



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 8 marca 2024 r.

Poz. 1807

### UCHWAŁA\* NR LXXIII/581/2024 RADY GMINY BABICE

z dnia 28 lutego 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mętków w rejonie ul. Wilczak**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

Rada Gminy Babice uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mętków w rejonie ul. Wilczak, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (uchwała Nr LIV/414/2022 Rady Gminy Babice z dnia 28 września 2022 r.).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,97 ha, w granicach określonych w uchwale Nr L/391/2022 Rady Gminy Babice z dnia 27 maja 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mętków w rejonie ul. Wilczak.

3. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały (tekst planu) i w części graficznej planu (Rysunek planu) będącej załącznikiem do uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – Załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „Rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu 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;
- 4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Następujące elementy, występujące na Rysunku planu, stanowią **obowiązujące ustalenia planu**:

- 1) **granica obszaru objętego planem**;

\* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

- 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
- 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**
- 4) **symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:**
  - a) **1-4MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) **1-3MNW-UL** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych,
  - c) **1-2KDL** – tereny dróg lokalnych,
  - d) **1-2KDD** – tereny dróg dojazdowych,
  - e) **1-3KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Następujące elementy, występujące na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, **wynikające z przepisów odrębnych, są oznaczeniami obowiązującymi:**

- 1) **otulina Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego (cały obszar objęty planem);**
- 2) **złóże „Wisła Północ” WK 304 (cały obszar objęty planem);**
- 3) **teren górniczy „Babice I” WK (cały obszar objęty planem);**
- 4) **obszar górniczy „Babice I” WK.**

§ 3. 1. Ilekroć w tekście planu jest mowa o:

- 1)  **błękitno-zielonej infrastrukturze** – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, a także rozwiązania sprzyjające retencji wody jak np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne, ronda filtrujące itp.;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku  $0^{\circ}$ - $12^{\circ}$ ;
- 3) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 4) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do dróg publicznych; wrysowane lub nie wrysowane na Rysunku planu, w tym zaliczone do terenu komunikacji wewnętrznej;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą nieprzekraczalne położenie elewacji nowych budynków lub rozbudowywanych budynków;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku. Do powierzchni całkowitej zabudowy wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wychylenia górnych części budynku, wykusze i inne elementy budynku wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych). Jednocześnie do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się: ramp i schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wychylenia górnych części budynku, wykusze i inne elementy budynku wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych). Jednocześnie do powierzchni zabudowy nie wlicza się: ramp i schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać

wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego; realizacja przeznaczenia uzupełniającego przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego jest zgodna z planem wyłącznie w przypadku, gdy nie uniemożliwi to realizacji zabudowy z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 11) **strefie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną ze względu na charakterystyczne cechy i wskazaną na Rysunku planu. W strefie obowiązują, oprócz ustaleń określonych dla danego przeznaczenia terenu, dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 13) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć handel realizowany w obiekcie o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 14) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr (minimalny lub maksymalny) wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 15) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr liczony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 16) **wysokości zabudowy**:
  - a) **w odniesieniu do budynków** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
  - b) **w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu danego obiektu;
- 17) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:
  - a) budynek lub budowlę istniejącą w dniu wejścia niniejszego planu w życie,
  - b) budynek lub budowlę przyjętą zgłoszeniem robót budowlanych lub realizowaną na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, wydanego przed wejściem niniejszego planu w życie.

2. Nazwy własne (m. in. dróg, ulic i obiektów) oraz numery budynków przywołane w tekście planu i opisane na Rysunku planu, należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące oraz stosowane w dniu sporządzenia projektu planu.

3. Pojęcia użyte w niniejszym planie, których znaczenie definiują akty prawne, należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach, według stanu obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.** **Wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych.** **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.** **Ochrona przeciwpożarowa i przeciwdziałanie nadzwyczajnym zagrożeniom**

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz ten nie dotyczy następujących przedsięwzięć:

- 1) dróg publicznych;

- 2) sieci, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 3) urządzeń i zespołów umożliwiających pobór wód podziemnych;
- 4) sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji;
- 5) sieci, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
- 6) obiektów i urządzeń melioracji;
- 7) obiektów, sieci, urządzeń, instalacji do oczyszczania ścieków;
- 8) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin;
- 9) inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej.

