



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 10 czerwca 2026 r.

Poz. 3337

UCHWAŁA NR XXIX/212/2026 RADY GMINY BABICE

z dnia 27 maja 2026 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zagórze w rejonie ul. Żelatowej

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.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z 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 Babice uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zagórze w rejonie ul. Żelatowej, 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. 4,74 ha, w granicach określonych w uchwale Nr XIX/150/2025 Rady Gminy Babice z dnia 27 sierpnia 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zagórze w rejonie ul. Żelatowej.

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 – część graficzna planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych 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. Ilekcóć w tekście planu jest mowa o:

- 1) **blękitno-zielonej infrastruktury** – 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, oczka wodne itp.;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku 0°-12°;

- 3) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania;
- 4) **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 2026 r. poz. 538);
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej linię określającą nieprzekraczalne położenie elewacji nowych lub rozbudowywanych budynków z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię (na odległość nie większą niż 1,0 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów i wykuszy;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **rzucie budynku** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 10) **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. 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.
- § 3.1. Następujące elementy, występujące na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowią obowiązujące ustalenia planu:**
- 1) **granica obszaru objętego planem;**
 - 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 zagospodarowania:**
 - a) **1-2MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) **1MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - c) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - d) **1-3KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) **otulina Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego (cały obszar objęty planem);**
- 2) **złoże „Wisła I i Wisła II-1” WK 12076 (cały obszar objęty planem);**
- 3) **teren i obszar górniczy „Babice I” WK (cały obszar objęty planem).**

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. 1. 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) sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji;
- 4) sieci, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
- 5) parkingów lub zespołów parkingów;
- 6) obiektów, sieci, urządzeń, instalacji do oczyszczania ścieków;
- 7) poszukiwania i rozpoznawania i wydobywania kopalin;
- 8) inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej.

2. 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.

3. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów i urządzeń tymczasowych, związanych z organizacją placu budowy (wraz z elementami jego zagospodarowania) dla realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu.

4. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 5. 1. Jako przestrzeń publiczną wskazuje się teren drogi publicznej **1KDZ**.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wskazane w **ust. 1**.

§ 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.

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

- 1) granice terenu objętego ww. procedurą określa się każdorazowo z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości terenów przeznaczonych w niniejszym planie na cele inne niż rolne i leśne, należy zachować następujące zasady przy podziale i scalaniu nieruchomości:
 - a) każda działka musi mieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a krawędzią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
 - c) szerokość działki dochodzącej do pasa drogowego pozwalać musi na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 16 metrów,
 - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m².

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ustala się **minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych**:

- 1) 600 m² w terenie **1MNW-U**;
- 2) 800 m² w terenach **1-2MNW**.

2. Minimalne wielkości działek określone w **ust. 1** nie dotyczą podziałów pod:

- 1) pod drogi, zjazdy, dojazdy niewyznaczone;
- 2) pod sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) mających na celu poprawę zagospodarowania lub powiększenia działek sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) mających na celu połączenie i utworzenie działek o parametrach określonych w **ust. 1**;
- 5) mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

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

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
- 2) zapewnienie wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej.

§ 9. 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) realizację niewyznaczonych w planie obiektów i urządzeń służących utrzymaniu i regulacji wód o ile ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) wytyczenie nowych szlaków turystyki pieszej i rowerowej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) kształtowanie zieleni towarzyszącej drogom publicznym i wewnętrznym, w szczególności w postaci nasadzeń szpalerów drzew, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego.

§ 10. Dla zabudowy istniejącej, 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;
- 5) nadbudowę i rozbudowę budynków z zachowaniem ustaleń określonych dla poszczególnych kategorii terenów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w **pkt 6-8**;
- 6) o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczonej w danym terenie – rozbudowę budynków bez możliwości ich podwyższania;
- 7) bez względu na ograniczenia wynikające z ustaleń planu – rozbudowę budynków w zakresie ich docieplenia lub wykonania pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 8) położonej w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a określoną dla nich nieprzekraczalną linią zabudowy – nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków; obowiązuje zakaz rozbudowy ww. budynków w stronę osi tych dróg.

