla lotniczych urządzeń naziemnych wymagane uwzględnienie ustaleń § 16 ust. 4 uchwały;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 14,5 m.

§ 8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej,
 - b) dopuszcza się realizację mieszkań funkcyjnych służących właścicielom gospodarstwa rolnego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 14 m,
 - budowli – 24 m.

§ 9.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków,
 - b) teren dopuszczony do lokalizacji budowli rolniczych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8,
 - b) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2RN, 3RN i 4RN**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych,
 - b) dla części terenów oznaczonych symbolami 2RN i 4RN położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wymagane uwzględnienie ustaleń § 16 ust. 2 uchwały;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9,
 - b) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

§ 10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN-ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - b) teren zieleni naturalnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację zbiornika wodnego (stawu);
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8,
 - b) maksymalna wysokość budowli - 6 m.

§ 11.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L i 2L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: teren lasu;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zagospodarowanie terenów zgodnie przepisami ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2025 r. poz. 567),
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków,
 - c) dla części terenu oznaczonego symbolem 2L położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wymagane uwzględnienie ustaleń § 16 ust. 2 uchwały,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9,
 - b) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

§ 12.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** i **2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się urządzenie dróg jako jednoprzestrzennych, bez wydzielania jezdni i pasów przeznaczonych dla ruchu pieszych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - terenu oznaczonego symbolem 1KR – ok. 5,1 - 8,5 m,
 - terenu oznaczonego symbolem 2KR – ok. 6,1 - 10,1 m, z poszerzeniem w rejonie zakrętu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,
 - c) maksymalna wysokość budowli – 4 m.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 13

1. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, wprowadza się nakaz:
 - 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1MN-U, 1U i 2U stosowania:
 - a) na elewacjach budynków barw pastelowych, o niskiej intensywności zabarwienia, z dopuszczeniem użycia materiałów w kolorach dla nich naturalnych, w tym takich jak cegła, beton lub drewno,
 - b) na dachach o nachyleniu powyżej 20° pokryć w odcieniach: czerwieni, brązu, zieleni lub grafitu;
 - 2) na budynkach i wiatach dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°: wielospadowych, dwuspadowych, jednospadowych lub płaskich, z dopuszczeniem:
 - a) na obiektach służących produkcji rolniczej dachów o geometrii i nachyleniu połaci dachowych dostosowanych do wymagań konstrukcyjnych lub technologicznych, w tym dachów łukowych,
 - b) zachowania geometrii dachów na istniejących w dniu uchwalenia planu budynkach lub wiatach.
2. Lokalizacja nowych budynków i wiat od strony dróg z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
3. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych planu wysokość, dopuszcza się realizację:
 - 1) instalacji i urządzeń, o wysokości nieprzekraczającej 3 m ponad wysokość budynków;
 - 2) w granicach terenów oznaczonych symbolami 2U i 1RZP na powierzchni nieprzekraczającej łącznie 0,3 powierzchni zabudowy budynku nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub pomieszczenia techniczne lub wyjście z klatki schodowej – o wysokości liczonej łącznie z wysokością budynku, nieprzekraczającej 130% wysokości budynków dopuszczanej planem.
4. Ustalona planem dla poszczególnych terenów maksymalna wysokość budowli nie dotyczy wysokości budowli takich jak podbudowa słupowa / konstrukcja wsporcza: sieci technicznych, znaków drogowych, sygnalizatorów lub urządzeń bezpieczeństwa, dla których ustala się maksymalną wysokość wynoszącą 15 m.
5. Dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej nowych budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 14.

1. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz:
 - 1) stosowania instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczonych prawem ochrony środowiska;
 - 2) uwzględniania ograniczeń i zakazów wprowadzonych przez przepisy prawa ochrony środowiska, w szczególności ograniczających emisje zanieczyszczeń związane z ogrzewaniem lub wentylacją.
2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem.

3. W granicach wyznaczonego w planie pasa technologicznego wzdłuż wodociągu magistralnego wo 1200, w odległości 10 m od osi tej sieci:
 - 1) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków lub wiat oraz sadzenia drzew i krzewów;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych innych jak wymienione w pkt 1 pod warunkiem ich realizacji w sposób umożliwiający demontaż tych obiektów w przypadku prowadzenia prac związanych z usunięciem awarii lub konserwacją wodociągu;
 - 3) dopuszcza się przebudowę istniejącego wodociągu magistralnego.
4. Dla ochrony przed hałasem dla terenów faktycznie użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytym dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w odrębnych przepisach, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących, w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn zm.).
5. Prowadzenie działalności usługowej i związanej z prowadzoną produkcją rolniczą:
 - 1) nie może powodować zanieczyszczenia środowiska lub przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność;
 - 2) jest uwarunkowane zastosowaniem środków technicznych eliminujących możliwość powstania emisji, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, w szczególności w zakresie: zanieczyszczenia powietrza, wytwarzanego hałasu i drgań.
6. W granicach obszaru objętego planem zmiana zagospodarowania i zabudowa:
 - 1) gruntów rolnych i leśnych wymaga uwzględnienia zasad zawartych w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82);
 - 2) terenów przylegających do lasów z uwzględnieniem przepisów o ochronie przeciwpożarowej.
7. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - 1) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem
 - a) przedsięwzięć związanych z budową dróg, inwestycji z zakresu uzbrojenia terenu, inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu poszukiwania lub rozpoznawania kopalin,
 - b) prowadzenia w na terenie oznaczonym symbolem 1RZP chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie większej niż 400 DJP,
 - c) zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolami: 1MN-U, 1U i 2U;
 - 2) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
 - 3) obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, w tym kompostowni;
 - 4) obiektów służących do magazynowania i wytwarzania: biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, w tym biogazowni lub biogazowni rolniczych, niezależnie od ich mocy;
 - 5) elektrowni wiatrowych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 15.