3. Prowadzenie działalności usługowej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczających poza granice nieruchomości, do której użytkownik posiada tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, ponadnormatywnego hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.

4. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.

5. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z Rysunkiem planu.

**§ 5.** Ze względu na specyfikę obszaru objętego planem nie wskazuje się przestrzeni publicznych.

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziałów nieruchomości** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

2. W przypadku podjęcia procedury **scaleń i podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady ich przeprowadzania:

- 1) granice scalenia określa się każdorazowo z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi, a krawędzią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
- 3) minimalna szerokość działki dochodzącej do pasa drogowego - nie mniejsza niż 18 metrów;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym dla zabudowy:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

**§ 7.** Dla całego obszaru objętego planem w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** obowiązuje:

1) **w zakresie ochrony przeciwpożarowej:**

- a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zapewnienie wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
- c) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

2) **w zakresie ochrony przed zagrożeniem osuwaniem się mas ziemnych, erozją gleb i powodzią:**

- a) na terenie objętym planem nie stwierdzono występowania czynnych osuwisk ani obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- b) na terenie objętym planem nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

**§ 8. Za zgodne z planem uznaje się:**

- 1) wykorzystywanie w sposób dotychczasowy terenów oraz istniejących obiektów budowlanych, których przeznaczenie plan zmienia, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem;

- 2) wytyczenie nowych szlaków turystyki pieszej, konnej i rowerowej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) budowę, przebudowę i modernizację sieci, obiektów i urządzeń melioracji;
- 4) lokalizację błękitno – zielonej infrastruktury (o ile jej lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu);
- 5) kształtowanie zieleni towarzyszącej drogom publicznym i wewnętrznym, w szczególności w postaci nasadzeń szpalerów drzew, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego.

**§ 9. 1. Dla zabudowy istniejącej, położonej we wszystkich terenach objętych planem, za zgodne z planem uznaje się:**

- 1) przebudowę i remont;
- 2) prowadzenie robót budowlanych w celu dostosowania do wymagań technologicznych wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) utrzymanie bryły istniejących budynków i jej elementów w dotychczasowej formie;
- 4) zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części, na zgodną z ustaleniami dla kategorii terenu, w której położony jest dany budynek; dopuszcza się utrzymanie istniejącej bryły, materiału i kolorystyki.

**2. Ponadto, dla zabudowy istniejącej, za zgodne z planem uznaje się:**

- 1) położonej w terenach **1-3MNW-UL, 4MNW** – nadbudowę i rozbudowę budynków z zachowaniem ustaleń określonych dla poszczególnych kategorii terenów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w **pkt 2-4**;
- 2) położonej w terenach **1-3MNW-UL, 4MNW** o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczanej w danym terenie – rozbudowę budynków bez możliwości ich podwyższania;
- 3) położonej w terenach **1-3MNW-UL, 4MNW** – bez względu na ograniczenia wynikające z ustaleń planu – rozbudowę budynków w zakresie ich docieplenia lub wykonania pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) położonej w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi **2KDL** oraz **2KDD**, a określoną dla nich nieprzekraczalną linią zabudowy – nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków; obowiązuje zakaz rozbudowy ww. budynków w stronę osi tych dróg.

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.  
Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

**§ 10. 1.** Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się oznaczony na Rysunku planu obszar położony w granicach **otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego (cały obszar objęty planem)**.

2. W granicach obszaru wskazanego w **ust. 1** obowiązują przepisy odrębne.

**§ 11.** Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **złoże „Wisła Północ” WK 304 (cały obszar objęty planem)**. W granicach złoża obowiązują przepisy odrębne.

**§ 12. 1.** Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **teren górniczy „Babice I” WK (cały obszar objęty planem)**. Na obszarze tym obowiązują zasady wydobywania kopaliny zgodnie z koncesją.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **obszar górniczy „Babice I” WK**. Na obszarze tym obowiązują zasady wydobywania kopaliny zgodnie z koncesją.

**§ 13.** W zakresie **ochrony krajobrazu** obowiązuje kształtowanie zabudowy zgodnie z regulacjami zawartymi w Rozdziale III - Ustalenia szczegółowe.

**§ 14.** W zakresie **ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu** obowiązują ponadto następujące zasady:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków od gruntów leśnych w odległości mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych;

- 2) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji określone w przepisach odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożenia powodzią ani tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych;
- 4) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3.

