



PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

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

ETAP: PRZEDŁOŻENIE PROJEKTU ZPI DO UZGODNIENÍ I OPINII ORAZ KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

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”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1, art. 37ea ust. 1 i 3 oraz art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, **na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem Wójta Gminy Świątki**, Rada Gminy Świątki uchwala, co następuje:

- § 1.** Uchwala się Zintegrowany Plan Inwestycyjny terenu położonego w obrębie Skolity, gmina Świątki, pod nazwą „Skolity Park”, zwany dalej „ZPI”, obejmujący obszar o powierzchni **11,9304 ha**, którego granice określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały..
- § 2.** Integralnymi częściami uchwały są:
1. Część graficzna ZPI, sporządzona w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 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 do niniejszej uchwały.
 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 do niniejszej uchwały.

Rozdział I
Ustalenia wprowadzające

- § 3.** Przedmiotem ustaleń ZPI są:
1. Przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - 1) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 2) **ZP-UT** – tereny zieleni urządzonej lub usług turystyki;
 - 3) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 4) **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 liniami rozgraniczającymi i oznaczony odrębnym symbolem.
 3. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w **części graficznej ZPI**, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz wiatrolapów, wykuszy, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m.

4. **Dachu stromym o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do poziomu najwyższego stropu pod kątem minimum 30°, w którym kąty nachylenia połaci dachowych symetrycznych względem kalenicy budynku są takie same. Nie dotyczy wykuszy.
5. **Głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty.
6. **Obszarze ZPI** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.

§ 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 – wpisano, że cały obszar ZPI znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki oraz Natura 2000 Doliny Pasłęki PLB280002.

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 §18.
2. W zakresie pokrycia i kolorystyki dachów ustala się stosowanie dachówki lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach czerwieni nawiązującej do cegły tradycyjnej;
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) dopuszcza się stosowanie na elewacjach innych materiałów niż wskazane w pkt 2, pod warunkiem, że ich wykończenie w zakresie barwy i stopnia połysku nawiązuje do materiałów wymienionych w pkt 2; zakazuje się stosowania powierzchni o wysokim stopniu połysku oraz kolorów o intensywnym nasyceniu.
4. W zakresie nawierzchni utwardzonych ustala się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych, z wyjątkiem terenów dróg 1KDD i 1KR–8KR oraz dojazdów, miejsc postojowych i placów manewrowych, dla których dopuszcza się stosowanie nawierzchni szczelnych.
5. W zakresie ogrodzeń:
 - 1) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 2) realizację ogrodzeń jako ażurowych, o wysokości nieprzekraczającej 1,50 m;
 - 3) dopuszczenie zieleni towarzyszącej wzdłuż ogrodzeń;
 - 4) obowiązek zapewnienia w dolnej części ogrodzeń rozwiązań umożliwiających migrację drobnych zwierząt.
6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej lub usług (MNW-U) – nie mniej niż 1000 m²;
 - 2) dla terenu zieleni urządzonej lub usług turystyki (ZP-UT) - nie mniej niż 2000m²;
 - 3) dla każdego terenu dopuszcza się wydzielenie dojazdu w postaci ciągu pieszo-jezdnego o szerokości min. 5,0 m.
7. W zakresie obiektów małej architektury ustala się stosowanie materiałów i kolorystyki nawiązujących do zabudowy zlokalizowanej na tej samej działce budowlanej.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Cały obszar ZPI położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym zakazy oraz odstępstwa od zakazów właściwe dla tego obszaru.
2. Cały obszar ZPI położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Pasłęki PLB280002, dla którego obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
3. Ustala się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych i alejowych oraz pojedynczych drzew, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody.
4. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się stosowanie gatunków drzew i krzewów zgodnych z lokalnymi

warunkami siedliskowymi.