Dla budynku położonego w Kryrach przy ul. Pocztovej 3/5, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu jako budynek wymagający zachowania i ochrony, wprowadza się ochronę w zakresie: bryły, wysokości, kształtu dachu, podziału elewacji oraz wystroju architektonicznego, a także w celu zachowanie charakteru zabytkowego budynku wprowadza się:

- 1) nakaz ochrony historycznej stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej; warunkiem wymiany stolarki okiennej jest zastosowanie okien uwzględniających zabytkowy podział, sposób otwierania i elementy dekoracyjne, z zakazem stosowania szprosów wewnątrzszybowych;
- 2) nakaz stosowania na budynku dachówki karpiówki w kolorze ceglastym o wykończeniu matowym, z zakazem stosowania dachówek z połyskiem;
- 3) nakaz zachowania historycznej kompozycji architektonicznej budynku; dopuszcza się przekształcenia budynku mające na celu dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych, bez naruszania wartości architektoniczno – historycznych budynku;
- 4) zakaz instalacji na eksponowanych elewacjach i połaciach dachowych krat oraz elementów technicznego wyposażenia budynku takich jak: pompy ciepła, klimatyzatory, urządzenia fotowoltaiczne, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne;

- 5) zakaz instalacji na dachu budynku urzędzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, o wysokości przekraczającej 0,6 m nad kalenicę lub połac dachu.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania obszarów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 16.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2U, 1RZP, 2RN, 4RN oraz 2L znajdują się:
 - 1) częściowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, t.j. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
 - 2) częściowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, t.j. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
 - 3) poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, t.j. obszarze między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w którym wybudowano trasę wału.
2. Dla terenów objętych planem położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
 - 1) odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji uwzględnia się regulacje wynikające z przepisów zawartych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.), z uwzględnieniem:
 - a) zasad ochrony wód określonych w art. 77 ust. 1 pkt 3 lit a i b, w tym wprowadzonego tym przepisem zakazu gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych a także innych substancji lub materiałów, mogących zanieczyścić wody,
 - b) ustaleń dotyczących zarządzaniem ryzykiem powodziowym zawarte w rozdziale 1 działu IV,
 - c) obowiązku uzyskania pozwoleń wodnoprawnych, w przypadkach o których mowa w art. 390;
 - 2) obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji budynków i wiat, w szczególności obiektów inwentarskich,
 - b) lokalizacji budowli rolniczych, w których mogą być gromadzone lub składowane naturalne nawozy płynne lub stałe,
 - c) lokalizacji urzędzeń do gromadzenia lub oczyszczania nieczystości ciekłych,
 - d) lokalizacji ujęć wód,
 - e) lokalizacji naziemnych urzędzeń budowlanych i budowli utrudniających przepływ wód powodziowych, w szczególności ogrodzeń pełnych lub z podmurówkami,
 - f) zmiany ukształtowania powierzchni terenów,
 - g) zakrzewiania lub zadrzewiania gruntów rolnych.
3. Do czasu ustanowienia obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, zabudowa i zmiana zagospodarowania obszaru objętego planem położonego w granicach LZWP 345 – Zbiornik Rybnik, z zachowaniem ogólnych zasad ochrony wód zawartych w przepisach z zakresu prawa wodnego, w tym poprzez użytkowanie terenów w sposób nie powodujący pogorszenia stanu wód.
4. W granicach obszaru objętego planem obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy w zakresie określonym przez powierzchnie ograniczające zabudowę wyznaczonymi dla lotniczych urzędzeń naziemnych:
 - 1) urzędzenia radionawigacyjnego NAV 1197 DME Pszczyna – w zakresie określonym na rysunku planu w granicach terenu oznaczonego symbolem 2U, do wysokości bezwzględnej 342,37 m n.p.m;
 - 2) radaru meteorologicznego MET 4083 Ramża – w granicach obszaru objętego planem, w zakresie dotyczącym lokalizacji turbin od wysokości bezwzględnej 375,0 m n.p.m.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania

§ 17.

1. Utrzymuje się istniejące powiązania obszaru objętego planem z ponadlokalnym układem dróg.
2. Układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem, oparty jest o drogi istniejące:
 - 1) wyznaczone na rysunku planu, oznaczone symbolami 1KR i 2KR;
 - 2) nie wyznaczone na rysunku planu drogi dojazdowe do gruntów rolnych.
3. Utrzymuje się istniejące powiązania komunikacyjne terenów niepołożonych bezpośrednio przy istniejących drogach, poprzez istniejące dojścia i dojazdy.