**§ 15.** W zakresie **ochrony akustycznej**, tereny faktycznie zagospodarowane, oznaczone zgodnie z ustaleniami planu symbolami **1-4MNW**, **1-3MNW-UL** – odpowiadają terenom przeznaczonym „pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego**

**§ 16.** Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną.

### **Zasady przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego, zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej**

**§ 17.** Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem stanowią drogi publiczne oznaczone na Rysunku planu **1-2KDL**; uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi **1-2KDD** oraz **1-3KR**;
- 2) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym realizowane jest poprzez drogi **1-2KDL**;
- 3) utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną z możliwością remontu i przebudowy systemu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w Rozdziale III, realizowane mają być na działce lub działkach objętych projektem zagospodarowania;
- 5) obowiązuje zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej w Rozdziale III liczby miejsc do parkowania (z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej): min. 1% liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla danego obiektu ale nie mniej niż 1 miejsce;
- 6) obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych wskazanych w Rozdziale III nie ma zastosowania w przypadku:
  - a) remontów, przebudowy i docieplenia,
  - b) lokalizacji pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami,
  - c) rozbudowy lub nadbudowy budynków mieszkalnych, o ile nie spowoduje to zmiany sposobu ich użytkowania lub zwiększenia ilości samodzielnych lokali mieszkalnych.

**§ 18.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę oraz dopuszcza się jego remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę;
- 2) główne źródło zasilania w wodę stanowić będzie gminna sieć wodociągowa (rurociągi o średnicach 40-200 mm);
- 3) dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów;
- 4) dopuszcza się budowę nowych oraz rozbudowę istniejących systemów wodociągowych, podłączenie dodatkowego lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu oraz stosowanie ujęć indywidualnych z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) przyłącza należy realizować stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy;
- 6) nowo projektowane sieci wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

- 7) w przypadkach braku technicznej możliwości podłączenia do sieci wodociągowej lub braku zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę, wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nowo projektowane sieci wodociągowe należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 19. Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych:**

- 1) utrzymuje się istniejący system odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz dopuszcza się jego remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę;
- 2) docelowy system odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będzie funkcjonował w oparciu o gminny system kanalizacji;
- 3) gminną sieć kanalizacyjną stanowią będą rurociągi o średnicach 110 - 200 mm; dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów;
- 4) dopuszcza się możliwość budowy nowych sieci, obiektów i urządzeń systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz stosowanie rozwiązań alternatywnych uwarunkowanych możliwościami technicznymi oraz rachunkiem ekonomicznym;
- 5) w terenach wyposażonych w sieci kanalizacyjne, warunkiem realizacji nowej zabudowy jest podłączenie nowo powstających obiektów budowlanych do sieci kanalizacji gminnej;
- 6) w przypadkach braku sieci lub braku technicznej możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, lub braku możliwości zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem **pkt 7** oraz **pkt 8**;
- 7) przy wprowadzaniu do kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych obowiązuje zredukowanie zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 8) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 9) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu lub poprzez odprowadzenie do kanalizacji, cieku, rowu z uwzględnieniem rozwiązań:
  - a) zwiększających retencję oraz spowalniających odpływ wody do odbiornika,
  - b) pozwalających na przesiąkanie wody go gruntu,
  - c) polegających na odprowadzaniu wód opadowych na własny, nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów lub cieków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby;
- 11) realizacja inwestycji nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinna zapewnić ochronę wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) nowo projektowane sieci kanalizacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 20. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:**

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 3) dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane (strefy zagrożenia wybuchem) zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nowo projektowane sieci gazowe należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 21. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetyki:**

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę;
- 2) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 3) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych linii elektroenergetycznych należy pozostawić strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się budowę napowietrznych i podziemnych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę wewnątrzowych, kontenerowych i napowietrznych (słupowych) stacji transformatorowych. Ich lokalizacja nie może kolidować z pozostałymi ustaleniami planu. Na obszarze objętym planem dopuszcza się ponadto lokalizację podziemnych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 i więcej kV;
- 5) nowo projektowane linie i urządzenia energetyczne prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 22. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) utrzymuje się istniejące systemy grzewcze oraz dopuszcza się ich remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła oraz budowę lokalnych sieci ciepłowniczych, z zastrzeżeniem § 25;
- 3) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska.