§ 11. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się obszar położony w granicach otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego (cały obszar objęty planem).

2. W granicach obszaru wskazanego w **ust.1** obowiązują przepisy odrębne określające zasady jego ochrony.

§ 12. 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się złożo „Wisła I i Wisła II-1” WK 12076 (cały obszar objęty planem).

2. Cały obszar wskazany w **ust. 1** może być poddany deformacjom odpowiadającym I - IV kategorii terenu górniczego.

3. W granicach złoża wskazanego w **ust. 1** obowiązują przepisy odrębne.

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

2. Cały obszar wskazany w **ust. 1** może być poddany deformacjom odpowiadającym I - IV kategorii terenu górniczego.

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

- 1) 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;
- 2) w zakresie **ochrony krajobrazu** obowiązuje kształtowanie zabudowy zgodnie z regulacjami zawartymi w Rozdziale 3;
- 3) w zakresie **ochrony akustycznej**, tereny faktycznie zagospodarowane, oznaczone zgodnie z ustaleniami planu symbolami:
 - a) **1-2MNW** – odpowiadają terenom przeznaczonym „pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”,
 - b) **1MNW-U** – odpowiadają terenom przeznaczonym „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”.

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

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

- 1) podstawowy układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem stanowi droga publiczna oznaczona na części graficznej symbolem **1KDZ** oraz położona poza obszarem objętym planem ul. Żelatowej; uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi wewnętrzne **1-3KR**;
- 2) utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną z możliwością remontu i przebudowy systemu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) miejsca do parkowania, o których mowa w Rozdziale 3, realizowane mają być na działce lub działkach objętych projektem zagospodarowania, o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie określono inaczej;
- 4) obowiązuje zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej w Rozdziale 3 liczby miejsc do parkowania (z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej): min. 1% liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla danego obiektu ale nie mniej niż 1 miejsce, o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie określono inaczej;
- 5) obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc do parkowania wskazanych w Rozdziale 3 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.

§ 16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę oraz dopuszcza się jego remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z **§ 4**;
- 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 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.

§ 17. 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, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 2) docelowy system odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będzie funkcjonował w oparciu o gminny system kanalizacji;
- 3) gminną sieć kanalizacyjną stanowić będą rurociągi o średnicach 110 - 300 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 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 6 oraz pkt 7;
- 6) przy wprowadzaniu do kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych obowiązuje zredukowanie zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 8) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu lub poprzez odprowadzenie do kanalizacji, cieków, rowu z uwzględnieniem rozwiązań:
 - a) zwiększających retencję oraz spowalniających odpływ wody do odbiornika,
 - b) pozwalających na przesiąkanie wody do gruntu,
 - c) polegających na odprowadzaniu wód opadowych na własny, nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 9) 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;
- 10) realizacja inwestycji nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinna zapewnić ochronę wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) nowo projektowane sieci kanalizacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. 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, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 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.

§ 19. 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, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 2) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV;
- 3) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych linii elektroenergetycznych należy pozostawić strefy techniczne;
- 4) w zasięgu stref linii elektroenergetycznych obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz wznoszenia innych budynków i budowli, które mogłyby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii elektroenergetycznych oraz bezpieczeństwu przebywających w nich ludzi,
 - c) zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia roślinności wysokiej (w tym nowych zalesień),
 - d) zakaz tworzenia hałd i nasypów;
- 5) 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;
- 6) nowo projektowane linie i urządzenia energetyczne prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) utrzymuje się istniejące systemy grzewcze oraz dopuszcza się ich remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła oraz budowę lokalnych sieci ciepłowniczych z zastrzeżeniem § 23;
- 3) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska;
- 4) obowiązuje uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

§ 21. 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, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury telekomunikacji (w tym przewodów światłowodowych) 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.

§ 22. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) **odbiór i wywóz odpadów** odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zakaz magazynowania odpadów obcych, nie wytworzonych w wyniku własnej działalności;
- 3) obowiązuje zakaz magazynowania odpadów w miejscach do tego niewyznaczonych, w sposób umożliwiający przenikanie składników odpadów do środowiska.

