

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego  
działkę nr 37/1 w miejscowości Rakojady, gm. Skoki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska Gminy Skoki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny obejmujący działkę nr 37/1 w miejscowości Rakojady, gmina Skoki, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skoki.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Skoki 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 – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsińków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub określonym w uchwale;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;

- 6) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem IE;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR;
- 6) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z dopuszczeniem wysunięcia poza nie pochylni, spoczników, tarasów oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m pozostałych elementów wystających poza elewację budynku tj. m.in. okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, balkonów, wykuszy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojeżdź, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady wydzielania działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojeżdź, dojazdy, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych i technologicznych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach strefy

ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych AZP 47-30/79, AZP 47-30/80, AZP 47-30/81, AZP 46-30/263, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dopuszczenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
  - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW – 800 m<sup>2</sup>;
  - b) dla terenów 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW – 1000 m<sup>2</sup>;
  - c) za wyjątkiem skrajnych działek w kwartale zabudowy, dla których dopuszcza się powierzchnię wynikową, lecz nie mniejszą niż 90% powierzchni minimalnej;
- 3) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 70° do 110°.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,90;

- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 8) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – do 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży:
    - o dachach stromych oraz jednospadowych – do 5,0 m,
    - o dachach płaskich – do 4,0 m;
- 9) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów jednospadowych o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 30° w przypadku dobudowanych do innych budynków;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW – 1000 m<sup>2</sup>;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej w powiązaniu z drogami publicznymi.

§ 13. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo rekreacyjnych, obiektów małej architektury, placów zabaw;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 5,0 m;
- 4) maksymalną powierzchnię wiat – 50,0 m<sup>2</sup>;
- 5) dowolną geometrię dachów;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu – 70%;
- 7) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) stanowisk postojowych.

§ 14. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem IE ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, w tym m.in. stacji transformatorowych;

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy: 4 m;
- 6) dachy płaskie;
- 7) zakaz realizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją terenu;
- 8) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - a) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach,
- 2) dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
  - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 3) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
  - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
  - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem zastosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem zastosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) zakaz stosowania siłowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 10) zasilanie w energię gazową z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Gminy Skoki  
z dnia ..... 2026 r.

**Załącznik nr 2**

**Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego – dla działki nr 37/1 w miejscowości Rakojady, gmina Skoki**

Konsultacje społeczne dotyczące projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego – dla działki nr 37/1 w miejscowości Rakojady, gmina Skoki, odbyły się w dniach od .....2026 r. do .....2026 r.

Na podstawie art. 37ec ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.), konsultacje społeczne odbyły się poprzez zbieranie uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Gminy Skoki  
z dnia ..... 2026 r.

**Załącznik nr 3**

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

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego – dla działki nr 37/1 w miejscowości Rakojady, gmina Skoki, nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych inwestycji (nieprzewidywanych dotychczas) z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Gminy Skoki

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