**§ 23. Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji, lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacji oraz rozbudowy sieci telekomunikacyjnych:**

- 1) utrzymuje się istniejące sieci telekomunikacyjne oraz dopuszcza się ich remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji. Dopuszczalne lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) nowo projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 24. Gospodarka odpadami** odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru oraz pozyskiwanej z biogazu.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania**

**§ 26. 1. Wyznacza się TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ, oznaczone symbolami 1-4MNW.**

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) tereny infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ciepłownictwa oraz gospodarki odpadami;
- 4) tereny zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja:

- a) miejsc do parkowania,
- b) sieci infrastruktury technicznej,
- c) obiektów małej architektury,
- d) błękitno-zielonej infrastruktury,
- e) wiat i altan,
- f) budynków gospodarczych;

- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.

5. Ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości – minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny; w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego – dodatkowo minimum 1 miejsce.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 9):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla garaży, wiat, altan i budynków gospodarczych – 7,0 m,
  - b) dla pozostałych budynków – 9,0 m,
  - c) dla innych obiektów budowlanych – 10,0 m;
- 2) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 35°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 3, pkt 4**);
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na garażach (w tym części garażowej budynku), gankach, wiatkach, altanach;
- 4) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży oraz przekrycie ich dachami pulpitowymi o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego (w tym dachy płaskie);
- 5) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
- 6) obowiązuje jednolita forma lukarn/okien połaciowych na budynku; minimalna odległość lukarny/okna połaciowego od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
- 7) minimalna długość najwyżej położonej kalenicy dachów wielospadowych nie może być mniejsza niż 1/3 długości elewacji;
- 8) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie (tzw. dachy szwedzkie) lub poziomie;
- 9) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
- 10) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
  - a) ściany – odcienie bieli, kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną,

b) dachy – odcienie czerwieni, brązu, grafitu, czerni; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

**§ 27. 1. Wyznacza się TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH, oznaczone symbolami 1-3MNW-UL.**

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) teren zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) teren usług rzemieślniczych.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) teren parkingu;
- 4) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ciepłownictwa oraz gospodarki odpadami;
- 5) teren zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja:
  - a) miejsc do parkowania,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) błękitno-zielonej infrastruktury,
  - e) wiat i altan,
  - f) budynków gospodarczych;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>.

5. Ustala obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny; w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego, obowiązuje dodatkowo 1 miejsce na 1 lokal;
- 2) dla nowo realizowanej zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej - jednak nie mniej niż 1 miejsce.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 9):

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego nie może przekraczać 500 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla garaży, wiat, altan i budynków gospodarczych – 7,0 m,
  - b) dla pozostałych budynków – 9,0 m,
  - c) dla innych obiektów budowlanych – 10,0 m;
- 3) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 35°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 4, pkt 5**);

- 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na garażach (w tym części garażowej budynku), gankach, wiatach, altanach;
- 5) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży oraz przekrycie ich dachami pulpitowymi o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego (w tym dachy płaskie);
- 6) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
- 7) obowiązuje jednolita forma lukarn/okien połaciowych na budynku; minimalna odległość lukarny/okna połaciowego od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
- 8) minimalna długość najwyżej położonej kalenicy dachów wielospadowych nie może być mniejsza niż 1/3 długości elewacji;
- 9) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie (tzw. dachy szwedzkie) lub poziomie;
- 10) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
- 11) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
  - a) ściany – odcienie bieli kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną,
  - b) dachy – odcienie czerwieni, brązu, grafitu, czerni; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

**§ 28. 1.** Wyznacza się:

- 1) **TERENY DRÓG LOKALNYCH**, oznaczone symbolami **1-2KDL** (drogi publiczne);
- 2) **TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH** oznaczone symbolami **1-2KDD** (drogi publiczne);
- 3) **TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ** oznaczone symbolami **1-3KR**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) terenów **1-2KDL** – pod teren dróg lokalnych;
- 2) terenów **1-2KDD** – pod teren dróg dojazdowych;
- 3) terenów **1-3KR** – pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:

- 1) teren komunikacji pieszej;
- 2) teren komunikacji rowerowej;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) teren zieleni nieurządzonej;
- 5) teren zieleni urządzonej.

