



PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

terenu położonego w obrębie Skolity, gmina Świątki, pod nazwą
„Skolity Park”

ETAP: PRZEDŁOŻENIE PROJEKTU ZPI DO GMINY

ZESPÓŁ AUTORSKI:

dr inż. arch. Wanda Łaguna – główny projektant
uprawnienia państwowe w zakresie planowania przestrzennego nr 1614
dr inż. arch. Wanda Łaguna, mgr Leonard Dettlaff – prognoza oddziaływania na środowisko

CZERWIEC 2026

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Świątki
z dnia

w sprawie uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego terenu położonego w obrębie Skolity, gmina Świątki, pod nazwą „Skolity Park”

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 721) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z w związku z art. 37ea i 37ec i 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), Rada Gminy Świątki po stwierdzeniu, że ZPI nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki, uchwala co następuje:

- § 1.** Uchwala się **Zintegrowany Plan Inwestycyjny terenu położonego w obrębie Skolity, gmina Świątki, pod nazwą „Skolity Park”** zwanego dalej ZPI, który obejmuje obszar o powierzchni 11,9304 ha, którego granice określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2.** Integralnymi częściami uchwały są:
1. Część graficzna w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki, stanowiąca załącznik nr 1.
 2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w ZPI inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2.
 3. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

Rozdział I
Ustalenia wprowadzające

- § 3.** Przedmiotem ustaleń ZPI są:
1. Przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - **KDD** – tereny drogi dojazdowej;
 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
 5. Zasady kształtowania krajobrazu.
 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.
 9. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych ZPI.
 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- § 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1. **Linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji ZPI i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
 2. **Terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem.
 3. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w część graficznej ZPI, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz wiatrołapów, wykuszy, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m.

§ 5. Część graficzna ZPI obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

1. Granic obszaru objętego ZPI.
2. Linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Symbol cyfrowo-literowy określający przeznaczenie terenu.
4. Przeznaczenie terenów.
5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym:
 - 1) Nieprzekraczalnych linii zabudowy.
 - 2) strefa zakazu zabudowy od linii średniego napięcia.
6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego ZPI

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w §19.
2. W zakresie pokrycia i kolorystyki dachów ustala się stosowanie dachówki lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach czerwieni w odcieniu cegły tradycyjnej lub w kolorze grafitowym, z wyłączeniem blachy „na rąbek”.
3. W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - 1) kolorystykę elewacji w odcieniach bieli, beżu i szarości, kolorze cegły i drewna;
 - 2) stosowanie na elewacjach takich materiałów, jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno, szkło oraz ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej;
 - 3) dopuszczenie na elewacjach materiałów nowoczesnych w kolorystyce nawiązującej do materiałów tradycyjnych.
4. W zakresie nawierzchni utwardzonych należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne z naturalnych materiałów (zakaz stosowania materiałów bitumicznych i betonowych), z wyłączeniem terenu drogi dojazdowej 1KDD, gdzie dopuszczalne są nawierzchnie bitumiczne lub betonowe.
5. W zakresie ogrodzeń:
 - 1) nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 2) zalecenie stosowania ogrodzeń ażurowych, z materiałów pochodzenia naturalnego o wysokości nie większej niż 1,50 m;
 - 3) wskazane zastosowanie zieleni wzdłuż granic posesji;
 - 4) wskazane jest wykonanie w dolnej części ogrodzeń niewielkich przepustów dla drobnych zwierząt;
6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej, letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług – nie mniej niż 1000 m²;
 - 2) dla każdego terenu dopuszcza się wydzielenie dojazdu w postaci ciągu pieszo-jezdnego o szerokości min. 5,0 m.
7. W zakresie dopuszczalnych form małej architektury:
 - 1) dopuszcza się zastosowanie różnych form małej architektury: altany, wiaty, trejaże, place zabaw, kierunkowskazy, szyldy itp.;
 - 2) wskazuje się na konieczność ujednolicenia kolorystyki w korespondencji z istniejącą lub projektowaną zabudową jak również w zakresie stosowanych materiałów – preferuje się materiały tradycyjne: cegła ceramiczna, tynki, kamień, stal, drewno, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej itp.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Teren objęty ZPI położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, w którym obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępowstwa od zakazów.
2. Cały Obszar ZPI zlokalizowany jest w granicach Obszaru Natura 2000 Dolina Pasłęki PLB 280002, dla którego obowiązuje Plan Zadań Ochronnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego zakazuje się w szczególności likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz dokonywania zmian stosunków wodnych.
4. Na terenie ZPI zlokalizowano tereny zieleni śródpolnej, zadrzewienia alejowe i pojedyncze drzewa, które podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Nakazuje się stosowanie przy zagospodarowaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi oraz zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.
6. Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do zawsze mogących znacząco

oddziaływać na środowisko i potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