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

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru (z wyłączeniem mikroinstalacji) oraz biogazu;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 150 kW.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania

§ 24. W przeznaczeniu terenów **1-2MNW, 1MNW-U** mieści się lokalizacja:

- 1) miejsc do parkowania;
- 2) garaży;
- 3) sieci infrastruktury technicznej;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) dojazdów niewyznaczonych;
- 6) błękitno-zielonej infrastruktury;
- 7) wiat, altan,
- 8) budynków gospodarczych.

§ 25. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ**, oznaczonej symbolami **1-2MNW**.

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

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

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem:
 - a) terenu gazownictwa,
 - b) terenu obsługi produktów naftowych,
 - c) terenu ciepłownictwa,
 - d) terenu gospodarki odpadami;
- 4) teren zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 0,60;
- 2) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 0,001;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 %.

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 zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 10**):

- 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 – 12,0 m;

- 2) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 37°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 3, pkt 4**);
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na garażach (w tym części garażowej budynku), gankach, wiatach, 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 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.

§ 26. 1. Wyznacza się TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG, oznaczony symbolem 1MNW-U.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

- 1) teren zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) teren usług z wykluczeniem:
 - a) terenu usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) terenu usług handlu hurtowego,
 - c) terenu usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - d) terenu usług nauki,
 - e) terenu usług sportu i rekreacji,
 - f) terenu usług kultu religijnego.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:

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

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 0,60;
- 2) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 0,001;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 %.

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 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny; w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego, obowiązuje dodatkowo minimum 1 miejsce;
- 2) dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsca na 3 zatrudnionych;
- 3) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w **pkt 2** – minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 1 miejsce.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 10):

- 1) maksymalny rzut budynku usługowego nie może przekraczać 300 m²;
- 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 – 12,0 m;
- 3) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 37°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 4**, **pkt 5**);
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na garażach (w tym części garażowej budynku), gankach, wiatach, altanach, budynkach usługowych;
- 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 na budynku; minimalna odległość lukarn 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 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.

§ 27. 1. Wyznacza się:

- 1) **TEREN DROGI ZBIORCZEJ**, oznaczony symbolem **1KDZ**;
- 2) **TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ**, oznaczone symbolami **1-3KR**.

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) terenu **1KDZ** – pod teren drogi zbiorczej;
- 2) 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 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;
- 3) miejsc do parkowania;
- 4) lokalizacja pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, wiat;
- 2) obowiązuje szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 28. Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się na:

- 1) dla terenów **1-2MNW, 1MNW-U** – 15%;
- 2) dla pozostałych terenów – 10 % wzrostu wartości nieruchomości, stosownie do postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

