

PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO
terenu położonego w obrębie Skolity, Gmina Światki, 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 r.

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 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 roku poz. 662, 912 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 roku poz. 538, 781, 864, 912), w związku z w związku z art. 37ea i 37ec i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 roku 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

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) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 3) **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. Ilekcioć 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 odstęstwa 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 zróżnicowanych 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 szerokości 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 m²; 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 prostokątności 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 m² 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 m²; 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 prostokątności 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
Franciszek Płotnikowski

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 roku poz. 538, 781, 864, 912).

- 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 XXIX/210/2026 Rady Gminy Świątki z dnia 19 sierpnia 2026 roku).

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 2025 r. 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 XLIV/372/2022 Rady Gminy Świątki z dnia 8 czerwca 2022 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świątki.

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

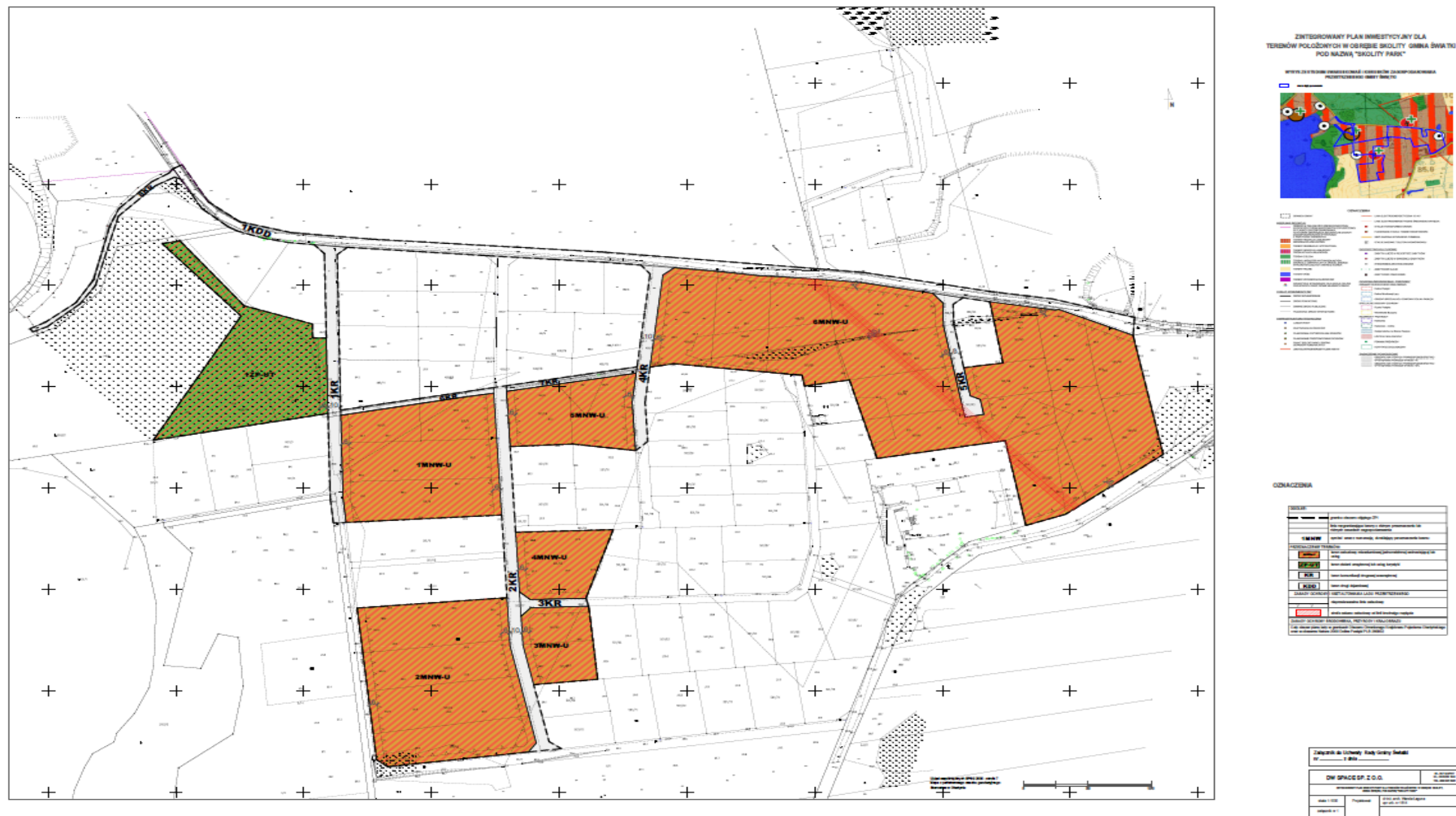
Teren objęty ZPI stanowi w dużej mierze własność prywatną. Położony jest w zakresie dostępu do infrastruktury technicznej (woda, energia). Obsługa komunikacyjna terenu ZPI docelowo następować będzie poprzez drogę gminną w klasie technicznej KDD. W granicach ZPI nie przewiduje się zadań własnych gminy 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. 820 mb;
- 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.

Załącznik 1
do uchwały Nr
Rady Gminy Świątki
z dnia



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.

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.