7. Zakazuje się użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - 1) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
 - 2) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym ZPI lub na terenach przyległych.
 - 3) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego ZPI lub na terenach przyległych.
8. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu:

1. Krajobraz podlega ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego.
2. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych (zabudowy) wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w §6 w zakresie: form ogrodzenia, dopuszczanych materiałów i kolorystyki oraz zasad podziałów na nowe działki budowlane oraz w §19 dotyczące szczegółowych zapisów dla nowej zabudowy;
3. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w §19 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy;

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się;

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. W granicach ZPI jako przestrzeń publiczną uznaje się drogę gminną **1KDD**.
2. W zakresie uniwersalnego projektowania ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o różnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.
3. Zasady lokalizacji w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w §6 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1. Tereny górnicze – nie występują.
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują.
3. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. W granicach ZPI nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:
 - 1) ustalić minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej, letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usługowej – 1000 m².
 - 2) ustalić minimalną szerokość frontu działki – 18 m.
 - 3) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 105 stopni z wyjątkiem działek narożnych i skrajnych.
3. Powyższe warunki nie dotyczą wydzielenia działek istniejących oraz wydzielonych w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz dróg wewnętrznych.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1. W granicach ZPI nie wyznacza się:
 - 1) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
 - 2) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.
 - 3) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
2. Ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów kontenerowych, garaży wykonanych z blachy, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

§ 14. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – w granicach ZPI nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie bezodpływowych, szczelnych zbiorników, które po wybudowaniu sieci należy zlikwidować;
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
 - 3) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) nakaz zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej nie przekraczających 15 kW;
 - 3) w północnej części terenu przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15 KV od której ustala się strefę zakazu zabudowy min. 5,0 m od osi linii w obie strony. Dopuszcza się przebudowę linii lub jej skablowanie, wówczas strefa ta przestanie obowiązywać;
 - 4) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz: nie ustala się;
9. W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - 1) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
11. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługa komunikacyjna terenu objętego ZPI realizowana będzie poprzez sieć dróg wewnętrznych i dojazdowych, połączonych z drogami gminnymi.
2. Miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniej jednak niż:
 - 1) dla zabudowy usługowej (U) – 1 mp z kartą na każde 20 miejsc postojowych.
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej – nie wymaga ustalenia.

§ 17. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zagospodarowanie terenów publicznych tj. drogi **1KDD** zostanie wykonane w ramach inwestycji uzupełniającej ZPI;
2. Dla pozostałego terenu ZPI nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 18. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w ZPI - w granicach ZPI nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

§ 19. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
1MNW -U 2MNW -U 3MNW -U 4MNW -U 5MNW-U 6MNW-U (obszar 9,6146ha)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami, mogą istnieć razem lub osobno. 2. Przeznaczenie wykluczone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, tereny usług rzemieślniczych, tereny usług kultu religijnego, tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, tereny usług nauki. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub garażu; 2) minimalna wielkość nowo podzielonych działek – 1000 m ² ; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem w części graficznej ZPI w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami; 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem w części graficznej ZPI w odległości 5,0 m od osi sieci średniego napięcia; 5) wysokość zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych - dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m; b) dla pozostałych budynków - nie więcej niż 6,0 m; c) dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m. 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 7) lokalizacja budynków – zbliżone do równoległości lub prostopadłości do granic działek; 8) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 6. niniejszej uchwały; 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30. 10) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,55; 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny lub rekreacji lub letniskowy plus 1 miejsce na 50 m ² powierzchni użytkowej usług; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
1ZP-UT (obszar ok. 1,1491 ha)	Teren lub zieleni urządzonej lub usług turystyki 1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: teren usług turystyki. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) dopuszcza się budowę budynku usługowego jako obiektu wolnostojącego; 2) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego; 3) dopuszcza się realizację małej architektury; 4) minimalna wielkość nowo podzielonych działek – 5000 m ² ; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem w części graficznej ZPI; 6) wysokość zabudowy: a) dla budynków usług turystyki - dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m; b) dla pozostałych budynków - nie więcej niż 6,0 m; c) dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 5,0 m; 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30 do 45 stopni; dopuszcza się dachy płaskie w tym dachy zielone; 8) lokalizacja budynków – zbliżone do równoległości lub prostopadłości do granic działek;