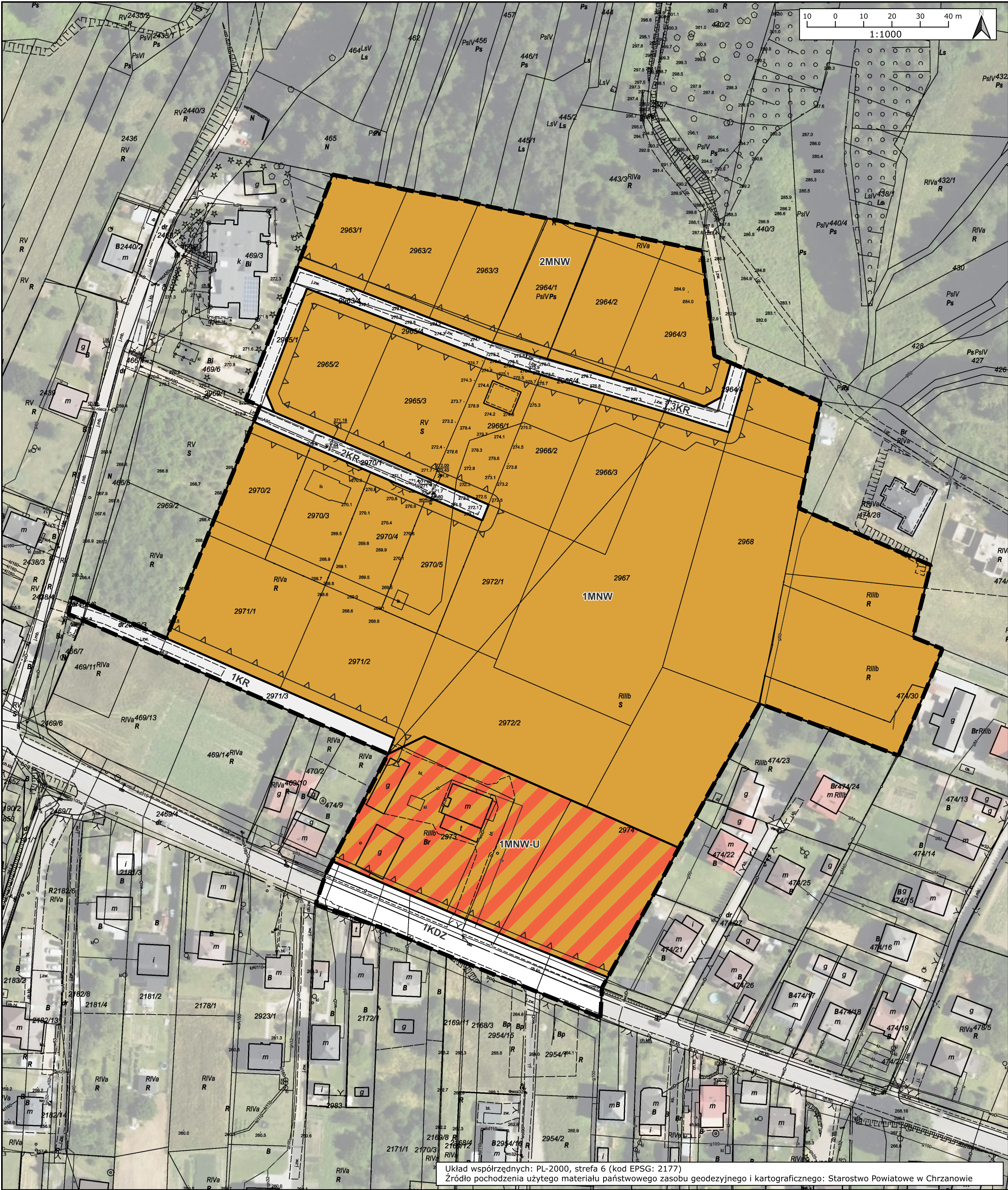
§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Babice.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Babice

Michał Martyna

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIX/212/2026
Rady Gminy Babice
z dnia 27 maja 2026 r.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zagórze w rejonie ul. Żelatowej

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIX/212/2026 Rady Gminy Babice z dnia 27 maja 2026 r.