4. W przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja:

- 1) wyposażenia towarzyszącego, dostosowanego do klasy i przeznaczenia drogi wraz z infrastrukturą drogową i urządzeniami służącymi organizacji ruchu oraz ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej;
- 2) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (z zastrzeżeniem **ust. 5**);
- 3) miejsc do parkowania;
- 4) obiektów małej architektury.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 2) obowiązuje szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z Rysunkiem planu (tereny **1-2KDL** stanowią fragment pasa drogowego).

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 29. Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się na 10% wzrostu wartości nieruchomości, stosownie do postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

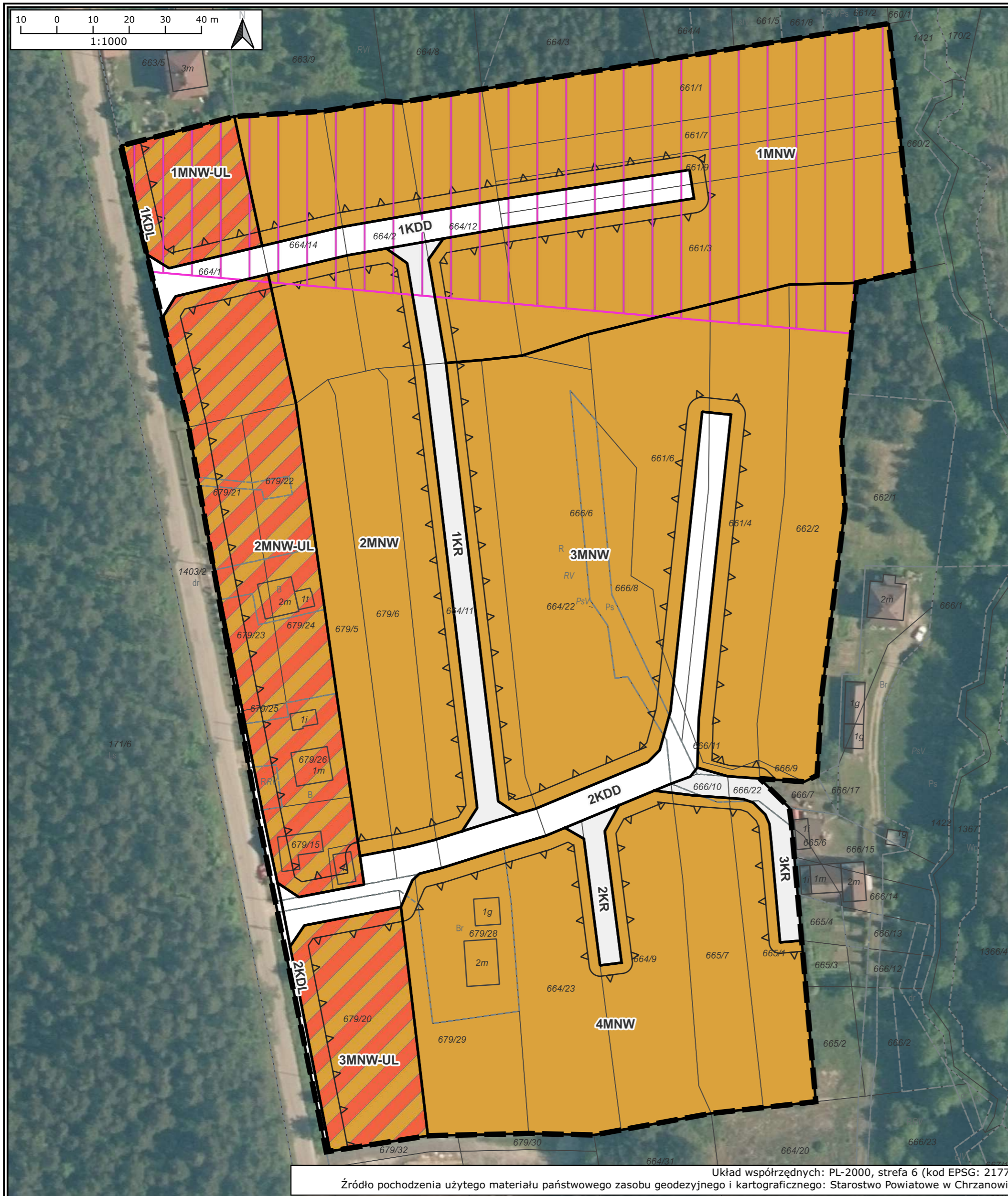
§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Babice.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Babice

**Tadeusz Biel**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXIII/581/2024  
Rady Gminy Babice  
z dnia 28 lutego 2024 r.