	9) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7. niniejszej uchwały; 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30; 11) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,3; 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%; 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny lub 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług; 14) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
1KR; 2KR; 4KR; (obszar 0,8311 ha)	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m. 2. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających. 3. Wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych – nie więcej niż 6 m. 4. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3KR; 5KR; (obszar 0,1642ha)	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m. 2. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających. 3. Wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych – nie więcej niż 6 m. 4. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6KR; 7KR (obszar 0,1236ha)	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0m. 2. Wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych – nie więcej niż 6 m. 3. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zapisów §15 ust. 3.
8KR (obszar 0,0821ha)	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej 4. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0m. 5. Wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych – nie więcej niż 6 m. 6. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zapisów §15 ust. 3.
1KDD (obszar 0,7968ha)	Teren drogi dojazdowej 1. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – docelowo 10,0 m, dopuszcza się miejscowe zwężenia. 2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zapisów §15 ust. 3. 3. Wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących budynkami – nie więcej niż 6 m.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

- § 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
1. Dla terenów: **1ZN, 1KDD, 1KR** do **8KR** – 1%;
 2. Dla terenów: od **1MNW-ML-U** do **6MNW-ML** – 15%.
- § 21. Traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej i rekreacyjnej w obrębie Skolity w gminie Świątki uchwała nr IX/35/2007 z dnia 29.06.2007r. w granicach objętych uchwałą.
- § 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świątki.
- § 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Świątki

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 202 r., poz. 1130 z późn. zm.).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zintegrowany Plan Inwestycyjny został sporządzony na wniosek inwestora prywatnego, zarządzającego terenem objętym ZPI.

Po sprawdzeniu kompletności wniosku przez Wójta Gminy Świątki podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia **Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego terenu położonego w obrębie Skolity, gmina Świątki, pod nazwą „Skolity Park”** (Uchwała Nr Rady Gminy Świątki z dnia ...).

Tereny objęte ZPI stanowią własność prywatną, poza przebiegającą drogą 1KDD, która jest własnością gminy. ZPI obejmuje tereny w większości niezabudowane, w użytkowaniu rolnym klasy IV i V.

Obsługa komunikacyjna terenu w oparciu o drogi gminne: nr ew. 388 i 389 prowadzące do jeziora. Teren obsługiwany jest przez drogi wewnętrzne powiązane z drogami gminnymi.

Na terenie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego z przewagą zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej i usługowej.

Tereny wokół objęte są inwestycją, są uzbrajane w wodę i elektryczność oraz powstaje nowa zabudowa z przewagą zabudowy rekreacyjnej bądź letniskowej.

Teren objęty ZPI posiadał do tej pory w planie miejscowym możliwość zlokalizowania zabudowy zagrodowej, ze względu na klasę III terenów rolnych.

W 2025r. tereny o klasie III zmieniły klasyfikację na IV i V, co jest główną przyczyną rozpoczęcia niniejszej zmiany.

Rozwiązania przyjęte w zintegrowanym planie inwestycyjnym nie naruszają zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świątki – dla tych terenów przewiduje się możliwość przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej, rekreacji indywidualnej, zabudowy letniskowej lub usług.

Ustalenia ZPI spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach ZPI uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym ZPI zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Świątki oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Wójt Gminy Świątki, jako organ sporządzający projekt ZPI, zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym ZPI spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy ZPI jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dla której Rada Gminy Świątki podjęła Uchwałę nr z dnia r. w sprawie

przyjęcia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Teren objęty ZPI stanowi w dużej mierze własność prywatną. Położony jest w zakresie dostępu do infrastruktury technicznej (woda, energia). Obsługa komunikacyjna terenu ZPI docelowo następować będzie poprzez drogę gminną w klasie technicznej KDD. W granicach ZPI nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

W zakresie inwestycji uzupełniającej została podpisana umowa urbanistyczna Nr, w której inwestor zobowiązał się do wykonania i przekazania na rzecz Gminy Świątki następujących elementów:

- 1) budowa infrastruktury wodociągowej w zakresie przyłączenia do wodociągu wszystkich działek w zakresie ZPI;
- 2) budowa sieci wodociągowej od hydrantu w drodze 1KDD do plaży miejskiej – ok. 820mb;
- 3) pokrycie kosztów sporządzenia ZPI i prognozy do ZPI;
- 4) pokrycie kosztów notarialnych umowy urbanistycznej.

Wobec powyższego teren objęty ZPI posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane ZPI, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy.

Przewodniczący
Rady Gminy Świątki

Załącznik 2

do uchwały Nr Rady Gminy Świątki
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego terenu położonego w obrębie Skolity, gmina Świątki, pod nazwą „Skolity Park”.

W granicach opracowania nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć będących zadaniami własnymi gminy.

*Przewodniczący
Rady Gminy Świątki*

Załącznik 3

do uchwały Nr Rady Gminy Świątki
z dnia

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

*Przewodniczący
Rady Gminy Świątki*