5. 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.
6. Zakazuje się użytkowania i zagospodarowania terenu, które może:
 - 1) stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.
 - 2) wpływać na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym ZPI lub na terenach przyległych.
 - 3) generować 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.
7. 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 Doliny Pasłęki.
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 w §18 dotyczące szczegółowych zapisów dla nowej zabudowy;
3. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w §18 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 przestrzeń publiczną stanowi teren drogi gminnej oznaczony symbolem 1KDD.
2. W zakresie projektowania uniwersalnego ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznej do potrzeb osób o różnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w szczególności poprzez minimalizowanie barier architektonicznych oraz informacyjno-komunikacyjnych.
3. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznej, w tym lokalizacji obiektów małej architektury i zieleni, określono w § 6 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1KDD.

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

1. Cały obszar ZPI położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki – obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.
2. Cały obszar ZPI położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Pasłęki PLB280002 – obowiązują ustalenia § 7 oraz przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.
3. Tereny górnicze – nie występują.
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują.
5. 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 terenów o funkcji MNW-U – 1000 m².
 - 2) ustalić minimalną powierzchnię działki dla terenu o funkcji ZP-UT – 2000 m².
 - 3) ustalić minimalną szerokość frontu działki – 18 m.
 - 4) 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 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, 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 prowadzenie nowo projektowanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami odrębnymi.
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 uwzględnić wymagania ochrony przeciwpożarowej wynikające z przepisów odrębnych.
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 realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązują zasady przyłączania nieruchomości wynikające z przepisów odrębnych.
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 należy zagospodarować w granicach własnej działki, w szczególności poprzez retencję lub infiltrację do gruntu, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych i bez powodowania szkody dla terenów sąsiednich;
 - 3) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę warstwy wodonośnej przed zanieczyszczeniem;
 - 4) nakazuje się zabezpieczenie 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 odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) w północnej części obszaru ZPI przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, dla której wyznacza się strefę zakazu zabudowy o szerokości 5,0 m od osi linii w obie strony; dopuszcza się przebudowę lub skablowanie linii, po których realizacji strefa zakazu zabudowy przestaje 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 stosowanie indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
11. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

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

1. Obsługa komunikacyjna terenu objętego ZPI realizowana będzie poprzez sieć dróg wewnętrznych i dojazdowych zgodnie z częścią graficzną ZPI.

2. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla usług oraz usług turystyki – 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 2) miejsca do parkowania należy zapewnić w granicach działki budowlanej;
3. Miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 1) dla zabudowy usługowej (U) oraz usług turystyki (UT) – 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 jest zadaniem własnym gminy;
2. W ramach inwestycji uzupełniającej będzie wykonana sieć wodociągowa w drodze gminnej o nr 1KDD;
3. Dla pozostałego terenu ZPI nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

§ 18. 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 terenu: 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. 2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub garażu; 2) w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia § 6; 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°; 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%; 3. w zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia § 16; 4. 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 zieleni urządzonej lub usług turystyki 1. Przeznaczenie terenu: 1) Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej. 2) Przeznaczenie uzupełniające: teren usług turystyki. 2. 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) w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia § 6; 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 35° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie w tym dachy zielone; 8) lokalizacja budynków – nie ustala się; 9) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §6. 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%; 3. W zakresie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia § 16.; 4. 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 będących budynkami – 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 będących budynkami – 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 będących budynkami – 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 1. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0m. 2. Wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących budynkami – nie więcej niż 6 m. 3. 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 – szerokość terenu w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną ZPI, nie mniej niż 10,0 m, z dopuszczeniem miejscowych zwężeń wynikających z istniejącego zagospodarowania. 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

- § 19. 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: **1KDD, 1KR do 8KR** – 1%;
 2. Dla terenów: **1ZP-UT** i od **1MNW-U** do **6MNW-U** – 15%.
- § 20. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej i rekreacyjnej w obrębie Skolity w gminie Świątki, uchwalony uchwałą Nr IX/35/2007 Rady Gminy Świątki z dnia 29 czerwca 2007 r.
- § 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świątki.
- § 22. 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 2026 r., poz. 538.).

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 lub usług.

Ustalenia ZPI spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ład 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 ZPI 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 ład 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*