**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mętków w rejonie ul. Wilczak**

**Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXXIII/581/2024 Rady Gminy w Babicach z dnia 28 lutego 2024 r.**

**ELEMENTY STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:
  - 1-4MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
  - 1-3MNW-UL - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych
  - 1-2KDL - tereny dróg lokalnych
  - 1-2KDD - tereny dróg dojazdowych
  - 1-3KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

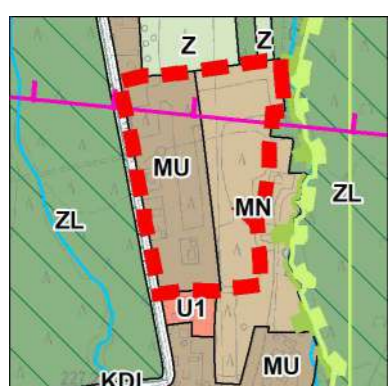
**ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**

- otulina Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego (cały obszar objęty planem)
- złoża „Wisła Północ” WK 304 (cały obszar objęty planem)
- teren górniczy „Babice I” WK (cały obszar objęty planem)
- obszar górniczy „Babice I” WK

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



**Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Babice Uchwała Nr LIV/414/2022 z dnia 28 września 2022 r.**



**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ I ZAGRODOWEJ
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U1, U2, U3 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- Z - TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ
- ZL - TERENY LASÓW
- KD... - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ - KDL

**ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW**

- ZASIĘG KORYTARZA EKOLOGICZNEGO PONADREGIONALNEGO wg PZPMM
- OBSZAR TENCZYŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA OTULINY TENCZYŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- LASY OCHRONNE
- GRANICE OBSZARÓW GÓRNICZYCH
- GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
- GRANICE ZŁOŻ SUROWCÓW ENERGETYCZNYCH
- ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO

**INNE OZNACZENIA**

- NAJISTOTNIEJSZE CIEKI WODNE

granica obszaru objętego planem

	<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI MĘTKÓW W REJONIE UL. WILCZAK ZAŁĄCZNIK NR 1</b>	
skala 1:1000	<b>GLÓWNY PROJEKTANT PLANU</b> mgr Dorota Szlenk-Dziubek mgr inż. Piotr Ogórek	<b>ZESPÓŁ PROJEKTOWY</b> mgr inż. Ewelina Cienkosz mgr inż. arch. Anna Przeniczny
data wydruku 02.2024		
<b>INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW</b> adres do korespondencji: ul. Cieszyńska 2, 30-015 Kraków		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIII/581/2024  
Rady Gminy Babice  
z dnia 28 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Uchwała Nr LXXIII/581/2024 z dnia 28 lutego 2024 r.		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	29.11.2023	*	662/1 666/1	niewzględniona	-----	-----	Pismo nie stanowi uwagi, gdyż nie dotyczy obszaru objętego wyłożeniem

\*- wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych

Przewodniczący Rady Gminy Babice

**Tadeusz Biel**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIII/581/2024  
Rady Gminy Babice  
z dnia 28 lutego 2024 r.

### **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**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, przyjmując zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na obszarze planu dla części miejscowości Mętków w rejonie ul. Wilczak w gminie Babice brak jest sieci kanalizacyjnej. Jednak ze względu na zapis projekcie planu „*w przypadkach braku sieci lub braku technicznej możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, lub braku możliwości zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków*” nie analizuje się kosztów realizacji sieci kanalizacyjnej. Na obszarze projektu planu utrzymuje się istniejące systemy infrastruktury technicznej. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej określone zostały projekcie planu. Według szacunków ustalonych w Prognozie Skutków Finansowych, gmina poniesie nakłady finansowe związane z budową i rozbudową układu komunikacyjnego (ok. 375 000 zł).

Przewodniczący Rady Gminy Babice

**Tadeusz Biel**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIII/581/2024

Rady Gminy Babice

z dnia 28 lutego 2024 roku

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**