4. Wyznaczone na rysunku planu tereny dróg przeznaczone są do lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia ruchu drogowego, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń i przewodów uzbrojenia terenu niezwiązanych z prowadzeniem ruchu drogowego.
5. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych lub dojazdów, z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów z zakresu prawa budowlanego oraz dotyczących ochrony przeciwpożarowej.
6. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.
7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa, z dopuszczeniem realizacji miejsc postojowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 2) realizacja miejsc postojowych jako parkingów terenowych z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu;
 - 3) dla nowych inwestycji ustala się wskaźniki, określające minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 1 m.p. dla pojazdów samochodowych osobowych na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 m.p. dla pojazdów samochodowych osobowych lub dostawczych na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali o funkcji usługowej,
 - c) 1 m.p. dla pojazdów samochodowych osobowych lub dostawczych na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej budynków o innych funkcjach,
 - d) dla osób zatrudnionych w granicach terenów dodatkowo 1 m.p. postojowe dla samochodów osobowych na 4 zatrudnionych na jedną zmianę;
 - 4) dla terenów, w granicach których nie jest dopuszczona lokalizacja budynków - nie ustala się obowiązkowej minimalnej liczby miejsc do parkowania.
8. Dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 889).

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18.

1. W granicach obszaru objętego planem, jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, dopuszcza się modernizację, przebudowę i budowę uzbrojenia terenu, pod warunkiem:
 - 1) zachowania przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności wynikających z przepisów z zakresu: prawa wodnego i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - 2) zapewnienia dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi uzbrojenia terenu.
2. Wprowadza się zakaz lokalizacji nowych przesyłowych urządzeń i przewodów uzbrojenia terenu ograniczających zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu.
3. Zaopatrzenie w wodę należy - z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych.
4. Zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych - poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów lub poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną - w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną z dopuszczeniem wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z OZE.
6. Zaopatrzenie w gaz - w oparciu o sieć gazową, z dopuszczeniem indywidualnych zbiorników na gaz.
7. Zaopatrzenie w ciepło - w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu prawa ochrony środowiska lub z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z OZE.
8. W granicach obszaru objętego planem, jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z OZE na zasadach określonych w art. 15 ust. 4 ustawy, pod warunkiem:
 - 1) uwzględnienia zakazów określonych w § 14 ust. 7 pkt 4 i 5 uchwały;
 - 2) ograniczenie wysokości urządzeń wolnostojących do 5 m powyżej poziomu terenu;
 - 3) zastosowania na urządzeniach barw neutralnych, w tym odcieni szarości lub szarzielonych;
 - 4) zastosowania paneli fotowoltaicznych z powłokami antyrefleksyjnymi.

9. Obsługa telekomunikacyjna - w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
10. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków:
 - 1) odprowadzenie ścieków należy zapewnić do indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków albo do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub nieuszczelniony z zastosowaniem odpowiedniej roślinności lub urządzeń służących zatrzymaniu wód (w tym zbiorników lub studni chłonnych), z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do systemów kanalizacji deszczowej lub do rowów;
 - 3) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie na zasadach określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem wraz z określeniem minimalnych powierzchni działek budowlanych

§ 19.

W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość wydzielanych działek 700 m²,
 - b) minimalne szerokości wydzielanych działek - 18 m;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż ustalone w pkt 1 dla obiektów uzbrojenia terenu takich jak stacje transformatorowe lub dróg oraz na poszerzenie powierzchni działek przylegających;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 20.

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) 1MN-U - 600 m²;
 - 2) 1U i 2U - 700 m²;
 - 3) 1RZP - 3000 m².
2. Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż ustalone w ust.1 dla obiektów uzbrojenia terenu takich jak: stacje transformatorowe, pompownie ścieków lub dróg oraz na poszerzenie powierzchni działek przylegających.

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 21.

Ustala się następujące stawki procentowe służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Suszec w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 1U, 2U i 1RZP w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1 w wysokości 5%.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suszec.

§ 23.

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

Załącznik nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy Suszec
z dnia

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

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 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 z późn. zm) Rada Gminy Suszec stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania nowych, dodatkowych inwestycji należących do zadań własnych gminy, które są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr
Rady Gminy Suszec
z dnia

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suszec o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.), Rada Gminy Suszec przyjmuje do wiadomości, że w terminie określonym na składanie uwag, do udostępnionego do publicznego wglądu projektu planu:

- 1) w trakcie prowadzonych konsultacji społecznych dniach 17 października – 14 listopada 2025 r. wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Suszec. Uwaga ta dotyczyła zwiększenia wysokości budowli do 20 m w granicach terenu oznaczonego w udostępnionym do publicznego wglądu projekcie planu symbolem 1U-RZ. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ograniczają dopuszczoną wysokość zabudowy na tym terenie (położonym w granicach jednostki urbanistycznej oznaczonej w Studium symbolem B.U), do 14,5 m.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr
Rady Gminy Suszec
z dnia

Załącznik gml

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