ELEMENTY STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

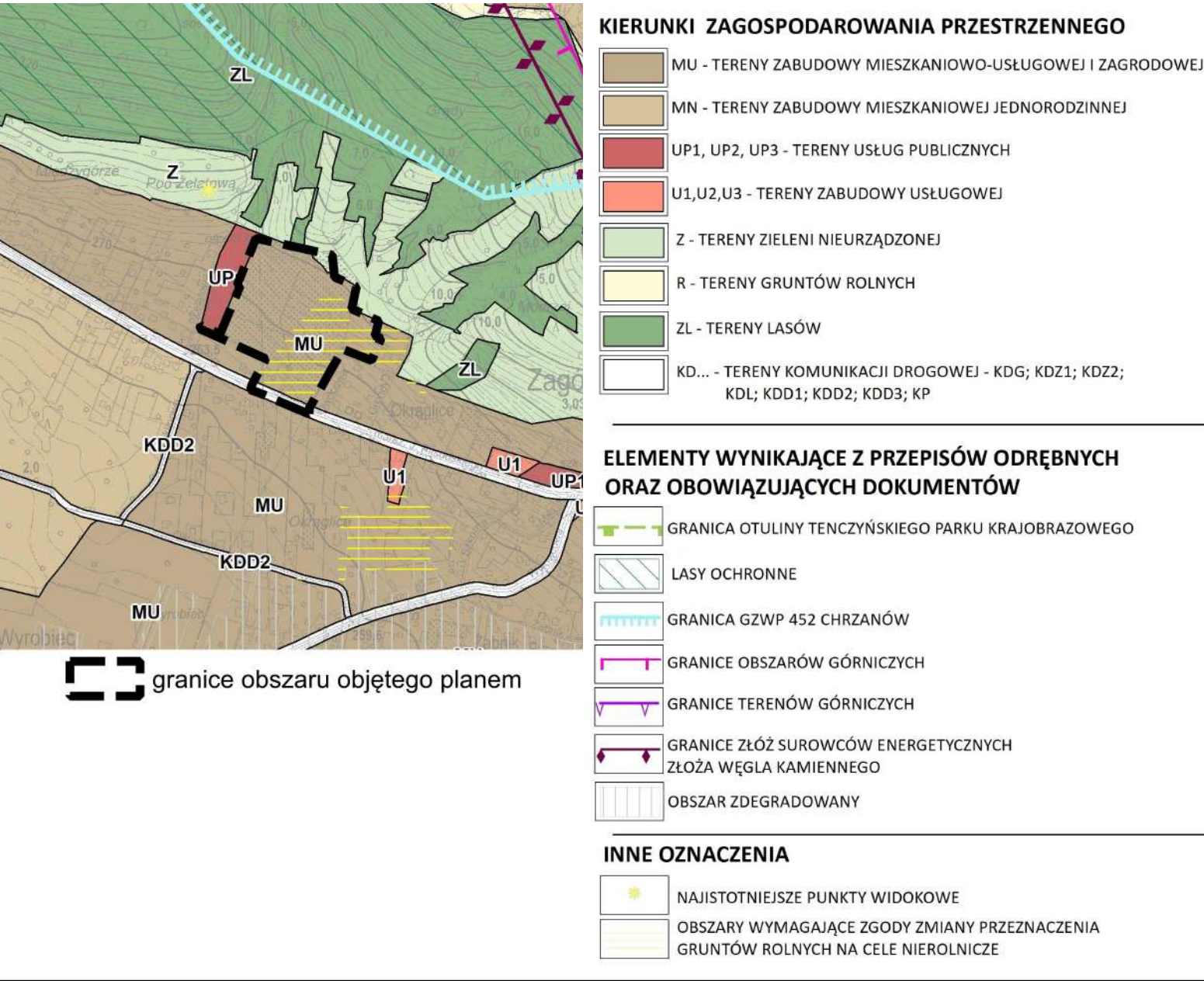
symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1-2MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- 1MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- 1KDZ - teren drogi zbiorczej
- 1-3KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- otulina Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego (cały obszar objęty planem)
- złóże „Wisła I i Wisła II-1” WK 12076 (cały obszar objęty planem)
- teren i obszar górniczy „Babice I” WK (cały obszar objęty planem)

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



 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla części miejscowości Zagórze w rejonie ul. Żelatowej ZAŁĄCZNIK NR 1		
skala 1:1000	GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU mgr Dorota Szlenk-Dziubek mgr inż. Piotr Ogórek	ZESPÓŁ PROJEKTOWY mgr inż. Ewelina Cienkosz mgr inż. arch. Mateusz Kulig
data wydruku: 05.2026	 INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW adres do korespondencji: ul. Cieszyńska 2, 30-015 Kraków	

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/212/2026
Rady Gminy Babice
z dnia 27 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych projektu planu

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 XXIX/212/2026 z dnia 27 maja 2026 r.		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

W trakcie przeprowadzonych konsultacji społecznych nie złożono uwag do niniejszego planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/212/2026
Rady Gminy Babice
z dnia 27 maja 2026 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy, będą pochodzić z budżetu Gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i pomocowych.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy, tak aby optymalizować wydatki publiczne, np. poprzez budowę infrastruktury technicznej w trakcie budowy lub przebudowy dróg, bądź innych inwestycji realizowanych na terenie Gminy.

Jako główne zasady realizacji infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz rachunku ekonomicznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX/212/2026

Rady Gminy Babice

z dnia 27 maja 2026 roku

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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę